בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תאריך: 29.06.2017
מס' מינוי: 215-2017
מספרנו: 159

לכבוד המבקש,
מר רון בונה
המיוצג ע"י מר יצחק נעים, שמאי מקרקעין
במייל: eacho.naim@gmail.com

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית רמת גן
המיוצגת ע"י גב' ניצה המאירי, שמאית מקרקעין
במייל: nitza.hameiri@gmail.com

שומה מכרעת - גוש 6180 חלקה 333,

<u>רח' הררי 14/3, רמת גן</u>

1. **<u>מטרת השומה</u>**

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 05.02.2017 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה, בגין אישור תכניות ומימוש מלא.

2. **<u>מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי</u>**

2.1. שומת המשיבה הועדה המקומית לתו"ב רמת גן מתאריך 14.12.2016, שנערכה ע"י השמאית גב' ניצה המאירי, ותגובת המשיבה למסמכי המבקשת מיום 19.03.2017.

2.2. שומת המבקש מר רון בונה, מיום 05.03.2017, שנערכה ע"י השמאי מר יצחק נעים.

2.3. בתאריך 03.05.2017 נערך דיון במשרדי בנוכחות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

3. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 27.06.2017

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

4. **<u>מועד קובע לשומה</u>**

מהות	מועד קובע
תכנית רג/מק/340/ג/19	07.12.05
תכנית רג/340/ג/15	16.02.06
תכנית רג/1448/א	20.08.16

5. **<u>פרטי הנכס הנדון</u>**

גוש	6180
חלקה	333
שטח החלקה	984 מ"ר
תת חלקה	3
שטח רשום של תת החלקה	30 מ"ר
מהות המקרקעין	דירת מגורים בת 4 חדרים בקומה א', כיוונים צפון ומערב
כתובת	רחוב הררי 14 רמת גן
בעלות	חכירה מהוונת

6. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

6.1. הנכס הנדון הינו דירת מגורים הממוקמת בקומה השניה בבניין בן 3 קומות כולל קומת קרקע חלקית. הנכס ידוע כתת חלקה 3, חלקה 333 בגוש 6180, כתובתו רחוב הררי 14, שכונת "נווה יהושע" שבדרום מזרח רמת גן.

6.2. רחוב הררי הינו רחוב צדדי וחד סטרי המסתעף מרחוב האם במערב ומסתיים ברחוב העליה הראשונה במזרח. הרחוב מקביל לדרך אלוף שדה הנמצאת מדרום.

6.3. הנכס הנדון ממוקם מול פינת רחוב הררי עם רחוב סטוף ומול חצר בי"ס מורשת.

6.4. סביבת הנכס מאופיינת במבני מגורים ותיקים, בבניה נמוכה ובבניה רוויה 3-4 קומות, בנוסף בסביבה מבני ציבור (בית ספר, גינה ציבורית, בית כנסת, קופת חולים ועוד).

6.5. הפיתוח הסביבתי מלא.

6.6. הדירה ממוקמת בקומה השנייה (קומה אמצעית) מעל קומת הקרקע, ופונה לכיוונים צפון ומערב. שטחה כ-81[1] מ"ר לפי היתרי הבניה.

6.7. מתחם הבניינים הררי 4 - הררי 14, מיועד להיכלל בפרויקט פינוי בינוי.

7. **<u>המצב תכנוני</u>**

מצב קודם

7.1. תכנית רג/ח/1 פורסמה למתן תוקף ביום 23.05.1963 (י.פ. 1012)
תכנית המשך לשכונת "נווה יהושע".

7.2. תכנית מתאר רג/340 פורסמה למתן תוקף ביום 27.12.1979 (י.פ. 2591)
החלקה הנדונה מסווגת כאזור מגורים ב' מיוחד.
הוראות הבניה לאזור מגורים ב' מיוחד הינן בהתאם לתכנית מפורטת.

7.3. תכנית רג/340/ג פורסמה למתן תוקף ביום 14.08.1980 (י.פ. 2651)
הכללת המרפסות בסך אחוזי הבניה המותרים.

מצב חדש

7.4. תכנית רג/804 פורסמה למתן תוקף ביום 17.09.1981 (י.פ. 2748)
יעוד החלקה אזור מגורים ב' מיוחד.
התכנית מתירה תוספת בניה לדירות הקיימות, לפי טבלת השטחים:

קומה	שטח קיים	שטח מוצע	סה"כ
א'	90 מ"ר	52.84 מ"ר	142.84 מ"ר
ב + ג	169 מ"ר	136.32 מ"ר	305.32 מ"ר

7.5. תכנית רג/340/ג/1 פורסמה למתן תוקף ביום 29.03.1985 (י.פ. 3181)
קביעת הוראות לבניה על גגות בתי מגורים, לרבות בתי מגורים שקומת הקרקע שלהם אינה משמשת למגורים.
הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת חדר יציאה לגג ששטחו לא יעלה על 23 מ"ר (שטח זה כולל את שטח ההיטל האופקי של המדרגות הפנימיות שלא יעלה על 4 מ"ר). הכניסה לחדרי הגג יהיו באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירות העליונות אליהן הוצמדו החדרים.

[1] שטח כולל בהיתר הראשון 377.5 מ"ר, חלק יחסי 30/310. סה"כ 36.55 מ"ר. תוספות 25 + 5.7 + 13.56 מ"ר, סה"כ 80.8 מ"ר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

השטח המבונה לא יעלה על 40%. גובה המבנים לא יעלה על 2.5 מ'. מרחק המבנה מהמעקה לא יפחת מ 1.2 מ'.

לא יותרו חדרי יציאה לגג במבנים צמודי קרקע, קומה אחת, קוטג'ים בעלי גג שטוח, דהיינו, כל אזורי א', א'1 ואזור א' מיוחדים וכן לא מעל גג של קומת חלקים, מעל לנקבע בתכנית רג/340/ג.

בדירה שמעל תקרתה גג רעפים ניתן יהיה להקים חדר בחלל גג הרעפים ובלבד שרום גג הרעפים אינו עולה על 5.5 מ' מעל רצפת המפלס שמתחת למפלס רצפת חדר היציאה לגג.

7.6. תכנית רג/340/ג/3 פורסמה למתן תוקף ביום 08.10.1992 (י.פ. 4047).

קביעת הוראות ותנאים לבנית מרתפים.

7.7. תכנית רג/מק/340/ג/10 פורסמה למתן תוקף ביום 30.01.1997 (י.פ 4486).

הוספת מעלית בחריגה מקו בניין קיים המקביל לחזית הבניין, החריגה מקו בניין תותר אך לא פחות מ - 1.5 מ' מגבולות המגרש.

במידת הצורך, חדר מכונות על הגג יוקם במסגרת פרסום הקלה.

7.8. תמ"א 38 פורסמה למתן תוקף ביום 18.05.2005 (י.פ. 5397).

קביעת מכלול הסדרים בפן התכנוני, כלכלי וחוקי הנוגעים לשיפור וחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, קביעת הנחיות לחיזוק המבנים ושיפור עמידותם בפני רעידות אדמה, אפיון סוגי המבנים וקביעת התנאים למימוש תוספת הבניה שיותרו בגין חיזוק המבנים.

תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם לפני ה-1 בינואר 1980 ועל מבנים שאינם עומדים בתקן ישראלי 413.

תוספות הבניה שיותרו כחלק מתמריץ לחיזוק המבנים הינן סגירה ומילוי של קומה מפולשת אשר תכלול מרחב מוגן.

תוספת קומה אחת למבנה קיים אשר לא תחרוג מקו ההיקף של הקומה תחתיה, למעט חריגות נחוצות עפ"י הדרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה, התוספת תכלול מרחב מוגן עפ"י דין, תכניות לבניה על גגות בתים יחולו על גג הקומה הנוספת ומבלי לפגוע בחוזקו של המבנה.

הקמת אגף נוסף אשר שטחו לא יעלה על שטח הכולל של קומה טיפוסית.

הרחבת בניה בשטח של עד 25 מ"ר לכל יח"ד קיימת, תוספת השטח תכלול מרחב מוגן עפ"י דין.

7.9. תכנית רג/מק/340/ג/19 פורסמה למתן תוקף ביום 27.11.2005 (י.פ. 5462).

ביטול סעיף 26' מתקנון תכנית רג/340/ג', ביטול חישוב שטח של 48 מ"ר מחדר המדרגות כשטח עיקרי והכללת שטח חדר המדרגות כשטח שירות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

7.10. תכנית רג/340/ג/21 פורסמה למתן תוקף ביום 12.01.2006 (י.פ. 5480).

מטרות התכנית:

1. להתיר בנית חדרים על הגג בשטח עיקרי כולל של עד 40 מ"ר או 50% מהשטח העיקרי של הדירה ובתנאי ששטח גרם המדרגות הפנימי לא יפחת מ- 5 מ"ר, לפי הקטן מבניהם, למרות האמור תותר בנייה של חדר בשטח 23 מ"ר אף אם שטח זה עולה על 50% משטחה העיקרי של הדירה.
2. קביעת הוראות לבניית מצללות על גגות בניינים ומרפסות גג, קרי גובה המצללה לא יעלה על 3.0 מ', וכמו כן המצללה תבנה מחומרים קלים.
3. קביעת הוראות להגבהת רום הגג מ- 5.5 מ' ל- 6.5 מ' בבניינים עם גג משופע, כמו כן תותר הקמת מרפסת פתוחה בשטח של עד 20% משטח הגג בתנאים מסוימים.
4. קביעת תנאים למתן היתרי בניה להרחבה ו/או לבניית חדרי יציאה אל הגג.
5. קביעת הוראות בדבר מיקום והיקף שטח משותף להתקנת מתקנים טכניים.

7.11. תכנית רג/340/ג/15 פורסמה למתן תוקף ביום 16.02.2006 (י.פ. 5495).

קביעת הוראות לבניית מחסנים בכל אזורי המגורים.

עפ"י הוראות התכנית ניתן יהיה לבנות מחסנים בכל אזורי המגורים (למעט אזורי מגורים א, א-1 למיניהם ואזורי מגורים בהם הוגדרו מחסנים בתכניות המפורטות) בשטח מרבי של 6 מ"ר נטו, לכל יח"ד בתוך הדירה ושטח זה יחשב כשטח עיקרי ויתווסף לסך השטח העיקרי המותר כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו (ללא שינוי בקווי בנין ובמס' קומות).

ניתן יהיה להקים מחסן קומתי בשטח מרבי של 2 מ"ר נטו ליח"ד. שטח המחסן הקומתי לא יקטן מ- 4 מ"ר נטו ולא יעלה על 10 מ"ר נטו. שטח זה יחשב כשטח שירות מעל הקרקע וירשם כרכוש משותף של הדיירים באותה הקומה.

באזורים בהם ניתן לבנות מרתפים, תותר בנית קומת מרתף נוספת לצורך הקמת המחסנים. שטח המרבי למחסן יהא 10 מ"ר נטו ליח"ד. השטח ייחשב כשטח שירות מתחת לקרקע ויוצמד לאחת מיחידות הדיור המאושרות בהיתר ויירשם בהתאם בלשכת רישום המקרקעין. מחסנים אלו יותרו במידה ולא ייבנו מחסנים דירתיים.

לא יותרו מחסנים דירתיים בקומות מפולשות.

7.12. תכנית רג/מק/340/ג/21/א פורסמה למתן תוקף ביום 30.07.2006 (י.פ. 5561).

התכנית מאפשרת העברת שטחי בנייה עיקריים בין הקומות השונות בבניין לרבות שטח חדרי יציאה לגג, שטח קומת כניסה, שטח דירת מדרון באזורים של בניה רוויה. התכנית לא משנה זכויות בניה קווי בניין ומספר קומות.

הועדה המקומית לא תהא רשאית לאשר ניוד שטחי בניה עיקריים כאמור בסעיף 10.1 מהקומות השונות בבניין להרחבת חדרי היציאה לגג מעבר לשטחים המותרים עפ"י תכנית רג/340/ג/21.

שטח דירה על הגג והשטח המבונה על הגג יהיה בהתאם להוראות תכנית רג/מק/340/ג/11, סעיף 9ג.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

7.13. תכנית רג/340/ג/3/1 פורסמה למתן תוקף ביום 15.02.2007 (י.פ. 5629).

שינוי בקו הבניין הקבוע בתכנית למרתף בלבד ל- 0 מ' באזורי מגורים ב', ב' מיוחד, מגורים ג', ג' מיוחד ואזור מגורים מעורב עם חזית מסחרית על מנת לאפשר גישה לחנייה וחנייה במרתף, תוך ביטול סעיף 5.10 בתכנית רג/340/ג/3.

הוראות התכניות קובעות בין היתר שתקרת המרתף תכוסה בשכבת אדמה בגובה 1.0-1.5 מ' בין קו הבניין לגבול המגרש.

15% משטח המגרש יוותרו לטובת חלחול מים.

בתחום קווי הבניין לא תותר כל בליטה של תקרת המרתף לרבות שכבת אדמה מעל פני המדרכה/מגרש גובל.

במגרשים מדרוניים יינתן פתרון תכנוני למרתף בהתאם לתנאי המגרש (מדורג או אחר).

7.14. תמ"א 38 תיקון 1 פורסמה למתן תוקף ביום 16.08.2007 (י.פ. 5704).

שינוי הוראות תכנית תמ"א 38 בנושא הבהרת היחס בין זכויות הבניה הניתנות במסגרת התמ"א לבין זכויות בנייה הניתנות בתוכניות מפורטות שקדמו לתמ"א לרבות בנושא עיצוב ושיפוץ המבנה וכן בשימושים המותרים בתוספת הבניה.

הבהרה בנושא המועד לתחולת התכנית אשר מתייחס לעת מתן ההיתר בלבד.

הכללת ההוראה לחובת החיזוק כתנאי למתן היתר.

7.15. תכנית רג/340/ג/3/2 פורסמה למתן תוקף ביום 05.08.2008 (י.פ. 5837).

קביעת גובה קומת מרתף באזורי המגורים.

הוראות התכנית קובעת בין היתר שבאזורי מגורים (למעט אזורים צמודי קרקע), שבהן לא צוין במפורש בתכנית גובה קומת המרתף יקבע שגובה קומת מרתף עליונה נטו לא יעלה על 4.0 מ', וגובה קומות המרתף התחתונות נטו לא יעלו על 3.5 מ'.

לא תותרנה קומות מרתף אלו לקומות ביניים, מלאות או חלקיות (לרבות יציע וגלריה), למעט מקרים בהם קומות ביניים אלה מנוצלות לחללים טכניים.

7.16. תכנית רג/מק/340/ג/33 פורסמה למתן תוקף ביום 16.03.2009 (י.פ. 5931).

התרת הבלטת הבניין במרווח הקדמי והאחורי עד 1.4 מ' מעל קומת הכניסה, בכל אזורי המגורים (למעט אזורי מגורי א' ו- א'1 למיניהן- צמודי קרקע).

למרות האמור לעיל, הועדה רשאית לא לאשר את הבלטת הבניין במרווח הקדמי והאחורי עד 1.40 מ' מעל קומת הכניסה, מטעמים תכנוניים שיירשמו ע"י מהנדס העיר.

במקרה של קו בניין קדמי או אחורי של 2 מ' או פחות יידרש אישור מהנדס להקטנת קו הבניין ב 1.40 מ'.

הקומה המפולשת והעמודים ייבנו בתחום קווי הבניין.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

7.17. תמ"א 38 תיקון 2 פורסמה למתן תוקף ב 10.03.2010 (י.פ. 6069).

החלת הוראות תמ"א 38 גם על הריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.

תחולת התכנית העיקרית על מבנים שהוקמו עפ"י היתר שניתן קודם ה 1.1.1980, אולם נעשו בהם תוספות בניה לאחר מכן.

ביטול פטור המעניקה ועדה מחוזית לחיזוק מבנה כתנאי למתן היתר.

הבהרת הוראות התכנית בדבר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספות בניה המותרות עפ"י התכנית העיקרית.

הבהרת הוראות התכנית ביחס לשיקול הדעת של הועדה המקומית למתן היתר בניה בתחום הסביבה החופית.

7.18. תמ"א 38 תיקון 3 פורסמה ביום 11.06.2012 (י.פ. 6430).

תוספת של עד שתי קומות למבנה ובתנאי שלא יחרגו מקו ההיקף של הקומה שמתחתיהן למעט חריגות נחוצות קונסטרוקטיבית.

יח"ד יכללו מרחב מוגן והקומה הנוספת יכולה לשמש לתוספת יח"ד או הרחבת יח"ד בקומה העליונה שבמבנה.

תותר סגירה ומילוי של קומה מפולשת בתנאים מסוימים.

תותר הקמת קומה חלקית על הגג בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה.

תותר הרחבת קומות קיימות בבניין עפ"י תכנית מאושרת, אולם, אם ההרחבה לא תתאפשר במגבלת קווי בניין, תותר חריגה של קווי בנין שלא יפחתו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור. כמו כן, תותר הרחבת קומות לצורך תוספת יח"ד חדשות בבניין בשטח שלא יעלה על השטח הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים.

קביעת הנחיות בנוגע לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה.

קביעת הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש שלא טעון חיזוק, כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.

קביעת הוראות לעניין מרחבים מוגנים.

קביעת היחס בין זכויות בניה לפי התמ"א לבין זכויות בניה מתוקף תכנית מפורטת או תכניות מפורטות שחלות במקום וטרם מומשו.

קביעת הוראות בעניין חיזוק בהתאם לדרישות התקן, לרבות חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות.

7.19. תכנית רג/מק/340/ג/21/ב פורסמה למתן תוקף ביום 17.12.2012 (י.פ. 6515).

החלת כל הוראות תכנית רג/מק/340/ג/21/א על דירות מדרון לרבות אפשרות ניוד מספר יחידות הדיור בין הקומות השונות בבניין.

קביעת תנאים והוראות בינוי.

בין היתר מעיקרי הוראות התכנית הוא התנאי לניוד שטחים ודירות מהמדרון לקומות אחרות יהיה ניצול שטח המדרון לחניה וגינון.

מגרש מדרוני הינו מגרש שחלקו האחורי נמוך מן החזית, בעל שיפוע של 8% לפחות, היורד ממפלס הרחוב לגבולות המגרש.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

7.20. תכנית רג/1448/א פורסמה למתן תוקף ביום 30.03.2016

תכנית התחדשות עירונית ע"י פינוי של 6 מבנים הכוללים 60 יח"ד ובניית שלושה מבני מגורים בני עד 25 קומות כולל קומת קרקע וקומה טכנית ובהם 240 יח"ד.

שינוי יעוד מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ד' ושצ"פ.

זכויות הבניה:

22,800 מ"ר עיקרי + 2,880 מ"ר עיקרי לטובת מרפסות + 450 מ"ר עיקרי לטובת מועדון דיירים.

10,050 מ"ר שטחי שירות מעל מפלס הכניסה.

קביעת 48 יח"ד מתוך סה"כ יח"ד כדירות ששטחן העיקרי לא יעלה על 63 מ"ר.

הקצאת 450 מ"ר שטח עיקרי בקומות הקרקע של מבני המגורים לצרכי ציבור לשימוש מעונות יום / גני ילדים.

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.

קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתר בניה.

מבין הוראות התכנית:

ניתן יהיה לבנות 4 מפלסי חניה מתחת למגרים ולשצ"פ בתא שטח 6 בלבד תוך השארת מעבר לתשתיות ציבוריות בתיאום עם מחלקת הנדסה בעיריית רמת גן.

במגרשים ייבנו עד 240 יח"ד, 3 מבנים בני עד 25 קומות הכוללים 80 יח"ד כל אחד.

תותר הקמת 3 מגדלים בני 22 קומות מגורים כ"א + 2 קומות טכניות מעל קומת כניסה בגובה עד 6.00 מ' ומעל 3 קומות מרתף לחניה, מחסנים וחדרים טכניים.

תנאי למתן היתר **בניה** למבנה השלישי שיבנה משלושת הבניינים יהיה ביצוע שינויים גאומטריים בשכונת נווה יהושע וברחוב הירדן כמפורט בתב"ע.

תנאי למתן היתר **אכלוס** למבנה השני שיבנה משלושת הבניינים יהיה ביצוע שינויים גאומטריים בשכונת נווה יהושע וברחוב הירדן כמפורט בתב"ע.

התכללות:

תכנית זו תתכלה לאחר 10 שנים מיום מתן תוקף, במידה ולא ייצא בתקופה זו היתר בניה למבנה הראשון.

אפשרות להארכה ל-5 שנים נוספות תהיה בסמכות הועדה המקומית ובתנאי שההחלטה תתקבל בתוך התקופה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

8. **<u>רישוי :</u>**

8.1. ביום 06.07.1960 ניתן ל"חברת שיכון אזרחי בע"מ" היתר בניה מס' 5653 להקמת בניין המכיל 10 דירות בנות 1.5 חדרים ונוחיות כ"א בשטח כללי של 377.55 מ"ר.

8.2. ביום 22.07.1979 ניתן לקופלר אלכסנדר היתר בניה מס' 3352 להוסיף ל-2 דירות קיימות בקומה א' 2 חדרים בשטח כולל של 50 מ"ר, 2 מרפסות בשטח כולל של 27.50 מ"ר, לסגור 2 מרפסות בשטח כולל של 11.41 מ"ר ושינויים פנימיים. **(הנכס הנדון)**.

8.3. ביום 26.01.1981 ניתן למסורי משה היתר בניה מס' 3889 להוסיף לדירה קיימת בקומת קרקע 2 חדרים ושירותים ולהגדיל חדר בשטח כולל של 34.98 מ"ר, מרפסת בשטח 16.06 מ"ר ושינויים פנימיים.

8.4. ביום 24.04.1981 ניתן לקופלר אלכסנדר היתר בניה מס' 4002 לתוספת שטח של 13.56 מ"ר ע"ח מרפסות. **(הנכס הנדון)**.

8.5. ביום 28.03.1982 ניתן להרצל דגול היתר בניה מס' 4419 להוסיף לדירה קיימת בקומה ב' 2.5 חדרים ושירותים בשטח כולל של 29.11 מ"ר, מרפסת בשטח 5.81 מ"ר ושינויים פנימיים.

8.6. ביום 20.02.1984 ניתן לטיוק משה היתר בניה מס' 5277 להוסיף לדירה קיימת בקומה ב' 2 חדרים, מטבח ושירותים בשטח של 34.46 מ"ר, מרפסת בשטח 3.91 מ"ר ושינויים פנימיים.

8.7. ביום 21.06.2009 ניתן לחנש דני ואורי, שאשא מירב, היתר בניה מס' 2009223 להרחיב דירה מערבית בקומת קרקע בבית מגורים בן 3 קומות במסגרת קונטור המבנה הקיים, להקים ממ"ד ולהרוס קירות פנימיים וחיצוניים, לבנות קירות פנימיים וחיצוניים חדשים ולשנות חזיתות המבנה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

9. **<u>המצב המשפטי:</u>**

9.1. בהתאם לנסח רישום מקרקעין מפנקס הבתים המשותפים, גרסת אינטרנט, עולה:

גוש:	6180
חלקה:	333
תת חלקה:	3
שטח רשום של תת החלקה:	30 מ"ר
קומה:	שנייה (קומה א')
החלק ברכוש המשותף:	30/310
בעלות:	קרן קיימת לישראל
חכירות:	בונה רון ובונה חנה, בחלקים שווים חכירה מהוונת עד ליום 31.03.2062
הערות:	הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת רותם שני יזמות והשקעות בע"מ, ענב יזום ונדלן בע"מ, בגין הסכם פינוי בינוי

9.2. בהתאם להסכם פינוי בינוי (מתחם הררי ר"ג) שנחתם בין 49 מדיירי המתחם (להלן: "הדיירים") לבין חברת רותם שני יזמות והשקעות בע"מ וחברת ענב יזום ונדלן בע"מ (להלן: " הקבלן"), עולה:

15. הסכם זה ייכנס לתוקף רק עם חתימת כל בעלי הזכויות אשר חתימתם נדרשת לשם הקמת הבניין החדש על פי התכנית, זאת בכפוף לכל תנאי מתלה, תנאי מפסיק או זכות לביטול כמפורט בהסכם זה.

16. במידה ויחול אחד או יותר מן האירועים הבאים, רשאי הקבלן לבטל את העסקה מבלי שתהא לצד מן הצדדים טענה או תביעה כלפי משנהו (להלן: "ברירת הביטול"):

א. יחול היטל השבחה על עסקה זו ו/או על הוצאתה לפועל ו/או בגין תכנית מתאר מחוזית ו/או תכנית מתאר מקומית ו/או בגין הקלה.

ב. יחולו מס שבח ו/או מס מכירה על עסקה זו או על הוצאתה לפועל ו/או ככל שהקבלן פעל לפי סעיף 49כח(ב) לחוק מיסוי מקרקעין, ועד ליום אישור התכנית החדשה, לא הוכרז המתחם כ"מתחם" כהגדרתו בסעיף 49 יט לפרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין.

ג. קמה החובה לשלם למינהל דמי היתר ו/או דמי הסכמה או תשלום אחר (להוציא דמי היוון שישולמו ע"י הבעלים) כתנאי למימוש הבניה על פי הסכם זה.

ד. לא הושג הסדר עם חברת עמידר או עם כל חברה משכנת אחרת הרלבנטית לעניין, המאפשר את ביצוע הפרויקט.

17. ברירת הביטול על פי הסכם זה לא תעמוד לקבלן לאחר פינוי הדירה הנוכחית לפי הוראות הסכם זה.

18. תנאי מתלה לעסקה על פי הסכם זה הוא שתאושר תכנית, שתחול בין היתר על החלקה, ושעל פיה ניתן יהיה לבנות מספר יח"ד במתחם ו/או במתחם המשנה, המשקף יחס של 1:4.5 (לפחות) בין מספר הדירות הקיימות במתחם ו/או במתחם המשנה לבין מספר הדירות שיאושר בתכנית בשטח ממוצע שלא יפחת מ-100 מ"ר עיקרי ליח"ד. (להלן: "התנאי המתלה") ושהזכויות עפ"י התכנית ניתנות למימוש, והן תינתנה לדיירים ו/או לקבלן.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

לפי סעיף 19 גם לדיירים יש זכות לבטל את ההסכם ברוב של 3/4 מבעלי הזכויות, במקרים הקשורים לשלבי אישור התכנית.

לפי סעיף 20, במקרה שיחס הדירות יפחת מ-1:4.5, רשאי הקבלן בהודעה בכתב לדיירים להודיע כי מבחינתו העסקה תתקיים על אף התנאי המתלה.

התמורה לנכס הנדון: לפי סעיף 29.2, לבעלי דירה ששטחה מעל 50 מ"ר ולא עולה על 90 מ"ר, תועמד דירה בת 5 חדרים ב"שטח נטו" שלא יפחת מ-115 מ"ר. הנכס הנדון נכלל ב"קטגוריה ב'".

"שטח נטו" יכלול את השטח שמתחת לקירות הפנימיים ולקירות החיצוניים ומחצית השטח מתחת לקירות המשותפים עם דירות סמוכות וכן את הממ"ד, ככל ויש לקבוע בו חלון חיצוני, ולא יכלול מרפסות או ממ"ד ללא חלון חיצוני. ככל שתהיה בדירה מרפסת ו/או מרפסות מקורות, יכול שעד שתי מרפסות מקורות (לרבות מרפסת שרות) תילקחנה בחשבון במסגרת "שטח הנטו" עד שטח כולל שלא יעלה על 12 מ"ר.

לפי סעיף 31, דירות הבעלים תוקצנה ע"י הקבלן החל מהקומה הרביעית. בחירת הדירות תיערך לפי סדר הניקוד שייערך ע"י שמאי.

לפי סעיף 32, לדירת התמורה ישויך מחסן אחד שלא יפחת מ-6 מ"ר, חניה תת קרקעית[2] וחלק יחסי בלתי מסוים ברכוש המשותף.

10. **<u>תמצית מהות ההשבחה:</u>**

מהות ההשבחה	המועד הקובע	ההשבחה לפי שומת המשיבה ב ₪	ההשבחה לפי שומת המבקש ב ₪
רג/מק/340/ג/19	07.12.05	₪ 5,400	אין השבחה
רג/340/ג/15	16.02.06	₪ 6,480	אין השבחה
רג/1448/א	20.08.16	₪ 350,000	אין השבחה

[2] חניה אחת לקטגוריה ב'

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

11. **<u>עמדות הצדדים:</u>**

11.1. **שמאי המבקשת:**

ככלל, טוען שמאי המבקשת כי שטח הדירה 75 מ"ר בהתאם למדידה מהיתר הבניה.

11.1.1. תכנית רג/מק/340/ג/19:

שמאי המבקשת טוען כי ניתן לקבל פטור מהיטל השבחה עד 140 מ"ר, ועל כן אין השבחה.

11.1.2. תכנית רג/340/ג/15:

שמאי המבקשת טוען כי ניתן לקבל פטור מהיטל השבחה עד 140 מ"ר, ועל כן אין השבחה.

11.1.3. תכנית רג/1448/א:

שמאי המבקשת התייחס בשומתו הנגדית לצד היזם בפרויקט פינוי בינוי, ולא לבעלי הדירה, והציג 3 חלופות:

א) בחן את הכדאיות הכלכלית של היזם, בהתאם לתקן 21 של הועדה לתקינה שמאית, בהינתן היטל השבחה כפי שנקבע בשומת הועדה, וטען שבמצב זה אין כדאיות כלכלית לפרויקט (שיעור רווחיות 9%), שגם כך לטענתו היה גבולי מבחינה זו (שיעור רווחיות 13%).

ב) כחלופה לטיעוניו הציג אפשרות אחרת של מימוש זכויות בניה במסגרת תמ"א 38 תיקון 3, ולא במסגרת פינוי בינוי (יוער כי המתחם אינו מוכרז בשלב זה).

לדעתו עפ"י גישה זו, היטל ההשבחה בתכנית פינוי בינוי אמור לשקף את ההפרש בין שווי זכויות היזם במצב החדש בתכנית, לבין שווי הזכויות אשר היו מתקבלות במסלול של תמ"א 3/38.

בגישה זו מצא שאין השבחה.

ג) בשיטה השלישית התייחס לשומת המשיבה וטען שהוא מקבל את ערכי השווי במצב הקודם, אך במצב החדש חולק על שווי קרקע ליח"ד ועל גישת החישוב. לטענתו שמאית המשיבה הסתמכה על ערכי שווי מטבלאות הקצאה ואיזון שהוא ערך נכון לשנת 2012, ולא מתייחסים לפרויקט הנדון ולמאפייניו שטרם היו ידועים בעת עריכת הטבלאות.

לשיטתו יש להביא בחשבון כי לצד עליית שווי המקרקעין, חלה התייקרות בעלויות הבניה, בדגש על בניית מגדלים. את הרכיב הזה לא הביאה בחשבון שמאית המשיבה ואף לא התייחסה למרתפי החניה על היבטיו השונים (חוסר יעילות, שטח חניה ממוצעת)

לפיכך טוען שמאי המבקשת כי יש לצורך בחינת ההשבחה בפרויקט, יש לנתח את שווי יחידות היזם בגישת העלות תוך התייחסות ייחודית לפרויקט.

שמאי המבקשת בחן שווי קרקע ליח"ד בשטח עיקרי של 99 מ"ר ב-2 חלופות, באחת בגישת החילוץ והפחתת רווח יזמי בשיעור 15% לפיה התקבל שווי קרקע ליח"ד בסך 364,000 ₪ (408,000 ₪ כולל ממ"ד), ובשניה כבקרה בגישת סך עלויות הפינוי בינוי / מס' יח"ד היזם, בה הגיע לשווי בסך 390,000 ₪ (437,000 ₪ כולל ממ"ד).

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

את התחשיב ערך על בסיס השטח העיקרי בלבד, ללא הממ"ד, בהתאם לשומה מכרעת של השמאי שמואל רוזנברג בשומתו מיום 12.08.2014 לרח' רקנאטי בתל אביב.

גם בשיטה זו מצא שלא חלה השבחה.

בנוסף הציג שמאי המבקשת פרוטוקול דיון מהועדה המחוזית, שם הגיעו למסקנה כי ניתן לאשר את התכנית לפי מפתח של 1:4 אך ללא חיוב בהיטל השבחה.

תחשיב שמאי המבקשת:

בחלופה זו הציג ניתוח שווי מ"ר מבונה המבוסס על גישת העלות:

שווי יח"ד יזם ממוצעת, ללא מע"מ:	1,887,617 ₪
בחילוץ רווח יזמי 15%:	1,641,406 ₪
עלות בניה יח"ד יזם ממוצעת:	1,164,266 ₪[3]
מימון ליח"ד יזם ממוצעת:	69,627 ₪
שווי קרקע ליח"ד יזם ממוצעת (109 מ"ר פלדלת):	408,000 ₪
ללא ממ"ד (97/109 מ"ר):	364,000 ₪
שווי מ"ר מבונה:	3,665 ₪ [4]

כבקרה חישב שווי קרקע ליח"ד לפי סה"כ עלויות פינוי בינוי:

סה"כ עלויות פינוי בינוי:	78,655,032 ₪
שווי קרקע ליח"ד יזם במעוגל (180 יח"ד):	437,000 ₪
ללא ממ"ד (97/109 מ"ר):	390,000 ₪
מכאן נגזר שווי מ"ר מבונה בסך	3,926 ₪[5].

לסיכום, מציג שמאי המבקשת את תחשיב ההשבחה כדלקמן:

מצב קודם:

הדירה במצבה:	1,650,000 ₪

מצב מוצע:

שווי קרקע ליח"ד (שטח עיקרי):	364,000 ₪
קרקע ל-4 יחידות תמורה:	1,456,000 ₪
שווי מצב מוצע בדחיה (10 שנים, 6%):	813,023 ₪

מסקנה - **אין השבחה**!

[3] ל-115 מ"ר משקף עלות בניה של 10,124 ₪ למ"ר (ב.ק)
[4] התוצאה לא תואמת לשטחים המוצגים (ב.ק)
[5] התוצאה לא תואמת לשטחים המוצגים (ב.ק)

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

11.2. **שמאית המשיבה:**

שמאית המשיבה ערכה את שומתה לכלל התכניות החלות על הנכס הנדון:

11.2.1. תכנית רג/מק/340/ג/19:

ההשבחה הינה תוספת 12 מ"ר לקומה, לפי 4 דירות בקומה מדובר על 3 מ"ר עיקרי לדירה.

ערכי השווי נשענים על ניתוח עסקה, ממנה נגזר שווי מ"ר מבונה בסך 4,500 ₪.

נלקח בחשבון מקדם דחיה ועלות התאמה 0.4.

ההשבחה: 3 מ"ר * 4,500 ₪ * 0.4 = 5,400 ₪.

לעניין הפטור עד 140 מ"ר טוענת שמאית המשיבה כי אין זה בסמכות השמאי המכריע.

11.2.2. תכנית רג/340/ג/15:

ההשבחה הינה תוספת מחסן דירתי 6 מ"ר נטו שיתווסף לשטח העיקרי המותר.

ערכי השווי כאמור בתחשיב לתכנית רג/מק/340/ג/19.

מקדם מחסן במצב הקודם 0.3

מקדם מחסן במצב החדש כשטח עיקרי 0.9.

מקדם דחיה והתאמה 0.4.

ההשבחה: 3.6 מ"ר * 4,500 ₪ * 0.4 = 6,480 ₪.

לעניין הפטור עד 140 מ"ר טוענת שמאית המשיבה כי אין זה בסמכות השמאי המכריע.

11.2.3. תכנית רג/1448/א':

ההשבחה הינה מספר יח"ד לחלקה 40 דירות מוצעות תמורת 10 דירות קיימות בחלקה = 4 יח"ד לכל דירה קיימת.

שטח עיקרי מוצע 8,860 מ"ר / 10 דירות = 88.6 מ"ר עיקרי (+ממ"ד ומרפסת כשטח עיקרי) לכל דירה.

ערכי השווי נשענים על טבלת הקצאה ואיזון שנערכה לתכנית (נכון למועד 22.11.12):

שווי קרקע ליח"ד במצב הקודם: 350,000 ₪

שווי קרקע לדירה במצב החדש: 550,000 ₪

כמו כן נותחו על ידה עסקאות ממאגר מס שבח, נכון ל-2012 ונכון למועד הקובע של התכנית במרץ 2016, ונקבע שווי קרקע ליח"ד על סך של 600,000 ₪.

שמאית המשיבה העלתה שאלה בדבר זהות מזמין השומה, שכן השומה נערכה לבעלי הזכויות בדירה ולא ליזם. היא מפנה לשומה מכרעת של השמאי משה נדם לגו"ח 8228/98 בנתניה, שם נקבע כי לא ניתן להגדיר השבחה כרווח ליזם שאינו הבעלים, וגם אינו החייב בהיטל ההשבחה. לטענתה, אין זה רלוונטי לשומה אם הקבלן התחייב לשלם את ההיטל ואין זה רלוונטי לשומה אם לאור היטל ההשבחה קיימת לקבלן הזכות לביטול העסקה.

בנוסף, שמאית המשיבה מקבלת את שטח הדירה כפי שהוצג ע"י שמאי המבקשת, היינו 75 מ"ר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

כמו כן מקבלת את שטח דירת התמורה, לפחות 115 מ"ר נטו בצירוף מחסן 6 מ"ר, חניה תת קרקעית וחלק יחסי ברכוש המשותף.

שטח מקום חניה ממוצע, 57.8 מ"ר, אינו רלוונטי לשומה.

לדעת שמאית המשיבה, פרוטוקולי הדיונים בועדה המחוזית לא רלוונטיים, שכן בתקנון התכנית נקבע כי היטל ההשבחה יגבה כחוק.

לעניין תקן 21 מגיבה שמאית המשיבה כי התקן לא משנה את העקרונות לבחינת ההשבחה, ואף במסגרתו יש לערוך אומדן להיטל השבחה. לכן אין זה סביר כי על מנת לבחון כדאיות כלכלית, תופחת הרווחיות המתקבלת משימוש בתקן עצמו. בנוסף טוענת כי אין רלוונטיות לתמורה הראויה ליזם עבור הסיכון שהוא לוקח.

שמאית המשיבה מפנה לשומה מכרעת של השמאי משה נדם בגו"ח 6649/250,251,229, רח' טאגור בנווה אביבים, תל אביב, שם נקבע כי יש לערוך את ההשבחה תוך בחינת השווי בשני מצבי התכנון בנפרד.

וכן מפנה לשומה מכרעת של השמאית גבע בלטר, לגו"ח 8267/753-756, רח' שלמה המלך נתניה, שם חולקת השמאית המכריעה על העמדה הגורסת כי יש לבחון את שווי הקרקע בראיה של הרווח ליזם, שכן עמדה זו מנוגדת להוראות התוספת השלישית המדברות על הפרש בשווי המקרקעין. בנוסף נכתב כי במידה ואין כדאיות כלכלית, יבוא הדבר לידי ביטוי בקביעת השימוש היעיל והטוב במצב החדש. בנוסף, כל עוד הפרויקט לא הוכרז ע"י משרד השיכון כזכאי לפטור ממס, חלים עליו הכללים כמו על כל פרויקט, כך שיש לבחון את שווי המקרקעין (מודגש במקור) במצב הקודם ובמצב החדש, כמקובל.

בשומת בלטר התחשיב נערך לפי השווי הקודם של הדירות הקיימות, המשקפות את השימוש היעיל והטוב במצב הקודם, ובמצב החדש לפי שווי הקרקע בתכנון החדש, אז הובאו בחשבון הפחתות שונות כמו דחיה בשל מושע, צורך בהסכמת שכנים, עיכובים שונים וכיו"ב, אך לא הובאו בחשבון עלויות ההקמה של הפרויקט.

ובחזרה לענייננו. שמאית המשיבה טוענת כי בנשוא השומה כבר נחתם הסכם עם החוכרים ונרשמו הערות אזהרה לטובת היזם, ועל כן אין הצדקה למקדם דחייה, אך למרות זאת חישבה הפחתה בשל כך.

לעניין יתר טענות שמאי המבקשת, מגיבה שמאית המשיבה כי אינן רלוונטיות.

לעניין חלופה ב' - תמ"א 3/38, גם כאן הבחינה היא מנקודת ראות היזם.

שמאית המשיבה חולקת על טענת שמאי המבקשת כי דירות בבניינים נמוכים שוות יותר מאלו במגדלים, שכן במגדלים המציאות משקפת יותר יוקרה בקומות הגבוהות.

לעניין חלופה ג' - שמאית המשיבה הסתמכה בקביעת השווי במצב המוצע על טבלת הקצאות שערך שמאי המבקשת ב-22.11.2012, שם קבע שווי קרקע ליח"ד בסך 550,000 ₪. מאז חלה עליית מחירים ובשומת הועדה נלקח בחשבון שווי מצב חדש בסך 600,000 ₪ לקרקע ליח"ד. עוד טוענת שמאית המשיבה כי שווי קרקע ליח"ד במגדלים גבוהה יותר.

בהתייחסות לשומה מכרעת של השמאי אייל יצחקי, מגיבה שמאית המשיבה כי מדובר בשומה להיתר בניה בעסקה מורכבת, בנכס שאינו בר השוואה לנכס הנדון.

לעניין התחשיב שהציג שמאי המבקשת, טוענת שמאית המשיבה כי עלות הבניה שחישב למ"ר איננה סבירה, 10,124 ₪, ויש לחשב לפי עלות של 4,600-4,800 ₪. עלות הקמה, כולל הוצאות נלוות ורווח יזמי, לא תהיה לא יותר מ-7,000 ₪, ושווי קרקע ליח"ד מגיע לסך של 840,000 ₪.

כמו כן טוענת שמאית המשיבה כי תחשיב המבקשת סותר את השומה שנערכה ב-2012 לפי שווי קרקע ליח"ד גבוה יותר מהותית לעומת שנת 2016.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תחשיב שמאית המשיבה:

מצב קודם:	דירה בנויה 80 מ"ר (קרקע + בנוי): 1,650,000 ₪
מצב חדש:	קרקע ל-4 יח"ד, 600,000 ₪ * 4 = 2,400,000 ₪
ההפרש:	750,000 ₪
עלויות הריסה:	(50,000 ₪)
יתרה:	700,000 ₪
מקדם דחיה (10 שנים, 6%):	0.5
סך ההשבחה:	350,000 ₪

11.3. **הכרעה:**

11.3.1. תכנית רג/מק/340/ג/19:

בהתאם להחלטות ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה, הסמכות לדון בפטור עד 140 מ"ר הינה של הועדה המקומית ולא במסגרת הליך זה.

שמאי המבקשים לא טען טענות נוספות.

התכנית מתירה תוספת של 3 מ"ר עיקרי.

התכנית אושרה בשנת 2005, כאשר היתר הבניה האחרון של הנכס הנדון ניתן בשנת 1981 ולפיו שטח הדירה 80.8 מ"ר. זכויות הבניה שהותרו בנכס הנדון הן 76.33 מ"ר (305.32/4 מ"ר מתכנית רג/804), ועוד 3 מ"ר (מתכנית רג/מק/340/ג/19), סה"כ 79.33 מ"ר.

לפיכך, במצב הקודם שטח הדירה היה גדול יותר מהשטח המותר במצב החדש.

בהתאם לאמור, התכנית אינה משביחה.

11.3.2. תכנית רג/340/ג/15:

בהתאם להחלטות ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה, הסמכות לדון בפטור עד 140 מ"ר הינה של הועדה המקומית ולא במסגרת הליך זה.

שמאי המבקשים לא טען טענות נוספות.

התכנית מאפשרת מחסן דירתי 6 מ"ר או מחסן קומתי 2 מ"ר ליח"ד.

לאור מגבלות תכנון במצב הקיים, יש להביא בחשבון דחיה למימוש.

אני מקבל את תחשיב שמאית המשיבה לעניין תכנית זו.

11.3.3. תכנית רג/1448/א':

בשטח קיימים 6 בנייני מגורים ותיקים הכוללים 60 יח"ד. על המתחם אושרה תכנית התחדשות עירונית לפיה יהרסו המבנים הישנים ובמקומם ייבנו 3 מגדלי מגורים בגובה של עד 25 קומות כולל קומת קרקע וקומה טכנית, סה"כ 240 יח"ד + מועדון דיירים.

המתחם לא הוכרז כמתחם "פינוי בינוי" ולא ככזה הזכאי לפטור מהיטל השבחה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שומת המשיבה נערכה בשל מימוש במכר של אחת הדירות בבניינים הוותיקים, אשר נמצאת בבעלות פרטית ולא בבעלות המבקשים. את ההשבחה יש לבחון כפי שחישבה שמאית המשיבה, בהתאם להוראות התוספת השלישית לפיהן יש לבחון את ההפרש בשווי המקרקעין כתוצאה מאישור התכנית, ולא כפי שחישב שמאי המבקשת מנקודת ההסתכלות של היזם ומניתוח הכדאיות הכלכלית של הפרויקט.

לעניין זה יצוין כי תקן 21 נקבע עבור "פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי - בינוי", אך תקן זה נועד לבחון כדאיות כלכלית לפרויקט, כאמור בכותרתו, ולא לקבוע עקרונות לחישוב שומות להיטל השבחה.

התקן עצמו דורש להעריך את היטל ההשבחה הצפוי כחלק מבחינת הכדאיות הכלכלית של הפרויקט, ועל כן ראשית יש לאמוד את היטל ההשבחה ורק לאחר מכן לשקף אותו בתחשיב הכדאיות הכלכלית, כך ולא להיפך. בנוסף לאמור, אין להפנות "אצבע מאשימה" על חיוב היטל ההשבחה כגורם המרכזי לפגיעה בכדאיות הכלכלית של היזם, בעוד קיימים גורמים רבים אחרים שיש בהם בכדי להשפיע על רווחיות הפרויקט. ככל שהיזם מעריך שהפרויקט אינו כדאי כלכלית, ויתרה מכך, אף מסתמך על חוות דעת לפיהן לא יוכל לקבל מימון בנקאי, אזי עולה השאלה מדוע היזם מתעקש לממש את הפרויקט?

שמאי המבקשת טען בתחשיב החלופי השני שהציג, כי ניתן היה לנצל זכויות במסגרת תמ"א 38 ועל כן לערוך את ההשבחה בפער שבין תמ"א 38 לפרויקט פינוי בינוי.

אני לא מקבל את הנחת בסיס זו ולדעתי, לא ניתן להתייחס לתמ"א 38 כלל במצב זה, שכן הבקשה הינה לפינוי בינוי ואין רלוונטיות לבחינתה מול פרויקט לפי זכויות תמ"א 38 שלא נתבקש כלל.

מפרטי ההסכם שנחתם בין רוב דיירי המתחם (בהם בעלת הזכויות בנכס הנדון) לבין המבקשת, עולה כי הוא נחתם ערב אישורה של התכנית המשביחה. בחוזה ישנם תנאי מתלה המאפשר ליזם לבטל את ההסכם במידה והתכנית תאשר יחס דירות נמוך מ-1:4.5 ושטח עיקרי ממוצע לדירה הנמוך מ-100 מ"ר.

בנוסף, ההסכם מכיל הסכמות והתניות הקשורות בתכנית טרם אישורה, ולעיתים לאחר אישורה, ולכן לא ניתן להשליך מרווח היזם על רווח ההשבחה של בעלי הנכס.

התכנית אושרה לבסוף עם יחס נמוך יותר מזה הצפוי בהסכם עם הבעלים ונקבע ל-1:4, וכן שטח עיקרי ממוצע לדירה הינו 95 מ"ר. על כן המבקשת (היזם) רשאית לסגת ממנו ולבטלו. במקרה שכזה, התכנית תישאר בתוקף עד למועד התכלותה, 10 שנים + אפשרות להארכה ב-5 שנים נוספות, ותחייב בהשבחה את בעלי הדירות בעת מימוש במכר, כחוק.

לפיכך, יש להסתכל על ההשבחה בעיני בעל הזכויות בלבד.

לפי חלופת התחשיב השלישית של שמאי המבקשת, שווי הנכס במצב הקודם, קרי, דירת מגורים ישנה, הינו 1,650,000 ₪. במצב החדש ובהתחשב בדחיה ל-10 שנים השווי המתקבל הוא כ-813,000 ₪[6].

לדעתי, התחשיב מציג כאן עיוות כלכלי.

ראשית, לפי שווי קרקע ליחידת דיור שחישב שמאי המבקשת, הרי ש-4 יחידות קרקע לדירות כבר היום שוות פחות בכ-200,000 ₪ משווי דירה בנויה (1,456,000 ₪ שווי ל-4 יחידות דיור לעומת 1,650,000 ₪ - שווי דירה במצבה בתאריך הקובע).

גם אם נחשב את שווי הקרקע בהתאם לשווי שקבעה שמאית המשיבה (600,000 ₪ ליחידה), גם כאן ניתן לקבוע חוסר כדאיות מוחלט לביצוע הפרויקט מצד בעל הדירה, שכן בתמורה לדירתו

[6] שווי קרקע ליח"ד 364,000 ₪ * 4 יח"ד = 1,456,000 ₪ *0.5584 -מקדם דחיה ל-10 שנים ב-6% (מקדם הדחיה בשומת המשיבה נקבע בטעות ל-0.5).

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הבנויה הוא יקבל בעוד עשר שנים קרקע ל-4 יחידות דיור בערך הנמוך משמעותית משווי הדירה במועד הקובע.

לאיזון המשוואה, על שמאי המבקש היה להביא בחשבון דחיה גם למצב הקודם, שכן בעוד 10 שנים שווי הדירה יהיה כשוויה של דירה להריסה, לקראת פרויקט פינוי בינוי, ובמילים אחרות שווי קרקע ליח"ד, ובדחיה כאמור.

בהתאם לאמור, ככל ששווי מצב חדש בדחיה מגיע לסך של 813,000 ₪ (שווי קרקע ל-4 יח"ד), הרי שהמצב הקודם בהתאם לכך הוא 203,000 ₪ (שווי קרקע לדירה אחת), ומכאן שההשבחה היא כ-610,000 ₪.

אגב, גם בתחשיב גישת החילוץ של שמאי המבקשת נלקחו בחשבון עלויות בניה של כ-10,000 ₪ למ"ר ואף יותר, התחשיב נערך לשטח העיקרי בלבד, ושווי המ"ר המבונה לא תואם לחלוקת שווי הקרקע במ"ר ללא ממ"ד.

בסיכומו של דבר, בהתאם להסכם בין היזם לבעלי הזכויות, התמורה לבעלי הזכויות נקבעה לדירה חדשה בשטח 115 מ"ר. ההסכם טרם נכנס לתוקף, טרם הוצא היתר בניה ולכן אין כל וודאות לקיומו של ההסכם ובטחון בתמורה שהובטחה לבעלים.

לחיזוק דברי אצטט ממכתבו של מר אפי כץ, מנכ"ל חב' "עינב" שנשלח אל שמאי המקרקעין מטעמו מר איצ'ו נעים (המכתב ללא תאריך אך נכתב לאחר הדיון שנערך במשרדי):

"בהמשך לפגישה שהתקיימה במשרדו של השמאי המכריע ביום 3 במאי 2017 נבקש להעביר שתי התייחסויות כדלהלן:

1. ***בפגישה עלה כי תכנית מאושרת מהווה מימוש ודאי.***

כפי הידוע לנו עד כה אושרו למעלה מ-100 תכניות פינוי בינוי, אשר לא הגיעו למימוש למרות הזמן הרב שחלף מאישורן.

להלן מס' תכניות לדוגמא, שקיבלו תוקף ולא התקדמו לביצוע:"

כאן מפורטת טבלה המרכזת 14 פרויקטים לדוגמא מהערים: חדרה, יהוד, נס ציונה, פתח-תקוה, רמת השרון, טבריה, לוד, קדימה וראשון לציון.

לאור כך, אין לי אלא לקבל גם את עמדתו של מר אפי כץ ולהתייחס לסוגיית היטל ההשבחה של בעלי הזכויות בתת חלקה 3 בהתאם ליחס התמורה הקבועה בתכנית שהינה קרקע ל-4 יחידות דיור בגין כל דירה קיימת.

את שווי הקרקע יש לבחון במצב הקודם בהתאם לשווי המקרקעין במצבם, ובמצב החדש בהתאם לשווי המיטבי (קרקע ל-4 יח"ד) תוך ביצוע התאמות שונות שיש להביא בחשבון, מחד הפחתות כגון דחיה עד להסכמת כלל הדיירים (למקרה שהמבקשת תיסוג מהתכנית ויחפשו יזם אחר), עלויות הריסה, הפחתה להתכללות התכנית, ומאידך חסכון בעלויות פיתוח בגין הבנוי הקיים, ושווי שימוש ביניים בתקופת הדחיה.

לעומת שמאי המבקשת, שמאית המשיבה חישבה את שווי הדירה במצב הקודם, נכון למועד הקובע, לעומת שווי קרקע עבור 4 יח"ד, במצב החדש, זאת ללא התייחסות לשטח הדירה ולפרמטרים נוספים.

לאור כך שההסכם בין המבקשת לדיירים טומן בחובו סיכון לביטול, בין אם כתוצאה מהיעדר כדאיות כלכלית ובין אם כתוצאה מיחס הדירות ושטח עיקרי ממוצע לדירה המהווה תנאי מתלה בחוזה ובין אם מסיבות אחרות כגון אותן דוגמאות שהציג מר אפי כץ, אני מוצא לנכון שלא להביא בחשבון המצב החדש את שטח הדירה שבעלי הנכס הנדון מתעתדים לקבל בהתאם להסכם.

לכן, אביא בחשבון במצב החדש את הזכויות הניתנות מהתכנית, דהיינו, זכויות ל-4 יח"ד על כל יח"ד קיימת והפחתות כאמור.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

ערכי השווי:

שמאי הצדדים אינם חלוקים על שווי הנכס במצב הקודם.

אזכיר את פס"ד מנור[7] בו נקבע ע"י כב' השופט ד"ר קלינג כי בשומת היטל השבחה, "אם הבסיס לחישוב יהיה על בסיס הציפיות בשל התכנית, הרי שהשבח יהיה זעום ויבטא לכל היותר את הפיכת התכנית לזמינה לביצוע". בנוסף נקבע "ערב תחילתה של תכנית ניתן במחיר ביטוי כמעט מלא לציפיות. מתן התוקף לתכנית אף הפך את הציפיות למציאות".

בנוסף, פס"ד לוסטרניק[8] בבימ"ש השלום ברחובות בפני כב' השופטת אילנה גת, בו נדונה, בין היתר, סוגיית התייחסות השמאי המכריע לתכנית תמ"א 31 ותכניות מתאר מחוזיות בקביעת השווי במצב קודם. נקבע כי על השמאי להתחשב "במיקום החלקה ע"פ התכניות הנ"ל, המשפיע על ערך החלקה".

לפיכך, יש לבחון עסקאות שנערכו במתחמים דומים בהם לא הופקדה או אושרה תכנית פינוי בינוי, זאת מהסיבה שעסקאות במתחם הנדון מגלמות ציפיות למימוש התכנית ומשכך השווי מושפע, ולעומתן דירות חדשות עם חניה ללא מחסן, או לחילופין לנטרל את שווי המחסן.

בחנתי עסקאות ברחובות שרה אהרונסון והבילויים וברחוב הררי:

מועד מכירה	כתובת	גו"ח	שטח מ"ר	שנת בניה	חדרים	קומה	מתוך	תמורה	שווי מ"ר בנוי
11.08.16	שרה אהרונסון 43	6180/419	75	1968	3	6	6	₪ 1,580,000	₪ 21,067
18.07.16	הבילויים 60	6180/440	83	1970	4	2	4	₪ 1,500,000	₪ 18,072
10.08.15	שרה אהרונסון 41	6180/418	74	1960	3	1	6	₪ 1,600,000	₪ 21,622
03.04.16	הררי 4	6180/338	88	1970	4	1	3	₪ 1,650,000	₪ 18,750
31.01.16	הבילויים 39	6180/431	74	1960	3	2	4	₪ 1,625,000	₪ 21,959
13.12.15	הבילויים 44	6180/438	71	1970	3.5	3	7	₪ 1,455,000	₪ 20,493
								₪ 1,568,333	₪ 20,327
								שטח הנכס הנדון	80.8
								שווי הנכס הנדון	**₪ 1,642,435**

בכדי לבחון התאמת מיקום בחנתי עסקאות שנעשו ברחובות לעיל בשנים קודמות, ומצאתי שהשווי תואם, אך יש להוסיף את זכויות הבניה למחסן.

לפיכך, אני מקבל את שווי הנכס הנדון במצב הקודם כפי שקבעו שמאי הצדדים, 1,650,000 ₪.

ערכי שווי למצב החדש:

לא איתרתי עסקאות קרקע במגרשים ריקים בסביבת הנכס הנדון, זאת לעומת עסקאות רבות של דירות חדשות בסביבה. לפיכך את ערכי השווי יש לנתח מעסקאות אלו בגישת העלות, ובהתייחס לקומות הנמוכות (עד קומה 8), שכן מקובל בפינוי בינוי שבעלי הדירות מקבלים את דירת התמורה בקומות הנמוכות, ובשטח קרוב לשטח דירת התמורה הצפוי.

[7] ע"א 1231/93 דורי מנור וברכה טנא נגד הועדה המקומית לתכנון ולבניה "המרכז"

[8] המ 66/97 – הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות נגד מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובנין בע"מ ואח'

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

להלן ניתוח שווי קרקע לדירה בחלקה הנדונה מעסקאות השוואה:

פרויקט נווה יהושע 15 - פינוי בינוי					
תאריך עסקה	**מספר חדרים**	**קומה בפרויקט**	**שטח הדירה**	**מחיר מכירה**	**שווי מ"ר ממוצע**
12.04.16	5	6	120	₪ 2,198,000	₪ 18,316.67
31.05.16	5	8	118	₪ 2,256,000	₪ 19,118.64
02.06.16	5	7	118	₪ 2,190,000	₪ 18,559.32
30.06.16	5	2	118	₪ 2,110,000	₪ 17,881.36
11.07.16	5	4	118	₪ 2,150,000	₪ 18,220.34
04.08.16	5	1	118	₪ 2,200,000	₪ 18,644.07
ממוצע			**118.33**		**₪ 18,457**
הנחה: השווי כולל חניה במרתף חניה.					

תחשיב:	
שווי מ"ר בנוי בממוצע:	₪ 18,457
בהפחתת שווי חניה (כ-850 ₪ למ"ר לדירה ממוצעת):	₪ 17,607
בהתאמה למיקום:	₪ 16,902
בהפחתת מע"מ	₪ 14,447
בהפחתה ליזמות:	₪ 12,243
עלות הקמה למ"ר כולל	₪ 6,500
יתרה לקרקע מבונה:	₪ 5,743
שטח דירה ממוצעת בפרויקט (כולל ממ"ד ומחסן):	113
שווי קרקע לדירה בפרויקט:	**₪ 648,941**

פרויקט ברחוב שאר ישוב 4 - תמ"א 38					
תאריך עסקה	**מספר חדרים**	**קומה בפרויקט**	**שטח הדירה**	**מחיר מכירה**	**שווי מ"ר ממוצע**
24.11.2016	4	1	110	₪ 1,845,000	₪ 16,773
14.11.2016	4	7	101	₪ 2,002,999	₪ 19,832
12.09.2016	4	3	119	₪ 1,920,001	₪ 16,134
15.08.2016	4	8	110	₪ 2,152,000	₪ 19,564
21.06.2016	4	0	99	₪ 2,159,998	₪ 21,818
22.02.2016	4	8	101	₪ 2,008,511	₪ 19,886
07.02.2016	4	7	96	₪ 2,053,999	₪ 21,396
21.01.2016	4	7	110	₪ 1,979,999	₪ 18,000
ממוצע			**105.75**		**₪ 19,175**
הנחה: השווי כולל חניה במרתף חניה.					

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תחשיב:		
שווי מ"ר בנוי בממוצע:		₪ 19,175
בהפחתת שווי חניה (כ-885 ₪ למ"ר לדירה ממוצעת):		₪ 18,290
בהתאמה למיקום:		₪ 16,461
בהפחתת מע"מ		₪ 14,069
בהפחתה ליזמות:		₪ 11,923
עלות הקמה למ"ר כולל		₪ 6,500
יתרה לקרקע מבונה:		₪ 5,423
שטח דירה ממוצעת בפרויקט (כולל ממ"ד ומחסן):		113
שווי קרקע לדירה בפרויקט:		**₪ 612,833**

פרויקטים באזור

תאריך עסקה	מספר חדרים	כתובת הנכס ומהות הפרויקט	קומה בפרויקט	שטח הדירה	מחיר מכירה	שווי מ"ר ממוצע
11.08.2016	3.5	הבילויים 37- תמ"א - קורן שרעבי	6	73	₪ 1,383,178	₪ 18,948
06.09.2016	3	הבילויים 37- תמ"א - קורן שרעבי	6	100	₪ 1,488,000	₪ 14,880
25.09.2016	3	הבילויים 37- תמ"א - קורן שרעבי	5	75	₪ 1,400,000	₪ 18,667
29.02.2016	4	שרה אהרונסון 44- תמ"א - התחדשות עירונית	5	108	₪ 1,862,000	₪ 17,241
23.03.2016	5	שרה אהרונסון 44- תמ"א - התחדשות עירונית	7	133	₪ 2,700,000	₪ 20,301
30.03.2016	4	שרה אהרונסון 44- תמ"א - התחדשות עירונית	6	107	₪ 1,912,000	₪ 17,869
05.04.2016	4	שרה אהרונסון 44- תמ"א - התחדשות עירונית	6	110	₪ 1,945,000	₪ 17,682
20.04.2016	4	שרה אהרונסון 44- תמ"א - התחדשות עירונית	6	96	₪ 1,825,000	₪ 19,010
11.04.2016	4	הבילויים 39 - תמ"א - אשד"ן יזמות	5	107	₪ 1,750,000	₪ 16,355
12.08.2016	4	הבילויים 39 - תמ"א - אשד"ן יזמות	6	106	₪ 1,755,000	₪ 16,557
29.06.2016	5	משה דיין 29 - תמ"א - טל בר בניה	6	118	₪ 2,800,000	₪ 23,729
ממוצע				**103**		**₪ 18,294**

הנחה: השווי כולל חניה במרתף חניה.

תחשיב:		
שווי מ"ר בנוי בממוצע:		₪ 18,294
בהפחתת שווי חניה (כ-1,000 ₪ למ"ר לדירה ממוצעת):		₪ 17,294
בהתאמה למיקום:		₪ 16,257
בהפחתת מע"מ		₪ 13,895
בהפחתה ליזמות:		₪ 11,775
עלות הקמה למ"ר כולל		₪ 6,500
יתרה לקרקע מבונה:		₪ 5,275
שטח דירה ממוצעת בפרויקט (כולל ממ"ד ומחסן):		113
שווי קרקע לדירה בפרויקט:		**₪ 596,084**

שווי החניה הופחת מהתמורה, שכן עלויות הבניה של חניה במרתף מתקזזות מול תרומתה.

לפיכך, אני מקבל את ערכי השווי שקבעה שמאית המשיבה, 600,000 ₪ לקרקע ליח"ד.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

דחיה:

שמאי הצדדים הביאו דחיה של 10 שנים. לדעתי דחיה זו סבירה וכוללת את מכלול המרכיבים הכרוכים בתכנית מסוג זה, לרבות האפשרות שההסכם הקיים יבוטל ויחפשו יזם אחר.

התכללות התכנית:

סעיף 7.2 לתקנון מגדיר תוקף לתכנית של 10 שנים, עם אפשרות להארכה של 5 שנים.

יוער כי על סמך פסיקות[9], ככל שהתכנית תתכלה בטרם תמומש, ניתן יהיה לתבוע את השבת הכספים ששולמו בגין היטל ההשבחה.

לפיכך, יש לבחון את תרומת התכנית במועד הקובע, בהתאם לפסיקת פמיני, ולתת מקדם לאי הודאות ולסיכון בגין התכללות התכנית נכון למועד הקובע.

לאור כך, אני קובע כי במקרה זה ובהתאם לתקופת הזמן שניתנה ובהתחשב בכך שניתן גם בנקל להאריך את תקופת ההתכללות כפי שנקבע בתכנית, יש להביא בחשבון הפחתה של 5% מההשבחה.

יוער, כי מקדם הדחיה ל-10 שנים בשיעור היוון של 6% הינו 0.558 ולא 0.5 כפי שחישבה שמאית המשיבה. על כן, בתחשיב ההשבחה יקוזז ההפרש של כ-5% במרכיב מקדם הדחיה עם שיעור ההפחתה להתכללות.

לסיכום, לאור כל האמור לעיל אני רואה בשומת ההשבחה שערכה שמאית המשיבה כשומה שחושבה על הצד הזהיר ויש לקבלה.

12. **<u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>**

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב אישור תכניות רג/מק/340/ג/19, רג/340/ג/15, רג/1448/א' ומימוש בדרך של מכר, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

12.1. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, במועד הקובע.

12.2. מיקומו של הנכס ברחוב הררי 14 ברמת גן, ואת מאפייניו השונים.

12.3. המועד הקובע להערכה זו הינו מועד אישור התכניות המשביחות + 15 יום כחוק.

12.4. מצבו התכנוני של הנכס במצב הקודם ובמצב החדש, לכל תכנית ותכנית.

12.5. נתוני שוק רלוונטיים של נכסים בסביבת הנכס.

12.6. האפשרות להתכללות התכנית.

12.7. הערכים בחוות דעת זו כוללים מע"מ, ככל שחל.

[9] תא (ים) 9224/07 *הפטריארך היווני האורתודוקסי של ירושלים נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים*, בפני כבוד השופט זילברטל, וכן בע"א (ת"א) 1793-09 *הועדה המקומית לתו"ב ת"א נ' א.פ.צ השקעות בע"מ*, בבית המשפט המחוזי

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

13. **<u>תחשיב השומה:</u>**

13.1. תכנית רג/מק/340/ג/19:
זכויות הבניה נוצלו לפני מועד אישור התכנית.

התכנית אינה משביחה.

13.2. תכנית רג/340/ג/15:

שטח אקו' למחסן במצב הקודם (6 מ"ר * 0.3 מקדם):	1.8 מ"ר אקו'
שטח אקו' למחסן במצב החדש (6 מ"ר * 0.9 מקדם):	5.4 מ"ר אקו'
ההפרש:	3.6 מ"ר אקו'
שווי מ"ר מבונה:	₪ 4,500
מקדם דחיה והתאמה:	0.4
ההשבחה: 3.6 מ"ר * ₪ 4,500 * 0.4 =	**₪ 6,480**

13.3. תכנית רג/1448/א':

מצב קודם:

דירה בנויה כ-80 מ"ר:	₪ 1,650,000

מצב חדש:

קרקע ל-4 יח"ד (₪ 600,000 * 4):	₪ 2,400,000
ההשבחה הגולמית:	₪ 750,000
עלויות הריסה:	(₪ 50,000-)
יתרת השבחה לפני דחיה:	₪ 700,000
מקדם דחיה (10 שנים, 6%) ובהפחתה למרכיב התכלות התכנית:	0.5
ההשבחה:	**₪ 350,000**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

14. **<u>השומה</u>**

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, כי ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון, תת חלקה 3 בחלקה 333 גוש 6180, רחוב הררי 14 רמת גן, בגין אישור תכניות ומימוש בדרך של מכר הינה כדלהלן:

מהות	המועד הקובע	ההשבחה	היטל השבחה
רג/מק/340/ג/19	07.12.05	0 ₪	0 ₪
רג/340/ג/15	16.02.06	6,480 ₪	3,240 ₪
רג/1448/א	20.08.16	350,000 ₪	175,000 ₪

הערך הנקוב יוצמד כחוק, ובתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישא תשלום ריבית.

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,

שמאי מכריע