ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שרית צ'יצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

תאריך: 23/06/2026
מספר מינוי: 107-2026
מספרנו: 462-107-2026

לכבוד

המבקשות, נבו מיכל ועידית לוי
באמצעות השמאי קרני גטריידה
בדוא"ל office@sk-group.co.il

המשיבה, ו' מקומית לתכנון ולבניה ר"ג
באמצעות יונתן לוי
בדוא"ל yonatan.levi30@gmail.com

ג.א.נ,

החלטה - היטל השבחה
(מינוי מס' 107-2026)
חלקה 468 בגוש 6125
רחוב הגת 17, רמת גן

1. חוות הדעת

בהתאם להוראות ס' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה בנכס הנדון בגין מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה הכוללת הקלות ומהווה מימוש חלקי.

הצדדים למחלוקת ובאי כוחם:

המבקשות: נבו מיכל ועידית לוי ע"י שמאי המקרקעין קרני גטריידה.

המשיבה: ועדה מקומית לתו"ב רמת גן ע"י שמאי המקרקעין יונתן לוי.

2. מועדים

א. המועדים הקובעים בחוות הדעת הינם כמפורט להלן:

תכנית	מועד קובע
רג/340	11/01/1980
רג/340/ג	29/08/1980
רג/340/ג/1	14/04/1985
רג/340/ג/3	23/10/1992
רג/340/ג/11	19/02/2001
רג/340/ג/21	27/01/2006
רג/340/ג/15	03/03/2006
רג/340/ג/19	11/03/2006
רג/340/ג/2/3	20/08/2008
הקלות	20/06/2023

ב. ביקור בנכס נערך ע"י החי"מ ביום 30/04/2026 ללא נוכחות הצדדים.

ג. דיון התקיים ביום 19/04/2026 בהשתתפות שמאי הצדדים.
סיכום הדיון נשלח לצדדים.
לצדדים ניתנה אפשרות נאותה להעלות טיעוניהם ולהגיש תגובתם.

3. <u>מסמכים שהוצגו בפני</u>

א. מטעם המבקשים:

- שומה אחרת מיום 09/02/2026.
- שומת המשיבה מיום 23/11/2025.
- שובר תשלום שהופק ביום 24/11/2025.
- העתק רישום מפנקס הזכויות שהופק ביום 21/01/2026 - גו"ח 6125/468.
- תכנית בקשה להיתר בניה - גו"ח 6125-468.

<u>לאחר מועד הדיון</u>:

- מדידות של מרפסות שירות מתוך גרמושקה מעודכנת.

ב. מטעם המשיבה:

- מסמך מיום 20/03/2026 - תגובת המשיבה לשומה האחרת.
- שומת המשיבה מיום 23/11/2025.
- שובר תשלום שהופק ביום 24/11/2025.

<u>לאחר מועד הדיון</u>:

- דיוור אלקטרוני מיום 21/04/2026 - התייחסות המשיבה למדידות מרפסות השירות שהועברו על ידי שמאי המבקשות.

4. פרטי הנכס

פרט	ערך
גוש	6125
חלקה	468
שטח חלקה רשום	754 מ״ר
זכויות במקרקעין	בעלות
תיאור הנכס	צמוד קרקע ותיק המיועד להריסה והקמת בניין מגורים בו 6 קומות הכולל 16 יח״ד
כתובת	הגת 17, רמת גן

5. תיאור הנכס וסביבתו

5.1 הסביבה

הנכס הנדון הידוע כחלקה 468 בגוש 6125 נמצא במרכז העיר רמת גן.
סביבת הנכס מאופיינת בבנייה רוויה ותיקה וחדשה לצד שטחי מסחר ומבני ציבור.
באזור הנכס פיתוח סביבתי מלא.

5.2 החלקה

לחלקה 468 בגוש 6125 ששטחה הרשום 754 מ״ר, צורה רגולרית דמוית מקבילית.

החלקה נמצאת בצידו המזרחי של רחוב הגת, בקטע שמצפון לרחוב הרא״ה.

על החלקה בנוי מבנה מגורים ותיק חד קומתי בשטח של כ- 92 מ״ר.

להלן גבולות ומידות החלקה:

צפון - צלע באורך של כ- 41 מ׳ לחלקה 467 עליה בנוי בניין מגורים ותיק בן 4 קומות.
דרום - צלע באורך של כ- 33 מ׳ לחלקה 469 עליה בנוי בניין מגורים ותיק בן 4 קומות.
מזרח - צלע באורך של כ- 22 מ׳ לחלקות 492 ו- 493 עליהן בנויים בנייני מגורים ותיקים (חזית לדרך דוד בן גוריון).
מערב - חזית ברוחב של כ- 21 מ׳ לחלקה 472 ביעוד דרך (רחוב הגת).

6. מצב תכנוני ורישוי

6.1 תכניות

להלן תכניות החלות על הנכס בהתאם לשומת המשיבה:

תכנית	י.פ	רשומות	עיתונים	תיאור
רג/222	1199	22/08/1965	-	אזור מגורים ג'
רג/340	2591	27/12/1979	-	תכנית מתאר ר"ג - מגורים ג'
רג/340/ג'	2651	14/08/1980	-	שינוי אחוזי בניה. סגירת מרפסות. חדר גג 12 מ"ר
רג/340/ג/1	3181	29/03/1985	-	חדר גג (23 מ"ר)
רג/340/ג/3	4047	08/10/1992	-	מרתף (תכסית)
רג/מק/340/ג/6	4413	28/05/1996		שטח מגרש מינימאלי וצפיפות
רג/מק/340/ג/9	4451	24/10/1996		תוספת יח"ד בגין הריסה
רג/מק/340/ג/11	4957	04/02/2001		חדרי גג / דירות גג
רג/מק/340/ג/19	5462	27/11/2005	24/02/2006	ביטול חובת חישוב 12 מ"ר/קומה מתוך ח. מדרגות כשטח עיקרי
רג/מק/340/ג/21	5480	12/01/2006		חדר גג (40 מ"ר)
רג/340/ג/15	5495	16/02/2006	20/01/2006	מחסנים
רג/340/ג/21/א'	5561	30/07/2006		ניוד שטחים בין הקומות
רג/מק/340/ג/3/1	5629	15/02/2007		מרתף
רג/מק/340/ג/3/2	5837	05/08/2008		מרתף
רג/מק/340/ג/33	5931	16/03/2009		הבלטה מקו בניין קדמי
רג/מק/340/ג/38	6101	24/06/2010		צפיפות ועיגול יח"ד

להלן פירוט התכנית הרלוונטיות למטרת חוות הדעת:

מצב קודם

רג/222 - הודעה על אישורה פורסמה ברשומות ביום 22/08/1965:

בהתאם לתשריט התכנית, הנכס הנדון מסומן בייעוד מגורים ג' מיוחד בו הותרה בניה של מבנה מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, בהיקף של 96% (32% לקומה), 9 יח"ד למגרש מינימאלי בשטח של 500 מ"ר.

<u>מצב חדש</u>

תכנית רג/340 - תכנית מתאר רמת גן (27/12/1979).

תכנית מתאר לעיר רמת גן.

בהתאם לתשריט התכנית, הנכס הנדון מסומן בייעוד מגורים ג'.

להלן זכויות הבניה באזור מגורים ג' בהתאם להוראות התכנית:

מגורים ג'	קומה א' מפולשת	קומה א' חלקית	קומה א' מפולשת (אלטרנטיבה)
שטח מינימאלי	500 מ"ר	500 מ"ר	600 מ"ר
אחוזי בניה בקומה א'	32%	22%	
אחוזי בניה בקומות עליונות	32%	33%	26%
אחוזי בניה למרפסות בכל קומה	11%	11%	לא תותר הבלטת מרפסת במרווחים הצדדים
מס' דירות למגרש מינימאלי	9	8	2 בקומה
קומות	3 מעל קומה מפולשת	חזית- 2 קומות מעל קומה מפולשת. עורף- 3	4 מעל קומה מפולשת
קווי בניין	צדדי- בהתאם לס' 117 (א)2 אחורי- 5 מ'	צדדי- 3.5 מ' אחורי- 5 מ'	צדדי- 3.5 מ' אחורי- 5 מ'

<u>בהוראות התכנית נקבע בין היתר</u>:

- חזית מסחרית (החלטת הועדה המחוזית בישיבתה מס' 69 מיום 31/05/1971) - באזורים בהם מסומנת חזית חנויות, ניתן להקים בניינים של 3 קומות מעל קומת חנויות חלקית, באזור מגורים ג' השטח הכולל לא יעלה על 15% בתנאים. כמו כן, שטח הרצפות הכולל באותו בנין (מגורים וחנויות) לא יעלה על המותר באזור מגורים ג'.
- אחוז בנייה מקסימלי - באזור מגורים ב' ו-ג' בבניינים בני 3 קומות מעל קומת עמודים או 1 קומה מעל קומת עמודים בהתאם לסעיף 122 (ב) להלן, תהיה הועדה רשאית להתיר תוספת בניה של 1% בכל קומה, התוספת תהיה על חשבון שטח המרפסות באותה קומה.
- מגרש מדרוני - במגרשים בעלי אופי מדרוני (חלקם האחורי נמוך מן החזית) כאשר השיפוע נמשך באופן רצוף מעבר לגבולותיו של המגרש, יהיה זה בכוחה של הועדה

המקומית, באישור מיוחד, להתיר הקמתם של דירות או שימושים אחרים המותרים באזורי המגורים, הכל בהתייחס למצב במקום בקומה שמתחת לקומה א' (נוסף על מספר יח"ד המותר באזור) בתנאים. בין היתר נקבע השטח המבונה למטרות דיור לא יעלה על 40% משטח הקומה וששיפוע הקרקע ימשך לפחות עד גבול המגרש.

רג/340/ג' - הודעה על אישורה פורסמה ברשומות ביום 14/08/1980:
שינוי לתכנית רג/340. בין היתר נקבעו ההוראות הבאות:

<u>קביעת אחוזי בניה כוללים לשטח רצפות ומרפסות</u> -

- אחוזי הבניה באזורים השונים המפורטים בלוח החלוקה לאזורים, יהיו בהתאם ל"אחוזי הבניה המקסימאליים" בטורים 5-6 המהווים את שטח הבנין כולל מרפסות.
- באזור מגורים ג' היכן שמותרת בניית 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, אחוזי הבניה המקסימאליים לקומה יהיו 32% (כולל המרפסות) משטח המגרש.
- לצורך קביעת שטח הבניה המותר, אין לקחת בחשבון שטחים אלו:

א. עליות וחדרי יציאה לגג שאושרו ע"פ סעיף 8ד'.
ב. שטח חדר מדרגות העולה על 12 מ"ר לכל קומה עד 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.
ג. בקומת העמודים המפולשת, בקומה שמתחת לפני הקרקע שטחם של מוסך, חניה או מקומות חניה לדיירי הבנין, חדר הסקה, חדר מכונות, קירור או אוורור, חדר חשמל, חדר גנרטור, טרנספורמטור, מקלט, חדר מכונות ופיר מעלית וכו'.
ד. מחסן עבור אחסון אופנים ועגלות ילדים בשטח שאינו עולה על 10 מ"ר.

<u>סגירת מרפסות</u> - הועדה תהא רשאית לאשר סגירת מרפסות בבנייני מגורים שהיתר לבנייתם הוצא בטרם כניסתה לתוקף של תכנית זו בתנאים המפורטים בתכנית.

<u>מרפסות שרות</u> - מרפסת הצמודה למטבח או לחדר האמבטיה והשירותים שנועדה לאחסנת חומרי וכלי ניקוי, להצבת מכונת כביסה, תליית כביסה וכיו"ב. מרפסת השרות נכללת באחוזי הבניה. לא תותר הקמת יח"ד אלא אם נקבעה בה מרפסת שרות (כולל מסתור כביסה) כדלקמן:

א. יח"ד ששטחה עד 80 מ"ר ועד בכלל - מרפסת שרות בשטח שלא יקטן מ- 2.5 מ"ר.
ב. יח"ד ששטחה למעלה מ- 80 מ"ר - מרפסת שרות בשטח שלא יקטן מ- 3 מ"ר.

<u>עליות גג וחדרי יציאה לגג</u> - בגג שטוח של בית, יהיה בסמכות הועדה לאשר בניית עליית גג. בין היתר נקבע שהשטח המקסימלי לבנייה יהיה 75% משטח הגג בתנאי שיוצא היתר לבנייתו לאחר מועד תוקף תכנית זו. הכניסה לגג תהיה דרך מדרגות פנימיות מן הדירות אליהן הן מוצמדות.

<u>מרתפים</u> - באזור מגורים א' ו- א'1 תותר בניית מרתף בשטח של 50 מ"ר, למעט מקלט וחניה. המרתף לא ישמש למגורים.
ביחידות מסחריות בק"ק תותר תוספת קומת מרתף בשיעור של עד 50% משטח היחידה המסחרית בתנאי ששטח היחידה לפחות 100 מ"ר והגישה למרתף מתוך היחידה המסחרית.

<u>קביעת אחוזי בניה בבניינים קיימים בני 2 קומות באזור מגורים ב' ו- ג'</u> -
בבניינים קיימים בני 2 קומות מעל ק"ק או מעל קומת עמודים מפולשת, תותר הרחבה בכל קומה קיימת לשטח רצפות כולל עד 40% משטח החלקה בתנאי כי תוגש תכנית בינוי אחידה להרחבת כל הבניין וללא פגיעה בקווי הבנין.
להלן זכויות הבניה המפורטות בלוח החלוקה לאזורים של התכנית:

מגורים ג'	קומה א' מפולשת	קומה א' חלקית	קומה א' מפולשת (אלטרנטיבה)
שטח מינימאלי	500 מ"ר	500 מ"ר	600 מ"ר
אחוזי בניה בקומה א'	40%	28%	32.5%
אחוזי בניה בקומות עליונות	40%	44%	32.5%
מס' דירות למגרש מינימאלי	9	8	8
קומות	3 מעל קומה מפולשת	2 קומות מעל קומת עמודים חלקית / 3 קומות	4 מעל קומה מפולשת
קווי בניין	צדדי- בהתאם לסעיף 117 (א)2, אחורי- 5 מ'.	צדדי- 3.5 מ', אחורי- 5 מ'.	צדדי- 3.5 מ' אחורי- 5 מ'

רג/340/ג/1 - הודעה על אישורה פורסמה ברשומות ביום 29/03/1985:
הוראות בניה על גגות.
יותרו חדרי יציאה לגג מתוך דירות עליונות בשטח מירבי שלא יעלה על 23 מ"ר לכל דירה עליונה. הכניסה מכל אחד מחדרי היציאות לגג תהיה באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירות אליהן הן מוצמדות.

בכל דירה אשר מעל תקרתה גג רעפים תותר יציאה לחלל גג הרעפים ובלבד שרום גג הרעפים לא יעלה על 5.5 מ׳ מדוד מרצפת המפלס שמתחת למפלס רצפת חדר היציאה לגג.

רג/340/ג/3 - הודעה על אישורה פורסמה ברשומות ביום 08/10/1992:

הוראות בניה למרתפים.

בהתאם להוראות התכנית נקבע בין היתר כי באזורי המגורים (למעט אזורי המגורים שבצפיפות נמוכה), תותר קומת מרתף אחת בשטח קומה טיפוסית, לשימושים הבאים: חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכד׳ ובתנאי שיירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף. יתרת השטח יותר למחסנים לדיירי הבית בלבד, בשטח מקסימאלי של 6 מ״ר/יח״ד.

הועדה המקומית רשאית לאשר גישה לחניה שבמרתף שתהא מותרת גם עד גבולות המגרש ובאופן שלא תהא כל בליטה מעל פני הקרקע בתחום קו הבניין וכן מוסמכת הועדה להתיר מרתפים לצרכי חניה (בלבד) עד גבולות המגרש.

לא יורשו מגורים במרתף, לא תותר קומת מרתף תחתונה.

רג/מק/340/ג/6 - הודעה על אישורה פורסמה ברשומות ביום 28/05/1996:

התכנית מהווה שינוי לתכנית רג/340/ג׳.

באזור מגורים ג׳ גודל מגרש מינימלי יקבע לפי המגרש הרשום וגודלו המינימלי יהיה 450 מ״ר. בנוסף נקבע לבטל את הצפיפות 8 יח״ד ל- 600 מ״ר ולהחיל את הסעיף הדן בצפיפות של 9 יח״ד ל- 500 מ״ר מגרש בכל אזורי המגורים ג׳ כולל מגרשים מעל 600 מ״ר. ללא שינוי זכויות בניה במגרשים שמעל 600 מ״ר- 130%.

רג/מק/340/ג/11 - הודעה על אישורה פורסמה ברשומות ביום 15/03/2001:

התכנית ממצה את כל ההקלות בנושא זכויות הבניה כדלקמן- 6% לשיפור תנאי דיור, 5% עבור התקנת מעלית, 2.5% לכל קומה נוספת.

שטח דירה על הגג לא יקטן מ- 75 מ״ר שטחים עיקריים, השטח המבונה על הגג לא יעלה על 75% משטח הגג.

הבניה על הגגות תהיה בנסיגה של 1.5 מ׳ בחזית הבניין ובחזית הצדדית והאחורית.

בבניינים קיימים באזורים ב׳ ו- ג׳ ניתן יהיה להעביר זכויות בניה מקומה לקומה בהתאם לזכויות המותרות ע״פ תכנית רג/340 על תיקוניה לרבות הקלות ערב אישורה של תכנית זו והעומדת בקריטריונים של תכנית זו.

רג/340/ג/21 - הודעה על אישורה פורסמה ברשומות ביום 12/01/2006:

הוראות בניה על גגות.

יותר חדר גג בשטח של 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 (אם יבוקש במפלס זה) לפי הקטן מבניהם.

למרות האמור לעיל תותר בנית חדרי יציאה לגג בשטח של עד 23 מ״ר אף אם שטח זה עולה על 50% משטחה העיקרי של הדירה.

הגובה הפנימי של חדרי יציאה לגג לא יעלה על גובה קומה טיפוסית.

תותר הקמת מצללה בשטח הגג הצמוד לחדרי היציאה לגג או לדירות הגג, גובה המצללה לא יעלה על 3 מ׳.

רג/340/ג/15 - הודעה על אישורה פורסמה ברשומות ביום 16/02/2006:

הוראות בניה למחסנים דירתיים.

בכל אזורי המגורים ניתן יהיה לבנות מחסנים ע״פ החלופות הבאות:

1. מחסן בשטח מירבי של 6 מ״ר נטו לכל יח״ד בתוך הדירה, אשר יהא חלק בלתי נפרד ממנה. השטח הנ״ל יחשב כשטח עיקרי ויתווסף לשטח העיקרי המותר, ללא כל שינוי בקווי בנין ובמס׳ הקומות.
2. מחסן קומתי בשטח מירבי של 2 מ״ר נטו ליח״ד, בכל מקרה שטח המחסן הקומתי לא יקטן מ-4 מ״ר ולא יהיה גדול מ-10 מ״ר נטו. שטח זה יחשב כשטח שירות של בעלי הדירות באותה הקומה, ללא שינוי בקווי בנין ובמס׳ הקומות.
3. לחלופין באזורים בהם ניתן לבנות מרתפים ניתן יהיה להוסיף קומת מרתף נוספת באם נדרש לצורך הקמת המחסנים. שטח המחסן המירבי לכל יח״ד יהיה 10 מ״ר נטו. השטח ייחשב כשטח שרות מתחת לקרקע ויוצמד לאחת מיח״ד המאושרות בהיתר ויירשם בהתאם בלשכת רישום המקרקעין. מחסנים אלו יותרו רק במידה ולא ייבנו מחסנים דירתיים.
4. בקומה מפולשת שטחי השרות יהיו ע״פ רג/340 על כל תיקוניה ולא יותרו מחסנים דירתיים בקומות המפולשות.

רג/מק/340/ג/19 - הודעה על אישורה פורסמה בעיתונות ביום 24/02/2006:

מטרת התכנית בין היתר, לבטל חובת חישוב 48 מ״ר מתוך חדר מדרגות כשטח עיקרי, להתיר הוספת שטחי שרות, לבטל את סעיף 26׳ בתקנון תכנית רג/340/ג׳.

ניתן יהיה להוסיף שטחי שרות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית בהיתרים) התשנ״ב - 1992.

רג/מק/340/ג/21/א' - הודעה על אישורה פורסמה ברשומות ביום 30/07/2006:
הוועדה רשאית לאשר ניוד שטחים עיקריים המותרים עפ"י תכניות תקפות בין הקומות השונות בבניין, לרבות שטח חדרי יציאה לגג, שטח קומת כניסה, שטח דירת מדרון. ללא שינוי בסל זכויות הבניה, ללא שינוי בקווי בנין ובמס' הקומות.
לא יאושר ניוד שטחי בניה עיקריים מהקומות השונות להרחבת חדרי היציאה לגג מעבר לשטחים המותרים ע"פ תכנית רג/340/ג/21.

רג/340/ג/1/3 - הודעה על אישורה פורסמה ברשומות ביום 15/02/2007:
בהוראות התכנית נקבע כי באזורי מגורים ב', ב' מיוחד, מגורים ג', ג' מיוחד ואזור מגורים מעורב עם חזית מסחרית ו/ או חזית חנויות, ניתן יהיה להקים קומת מרתף עד גבולות המגרש (קו בנין 0) על מנת לאפשר גישה לחנייה וחניה במרתף.

רג/מק/340/ג/2/3 - הודעה על אישורה פורסמה ברשומות ביום 05/08/2008:
בכל אזורי המגורים למעט בצמודי קרקע, גובה קומת המרתף העליונה נטו (מפני הריצפה ועד תחתית התקרה) לא יהיה גבוה מ-4 מ', גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו לא יהיה גבוה מ-3.5 מ'.
מהנדס העיר רשאי להתיר קומת מרתף גבוהה יותר אם ישוכנע כי הדבר דרוש לצורך תפקוד הבניין (כגון מכפילי חניה, חצר משק פנימית, קונסטרוקציה, מערכות אלקטרו מכניות וכד').

רג/מק/340/ג/33 - הודעה על אישורה פורסמה ברשומות ביום 16/03/2009:
התרת הבלטת הבניין במרווח הקדמי והאחורי עד 1.4 מ' מעל קומת הכניסה.

רג/מק/340/ג/38 - הודעה על אישורה פורסמה ברשומות ביום 24/06/2010:
בהוראות התכנית נקבע שינוי יחס הצפיפות במגרשים כדלהלן:
באזור מגורים ב' - 6 יח"ד למגרש מינימאלי בשטח 450 מ"ר.
באזור מגורים ג' - 9 יח"ד למגרש מינימאלי בשטח 450 מ"ר.
מספר יח"ד יעוגל כלפי מעלה במקרה שהתקבל חלק של יחידת דיור שהוא 50% ויותר.

6.2 רישוי

בהתאם לשומות הצדדים בנכס הנדון אושר היתר בניה כדלקמן:

מספר היתר:	**3168**
תאריך:	07/09/1953
מהות:	בית מגורים, 3 חדרים
שטחים:	92 מ"ר

בבקשה להיתר בניה מספר **202000255** התבקשה: "הריסת מבנה בו קומה אחת הכולל 1 יח"ד. בניה מחדש של בניין בן 6 קומות מעל ק"ק, בנוסף לגג טכני מתחת 2 מרתפי חנייה הכוללים 17 חניות (16 חניות מגורים+1חניית נכים), סה"כ 16 יח"ד".

התבקשו הקלות כדלקמן:
- קו בניין קדמי ואחורי לגזוזטראות.
- תוספת מרתף חניה מעבר למרתף מותר.
- ביטול מרפסת כביסה ל- 60% מהדירות.

להלן שטחי הבניה המבוקשים (מ"ר):

קומה	**שטח עיקרי מוצע**		
	מגורים	**ממ"ד**	**סה"כ**
-2			
-1			
קרקע			
1	231.58	7.80	239.38
2	231.58	7.80	239.38
3	248.77	4.85	253.62
4	231.76	7.64	239.40
5	119.70	1.92	121.62
6			
סה"כ	**1,063.39**	**30.01**	**1,093.40**

קומה	שטחי שירות								סה"כ
	ממ"ד		מעלית	מבואות וח. מדרגות	ק"ע מפולשת	מע' טכ' ומ. שרות	ח. ש. משותפים	חניה	חניה מע' טכ'	
	רצפה	קירות								
-2			6.49	36.11		47.07	12.20	308.60	20.08	430.55
-1			6.49	29.61			19.39	518.43		573.92
קרקע				101.24	213.57	46.16	26.10			387.07
1	36.00	9.50		41.65						326.53
2	36.00	9.50		41.65						326.53
3	27.00	7.09		41.35						329.06
4	36.00	9.64		41.71						326.75
5	9.00	2.82		40.38						173.82
6				30.32						30.32
סה"כ	**144.00**	**38.55**	**12.98**	**404.02**	**213.57**	**93.23**	**57.69**	**827.03**	**20.08**	**2,904.55**

הבקשה אושרה בישיבת ועדת משנה מיום 20/06/2023.

7. <u>מצב משפטי</u>

להלן פירוט רישום מפנקס הזכויות שהופק ביום 21/01/2026 :

נושא	פירוט
גוש	6125
חלקה	468
שטח חלקה רשום	754 מ"ר
בעלויות	נבו מיכל - 1/2 חלקים לוי עידית - 1/2 חלקים

8. עקרונות גורמים ושיקולים

בתחשיב ההשבחה הובאו בחשבון, בין היתר, עקרונות, גורמים ושיקולים כמפורט:

א. הנכס הנדון מהווה את חלקה 468 בגוש 6125, ברחוב הגת 17, רמת גן.

ב. היטל ההשבחה הנדרש הינו כתוצאה ממימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה הכוללת הקלות ומהווה מימוש חלקי.

ג. הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

ד. התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו מבוססות על רעיון של צדק חלוקתי לפיו ראוי כי בעל המקרקעין אשר התעשר כתוצאה מפעולה תכנונית, שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהתעשרותו זו בדרך של תשלום היטל לאותה רשות תכנון.

ה. מיקום הנכס במרכז העיר רמת גן.

ו. אפשרויות הניצול בכל אחד מהמצבים התכנוניים.

ז. מחירי מקרקעין בסביבה בהתאמות הנדרשות.

9. שומות הצדדים

להלן ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשות
רג/340	11/01/1980	₪ 112.86	₪ 161.24
רג/340/ג	29/08/1980	₪ 78.61	0
רג/340/ג/11	19/02/2001	₪ 323,466	₪ 195,023
רג/340/ג/15	03/03/2006	₪ 287,208	₪ 269,214
הקלות	20/06/2023	₪ 270,766	₪ 180,827
		₪ 245,000	0
		₪ 86,100	₪ 982

9.1 <u>עמדת המשיבה</u>

שומת המשיבה נערכה בגין מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה. להלן הגורמים והשיקולים אשר הובאו בחשבון בשומת המשיבה:

א. **נתוני החלקה והמבנה -** מיקום הנכס, שטח החלקה, צורתה שטח המבנה וגילו.

ב. **מצב קודם -** בחלקה הנדונה בנוי מבנה מגורים המנצל חלקית את זכויות הבניה המותרות. בהתאם לתכנית רג/222 סך הזכויות במצב הקודם הינו 96%.

ג. **מצב חדש -**

- **השימוש המיטבי:** הובא בחשבון כי הבינוי הקיים אינו תורם לשווי ולפיכך השימוש המיטבי בכל המועדים הקובעים הינו זכויות ההשבחה כזמינות במלואן.
- **רג/340 (1979):** החלקה מסווגת באזור מגורים, ומקנה זכויות של 32% בקומה ובנוסף מרפסות בשיעור 11% בקומה.
- **רג/340/ג' (1980):** תוספת ז"ב עד 120% ותוספת בשטח של 12 מ"ר לחדרי יציאה לגג. במימוש הנדון (היתר בניה) חדרי גג לא מנוצלים ולפיכך תכנית זו לא משביחה במקרה הנדון.
- **רג/340/ג"/1 (1985):** חדרי יציאה לגג עד 23 מ"ר. במימוש הנדון (היתר בניה) חדרי גג לא מנוצלים ולפיכך תכנית זו לא משביחה במקרה הנדון.
- **רג/340/ג"/3 (1992):** התכנית אינה משביחה מאחר ובמועד הקובע אין כדאיות להקמת מרתפי חניה (הדבר בא לידי ביטוי בשומות מכריעות בעיר ר"ג).
- **רג/340/ג"/11 (2001):** ברחוב בו רוחב הדרך מעל 12 מ"ר, התכנית מוסיפה זכויות בניה עיקריות עד כדי 146%. החיוב ע"פ מימוש כמפורט בהחלטת הועדה.
- **רג/340/ג"/21 (2006):** חדרי יציאה לגג עד 40 מ"ר או 50% משטח הקומה שמתחת לפי הנמוך. במימוש הנדון (היתר בניה) חדרי גג לא מנוצלים ולפיכך תכנית זו לא משביחה במקרה הנדון.
- **רג/340/ג"/15 (2006):** תוספת 6 מ"ר עיקרי כמחסן דירתי לכל יח"ד אפשרית בבנייה חדשה.
  בתחשיב ההשבחה הובא בחשבון שטח מנוצל בהתאם לבקשה להיתר בניה.
- **רג/340/ג"/19 (2006):** תוספת שטח עיקרי בנוסף לשטח שירות בהיקף של עד 48 מ"ר, כך שהשטח עיקרי יהיו נטו למגורים.
  לאור המימוש החלקי בגין 6 מ"ר ליח"ד (ניתן להגיע לכדי 96 מ"ר מכח תכנית רג/340/15 - 16 יח"ד x 6 מ"ר), לא יחול חיוב על תכנית 340/ג"/19 המקנה תוספת 48 מ"ר שקודם לכן ועד לאישורה שימשו לשטח גרם המדרגות.

- **הקלות:** נבחנה ההשבחה עקב אישור ההקלות בקווי בניין, תוספת קומת מרתף חניה נוסף וביטול מרפסת כביסה / שירות.

ד. **ערכי שווי -**

בשומת המשיבה נקבעו ערכי השווי בהתבסס על הנתונים הבאים:

- **רג/340/ג' (1980)** - מקרקעין וערכם, דצמבר 1980, שווי קרקע לחדר ברמת גן נע בגבולות של 25,000 שקל עד 50,000 שקל ישן (50-25 ₪). אין התייחסות לאזורים בר"ג.

- ערכי שווי בהחלטות שמאים מכריעים בסביבה:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי			
			רג/340	רג/340/ג	רג/340/ג/11	רג/340/ג/15
			11/01/1980	29/08/1980	19/02/2001	03/03/2006
אבישי זיו	6127/564	חבה 14	0.648 ₪	-	3,900 ₪	-
אבישי זיו	6127/225	בן יוסף 7	0.648 ₪	-	-	-
גבע בלטר	6127/318	ז'בוטינסקי 70	0.720 ₪	-	-	-
גיל הרצברג	6128/482	בועז 4	-	1.35 ₪	-	-
מנחם מלוכנא	6128/320	הראשונים 14	-	0.98 ₪	-	-
מוטי דיאמנט	6128/208	בועז 11	-	1.18 ₪	-	-
שושי שרביט שפירא	6128/314	שפירא 4	-	0.95 ₪	-	-
גבע בלטר	6128/161	תש"י 6	-	1.12 ₪	-	-
שושי שרביט שפירא	6128/208	בועז 11	-	1.12 ₪	-	-
אמנון נזרי	6128/398	יכין 12	-	1.12 ₪	-	-
רינת וויס	6127/558		-	-	$950	-
שלומי יפה	6125/617	הגיבורים 1	-	-	-	4,600 ₪
ערן ירקוני	6125/529-530	שד' התמרים	-	-	-	4,900 ₪
שושי שרביט שפירא	6125/146	קרניצי 99	-	-	-	4,400 ₪
שמואל רוזנברג	6126/222	הפטמן 10	-	-	-	4,700 ₪
מרדכי דדון	6125/324	שד' אברהם 13	-	-	-	4,400 ₪

- הקלות (2023) - עסקאות מכר בסביבה

תאריך	גו"ח	שטח	חדרים	שנת בניה	תמורה	תמורה למ"ר
01/06/2022	6127/169	72.00	3	2017	₪ 2,950,000	₪ 40,972
28/06/2022	6127/965/94	104.00	4	2015	₪ 3,900,000	₪ 37,500
28/07/2022	6127/472/1	79.00	3	2022	₪ 3,050,000	₪ 38,608
06/07/2022	6127/403/2	107.00	5	2020	₪ 3,525,000	₪ 32,944
14/08/2022	6127/557/4	118.00	5	2024	₪ 4,100,000	₪ 34,746
30/08/2022	6127/597	70.00	3	2022	₪ 2,900,000	₪ 41,429
03/10/2022	6127/769/38	76.00	3	2015	₪ 2,850,000	₪ 37,500
				ממוצע		**₪ 37,671**
				ניכוי מע"מ ויזמות		₪ 26,831
				עלות בניה מגלם חניה		₪ 12,500 -
				יתרה לקרקע		**₪ 14,331**

להלן תחשיבי ההשבחה בשומת המשיבה:

רג/340	**מועד קובע**			**11/01/1980**
שטח מגרש				754.00
מצב קודם				
זכויות בניה בניכוי שטח מדרגות	96%	687.84	100%	687.84
מצב חדש				
זכויות בניה בניכוי שטח מדרגות (3 ק')	96%	687.84	100%	687.84
תוספת 11% לקומה שטחי מרפסות	33%	248.82	70%	174.174
סה"כ				862.014
השבחה במ"ר				174.174
שווי מ"ר מבונה				₪ 0.648
השבחה בש"ח				**₪ 112.86**
היטל השבחה				**₪ 56.43**

רג/340/ג'				מועד קובע	29/08/1980
שטח מגרש					754.00
מצב קודם					862.014
מצב חדש					
זכויות בניה בניכוי שטח מדרגות	130%	932.20	100%	932.20	
חדרי גג (3 יח"ד בקומה) - לא מבוקש בבקשה		0	120%	0.00	
סה"כ מצב חדש					932.20
השבחה במ"ר					70.19
שווי מ"ר מבונה					₪ 1.12
השבחה בש"ח					**₪ 78.61**
היטל השבחה					**₪ 39.30**

רג/340/ג'/11				מועד קובע	19/02/2001
שטח מגרש					754.00
מצב קודם					932.20
מצב חדש					
זכויות בניה בניכוי שטח מדרגות	141%	1015.14	100%	1015.14	
חדרי גג (3 יח"ד בקומה) - לא מבוקש בבקשה		0	120%	0.00	
סה"כ מצב חדש					1015.14
השבחה במ"ר					82.94
שווי מ"ר מבונה					₪ 3,900
השבחה בש"ח					**₪ 323,466**
היטל השבחה					**₪ 161,733**

רג/340/ג'/15			מועד קובע	03/03/2006
שטח עיקרי מנוצל בפועל	79.78	80%		63.824
שווי מ"ר מבונה				₪ 4,500
השבחה בש"ח				**₪ 287,208**
היטל השבחה				**₪ 143,604**

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שרית צייצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

הקלות			**מועד קובע**	**20/06/2023**
הקלה בקו בניין קדמי ואחורי				
	שטח חורג	**מס' קומות**	**מקדם**	
שטח חורג קו בניין קדמי *	7.78	4	0.15	4.67
שטח חורג קו בניין אחורי	24.45	4	0.15	14.67
סה"כ				19.34
שווי מ"ר מבונה				₪ 14,000
השבחה בש"ח				**₪ 270,766**
היטל השבחה				**₪ 135,383**
הקלה לתוספת קומת מרתף חניה				
	מס' חניות	**שווי מקום חניה**		
מספר חניות בקומת חניון 2-	7	₪ 35,000		₪ 245,000
היטל השבחה				**₪ 122,500**
ביטול מרפסת כביסה/שרות				
	מס' דירות	**ביטול מרפסת שירות**	**מקדם השבחה**	
דירות קטנות עד 80 מ"ר	14	2.50	0.15	5.25
דירות גדולות	2	3.00	0.15	0.9
סה"כ				6.15
שווי מ"ר מבונה				₪ 14,000
השבחה בש"ח				**₪ 86,100**
היטל השבחה				**₪ 43,050**

* מעבר ל- 1.2 מ'.

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

9.2 <u>עמדת המבקשות</u>

להלן גורמים ושיקולים אשר הובאו בחשבון בשומת המבקשות:

א. ההשבחה נבחנה בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה הכוללת הקלות.

ב. **תכנית רג/340 -** חולקים על מקדם מרפסת שנקבע בשומת המשיבה - 70%. לעמדת שמאי המבקשות המקדם הראוי הינו 100%. כתימוכין מפנים להחלטת השמאית המכריעה אפרת שלז לנכס הידוע כגו"ח 6205/53 ברחוב הגפן 12 ר"ג:

בהוראות תכנית רג/ 340 הוגדרו מרפסות כדלקמן: "מרפסת פירושה אותו חלק של הדירה הפתוח בצד אחד לפחות, והכלול באחוזי הבנייה המותרים למרפסות בהתאם להוראות תכנית מתאר זו". מהאמור בתקנון ניתן ללמוד כי מדובר במרפסות מקורות, לעיתים סגורות בתריס, אשר הותרה במצב הקודם. אני סבורה שמרפסות אלה נבנו כחלק אינטגרלי מדירת המגורים. בבחינת שטח המרפסות על פי מהותו ושימושו - הרי שמדובר בשטח המשמש למטרות עיקריות בשני מצבי התכנון (גם אם לא מוגדר כך), חשיבת השוק מתייחסת לשטח הנדון כאל חלק בלתי נפרד מהשטח הדירתי ("פלדלת") וכך יש להתייחס אליו".

ג. **תכנית רג/340/ג' -** ההשבחה בתכנית זו נובעת בשינוי סיווגם של שטחי המרפסות והכללתם במסגרת השטחים העיקריים. בעוד שבמצב הקודם סל הזכויות עמד על 129% במצטבר (96% שטח עיקרי ו- 33% שטחי מרפסות ב- 3 קומות), הרי שבמצב החדש במגרשים ששטחם עולה על 600 מ"ר (כדוגמת הנכס הנדון), הניצול היעיל והטוב הינו מימוש זכויות בהיקף 130% ב- 4 קומות. דא עקא, מימוש פרוגרמה תכנונית זו ב- 4 קומות גורר בהכרח אובדן שטח סחיר של כ- 48 מ"ר לטובת גרעין מדרגות (לפי תחשיב של כ- 12 מ"ר לקומה), ומשכך - בהינתן כי במצב הקודם המרפסות היוו חלק אינטגרלי מהדירה (סגורות ומקורות) במקדם שווי 100% ברוח עקרונות החלטת השמאית המכריעה אפרת שלז - הרי שהפחתת שטחי השירות מהסך הכולל במצב החדש מובילה למסקנה כי לא נוצרה תוספת שטח אקוויוולנטי ריאלית, וההשבחה מתאיינת.

ד. **תכנית רג/340/ג'/1 -** הזכויות אינן מבוקשות במימוש הנדון ולפיכך לא נבחנה השבחה בגין זכויות אלו.

ה. **תכנית רג/340/ג'/11 -** תכנית זו ממצה את כל ההקלות בנושא זכויות הבנייה. שמאי המבקשות בוחנים את ההשבחה במתודולוגיה זהה לשומת המשיבה אך מביאים בחשבון בנוסף מקדם אי וודאות לאישור תוספת הזכויות בשיעור של 70% בהתאם להחלטת השמאים המכריעים חיים מסילתי ובועז קוט (גו"ח 6205/329).

ו. **תכנית רג/340/ג'/21 -** הזכויות אינן מבוקשות במימוש הנדון ולפיכך לא נבחנה השבחה בגין זכויות אלו.

ז. **תכנית רג/340/ג'/15 -** התכנית מתירה מחסנים בשטח 6 מ"ר/יח"ד המהווים חלק בלתי נפרד ממנה. מעיון בבקשה להיתר עולה כי סך השטח העיקרי המבוקש עומד על 1,093.4 מ"ר. בהפחתת ניצול הזכויות המיטבי במצב הקודם (1,015.14 מ"ר), מתקבלת תוספת שטח ריאלית של 78.26 מ"ר בלבד. נתון זה נמוך מפוטנציאל שטחי המחסנים התיאורטי המוקנה בתכנית (96 מ"ר עבור 16 יח"ד) ומעיד כי מכסת המחסנים לא נוצלה במלואה. אי לכך, תחשיב ההשבחה נערך לתוספת השטחים שנוצלה בפועל בבקשה להיתר.

ח. **תכנית רג/340/ג'/19 -** מאמצים את עמדת שמאי המשיבה, לפיה אין להשית היטל השבחה בגין רכיב החרגת שטחי המדרגות כשלעצמו, אלא לבחון את מיצוי הזכויות בפועל. אמנם, התכנית משנה את סיווג שטחי המדרגות (משטח עיקרי לשירות) ובכך משחררת באופן תיאורטי כ- 48 מ"ר לניצול. דא עקא, בחינת הבקשה להיתר מעלה כי יתרת הזכויות התיאורטית לא נוצלה. תחשיב המימוש בפועל מציג הפרש של 78.26 מ"ר בלבד (1,093.4 מ"ר מוצע פחות 1,015.14 מ"ר קודם) ומשכך, כל זכות תיאורטית נוספת שלא באה לידי ביטוי בשטח המבוקש, אינה בת-חיוב.

ט. **הקלות -**

הקלה בקו בניין קדמי ואחורי: חולקים על השטח החורג בקו בניין אחורי.

הקלה לתוספת קומת מרתף חניה: אין השבחה.
ההקלה אינה מהווה "הטבה" יזמית, אלא פתרון הנדסי כפוי ויקר ליישום שערכו הכלכלי שלילי.
לחילופין, בהיעדר אישור ההקלה, היה נדרש היזם לתשלום כופר חניה. בהתבסס על החלטת השמאית המכריעה אפרת שלז (גו"ח 6205/53, הגפן 12 ר"ג), אומדן תשלום קרן חניה נכון לשנת 2019 עמד על כ- 105,000 ₪/חניה.

הקלה לביטול מרפסות שירות: בהוראות תכנית רג/340/ג' נקבע כדלקמן:
- ביח"ד ששטחה עד 80 מ"ר ועד בכלל, מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ- 2.5 מ"ר.
- ביח"ד ששטחה למעלה מ- 80 מ"ר, מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ- 3 מ"ר.

מבדיקה ומדידה של שטחי מרפסות השירות בתכנית הבקשה להיתר אל מול הוראות תכנית רג/340/ג, עולים הממצאים הבאים:
- קומות 2-1 (כלל הדירות): כל שטחי מרפסות השירות בקומות אלו תואמים את הוראות רג/340/ג. לא קיימת כל חריגה או הקלה, ומשכך אין כל בסיס לחיוב.

- קומה 3 : דירה מס׳ 6 (דירה גדולה) - הדירה אינה עומדת ברף התחתון הנדרש בהוראות התכנית (3 מ״ר). הפער המדויק בין דרישת התכנית למדידה בפועל בתכנית הינו 0.5952 מ״ר.
יתר הדירות בקומה (דירות קטנות) - עומדות בהוראות התכנית ללא חריגה.
- קומה 4 (כלל הדירות) - כל שטחי מרפסות השירות בקומה זו עומדות בהוראות התכנית באופן מלא.
- קומה 5 (דירה גדולה) - בהתאם לתכנית הבקשה להיתר, לא קיימת מרפסת שירות לדירה זו.

ממידע שנמסר מאדריכל התכנית, נמסר כי לדירות בקומה העליונה ניתן פתרון לאחסון מנוע המיזוג בקומת הגג. משכך, לא קיימת חבות בהקמת מרפסת שירות לדירה המתוכננת בקומה 5.

בהתאם לאמור לעיל, לעמדת שמאי המבקשות יש לחייב ביחס לדירה מס׳ 6 בקומה 3 (דירה גדולה) בלבד, כאשר הפער בשטחים עומד על 0.5952 מ״ר.
כמו כן, נמסר מאדריכל התכנית כי לא בוקשה הקלה לביטול מרפסות שירות היות והוקמו לכל הדירות בבניין מרפסות שירות העומדות בהוראת התכנית, מלבד דירה 6 והדירה בקומה העליונה, כמפורט לעיל.

י. **ערכי שווי -**
בשומת המבקשות נקבעו ערכי השווי בהתבסס על הנתונים הבאים :

1) רג/340 - שווי מ״ר מבונה בהתאם לשומת המשיבה.

2) רג/340/ג׳/11 - ערכי שווי בהחלטות שמאים מכריעים :

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	שווי מ״ר מבונה	
שמואל רוזנברג	6205/369	המעפיל 6	$802	3,300 ₪
בצלאל קציר	6182/65	הירדן 34	$789	3,245 ₪
שושי שרביט שפירט	6125/146	קרניצי 99	$950	3,909 ₪
יעקב פז	6125/625	קרניצי 75	$900	3,700 ₪

3) רג/340/ג/15 - ערכי שווי בהחלטות שמאים מכריעים :

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	שווי מ״ר מבונה	
נורית ג׳רבי	6205/369	ז׳בוטינסקי 103	$852	4,000 ₪
שושי שרביט שפירט	6182/65	קרניצי 99	$937	4,400 ₪
מרדכי דדון	6125/146	שד׳ אברהם 13	$937	4,400 ₪
יעקב פז	6125/625	קרניצי 75	$958	4,500 ₪

4) הקלות - עסקאות מכר :

תאריך	גו"ח	כתובת	קומה	חדרים	שטח	שנת בניה	תמורה	תמורה למ"ר
01/08/2022	6126/528	קרניצי 56	8/9	5	127.00	2023	₪ 4,030,000	₪ 31,732
25/08/2022	6126/650	בן גוריון 126	8/9	3	71.00	2020	₪ 2,600,000	₪ 36,620
14/03/2022	6126/650		5/9	3	67.00	2020	₪ 2,260,000	₪ 33,731
23/05/2022	6126/139	שאנן 22	1/8	5	103.00	2018	₪ 3,200,000	₪ 31,068
26/07/2022	6125/146	קרניצי 99	9/9	5	135.00		₪ 4,710,000	₪ 34,889
29/05/2023	6125/617	שד' הגיבורים 1	1/6	5	124.00		₪ 3,800,000	₪ 30,645
01/06/2022	6125/617		0/6	5	133.00		₪ 3,959,999	₪ 29,774
22/11/2022	6125/581	שרת 6	5/10	2	50.00		₪ 2,120,000	₪ 42,400
28/04/2022	6125/581		1/10	2	52.00		₪ 1,890,000	₪ 36,346
22/03/2022	6125/581		6/10	3	65.00		₪ 2,580,000	₪ 39,692
09/02/2022	6125/581		7/10	3	67.00		₪ 2,480,000	₪ 37,015
12/01/2022	6125/581		3/10	3	67.00		₪ 2,255,000	₪ 33,657
06/01/2022	6125/581		8/10	3	83.00		₪ 2,740,000	₪ 33,012
								₪ 34,660
					קיזוז מע"מ		1.17	₪ 29,624
					קיזוז יזמות		1.20	₪ 24,687
					עלויות בניה כוללות (מגלם חניה)			₪ 13,500-
					שווי מ"ר מבונה			**₪ 11,187**

ערכי שווי בהחלטות שמאים מכריעים :

שמאי מכריע	גו"ח	מועד קובע	שווי	התאמה למיקום	שווי מתואם
דוד בריל	6186/102	20/02/2022	₪ 9,800	1.1	₪ 10,300
ארנון גולדברג	6207/420	03/02/2022	₪ 13,200	0.9	₪ 11,880

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שרית צייצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

להלן תחשיב שומת המבקשות:

רג/340				מועד קובע	11/01/1980
שטח מגרש					754.00
מצב קודם					
זכויות בניה בניכוי שטח מדרגות	96%	687.84	100%		687.84
מצב חדש					
זכויות בניה בניכוי שטח מדרגות (3 ק')	96%	687.84	100%		687.84
תוספת 11% לקומה שטחי מרפסות	33%	248.82	100%		248.82
סה"כ					936.66
השבחה במ"ר					248.82
שווי מ"ר מבונה					₪ 0.648
השבחה בש"ח					**₪ 161.24**
היטל השבחה					**₪ 80.62**

רג/340/ג'				מועד קובע	29/08/1980
שטח מגרש					754.00
מצב קודם					936.66
מצב חדש					
זכויות בניה בניכוי שטח מדרגות	130%	932.20	100%		932.20
חדרי גג (3 יח"ד בקומה) - לא מבוקש בבקשה		0	120%		0.00
סה"כ מצב חדש					932.20
השבחה במ"ר					- 4.46
אין השבחה					

רג/340/ג'/11				מועד קובע	19/02/2001
שטח מגרש					754.00
מצב קודם					936.66
מצב חדש					
זכויות בניה בניכוי שטח מדרגות	141%	1015.14	100%		1015.14
חדרי גג (3 יח"ד בקומה) - לא מבוקש בבקשה		0	120%		0.00
סה"כ מצב חדש					1015.14
השבחה במ"ר					78.48

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

מקדם אי וודאות	0.70
שווי מ״ר מבונה	₪ 3,550
השבחה בש״ח	**₪ 195,023**
היטל השבחה	**₪ 97,511**

רג/340/ג/15	**מועד קובע**	**03/03/2006**
מצב קודם		1015.14
מצב חדש (שטח עיקרי מבוקש)		1093.4
ההשבחה במ״ר		78.26
מקדם התאמה לשטחי מחסנים		0.8
שווי מ״ר מבונה		₪ 4,300
השבחה בש״ח		**₪ 269,214**
היטל השבחה		**₪ 134,607**

הקלות	**מועד קובע**	**20/06/2023**
הקלה בקו בניין קדמי ואחורי		
	שטח חורג	**מס׳ קומות**	**מקדם**	
שטח חורג קו בניין קדמי *	7.78	4	0.15	4.67
שטח חורג קו בניין אחורי	19.61	4	0.15	11.77
סה״כ				16.43
שווי מ״ר מבונה				₪ 11,000
השבחה בש״ח				**₪ 180,827**
היטל השבחה				**₪ 90,414**
הקלה לתוספת קומת מרתף חניה - אין השבחה				
ביטול מרפסת כביסה/שרות				
	מס׳ דירות	**ביטול מרפסת שירות**	**מקדם השבחה**	
דירה גדולה (דירה 6)	1	0.595	0.15	0.08925
שווי מ״ר מבונה				₪ 11,000
השבחה בש״ח				**₪ 982**
היטל השבחה				**₪ 491**

* מעבר ל- 1.2 מ׳.

9.3 <u>תגובת המשיבה לשומה האחרת</u>

להלן התייחסות המשיבה לטענות שמאי המבקשות:

תכנית רג/340 – בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח המרפסות במקדם שבשיעור של 70%. לעמדת שמאי המבקשות יש להביא בחשבון את המרפסות במקדם בשיעור של 100%.
בהחלטות שמאים מכריעים ובינם החלטות ערן ירקוני -גו"ח 6145/1608 ו- 6206/76, נקבע כי המקדם הראוי לשטח המרפסות הינו 75% ו- 60% בהתאמה.

תכנית רג/340/ג' - בהתאם לאומדן השווי האקו' המיוחס לשטחי המרפסות במצב הקודם, הרי שלדעת המשיבה קיימת השבחה מכח תכנית רג/340/ג'.
דיי בעובדה שנדרשה תכנית המבטלת את סיווג המרפסות ו"צובעת" אותם כשטח עיקרי בכדי לתמוך ולהוכיח את הצורך התכנוני. לא בכדי קובעת התכנית המשביחה אחוזי בנייה הכוללים, בין היתר, סגירת מרפסות, וכתימוכין הרי שבמשך עשרות שנים מנצלים אותם ככאלו בבניה מודרנית חדשה.

תכנית רג/340/ג'/11 - חולק על טענת המבקשות להפעלת מקדם הפחתה לאי וודאות. במקרה דנן עסקינן בבקשה להיתר בה קיימת וודאות מלאה כי הזכויות מנוצלות ובמלואן.
כתימוכין, למעט דעתם היחידה של השמאים המכריעים חיים מסילתי ובועז קוט, כלל החלטות השמאים המכריעים שדנו בתכנית זו (ובניהם 4 ההחלטות עליהם נשענות המבקשות כתימוכין לאומדן השווי הראוי), קבעו היטל השבחה מלא בגין מימוש זכויות אלו.
יתרה מכך, נניח ונצעד בשיטתו של כבוד השמאי המכריע קוט, כך שבמועד אישורה של התכנית קיים חשש לפיה לא יוקנו הזכויות דנן, חשש אותו מאמצת המבקשות במקדם 30%. הרי שבהתאם להלכת אליק רון, עת הוקנו זכויות אלו בוודאות מלאה בהחלטת הועדה בבקשה להיתר (ובניגוד להחלטת קוט שעסקה במימוש במכר, אזי נדרשת השמה של אותם 30% מהזכויות במועד בו הוקנתה הוודאות. כלומר אף אם נאמץ את גישת שמאי המבקשות, אומדן היטל ההשבחה הראוי רק יעלה.
נבהיר, ברוחב דרך קטן מ- 12 מטר, כמו במקרה דנן, ניתן לנצל תוספת זכויות של 11% (וזאת במקום תוספת של 16% ברוחב דרך גבוה יותר). זכויות אלו מנוצלות במלואן הלכה למעשה. במדרגת השבחה זו מיקסום הזכויות המוקנות מתלכד לסך של 141%.
בהינתן שטח מגרש בסך של 754 מ"ר, בקיזוז מדרגות 48 מ"ר (שבתכנית ג'/19 יומרו לשטח עיקרי), מתקבלים 1,015 מ"ר, וזאת ביחס למימוש בפועל על סך 1,094 מ"ר עיקרי ע"פ טבלת השטחים.

תכנית רג/340/ג'/15 - התכנית מוסיפה 6 מ"ר/יח"ד כחלק אינטגרלי מדירת מגורים. השטחים לחיוב הינם ע"פ המימוש בפועל. קיימת מחלוקת לעניין ערכי השווי למ"ר מבונה - 4,500 ₪ בשומת המשיבה (כדעת הרוב, בהם השמאי המכריע ירקוני בהחלטתו בשד' התמרים) ו- 4,300 ₪ בשומת המבקשות בהתבסס על החלטת השמאית המכריעה נורית ג'רבי לנכס ברחוב ז'בוטינסקי המהווה עורק תנועה ראשי וסואן, הנחות ממיקום הנכס הנדון.

הקלות -

א. **הקלה בקווי בניין:** קיימת מחלוקת מינורית ביחס לשטח מושבח וכן ביחס לשווי מ"ר מבונה.

ב. **הקלה לבניית מרתף חניה נוסף:** לעמדת שמאי המשיבה, המבחן בו נוקטים שמאי המבקשות אינו נכון. לשיטתם, אומדן ההשבחה נבחן בין שני מצבי תכנון - האחד בו ניתן להקים את הפרויקט באופן זהה ללא פתרון חניה, והשני עם שילובו של מרתף חניה שני. כך מתקבל כי אין תרומה לשווי עם שילובו של המרתף השני, ומשכך גם לא מתקבלת השבחה. נבהיר:
במועד הקובע תנאי סף למימוש יח"ד הינו שילוב מקום חניה. בהעדר התכנות לשילוב חניה, לא תוקנה יח"ד. משכך, אין במצב הקודם אפשרות להקים את הבניין המוצע, כזה המשלב 16 יח"ד ללא פתרון חניה. פתרון זה יכול שיהיה באמצעות שילוב מכפילי חניה (פתרון יקר משמעותי), או כופר חניה (המותנה בהסכמת הוועדה ואינו מוקנה).
כתימוכין בלבד נפנה גם להחלטת השמאית המכריעה אוולין דודזון שמאמה בסמטת הבאר גו"ח 6127/214 ולהחלטת השמאי המכריע אלדד חיימי לנכס ברחוב קריניצי 53 גו"ח 6126/292 בהן נקבע יתרה חיובית לקרקע למועד 2023. שווי קרקע למקום חניה למועד הקובע מוערך באופן זהיר בסך של כ- 35,000 ₪ על סמך מסד הנתונים שהוצג בשומת המשיבה. יצוין כי ערכים אלו נמוכים מעסקת אזורים בה נרכשה מהעירייה קרקע למקומות חניה תחת פרויקט מוצע בערכים כמעט כפולים.
השטח המוקצה לחניה בקומת מרתף 2- הינו כ- 323 מ"ר, אשר ביחס ל- 7 מקומות חניה מתקבל כ- 46 מ"ר למקום חניה. בנסיבות אלו הרי שגם עלות ההקמה של 46 מ"ר מקום חניה "ברוטו", אף בערכי המבקשות, מותירה שווי קרקע חיובי, וזאת אף ביחס לערכי מכירה שמרנים בסך של 200,000 ₪ למקום חניה, שלטעמנו זולים ביחס לשווי הראוי שנע בין 200,000 ₪ ל- 250,000 ₪.
כמענה לטענת שמאי המבקשות כי ההקלה אינה מהווה "הטבה" יזמית, אלא פתרון הנדסי כפוי ויקר ליישום שערכו הכלכלי שלילי, נשיב כי פתרון אלטרנטיבי בדמות כופר חניה ישקף עלות בלתי מכוסה מהשקל הראשון, קרי עלות הכופר תשולם

לוועדה, פתרון חנייה לא יתקבל, מה שייפגע גם במחיר המכירה של דירה בפרויקט ללא חניה, וההשבחה, כמפורט לעיל, תהיה כפולה ומכופלת.

ג. **הקלה לביטול מרפסות שירות**: מקדמי ההשבחה שהובאו בחשבון בהחלטות שמאים מכריעים תומכות במקדם ההשבחה שנקבע בשומת המשיבה:
- בועז ברזילי גו"ח 6158/758 מקדם שיפור תכנון 10% .
- גיא צדיק גו"ח 6206/153 מקדם שיפור תכנון 10% .
- אוולין דודזון גו"ח 6127/214 מקדם שיפור תכנון 15% .
- בועז ברזילי גו"ח 6158/1368 מקדם שיפור תכנון 10% .

(בנוסף להחלטות שמאים מכריעים המוזכרות בשומת המשיבה).

ד. **ערכי שווי:** שמאי המשיבה חולק על ממוצע שווי מ"ר בנוי, שיעור היזמות ועלות בניה למ"ר שנקבע בשומת המבקשות.
מפנה להחלטתה השמאית המכריעה אוולין דודזון שמאמה, בסמיכות לנכס הנדון, ברחוב הזיתים 28 גו"ח 6126/429, בה נקבע שווי מ"ר מבונה לסך של 14,000 ₪ למועד 02/2022.

9.4 <u>התייחסות הצדדים בדיון שהתקיים</u>

טענות המבקשות -

רג/340 - חוזרים על הטענה כי המקדם הראוי לשטח המרפסות הוא מקדם 1, כשטח עיקרי.

רג/340/ג/11 - חוזרים על הטענה כי יש להביא בחשבון מקדם אי וודאות.

חילוץ שווי מ"ר מבונה - לעמדתם ועל פי ניסיונם, עלויות בניה הן 13,000 ₪ (13,500 ₪ מגלם עלויות חניה).

הקלה לתוספת קומת מרתף חניה - חוזרים על הטענה כי קיים שווי שלילי. עלות כופר חניה אל מול עלות הבניה, הפסד היזם יותר קטן בחלופה של בניה. בשתי החלופות אין השבחה.

הקלה לביטול מרפסת שירות - חוזרים על הטענה כי בהתאם למדידה מהבקשה להיתר השטחים עומדים בתקן למעט דירה 6 שחורגת בחריגה מינורית ועליה וחושבה השבחה. ישלחו את המדידות.

טענות המשיבה -

רג/340 - חוזרים על הטענות במסמך התגובה.

רג/340/ג/11 - חוזרים על הטענות במסמך התגובה.

שווי מ״ר מבונה - חוזרים על הטענות במסמך התגובה.
הקלה לתוספת קומת מרתף חניה - אלמלא ההקלה לקומת מרתף 2- אין פתרון חניה ל- 7 יח״ד, זה מוביל לשווי מופחת ליח״ד ללא חניה וגם תשלום כופר חניה.
לטענת שמאי המבקשות, העלות העודפת היא כ- 450 א׳ ₪ אבל לא משווים לעלות העודפת במצב הקודם. כופר חניה של 7 חניות אחרי הצמדה זה בערך 800 א׳ ₪. מתקבלת השבחה של כ- 350 א׳ ₪. בשומת המשיבה הובאה בחשבון גישה יותר זהירה.
שמאי המשיבה חולקים על עלות מרתפי חניה. לפי מחירון דקל 6/2023, עלות בניית מרתף נאמדת ב- 2,700 ₪ למ״ר, בתוספת עלויות עקיפות של 25% מתקבל 3,370 ₪/מ״ר.
ביחס לחניה בשטח של כ- 50 מ״ר (נובע משטחי החניה בתכנית ההגשה) מתקבלת עלות של 169,000 ₪/מקום חניה לעומת שווי של כ- 200,000 ₪ למועד הקובע, קרי השבחה של כ- 30 א׳ ₪ למקום חניה. מפנים להחלטת אוולין שדנה בנושא הזה בסמטת הבאר.
הקלה לביטול מרפסת שירות - יחידות הדיור בבקשה להיתר בניה אינן עומדות בקריטריונים שנקבעו למרפסות שירות. דירות 1 ו-5 בקומות 1-2, בשטח של 79 מ״ר ויש מרפסת שירות שקטנה מ- 2.5 מ״ר שאינה עומדת בהוראות התכנית, פורסמה הקלה וחושבה השבחה.

10. <u>הכרעה</u>

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו ע״י הצד שכנגד.
בהחלטה זו הוצגו עיקרי הטענות שהעלו הצדדים. יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים הרלוונטיים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

להלן החלטתי:

10.1 <u>שימוש מיטבי</u>

הנכס הנדון מהווה חלקה בשטח של 754 מ״ר עליה בנוי בית מגורים צמוד קרקע ישן בשטח של כ- 92 מ״ר.
המימוש מושא ההליך הינו בקשה להיתר בניה להריסת המבנה הקיים והקמת בניין מגורים בן 6 קומות מעל קומת קרקע ו- 2 קומות מרתפי חניה. הבקשה מהווה מימוש חלקי של זכויות הבניה (זכויות בניה לחדרי גג אינן מבוקשות בבקשה וביטול חישוב שטח חדר מדרגות כשטח עיקרי).

אני מקבל את עמדת הצדדים לפיה כי כבר במצב התכנוני הקודם בית המגורים הקיים אינו תורם לשווי ויש לבחון את ההשבחה כקרקע ריקה בכל מדרגות ההשבחה.

10.2 <u>תכנית רג/340</u>

התכנית קובעת תוספת מרפסות בשיעור של 11% משטח החלקה.
הצדדים חלוקים ביחס למקדם השווי הראוי לשטח המרפסות - 70% לעמדת המשיבה ו- 100% לעמדת שמאי המבקשות.

<u>הכרעה</u>:
אני מסכים עם עמדת שמאי המבקשות כי אכן שטח שירות דירתי זה מהווה חלק אינטגרלי מדירת המגורים ואף קיימת סבירות כי השוק אינו מבחין בין שטח זה לבין שטח עיקרי אחר בדירה.

יחד עם זאת, איני יכול להתעלם מדבריו של יו"ר ועדת הערר עו"ד גלעד הס (כתוארו דאז) בערר (ירושלים) 38/10 ווי קון אינבסטמנטס נ' הועדה המקומית לתו"ב מחוז ירושלים (ובערר 49/10 פרידוולד אלי ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב מחוז ירושלים):

"65. יובהר, לא ניתן לאשר את המרפסות הללו ללא חישוב השטחים בגינם כשטח עיקרי כאשר אלו מהוות על פי התכנון הלכה ומעשה חלק המשטח העיקרי, אלא רק כאשר התכנון מגלה כי באופן אמיתי מרפסות אלו מופרדות מהשטח העיקרי וישמשו כמרפסות שירות.
*66. **עוד נציין, כי הוספת מרפסות השירות אכן יוצרת שטח נוסף (כאמור שטח שירות), אולם מנגד יוצרת בעיה תכנונית ואדריכלית הן של תכנון מאולץ והן של חסימת החדר אליו מחוברת המרפסת.***
*67. **לסיכום פרק זה נבהיר כי לטעמנו לא ניתן לצורך תחשיב היטל ההשבחה לראות בשטחי מרפסות השירות כשטח עיקרי עם ערך של שטח עיקרי, אלא רק תוספת של שטחי שירות.***
68. לפיכך אנו מנחים את השמאי המייעץ להביא בחשבון במצב הקודם את האפשרות להוספת מרפסות שירות מעבר לסך השטחים, ובתנאי שאלו יתוכננו כך שיהוו שטח שירות, והערך שיינתן למ"ר מרפסת יהיה כשטח שירות ולא כשטח עיקרי. כמו כן, יביא השמאי המייעץ בחשבון את הפגיעה האדריכלית כתוצאה מהוספת מרפסות השירות הללו". (הדגשה שלי ע.י.).

לאור האמור לעיל, יובא בחשבון מקדם התאמה (90%) המשקף את אילוצי התכנון כפי שצוין בהחלטת ועדת הערר הנ"ל.

10.3 <u>תכנית רג/340/ג'</u>

תוספת זכויות בניה והכללת המרפסות באחוזי הבניה המקסימאליים.
בין הצדדים מחלוקת בהתאמה לבחינת היקף שטחים בהתאם לתכנית רג/340 המהווה את המצב הקודם.
לעמדת שמאי המבקשות, התכנית אינה מהווה תכנית משביחה במקרה הנדון.

הכרעה:
כאמור, לעמדתי יש לראות במצב הקודם את שטח המרפסות במקדם שווי בשיעור של 90% ובמצב החדש תוספת זכויות הבניה והכללת שטח המרפסות כשטח עיקרי.

10.4 <u>תכנית רג/340/ג/11</u>

התכנית ממצה את הקלות הבניה וקובעת תוספת בניה בשיעור כולל של 11%.
בין הצדדים מחלוקת בהתאמה לבחינת היקף שטחים בהתאם לתכנית רג/340/ג' המהווה את המצב הקודם, תוספת מקדם אי וודאות וכן ביחס לשווי מ"ר מבונה במועד הקובע.

הכרעה:
בחנתי את השטח במצב הקודם שנקבע בשומות הצדדים - שמאי המבקשות מביא בחשבון שטח מצב קודם בהתאם לתכנית רג/340 ולא בהתאם לתכנית רג/340/ג' המהווה את המצב הקודם לתכנית רג/340/ג/11.
בתחשיב ההשבחה יובאו בחשבון במצב הקודם זכויות בניה בהתאם לתכנית רג/340/ג' - 130%.
כמו כן, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה לפיה אין להביא בחשבון מקדם אי וודאות ביחס לתוספת זכויות הבניה מאחר וזכויות הבניה מעוגנות בתכנית ולעמדתי אין כל אי וודאות באשר לאפשרות מימושן.

10.5 <u>תכנית רג/340/ג/15</u>

התכנית קובעת הוראות בניה למחסנים דירתיים כשטח עיקרי. הבקשה להיתר בניה מהווה מימוש חלקי של זכויות הבניה בהתאם לתכנית הנ"ל.

בין הצדדים פער מינורי בהיקף השטח המושבח.

הכרעה:
תחשיב ההשבחה יערך בהתאם לטבלת השטחים בתכנית הבקשה להיתר בניה שהוצגה בפני ע"י המבקשות.

10.6 <u>הקלות</u>

בתכנית הבקשה להיתר בניה התבקשו הקלות כמפורט להלן:

- הקלה בקו בניין קדמי ואחורי - בשומות הצדדים הובא בחשבון השטח החורג במקדם שיפור תכנון בשיעור של 15%. בין הצדדים מחלוקת ביחס להיקף השטח החורג בקו בניין אחורי.

- הקלה לתוספת קומת מרתף חניה - לעמדת שמאי המשיבה, אלמלא אושרה ההקלה לתוספת קומת מרתף המהווה פתרון חניה ל- 7 דירות, לא ניתן היה לאשר בנכס הנדון 16 יח"ד. שמאי המבקשות טוענים כי אין חבות בהיטל השבחה מאחר ולשטח זה ערך כלכלי שלילי. לחילופין אלמלא ההקלה היה נדרש לשלם כופר חניה.

- ביטול מרפסת כביסה/שרות - בשומת המשיבה הובא בחשבון כי ההקלה לביטול מרפסות שירות רלוונטית לכלל הדירות ואילו לעמדת שמאי המבקשות ההקלה הינה ביחס לדירה אחת בלבד (דירה6).

<u>הכרעה</u>:
בעניין שטח חורג בקו הבניין האחורי, תחשיב ההשבחה יערך בהתאם למדידה מתשריט הבקשה להיתר בניה שהוצג בפני.
אני מקבל את הסכמת הצדדים ביחס למקדם ההשבחה להקלה בקווי הבניין.

הקלה לתוספת קומת מרתף - אקדים ואומר כי איני מקבל את עמדת שמאי המבקשות. בסביבת הנכס הנדון מצוקת חניה (הנושא אף צוין בשומת המבקשות) ובהתחשב במועד הקובע, אין עלות עודפת לחניות תת"ק מה גם ששווי דירת מגורים ללא מקום חניה נמוך משמעותית מעלות הקמת מרתף חניה.
בחנתי את תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה ומצאתי אותו כסביר ועל כן אאמצו.

הקלה לביטול מרפסת שירות - בחנתי את תכנית הבקשה להיתר בניה:

קומה	דירה	שטח	מרפסת שירות	שטח מרפסת שירות
1-2	1,5	79.00	מופרד בדלת מהאמבטיה	1.98 מ"ר
	2,6	58.00	חלק מהאמבטיה/שירותים	כ-1.5 מ"ר
	3,7	72.00	חלק מהאמבטיה/שירותים	כ-1.5 מ"ר
	4,8	76.00	חלק מהאמבטיה/שירותים	כ-1.5 מ"ר
3	9	140.00	מופרד בדלת מהאמבטיה	1.98 מ"ר
	10	72.00	חלק מהאמבטיה/שירותים	כ-1.5 מ"ר
	11	76.00	חלק מהאמבטיה/שירותים	כ-1.5 מ"ר

4	12	79.00	מופרד בדלת מהאמבטיה	1.98 מ"ר
	13	58.00	חלק מהאמבטיה/שירותים	כ-1.5 מ"ר
	14	72.00	חלק מהאמבטיה/שירותים	כ-1.5 מ"ר
	15	76.00	חלק מהאמבטיה/שירותים	כ-1.5 מ"ר
5	16	134.00	אין	-

בהתאם לטבלה הנ"ל, באף דירה אין מרפסות שירות במגבלות שנקבעו בתכנית רג/340/ג'.
יצוין כי נתוני המדידות שהוצגו ע"י שמאי המבקשות התייחסו לשטח מסתורי הכביסה בהם ממוקמים, בין היתר, דוודי השמש ומעבי מזגני האויר של הדירות.

לאור האמור לעיל, אני מקבל את גישת שמאי המשיבה וההשבחה תיבחן ביחס לכלל הדירות בבניין.

10.7 <u>ערכי שווי</u>

בשומות הצדדים נקבעו ערכי שווי כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	שומת המשיבה	שומת המבקשות
רג/340	11/01/1980	0.648 ₪	0.648 ₪
רג/340/ג'	29/08/1980	1.12 ₪	אין השבחה
רג/340/ג'/11	19/02/2001	3,900 ₪	3,550 ₪
רג/340/ג'/15	03/03/2006	4,500 ₪	4,300 ₪
הקלות	20/06/2023	14,000 ₪/מ"ר מבונה 35,000 ₪/מקום חניה	11,000 ₪

בשומת המשיבה נקבע השווי למועדים הקובעים בהתבסס על ערכי שווי שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים, חוברת מקרקעין וערכם (דצמבר 1980) ועסקאות מכר בגוש 6127.
בשומת המבקשות נקבע השווי למועדים הקובעים בהתבסס על ערכי שווי שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים ועסקאות מכר בגוש 6125.

<u>הכרעה</u>:
בחנתי את נתוני ההשוואה המוצגים בשומות הצדדים. להלן פירוט נתונים רלוונטיים:

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שרית צייצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

ערכי שווי בהחלטות שמאים מכריעים:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי			
			רג/340	רג/340/ג	רג/340/ג/11	רג/340/ג/15
			11/01/1980	29/08/1980	19/02/2001	03/03/2006
אבישי זיו	6127/225	בן יוסף 7	0.648 ₪	-	-	-
שושי שרביט שפירא	6128/208	בועז 11	-	1.12 ₪	-	-
אמנון נזרי	6128/398	יכין 12	-	1.12 ₪	-	-
שלומי יפה	6125/617	הגיבורים 1	-	-	-	4,600 ₪
ערן ירקוני	6125/529-530	שד' התמרים	-	-	-	4,900 ₪
שושי שרביט שפירא	6125/146	קרניצי 99	-	-	-	4,400 ₪
שמואל רוזנברג	6126/222	הפטמן 10	-	-	-	4,700 ₪
מרדכי דדון	6125/324	שד' אברהם 13	-	-	-	4,400 ₪
שושי שרביט שפירא	6125/146	קרניצי 99	-	-	$950	-
יעקב פז	6125/625	קרניצי 75	-	-	$900	4,500 ₪

עסקאות מכר:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח	חדרים	שנת בניה	תמורה	תמורה למ"ר
01/08/2022	6126/528	קרניצי 56	127.00	5	2023	4,030,000 ₪	31,732 ₪
25/08/2022	6126/650	בן גוריון 126	71.00	3	2020	2,600,000 ₪	36,620 ₪
14/03/2022	6126/650		67.00	3	2020	2,260,000 ₪	33,731 ₪
23/05/2022	6126/139	שאנן 22	103.00	5	2018	3,200,000 ₪	31,068 ₪
26/07/2022	6125/146	קרניצי 99	135.00	5	2019	4,710,000 ₪	34,889 ₪
29/05/2023	6125/617	שד' הגיבורים 1	124.00	5	2023	3,800,000 ₪	30,645 ₪
01/06/2022	6125/617		133.00	5		3,959,999 ₪	29,774 ₪
22/11/2022	6125/581	שרת 6	50.00	2	2023	2,120,000 ₪	42,400 ₪
28/04/2022	6125/581		52.00	2		1,890,000 ₪	36,346 ₪
22/03/2022	6125/581		65.00	3		2,580,000 ₪	39,692 ₪
09/02/2022	6125/581		67.00	3		2,480,000 ₪	37,015 ₪
12/01/2022	6125/581		67.00	3		2,255,000 ₪	33,657 ₪
06/01/2022	6125/581		83.00	3		2,740,000 ₪	33,012 ₪
ממוצע							**34,660** ₪
ניכוי מע"מ ויזמות							24,687 ₪
עלות בניה מגלם חניה							12,500 ₪
יתרה לקרקע							12,187 ₪
יתרה לקרקע במעוגל							**12,200** ₪

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

10.8 תחשיב

רג/340	מועד קובע			11/01/1980
שטח מגרש				754.00
מצב קודם				
זכויות בניה בניכוי שטח מדרגות	96%	687.84	100%	687.84
מצב חדש				
זכויות בניה בניכוי שטח מדרגות (3 ק')	96%	687.84	100%	687.84
תוספת 11% לקומה שטחי מרפסות	33%	248.82	90%	223.938
סה"כ	129%			911.778
השבחה במ"ר				**223.938**
שווי מ"ר מבונה				0.648 ₪
השבחה בש"ח				**145.11** ₪
היטל השבחה				**72.56** ₪

רג/340/ג'	מועד קובע			29/08/1980
שטח מגרש				754.00
מצב קודם				911.778
מצב חדש				
זכויות בניה בניכוי שטח מדרגות	130%	932.20	100%	932.20
השבחה במ"ר				**20.42**
שווי מ"ר מבונה				1.12 ₪
השבחה בש"ח				**22.87** ₪
היטל השבחה				**11.44** ₪

רג/340/ג'/11	מועד קובע			19/02/2001
שטח מגרש				754.00
מצב קודם				932.20
מצב חדש				
זכויות בניה בניכוי שטח מדרגות	141%	1015.14	100%	1015.14
השבחה במ"ר				**82.94**
שווי מ"ר מבונה				3,900 ₪
השבחה בש"ח				**323,460** ₪
היטל השבחה				**161,730** ₪

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שרית צייצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

רג/340/ג/15	מועד קובע	03/03/2006
מצב קודם		1015.14
מצב חדש (שטח עיקרי מבוקש)		1093.40
השבחה במ"ר		**78.20**
מקדם התאמה לשטחי מחסנים		0.80
שווי מ"ר מבונה		₪ 4,500
השבחה בש"ח		**₪ 281,730**
היטל השבחה		**₪ 140,865**

הקלות	מועד קובע			20/06/2023
הקלה בקו בניין קדמי ואחורי	**שטח חורג**	**מקדם השבחה**		
שטח חורג קו בניין קדמי (מעבר ל- 1.2 מ')	31.12	0.15		4.67
שטח חורג קו בניין אחורי	77.70	0.15		11.66
סה"כ				16.32
שווי מ"ר מבונה				₪ 12,200
השבחה בש"ח במעוגל				**₪ 199,100**
היטל השבחה				**₪ 99,550**
הקלה לתוספת קומת מרתף חניה		**מס' חניות**	**שווי מקום חניה (קרקע)**	
מספר חניות בקומת חניון 2-		7	₪ 35,000	**₪ 245,000**
היטל השבחה				**₪ 122,500**
ביטול מרפסת כביסה/שרות	**מס' דירות**	**ביטול מרפסת שירות**	**מקדם השבחה**	
דירות קטנות עד 80 מ"ר	14	2.50	0.15	5.25
דירות גדולות	2	3.00	0.15	0.9
סה"כ				6.15
שווי מ"ר מבונה				₪ 12,200
השבחה בש"ח				**₪ 75,030**
היטל השבחה				**₪ 37,515**
סה"כ השבחה להקלות				**₪ 519,130**
היטל השבחה				**₪ 259,565**

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

11. <u>החלטה</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה בנכס הנדון, הידוע כחלקה 468 בגוש 6125, הינה כדלהלן:

תכנית	תאריך קובע	ההשבחה	היטל השבחה
רג/340	11/01/1980	145.11 ₪	**72.56** ₪
רג/340/ג	29/08/1980	22.87 ₪	**11.44** ₪
רג/340/ג/11	19/02/2001	323,460 ₪	**161,730** ₪
רג/340/ג/15	03/03/2006	281,730 ₪	**140,865** ₪
הקלות	20/06/2023	519,130 ₪	**259,565** ₪

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק, ובתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו תשלומי ריבית.

ערן ירקוני, כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475