יצחק ברמן
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין (B.Sc.), מוסמך במינהל עסקים (MBA)
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה

תאריך : 17.3.13

מס' תיק : 1249

בענין : ב.ש. אביב יזמות בניה בע"מ

ע"י צבי רון, שמאי מקרקעין

<u>המבקשת</u>

נ ג ד

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה רמת-גן

ע"י אפרים מרגלית, שמאי מקרקעין

<u>המשיבה</u>

<u>החלטת שמאי מכריע</u>

<u>חלקה 726 בגוש 6205</u>

<u>רחוב ז'בוטינסקי 47 / רחוב מקדונלד 18</u>

<u>רמת-גן</u>

1. **<u>מטרת ההחלטה</u>**

מטרת החלטה זו הינה הכרעה במחלוקת באשר לגובה ההשבחה בנכס הנובעת מאישור תכניות בנין עיר שיפורטו בסעיף 3 להלן.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

2. **<u>פרטי הנכס</u>**

סוג הנכס	:	חלקה ועליה בית מגורים צמוד קרקע ותיק חד-משפחתי חד-קומתי
כתובת	:	רחוב ז'בוטינסקי 47 / רחוב מקדונלד 18, שכונת תל בנימין, רמת-גן
גוש	:	6205
חלקה	:	726
שטח החלקה	:	945 מ"ר

3. **<u>המועדים הקובעים לשומה</u>**

תכנית	מועד קובע
רג/340/ג/19	12.12.05
רג/340/ג/21	27.1.06
רג/340/ג/15	3.3.06
רג/מק/340/ג/21/א'	14.8.06
רג/340/ג/1/3	2.3.07
רג/1293/א'	5.8.08
רג/340/ג/2/3	20.8.08

4. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

4.1 עמדת המשיבה מפורטת בשומה מס' רג/569 מיום 15.5.11 של מר אפרים מרגלית.

4.2 עמדת המבקשת מפורטת בשומה מס' כ1128-11-שא17067 מיום 21.8.11 של מר צבי רון.

4.3 מכתב מיום 1.12.11 של אדר' חיים כהן, מהנדס העיר רמת-גן, בענין עמדת המשיבה בשאלת החבות בעלויות פיתוח הנדרשות עפ"י תכנית רג/1293/א'.

4.4 הסכם מכר מיום 26.2.02 של הנכס הנדון.

4.5 היתר בנייה שניתן ביום 8.1.03, לבנין ברחוב השוטרת 8, רמת-גן (הוצג ע"י שמאי המבקשת).

4.6 נתוני עיסקאות כולל הסכמי מכר (הוצגו ע"י שמאי המשיבה).

4.7 נתוני עיסקאות (הוצגו ע"י שמאי המבקשת).

4.8 מסמך "פרוייקט פיתוח נוף, ז'בוטינסקי מקדונלדס", כולל מיפרט טכני (הוצג ע"י שמאי המבקשת).

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

5. **<u>דיון שנערך</u>**

נערך דיון במשרדי ביום 6.11.11 בנוכחות הרשומים מטה:

מטעם המבקשת - מר אשר אביב
שמאי המבקשת - מר צבי רון
שמאי המשיבה - מר אפרים מרגלית
מר פנחס (פיני) פרג'י

6. **<u>הביקור בנכס</u>**

ביקרתי בנכס ביום 30.4.12 יחד עם גיל גלעד, שמאי מקרקעין ממשרדי.
בביקור נכח מר אשר אביב מטעם המבקשת.
בהסכמת שמאי המשיבה נערך הביקור ללא נוכחות מטעם המשיבה.

7. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון הינו חלקה 726 בגוש 6205 ועליה בית מגורים צמוד קרקע ותיק, חד-משפחתי חד-קומתי, ברחוב ז'בוטינסקי 47 ורחוב מקדונלד 18, שכונת תל בנימין, רמת-גן.
החלקה הנדונה ממוקמת בעורף חלקה 265 שברחוב מקדונלד 16, החזיתית לרחוב מקדונלד, והגישה אליה הינה דרך כביש גישה באורך של כ- 50 מ' מרחוב מקדונלד, מצפון לחלקה 265.
החלקה הינה בצד הצפון-מערבי של רחוב ז'בוטינסקי, במרחק של כ- 120 מ' מדרום-מערב לצומת הרחובות ז'בוטינסקי וביאליק.
שכונת תל-בנימין הינה שכונת מגורים ותיקה, יוקרתית ומבוקשת מאד, הממוקמת במרכז העיר רמת-גן.
אזור הנכס בשכונת תל בנימין מאופיין בבתי מגורים צמודי קרקע, חדישים לצד ותיקים, בחלקם ריקים ומוזנחים.
סביבת הנכס לאורך רחוב ז'בוטינסקי מאופיינת בשימושים מעורבים, הכוללים מבני מגורים ומשרדים מעל קומה מסחרית.
רחוב ז'בוטינסקי הינו עורק תנועה בין עירוני מרכזי סואן, הכולל 4 מסלולי תנועה בכל כיוון.
רחוב מקדונלד הינו רחוב פנימי שקט בשכונה.
באזור קיים פיתוח סביבתי-עירוני מלא.
שטחה של החלקה - 945 מ"ר.
לחלקה צורה מלבנית עם חזית דרום-מזרחית באורך של כ- 28 מ' לרחוב ז'בוטינסקי ועומק ממוצע של כ- 35 מ'.
החלקה הינה על רכס כורכר. הטופוגרפיה בחלקה משופעת בשיפוע תלול מאד, היורד לכיוון רחוב ז'בוטינסקי, בהפרש גבהים של כ- 11.5 מ' בין עורף החלקה לחזיתה.
שטחו של בית המגורים - כ- 133 מ"ר.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

יצחק ברמן
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין (B.Sc.), מוסמך במינהל עסקים (MBA)
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה

8. **<u>המצב התכנוני</u>**

8.1 **<u>מצב קודם</u>**

תכנית	ילקוט פרסומים	תאריך פרסום	עיקרי התכנית
רג/327	1935	26.7.73	התכנית מסווגת את החלקה הנדונה באזור מגורים מיוחד עם זכויות בנייה כדלקמן: שטח החלקה[1] - 1,421 מ"ר[2]. שטח בנייה - 1,200 מ"ר שהם 83% משטח החלקה. מספר קומות - 6 קומות מגורים מעל קומת עמודים מפולשת. שטח קומה - 200 מ"ר. מספר יחידות דיור - 12 יח"ד. מספר חדרים - 48 חדרים. מן החלקה יופרש שטח להרחבת דרך ציבורית. תירשם זכות מעבר, דרך החניה בהתאם להסדרי התנועה בה, לטובת החלקה הנדונה, וכן זכות שימוש ב- 12 מקומות חניה לפי תנאי ניהול החניון.
רג/340	2591	27.12.79	התכנית הינה תכנית מיתאר מקומית רמת-גן. עפ"י הוראות התכנית, הבנייה באזור מגורים מיוחד תהיה עפ"י תכנית מפורטת ותשריט בינוי. למרות האמור לעיל, במקום שבו קיימת תכנית מפורטת או תשריט בינוי מאושר באזור כנ"ל, תהיה הועדה המקומית רשאית להוציא היתרי בנייה בהתאם לאותה תכנית או תשריט. התכנית מתירה בניית נספח אחד בשטח של 6 מ"ר לכל יחידת דיור. הנספחים יהיו בתוך שטח הקומה המפולשת או מתחתה.
רג/327/א'	2624	1.5.80	התכנית מגדילה את אחוזי הבנייה ביעוד המסחרי במגרשים הגובלים ואינה משנה את אחוזי הבנייה בחלקה הנדונה.

[1] מספר ישן - חלקה 267.
[2] מתשריט התכנית.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

רג/340/ג	2651	14.8.80	עפ"י הוראות התכנית, באזור מגורים מיוחד, בבנייה מעל 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת מותרת תוספת בנייה למרפסות לפי 25% משטח הרצפות בקומה, דהיינו בחלקה הנדונה - 300 מ"ר. לצורך קביעת שטח הבנייה המותר יש לכלול את שטח חדר המדרגות, בשטח של עד 12 מ"ר לכל קומה, ב- 4 הקומות הראשונות מעל קומת העמודים המפולשת. בבתים עם גגות שטוחים ניתן לבנות חדר יציאה לגג בשטח של עד 12 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה. אם לא ניתן לנצל את אחוזי הבנייה במגרש, תותר, באישור מיוחד של הועדה המקומית, הבלטת הבנין במירווחים הקדמי והאחורי עד 1.40 מ', וזאת מעל קומת הכניסה. הקומה המפולשת והעמודים ייבנו בתחום קוי הבנין.
רג/1/ג/340	3181	29.3.85	התכנית מתירה בנייה של חדרי יציאה לגג בשטח מירבי של 23 מ"ר לכל דירה עליונה כאשר שטח זה כולל את שטח ההיטל האופקי של המדרגות הפנימיות שלא יעלה על 4 מ"ר. סך כל השטח המבונה כולל מתקנים נוספים על הגג לא יעלה על 40% משטח הגג. גובה המבנים על הגג לא יעלה על 2.5 מ', מרחק הנסיגה מהמעקה לא יפחת מ- 1.2 מ'. בכל דירה אשר מעל תיקרתה גג רעפים ניתן לבנות יציאה לחלל גג הרעפים ובלבד שרום גג הרעפים לא יעלה על 5.5 מ' מדוד מריצפת המיפלס שמתחת למיפלס ריצפת חדר היציאה לגג. לא יותרו חדרי יציאה לגג בבניינים צמודי קרקע, קומה אחת וקוטג'ים בעלי גג שטוח, דהיינו כל אזורי א', א'1, ואזורי א' מיוחדים וכן לא מעל גג של קומה חלקית, מעל לנקבע בתכנית מיתאר רג/340/ג'.
רג/3/ג/340	4047	8.10.92	התכנית מאפשרת הקמת קומת מרתף אחת בהיקף הבית לשימושים הבאים : חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, אולם למשחקים לילדים, חדרי מדרגות, מחסנים לדיירים בלבד, ובתנאי שיירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף. את יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה. הועדה המקומית רשאית לאשר גישה לחניה שבמרתף שתהיה מותרת גם עד גבולות המגרש ובאופן שלא תהיה כל בליטה מעל פני הקרקע בתחום קו הבנין, וכן מוסמכת הועדה להתיר מרתפים לצרכי חניה (בלבד) עד גבולות המגרש. לא יורשו מגורים במרתף.
רג/4/ג/340	4085	15.2.93	התכנית מתקנת את רשימת התכליות בתקנות תכנית המיתאר רג/340, ומוסיפה תכלית של בית מנוחה לזקנים עפ"י זכויות הבנייה הקיימות. ההיתר יינתן באישור מיוחד בתנאי של התאמת המקום ליעוד האמור ועמידה בכל הוראות החוק הנוגעות בדבר.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

8.2 **מצב חדש**

תכנית	ילקוט פרסומים	תאריך פרסום	עיקרי התכנית
רג/340/ג/19	5462	27.11.05	התכנית קובעת הוראות שונות וביניהן: התרת הוספת שטחי שירות בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים), וביטול חובת החישוב של 48 מ״ר מתוך חדר המדרגות כשטח עיקרי.
רג/340/ג/21	5480	12.1.06	התכנית קובעת כי השטח העיקרי של חדרי יציאה לגג לכל דירה עליונה לא יעלה על 40 מ״ר או 50% משטחה העיקרי של הדירה ובלבד ששטח גרם המדרגות הפנימי לא יפחת מ- 5 מ״ר מתוך השטח האמור, בתוספת שטח הממ״ד (באם יבוקש במיפלס זה) של אותה דירה, לפי הקטן מביניהם. למרות האמור לעיל, תותר בניית חדרי יציאה לגג בשטח של עד 23 מ״ר (כקבוע בתכנית הראשית) לכל דירה עליונה אף אם שטח זה עולה על 50% משטחה העיקרי של הדירה. כן מותרת הקמת מצללה מחומרים קלים בשטח הגג הצמוד לחדרי יציאה לגג או לדירות הגג. גובה המצללה לא יעלה על 3.0 מ׳.
רג/340/ג/15	5495	16.2.06	התכנית מאפשרת בכל אזורי המגורים, למעט באזורי מגורים א׳, א-1 למיניהם (להם קיימות הוראות אחרות) ובאזורי מגורים בהם הוגדרו מחסנים בתכניות המפורטות, בניית מחסן בשטח מירבי של 6 מ״ר נטו לכל יחידת דיור בתוך הדירה אשר יהיה חלק בלתי נפרד ממנה, שייחשב כשטח עיקרי ויתוסף לשטח העיקרי המותר כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו. ניתן להקים מחסן קומתי בשטח מירבי של 2 מ״ר נטו ליחידת דיור. בכל מקרה שטח המחסן הקומתי לא יקטן מ- 4 מ״ר נטו ולא יהיה גדול מ- 10 מ״ר נטו. שטח זה ייחשב כשטח שירות מעל הקרקע ויירשם כרכוש משותף של הדירות באותה קומה. לחילופין באזורים בהם ניתן לבנות מרתפים ניתן יהיה להוסיף קומת מרתף נוספת באם הדבר נדרש לצורך הקמת המחסנים. שטח המחסן המירבי לכל יח״ד יהיה 10 מ״ר נטו וייחשב כשטח שירות מתחת לקרקע. לא יותרו מחסנים דירתיים בקומות מפולשות.
רג/מק/340/ג/21/א׳	5561	30.7.06	התכנית מתירה העברת שטחי בנייה עיקריים המותרים עפ״י תכניות תקפות בין הקומות השונות בבנין, לרבות שטח חדרי יציאה לגג, שטח קומת כניסה, שטח דירת מדרון, באזורים של בנייה רוויה, ללא שינוי בסך כל זכויות הבנייה בבנין, בקוי הבנין ובמספר הקומות. לא יותר ניוד שטחי בנייה עיקריים מהקומות השונות בבנין להרחבת חדרי היציאה לגג מעבר לשטחים המותרים עפ״י תכנית רג/340/ג/21.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

			שטח דירה על הגג והשטח המבונה על הגג יהיו בהתאם להוראות תכנית רג/מק/340/ג/11 סעיף 9 ג'.
רג/340/ג/1/3	5629	15.2.07	התכנית קובעת כי באזורי מגורים ב', ב' מיוחד, ג', ג' מיוחד ואזור מגורים מעורב עם חזית מסחרית ו/או חזית חנויות, ניתן להקים קומת מרתף עד גבולות המגרש (קו בנין 0) על מנת לאפשר גישה לחניה וחניה במרתף. התכנית חלה על כל מרחב התכנון המקומי בכל אזורי המגורים למיניהם, למעט אזורי מגורים מיוחד, ולפיכך אינה חלה על החלקה הנדונה.
רג/1293/א/,	5833	21.7.08	התכנית חלה על החלקה הנדונה ועל חלקה 252 בגוש 6109, הצמודה לה. התכנית משנה את יעוד הקרקע בחלקה הנדונה לאזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית, עם זכויות בנייה כדלקמן: • שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת[3] - 2,700 מ"ר • שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת - 285 מ"ר • שטח שירות מעל לכניסה הקובעת - 1,465 מ"ר • שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת - 3,475 מ"ר • מספר יחידות דיור - 30 יח"ד • מספר קומות - 11 קומות + 4 קומות מתחת לכניסה הקובעת קוי בנין - בהתאם למופיע בתשריט ובנספח הבינוי מתחת לכניסה הקובעת - 0. לשטחים העיקריים יתווספו חדרי יציאה לגג בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר בהתאם לתכניות רג/340/ג/21 ו- רג/מק/340/ג/21/א'. התכליות המותרות: • בשטחים הנמוכים מהכניסה הקובעת: מסחר, חניה, מתקנים הנדסיים, מחסנים ומתקני ספורט כלליים ופרטיים לרבות: חדר כושר, בריכת שחייה, חדר סאונה וכדומה, זאת במסגרת שטחי השירות כמצויין לעיל. • בשטחים הגבוהים מהכניסה הקובעת: מגורים. לא יותרו מחסנים. • בקומת הכניסה הקובעת: מגורים, חלל כניסה, מתקנים הנדסיים, חניה, מחסנים כלליים ופרטיים, חדר או דירת שומר. דירת השומר תירשם על שם כל דיירי הבנין. לא תותר המרה של שטח מסחרי למגורים ו/או המרה של מגורים לשטח מסחרי. תותר הצמדת חצרות לדירות בקומת הקרקע. החניה עבור החלקה הנדונה תהיה כולה תת-קרקעית ביחס לכניסה הקובעת ותכלול 12 מקומות חניה בחלקה 721 בגוש 6205 הרשומות על שם החלקה הנדונה.

[3] הכניסה הקובעת היא הכניסה מרחוב מקדונלד.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

			בחלקה הנדונה תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לטובת הציבור עד לחלקה 252 בגוש 6109. רוחב המעבר לא יפחת מ- 6 מ'. במידה שתהיה תוספת זכויות לשב"צ ו/או שינוי בשימוש אשר יצריך כניסה נוספת ייקבע רוחב גדול יותר לזיקת ההנאה. בין שאר התנאים להוצאת היתר בנייה: • אישור היחידה לאיכות הסביבה שבעיריית רמת-גן לרבות הצגת פתרון לבעיות הרעש מכיוון רחוב ז'בוטינסקי. • אישור תכנית פיתוח למגרש 252 בגוש 6109 (שצ"פ ושטח לבנין ציבורי) ולמגרש 725 בגוש 6205 (מסומן בתכנית כ"שטח מיוער"). • אישור חברת נ.ת.ע. להבטחה כי לא תהיה כל פגיעה או הפרעה להקמת הרכבת הקלה או לתיפעולה. • הריסת כל המבנים המסומנים להריסה. תנאים לאיכלוס ומתן טופס 4: • ביצוע בפועל של עבודות הפיתוח למגרש 252 בגוש 6109 בהתאם לתכנית הפיתוח המאושרת. • רישום זיקת הנאה למעבר הולכי רגל וכלי רכב בחלקה הנדונה, ברוחב שלא יפחת מ- 6 מ'. • אישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית רמת-גן על כך שננקטו כל האמצעים למניעת מיטרדים של רעש מכיוון רחוב ז'בוטינסקי.
רג/340/ג/3/2	5837	5.8.08	התכנית קובעת כי בכל אזורי המגורים, למעט אזורי צמודי קרקע, בהם לא צויין במפורש בתכנית מפורטת גובה קומת המרתף, גובה קומת המרתף העליונה נטו (מפני הריצפה ועד תחתית התיקרה) לא יהיה גדול מ- 4.0 מ'. גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו (כנ"ל) לא יהיה גדול מ- 3.5 מ'.

9. **<u>רישוי</u>**

עפ"י תכנית בנייה מס' 3039 מיום 29.5.43 הוקם על החלקה הנדונה בית מגורים חד-קומתי עם גג רעפים, בשטח של 116.5 מ"ר.

עפ"י תכנית בנייה לא חתומה מיום 27.2.52 נוסף לבית המגורים שטח של 16.4 מ"ר.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

10. **<u>הזכויות בנכס</u>**

עפ"י פלט מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלישכת רישום המקרקעין בתל-אביב, שהופק ביום 28.8.11 באמצעות האינטרנט, רשומה החלקה הנדונה, חלקה 726 בגוש 6205, ששטחה הרשום הינו 945 מ"ר, בבעלות ב.ש. אביב יזמות בניה בע"מ (המבקשת).
לחלקה רשומה זיקת הנאה כחלקה נהנית בזכות מעבר דרך החניה של חלקה 721 בגוש 6205 בהתאם להסדרי התנועה בה וכן שימוש ב- 12 מקומות חניה לפי תנאי ניהול החניון.
על החלקה רשומה משכנתא לטובת בנק הפועלים בע"מ.

11. **<u>הסכמות ומחלוקות בין הצדדים, דיון והכרעה</u>**

11.1 **<u>הסכמה ביחס לתכניות שאינן משביחות</u>**

בין שמאי הצדדים קיימת הסכמה כי תכניות: רג/מק/340/ג/21/א', רג/340/ג/1/3 ו- רג/340/ג/2/3 אינן משביחות ו/או אינן רלבנטיות לנכס הנדון.

<u>הכרעה</u>:

בחנתי את התכניות הנדונות והגעתי למסקנה כי תכניות אלו אינן משביחות או אינן רלבנטיות לנכס הנדון.
לפיכך אני קובע כי תכניות רג/מק/340/ג/21/א', רג/340/ג/1/3 ו- רג/340/ג/2/3 אינן גורמות להשבחה בנכס הנדון.

11.2 **<u>מחלוקות</u>**

להלן יפורטו המחלוקות בין הצדדים וכן דיון והכרעה במחלוקות אלו.

11.2.1 תכנית רג/340/ג/19 (המועד הקובע - 12.12.05)		
נושא	**שמאי המשיבה**	**שמאי המבקשת**
תחשיב ההשבחה	48 מ"ר X 4,500 ש"ח/מ"ר = 216,000 ש"ח	אין השבחה. לחילופין: 48 מ"ר X 690 $/מ"ר = $ 33,120 ובש"ח (שער יציג - 4.608 ש"ח): 152,617 ש"ח[4]

[4] שמאי המבקשת רשם בטעות 33,120 ש"ח.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

<u>דיון והכרעה</u>

<u>מהות ההשבחה</u>

שמאי המשיבה סבור שמהות ההשבחה הינה תוספת של 48 מ״ר שטחי שירות שפונו לניצול כשטח עיקרי. שמאי המשיבה מדגיש כי מהותה של התכנית אינה בהוספה של שטחי שירות אלא ב״פינוי״ של שטחים עיקריים שחויבו להירשם כחדרי מדרגות עפ״י תכנית רג/340/ג', כך שלמעשה נוספו לסל זכויות הבנייה שטחי בנייה נוספים. שמאי המבקשת אף הביא שטחים אלה בחשבון במנין השטחים המותרים במצב הקודם.

כמו כן, בשומות המכריעות אותן ציין שמאי המבקשת כבסיס לערכי השווי, חוייב היטל השבחה מלא בגין התכנית הנדונה.

שמאי המבקשת טוען כדלקמן:

- עפ״י תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים), התשנ״ב-1992, ניתן להוסיף שטחי שירות בחדר המדרגות בשטח של 12 מ״ר לכל קומה עד 4 קומות כולל קומת עמודים מפולשת. כלומר ניתן היה להוציא היתרי בנייה לפי זכויות אלו ללא צורך באישור תכניות נוספות.

  לא ניתן לגבות היטל השבחה בגין תקנות התכנון והבנייה גם אם הועדה המקומית הטמיעה את הוראות התקנות בתכנית הנדונה.

  שמאי המבקשת מפנה לענין זה לשומה מכרעת של השמאי המכריע שאול אשרת בגו״ח 6286/133, במיתחם צוריאל, ראשון-לציון.
- בעלי הנכס רכשו את המקרקעין בתאריך 26.2.02, לאחר מועד תיקון תקנות התכנון והבנייה הרלבנטיות, ובתקופה זו הוספת שטחי השירות בחדרי המדרגות הקומתיים היתה מאושרת ע״י עיריית רמת-גן בדרך שיגרה. כך ראו בעלי הנכס את הנושא.
- בהיתר בנייה שניתן ביום 8.1.03, לבנין ברחוב השוטרת 8, רמת-גן (ההיתר הוצג ע״י שמאי המבקשת), הותרה בין השאר ״... והגדלת שטחי הדירות ב- 16.97 מ״ר (ע״ח העברת שטח עיקרי מחדר המדרגות להגדלת הדירות) ...״.
- לאור האמור לעיל לא קיימת במועד התכנית כל חבות בגין השבחה.
- ביחס לשומות המכריעות בהן חוייב היטל השבחה מלא בגין אישור תכנית זאת - בכל השומות האלו לא הועלתה בפני השמאים המכריעים הטענה הנטענת ע״י שמאי המבקשת.

שמאי המשיבה מגיב כדלקמן:

- בכל העיר העירייה גובה תשלום היטל השבחה בגין תכנית זו.
- סביר כי שמאים לא העלו את הטענה הנטענת ע״י שמאי המבקשת כנראה מתוך כך שאין מקום להעלות טענה זו מבחינה משפטית.
- גם במקום שהועלתה הטענה, בפני השמאית המכריעה דורית פריאל, בענין גו״ח 6144/540, רחוב עלומים 24, רמת-גן, הטענה נדחתה על ידה.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

- ישנה פסיקה[5] על כך שאם העירייה מאשרת בתב"ע ענין שהתאפשר עפ"י התקנות, משלמים על כך היטל השבחה.

<u>הכרעה</u>:

התכנית מבטלת את חובת החישוב של 48 מ"ר מתוך חדר המדרגות כשטח עיקרי. אין כל ספק שעובדתית נוספו בכך 48 מ"ר כשטח עיקרי.

שמאי המבקשת טוען כי שטחים אלה היו ניתנים להוספה כבר עפ"י תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, כלומר ניתן היה להוציא היתרי בנייה לפי זכויות אלו ללא צורך באישור תכניות נוספות.

בבואי לבחון את השאלה הנדונה, דהיינו מהו הגורם להשבחה בנכס, האם התכנית הנדונה או תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992, בחנתי את נוסח התקנות, וממנו עולה כדלקמן:

סעיף 2 לתקנות: "**בתכניות ובהיתרים יחושבו שטחי בניה ואחוזי בניה לפי הוראות תקנות אלה**".

כלומר אין מדובר בהקניה של זכויות בנייה כלשהן אלא רק התוויה של אופן החישוב ("**יחושבו ... לפי הוראות תקנות אלה**"). דהיינו הגורם המשביח איננו התקנות הנדונות אלא התכנית הנדונה.

לענין זה אני חולק על עמיתי השמאי המכריע שאול אשרת בשומה המכרעת שהוצגה ע"י שמאי המבקשת, ודעתי כדעת עמיתתי השמאית המכריעה דורית פריאל בשומה המכרעת שהוצגה ע"י שמאי המשיבה, שגם בפניה הועלתה טענה דומה ע"י שמאי המבקש באותו תיק אך טענה זו נדחתה על ידה.

לפיכך אין מדובר בגביית היטל השבחה בגין תקנות התכנון והבנייה אלא בגין אישור התכנית הנדונה, ובהתאם לכך אני קובע כי אישור התכנית הנדונה גרם להשבחת שווי הנכס הנדון.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה נוקט בשווי של 4,500 ש"ח למ"ר מבונה.

שמאי המבקשת נוקט בשווי של 690 $ למ"ר מבונה.

שמאי המשיבה מסתמך על 6 עיסקאות מן השנים 2005 - 2007, אותן ניתח וקיבל שווי ממוצע של 6,850 ש"ח למ"ר מבונה (כולל שטחי ממ"ד).

שמאי המשיבה מציין כי בשומתו הוא נוקט על הצד הזהיר בשווי של 4,500 ש"ח למ"ר מבונה, כולל התאמות יחודיות לנכס הנדון ולמיקומו, דהיינו הפחתה בשיעור של כ- 35%.

[5] שמאי המשיבה לא מסר כל פרטים על פסיקה זו.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

שמאי המבקשת מסתמך על שוויים שנקבעו בשומות מכריעות של שמאים מכריעים לפי תיקון 84 ביחס לתכניות רג/340/ג/19, רג/340/ג/21, ו- רג/340/ג/15 במועדיהן הקובעים, כמפורט להלן:

שמאי מכריע	פרטים	התייחסות שמאי המשיבה
אמנון נזרי	6186/116, רח' דונש 3, מגורים ג', 800 $/מ"ר מבונה. התאמה לנכס הנדון: -15%. שווי מתואם: 680 $ למ"ר מבונה.	ממוצע העיסקאות 1,200 $ למ"ר מבונה. השומה המכרעת כוללת הפחתה של 35% בגין מיקום.
בצלאל קציר	6182/65, רח' הירדן 34, מגורים ג', 750 $ למ"ר מבונה. התאמה לנכס הנדון: -10%. שווי מתואם: 675 $ למ"ר מבונה.	מיקום הנכס הינו על ציר ראשי. השומה המכרעת כוללת הפחתה של 25% מערכי השווי של שמאי הועדה.
רן וירניק	6125/242, רח' מעלה הנשר 6, מגורים ג', 900 $ למ"ר מבונה. התאמה לנכס הנדון: -20%. שווי מתואם: 720 $ למ"ר מבונה.	בשומה המכרעת נלקחו בחשבון התאמות למגרש מדרוני, עלויות עודפות בגין ריצפה נמוכה ביחס לבנין שכן וחדר שנאים.
בצלאל קציר	6145/1148, רח' מנשה, מגורים ד', 900 $ למ"ר מבונה. התאמה לנכס הנדון: -10%. שווי מתואם: 810 $ למ"ר מבונה.	השומה המכרעת מתייחסת למיתחם פינוי בינוי. זכויות הבנייה במועד הקובע הינן ל- 48 יח"ד ב- 6 בניינים.
מנחם מלוכנא	6186/115, רח' דונש 1, מגורים ג', 750 $ למ"ר מבונה. התאמה לנכס הנדון: -15%. שווי מתואם: 640 $ למ"ר מבונה.	מיקום הנכס נחות, בסמוך לשכונת רמת עמידר.
רן וירניק	6186/113, רח' בן אליעזר 12, מגורים ג', 750 $ למ"ר מבונה. התאמה לנכס הנדון: -10% שווי מתואם: 675 $ למ"ר מבונה.	מיקום הנכס נחות, בסמוך לשכונת רמת עמידר.

לאחר ביצוע ההתאמות שפורטו לעיל ביחס למיקום הנכס הנדון קיבל שמאי המבקשת שווי ממוצע של 690 $ למ"ר מבונה.[6]

שמאי המשיבה טוען שבניגוד לערכי השווי אותם הוא הציג וניתח, ערכים המתבססים, בהתאמות הנדרשות, על עיסקאות השוואה, שאותן יש להעדיף, שמאי המבקשת מסתמך על ערכי שומות מכריעות שביחס אליהם הפעיל מקדמי הפחתה משמעותיים, וזאת בהתעלם מהעובדה שערכי השומות המכריעות כבר כוללים הפחתות ניכרות בגין גורמים יחודיים שונים לעומת ערכי השווי בסביבה.

שמאי המבקשת משיב כדלקמן:

- מקדמי ההתאמה שנכללו בשומתו ביחס לנכס הנדון הינם יחסית לנכסים שנישומו בשומות המכריעות, וזאת לאחר ההפחתות וההתאמות שהובאו בחשבון בשומות המכריעות.

[6] צ"ל 700 $ למ"ר מבונה.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

- עיסקאות ההשוואה שהוצגו ע"י שמאי המשיבה, כולן הוצגו בפני שמאים מכריעים וההתייחסות שלהם לגבי אופן התחשיב כבר הובעה בחוות הדעת שלהם. לכן יש לאמץ ערכים אלה תוך הפעלת מקדמי התאמה המתאימים לנכס הנדון, בשיעור של 20% - 10.
- 4 עיסקאות מאלו שהוצגו ע"י שמאי המשיבה הועלו ע"י שמאי הועדה המקומית, מר עדי נאור, בשומה מכרעת בפני השמאי המכריע אמנון נזרי, בענין גו"ח 6186/116, רחוב דונש 3. השמאי המכריע קבע שוויים שונים מאלה שנטענו ע"י שמאי הועדה המקומית והוצגו ע"י שמאי המשיבה דנן, כדלקמן:

כתובת	נטען בפני השמאי המכריע נזרי והוצג ע"י שמאי המשיבה דנן (ש"ח למ"ר מבונה)	נקבע ע"י השמאי המכריע (ש"ח למ"ר מבונה)
רח' סאלק 6	6,220	6,020
רח' השוטרת 7	7,657	5,960
רח' רחובות הנהר 18	6,303	5,667
רח' הרכסים 21	7,500	6,130

שמאי המבקשת סבור כי להתאמת מיקום ביחס לנכס הנדון יש להפחית 50% מן הממוצע, ומציין כי השמאי המכריע נזרי הפחית 40% להתאמת מיקום לנכס נשוא שומתו ברחוב דונש 3.

הערה: השמאי המכריע נזרי קבע שווי של 800 $ למ"ר מבונה.

<u>הכרעה</u>:

אני סבור כי מחד מיקומו של הנכס הנדון בשכונת תל בנימין הינו מיקום מבוקש ויוקרתי, אולם מאידך הנכס פונה לרחוב ז'בוטינסקי הסואן מאד שלאורכו אמור לעבור תוואי הרכבת הקלה, ובנוסף, דרך הגישה הארוכה לנכס מרחוב מקדונלד, באורך של כ- 50 מ', מהווה חסרון משמעותי. כל אלה יובאו על ידי בחשבון להלן ביישום מקדמי התאמה למיקומו של הנכס.

כפי שצויין לעיל, השמאי המכריע נזרי קבע שווי של 800 $ למ"ר מבונה לנכס נשוא שומתו ברחוב דונש 3, לאחר שהפחית 40% מממוצע השוויים הנ"ל להתאמת מיקום לנכס זה.

מיקומו של הנכס הנדון עדיף על זה שברחוב דונש, ולפיכך אני קובע כי ההפחתה הראויה להתאמת מיקום לנכס דנן הינה 35%, כך שמערכים אלה מתקבל שווי של 867 $ למ"ר מבונה.

ממוצע הערכים שנקבעו ע"י השמאים המכריעים שהוצגו ע"י שמאי המבקשת הינו 808 $ למ"ר מבונה. בהתאמת מיקום לנכס דנן, לפי מקדם של 10%+, מתקבל שווי של 889 $ למ"ר מבונה.

בהתחשב בעיסקאות שהוצגו ע"י שמאי המשיבה תוך התאמתן למיקום הנכס, וכן בשני הערכים הנ"ל, אני קובע כי השווי הראוי בנכס הנדון במועד הקובע הינו 890 $ למ"ר מבונה.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

חישוב ההשבחה:

48 מ"ר X 890 $/מ"ר = $ 42,720

ובש"ח (שער יציג - 4.608 ש"ח): 196,854 ש"ח

11.2.2 תכנית רג/340/ג/21 (המועד הקובע - 27.1.06)		
נושא	**שמאי המשיבה**	**שמאי המבקשת**
מהות ההשבחה	הגדלת שטח שני חדרי יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר כ"א או 50% משטחה העיקרי של הדירה, לפי הנמוך	
תוספת שטח לחדרי הגג	שטח חדרי הגג במצב הקודם: 46 מ"ר שטח חדרי הגג במצב החדש: 80 מ"ר (החלופה הנמוכה) תוספת: 34 מ"ר	
מקדמים	חדרי גג - 1.4[7]	חדרי גג - 1.3 מרפסת גג - 0.3
תחשיב ההשבחה	34 מ"ר X 1.4 X 4,500 ש"ח/מ"ר = (במעוגל) 211,000 ש"ח	34 מ"ר X 1.3 - 34 מ"ר X 0.3 = 34 מא"ק 34 מ"ר X 690 $/מ"ר = $ 23,460 ובש"ח (שער יציג - 4.632 ש"ח): 108,667 ש"ח

דיון והכרעה

מקדמים:

שמאי המשיבה נוקט במקדם 1.4 לחדרי גג.

שמאי המשיבה טוען כי עלויות הבנייה בחדר גג ובדירה הינן כמעט זהות וההפרש בשווי הקרקע הרבה יותר גדול, לכן מקדם 1.4 הינו על הצד הזהיר.

שמאי המבקשת נוקט במקדמים: 1.3 לחדרי גג, 0.3 למרפסת גג.

שמאי המבקשת טוען כי גם שמאים מכריעים נוקטים בגישה זו, לדוגמא השמאי המכריע בצלאל קציר בענין רחוב הירדן 34, רמת-גן.

הכרעה:

אני סבור כי יש לתת ביטוי נפרד לשטח חדרי הגג ולשטח מרפסת הגג.

אני קובע כי המקדמים הראויים בנכס הנדון, לאור מיקומו וסביבתו, הינם כדלקמן:

חדר גג - 1.4.

מרפסת גג - 0.25.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

ערכי שווי

שמאי שני הצדדים נוקטים בשווי זהה לשווי שבו נקטו ביחס לתכנית רג/ג/340/19, לפי אותו ביסוס עליו הסתמכו שם. שמאי המשיבה נוקט בשווי זהה בערכים שקליים ואילו שמאי המבקשת נוקט בשווי זהה בערכים דולריים.

הכרעה:

לאור סמיכות המועדים בין התכנית הנדונה לתכנית רג/ג/340/19, כחודש וחצי בלבד, ולאור העובדה שבתקופה הנדונה המחירים בשוק המקרקעין היו נקבעים במונחי דולר, אנקוט בשווי זהה בערך דולרי לשווי שקבעתי ביחס לתכנית רג/ג/340/19.

חישוב ההשבחה:

שטח חדרי הגג במצב הקודם:	46 מ"ר	
שטח חדרי הגג במצב החדש:	80 מ"ר (החלופה הנמוכה)	
תוספת שטח:	34 מ"ר	
חדרי גג:		
34 מ"ר X 890 $/מ"ר X 1.4 =		$ 42,364
מרפסות גג:		
34 מ"ר X 890 $/מ"ר X 0.25 =		$ -7,565
השבחה:		$ 34,799
ובש"ח (שער יציג - 4.632 ש"ח):		161,189 ש"ח

[7] מקדם בהתחשב בהפסד מרפסת.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

11.2.3 תכנית רג/ג/340/15 (המועד הקובע - 3.3.06)		
נושא	**שמאי המשיבה**	**שמאי המבקשת**
מהות ההשבחה	תוספת של 12 מחסנים בתוך הדירות, בשטח של 6 מ״ר כ״א	
שטח אקויולנטי	12 יח׳ X 6 מ״ר X 0.3[8] = 21 מא״ק	
תחשיב ההשבחה	21 מ״ר X 4,500 ש״ח/מ״ר = (במעוגל) 94,000 ש״ח	21 מ״ר X 690 $/מ״ר = 14,490 $ ובש״ח (שער יציג - 4.695 ש״ח): 68,030 ש״ח

<u>דיון והכרעה</u>

<u>מקדם למחסנים</u>

בין שמאי הצדדים קיימת הסכמה כי מקדם תוספת שווי של מחסן כשטח עיקרי ביחס למחסן חוץ-דירתי הינו 0.3.

<u>הכרעה</u>:

בחנתי את הסכמת שמאי הצדדים ומצאתי כי היא סבירה ואני מאמצה.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי שני הצדדים נוקטים בשווי זהה לשווי שבו נקטו ביחס לתכניות רג/ג/340/19 ו- רג/ג/340/21, לפי אותו ביסוס עליו הסתמכו שם. שמאי המשיבה נוקט בשווי זהה בערכים שקליים ואילו שמאי המבקשת נוקט בשווי זהה בערכים דולריים.

<u>הכרעה</u>:

לאור סמיכות המועדים בין התכנית הנדונה לתכניות רג/ג/340/19 ו- רג/ג/340/21, כחודש עד כשלושה חודשים בלבד, ולאור העובדה שבתקופה הנדונה המחירים בשוק המקרקעין היו נקבעים במונחי דולר, אנקוט בשווי זהה בערך דולרי לשווי שקבעתי ביחס לתכניות רג/ג/340/19 ו- רג/ג/340/21.

[8] מקדם תוספת שווי של מחסן כשטח עיקרי ביחס למחסן חוץ-דירתי.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

<u>חישוב ההשבחה</u>:

21 מ"ר X 890 $/מ"ר = $ 18,690

ובש"ח (שער יציג - 4.695 ש"ח): 87,750 ש"ח

11.2.4 תכנית רג/1293/א' (המועד הקובע - 5.8.08)		
נושא	**שמאי המשיבה**	**שמאי המבקשת**
מהות ההשבחה	תוספת שטחים עיקריים, תוספת קומות ותוספת יחידות דיור	
	הפחתת השווי עקב הגדלת הצפיפות במצב התכנוני החדש מתקזזת עם ההשבחה הנובעת בגין תוספת הגובה לשטחים במצב החדש. קיימת אפשרות לבניית דירות גן במצב החדש לעומת קומת עמודים במצב הקודם. בהתחשב במיקום החלקה ישנה למקומות חניה תת-קרקעיים תקורה חיובית מעבר לעלות הקמתם ויש להביא בחשבון רק את ההפסד בגין הצורך במעבר מקומות חניה עיליים אל מתחת לפני הקרקע.	במצב התכנוני החדש נגרמת הפחתת שווי עקב חשיפה למעבר הולכי רגל ותנועה מוטורית, עד לחלקה 252, וקירבה בקו 0 לחלקה 252, תוך הפחתת שווי עקב הגדלת הצפיפות במצב התכנוני החדש, המתקזזת עם ההשבחה הנובעת בגין תוספת גובה לשטחים במצב החדש. בהתאם לחתך העקרוני לתכנית הבינוי ונספח התנועה לא ניתן לבנות דירות גן. יש להביא בחשבון עלויות פיתוח עודפות ומטלות פיתוח המקוזזות מההשבחה. יש להביא בחשבון עלויות בנייה עודפות של מרתפי חניה. יש להביא בחשבון דחייה עד לאישור הרשות המוסכמת לענין הרכבת הקלה כתנאי להיתר הבנייה, ובנוסף עלויות ביסוס עודפות.
שווי	5,700 ש"ח למ"ר מבונה 40,000 ש"ח למקום חניה ("הפסד" בגין צורך בהעברה מחניה עילית למרתף)	4,400 ש"ח למ"ר מבונה 4,200 ש"ח למ"ר מבונה בבנין רב קומות 20,000 ש"ח תוספת שווי למקום חניה במרתף
תחשיב ההשבחה	מצב קודם: 1,700 מ"ר X 5,700 ש"ח/מ"ר = 9,690,000 ש"ח מצב חדש: 2,985 מ"ר X 5,700 ש"ח/מ"ר = 17,014,500 ש"ח בהפחתה בגין הרכבת הקלה (0.95): 16,164,000 ש"ח השבחה גולמית: 6,474,000 ש"ח ניכוי בגין העברת 20 חניות למרתף: -800,000 ש"ח השבחה: (במעוגל) 5,674,000 ש"ח	מצב קודם: 1,816 מ"ר X 4,400 ש"ח/מ"ר = 7,990,400 ש"ח מצב חדש: 2,985 מ"ר X 4,200 ש"ח/מ"ר = 12,537,000 ש"ח בדחייה בגין הרכבת הקלה (0.94): 11,784,780 ש"ח עלויות ביסוס נוספות: -200,000 ש"ח שווי מצב חדש: 11,584,780 ש"ח השבחה גולמית: 3,594,380 ש"ח עלות בניית 22 חניות במרתף: -3,080,000 ש"ח תוספת שווי של 22 חניות במרתף: 440,000 ש"ח סה"כ השבחה גולמית: 954,380 ש"ח עלויות פיתוח עודפות ומטלות פיתוח: -639,500 ש"ח השבחה: (במעוגל) 315,000 ש"ח

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

<u>דיון והכרעה</u>

<u>השטח במצב הקודם</u>

שמאי המשיבה מציין כי סך השטח העיקרי במצב הקודם, כמצוין בטבלת זכויות הבנייה במצב הקיים, שבסעיף 1.ה.11 לתקנון התכנית, הינו 1,811 מ״ר, ללא פירוט מקורו של שטח זה.

עפ״י תכניות בנין עיר:

שטח עיקרי:	1,200	מ״ר	(עפ״י תב״ע רג/327)
25% מרפסות סגורות:	300	מ״ר	(עפ״י תב״ע רג/340/ג)
דירת מדרון:	80	מ״ר	(40% משטח קומה, עפ״י תב״ע רג/340)
סה״כ:	1,580	מ״ר	

כלומר קיים הפרש של 231 מ״ר בין השטחים הנ״ל לבין המצוין בטבלת השטחים שבתקנון התכנית, וזאת ללא מקור סטטוטורי.

שמאי המשיבה טוען כי בירר במחלקת התכנון בעיריית רמת-גן ומצא כי שטח זה הינו תוספת של 16% שניתנה במסגרת הקלות, והשטח נגזר משטח החלקה ברוטו - 1,445 מ״ר X 16% = 231 מ״ר.

ברם, לשטח זה לא נמצא אישור על תשלום היטל השבחה בעבר ולכן שמאי המשיבה אינו מביא אותו בחשבון במנין השטחים.

בנוסף לנ״ל:

מחסנים (12 X 6 מ״ר):	72	מ״ר
חדר מדרגות:	48	מ״ר
סה״כ:	1,700	מ״ר

שמאי המבקשת מציין כדלקמן:

עפ״י תכניות בנין עיר:

שטח עיקרי:	1,200	מ״ר	(עפ״י תב״ע רג/327)
25% מרפסות סגורות:	300	מ״ר	(עפ״י תב״ע רג/340/ג)
דירת מדרון:	80	מ״ר	(40% משטח קומה, עפ״י תב״ע רג/340)
סה״כ:	1,580	מ״ר	

בתקנון התכנית מצוין כי סה״כ השטחים במצב הקודם הינו 1,811 מ״ר, באופן המצביע על כך שהזכויות הנוספות אשר ניתנו במסגרת הקלות של 16% משטח החלקה המקורית 1,445 מ״ר, דהיינו 231 מ״ר, היו ניתנות כדרך שיגרה ע״י הועדה המקומית, כזכויות מוקנות, ולא היתה אי-ודאות באשר לאישורן.

במצב הקודם כל יזם סביר היה לוקח במסגרת תחשיביו את שווי הזכויות הנ״ל, בכפוף לתשלום היטל השבחה. לפיכך הובאו בחשבון ע״י שמאי המבקשת שווי זכויות נוספות בשיעור של 116 מ״ר, סה״כ 1,696 מ״ר.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

בנוסף לנ"ל:

מחסנים (12 X 6 מ"ר): 72 מ"ר

חדר מדרגות: 48 מ"ר

סה"כ: 1,816 מ"ר

שמאי המשיבה דוחה את עמדת שמאי המבקשת בענין התייחסותו להקלות בשיעור 16%, וטוען כדלקמן:

- אישור ההקלות הינו בסמכות הועדה המקומית לאשר או לדחות ובכפוף לאפשרות להגשת התנגדויות. בבקשות קודמות שהוגשו ע"י הבעלים בחלקה הנדונה, שבהן נכללו הקלות, ההקלות נדחו עקב התנגדות של שכנים, כלומר יש רגישות של השכנים והסיכוי שהיו עולות התנגדויות לתוספת השטחים היה גדול.
- ציון השטח בתקנון התכנית במצב הקיים נעשה בטעות שאין להיתלות בה ואין לתת לשטח הנוסף של 231 מ"ר משקל כלשהו מאחר שהוא לא אושר מעולם בחלקה הנדונה.
- תכנית רג/מק/340/ג/11 נתנה ביטוי לכל פוטנציאל ההקלות של 16%, ואישרה זאת באורח גורף בכל אזורי העיר שבהם סביר שהקלות אלו היו מאושרות. התכנית חלה באזורים ב', ג', מסחרי א' ובבניינים קיימים. אזור הנכס הנדון הוא אזור מגורים מיוחד ולכן לא נכלל בתכנית מאחר שהשטחים באזור מגורים מיוחד הם שטחים נומינליים ולא באחוזים. כלומר העירייה לא ראתה פוטנציאל באזור זה.

נציג המבקשת, מר משה אביב, מציין כי התנגדויות של שכנים הועלו רק לאחר שהמבקשת הגישה בקשה לועדה המקומית, וזאת לאחר שאושרה התכנית הנדונה, תכנית רג/1293/א'.

<u>הכרעה</u>:

אין ניתן להתעלם מן העובדה כי בטבלת זכויות הבנייה במצב הקיים, שבסעיף 1.ה.11 לתקנון התכנית, מצוין כי סך השטח העיקרי במצב הקודם הינו 1,811 מ"ר, וזאת גם אם אין פירוט למקורו או לאופן היווצרותו של שטח זה.

ההסבר הסביר לכך הוא, כפי שעולה מן הבירור שערך שמאי המשיבה במחלקת התכנון בעיריית רמת-גן, כי שטח זה הינו תוספת של 16% שניתנה במסגרת הקלות, והשטח נגזר משטח החלקה ברוטו - 1,445 X 16% מ"ר = 231 מ"ר.

לאור זאת אני מקבל את גישת שמאי המבקשת כי כל קונה/יזם סביר, לכשהיה בוחן את התכנית הנדונה, היה מביא בחשבון במסגרת תחשיביו את שווי הזכויות הנ"ל, בכפוף לתשלום היטל השבחה.

עם זאת אני קובע כי בנוסף היה אותו קונה/יזם מביא בחשבון גם גורם של אי-ודאות מסויימת, עקב אפשרות של התנגדויות מצד שכנים, הצבת תנאים או מגבלות ע"י הועדה המקומית וכל כיוצא באלה. אני מעריך את שיעורו של גורם אי-ודאות זה ב- 0.8.

לאור כל האמור לעיל סך השטחים במצב הקודם הינו כדלקמן:

עפ"י תכניות בנין עיר:

שטח עיקרי: 1,200 מ"ר (עפ"י תב"ע רג/327)

25% מרפסות סגורות: 300 מ"ר (עפ"י תב"ע רג/340/ג)

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ

מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115

e-mail: berman8@012.net.il

דירת מדרון:	80 מ"ר	(40% משטח קומה, עפ"י תב"ע רג/340)
סה"כ:	1,580 מ"ר	
תוספת הזכויות הנ"ל:		
(1,580 מ"ר - 1,811 מ"ר) X 0.5 X 0.8 =	92 מ"ר	
מחסנים:		
12 יח' X 6 מ"ר =	72 מ"ר	
חדר מדרגות:	48 מ"ר	
סה"כ:	1,792 מ"ר	

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה נוקט בשווי של 5,700 ש"ח למ"ר מבונה, ומציין כי שווי זה כולל התאמות יחודיות למיקום הנכס הנדון.

שמאי המבקשת נוקט בשווי של 4,400 ש"ח למ"ר מבונה בנכס הנדון, לאחר התאמות למיקום.

שמאי המשיבה מסתמך על 9 עיסקאות מן השנים 2009 - 2007, אותן ניתח וקיבל שווי ממוצע של 7,100 ש"ח למ"ר מבונה.

שמאי המשיבה מציין כי בשומתו הוא נוקט על הצד הזהיר בשווי של 5,700 ש"ח למ"ר מבונה, כולל התאמות יחודיות לנכס הנדון ולמיקומו, דהיינו הפחתה בשיעור של כ- 20%.

השמאית המכריעה דורית פריאל בשומה מכרעת בגו"ח 6128/544, רחוב שפירא 10, קבעה למועד הקובע 25.3.08, לתכנית רג/1391 הכוללת אחוזי בנייה בשיעור של 300%, שווי של 6,500 ש"ח למ"ר מבונה, ו- 6,300 ש"ח לאחר הפחתה בגין עלויות שימור.

שמאי המשיבה הציג 5 עיסקאות מכר משנת 2008 בדירות מגורים עד קומה 11, בבנין מגורים "Skyline" ברחוב ז'בוטינסקי 141 פינת רחוב סוקולוב 2, כולל היתר הבנייה וקטעים מתכנית הבקשה להיתר, ומעיסקאות אלו קיבל שווי של 6,000 ש"ח למ"ר כולל שטח ממ"ד, וזאת במיקום נחות ביחס למיקום הנכס הנדון, הממוקם בגבול שכונה צמודת קרקע יוקרתית.

הבדלים נוספים בין בנין "Skyline" לנכס הנדון: בנין "Skyline" ממוקם ממש על רחוב ז'בוטינסקי והכניסה אליו היא מרחוב ז'בוטינסקי ואילו בנכס הנדון הכניסה היא מהעורף. בנוסף, בנכס הנדון הקומה הראשונה היא רביעית לכיוון רחוב ז'בוטינסקי, כלומר מבחינת הגובה קומה 8 בנכס הנדון מקבילה לקומה 12 בבנין "Skyline". כמו כן, הנכס הנדון גובל בשני שטחי שצ"פ ובשכונה של צמודי קרקע.

שמאי המשיבה מציין כי לא לקח בחשבון את העובדה שבנכס הנדון מדובר במגדל, שהוא מטבעו יוקרתי, בעוד שההשבחה חושבה על ידו בגין הפער בלבד. מיקומם של המגורים ושל הכניסה אל המגורים בנכס הינו מרחוב מקדונלד שבשכונת תל בנימין, שהיא שכונה צמודת קרקע ויוקרתית. למגדל שבנוי בתחום שכונה כזו ישנם יתרונות גדולים. ניתן לראות שלאורך צירי תנועה קיימים מגדלי יוקרה. בנכס הנדון, בנוסף למיקום ולכניסה משכונה יוקרתית, חלק מן הדירות כלל לא פונות לרחוב ז'בוטינסקי.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

לאור האמור לעיל, ההסתמכות על העיסקאות של השמאים המכריעים אינה מצדיקה הפחתות נוספות על ההפחתות שכבר הופחתו ע"י השמאים המכריעים.

שמאי המבקשת מסתמך ומנתח שתי עיסקאות שהובאו ונותחו בהחלטת השמאי המכריע רן וירניק בגו"ח 6158/1160,1161, רחוב הרא"ה 139, רמת-גן (להלן: "**החלטת וירניק**"):

<u>עיסקה מס' 1</u> - 23.7.08, גו"ח 6158/1159, רחוב סנהדרין 6 - מתקבל ע"י שמאי המבקשת שווי של 5,900 ש"ח למ"ר מבונה, ובהתאמה למיקום, ממיקום ברחוב שקט למיקום הגובל בעורק תנועה ראשי (-20%) - 4,700 ש"ח למ"ר מבונה.

<u>עיסקה מס' 2</u> - 27.11.08, גו"ח 6158/1086, רחוב הסנה 7 - מתקבל ע"י שמאי המבקשת שווי של 5,165 ש"ח למ"ר מבונה, ובהתאמה למיקום, ממיקום ברחוב שקט למיקום הגובל בעורק תנועה ראשי (-20%) - 4,130 ש"ח למ"ר מבונה.

שווי למ"ר ממוצע מבונה בנכס הנדון - 4,400 ש"ח.

שמאי המבקשת טוען בענין ניתוח השווי בבנין "Skyline" שצויין לעיל כי בתוספת 12.5 מ"ר שטח ממ"ד, כך ששטח הדירה הינו 99 מ"ר ולא 86 מ"ר שננקט ע"י שמאי המשיבה, ובהתאם לפרמטרים של שמאי המשיבה מתקבל שווי של 4,187 ש"ח שהוא נחות מהשווי שננקט ע"י שמאי המבקשת. בנוסף, יש לראות בבנין "Skyline" שיפור ביחס לנכס הנדון וזאת מאחר שהוא פונה לרחוב סוקולוב והמיתחם הוא למגורים ואילו הנכס הנדון, אף כי הכניסה אליו הינה מרחוב מקדונלד, פיזית מיקומו מרוחק 50 מ' מרחוב זה והוא גובל ברחוב ז'בוטינסקי, כלומר הנכס איננו בתוך שכונת תל בנימין אלא בפאתיה בלבד. כמו כן, הנכס סמוך לצומת הרחובות ז'בוטינסקי וביאליק ולאורך רחוב ז'בוטינסקי אמור לעבור תוואי הרכבת הקלה. בנוסף יש לתת ביטוי לעובדה שמדובר במבנה משולב של מגורים ומסחר, ובמגרש בעל טופוגרפיה מדרונית חריגה.

יצוין כי בין שמאי הצדדים התגלעה מחלוקת בענין שטחי הממ"דים וההתייחסות אליהם בחילוץ השווי ובחישוב השווי.

שמאי המבקשת טוען כי שמאי המשיבה שוגה בכך שהוא מפחית מסך השטח את שטחי הממ"דים על אף ששטחים אלה הינם סחירים. בהחלטות של שמאים מכריעים (כולל בהחלטה של השמאי המכריע דנן) נקבע שיש להתחשב לצורך חישוב השווי גם בשטחי הממ"דים.

שמאי המשיבה טוען כי בניתוח שווי מ"ר מבונה כפי שנעשה בשומת שמאי המבקשת נכללים שטחי ממ"דים בהיקף של 12 מ"ר ליח"ד ובאופן זה מתקבל מצג של ערכי שווי נמוכים יחסית לאלה שהתקבלו בניתוח עיסקאות ההשוואה בשומת שמאי המשיבה. אם מקבלים את התיאוריה שהממ"ד נכלל בשווי המוצר אזי יש להוסיף למהות ההשבחה, להפרש השטחים העיקריים, גם את שטחי הממ"ד במכפלה של מספר יחידות הדיור שהוספו, ובענייננו, תוספת של 18 יח"ד X 12.5 מ"ר = 225 מ"ר.

<u>הכרעה</u>:

ראשית, לענין ההתייחסות לשאלת ההבאה בחשבון של שטחי הממ"דים, הרי שמאחר שחישוב השווי לצורך חישוב ההשבחה נעשה במונחים של שטחים עיקריים, יש לגזור את השווי מן השטחים העיקריים של

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

הדירות בעיסקאות ההשוואה, ללא שטחי ממ"ד, שהרי מתחייבת עקביות, ובמידה שבגזירת השווי ייכללו שטחי הממ"דים הרי שבחישוב השווי בשני המצבים התכנוניים יש להביא בחשבון גם את שווי הממ"דים, אם כי ללא חיוב בהיטל השבחה בגין הממ"דים, הפטורים מחובת תשלום היטל השבחה.

מ- 9 העיסקאות מן השנים 2009 - 2007, שהוצגו ע"י שמאי המשיבה מתקבל שווי ממוצע של 7,100 ש"ח למ"ר מבונה. בהתאמת מיקום לנכס הנדון לפי 30%-, מתקבל שווי של 4,970 ש"ח למ"ר מבונה.

ביחס לשתי העיסקאות שהוצגו ע"י שמאי המבקשת, שהובאו ונותחו בהחלטת וירניק ונכללות בין 9 העיסקאות הנ"ל, בחישוב ללא שטחי ממ"דים, בהתאם לקביעתי דלעיל, מתקבלים השוויים הבאים:

ברחוב סנהדרין 6: 7,009 ש"ח למ"ר מבונה, בעוד שבניתוח של שמאי המשיבה השווי הינו 7,448 ש"ח למ"ר מבונה.

ברחוב הסנה 7: 6,243 ש"ח למ"ר מבונה, בעוד שבניתוח של שמאי המשיבה השווי הינו 6,062 ש"ח למ"ר מבונה.

קיימת עיסקה נוספת, שלא צוינה ע"י שמאי המבקשת, שנכללת בין 9 העיסקאות הנ"ל והובאה ונותחה בהחלטת וירניק, עיסקה בגו"ח 6158/375, רחוב לביא 17[9].

בחישוב כנ"ל מתקבל שווי של 7,852 ש"ח למ"ר מבונה, בעוד שבניתוח של שמאי המשיבה השווי הינו 7,525 ש"ח למ"ר מבונה.

מן העיסקאות בבנין המגורים "Skyline", בהתחשב בשטח ללא ממ"דים, מתקבל שווי של 6,000 ש"ח למ"ר מבונה, ובהתאמת מיקום ויוקרתיות לנכס הנדון לפי 15%-, מתקבל שווי של 5,100 ש"ח למ"ר מבונה.

מכל הערכים שהתקבלו לעיל, אני מגיע למסקנה כי השווי הראוי בנכס הנדון במועד הקובע הינו 5,000 ש"ח למ"ר מבונה.

<u>ייקור עלויות הבנייה</u>

שמאי המבקשת טוען שבמצב התכנוני החדש, בבנין רב קומות בן 11 קומות, עלויות הבנייה יקרות יותר מאלו שבבנין גבוה בן 6 קומות במצב הקודם, הן כשלעצמן והן עקב דרישה לשטחי שירות נוספים, כגון חדר מדרגות מוגן נוסף, מעלית נוספת (נושאת אלונקה) ועוד, ולכך ישנה השלכה על השווי בגבולות של 200 ש"ח למ"ר מבונה, כלומר השווי במצב החדש הינו 4,200 ש"ח למ"ר מבונה.

שמאי המשיבה משיב לענין ייקור עלויות הבנייה:

- עלות בנייה נוספת וכן התייקרות עלות הבנייה, במידה שקיימת כזו, מתקזזת עם עליית שווי השטחים בבניינים רבי קומות.

  עובדה זו מקבלת משנה תוקף בשים לב לערכי השווי בנכס הממוקם בסמוך לדרכי תנועה סואנות, שבהם הבינוי במגדלים "מבטל" את המגבלות הנ"ל.
- הבינוי החדש, שעיקרו תוספת קומות ושטחים, לא רק משפר ומעלה את שווי השטחים שנוספו, אלא אף מעלה את שווי השטחים שהותרו במצב התכנוני הקודם.

[9] ברשימת העיסקאות שהוצגה ע"י שמאי המשיבה רשומה הכתובת כרחוב לביא 6.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

- בהחלטת וירניק, שעליה מסתמך שמאי המבקשת, שם הוגבה גובה המבנה מ- 6 קומות ל- 9 קומות בלבד, חושבה תוספת שווי בשיעור של כ- 6% לשווי המגרש.
אף שראוי היה שתוספת שווי כזו תובא בחשבון בשומת שמאי המשיבה, לא חושבה תוספת שווי כדי להיות על הצד הזהיר.
- בעבר ביקשו בעלי המגרש הנדון הקלה לתוספת 4 קומות, עובדה המוכיחה את הכדאיות הכלכלית מעבר לתוספת עלויות הבנייה.

<u>הכרעה</u>:

מכל הטעמים שפורטו לעיל בעמדת שמאי המשיבה, אני קובע כי ייקור עלויות הבנייה בבנין רב קומות בן 11 קומות ביחס לבנין גבוה בן 6 קומות, מתקזז עם עליית שווי הדירות בבניינים רבי קומות, אם לא למעלה מכך.
כלומר, ההשלכה של בניית בנין רב קומות בן 11 קומות על השווי למ״ר מבונה איננה במגמה של הקטנת השווי אלא אפשר שדווקא במגמה של הגדלת השווי. אעפ״כ, כשמאי המשיבה, אנקוט אף אני בגישה שמרנית לטובת הנישום, ולפיכך אני קובע כי ייקור עלויות הבנייה בבנין רב קומות בן 11 קומות ביחס לבנין גבוה בן 6 קומות אינו גורם להקטנת השווי למ״ר מבונה.

<u>הרכבת הקלה</u>

שמאי המשיבה טוען כדלקמן:

- מבירור שערך בחברת נ.ת.ע. עולה כי בחלקה הנדונה לא קיימת מניעה להוצאת היתר בנייה, תהליך קבלת ההסכמה הוא פורמלי וקצר, והתיאום עם נ.ת.ע. יכול להיעשות במקביל להוצאת ההיתר.
- עלויות בנייה נוספות המשויכות לביסוס המבנה, אם כלל קיימות כאלו, הינן זניחות גם בהתחשב בעובדה שהכניסה לחלקה הינה מעורף נתיב הרכבת.
- התוואי של הרכבת הקלה נקבע בתכנית מיתאר מחוזית 5/1 עוד לפני אישור התכנית המשביחה הנדונה. כלומר אם כלל קיימת בעיה בגלל הרכבת הקלה היא היתה קיימת עוד קודם.

על אף האמור לעיל ועל הצד הזהיר מחשב שמאי המשיבה הפחתה בשווי המגרש בשיעור של 5%.

שמאי המבקשת טוען כדלקמן:

- עקב העובדה שתוואי הרכבת הקלה משיק לביסוס המבנה, ולמבנה החזית המסחרית, נדרש להעמיק את ביסוס המבנה מתחת למיפלס הרכבת הקלה בהתאם להנחיות חברת נ.ת.ע. לפי אומדן של כ- 200,000 ש״ח.
- במועד הקובע קיימת אי-ודאות ביחס לאישור חברת נ.ת.ע. כתנאי להיתר הבנייה, וענין זה מפחית את שווי הקרקע בשיעור דחייה מינימלי של כשנה, לפי 6%, המשקף דחייה ואי-ודאות.
- מעבר למגבלות של תכנית מיתאר מחוזית 5/1 לרכבת הקלה, הרי שבתכנית 1293/א׳, פרק 20, יש הוראות מיוחדות נוספות לגבי הרכבת הקלה.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

<u>הכרעה</u>:

שמאי המשיבה נוקט במקדם 0.95 ואילו שמאי המבקשת נוקט במקדם 0.94 ובנוסף לכך עלות של 200,000 ש״ח, לפי אומדן, עקב הצורך להעמיק את ביסוס המבנה מתחת למיפלס הרכבת הקלה בהתאם להנחיות חברת נ.ת.ע. . שמאי המבקשת לא הציג כל פירוט או הנמקה ביחס לאומדנו בסכום של 200,000 ש״ח.
אין לי ספק כי עקב התוואי הסמוך של הרכבת הקלה יידרשו העמקה ו/או חיזוק של יסודות המבנה, אולם אני סבור כי אומדן עלות בסך של 100,000 ש״ח משקף טוב יותר את הגידול הצפוי והמשוער בעלויות הביסוס מעבר לעלויות הביסוס שהיו נדרשות אילולא עבר תוואי הרכבת הקלה בסמוך לנכס.
לפיכך אנקוט בדחייה של שנה בשיעור היוון של 6%, ובנוסף עלות עודפת בסך של 100,000 ש״ח לחיזוק הביסוס.

<u>חניות תת-קרקעיות</u>

שמאי המשיבה טוען כדלקמן:
במצב הקודם נדרשו 18 מקומות חניה לפי יחס של 1.5 מקומות חניה לדירה ללא חובה למקמם בקומת מרתף.
במצב החדש נדרש עפ״י הוראות התכנית כי כל מקומות החניה יהיו תת-קרקעיים.
עפ״י היחס הנ״ל נדרשים במצב החדש 45 מקומות חניה.
בהתחשב בעובדה כי הבנייה הינה מעל לקומת עמודים ובניצול תכסית של כ- 40% הכולל שטח גרעין, גינון ולובי, נותר שטח פנוי של כ- 500 מ״ר להעמדת מקומות חניה.
בהתחשב בשטח הפנוי לחניה כפי שפורט לעיל, גם ללא דרישה לחניה תת-קרקעית לא ניתן למקם יותר מ-20 מקומות חניה עיליים כדלקמן:
25 מ״ר (שטח מקום חניה עילי) / 500 מ״ר (שטח מגרש פנוי לחניה) = 20 מקומות חניה.
בשים לב למצוקת החניות באזור זה בפרט, קיים לחניה תת-קרקעית שווי עודף מעבר לעלות הבנייה, וזאת בנוסף לעובדה כי הקמת מרתף חניה תורמת למיתוג הפרויקט, לשווי הדירות ולקצב מכירתן.
בהתאם לכך יש לקחת בחשבון רק את העלות העודפת במעבר של 20 חניות עיליות אל מתחת לפני הקרקע.
״ההפסד״, לקיזוז מן ההשבחה הגולמית, בגין הצורך בהעברת 20 מקומות חניה אלה למרתף:
20 מקומות חניה X 40,000 ש״ח = 800,000 ש״ח.
שמאי המשיבה מעלה נקודות נוספות יחודיות לנכס הנדון:

- החניה התת-קרקעית הינה בחלקה הגדול גלויה, כאשר המיפלס הנמוך ביותר הינו ברחוב ז׳בוטינסקי, וכפועל יוצא מכך עלויות ההקמה נמוכות מעלויות הקמת מרתף.
- הקמת המיפלסים התחתונים נועדה לאפשר מימוש שטחי מסחר ברחוב ז׳בוטינסקי, הכוללים שטחי אחסנה למסחר בכל המיפלס התחתון ומגדילים למעשה את שטח המסחר. בנוסף, בשטח הקומה שמעל מבוקשות גלריות לחנויות, אשר אם יאושרו יגדילו את שטחי המסחר.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

- כפועל יוצא ניתן להתייחס לחניות כ"מוצר לוואי" לבינוי המבוקש, שמטרתו ניצול שטחי מסחר והגבהת הבנין כולו.
- מיקום החניה שלא במיפלס החצר מתאים ומשרת את האופי היוקרתי של הבנייה בבניינים גבוהים, ולכן תורם להגדלת שווי הפרוייקט כולו, ומכאן שאין מקום להפחית את תוספת עלויות ההקמה של המרתפים בלא להתחשב בסך תרומתם לפרוייקט כולו.

שמאי המבקשת טוען כדלקמן:

במצב הקודם מקומות החניה ממוקמים בחלקה 721 הסמוכה, בהתאם למצוין בתקנון תכנית רג/327א', כלומר ניתן היה לספק 22 מקומות חניה עיליים, בשטח כולל של 550 מ"ר בתחום המגרש הנדון.

במצב החדש נדרש עפ"י הוראות התכנית הנדונה כי כל מקומות החניה יהיו תת-קרקעיים ולפיכך יש לקזז את עלות בנייתם מן ההשבחה.

בהתאם לנספח התנועה של התכנית הנדונה יש צורך ב- 51 מקומות חניה. מנספח התנועה עולה כי שטח הבנייה למקום חניה הינו כ- 50 מ"ר.

עלות בניית 1 מ"ר מרתף הכולל 4 קומות מרתף, לרבות דיפון ואגרות בנייה הינו כ- 2,800 ש"ח למ"ר.

עלות זו הינה בהתחשב בכך שהדיפון והחפירה אינם מלאים - לחזית רחוב ז'בוטינסקי יש העמקה לנ.ת.ע. בלבד ואילו בצד העורפי נדרשת חפירה של לפחות 12 מ' עומק למרתפים.

עלות בניית מרתפי החניה:

22 מקומות X 50 מ"ר X 2,800 ש"ח/מ"ר = 3,080,000 ש"ח.

שמאי המבקשת מביא בחשבון תוספת שווי של 20,000 ש"ח למקום חניה במרתף לעומת חניה עילית:

22 חניות X 20,000 ש"ח לחניה = 440,000 ש"ח.

שמאי המבקשת משיב לטענת שמאי המשיבה כי השטחים לחניה בנספח התנועה לתכנית הנדונה מכסים את כל שטח הקונטור בכל קומות החניה ולכן, בניגוד לנטען ע"י שמאי המשיבה, אין אפשרות לממש שטחי מסחר.

שמאי המשיבה משיב:

- עלות של 2,800 ש"ח היא עלות שנכונה לחפירה מלאה ולא לחפירה חלקית.
- חלק מהוצאות הביסוס מתבקשות גם לבנין עצמו וגם כדי לאפשר את הניצול של הקומה המסחרית במרתף הכי תחתון לכיוון רחוב ז'בוטינסקי.
- בתכנית ההגשה בחתך ב-ב מסומן בקומת המרתף התחתונה חלל מסחרי ומאחוריו יש תוספת של שטח מסחרי ומעליו גלריה מסחרית.

שמאי המבקשת העיר כי שטח זה נוצר לאחר שהמבקשת צימצמה את שטח החניה ע"י התקנת מתקנים מכפילי חניה וכך שוחרר שטח למסחר. מתקנים אלה יקרים ויש להתחשב בעלותם הגבוהה.

שמאי המשיבה הגיב לכך וציין כי הצביע על הפוטנציאל של ה- 285 מ"ר, שהם אחסנה בעורף ומעליה גלריה, ולמרות זאת חישב על הצד הזהיר, בהתייחסו ל- 285 מ"ר בלבד למסחר, ללא תוספת פוטנציאל השימוש, וכן לפי שווי למגורים של 5,700 ש"ח למ"ר מבונה בלבד. שמאי המשיבה מציין כי אלה הם שוויים נמוכים גם אם נעמיס עליהם את העלויות העודפות של החניה.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

<u>הכרעה</u>:

במצב הקודם ניתן היה לספק 22 מקומות חניה עיליים, בשטח כולל של 550 מ״ר.
במצב החדש נדרש עפ״י הוראות התכנית כי כל מקומות החניה יהיו תת-קרקעיים.
לפיכך יש לקזז את עלות הבנייה של 22 מקומות חניה מן ההשבחה.
שמאי המבקשת מציין כי הוא מסתמך על החלטת וירניק.
בהחלטת וירניק אכן נקבעה עלות הקמה בסך של 2,800 ש״ח למ״ר במרתפי חניה, עלות שהינה סבירה באופן רגיל, אולם בנכס דנן, כמצוין ע״י שמאי המשיבה, החניה התת-קרקעית גלויה בחלקה הגדול, כאשר המיפלס הנמוך ביותר הינו ברחוב ז׳בוטינסקי, וכפועל יוצא מכך עלויות ההקמה נמוכות מעלויות הקמת מרתף חניה תת-קרקעי רגיל.
אני מעריך כי ההפחתה הראויה עקב ההקטנה המשמעותית בהיקף עבודות החפירה והדיפון הינה בשיעור של כ- 25%. לכן אנקוט בעלות של 2,100 ש״ח למ״ר.
בהחלטת וירניק חושבה עלות הבנייה לפי שטח של 35 מ״ר למקום חניה. לפי נסיוני המקצועי כמהנדס בנין ועיסוקי רב השנים בבנייה, לרבות בבניינים עם מרתפי חניה, אני קובע כי שטח של 35 מ״ר למקום חניה הוא השטח הסביר והמקובל במרתף חניה תת-קרקעי. בניית מרתפי חניה לפי שטח של 50 מ״ר למקום חניה, כמצויין ע״י שמאי המבקשת, הינה מופרזת, בלתי יעילה ובלתי מקובלת. לפיכך אנקוט בשטח של 35 מ״ר למקום חניה.
תוספת שווי של 20,000 ש״ח למקום חניה במרתף לעומת חניה עילית, שהובאה בחשבון ע״י שמאי המבקשת, בהתבססו על החלטת וירניק, אינה משקפת דייה לדעתי את הפרש השווי הנדון המתבטא במחיר הדירות - בין דירה הכוללת מקום חניה תת-קרקעי לבין דירה זהה הכוללת מקום חניה עילי, וזאת לאור מיקומו של הבנין בפאתי שכונת תל בנימין (בהשוואה לנכס נשוא החלטת וירניק, שהינו ברחוב הרא״ה 139, רמת-גן) ובאזור שבו שוררת מצוקת חניה. אני מעריך את תוספת השווי למקום חניה במרתף לעומת חניה עילית בנכס הנדון במועד הקובע, בסכום של 30,000 ש״ח למקום חניה.
בניית ארבעת המרתפים יצרה שטחי מסחר ואיחסון הן במיפלס התחתון, לכיוון רחוב ז׳בוטינסקי, והן במיפלס שמעליו (חלל של השטח המסחרי שבקומה התחתונה, העשוי לשמש כגלריות וכדומה).
כפי שצויין לעיל, שמאי המבקשת, בהשיבו לטענת שמאי המשיבה, טען כי השטחים לחניה בנספח התנועה לתכנית הנדונה מכסים את כל שטח הקונטור בכל קומות החניה ולכן, בניגוד לנטען ע״י שמאי המשיבה, אין אפשרות לממש שטחי מסחר. ברם, בנספח התנועה, במיפלס קומת הקרקע (+25.80), שהינה הקומה התחתונה ביותר, במיפלס רחוב ז׳בוטינסקי, מסומנים בבירור שטחי מסחר, בדומה למסומן בחתך ב-ב לתכנית ההגשה, שבה גם מסומנת בקומה שמעל קומה זו ״גלריית השטח המסחרי״.
האמור לעיל מוביל למסקנה כי חלק מן העלות הנוספת של בניית מרתפי חניה צריך להיות מועמס גם על שטחים אלה. אני מעריך כי שיעור ההעמסה הראוי הינו 5%.
בדומה לשמאי המשיבה, לאור עלויות החפירה הנדרשות אביא בחשבון את שווי שטח המסחרי, 285 מ״ר, שמתחת למיפלס הכניסה הקובעת, לפי השווי למגורים, ללא תוספת שווי עקב היותו שטח מסחרי הפונה לרחוב ז׳בוטינסקי.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

<u>עלויות פיתוח עודפות ומטלות פיתוח</u>

שמאי המבקשת טוען כי תנאי להוצאת היתר בנייה ואיכלוס, כלומר הן בשלב התכנוני והן בשלב הביצועי, הינו אישור תכניות פיתוח וביצוע בפועל של עבודות פיתוח במגרש 252 בגוש 6109 ובמגרש 725 בגוש 6205, תוך ביצוע גרם מדרגות ושימור רכס הכורכר עפ"י הנחיות מהנדס העיר.

גם אם לא רשום שהתכנית מטילה את הביצוע על היזם, הרי שכוונת התכנית להטיל את הביצוע על היזם בהתאם להוראות מדויקות של אדריכל העיר שמגדירות ברזולוציה מאד גבוהה את הפיתוח האינטנסיבי של שימור הרכס הכורכרי, ביצוע גרם המדרגות וכו', ולא יעלה על הדעת שהנחיות אלו ייושמו ע"י העירייה בלוח הזמנים של הבנייה עצמה.

חלקה 252 בשטח של 1,230 מ"ר - שצ"פ.

חלקה 725 בשטח של 430 מ"ר - פיתוח דרך קיימת.

1,230 מ"ר X 450 ש"ח/מ"ר = 553,500 ש"ח

430 מ"ר X 150 ש"ח/מ"ר = <u>86,000[10] ש"ח</u>

639,500 ש"ח

שמאי המשיבה טוען כדלקמן:

- אין בהוראות התכנית קביעה שהפיתוח בחלקה 252 ייעשה ע"י בעלי חלקה 726, וזאת בהתחשב בעובדה ששטחים אלו הינם בחזקת העירייה ובפועל אין ליזם אפשרות לבצע בהם שום פעולה ללא הרשאה ותיאום עם העירייה.
- את הפיתוח בשטחים ציבוריים העירייה חייבת לבצע, אך גם אם תיאורטית תתקבל הנחת שמאי המבקשת כי שטחים אלה יפותחו על חשבון היזם, סביר להניח שהוא יוכל לדרוש קיזוז עלויות אלו מהיטלי הפיתוח.
- בסעיף 8 ד' לתקנון התכנית הקודמת, תכנית רג/327, מצויין מפורשות כי:

  "המגרשים המסומנים במס' זמני 3 בשטח 704 מ"ר בערך יהיו שטחים צבוריים פתוחים. הבעלים או חלופיהם חייבים לבצע את עבודות הנטיעות והגינון של השטחים הצבוריים הפתוחים וכן להחזיקם לצמיתות במצב מטופח ונקי לשביעת רצון עירית רמת-גן".

  בהתייחס לסעיף זה, התכנית הנדונה, תכנית רג/1293/א', לא רק שלא העמיסה על היזם מטלות, אלא סביר שאף פטרה אותו מעלויות אחזקת השטחים הציבוריים לצמיתות. בכל מקרה לא נוספו מטלות חדשות שלא היו קיימות עוד קודם לאישורה של התכנית.

שמאי המבקשת השיב כי סעיף 8 ד' הנ"ל כלל אינו רלבנטי לתכנית רג/1293/א' שכן הוא מתייחס למגרש זמני 3 המסווג לפי תכנית רג/327 כשצ"פ במצב החדש הצמוד לכביש הגישה לנכס הנדון, אך בתכנית רג/1293/א' מגרש זה כלל לא נכלל בתחום התכנית.

נציג המבקשת מר אשר אביב ציין כי מנסיונו בעבר, אם המטלות לא יובאו בחשבון בהיטל השבחה, העירייה לא תקזז למבקשת מהיטלי הפיתוח.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

לאור האמור לעיל ניתנה ע"י הח"מ החלטה שפירטה את עמדות הצדדים, ובסיפא להחלטה נקבע כדלקמן:

"לאור כל האמור לעיל, אני מחליט כי המשיבה תציג את עמדתה בשאלות הבאות:

1. **מי הגורם שיישא בעלויות התכנון והביצוע של עבדות הפיתוח דלעיל - העירייה או המבקשת.**
2. **במידה שהעלויות יחולו על המבקשת, האם הן יקוזזו מהיטלי הפיתוח החלים עליה."**

עמדת המשיבה כפי שבאה לידי ביטוי, במכתב מיום 1.12.11 של אדר' חיים כהן, מהנדס העיר, הינה כדלקמן:

"2. עמדת הועדה המקומית היא, כי <u>המדובר במטלה ציבורית לכל דבר</u> (ההדגשה במקור - י.ב.). לפיכך, הועדה מתנגדת לקיזוז המבוקש או המוצע ע"י שמאי המבקשת מההשבחה ו/או מהיטלי הפיתוח.

3. עמדת הועדה המקומית ו/או העירייה הובהרה לחב' ב.ש. אביב ע"י מהנדס העיר."

שמאי המבקשת הגיב לעמדת המשיבה כדלקמן (ההדגשות להלן הינן במקור - י.ב.):

"2. לאור העובדה כי עבודות הפיתוח האינטנסיביות הינן תנאי להוצאת היתר בניה, לאכלוס ולמתן טופס 4, כמצוין בתב"ע 1293א', ולאור תגובת המשיבה, הנני סבור כי אין להפחית את עלותן של המטלות הציבוריות <u>משווי ההשבחה</u>, כפי שציינתי בחוות דעתי, מן הטעם כי שווין של המקרקעין שמוטלות על בעליהן מטלות ציבוריות, נמוך משווין של מקרקעין דומים, שעל בעליהם לא מוטלות מטלות ציבוריות.

3. <u>בשל העובדה כי המדובר במטלה ציבורית לכל דבר</u>, יש להפחית את <u>העלות מהיטל ההשבחה</u>.
<u>והטעם לכך שביצוען, של מטלות ציבוריות לכל דבר, הינו מטלות המוטלות על הרשויות המקומיות</u>, ויש לראות בהטלתן על הבעלים של המקרקעין, תחליף של היטל השבחה שנועד לממן מטרות אלו."

<u>הכרעה</u>:

תנאי להוצאת היתר בנייה ואיכלוס הינו אישור תכניות פיתוח וביצוע בפועל של עבודות פיתוח במגרש 252 בגוש 6109 ובמגרש 725 בגוש 6205. הספק שהיה קיים בקשר לשאלה מי חייב לשאת בעלויות אלו, היזם או העירייה, הוסר לאחר שהתקבלה עמדתה הברורה והחד-משמעית של העירייה, דהיינו כי מדובר במטלה ציבורית לכל דבר המוטלת על היזם.
מטלה שכזו, המוטלת על יזם עפ"י דרישות תב"ע, כרוכה בעלויות אותן כל קונה סביר היה מביא בחשבון בהערכתו את שווי הנכס הנדון. שווי הנכס יופחת על ידו לפי סך העלויות הנדרשות.

[10] ככל הנראה חישב שמאי המבקשת לפי עלות של 200 ש"ח למ"ר.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

לפיכך איני מקבל את עמדת העירייה כי אין לקזז את העלויות הנדונות מן ההשבחה ו/או מהיטלי הפיתוח. איני מקבל אף את עמדתו המאוחרת (בשונה מעמדתו המקורית) של שמאי המבקשת כי יש לקזז עלויות אלו מהיטל ההשבחה ולא מן ההשבחה.

איני מקבל את עמדתו של שמאי המבקשת מן הטעם שהחיוב בביצוע העבודות נגזר מן התכנית, כך שהגדרתה כ"מטלה ציבורית" אינו משנה עובדה זו. שונים היו פני הדברים אילו היזם היה נדרש למטלה ציבורית כלשהי שאינה נגזרת מן התכנית. במקרה זה אכן היה נכון וראוי לקזז את עלותה של מטלה ציבורית זו מהיטל ההשבחה ולא מן ההשבחה.

בחנתי את העלויות שבהן נקט שמאי המבקשת ומצאתי כי הינן סבירות, כדלקמן:

1,230 מ"ר X 450 ש"ח/מ"ר =	553,500 ש"ח
430 מ"ר X 150 ש"ח/מ"ר[11] =	64,500 ש"ח
	618,000 ש"ח

בהיעדר כל עמדה מטעם המשיבה ביחס לעלויות אלו כשלעצמן, ומשמצאתי כי הינן סבירות, אני קובע כי עלויות הפיתוח העודפות הינן בסך של 618,000 ש"ח.

חישוב ההשבחה:

מצב קודם:		
1,792 מ"ר X 5,000 ש"ח/מ"ר =	8,960,000	ש"ח
מצב חדש:		
2,985 מ"ר X 5,000 ש"ח/מ"ר =	14,925,000	ש"ח
חיזוק הביסוס בגין הרכבת הקלה:	-100,000	ש"ח
עלות בניית 22 חניות במרתף:		
22 חניות X 35 מ"ר X 2,100 ש"ח/מ"ר X 0.95[12] =	-1,536,150	ש"ח
תוספת שווי של 22 חניות במרתף:		
22 חניות X 30,000 ש"ח =	660,000	ש"ח
עלויות פיתוח עודפות:	-618,000	ש"ח
סה"כ:	13,330,850	ש"ח
בדחייה לשנה (6%):	12,576,270	ש"ח
השבחה:	3,616,270	ש"ח

[11] כאמור לעיל, שמאי המבקשת הכפיל ב- 200 ש"ח/מ"ר אם כי ציין 150 ש"ח/מ"ר. אני סבור שהעלות הראויה הינה 150 ש"ח/מ"ר.
[12] מקדם המביא בחשבון העמסת חלק מן העלויות על השטח המסחרי, כמפורט לעיל.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

11.3 סיכום שומות הצדדים			
תכנית	**מועד קובע**	**השבחה עפ"י שמאי המשיבה (ש"ח)**	**השבחה עפ"י שמאי המבקשת (ש"ח)**
רג/340/ג/19	12.12.05	216,000	אין השבחה לחילופין - 152,617 ש"ח[13]
רג/340/ג/21	27.1.06	211,000	108,667
רג/340/ג/15	3.3.06	94,000	68,030
רג/מק/340/ג/21/א'	14.8.06	אין השבחה	אין השבחה
רג/340/ג/3/1	2.3.07	אין השבחה	אין השבחה
רג/1293/א'	5.8.08	5,674,000	315,000
רג/340/ג/3/2	20.8.08	אין השבחה	אין התייחסות

12. **<u>ההערכה</u>**

לאור האמור לעיל, ובהתבסס על נתוני השוק, הגעתי לכלל דיעה כי ההשבחה בנכס הנדון בגין אישור התכניות שפורטו לעיל, הינה כדלקמן:

תכנית	**מועד קובע**	**השבחה (ש"ח)**	**היטל השבחה (ש"ח)**
רג/340/ג/19	12.12.05	196,854	98,427
רג/340/ג/21	27.1.06	161,189	80,594
רג/340/ג/15	3.3.06	87,750	43,875
רג/מק/340/ג/21/א'	14.8.06	אין השבחה	
רג/340/ג/3/1	2.3.07	אין השבחה	
רג/1293/א'	5.8.08	3,616,270	1,808,135
רג/340/ג/3/2	20.8.08	אין השבחה	

על סכומי היטל ההשבחה שצוינו לעיל תחול הצמדה כקבוע בחוק, החל מן המועד הקובע של כל תכנית.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

ניתנה היום, 17.3.13.

יצחק ברמן, מהנדס בנין
שמאי מקרקעין
שמאי מכריע

[13] ראו הערה בסעיף 11.2.1 לעיל.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il