לילך בן פורת
שמאית מכריעה
לפי חוק התכנון והבנייה

תאריך: 25/7/2020

מס תיק-פניה: 21-532-2020

לכבוד:

מר עמירם קובלינסקי

מר יהודה קובלינסקי

באמצעות השמאית ז'נט אמיר

דוא"ל: janetamir7@gmail.com

הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן

באמצעות השמאים שאול לב ושלמה מרקוביץ

דוא"ל: shaul-lev@barak.net.il

א.ג.נ,

שומה מכרעת

רחוב: אהוד 4, רמת גן

גוש: 6145 חלקה: 829

1. מטרת השומה

בהתאם להודעת מזכיר מועצת שמאי מקרקעין מיום 1/3/2020 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, לשמש כשמאית מכריעה לעניין היטל השבחה בנכס הנדון בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, הנדרש בנכס עקב מימוש זכויות בגין מכר - קבלת מידע לפני מימוש.

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לשומה:

2.1.1	- 11/1/1980	15 יום ממועד אישור תוכנית רג/340
2.1.2	- 29/8/1980	15 יום ממועד אישור תוכנית רג/340/ג
2.1.3	- 13/4/1985	15 יום ממועד אישור תוכנית רג/340/ג/1
2.1.4	- 8/11/1996	15 יום ממועד אישור תוכנית רג/מק/340/ג/9
2.1.5	- 30/3/2001	15 יום ממועד אישור תוכנית רג/מק/340/ג/11
2.1.6	- 12/12/2005	15 יום ממועד אישור תוכנית רג/מק/340/ג/19.
2.1.7	- 27/1/2006	15 יום ממועד אישור תוכנית רג/340/ג/21
2.1.8	- 3/3/2006	15 יום ממועד אישור תוכנית רג/340/ג/15

2.2 מועד הדיון:

הדיון נערך במשרד בשילוב בווידאו ZOOM בתאריך 19/7/2020 בהשתתפות שמאי הצדדים והבעלים, אשר קיבלו את הפרוטוקול.

2.3 מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 28/4/2020 ללא נוכחות הצדדים.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

3. מסמכים שהוצגו בפני

3.1 מסמכים מאת שמאי הוועדה

תגובה לשומה אחרת מיום 14/6/2020.

3.2 מסמכים מאת שמאי המבקשת

שומה אחרת מטעם המבקשת שנערכה ע"י השמאית זנט אמיר מיום 30/4/2020.

נסח טאבו מיום 30/4/2020.

שומה מטעם הוועדה המקומית מיום 27/1/2020 שנערכה ע"י השמאי מר שאול לב.

דרישה לתשלום היטל השבחה מאת עירית רמת גן מיום 5/2/2020.

4. פרטי המקרקעין

גוש:	6145
חלקה:	829
כתובת:	אהוד 4, רמת גן .
שטח החלקה הרשום:	500 מ"ר
מהות הנכס:	מבנה בן 2 קומות
סוג המימוש:	מכר – קבלת מידע לפני מימוש

5. תאור הנכס והסביבה

נשוא השומה ממוקם ברחוב אהוד 4, רמת גן .

הרחוב הינו רחוב חד סיטרי המוביל תנועה מרחוב עוזיאל לרחוב הרוא"ה.

האזור מאופיין במבנים בני 2-4 קומות, מבנים ותיקים לצד מבנים חדשים.

החלקה ממוקמת בחלק הדרומי של הרחוב.

פיתוח סביבתי מלא הכולל כבישים, מדרכה, חשמל, מים ביוב וכו'.

5.1 תיאור החלקה

חלקה 829 בגוש 6145 צורתה מלבנית.

שטח החלקה הרשום 500 מ"ר.

גבולות החלקה:

צפון - כביש של רחוב אהוד ומעברו בתי מגורים.

דרום - חלקה 256+257 ועליהן בנוי בית כנסת.

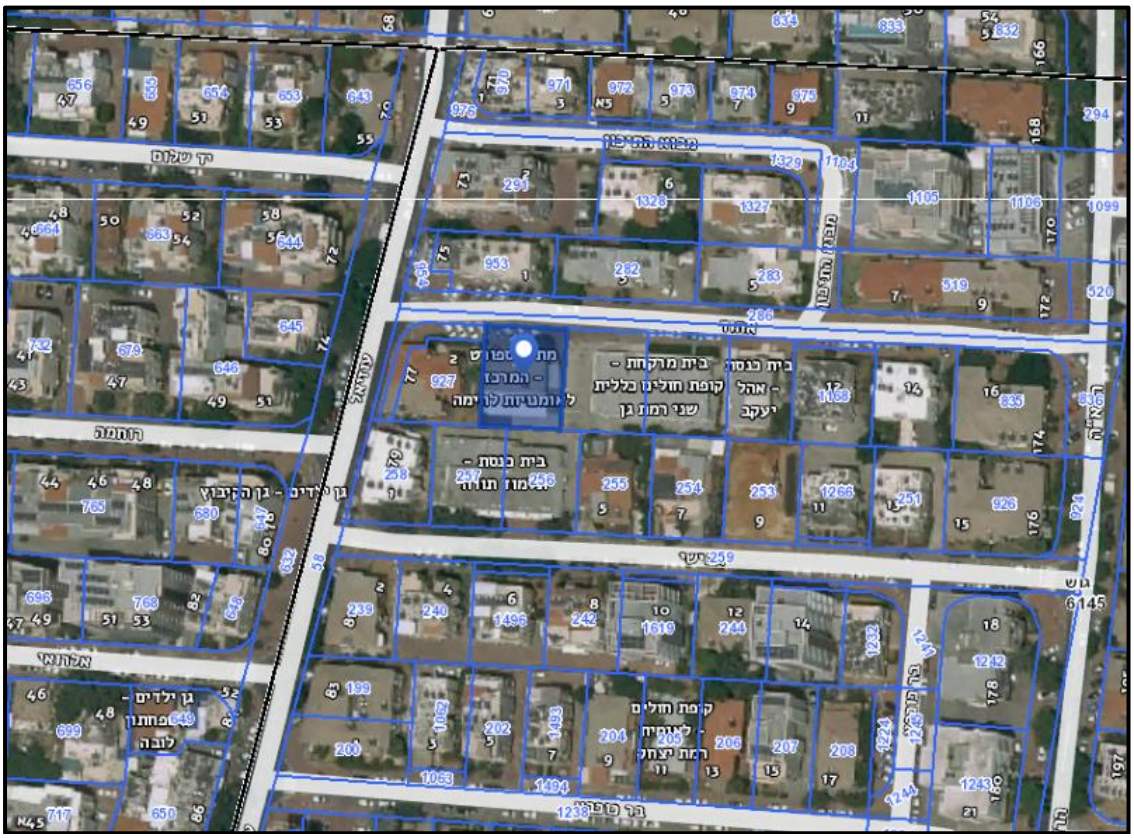
מזרח - חלקה קופת חולים כללית רמת גן ולאחריו בית כנסת.

מערב - חלקה 927 עליה בנוי מבנה מגורים.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך : 25/7/2020

מס תיק-פניה : 21-532-2020



סימון החלקה על גבי צילום אויר מתוך אתר gov-map

5.2 <u>תיאור הבית (נשוא חוו"ד) :</u>

נשוא השומה מהווה מבנה מגורים ישן אשר נבנה בשנות ה- 50.

המבנה בן 2 קומות ללא קומת עמודים. קומת הקרקע משמשת למועדון חוג אומנויות לחימה + גן ילדים בעורף.

בקומה עליונה דירת מגורים אליה ניתן לעלות באמצעות חדר מדרגות. גג רעפים.

6. <u>מצב משפטי</u>

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מספר 143408 מיום 30/4/2020 רשומות הזכויות הבעלות בחלקה מס' 829 בגוש 6145

ע"ש :	קובלינסקי עמירם	ת.ז. 516342 -	1/2
	קובלינסקי יהודה	ת.ז. 516343 -	1/2

שטח החלקה הרשום : 500 מ"ר

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 25/7/2020

מס תיק-פניה: 21-532-2020

7. מצב תכנוני

7.1 מצב קודם

7.1.1 תכניות מאושרות במצב הקודם:

להלן התוכניות החלות על הנכס במצב הקודם:

תכניות בתוקף	שם התוכנית	פרסום למתן תוקף	י.פ. תוקף
81/2R		28/8/1947	1605

7.1.2 R/81/2 – פרסום למתן תוקף ביום 28/8/1947, י.פ. 1605

ייעוד החלקה – אזור מגורים א' 1

זכויות הבניה - אחוזי בניה – 20% לקומה

מס קומות – 2

שטח מגרש מינמלי – 500 מ"ר

7.2 מצב חדש

7.2.1 תוכניות מאושרת במצב החדש:

להלן התוכניות הרלוונטיות לשומה המכרעת החלות על הנכס במצב החדש:

תכניות בתוקף	שם התוכנית	פרסום למתן תוקף	י.פ. תוקף
רג/340	תוכנית מתאר מקומית רמת גן	27/12/1979	2519
רג/340/ג	סגירות מרפסות	14/8/1980	2651
רג/340/ג/1	חדר יציאה לגג	29/3/1985	3181
רג/340/ג/3	קביעת הוראות מרתפים	8/10/1992	4047
רג/מק/340/ג/6		28/5/1996	4413
רג/מק/340/ג/8		24/10/1996	4451
רג/מק/340/ג/9		24/10/1996	4451
רג/מק/340/ג/11		15/3/2001	4972
רג/מק/340/ג/11/1		31/5/2005	5402
רג/מק/340/ג/17		29/4/2004	
רג/מק/340/ג/19		27/11/2005	5462
רג/340 ג/21	הגדלת חדרים על הגג	12/1/2006	5480
רג/340/ג/15	קביעת הוראות לבניית מחסנים	16/2/2006	5495
רג/340/ג/21/א		30/7/2006	5561
רג/340/ג/1/3		15/2/2007	5629
רג/מק/340/ג/3/2		5/8/2008	5837

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 25/7/2020

מס תיק-פניה: 21-532-2020

תכניות בתוקף	שם התוכנית	פרסום למתן תוקף	י.פ. תוקף
רג/מק/340/ג/33		16/3/2009	5931
רג/מק/340/ג/38		24/6/2010	5931
רג/340/ג/30		7/10/2010	6140
506-0197871	ביטול תוכנית רג/340/ג/30	21/2/2016	7209
תמ"א 38		18/5/2005	5397
תמא 38 תיקון 1		16/8/2007	5704
תמא 38 תיקון 2		10/3/2010	6069
תמא 38 תיקון 3			

7.2.2 <u>תוכנית רג/340</u>

שם התוכנית – תוכנית המתאר רמת גן .

יעוד לחלקה הנישומה – מגורים ב (צבע כחול בתשריט)

ולפיה זכויות הבניה הבאות:

אזור		ציון בתשרי ט	שטח מגרש מינימלי במ"ר	רוחב מגרש	אחוזי בניה מקס'			מספר דירות למגרש מיני'	מרווחים		מספר קומות		הערות
					קומה א	קומה נוספת עליונה	מרפסת לכל קומה		צדדי	אחורי	בחזית	בעורף	
מגורים ב	קומה א מפולשת	כחול	500	18	25%	25%	8%	6	ראה סעיף[1] 117 א 1	5	3 מעל קומה מפולשת		ראה סעיף 113 (ד)[2]
	קומה א חלקית				13.5%	27%		5		5	2 קומות מעל קומת עמודים	3 קומות	

שטח המרפסות, אם פתוחות ואם מכוסות גג, אינו נכלל בשטח הבית אלא בשעור העולה על האחוז המותר כמפורט בטור 7 בלוח החלוקה לאזורים.

הוועדה המקומית רשאית להתיר תוספת של 1% בכל קומה, על חשבון שטח המרפסות באותה קומה באזור מגורים ב' ו- ג', בבניינים בני 3 קומות מעל קומת עמודים או 4 קומות מעל קומת עמודים.

מס הדירות בקומה אחת באזור מגורים ב', לא יעלה על 2 במגרש ששטחו אינו עולה על 500 מ"ר.

[1] סעיף 117 (א) 1 – באזור מגורים ב' - רוחב מגרש עד 18.0 מ' יהיה המרווח הצדדים לפחות 3.0 מ'. רוחב מגרש מ- 18.0 מ' עד 20 מ' יהיה המרווח הצדדי לפחות מ- 3 מ' ועוד 4 מ' בהתאמה יחסית. רוחב מגרש מעל 20 מ' יהיה המרווח הצדדים לפחות 4.0 מ'.

[2] סעיף 113 (ד) – באזור מגורים ב ו- ג' בניינים בני 3 קומות מעל קומת עמודים, או 4 קומות מעל קומת עמודים בהתאם לסעיף 122 (ב) להלן, תהיה הוועדה רשאית להתיר תוספת בניה של 1% בכל קומה. התוספת תהיה על חשבון שטח המרפסות באותה קומה.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

7.2.3 <u>תוכנית רג/340/ג – סגירת מרפסות</u>

התוכנית קובעת הוראות בניה למרפסות, מרפסות שירות, יציאות לגגות הבתים, מרתפים, חניות, שינוים לתוכנית רג/34, קביעת אחוזי בניה למגורים ב ו- ג, השלמת בניה לבניינים קיימים ועוד.

הוראות הבניה באזור מגורים ב:

אזור		ציון בתשריט	שטח מגרש מינימלי במ"ר	רוחב מגרש	אחוזי בניה מקס'			מספר דירות למגרש מינ'	מרווחים		מספר קומות		הערות
					קומה א	קומה נוספת עליונה			צדדי	אחורי	בחזית	בעורף	
מגורים ב	קומה א מפולשת	כחול	500	18	35%	35%		6	ראה סעיף[3] 117 א 1	5	3 מעל קומה מפולשת		ראה סעיף 113 (ד)[4]
	קומה א חלקית				20%	35%		5		5	2 קומות מעל קומת עמודים	3 קומות	

התוכנית קובעת כי שטח המרפסות יכלל בשטח העיקרי.

לא ילקח בחשבון בחישוב אחוזי הבניה: (1) עליות וחדרי יציאה לגג (2) אותו שטח חדר המדרגות העולה על 12 מ"ר לכל קומה עד 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

שטח חדרי עליה לגג – 12 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה. השטח המקסימלי שיורשה לבניה או לשימוש ע"י הדיירים יהיה בשיעור של 75% מהשטח הגג, ובתנאי מתן גישה לכלל דיירי הבית ליתרת השטח בשיעור 25%.

7.2.4 <u>תוכנית רג/340/ג/1 - חדרים על הגג</u>

התוכנית קובעת הוראות בניה על גגות בתי מגורים, לרבות בתי מגורים שקומת הקרקע שלהם אינה משמשת למגורים, בהתאם לעיקרי ההנחיות הבאות:

השטח המירבי של חדר על הגג לא יעלה על 23 מ"ר לכל דירה עליונה (כולל שטח ההטל אופקי של המדרגות הפנימיות שלא יעלה על 4 מ').

סה"כ שטח המבונה הכולל מתקנים נוספים על הגג לא יעלה על 40% משטח הגג.

השטח הכולל של רכוש המשותף לא יקטן מ- 25% הגג כולו.

הכניסה לחדרי יציאה לגג תהיה באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירות שליהן מוצמד הגג.

גובה המבנים על הגג לא יעלה על 2.5 מ' מדוד מרצפת המבנה ועד תקרתו.

מרחק הנסיגה ממעקה מכל חלק ממבנה היציאה לגג לא יפחת מ- 1.2 מ'.

חדר היציאה לגג כשיבנה ישמש חלק אינטרגרלי של כל דירה אותר הוא קשור ולא יותר שימוש בו כיח"ד מגורים נפרדת.

---

[3] סעיף 117 (א) 1 – באזור מגורים ב' - רוחב מגרש עד 18.0 מ' יהיה המרווח הצדדים לפחות 3.0 מ'. רוחב מגרש מ- 18.0 מ' עד 20 מ' יהיה המרווח הצדדי לפחות מ- 3 מ' ועוד 4 מ' בהתאמה יחסית. רוחב מגרש מעל 20 מ' יהיה המרווח הצדדים לפחות 4.0 מ'.

[4] סעיף 113 (ד) – באזור מגורים ב ו- ג' בניינים בני 3 קומות מעל קומת עמודים, או 4 קומות מעל קומת עמודים בהתאם לסעיף 122 (ב) להלן, תהיה הוועדה רשאית להתיר תוספת בניה של 1% בכל קומה. התוספת תהיה על חשבון שטח המרפסות באותה קומה.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

7.2.5 <u>תוכנית רג/340/ג/3 - מרתפים</u>

באזור מגורים "צפיפות נמוכה" (כמוגדר בתכנית) ניתן יהיה להקים קומת מרתף אחת כשטח שירות שלא למגורים מתחת לקו לפי היקף הבית. השימושים המותרים חניה מקלט, מתקני תאבורה, אולם משחקים לילדים, חדרי מדרגות, מחסנים לדיירים בלבד. הכניסה למרתף מתוך הדירות בלבד.
בשאר אזורי המגורים ניתן יהיה להקים קומת מרתף אחת כשטחי שירות שלא למגורים לפי גודל הקומה הטיפוסית. השימושים המותרים חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תבאורתיים, מעליות, חדרי מדרגות, אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכד' ובתנאי שיירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף. יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה.

7.2.6 <u>תוכנית רג/340/מק/ג/6</u>

גודל מגרש מינימלי באזורי מגורים ב' ו- ג' יקבע לפי המגרש הרשום וגודלו המינימלי – 450 מ"ר .

7.2.7 <u>תוכנית רג/340/מק/ג/8</u>

באזור מגורים ב - בבתים בני 2 קומות צמודי קרקע ניתן יהיה להרחיב שטח יח"ד קיימות בכפוף לשיקול דעת תכנוני של מהנדס העיר עד ל- 105% בניה ובסה"כ 52.5% בכל קומה. ובכל מקרה שטח יח"ד לא יהיה גדול מ- 110 מ"ר לשטחים עיקריים.

7.2.8 <u>תוכנית רג/340/מק/ג/9</u>

מטרת תכנית שינוי צפיפות יח"ד באזורים ב' ו- ג' כדלהלן :

(א) הועדה רשאית באזורים ב' ו ג' בהם קיים בנין להריסה לקבוע כי ניתן יהיה לקבל על כל יח"ד המיועדת להריסה, 2 יח"ד נוספות בהתאם לזכויות המותרות ע"פ התכנית הראשית - תכנית המתאר רג/340/ג על כל תיקוניה כולל כל ההקלות ערב אישורה של תוכנית זו.

(ב) הועדה רשאית המגרשים באזורים ב' ו ג' בהם צפיפות יח"ד שעל פי התכנית הראשית רג/340/ג לא אחידה בקומה עליונה להשלים מס' יח"ד להשלמה אחידה, בהתאם לזכויות המותרות ע"פ תוכנית המתאר רג/340/ג כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו.

7.2.9 <u>תוכנית רג/340/מק/ג/11</u>

התוכנית איפשרה בחלקות הגובלות ברחוב בהם רוחב זכות הדרך הינה מעל 12 מ' מיצוי הקלות בסך 16% (6% שיפור תנאי דיור, 5% עבור התקנת מעלית, 2.5% עבור תוספת לכל קומה בהקלה).
בנוסף התכנית איפשרה בניית דירת גג במקום חדרים על הגג ובלבד שהשטח המבונה בקומת הגג לא יעלה על 75% מהשטח הגג.
בבנינים קיימים באזור מגורים ב ו- ג ניתן יהיה להעביר זכויות בניה מקומה לקומה בהתאם לזכויות המותרות ע"פ תוכנית רג/340 על כל תיקוניה לרבות ההקלות ערב אישורה של תכנית זו והעומדת בקריטריונים של תכנית זו.
בבניינים הקיימים היתר הבנייה יהיה מותנה בהסכמת בעלי הזכויות בנכס.
לא יותרו הקלות נוספות מעבר לתוכנית זו.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

7.2.10 <u>תוכנית רג/340/מק/ג/1/11</u>

תיקון סעיף 9 ז' בתקנון ת.ב.ע. רג/מק/340/ג/11 ע"י מחיקת המילה קיימים.

הוראות התוכנית:

סעיף 9 ז בתקנות ת.ב.ע. רג/מק/340/ג/11 ייכתב כך:

בבניינים באזורים ב' וג' ניתן להעביר זכויות בניה מקומה לקומה בהתאם לזכויות המותרות ע"פ תוכנית הראשית תוכנית המתאר רג/340/ג על כל תיקוניה כולל כל הקלות ערב אישורה של תוכנית זו, והעומדת בקריטריונים של תוכנית זו.

7.2.11 <u>תכנית רג/340/ג/15 – מחסנים דירתיים</u>

בכל אזורי המגורים (למעט אזורי מגורים א, א-1, למיניהם ואזורי מגורים בהם הוגדרו מחסנים בתכניות המפורטות) ניתן יהיה לבנות מחסן בשטח מירבי 6 מ"ר נטו, לכל יח"ד בתוך הדירה אשר יהא חלק בלתי נפרד ממנה. השטח הנ"ל יחשב כשטח עיקרי ויתווסף לשטח עיקרי המותר כולל כל הקלות ערב אישורה של תכנית זו, ללא שינוי בקווי בנין ובמס' קומות.

7.2.12 <u>תוכנית רג//מק/340/ג/19</u>

התוכנית קובעת הוראות אדריכליות שונות ובין היתר מבטלת את חובת חישוב 48 מ"ר מתוך חדר המדרגות כשטח עיקרי.

7.2.13 <u>תוכנית רג/340/ג/21</u>

התוכנית מאפשרת הגדלת חדר יציאה לגג עד לשטח של 40 מ"ר לכל יח"ד בקומה עליונה או 50% משטח הדירה לפי הנמוך.

7.2.14 <u>תוכנית רג/340/ג/21/א</u>

התוכנית מאפשרת העברת שטחי בניה עיקריים המותרים ע"פ תכניות תקפות בין הקומות השונות בבנין, לרבות שטח חדרי יציאה לגג, שטח קומת כניסה, שטח דירת מדרון, באיזורים של בניה רוויה. ללא שינוי בסה"כ זכויות הבניה בבנין, ללא שינוי בקווי בנין ובמס' קומות בהתאם להנחיות אדר' העיר.

הוועדה המקומית לא תהא רשאית לאשר ניוד שטחי בניה עיקריים מהקומות השונות בבנין להרחבת חדרי יציאה לגג מעבר לשטחים המותרים ע"פ תוכנית רג/340/ג/21

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

7.2.15 <u>תוכנית רג/340/ג/1/3</u>

תותר בניית מרתף בקו בניין אפס על מנת לאפשר גישה לחניה וחניה במרתף.

7.2.16 <u>תוכנית רג/340/ג/3/2</u>

בכל אזורי המגורים, למעט איזורי צמודי קרקע, בהן לא צוין במפורש בתכנית מפורטת, גובה קומת המרתף, גובה קומת המרתף העליונה נטו (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) לא יהיה גדול מ 4 מ', גובה כל אחת מקומות המרתף תחתונות נטו (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) לא יהיה גדול מ 3.5 מ'.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

7.2.17 <u>תוכנית רג/340/ג/33</u>

מטרת התוכנית לאפשר הבלטת הבניין במרווח קדמי ואחורי עד 1.4 מ' מעל קומת הכניסה, בכל אזורי מגורים בבניה רוויה.

7.2.18 <u>תוכנית רג/340/ג/38</u>

התוכנית קובעת כי יחס הצפיפות יהיה על פי הפרשנות הנוהגת דהיינו יחס צפיפות יהיה: באיזור מגורים ג' 9 יח"ד ל- 450 מ"ר מגרש ובאיזור מגורים ב 6 יח"ד ל- 450 מ"ר מגרש.

בכל מקרה שבחישוב מספר יח"ד התקבל חלק של יח"ד שהוא 50% ויותר – הוא יעוגל ליח"ד שלמה.

7.2.19 <u>תוכנית רג/340/ג/30</u>

תכנית זו נערכת בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א 38.

תוקף התוכנית הוא ל- 5 שנים מיום אישורה.

תוספת קומות:

- ✓ תותר תוספת של עד 1 קומה למספר קומות המאושר ע"פ תוכנית בתוקף המגרש. יודגש כי תוספת זו הנה בנוסף לזכויות בניה שהוועדה המקומית רשאית להתיר ע"פ תמ"א 38 על תיקוניה.
- ✓ בנייה על גג בניין משותף תחוייב בהעתקה שילוב תשתיות הקיימות על הגג באופן אשר ישרת כלל דיירי הבניין.
- ✓ במקום שחלה תכנית מפורטת לתוספת זכויות לבניין קיים, תותר תוספת בניה הן ע"פ תוכנית המפורטת והן ע"פ תמ"א. על כל תוספת שטחים / קומות שתתבצע – תחולנה הוראות התכנית.

תוספת זכויות:

- ✓ תותר תוספת זכויות בניה בהיקף שך שטח קומה עליונה מאושר בבניין.
- ✓ תוספת זכויות הבניה יכולה לשמש הן לבניית יחד חדשות, הן להרחבת יח"ד קיימות בבניין והן כשילוב בניהם.
- ✓ במקרים של הריסה מבנה ובניית מבנה חדש בהאם לתיקון מס. 2 לתמ"א 38 ניתן יהיה לנצל גם את הזכויות התקפות מכוח תכנית המתאר המקומית הבאות: רג/340/ 15 מחסנים, רג/מק/340/ ג/ 11 תוספת 2 קומות , רג/מק/340/ ג/ 21 גגות, רג/מק/340/ ג/ 21 , רג/340/ 11/1 ניוד זכויות.
- ✓ בנוסף לכך תכלול תוספת זכויות לדירות חדשות וקיימות מרחב מוגן או שיפור אמצעי מיגון על פי החוק.

תוספת יח"ד בקומה עליונה חדשה:

- ✓ מספר יח"ד לתוספת בניים יקבע כשטח חדשה ע"פ תכנית זו חלקי גודל דירה ממוצע בבניין.
- ✓ תותר חריגה מהאמור בס"ק 1 בהיקף של יח"ד אחת בכל קומה משתי הקומות הנוספות בכפוף לאישור מהנדס העיר.

סגירת קומה מפולשת:

- ✓ תותר סגירת קומה מפולשת לצורך מגורים, ובתנאי שגובה הקומה יעמוד בתקנות התכנון ובניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות).
- ✓ תותר תוספת יח"ד בבניין בקומת כניסה הקומה מפולשת בתנאי הקצאה למבואה לשימוש הדיירים בשטח והמתווה שיהיו לשביעות מהנדס העיר.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 25/7/2020

מס תיק-פניה: 21-532-2020

- ✓ מספר יחד לתוספת יהיה בתוקף בהיקף השטח המותר בקומה, לאחר הקצאת שטח למבואה, חלקי גודל דירה ממוצע בבניין.
- ✓ תותר סגירת קומה מפולשת שגובהה אינו נמוך מ 2.20 מ' לצורך שימוש כמחסנים עבור דירות הקיימות ו/או חדשות בבניין.
- ✓ סגירת קומה מפולשת תותנה בהעתקת כל תשתיות הקיימות בה ואשר משרתות את כלל דיירי הבניין, וזאת בהתאם לתכנית פיתוח מאושרת ע"י המהנדס.

7.2.20 תוכנית 506-0197871

תוכנית רג/340/ג/30 תשאר בתוקף עד לאישור תכנית רג/מק/340/ג/53.

7.3 רישוי והיתר בניה:

7.3.1 הוצגו בפני תכנית בקשה להיתר + היתר בניה מס' 2011 מיום 18/7/1950 לפיו הותרה הקמת בנין המכיל מאפיה בקומה א, ודירה בת 3 חדרים ונוחיות בקומה ב בשטח כולל של 278.63 מ"ר.

להלן פירוט שטחי הבניה כמוצגים בתוכנית:

קומה א - 127.41 מ"ר

תנור - 23.81 מ"ר

קומה ב - 127.41 מ"ר

סה"כ - 278.63 מ"ר

7.3.2 הוצגו בפני תכנית בקשה להיתר + היתר בניה מס' 4519 מיום 21/10/1957 לפיו הותר הוספת תנור למאפיה קיימת בשטח של 23.15 מ"ר.

להלן פירוט שטחי הבניה כמוצגים בתוכנית:

קומה א - 151 מ"ר + 23.15 מ"ר = 184 מ"ר

קומה ב - 127.41 מ"ר

7.3.3 הוצגו בפני תכנית בקשה להיתר + היתר בניה מס' 6523 מיום 6/7/1962 לפיו הותרה הקמת גדר מבלוקים בגובה של 2 מטר.

8. שומות הצדדים

להלן סיכום שומות הצדדים באשר להשבחה בגין אישור התוכניות המפורטות להלן ואישור החלטת ועדה מיום 23/11/2016:

מהות	מועד קובע	השבחה ע"פ שומת המשיבה	השבחה ע"פ שומת המבקשת
רג/340	11/1/1980	₪ 126.4	אין השבחה
רג/340 ג	29/8/1980	₪ 131.2	אין השבחה
רג/340/ ג 1	13/4/1985	₪ 4,194	₪ 908
רג/340מק/ ג/9	8/11/1996	₪ 31,898	אין השבחה
רג/מק/340 / ג/ 11	30/3/2001	₪ 283,934	₪ 56,921

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 25/7/2020

מס תיק-פניה: 21-532-2020

מהות	מועד קובע	השבחה ע"פ שומת המשיבה	השבחה ע"פ שומת המבקשת
רג/מק/340/ ג/ 19	12/12/2005	₪ 210,124	₪ 157,017
רג/340 ג/21	27/1/2006	₪ 112,210	₪ 88,881
רג/340 ג/ 15	3/3/2006	₪ 187,330	₪ 50,874

9. תמצית טענות הצדדים והכרעה במחלוקת

9.1 בחינת השימוש המיטבי:

9.1.1 שמאי המשיבה:

השימוש המיטבי של הנכס הינו הריסת המבנה הקיים וניצול מלוא זכויות הבניה ע"פ התוכניות התקפות הן במצב הקודם והן במצב החדש בכל מועדים, וזאת לאור שטחי הבניה הבנויים על החלקה ומצבם הפיזי.

לטענת שמאית הבעלים, השימוש המיטבי הינו השארת המבנה הקיים עד להריסתו בשנת 2010, וניצול מלוא זכויות הבניה בשנת 2010, שמאית הבעלים מציגה תחשיב בחינת החלופות לשנת 2010.

לעניות דעתנו אין רלוונטיות לבחינת השימוש המיטבי רק בשנת 2010. בחינת השימוש המיטבי צריכה להערך בכל אחד מהמועדים הקובעים.

בהתאם לתחשיבים שנערכו כתגובה לשומת המבקשת נכון למועד אישור תוכנית רג/340/ג נמצא כי השימוש המיטבי הינו קרקע ריקה ופנויה. ולפיכך אין להביא בחשבון דחיה בהערכת ההשבחה בגין אישור התכנית רג/340/ג והתוכניות שאושרו אחריה.

להלן התחשיב:

בהתאם לפרסום מקרקעין וערכם אפריל 1980, עלות הבניה בשנת 1979 הינו 5,100 ל"י/מ"ר.

בהתאם לשע"ח נכון לאמצע שנת 1979 (25 ל"י/$) מתקבל שווי של 200 $/מ"ר .

200 $/מ"ר מבטא עלות בניה חדשה. מאחר והנכס במועד הקובע היה בן 30 שנה, ראוי לקחת פחת של 50% לפחות ולקבוע שהרווח היזמי והמע"מ נשחקו. מכאן כי עלות הבניה למ"ר במצבו הפיזי נכון למועד הקובע הינו 100 $/מ"ר בנוי בלבד.

שווי מ"ר מבונה 200 $/מ"ר ובתוספת עלות בניה מתקבל 300 $/מ"ר.

שווי מצב חדש -	$ 102,594 =	512.97 מ"ר X $ 200
שווי מצב קודם -	$ 93,472 =	311.54 מ"ר X $ 300
השבחה -	$ 9,132	

==> לפי כך השימוש הטוב והיעיל הוא הריסת הבינוי הקיים נכון למועד אישור תוכנית ג/340/ג וכל התוכניות שאושרו אחריה.

9.1.2 שמאית המבקשת:

הנכס נשוא חוות הדעת הינו בית מגורים בן 2 קומות, כאשר קומת הקרקע שימשה כמאפיה בהיתר וקומה א כדירת מגורים. בעורף החלקה חצר וחניה כאשר הגישה אליה הינה דרך שביל גישה מהחלק המזרחי של החלקה.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 25/7/2020

מס תיק-פניה: 21-532-2020

בהתאם לתכנית החלה על החלקה ניתן לבנות בניין מגורים של 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת כהגדרתה בתכנית רג/340.

המשמעות היא כי ניתן לממש את זכויות הבנייה שנוספו מתוקף התכניות השונות רק במקרה של הריסה ובנייה מחדש של בניין מגורים בהתאם לתכנית המבוקשת.

השימוש המיטבי של הנכס בכל אחת מהתוכניות שאושרו עד לשנת 2010, הוא השארת המבנה הקיים ודחיית זכויות הבניה הנוספות עד להריסתו.

התחשיב לבחינת השימוש הטוב והיעיל נערך לשנת 2010 בו ניתן לראות כי השימוש המיטבי הוא השארת הבינוי הקיים, ולכן הוא תקף גם למועדים הקודמים לו.

נתונים לאומדן השווי:

- בשומה מכרעת בגוש 6145 חלקה 1105, נקבע שווי של 6,700 ₪ למ״ר מבונה למועד 3/2009.
- בשומה מכרעת בגוש 6145 חלקות 867-873, רחוב השר משה פ׳ מנשה רמת גן, נקבע שווי של 6,700 ₪ למועד הקובע 19/10/2011
- בשומה מכרעת בגוש 6145 חלקו 1600,1601 רחוב מבוא נגבה רמת גן, נקבע שווי של 5,000 ₪ למועד הקובע 22/9/2010 (שווי מ״ר ברוטו)

לפי כך שווי למ״ר מבונה יקבע לפי סך של 6,700 ₪/מ״ר

להלן פירוט עסקאות השוואה לדירות מגורים בגוש 6145 לתחילת שנת 2010.

גוש חלקה	תאריך	מחיר	שנת בניה	שטח	מחיר למ״ר
6145-1379-02	28/1/2010	₪ 1,100,000	1995	72	₪ 15,278
6145-1382-01	5/1/2010	₪ 1,145,000	1974	72	₪ 15,903
6145-0824-04	21/1/2010	₪ 1,300,000	1960	80	₪ 16,250
6145-1139-03	27/1/2010	₪ 1,190,000	1975	23	₪ 21,250
6145-0405-08	3/2/2010	₪ 1,920,000	1990	112	₪ 17,143
6145-1472-07	18/2/2010	₪ 1,340,000	1970	80	₪ 16,750
6145-1050-03	18/2/2010	₪ 1,120,000	1970	51	₪ 21,961
6145-1426-04	19/2/2010	₪ 1,180,000	1975	57	₪ 20,702
6145-0497-08	24/2/2010	₪ 1,030,000	1975	54	₪ 19,074
6145-1491-04	25/2/2010	₪ 1,550,000	1984	84	₪ 18,452
6145-0300-03	25/2/2010	₪ 1,000,000	1950	72	₪ 13,889
ממוצע					₪ 17,877

== > בהתאם לעסקאות ההשוואה, שווי למ״ר בנוי בדירות ישנות לשנת 2010 הינו 17,000 ₪

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 25/7/2020

מס תיק-פניה: 21-532-2020

להלן תחשיב השימוש הטוב היעיל:

שווי מצב קיים	בית בנוי		
	שטח	מקדם אקווי	סה"כ שטח אקווי'
קומת קרקע	184	1.00	184
קומה א	127.54	1.00	127.54
חצר	150	0.25	37.5
סה"כ שטח אקו'	311.54		349.04
סה"כ שווי מצב קודם		₪ 17,000	₪ 5,933,680

שווי מצב חדש	קרקע ריקה ופנויה		
שטח עיקרי	476.7	1.00	476.70
תוספת זכויות בנייה 16%	72.6	1.00	72.64
חדרי יציאה לגג	80	1.50	120
מחסנים בקומת הדירות	36	0.90	32.40
סה"כ שטח אקו'			701.74
סה"כ שווי מגרש		₪ 6,700	₪ 4,701,658

בהתאם לתחשיב לעיל עולה כי גם נכון לשנת 2010 אין כדאיות כלכלית להרוס את המבנה בשנת 2010.

ולכן לצורך חישוב היטל השבחה יערך תחשיב של דחיה לכל התכניות המשביחות עד לשנת 2010.

9.1.3 <u>הכרעה</u>

בעוד ששמאי המשיבה סבור כי השימוש המיטבי הינו הריסת המבנה כבר במועד אישור תכנית ג/340 (בהתאם לבדיקת השימוש המיטבי שערך), שמאית המבקשת סבורה כי עד שנת 2010 השימוש המיטבי הינו השארת המבנה הקיים (בהתאם לתחשיב שערכה לשנת 2010 לפיו השימוש הטוב והיעיל הינו השארת המבנה, והסבר כי אם בשנת 2010 השימוש המיטבי היה השארת המבנה, קל וחומר לגבי המועדים שלפני 2010). אני מסכימה עם שמאי המשיבה כי את השימוש הטוב והיעיל יש לבחון לכל תוכנית ותוכנית בנפרד נכון למועד הקובע החל מהתוכנית הראשונה.

שמאית המבקשת בחנה את המצב הקודם כשווי הבינוי הקיים ואת המצב החדש כקרקע ריקה ופנויה. לדעתי, היה מקום לבחון גם אפשרות של ניצול תוספת זכויות הבניה על הבינוי הקיים, זאת במסגרת אילוצי קווי הבניין והבינוי הקיים. מכיוון שמדובר במבנה בן 2 קומות המצוי במרכז החלקה, כאשר קומת הקרקע בשטח בהיתר של 184 מ"ר וקומה עליונה בשטח בהיתר של 127 מ"ר, אני לא מוצאת כי קיימות מגבלות לניצול יתרת זכויות הבניה, ומבדיקתי עולה כי ניתן לנצל את יתרת זכויות הבניה על ידי הרחבת המבנה הקיים. ניצול זכויות הבניה יתאפשר על ידי הרחבת הקומה השניה עד לשטח תכסית קומת הקרקע ובנוסף תבנה עוד קומה על הבינוי הקיים. למבנה אמנם גג רעפים אך לדעתי הוא ניתן לפרוק ובמקומו ניתן לצקת תיקרה/ריצפה חדשה כבסיס לקומה שמעל. מכאן כי את יתרת זכויות הבניה יש להעריך לפי מקדם של 0.5 בשל מגבלות התכנון והתאמה לבינוי הקיים.

לכן את השימוש הטוב היעיל יש לבחון ב- 3 אפשרויות:

(א) שווי החלקה כריקה.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 25/7/2020

מס תיק-פניה: 21-532-2020

(ב) שווי הנכס כולל הבינוי הקיים בתוספת שווי יתרת זכויות הבניה בכפוף להתאמה למבנה הקיים.

(ג) שווי הנכס כולל הבינוי הקיים בתוספת שווי יתרת זכויות הבניה דחויות.

על מנת לבחון אם מקדם הדחיה שקבעה שמאית הבעלים סביר (לצורך אפשרות ג) בחנתי את עיסקאות ההשוואה שהציגה השמאית, הוצאתי תשריטי בית משותף, ובקשות להיתר מהוועדה על מנת לקבל מידע נוסף על הדירות מעבר למדווח באתר רשות המיסים. ולהלן הממצאים:

- ✓ גו"ח 6145/1379/2 השטח המדווח הינו 72 מ"ר.

בבדיקתי עולה כי מדובר בדירת 4 חדרים בקומה ראשונה במבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים + עלית גג עם מעלית, הכולל 8 דירות ונבנה בשנת 1994 (חדש יחסית למועד העיסקה) הכולל מעלית. שטח הפלדלת 78 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת פתוחה. לדירה חניה צמודה.

- ✓ גו"ח 6145/1382/1 השטח המדווח הינו 72 מ"ר.

בבדיקתי עולה כי מדובר בדירת 3.5 חדרים בקומה ראשונה במבנה בן 3 קומות על עמודים ללא מעלית, הכולל 6 דירות ונבנה בשנת 1974 ללא מעלית. שטח הפלדלת 99 מ"ר מתוכם 20 מ"ר מרפסות סגורות. לדירה חניה צמודה.

- ✓ גו"ח 6145/824/4 השטח המדווח הינו 70 מ"ר.

בבדיקתי עולה כי מדובר בדירת 4 חדרים בקומה שלישית במבנה בן 3 קומות על עמודים + עלית גג הכולל 6 דירות אשר נבנה בשנת 1982 שטח הפלדלת 89 מ"ר מתוכם 8 מ"ר מרפסות סגורות. לדירה חניה צמודה.

- ✓ גו"ח 6145/1139/3 השטח המדווח הינו 56 מ"ר.

בבדיקתי עולה כי מדובר בדירת 3.5 חדרים בקומה שניה במבנה בן 3 קומות על עמודים הכולל 6 דירות אשר נבנה בשנת 1972 שטח הפלדלת 81 מ"ר מתוכם 20 מ"ר מרפסות סגורות.

- ✓ גו"ח 6145/405/8 השטח המדווח הינו 112 מ"ר.

בבדיקתי עולה כי מדובר בדירת 4 חדרים בקומה שלישית + עלית הגג במבנה בן 3 קומות על עמודים + עלית גג הכולל 9 דירות אשר נבנה בשנת 1993 (חדש יחסית למועד העיסקה) שטח הפלדלת 122 מ"ר + 59 מ"ר מרפסת גג. לדירה 2 חניות צמודות.

- ✓ גו"ח 6145/1472/7 השטח המדווח הינו 80 מ"ר.

בבדיקתי עולה כי מדובר בדירת גג בת 4 חדרים בקומה שלישית במבנה בן 3 קומות על עמודים הכולל 7 דירות אשר נבנה בשנת 1978 שטח הפלדלת 91 מ"ר גג הצמוד לדירה בשטח של 95 מ"ר. לדירה חניה צמודה.

- ✓ גו"ח 6145/1050/3 השטח המדווח הינו 51 מ"ר.

בבדיקתי עולה כי מדובר בדירה בת 2.5 חדרים בקומה שניה במבנה בן 3 קומות על עמודים הכולל 6 דירות אשר נבנה בשנת 1968 שטח הפלדלת 78 מ"ר מתוכם 19 מ"ר מרפסות סגורות.

- ✓ גו"ח 6145/1426/4 השטח המדווח הינו 57 מ"ר.

בבדיקתי עולה כי מדובר בדירה בת 3 חדרים בקומה ראשונה במבנה בן 3 קומות על עמודים הכולל 6 דירות אשר נבנה בשנת 1975 שטח הפלדלת 81 מ"ר מתוכם 19 מ"ר מרפסות סגורות. לדירה חניה צמודה.

- ✓ גו"ח 6145/497/8 השטח המדווח הינו 54 מ"ר.

בבדיקתי עולה כי מדובר בדירה בת 3 חדרים בקומה שלישית במבנה בן 3 קומות על עמודים הכולל 9 דירות אשר נבנה בשנת 1968 שטח הפלדלת 76 מ"ר מתוכם 18 מ"ר מרפסות סגורות.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 25/7/2020

מס תיק-פניה: 21-532-2020

- ✓ גו"ח 6145/1491/4 השטח המדווח הינו 84 מ"ר.

בבדיקתי עולה כי מדובר בדירה בת 4 חדרים בקומה שניה במבנה בן 4 קומות על עמודים + עלית גג עם מעלית הכולל 10 דירות אשר נבנה בשנת 1984 שטח הפלדלת 92 מ"ר. לדירה חניה צמודה.

- ✓ גו"ח 6145/300/3 השטח המדווח הינו 72 מ"ר.

בבדיקתי עולה כי מדובר בדירה בת 3 חדרים בקומה שניה במבנה בן 3 קומות על עמודים עם מעלית הכולל 6 דירות אשר נבנה בשנת 1967 שטח הפלדלת 108 מ"ר מתוכם 27 מ"ר מרפסות סגורות.

באם ננתח את עיסקאות ההשוואה הנ"ל עם הנתונים המדוייקים יותר, תוך הפעלת המקדמים המתאימים לכל שימוש, תוך התייחסות לגיל המבנה ביחס למבנה הנישום, מיקום הדירה, קיומה של המעלית, חניה צמודה נקבל שווי מ"ר אקוו' של 13,500 ₪/מ"ר במקום 17,000 ₪/מ"ר.

ובהתאמה לתחשיב של שמאית המבקשת:

שטח אקו - 349.04 מ"ר

שווי למ"ר בנוי - 13,500 ₪/מ"ר

סה"כ שווי מצב קודם - 4,712,000 ₪ (במעוגל)

לעומת שווי מצב חדש - 4,700,000 ₪ (במעוגל)

לכן נכון לשנת 2010 קיימת אדישות בין הריסה ובניה מחדש ובין השארת הנכס במצבו, ומכאן אני מסכימה עם שמאית המבקשים כי שנת 2010 הינה המועד לדחיית הזכויות.

מאחר ואני סבורה (כפי שגם סבור שמאי המשיבה) כי יש לבחון את השימוש המיטבי עבור כל תכנית ותכנית, הוצגו בהמשך תחשיבי בדיקת השימוש הטוב והיעיל עבור כל תכנית.

9.2 השבחה בגין תוכנית רג/340 פורסם למתן תוקף 27/12/1979:

9.2.1 שמאי המשיבה

9.2.1.1 מהות ההשבחה

תוספת זכויות בניה של 195 מ"ר.

במצב הקודם ע"פ R/81/2 ניתן לבנות 40% משטח חלקת המקור 500 מ"ר, דהיינו 200 מ"ר.

במצב החדש ע"פ רג/340 ניתן לבנות מבנה בן 3 קומות לפי זכויות בניה של 25% עיקרי בקומה + 8% בגין מרפסות בקומה, דהיינו 395 מ"ר.

9.2.1.2 מקדם שווי המרפסות:

המרפסות מוערכות לפי מקדם של 0.5.

9.2.1.3 אומדני השווי -

שווי קרקע למ"ר מבונה:

מחירי קרקע לחדר בבניה רוויה ברמת גן כפי שעולה מחוברת "מקרקעין וערכם" שפורסמו במועדים הרלוונטים:

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 25/7/2020

מס תיק-פניה: 21-532-2020

תאריך	מחיר לקרקע לחדר
מרץ 1980	120,000 – 250,000 ל"י
דצמבר 1980	25,000 – 50,000 שקל

לאחר ביצוע ההתאמות מיקום ומועד, קבעתי שווי הנכס בסך של 180 $/למ"ר מבונה אקוו' למועד אישור תכנית רג/340.

שווי מ"ר בנוי:

לא נתנה התייחסות לשווי מ"ר בנוי לתוכנית זו.

9.2.1.4 <u>בחינת השימוש הטוב והיעיל</u>

לא נערך תחשיב לשימוש הטוב והיעיל לתוכנית זו אלא לתוכנית הבאה בלבד.

הבינוי הקיים על החלקה נכון למועד הקובע היה מבנה בן 30 שנה ולכן בשל גילו הוא לא תורם לשווי, מכיוון שכך, השימוש הטוב והיעיל הוא הריסת הבינוי הקיים ובניית מבנה מגורים חדש ע"פ הזכויות של ג/340.

אבל גם אם יוחלט כי המבנה הקיים על החלקה כן תורם לשווי הרי שהתוכנית רג/340 הרחיבה זכויות בניה שניתן להוסיפם על הקיים ולכן יש לחייבם בהיטל השבחה.

9.2.1.5 <u>תחשיב ההשבחה</u>

מצב קודם	R/81/2				
מהות	שטח המגרש	אחוז הבניה	שטח מבונה	מקדם	סה"כ
עיקרי	500	40%	200	1	200 מ"ר

מצב חדש	רג/340				
מהות	שטח המגרש	אחוז הבניה	שטח מבונה	מקדם	סה"כ
עיקרי	454	75%	340.5	1	340.50
מרפסות	454	24%	108.96	0.5	54.48
סה"כ שטח אקוו'					394.98 מ"ר

השבחה		
שטח אקוו' מצב חדש		394.98 מ"ר
שטח אקוו' מצב קודם		200.00 מ"ר
תוספת שטח אקוו'		194.98 מ"ר
שווי למ"ר מבונה		$ 180
השבחה ב- $		$ 35,100
השבחה בשקלים ליום 11/1/1980	$/₪ 0.0036	₪ 63.2

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 25/7/2020

מס תיק-פניה: 21-532-2020

9.2.2 שמאית המבקשת

9.2.2.1 מהות ההשבחה:

הגדלת זכויות בניה מהמצב הקודם שהוא בית מגורים קיים בשטח של 311 מ"ר למצב חדש שהוא 75% בניה עיקרי + 24% מרפסות. בבדיקת השימוש הטוב והיעיל אין השבחה.

9.2.2.2 מקדם שווי המרפסות:

מקדם של 0.5 עבור מרפסות סגורות הינו נמוך ביחס לפסיקות אחרות בעניין וזה אינה תואמת את החלטת בית המשפט וועדת הערר ביחס לשטח מרפסות אלו.

יש לקבוע מקדם 1 למרפסות, אולם נוכח הפסיקות בעיר רמת גן לעניין שווי המרפסות אני נצמדת בשומה זו למקדם 0.8 למרפסות כפי שקבעו שמאים מכריעים רבים.

בעניין זה מפנה לפסיקת השופטת בוסתן עת"מ 19 -01- 79775 קוצ'ינסקי ואח' נ' וועדה מקומית לתכנון ובנייה רעננה ואח' ובערר אחים כ.י השקעות בנדל"ן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה לפיה:

"יש לראות בשטח המרפסת כשטח עיקרי לכל דבר"

פסיקות שמאים מכריעים ברמת גן לעניין שווי המרפסות בתכנית רג/340 ו- רג/340/ג

- ✓ בהכרעתו בשומה מכרעת בגוש 6519 חלקה 654 לתכנית רג/340/ ג, שם נאמר על ידי כבוד השמאי המכריע "בין אם סגירת המרפסות בוצעו על פי היתר לעבודה מצומצמת ובין אם לאו, לדבר יש השלכה ישירה על שווי המקרקעין, ומחירי המכירה של הדירות ובמיוחד אלו מיד שנייה, הושפעו משטחן כולל המרפסות שנסגרו. אני סבור שבעת הערכת שווין של המרפסות המקורות יש להביאן בחשבון בשווין המלא". בפסיקה זו נפסק על ידי השמאי המכריע כי אין השבחה בגין הכשרת מרפסות מקורות כשטח עיקרי.
- ✓ פסיקת השמאי המכריע אביזי זיו בגוש 6145 חלקה 1140 רחוב חד נס 9 , נקבע מקדם שווי למרפסות 0.8.
- ✓ פסיקת שמאי המכריע אלי כהן בגוש 6145 חלקה 1139 רחוב חד נס 7, נקבע מקדם שווי למרפסות 0.8.
- ✓ פסיקת השמאית המכרעת דנה שיחור בגוש 6145 חלקה 1477, רחוב אמנון ותמר 8, נקבע מקדם שווי למרפסות 0.85.

פסיקות שמאים מכריעים בהרצליה

- ✓ פסיקת השמית המכריעה הגב' שושי שרביט שפירא בגוש 6536 חלקה 516, נקבעה על ידה באותה סוגיה כי לא חלה השבחה בנכס בשל שינוי סיווג השטחים כשטח עיקרי: " לאור היות המבנה בנוי בהיתר לרבות המרפסות סגורות (אשר מהוות חלק בלתי נפרד מדירות המגורים), מתוקף תכניות קודמות עת אושרה הבניה שאינו מיועד להריסה, מדובר בתיעוד מצב קיים, ללא שינוי מיקומם, גובהן ומידותיהן, הרי שמקדם שלהם חל בשני מצבי התכנון, שהרי תרומת המרפסות אינן משתנה ע"י כינויי כשטח עיקרי".
- ✓ פסיקת השמאי המכריע מר אמנון ניזרי, גוש 6536 חלקה 515 - בהינתן העובדה כי המרפסות שבנדון נבנו כמרפסות מקורות וסגורות ע"פ היתר בניה המקורי משנת 1971, וכי במצב התכנוני

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

החדש לא שונה גובה המרפסות, מיקומן, או השמוש בהן, הרי שתכנית הר/2213 לא הוסיפת תועלת שניתן היה להפיק מהמרפסות עוד במצב הקודם".

9.2.2.3 <u>אומדני השווי -</u>

<u>שווי מ"ר מבונה</u>:

אין מחלוקת לגבי השווי מ"ר מבונה – 180 $/מ"ר שהם 0.648 ₪/מ"ר.

<u>שווי מ"ר בנוי</u>:

ע"פ גליון "מקרקעין וערכם" מאפריל 1980 עלות בניה לשנת 1979 היה 5,100 ל"י – 0.51 ₪/מ"ר. הצמדת נתון זה ממחצית שנת 1979 ועד 1/1980 לפי מכפיל של 1.64 – מתקבל 0.836 ₪/מ"ר.

== > שווי בנוי למגורים – 1.4844 ₪/מ"ר בנוי (כולל מע"מ ויזמות).

אין מקום לתת פחת לשווי הבנוי הקיים כיוון שאין מדובר בתחשיב חשבונאי אלא לשווי שוק, ולראיה מבנים רבים בני 50 ו- 60 שנה עדיין עומדים על תילם, תורמים לשווי ולא מוערכים לפי שווי אפס.

9.2.2.4 <u>השימוש הטוב והיעיל -</u>

את ההשבחה יש לבחון לפי השימוש הטוב והיעיל, כלומר להתחשב בבינוי הקיים בחלקה במועד הקובע. גם אם יוחלט כי הבינוי הקיים לא תורם לשווי הרי שיש להתחשב בזכויות הבניה שכבר אושרו ע"פ היתר הבניה. לאור זאת מוצגות 3 אלטרנטיבות לחישוב ההשבחה:

(א) <u>אלטרנטיבה א - לפי שווי מ"ר מבונה (ללא הבינוי הקיים)</u>

בעוד ששמאי הוועדה מחשב את המצב הקודם לפי זכויות של 40% X 500 מ"ר = 200 מ"ר הרי שבפועל היה קיים מבנה בן 2 קומות בשטח של 311 מ"ר בהיתר. קומת הקרקע שימשה לבית מאפיה / שטח מסחרי בשטח של כ- 184 מ"ר + חצר צמודה בשטח של כ- 150 מ"ר, וקומה א שימשה כדירת מגורים בשטח של 127 מ"ר.

<u>שטח אקו' מצב קודם</u>

קומת קרקע מסחר -	184 מ"ר X 1.5 =	276 מ"ר
קומה א מגורים -	127 מ"ר X 1 =	127 מ"ר
חצר -	150 מ"ר X 0.25 =	<u>37.5 מ"ר</u>
סה"כ שטח אקו' מצב קודם -		440.5 מ"ר

<u>שטח אקו' במצב חדש</u>

שטח עיקרי -	454 X 75% =	340.5 מ"ר
מרפסות - 454 X 24% (שטח מרפסת)	0.8 X =	<u>87.16 מ"ר</u>
סה"כ שטח אקו' מצב חדש -		427.66 מ"ר

== > סה"כ שטח אקו' מצב קודם גבוה מסה"כ שטח אקו' מצב חדש ולכן אין השבחה.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

(ב) אלטרנטיבה ב - לפי שווים (בהתחשב בבינוי הקיים)

את השווי במצב הקודם יש לאמוד לפי השימוש המיטבי שהוא השארת המבנה הקיים.
אומדן שווי המצב הקיים נערך לפי שווי הבנוי הקיים שהינו חיבור מצרפי של עלות הבינוי בתוספת שווי מ"ר מבונה. מתקבל כי שווי הבינוי הקיים גבוה משווי הנכס כקרקע ריקה ופנויה.

(ג) אלטרנטיבה ג - דחיית מימוש הזכויות למועד הריסת הבינוי הקיים (2010)

את השווי במצב הקודם יש לאמוד לפי סה"כ זכויות הבניה המנוצלות בפועל, דהיינו 311 מ"ר.
ואת השווי במצב החדש יש לאמוד לפי סה"כ זכויות הבניה ע"פ תוכנית ג/340 דהיינו 427.67 מ"ר.
את ההפרש בין השניים יש לדחות ב- 30 שנה

9.2.2.5 תחשיב ההשבחה:

(א) אלטרנטיבה א – תחשיב לפי שווי מ"ר אקו'

מצב קודם	R/81/2		
מהות	שטח בנוי	מקדם שווי	סה"כ שטח אקו'
קומת קרקע	184.00 מ"ר	1.5	276.00 מ"ר
קומה א	127.54	1	127.54 מ"ר
חצר	150.00 מ"ר	0.25	37.50 מ"ר
סה"כ שווי אקו'			441.04 מ"ר

מצב חדש	רג/340				
מהות	שטח המגרש	אחוזי בניה	זכויות בניה	מקדם	סה"כ אקו'
עיקרי	454	75%	340.50	1	340.50 מ"ר
מרפסות	454	24%	108.96	0.8	87.17 מ"ר
סה"כ שטח אקו'					427.67 מ"ר

השבחה	
סה"כ שטח אקו' מצב חדש	427.67 מ"ר
סה"כ שטח אקו' מצב קודם	411.04 מ"ר
השבחה	אין השבחה

(ב) אלטרנטיבה ב – תחשיב לפי שווי הבינוי הקיים

מצב קודם	R/81/2		
מהות	שטח בנוי	מקדם שווי	סה"כ שטח אקו'
קומת קרקע	184.00 מ"ר	1	184.00 מ"ר
קומה א	127.54	1	127.54 מ"ר

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך : 25/7/2020

מס תיק-פניה : 21-532-2020

מצב קודם	R/81/2		
מהות	שטח בנוי	מקדם שווי	סה"כ שטח אקו'
סה"כ שווי אקו'			311.54 מ"ר
שווי למ"ר בנוי			1.48 ₪/מ"ר
סה"כ שווי מצב קודם			461.08 ₪

מצב חדש	רג/340				
מהות	שטח המגרש	אחוזי בניה	זכויות בניה	מקדם	סה"כ אקו'
עיקרי	454	75%	340.50	1	340.50 מ"ר
מרפסות	454	24%	108.96	0.8	87.17 מ"ר
סה"כ שטח אקו'					427.67 מ"ר
שווי למ"ר מבונה		$ 180	$/₪ 0.0036		0.65 ₪/מ"ר
סה"כ שווי מצב חדש					277.13 ₪

השבחה	
סה"כ שווי מצב חדש	277.13 מ"ר
סה"כ שווי מצב קודם	461.06 מ"ר
השבחה	אין השבחה

(ג) <u>אלטרנטיבה ג – תחשיב לפי דחיית ההשבחה</u>

מצב קודם	R/81/2		
מהות	שטח בנוי	מקדם שווי	סה"כ שטח אקו'
קומת קרקע	184.00 מ"ר	1	184.00 מ"ר
קומה א	127.54	1	127.54 מ"ר
סה"כ שווי אקו'			311.54 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			0.648 ₪/מ"ר
סה"כ שווי מצב קודם			201.53 ₪

מצב חדש	רג/340				
מהות	שטח המגרש	אחוזי בניה	זכויות בניה	מקדם	סה"כ אקו'
עיקרי	454	75%	340.50	1	340.50 מ"ר
מרפסות	454	24%	108.96	0.8	87.17 מ"ר
סה"כ שטח אקו'					427.67 מ"ר
שווי למ"ר מבונה		$ 180	$/₪ 0.0036		0.65 ₪/מ"ר

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 25/7/2020

מס תיק-פניה: 21-532-2020

מצב חדש	רג/340				
סה"כ שווי מצב חדש					277.13 ₪

השבחה	
סה"כ שווי מצב חדש	277.13 מ"ר
סה"כ שווי מצב קודם	201.53 מ"ר
השבחה	75.6 מ"ר
מקדם דחייה ל- 30 שנה	0.17411013
השבחה	13.2 ₪

9.2.3 הכרעה

9.2.3.1 מהות ההשבחה:

על החלקה נכון למועד הקובע היה קיים מבנה בן 30 שנה בשטח של 311 מ"ר.

התוכנית מרחיבה את זכויות הבניה ל- 75% עיקרי + 24% מרפסות סגורות.

9.2.3.2 מקדם שווי המרפסות הסגורות:

בחנתי תוכניות הגשה להיתר בניה המוצגות באתר של עירית רמת גן שאושרו ע"פ תוכנית ג/340, ונמצא כי שטחי המרפסות מהווים חלק בלתי נפרד מהדירה. בכל דירה אושרו בין 2-4 מרפסות סגורות: מרפסת מהסלון ו/או מרפסת שירות מהמטבח ו/או מרפסת שירות מחדר הרחצה ו/או מרפסת שירות אחת גם מהמטבח וגם מחדר הרחצה ו/או מרפסת צמודה סגורה מאחד החדרים. באף אחד מהמקרים שנבחנו לא היה מדובר במרפסת פתוחה, אלא מרפסת סגורה מקורה המהווה חלק בלתי נפרד מהדירה.

בבדיקה שערכתי נמצאו תוכניות שאושרו לאחר אישור תוכנית ג/340 בהם נמצא כי פונקציות אלו עדיין תוכננו כבעבר, כלומר מרפסות השירות מהמטבח ומחדרי הרחצה המשיכו להופיע בתוכניות והיוו חלק מהשטחים העיקריים, מרפסת מהסלון תוכננה כבעבר רק שלאחר אישור ג/340 היוותה חלק בלתי נפרד מהסלון. רק את מרפסות חדר השינה הפסיקו לתכנן. מרפסות חדרי השינה היוו כ- 25% מכלל המרפסות שהתבקשו ע"פ תכנית ג/340 ובהתחשב בתרומתם לדירה אני מקבלת את עמדת המבקשת כי יש לאמוד את שווי כל המרפסות הסגורות לכל הפחות לפי מקדם של 0.8.

9.2.3.3 אומדני השווי -

שווי מ"ר מבונה:

טווח המחירים כפי שמוצג בחוברת מקרקעין וערכם הוא מאד רחב בשביל לקבוע ממוצעים. גם אם בוחנים זאת דולרים מקבלים טווח שנע בין 120 $ ל- 275 $.

תאריך	מחיר לקרקע לחדר
מרץ 1980	120,000 – 250,000 ל"י
דצמבר 1980	25,000 – 50,000 שקל

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 25/7/2020

מס תיק-פניה: 21-532-2020

אולם מכיוון שקיימת הסכמה בין הצדדים בדבר השווי למ״ר מבונה לפי 180 $/מ״ר (שהם 0.648 ₪/מ״ר), ומכיוון שאומדן זה נקבע בשומות מכריעות רבות, אני מקבלת על הצד הזהיר את הסכמת הצדדים לצורך שומה זו.

<u>שווי מ״ר בנוי</u>:

את השווי למ״ר בנוי בחנו השמאי הצדדים בגישת העלויות. בעוד ששמאית המבקשת הצמידה את העלות למ״ר כפי שמצאה בחוברת מקרקעין וערכם מאפריל 1980 למדד תשומות הבניה למועד הקובע, שמאי המשיבה הצמיד את העלות לדולר. שנות ה- 80 ידועות כתקופת אינפלציה בה עלה מדד המחירים לצרכן בשיעורים של למעלה מ- 100% בשנה, בשנת 1980 היתה אינפלציה של 133%, ובשנת 1984 הגיעה האינפלציה אף לגובה של 440%. בשל חוסר היציבות, שוק הנדל״ן התנהל בדולרים, לכן אני מסכימה עם שמאי המשיבה כי את האומדנים יש להצמיד לדולר.

לגבי הפחת שנצבר - על מנת לקבל את השווי הבנוי הוסיף שמאי המשיבה לשווי מ״ר מבונה עלות בניה מופחתת ב- 50% וזאת בשל היות המבנה בן 30 שנה. שמאית המבקשים הוסיפה לשווי למ״ר מבונה את עלות הבניה במלואה ללא פחתים שכן לטענתה אין מדובר בתחשיב חשבונאי אלא בתחשיב שמאי. אני מקבלת את עמדתה של שמאית המבקשים כי הבינוי הקיים תורם לשווי הנכס מעבר לעלותו המופחתת, אחרת לשיטתו של שמאי הוועדה דירות בנות 50 שנה יהיו שוות למעשה רק את מרכיב הקרקע, דבר שבמבחן המציאות הוא לא נכון.

אני מסכימה כי דירה חדשה מהקבלן שווה יותר מאשר דירה ישנה, אולם ההפרש מתקזז עם היות הבית הנישום בית מגורים בן דירה אחת עם חצר צמודה ועסק בקומה התחתונה, ולכן אני מקבלת את גישתה אל שמאית המבקשים שלא הפחיתה פחת מעלויות הבניה.

(א) <u>בחינת שווי הבנוי בגישת ההשוואה</u>:

על מנת לקבל מושג מה היה השווי למ״ר בנוי בחודש ינואר 1980, סקרתי פרסומים של מודעות מכירה מעיתונים מעריב + ידיעות אחרונות בישוב רמת גן בחודש ינואר 1980 ולהלן הממצאים:

תאריך פרסום	עיתון	רחוב	מס חדרים	בל״י	ב- $	קומה	הערות	מחיר לחדר ב- $
4/1/1980	מעריב	על גבול בני ברק	1.5	800,000		ג		$ 14,815
4/1/1980	מעריב		3	1,900,000			חדרים יפים, סביבה שקטה, חניה	$ 25,33
4/1/1980	מעריב	ליד שביט	3	1,280,000			אפשרות לבניה	$ 17,067
4/1/1980	מעריב	ההגנה 6	3	1,750,000		ב		$ 23,333
4/1/1980	מעריב		4		87,000		לוקסוס	$ 31,320
4/1/1980	מעריב	במרכז	5	2,890,000			מפוארים + נוף 5	$ 23,120
11/1/1980	מעריב		3	1,450,000		ק״ק	טלפון + מזגן	$ 19,333
11/1/1980	מעריב		2.5	1,800,000		ג	מרווחת בסביבה שקטה	$ 28,800
18/1/1980	מעריב		2.5	1,820,000			בבניין חדש, מקסימה	$ 29,120
18/1/1980	מעריב		2.5	1,800,000		ע״ע	שקטה 1/2 + 2.5	$ 28,800

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך : 25/7/2020

מס תיק-פניה : 21-532-2020

תאריך פרסום	עיתון	רחוב	מס חדרים	בל״י	ב- $	קומה	הערות	מחיר לחדר ב- $
18/1/1980	מעריב		3.5		85,000		יפה + מטבח אמריקאי	$ 35,943
18/1/1980	מעריב		3.5		80,000		מיוחדת	$ 33,829
4/1/1980	י. אחרונות	הגנה 6	3	1,750,000	49,198	ג		$ 16,204
4/1/1980	י. אחרונות		4		110,000		מרווחת, מודרנית, מרכז	$ 27,500
4/1/1980	י. אחרונות		1	750,000	21,085	ג	במרכז, מרווחת	$ 20,833
4/1/1980	י. אחרונות		3	1,100,00		ג	טלפון, ארונות	$ 10,185
4/1/1980	י. אחרונות		3.5		68,000	ג	לוקסוס מלא	$ 19,429
4/1/1980	י. אחרונות	הרצל 4	3	1,450,000		ק	טלפון, מזגן, מתאים כמשרד	$ 13,426
4/1/1980	י. אחרונות		4	690,000			מציאה	$ 7,667
4/1/1980	י. אחרונות		1		50,000	ג	מעלית מרכזי שקט	$ 14,28
4/1/1980	י. אחרונות		3	2,890,000			מיידי, מרכזי, מפוארים, נוף	$ 16,286
4/1/1980	י. אחרונות	פנחס 41	3.5	2,000,000		ג	כחדשה	$ 18,056
4/1/1980	י. אחרונות		3	1,500,000			בבניה מתקדמת	$ 13,889
4/1/1980	י. אחרונות		2.5	1,800,000		ג	בבניה מתקדמת	$ 12,500
4/1/1980	י. אחרונות		3.5	1,100,000		ג		$ 12,222
4/1/1980	י. אחרונות	הרואה	5	1,000,000		א	גדולים, הול	$ 13,889
4/1/1980	י. אחרונות		3	950,000		ק	מפוארת יפה, שקטה, טלפון	$ 17,593
11/1/1980	י. אחרונות	הירדן 54	3	1,700,000		ב		$ 15,741
11/1/1980	י. אחרונות		4	1,500,000		ב	שקט חזיתית	$ 13,889
11/1/1980	י. אחרונות	תלפיות 4	2.5	2,600,000		ע״ע	חזית, הסקה, חניה, מרכזית	$ 18,056
11/1/1980	י. אחרונות	ארלוזרוב	2	2,200,000			הסקה, מעלית, חניה	$ 16,988
11/1/1980	י. אחרונות		1.5	900,000		א	סביבה טובה	$ 16,216
11/1/1980	י. אחרונות		5	2,800,000			מידי, מרכזי, מפוארים, נוף	$ 15,135
11/1/1980	י. אחרונות	השר משה			60,000	ב	פינת אוכל	$ 20,000
22/1/1980	י. אחרונות		3	1,850,000		ז	חד׳ ענקיים, מרכזי שקט	$ 16,667
22/1/1980	י. אחרונות		3	1,400,000			מסודרת מאוד	$ 12,613
22/1/1980	י. אחרונות	תפארת ישראל	3	1,900,000			מיוחדת	$ 17,117
22/1/1980	י. אחרונות		3	1,650,000			מסודרת להפליא כמעט חדשה במקום טוב	$ 14,865
22/1/1980	י. אחרונות	השקדיה	3.5	2,400,000			מיידי	$ 18,865
22/1/1980	י. אחרונות	האצ״ל 10	3	2,500,000			חניה	$ 22,523
25/1/1980	י. אחרונות		2.5	1,800,000			ע״ע שקטה, מרכזית, 0.5+	$ 19,459
25/1/1980	י. אחרונות		5	2,800,000			מיידי, מרכזי, נוף	$ 15,135

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 25/7/2020

מס תיק-פניה: 21-532-2020

תאריך פרסום	עיתון	רחוב	מס חדרים	בל"י	ב- $	קומה	הערות	מחיר לחדר ב- $
25/1/1980	י. אחרונות	ביאליק	1	650,000			חדר מגורים/ משרד	$ 17,568
25/1/1980	י. אחרונות	רמת עמידר	1.5	450,000		ב	מחסן	$ 8,108
25/1/1980	י. אחרונות		2	1,000,000		א		$ 13,514
							ממוצע	$ 15,949

ע"פ נתונים אלו, ולאחר הפחתה של כ- 10% בגין מו"מ, מתקבל שווי ממוצע של חדר בנוי של כ- 14,354 $, ובהתבסס על שטח ממוצע לחדר של 25 מ"ר מתקבל שווי מ"ר בנוי של 567 $/מ"ר (2.04 ₪/מ"ר).

(ב) <u>בחינת השווי הבנוי בגישת העלויות:</u>

- ✓ שמאית הבעלים הציגה את עלות הבניה מתוך חוברת מקרקעין וערכם מס' 85 אפריל 1980 לפיה עלות הבניה למ"ר נכון לשנת 1979 (בממוצע) הינה 5,100 ל"י מ"ר (204 $/מ"ר לפי שע"ח ממוצע לשנת 1979 2.5 ל"י/$). באם ניקח את העלות הדולרית 204 $ נכון לינואר 1980 נקבל – 0.7344 ₪/מ"ר (יש לציין בחוברת זו מצויין שהעלות למ"ר מתייחסת לסטנדרט זוגות צעירים, ועבור בנייה לבית חד משפחתי יש להוסיף בין 35%- 50 , למרות זאת לא הוספתי בשל גיל המבנה).
- ✓ בבטאון מס' 26 "קרקע – בטאון המכון לחקר שימושי קרקע" שהוצא בחודש 11/1984 נקבעו כי 3 מדרגות לעלויות הבניה עבור מבנה בן 2 קומות בהתאם ל- 3 מדרגות איכות נכון לחודש 4/1980:

עלות הבניה למ"ר בש"ח נכון לחודש 4/1980[5]						
איכות הבניה	בינונית		גבוהה		מעולה	
סוג המבנה	עד 85 מ"ר	מעל 85 מ"ר	עד 110 מ"ר	מעל 110 מ"ר	עד 140 מ"ר	מעל 140 מ"ר
2-4 קומות	1.2	1.0	1.6	1.4	2.5	1.8

להערכתי למבנה הנדון ניתן ליחס איכות בניה בינונית מעל 85 מ"ר ולכן העלות המתאימה היא 1.0 ₪/מ"ר.

בגישת העלות לפי חוברת מקרקעין וערכם - 0.7344 ₪/מ"ר + 0.648 ₪/מ"ר = 1.382 ₪/מ"ר

בגישת העלות לפי בטאון המכון לחקר שימושי קרקע – 1.0 ₪/מ"ר + 0.648 ₪/מ"ר = <u>1.648 ₪/מ"ר</u>

בממוצע - 1.515 ₪/מ"ר

[5] בחישוב העלות יש לקחת בחשבון מרפסות וחדרי מדרגות. אין לקחת בחשבון מקלטים, מרתפים קומת עמודים וחניות.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 25/7/2020

מס תיק-פניה: 21-532-2020

(ג) ממוצע האומדנים:

בגישת ההשוואה -	2.041 ₪/מ"ר
בגישת העלויות -	1.515 ₪/מ"ר
ובממוצע -	1.778 ₪/מ"ר

9.2.3.4 בחינת השימוש הטוב והיעיל:

במצב הקודם - מכיוון שטח הבניה הקיים גבוה משטחי הבניה המותרים ע"פ תוכנית מאושרת, ומכיוון ששווי מ"ר בנוי גבוה משווי מ"ר מבונה אזי בהכרח השווי המיטבי הינו שווי הבינוי הקיים.

שווי מצב קודם			
מהות	שטח	מקדם	סה"כ
קומת קרקע	184.00 מ"ר	1	184.00 מ"ר
קומה א	127.54	1	127.54 מ"ר
סה"כ שווי אקו'			311.54 מ"ר
שווי למ"ר			1.78 ₪/מ"ר
בינוי קיים			**554.54** ₪

במצב החדש - לצורך בחינת הניצול הטוב והיעיל במצב החדש נבחנו 3 אפשרויות:

(א) אפשרות א – שווי החלקה כריקה

ע"פ ג/340					
מהות	שטח קרקע	אחוז בניה	שטח	מקדם	סה"כ
עיקרי	454	75%	340.5	1	340.50 מ"ר
מרפסות	454	24%	108.96	0.8	87.17 מ"ר
סה"כ שטח אקו' מצב קודם					427.67 מ"ר
שווי למ"ר מבונה				$ 180	0.648 ₪
סה"כ שטח אקו' מצב קודם					**277.13** ₪

(ב) אפשרות ב – שווי הנכס כולל הבינוי הקיים + שווי יתרת זכויות הבניה בכפוף להתאמה למבנה הקיים

שטח תוספת זכויות בניה					
מהות	שטח קרקע	אחוז בניה	שטח	מקדם	סה"כ
עיקרי	454	75%	340.05	1	340.05 מ"ר
מרפסות	545	8%	108.96	0.8	87.17 מ"ר
סה"כ שטח אקו'					427.67 מ"ר
שטח קיים					311.54 מ"ר

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 25/7/2020

מס תיק-פניה: 21-532-2020

שטח תוספת זכויות בניה				
סה"כ שטח תוספת הבניה				116.13 מ"ר

מצב חדש	רג/340			
מהות	שטח	מקדם התאמה	שווי למ"ר	סה"כ
שווי הבינוי הקיים	311.54		₪ 1.778	₪ 553.92
שווי תוספת זכויות בניה	116.13	0.5	₪ 0.648	₪ 37.63
סה"כ שווי מצב חדש				₪ **591.54**

(ג) אפשרות ג – שווי הנכס כולל הבינוי הקיים + שווי יתרת זכויות הבניה דחויות

מצב חדש	רג/340			
מהות	שטח	מקדם דחייה	שווי למ"ר	סה"כ
שווי הבינוי הקיים	311.54		₪ 1.778	₪ 553.92
שווי תוספת זכויות בניה	116.13	0.1741[6]	₪ 0.648	₪ 13.10
סה"כ שווי מצב חדש				₪ **567.02**

<u>מסקנה</u>

== > השימוש הטוב והיעיל במצב החדש הינו אלטרנטיבה ב.

9.2.3.5 <u>תחשיב ההשבחה</u>

השבחה	
סה"כ שווי מצב חדש – אלטרנטיבה ב	₪ 591.54
סה"כ שווי מצב קודם	₪ 554.54
השבחה בגין תוכנית ג/340	₪ 37.00

[6] דחיה לשנת 2010 לפי 6%

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 25/7/2020

מס תיק-פניה: 21-532-2020

9.3 השבחה בגין תוכנית רג/340/ג פרסום למתן תוקף 14/8/1980

9.3.1 שמאי המשיבה:

9.3.1.1 מהות ההשבחה

מהות ההשבחה בגין תוכנית זו הינה הגדלת שטחי הבניה מ- 75% עיקרי + 24% בגין מרפסות ל- 105% עיקרי + 2 חדרים על הגג, בשטח של 12 מ"ר כ"א.

9.3.1.2 מקדם שווי חדרים על הגג

מקדם שווי 1.5 אשר מגלם גם את המרפסת.

9.3.1.3 אומדני השווי

שווי קרקע למ"ר מבונה:

מחירי קרקע לחדר בבניה רוויה ברמת גן כפי שעולה מחוברת "מקרקעין וערכם" שפורסמו במועדים הרלוונטים:

תאריך	מחיר לקרקע לחדר
מרץ 1980	120,000 – 250,000 ל"י
דצמבר 1980	25,000 – 50,000 שקל

לאחר ביצוע ההתאמות מיקום ומועד, קבעתי שווי הנכס בסך של 200 $/למ"ר מבונה אקוו' למועד אישור תכנית רג/340.

שווי מ"ר בנוי:

כמענה לתחשיב המבקשת, בהתאם לפרסום מקרקעין וערכם אפריל 1980, עלות הבניה בשנת 1979 הינו 5,100 ל"י/מ"ר, ובהתאם לשע"ח נכון לאמצע שנת 1979 (25 ל"י/$) מתקבל שווי של 200 $/מ"ר.

200 $/מ"ר מבטא עלות בניה חדשה. מאחר והנכס במועד הקובע היה בן 30 שנה, ראוי לקחת פחת של 50% לפחות ולקבוע שהרווח היזמי והמע"מ נשחקו. מכאן כי עלות הבניה למ"ר במצבו הפיזי נכון למועד הקובע הינו 100 $/מ"ר בנוי בלבד ובתוספת זכויות הבניה של 200 $/מ"ר מתקבל שווי מ"ר בנוי של 300 $/מ"ר.

9.3.1.4 בחינת השימוש הטוב והיעיל

בהתאם לתחשיבים שנערכו כתגובה לשומת המבקשת נכון למועד אישור תוכנית רג/340/ג נמצא כי השימוש המיטבי הינו קרקע ריקה ופנויה. ולפיכך אין להביא בחשבון דחיה בהערכת ההשבחה בגין אישור התכנית רג/340/ג והתוכניות שאושרו אחריה.

שטח אקו' מצב חדש – 454 מ"ר X 105% + 2 חדרים X 12 X 1.5 = 512.7 מ"ר

שווי הקרקע כריקה ופנויה - 102,594 $ = 200 $/מ"ר X 512.97 מ"ר

שווי הנכס כבנוי - 93,472 $ = 300 $/מ"ר X 311.54 מ"ר

==> לפי כך השימוש הטוב והיעיל הוא הריסת הבינוי הקיים נכון למועד הקובע.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 25/7/2020

מס תיק-פניה: 21-532-2020

9.3.1.5 תחשיב ההשבחה

מצב קודם:

מצב חדש	רג/340				
מהות	שטח המגרש	אחוז הבניה	שטח מבונה	מקדם	סה"כ
עיקרי	454	75%	340.5	1	340.50
מרפסות	454	24%	108.96	0.5	54.48
סה"כ שטח אקו'					395 מ"ר

מצב חדש	רג/340/ג				
מהות	שטח המגרש	אחוז הבניה	שטח מבונה	מקדם	סה"כ
עיקרי	454	105%	340.5	1	476.7
חדר על הגג			24	1.5	36
סה"כ שטח אקו'					512.7 מ"ר

השבחה		
שטח אקו' מצב חדש		512.7 מ"ר
שטח אקו' מצב קודם		395.0 מ"ר
תוספת שטח אקו'		117.7 מ"ר
שווי למ"ר מבונה		$ 200
השבחה ב- $		$ 23,540
השבחה בשקלים ליום 11/1/1980	$/₪ 0.005578	₪ 65.6

9.3.2 שמאית המבקשת

9.3.2.1 מהות ההשבחה

הגדלת זכויות בניה מהמצב הקודם שהוא בית מגורים קיים בשטח של 311 מ"ר למצב חדש שהוא 105% בניה עיקרי + 2 חדרים על הגג בשטח של 12 מ"ר כ"א, בבדיקת השימוש הטוב והיעיל אין השבחה.

9.3.2.2 מקדם שווי חדרים על הגג

תוספת 2 חדרים על הגג בשטח של 12 מ"ר, מוערכים לפי מקדם שווי של 1.5 אשר מגלם גם את המרפסת.

9.3.2.3 אומדני השווי

שווי למ"ר מבונה לפי שומת שמאי הוועדה 200 $/מ"ר ובשקלים נכון למועד הקובע 1.12 ₪ למ"ר
ע"פ גיליון "מקרקעין וערכם" מאפריל 1980 עלות בנייה לשנת 1979 הינה 5,100 ל"י שהם 0.51 ₪ למ"ר.
הצמדת נתון זה ממחצית שנת 1979 ועד 8/1980 כמכפיל 2.97 – מתקבל 1.514 ₪ למ"ר.
שווי בנוי למגורים 2.63 ₪ (לא כולל מע"מ ויזמות)

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

9.3.2.4 השימוש הטוב והיעיל

השימוש הטוב והיעיל של הנכס במועד הקובע הינו השארת המבנה הקיים על החלקה.

שמאית המבקשת מחשבת את שווי הנכס במצב הקודם כולל הבינוי הקיים, ואת שווי הנכס במצב החדש כקרקע ריקה ופנויה.

9.3.2.5 תחשיב ההשבחה

מצב קודם	שטח החלקה – 454 מ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ שטח אקווי'
קומת קרקע	184	1.00	184.0
קומה א	127.54	1.00	127.54
סה"כ שטח אקו'	311.54		311.54
שווי מצב קודם		₪ 2.63	₪ 819.23
מצב חדש	שטח החלקה – 454 מ"ר	מקדם אקווי	סה"כ שטח אקווי
שטח מגרש	105%	1.00	476.7
חדרים על הגג	24.00	1.50	36.00
סה"כ שטח אקו'			512.7
שווי מצב חדש		1.12 ₪	₪ 571.97

== > בהתאם לתחשיב לעיל לא חלה השבחה בגין אישור תכנית רג/340/ ג

9.3.3 הכרעה

9.3.3.1 מהות ההשבחה

הגדלת זכויות הבניה מ- 75% עיקרי + 24% מרפסות ל- 105% עיקרי + חדרים על הגג.

9.3.3.2 מקדם שווי חדרים על הגג

אני חולקת על המקדם שנקבע ע"י שמאי הצדדים לגבי החדר על הגג.

לדעתי יש מקום לתת מקדם נפרד למרפסת הגג ומקדם נפרד לחדר על הגג.

מקדם לחדר על הגג ללא המרפסת - 1.

מקדם מרפסת הגג – 0.25.

בהתאם לתוכנית ג/340/ג את שטח המרפסת אני קובעת בהתאם שטח הגג בהפחתת 25% עבור שטחים ציבוריים ובהפחתת שטחי החדרים.

שטח הקומה העליונה בממוצע – 159 מ"ר = 3 / (105% X 454 מ"ר)

שטח המרפסת - 95 מ"ר = 24 מ"ר – 75% X 159 מ"ר.

9.3.3.3 אומדני השווי

אין מחלוקת בין הצדדים לגבי שווי למ"ר מבונה 200 $/מ"ר שהם 1.12 ₪ .

קיימת מחלוקת בין הצדדים לגבי השווי הבנוי.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 25/7/2020

מס תיק-פניה: 21-532-2020

שמאי המשיבה קבע 300 $/מ״ר שהם 1.673 ₪/מ״ר

שמאית המבקשת קבעה 2.63 ₪/מ״ר.

(א) <u>בחינת שווי הבנוי בגישת ההשוואה</u>:

בדקתי פרסומים של מודעות מכירה מעיתון מעריב בחודש אוגוסט 1980 ולהלן הממצאים:

תאריך פרסום	עיתון	רחוב	מס חדרים	בל״י	ב- $	קומה	הערות	מחיר לחדר ב- $
1/8/1980	מעריב		4.5	2,925,000			למסירה תוך 21 חודש	$ 12,500
1/8/1980	מעריב		3.5	3,800,000			מרכז, מקום יפה, מיוחדת, רהיטים ,שטיחים	$ 20,879
1/8/1980	מעריב		3.5		82,000	ג	לא בשבת	$ 23,429
1/8/1980	מעריב		3		70,000		במרכז	$ 23,333
1/8/1980	מעריב		3.5		100,000			$ 28,571
8/8/1980	מעריב		2		34,000	ב	הול	$ 17,000
8/8/1980	מעריב		2.5		52,000		יפה, כמו 3 חדרים	$ 20,800
8/8/1980	מעריב		3.5	4,500,000		ה	דירת פאר, מטבח אמריקאי, הסקה, חניה, מעלית	$ 24,259
8/8/1980	מעריב	ארלוזורוב	3.5		70,000	ה	חנייה , מעלית	$ 20,000
22/8/1980	מעריב		2.5	1,300,000		ב	ארונות	$ 9,455
22/8/1980	מעריב		2	1,750,000		א	הול, חדרים מרווחים, תוספות	$ 15,909
22/8/1980	מעריב		2.5	1,800,000		ג	מרכזי, שקט, מרווחת	$ 13,091
22/8/1980	מעריב	ההגנה 6	3	2,500,000		ג	6 דיירים, חנייה	$ 15,152
22/8/1980	מעריב		5.5		145,000	ו	תכנון ארכיטקטוני, ריהוט	$ 26,364
29/8/1980	מעריב		2	1,300,000		ב	חזית	$ 11,607
29/8/1980	מעריב	עוזיאל	2.5	2,500,000			מיידי + אופציה לבניה	$ 17,857
29/8/1980	מעריב		3.5		68,000		פ״א+ ציוד חשמלי+ 4 אר׳ קיר	$ 19,429
29/8/1980	מעריב	השר משה 9	3		67,000		מטופחת, רוטשילד	$ 22,333
29/8/1980	מעריב	במרכז	5.5		143,000	6	תכנון ארכיטקטוני כולל ריהוט	$ 26,000
5/9/1980	מעריב		2.5	2,600,000			בסביבה שקטה	$ 18,571
5/9/1980	מעריב	אבא הלל	2.5	2,230,000			מפוארת	$ 15,929
5/9/1980	מעריב		3		68,000	א	ע״ע	$ 22,667
5/9/1980	מעריב	הירדן	3.5		100,000		חדשה, עם גג	$ 28,571
5/9/1980	מעריב	ליד הגבעה	3	2,400,000		ע״ע	גדולים, עורפית 3	$ 14,286

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 25/7/2020

מס תיק-פניה: 21-532-2020

תאריך פרסום	עיתון	רחוב	מס חדרים	בל"י	ב- $	קומה	הערות	מחיר לחדר ב- $
5/9/1980	מעריב	במרכז	4.5		138,000	6	ריהוט ארכיטקוני, הסקה, מזגנים	$ 30,667
5/9/1980	מעריב	מרכז	4.5		150,000		מרווחת, סביבה שקטה	$ 33,333
							ממוצע	$ 20,461

ע"פ נתונים אלו, ולאחר הפחתה של כ- 10% בגין מו"מ, מתקבל כי שווי ממוצע של חדר בנוי הינו כ- 18,415 $, ובהתבסס על שטח ממוצע לחדר של 25 מ"ר מתקבל שווי של 700 $/מ"ר (3.90 ₪/מ"ר).

(ד) <u>בחינת השווי הבנוי בגישת העלויות:</u>

- ✓ עלות הבניה מתוך חוברת מקרקעין וערכם 85 אפריל 1980 לפיה עלות הבניה למ"ר נכון לשנת 1979 הינו 5,100 ל"י מ"ר (204 $/מ"ר לפי שע"ח ממוצע לשנת 1979 2.5 ל"י/$). עלות עלות דולרית זו נכון לאוגוסט 1980 הינה – 1.138 ₪/מ"ר.
- ✓ בבטאון מס' 26 "קרקע – בטאון המכון לחקר שימושי קרקע" שהוצא בחודש 11/1984 מוצגים אומדני עלויות הבניה עבור מבנה בן 2 קומות בהתאם לסטנדרט נכון לחודש 4/1980 וכן נכון ל- 4/1981.

עלות הבניה למ"ר בש"ח נכון לחודש 4/1980[7]						
איכות הבניה	בינונית		גבוהה		מעולה	
סוג המבנה	עד 85 מ"ר	מעל 85 מ"ר	עד 110 מ"ר	מעל 110 מ"ר	עד 140 מ"ר	מעל 140 מ"ר
2-4 קומות	1.2	1.0	1.6	1.4	2.5	1.8

עלות הבניה למ"ר בש"ח נכון לחודש 4/1981[7]						
איכות הבניה	בינונית		גבוהה		מעולה	
סוג המבנה	עד 85 מ"ר	מעל 85 מ"ר	עד 110 מ"ר	מעל 110 מ"ר	עד 140 מ"ר	מעל 140 מ"ר
2-4 קומות	3.0	2.5	4.1	3.5	6.2	4.5

להערכתי למבנה הנדון ניתן ליחס איכות בניה בינונית מעל 85 מ"ר ולכן העלות המתאימה היא 1.0 ₪/מ"ר נכון לאפריל 1980 ו- 2.5 ₪/מ"ר נכון לאפריל 1981.

מתוך הנחה כי עלית המחירים היתה לינארית אזי אומדן עלות הבניה נכון לסוף אוגוסט 80 היה 1.6.

[7] בחישוב העלות יש לקחת בחשבון מרפסות וחדרי מדרגות. אין לקחת בחשבון מקלטים, מרתפים קומת עמודים וחניות.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 25/7/2020

מס תיק-פניה: 21-532-2020

לסיכום בגישת העלויות

בגישת העלות לפי חוברת מקרקעין וערכם - 1.138 ₪/מ"ר + 1.12 ₪/מ"ר = 2.25 ₪/מ"ר

בגישת העלות לפי בטאון המכון לחקר שימושי קרקע – 1.6 ₪/מ"ר + 1.12 = 2.72 ₪/מ"ר

ממוצע בגישת העלויות 2.61 ₪/מ"ר

(ה) ממוצע האומדנים:

בגישת ההשוואה - 3.90 ₪/מ"ר

הגישת העלויות - 2.61 ₪/מ"ר

ובממוצע - 3.25 ₪/מ"ר

9.3.3.4 השימוש הטוב והיעיל

מכיוון שקבעתי בתוכנית ג/340 כי השימוש הטוב והיעיל הוא השארת המבנה בתוספת זכויות הבניה, הרי שזהו המצב הקודם לתוכנית זו.

גם את המצב החדש יש לבחון לפי השימוש הטוב והיעיל:

(1) הריסת המבנה הקיים, קרקע ריקה ופנויה

(2) השארת המבנה הקיים + יתרת זכויות בניה מותאמות לבינוי הקיים.

(3) השארת המבנה הקיים + יתרת זכויות בניה דחויות למועד הריסת הבינוי.

9.3.3.5 תחשיב ההשבחה

סה"כ תוספת זכויות הבניה

שטח אקו' ע"פ ג/340					
מהות	שטח קרקע	אחוז בניה	שטח	מקדם	סה"כ
עיקרי	454	75%	340.5	1	340.50 מ"ר
מרפסות	454	24%	108.96	0.8	87.17 מ"ר
סה"כ שטח אקו' מצב קודם					427.67 מ"ר

שטח אקו' ע"פ ג/340/ג					
מהות	שטח קרקע	אחוז בניה	שטח	מקדם	סה"כ
עיקרי	454	105%	476.7	1	476.70 מ"ר
חדר על הגג			24	1	24.00 מ"ר
מרפסת על הגג			95	0.25	23.75 מ"ר
סה"כ שטח אקו' מצב חדש					524.45 מ"ר

סה"כ תוספת שטח אקו' בית תוכנית זו	96.78 מ"ר

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 25/7/2020

מס תיק-פניה: 21-532-2020

מצב קודם – רג/340

מהות	שטח בנוי	מקדם התאמה	שווי למ"ר	סה"כ
שווי הבינוי הקיים	311.52		₪ 3.25	₪ 1,012.51
שווי תוספת זכויות בניה ג/340	116.13	0.5	₪ 1.116	₪ 64.78
סה"כ שווי מצב חדש רג/340				₪ **1,077.28**

מצב חדש – רג/340/ג

אפשרות א – הריסת המבנה הקיים - קרקע ריקה ופנויה					
מהות	שטח קרקע	אחוז בניה	שטח	מקדם	סה"כ
עיקרי	454	105%	476.7	1	476.70 מ"ר
חדר על הגג			24	1	24.00 מ"ר
מרפסת על הגג			95	0.25	23.75 מ"ר
סה"כ שטח אקו'					524.45 מ"ר
שווי 1 מ"ר מבונה			$ 200	0.005578	₪ 1,116/מ"ר
סה"כ שווי מצב חדש					₪ **585.08**

אפשרות ב – השארת המבנה הקיים + יתרת זכויות בניה מותאמות לבינוי הקיים				
מהות	שטח בנוי	מקדם התאמה	שווי למ"ר	סה"כ
שווי הבינוי הקיים	311.52		₪ 3.25	₪ 1,012.51
שווי תוספת זכויות בניה לפי ג/340	116.13	0.5	₪ 1.116	₪ 64.78
שווי תוספת זכויות בניה לפי ג/340/ג	96.78	0.5	₪ 1.116	₪ 53.98
סה"כ שווי מצב חדש				₪ **1,131.27**

אפשרות ג – השארת המבנה הקיים + יתרת זכויות בניה דחויות למועד הריסת הבינוי				
מהות	שטח בנוי	מקדם התאמה	שווי למ"ר	סה"כ
שווי הבינוי הקיים	311.52		₪ 3.25	₪ 1,012.51
שווי תוספת זכויות בניה לפי ג/340	116.13	0.179257	₪ 1.116	₪ 23.22
שווי תוספת זכויות בניה לפי ג/340/ג	96.78	0.179257	₪ 1.116	₪ 19.35
סה"כ שווי מצב חדש				₪ **1,055.08**

== > מסקנה – אפשרות ב הינה השימוש הטוב והיעיל ולפי כך ההשבחה הינה:

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

השבחה	
סה"כ שווי מצב חדש – אפשרות ב	1,131.27 ₪
סה"כ שווי מצב קודם	1,077.28 ₪
השבחה בגין תוכנית ג/340/ג	**53.98** ₪

9.4 <u>השבחה בגין תוכנית רג/340 ג 1 מועד מתן לפרסום 29/3/1985</u>

9.4.1 <u>שמאי המשיבה:</u>

9.4.1.1 <u>מהות ההשבחה</u>

הגדלת חדרי יציאה לגג מ- 12 מ"ר ליח"ד ל- 23 מ"ר

9.4.1.2 <u>אומדני השווי</u>

בהתאם לחוברת מקרקעין וערכם להלן מחירי קרקע לחדר בבניה רוויה ברמת גן:

תאריך	מחיר לקרקע לחדר
דצמבר 1984	6,000 – 7,000 $
מאי 1985	6,000 – 8,000 $

ולאחר ביצוע התאמות מיקום ומודע, מתקבל 280 $/מ"ר אקו'

9.4.1.3 <u>השימוש הטוב והיעיל</u>

הריסת הבינוי הקיים.

9.4.1.4 <u>תחשיב ההשבחה -</u>

מס' חדרי יציאה לגג - 2	
תוספת שטח לחדר יציאה לגג	11 מ"ר = 12 מ"ר - 23 מ"ר
סה"כ תוספת שטח בהתחשב בהפסד מרפסת גג	16.5 מ"ר אקוו'= 2 X 11 מ"ר X 0.75
שווי מ"ר מבונה	280 $/מ"ר
השבחה	4,620 $= 280 $/מ"ר X 16.5 מ"ר
היטל השבחה	2,310 $
היטל השבחה ב- ₪ לתאריך 29/3/1985 (0.9079)	2,097 ₪

9.4.2 <u>שמאית המבקשים</u>

9.4.2.1 <u>מהות ההשבחה</u>

תוספת השטח האקווילנטי בניכוי שטח מרפסת הגג 11 מ"ר X 2 X 0.75 = 16.5 מ"ר.

9.4.2.2 <u>אומדני השווי</u>

בשומה מכרעת לנכס בגוש 6145 חלקה 455 נקבע על ידי שמאי מכריע שלומי יפה שווי של 260 $/מ"ר למועד הקובע וזאת בהתבסס על הסכמת הצדדים לשווי זה.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

בהתאם לכך יערך תחשיב ההשבחה לפי שווי של 260 $/מ״ר.

9.4.2.3 <u>השימוש הטוב והיעיל</u>

הריסת הבינוי הקיים ודחיית זכויות הבניה לשנת 2010 בריבית של 6%.

9.4.2.4 <u>תחשיב ההשבחה</u>

שטח מצב קודם	שטח מצב חדש	זיכוי מרפסת גג	ההשבחה מ״ר	שווי למ״ר	מקדם דחיה	ההשבחה	היטל השבחה 50%
24	46	5.5	16.5	₪ 236.054	0.2330	₪ 907.5	₪ 453.75

9.4.3 <u>הכרעה</u>

9.4.3.1 <u>מהות ההשבחה</u>

הגדלת שטח החדרים על הגג מ- 12 מ״ר ל- 23 מ״ר והקטנת מרפסת הגג בהתאם.

9.4.3.2 <u>אומדני שווי</u>

לגבי שווי מ״ר מבונה:

קיימת מחלוקת בין הצדדים לגבי שווי למ״ר מבונה, בעוד ששמאי הוועדה טוען כי השווי הינו 280 $/מ״ר, שמאית המבקשים טוענת כי השווי הינו 260 $/מ״ר.

✓ בהתאם לחוברות מקרקעין וערכם שווי קרקע לחדר ברמת גן:

חוברת	מקום	טוב	בינוני	שכונות
מקרקעין וערכם 12/84	רמת גן	$ 8,000 – 10,000	$ 6,000 – 7,000	$ 2,500
מקרקעין וערכם 12/85	רמת גן	$ 8,000 – 11,000	$ 6,000 – 8,000	$ 2,000 – 3,000

✓ בהתאם בבטאון מס׳ 26 ״קרקע – בטאון המכון לחקר שימושי קרקע״ שהוצא בחודש 10/1985

מקום	מהות הנכס	יחידת חישוב	שווי
גוש דן	קרקע בניה צפופה	קל״ח	$ 2,000 – 16,000

בהתאם למיקום הנכס ולפי 25 מ״ר/חדר ניראה כי השווי שנקבע ע״י שמאי הוועדה הינו על הצד הנמוך ולכן אני מקבלת את עמדת שמאי הוועדה.

<u>לגבי שווי מ״ר בנוי</u>:

שמאי הצדדים לא התייחסו לשווי זה.

אולם כדי לבדוק את השימוש הטוב והיעיל יש לבחון גם את השווי הבנוי.

(א) <u>בחינת שווי הבנוי בגישת ההשוואה</u>:

בדקתי פרסומים של מודעות מכירה מעיתון מעריב בחודש יוני 1985 ולהלן הממצאים:

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך : 25/7/2020

מס תיק-פניה : 21-532-2020

תאריך פרסום	עיתון	רחוב	מס חדרים	בל״י	ב- $	קומה	הערות	מחיר לחדר ב- $
7/6/1985	מעריב	שיכון וותיקים	2.5		56,000	ב	חצר (העם הצרפתי), מתיווך	22,400
7/6/1985	מעריב	החשמונאים	2.5		75,000		שטח הדירה 90 מ״ר. כמו בית פרטי , גינה, עצי פרי	30,000
7/6/1985	מעריב	ארלוזורוב	3.5		74,000	ד	מעלית, חנייה	21,143
7/6/1985	מעריב	עמל	3.5		65,000	א	תיווך, חדשה, כניסה מיידית, ירידה במחיר ב 14.06 ל- 62,000	18,571
14/6/1985	מעריב	בשן 10	2	26,000,000			ותוכנית בניה, עמידר כהן, ב28.06 בקשו 30,000,000	11,519
14/6/1985	מעריב	חד נס	3.5		83,000	ב	חניה, דוד״ש	23,714
14/6/1985	מעריב		3		63,000	ק״ק	יציאה לגינה	21,000
14/6/1985	מעריב	קריסקי (רמת יצחק)	2		43,000	ג	מפוארת וגדולה	21,500
14/6/1985	מעריב	מאיר בעל הנס	4		98,000		שטח הדירה 130 מ״ר. כחדשה, שרותים כפולים, המון תוספות	24,500
14/6/1985	מעריב	בנייני אואזיס	4		68,000	ג	חזית, מעלית	17,000
14/6/1985	מעריב		3.5		110,000		חדרים מפוארים ומרוהטים קומה גבוהה, נוף לכל הכיוונים, שטיחים מקיר לקיר, תאורה, תוספות רבות	31,429
21/6/1985	מעריב		2	48,000,000			חזית, מיידי	20,511
21/6/1985	מעריב		2.5		70,000		שלוש מרפסות, שקט	28,000
21/6/1985	מעריב		3.5		70,000		משופצת, דוד״ש, לדתיים	20,000
21/6/1985	מעריב		3		55,000	ג׳	שקט, חדרים מרווחים	18,333
21/6/1985	מעריב		3.5		88,000		שטח הדירה 90 מ״ר. במרכז	25,143
21/6/1985	מעריב	רוטשילד	3		44,000			14,667
21/6/1985	מעריב		3.5		62,000	ד׳	חזית, תוספות, מסודרת	17,714
28/6/1985	מעריב		2.5		59,000		מטבח חדש, מרכזי ושקט	23,600
28/6/1985	מעריב	חצור	2		42,000	ג	חדרים גדולים, הול	21,000
28/6/1985	מעריב	סטרומה	2.5		51,000	א	חזית, מיידית	20,400
28/6/1985	מעריב		3.5		67,000		סביבה יפה	19,143
							ממוצע	$ 21,422

ע״פ נתונים אלו, ולאחר הפחתה של כ- 10% בגין מו״מ ובהתבסס על שטח ממוצע לחדר של 25 מ״ר (למעט לדירות בהם דווח השטח), מתקבל כי שווי 1 מ״ר בנוי הינו כ- 746 $ (677 ₪/מ״ר).

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 25/7/2020

מס תיק-פניה: 21-532-2020

9.4.3.3 <u>השימוש הטוב והיעיל</u>

גם במקרה זה בדקתי את השימוש הטוב היעיל לפי 3 האפשרויות, ומצאתי כי גם לאחר תוכנית זו השימוש הטוב והיעיל הינו אלטרנטיבה ב – כלומר השארת הבינוי הקיים על החלקה ובניית תוספת בניה בכפוף להתאמות לבינוי הקיים ומגבלות התכנון.

לאור זאת אחשב את ההשבחה רק עבור תוספת זכויות הבניה (בשיטת בדלתא).

9.4.3.4 <u>תחשיב ההשבחה</u>

מצב קודם			
מהות	שטח	מקדם שווי	שטח אקו'
חדר על הגג	24 מ"ר = 2 X 12	1	24.00 מ"ר
מרפסת על הגג	95 מ"ר	0.25	23.75 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			47.75 מ"ר
מקדם התאמה לבינוי קיים			0.5
סה"כ שטח אקו' מצב קודם			23.88 מ"ר

מצב חדש – תוספת לפי רג/ג/340/1			
מהות	שטח	מקדם שווי	שטח אקו'
חדר על הגג	46 מ"ר = 2 X 23	1	46.00 מ"ר
מרפסת על הגג	73 מ"ר	0.25	18.25 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			64.25 מ"ר
מקדם התאמה לבינוי קיים			0.5
סה"כ שטח אקו' מצב קודם			32.13 מ"ר

השבחה בגין תוכנית רג/ג/340/1	
שטח אקו' מצב חדש	32.13 מ"ר
שטח אקו' מצב קודם	23.88 מ"ר
השבחה	8.25 מ"ר
שווי 1 מ"ר מבונה	$ 280
סה"כ השבחה ב- $	$ 2,310
בשקלים לפי שע"ח 0.91 ₪/$	₪ 2,097.25

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

9.5 <u>השבחה בגין תוכנית רג/מק/340/ג/9 – מועד קובע 24/10/1996:</u>

9.5.1 <u>שמאי המשיבה:</u>

9.5.1.1 <u>מהות ההשבחה</u>

הועדה רשאית באזורים בהם קיים בניין להריסה לקבוע כי ניתן יהיה לקבל על כל יח"ד המיועדת להריסה, 2 יח"ד נוספות. ההשבחה מתבטאת בבטול השוליות של שטחים עיקריים שוליים והפיכתם לשטח עיקרי גרעיני. הובא בחשבון הפחתה של 50% עקב חוסר הוודאות באישור תוספת יח"ד.

כמענה לטענת המבקשת בה היא מציגה שומה מכרעת לפיה הוועדה המקומית לא מחייבת היטל השבחה בגין תוכנית זו, אזי השומה המכרעת של השמאית הגב' נורית ג'רבי לנכס ברח' אבישי 9 ברמת גן (גוש 6145 חלקה 253) אינה רלוונטית להערכת היטל השבחה בנכס הנדון. השומה המכרעת ברח' אבישי 9 נערכה עקב בקשה להיתר בניה ע"פ תמ"א 38, לעומת המימוש בנכס הנדון שהינו מימוש בגין מכר. ככלל, היתרי בניה לפרויקטים של תמ"א 38, בעיר רמת גן הינם מכח תוכנית רג/340/ג/30 המהווה תוכנית לפי סעיף 23 של תמ"א 38. לצורך חישוב ההשבחה בגינה יש לצבוע ככל האפשר את זכויות הבניה בבקשה להיתר, כזכויות בניה מכח התמ"א הפטורות מהיטל השבחה.

לפיכך מייחסת הוועדה המקומית בשומות, שנערכות לפרויקטים של תמ"א 38, את תוספת יח"ד בבקשה להיתר לתוספת יח"ד מכח תכנית רג/340/ג/30 הפטורה מהיטל השבחה מכח הוראות סע' 19 ב' (10) לתוספת שלישית, ולא מכח תוכנית רג/מק/340/ג/9 . להבדיל, בשומות מכריעות שנערכות בגין מכר מחייבת הוועדה המקומית בהיטל השבחה בגין תוכנית רג/מק/340/ג/9. כך לדוגמא, בשומה מכרעת 9/6/2016 לנכס ברח' השר משה 28, רמת גן (חלקה 581 בגוש 6145) קבעה השמאית המכריעה הגב' דורית פריאל בשומה מכרעת שנערכה בגין מכר כי קיימת השבחה בגין אישורה של תוכנית רג/מק/340/ג/9 בגין תוספת הצפיפות.

9.5.1.2 <u>אומדן שווי</u>

950 $/מ"ר מבונה על בסיס העיסקאות הבאות:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	מחיר ב- ₪	שטח נטו במ"ר
12/12/1999	6126	342	ברקאי 7	3,040,565	411
7/2/2001	6205	362	המבדיל 9	3,930,150	471

ניתוח העיסקאות:

<u>עיסקה 1 – ברקאי לשנת 1999</u>

שטח עיקרי -	411 מ"ר X 130% =	534 מ"ר
קיזוז חדר מדרגות		(48) – מ"ר
חדרי יציאה לגג	– 23 מ"ר X 2 X 1.5 =	69 מ"ר
סה"כ שטח אקוי'	-	555 מ"ר
שווי מ"ר אקווי'		5,478 ₪/מ"ר

<u>עיסקה 2 – המבדיל 9 לשנת 2000</u>

שטח עיקרי -	471 מ"ר X 146% =	688 מ"ר
קיזוז חדר מדרגות		(48) – מ"ר

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 25/7/2020

מס תיק-פניה: 21-532-2020

חדרי יציאה לגג – 23 מ״ר X 2 X 1.5 =	69 מ״ר
סה״כ שטח אקוי -	709 מ״ר
שווי מ״ר אקווי	5,540 ₪/מ״ר

בהתאמה למיקום ומשיקולי זהירות הובא בחשבון שווי של 950 $/מ״ר, לפי שער יציג (4.115 $/₪) השווי הינו 3,900 ₪/מ״ר.

9.5.1.3 <u>תחשיב ההשבחה</u>

מצב קודם:

מס׳ יח״ד לפי צפיפות של 6 יח״ד למגרש מינימלי -	6 X 454/500 מ״ר =	5.45 יח״ד
סה״כ זכויות בניה מותרות	105% X 454 מ״ר =	476.7 מ״ר
שטח ממוצע יח״ד	476.7/5 מ״ר =	95.34 מ״ר
שווי קרקע ליח״ד מוצעת - (0.85 X 27.24 מ״ר + 68.1 מ״ר) X 950 $/מ״ר =		$ 86,690
סה״כ שווי מצב קודם	5 יח״ד X $ 86,690 =	$ 433,450

מצב חדש:

מס יח״ד קיימות - 1 יח״ד

מכאן כי תוספת יח״ד ע״פ רג/ מק/340/ג/9 - 2 יח״ד

סה״כ יח״ד מירבי במצב חדש - 7 יח״ד

שטח ממוצע יח״ד	476.7/7 מ״ר =	68.1 מ״ר
שווי יח״ד ממוצעת -	68.1 מ״ר X 950 $/מ״ר =	$ 64,700
סה״כ שווי מצב חדש -	7 יח״ד X $ 64,700 =	$ 452,900

השבחה:

תוספת שווי	$ 433,450 - $ 452,900 =	$ 19,450
השבחה בהתחשב באי ודאות לאישור תוספת יח״ד 50%		$ 9,725
השבחה ב- ₪ לתאריך 24/10/1996 (3.28 $/₪)		₪ 31,898
היטל השבחה		₪ 15,949

9.5.2 <u>שמאי המבקשת:</u>

9.5.2.1 <u>מהות ההשבחה</u>

ניתן להוסיף על כל יח״ד המיועדת להריסה 2 יח״ד חדשות, ובנכס נשוא הערכה, 2 יח״ד נוספות ללא הגדלת אחוזי הבניה.

תכנית זאת איננה משביחה משום חוסר הוודאות להענקת תוספת יח״ד מכוחה והמצב הקיים בפועל.

לטענת שמאית מבקשת עד היום לא חייבה הועדה המקומית בהיטל בגין תוכנית זו.

מפנה לשומה מכרעת ברחוב גובל – אבישי 9 רמת גן גוש 6145 חלקה 253 - בנכס היו קיימת 2 יח״ד – לא נערך תחשיב השבחה על ידי הוועדה המקומית. ודוגמא הינה אחת מיני רבות בתחום העיר רמת גן.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

9.5.2.2 השימוש הטוב והיעיל

במועד הקובע לאישורה של התכנית אין כדאיות כלכלית להרוס את המבנה הקיים.

9.5.3 הכרעה

9.5.3.1 מהות ההשבחה

תוספת 2 יח״ד מעל המותר על כל 1 יח״ד שהורסים ללא תוספת זכויות הבניה בכפוף לאישור הוועדה.
אני מקבלת את גישת שמאי הוועדה כי מהות ההשבחה הינה ביטול השוליות.
ואני מסכימה עם שמאי הוועדה כי הסיכוי שהוועדה תאשר את תוספת יח״ד שקול לסיכוי של הוועדה שהיא תדחה את תוספת יח״ד, ולכן הפעלת מקדם 0.5 מקובל עלי.

9.5.3.2 השימוש הטוב והיעיל

מכיוון שהשימוש הטוב והיעיל הוא השארת הבינוי הקיים הרי שלא ניתן לממש את זכויות הבניה בגין תוכנית זו בתוספת הבניה אלא רק בעת הריסת המבנה. ולכן את ההשבחה יש לדחות למועד הריסת הבינוי.

9.5.3.3 תחשיב ההשבחה

מקבלת את תחשיב שמאי המשיבה תוך הפעלת מקדם דחיה עד ל- 2010 דהיינו 0.4423
השבחה לתאריך 24/10/1996 (3.28 ₪/$) ע״פ תחשיב שמאי הוועדה - 31,898 ₪
ולאחר דחיה למועד הריסת הבינוי הקיים – 31,898 ₪/מ״ר X 0.4423 = 14,108 ₪

9.6 השבחה בגין תוכנית רג/ מק/340/ג/11 - מועד קובע 15/3/2001 :

9.6.1 שמאי המשיבה

9.6.1.1 מהות ההשבחה

התוכנית איפשרה תוספת זכויות של 16% משטח החלקה נטו.
כתגובה לטענת המבקשת כי יש לקזז 48 מ״ר בגין מדרגות, מציין שמאי הוועדה כי גם במצב הקודם השטח העיקרי כולל 36 מ״ר חדרי מדרגות ב- 3 קומות, ולפיכך לכל היותר ראוי להפחית 12 מ״ר בלבד הנובעים מתוספת חדר מדרגות של הקומה הנוספת שלא הייתה במצב קודם. הפחתה זו של 12 מ״ר לא הובאה בחשבון בשומת הוועדה לאור העובדה כי הפחתה זו מתקזזת עם תוספת שטח אקוו׳ הנובעת מאפשרות לנייד זכויות בניה מ- 3 קומות התחתונות במצב קודם ל- 2 הקומות הנוספות במצב החדש, ותוספת הגובה של קומת הגג (מקומה 4 לקומה 6) .

9.6.1.2 אומדן שווי

950 $/מ״ר מבונה על בסיס העיסקאות וניתוחן בסעיף הקודם.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 25/7/2020

מס תיק-פניה: 21-532-2020

9.6.1.3 <u>תחשיב ההשבחה</u>

תוספת זכויות -	16% X 454 מ"ר =	72.64 מ"ר
שווי מ"ר מבונה		950 $/מ"ר
השבחה	950 $/מ"ר X 72.64 מ"ר =	$ 69,000
היטל השבחה 50%		$ 34,500
היטל השבחה ב- ₪ לתאריך 19/2/2001 (4.115)		₪ 141,967

9.6.2 <u>שמאית המשיבה</u>

9.6.2.1 <u>מהות ההשבחה</u>

התוכנית מאפשרת תוספת זכויות בנייה בשיעור של 16% משטח המגרש.

שטח לחיוב 454 מ"ר X 16% = 72.64 מ"ר

משטח האפשרי לבנייה יש לקזז 48 מ"ר בגין שטח חדר מדרגות.

יש לדחות את ההשבחה 9 שנים עד שנת 2010.

9.6.2.2 <u>אומדן שווי</u>

נקבע שווי של 950 $/מ"ר מבונה ובשקלים (לפי 4.115 ₪ /$) מתקבל 3,909 ₪/מ"ר.

שווי לפי סך של 950 $/מ"ר תואם את פסיקות שמאים מכריעים לתכנית, להלן פירוט:

- בשומה מכרעת לנכס בגוש 6145 חלקה 300.
- שומה מכרעת לנכס בגוש 6145 חלקה 324.
- שומה מכרעת לנכס בגוש 6145 חלקה 1477.

9.6.2.3 <u>תחשיב ההשבחה</u>

שטח מצב קודם:	454 מ"ר X 105% =	476.7 מ"ר
שטח חדש:	454 מ"ר X 121% (16% +105%) =	549.3 מ"ר

בניכוי 48 מ"ר חדר מדרגות (אשר נוסף בתכנית רג/340/ ג/19)

סה"כ שטח שנוסף 24.6 מ"ר

שטח לחיוב	שווי למ"ר ב- $	שווי בש"ח לפי 4.115	סה"כ	מקדם דחיה	ההשבחה	היטל השבחה 50%
24.6 מ"ר	950 $	3,909 ₪/מ"ר	96.168 ₪	0.5919	56,921 ₪	28.461 ₪

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

9.6.3 הכרעה

9.6.3.1 מהות ההשבחה

תוספת זכויות בניה של 16%.

אני מסכימה עם עמדת המשיבה כי קיזוז שטח המדרגות צריך להיות רק עבור הקומה הרביעית ולא עבור כל ארבע הקומות.

9.6.3.2 בחינת השימוש הטוב והיעיל

בבדיקה שערכתי, גם במועד זה שווי הנכס הקיים גבוה משווי הקרקע כריקה ופנויה.

לגבי תוספת זכויות הבניה, בנקודה זו השימוש הטוב והיעיל הינו דחיית זכויות הבניה ב- 9 שנים (מקדם 0.5919) על פני התאמת תוספת זכויות הבניה על הקיים (מקדם 0.5). ולכן את ההשבחה אעמוד לפי אלטרנטיבה ג.

9.6.3.3 אומדן שווי

אני מקבלת את הסכמת הצדדים על הצד הזהיר.

9.6.3.4 תחשיב ההשבחה

תוספת זכויות -	16% X 454 מ"ר =	72.64 מ"ר
בהפחתת 12 מ"ר בגין מדרגות -		12.00 מ"ר
תוספת זכויות לאחר קיזוז המדרגות -		60.64 מ"ר
שווי מ"ר מבונה		950 $/מ"ר
מקדם דחייה 9 שנים עד 2010 -		0.5919
השבחה - 950 $/מ"ר X 60.64 מ"ר X 0.5919 =		$ 34,098
בשקלים לתאריך 15/3/2001 (4.115)		₪ 140,313

9.7 תוכנית רג/מק/340/ג/19 מועד קובע 27/11/2005:

9.7.1 שמאי המשיבה:

9.7.1.1 מהות ההשבחה

תוספת 48 מ"ר עיקרי ע"פ שטח חדר המדרגות.

9.7.1.2 אומדן שווי

בהתאם למידע מאתר מידע נדל"ן של רשות המיסים, בתאירך 1/6/2006 נרכשה מחצית חלקה 34 בגוש 6207 ברחוב רחובות הנהר 18 תמורת 550,000 $. על החלקה בנוי מבנה חד קומתי שאינו תורם לשווי. זכויות הבניה דומות לזכויות הבניה בנכס הנדון.

ניתוח העיסקאות

שטח לחישוב זכויות – 582/2 מ"ר =	291 מ"ר
שטח עיקרי - 291 מ"ר X 121% =	352.11 מ"ר

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 25/7/2020

מס תיק-פניה: 21-532-2020

מספר יח"ד 291/450 X 6 =	3.88 (4 יח"ד)
חדרי יציאה לגג – 40 מ"ר X 1.5 =	40 מ"ר
מחסנים – 4 יח"ד X 6 מ"ר =	24 מ"ר
סה"כ שטח אקוי -	436 מ"ר
שווי מ"ר אקווי	1,260 $/מ"ר = 436 מ"ר / 550,000 $

== > בהתאם למיקום הנכס ומשיקולי זהירות הובא בחשבון שווי של 950 $/מ"ר מבונה

9.7.1.3 תחשיב ההשבחה

תוספת שטח -	48 מ"ר
שווי מ"ר מבונה -	950 $/מ"ר
השבחה – 950 $/מ"ר X 48 מ"ר =	45,600 $
היטל השבחה	22,800 $

היטל השבחה ב- ₪ לתאריך 12/12/2005 (4.608 ₪/$) - 105,062 ₪

9.7.2 שמאי המבקשת:

9.7.2.1 מהות ההשבחה

תוספת של 48 מ"ר בגין חדרי מדרגות. המדובר בתוספת של 5.3 מ"ר לכל יח"ד.

9.7.2.2 אומדני שווי

להלן פירוט ערכי שווי בשומות שמאים מכריעים לתכנית:

גוש	חלקה	כתובת	שמאי מכריע	שווי למ"ר מבונה
6158	1039 ,1029	אלוף הניצחון 16-18	שמואל רוזנברג	4,600 ₪
6158	1155	סנהדרין 14	שושי שרביט	4,695 ₪
6186	75	גרשום 5	אמנון נזרי	4,460 ₪
6158	208,209	שד' ירושלים 3	אבישי זיו	5,000 ₪
6158	603	בית לחם 2	אייל יצחקי	4,200 ₪
6157	652	המלך יוסף 52	דורית פריאל	4,300 ₪
6186	350	גרשום 9	אריה אריאל	5,500 ₪
6158	160	רכסים 11	שמואל רוזנברג	4,300 ₪
6157	740	המלך יוסף 12	בצלאל קציר	3,500 ₪
6145	750	החייך 7	שמואל רוזנברג	4,250 ₪
6159	411	יונה 3	שמואל רוזנברג	4,225 ₪
6158	1107	צל הגבעה 13	עאטף עאלם	5,503 ₪
6186	115	דונש 1	מנחם מלוכנא	3,521 ₪
6186	112,113	אריה בן אליעזר 12	רן וירניק	3,500 ₪

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 25/7/2020

מס תיק-פניה: 21-532-2020

גוש	חלקה	כתובת	שמאי מכריע	שווי למ"ר מבונה
6186	116	דונש 3	אמנון נזרי	₪ 3,756
6158	906	עוזיאל 8	אמנון נזרי	₪ 4,700
6145	801	השושן 6	אריה אריאל	₪ 5,500
6158	589	חברון 3	משה נדם	₪ 4,695

== > בהתאם לנתונים אלו ובהתאמה לנכס הנדון מתקבל שווי של 4,378 ₪/מ"ר מבונה

9.7.2.3 תחשיב ההשבחה

שטח לחיוב	שווי למ"ר	סה"כ	מקדם דחיה	ההשבחה	היטל השבחה 50%
48.00 מ"ר	₪ 4,378	₪ 210,125	0.7473	₪ 157,017	₪ 78,509

9.7.3 הכרעה

9.7.3.1 מהות ההשבחה

תוספת 48 מ"ר בגין חדרי מדרגות.

9.7.3.2 השימוש הטוב היעיל

אלטרנטיבה ג - השארת המבנה הקיים על החלקה ודחיית תוספת זכויות הבניה לשנת 2010.

9.7.3.3 אומדני השווי

מקבלת את עמדת שמאי המשיבה על הצד הזהיר.

9.7.3.4 תחשיב ההשבחה

תוספת שטח -	48 מ"ר
שווי מ"ר מבונה -	950 $/מ"ר
מקדם דחייה – 0.7473	
השבחה – 950 $/מ"ר X 48 מ"ר X 0.7473 =	$ 34,076
ב- ₪ לתאריך 12/12/2005 (4.608 ₪/$) -	₪ 157,017

9.8 תוכנית רג/340/ג/21 מועד לפרסום 12/1/2006:

9.8.1 שמאי המשיבה:

9.8.1.1 מהות ההשבחה

התוכנית איפשרה הגדלת שטח חדר יציאה לגג עד לשטח של 40 מ"ר ליח"ד או 50% משטח הדירות בקומה העליונה. הובא בחשבון הפסד מרפסת הגג.

9.8.1.2 אומדן שווי

950 $/מ"ר על בסיס עיסקאות וניתוחן בתוכנית קודמת.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

9.8.1.3 <u>תחשיב ההשבחה</u>

מס חדרי יציאה לגג - 2

תוספת שטח לחדר יציאה לגג - 23 מ״ר – 40 מ״ר = 17 מ״ר

סה״כ תוספת שטח בהתחשב בהפסד מרפסת גג - 2 X 17 מ״ר X 0.75 = 25.5 מ״ר

שווי מ״ר מבונה - 950 $/מ״ר

השבחה - 950 $/מ״ר X 25.5 מ״ר = $ 24,225

היטל השבחה - $ 12,112.5

היטל השבחה ב- ₪ לתאריך 12/1/2006 (4.632) - ₪ 56,105

9.8.2 <u>שמאי המבקשת:</u>

9.8.2.1 <u>מהות ההשבחה</u>

הגדלת שטח חדרי יציאה לגג מ 23 מ״ר ל- 40 מ״ר עבור כל חדר יציאה לגג.

9.8.2.2 <u>אומדן השווי</u>

950 $/מ״ר

9.8.2.3 <u>תחשיב ההשבחה</u>

הנכס נשוא חוות הדעת – 2 יח״ד לקומה

הפסד שטח מרפסת גג לפי מקדם 0.25.

סה״כ תוספת שטח אקווילנטית - 17 מ״ר X 2 דירות X .75 0 = 25.5 מ״ר.

שטח לחיוב	שווי למ״ר	סה״כ	מקדם דחיה	ההשבחה	היטל השבחה 50%
25.50	₪ 4,400	₪ 112,210	0.7921	88,881	44,440

9.8.3 <u>הכרעה</u>

9.8.3.1 <u>מהות ההשבחה</u>

הגדלת שטחי החדרים על הגג מ- 23 מ״ר לחדר ל- 40 מ״ר לחדר.

שטח המרפסות קטן ב-17 מ״ר לדירה, אולם במקביל גדל ב- 12 מ״ר לדירה בשל חובת בניית ממ״ד בקומות התחתונות. ומכאן כי שטחהחדרים – 80 מ״ר ושטח המרפסת 63 מ״ר.

9.8.3.2 <u>השימוש הטוב היעיל</u>

השארת המבנה הקיים על החלקה ודחיית תוספת זכויות הבניה לשנת 2010.

מקדם דחייה – 0.7921

9.8.3.3 <u>אומדני השווי</u>

מקבלת את עמדת שמאי הצדדים על הצד הזהיר.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 25/7/2020

מס תיק-פניה: 21-532-2020

9.8.3.4 תחשיב ההשבחה

מצב קודם

מצב קודם			
מהות	שטח	מקדם	סה"כ
חדרים על הגג	46 מ"ר	1	46.00 מ"ר
מרפסת על הגג	73 מ"ר	0.25	18.25 מ"ר
סה"כ שטח אקו' מצב קודם			64.25 מ"ר

מצב חדש			
מהות	שטח	מקדם	סה"כ
חדרים על הגג	80 מ"ר	1	80.00 מ"ר
מרפסת על הגג	63 מ"ר	0.25	15.75 מ"ר
סה"כ שטח אקו' מצב קודם			95.75 מ"ר

השבחה	
שטח אקו' מצב חדש	95.75 מ"ר
שטח אקו' מצב קודם	64.25 מ"ר
השבחה	31.50 מ"ר
מקדם דחיה לשנת 2010	0.7921
שווי 1 מ"ר מבונה	950 $/מ"ר
סה"כ השבחה ב- $	$ 22,703
בשקלים לפי שע"ח 4.632 ₪/$	₪ 109,794

9.9 תוכנית רג/340/ג/15, מועד קובע 3/3/2006:

9.9.1 שמאי המשיבה:

9.9.1.1 מהות ההשבחה

התוכנית איפשרה בנית מחסנים בשטח של 6 מ"ר ליח"ד. הובא בחשבון הפחתה של 50% עקב חוסר הוודאות בקשר לאפשרות לתוספת מחסנים עבור יח"ד ע"פ רג/מק/340/ג/9.

כמענה לטענת שמאית המבקשת כי במצב קודם ניתן למקם מחסנים בקומת מרתף. לעניות דעתי, אין כדאיות כלכלית במועד הקובע לבנות מרתף עבור מחסנים ו/או חניות, ולפיכך השווי שקובעת שמאית הבעלים בסך של 2,260 ₪/מ"ר מבונה מחסן בקומת המרתף הינו שגוי.

9.9.1.2 אומדן שווי

950 $/מ"ר מבונה בהתאם לתחשיב בתוכניות קודמות.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 25/7/2020

מס תיק-פניה: 21-532-2020

9.9.1.3 תחשיב ההשבחה

מס' יח"ד ע"פ תוכנית רג/340/ ג + דירת גג		6 יח"ד	
שטח מחסן		6 מ"ר	
סה"כ שטח מחסנים:		6 יח"ד X 6 מ"ר = 36 מ"ר	
שווי מ"ר מבונה		$ 950	
שווי תוספת מחסנים ליח"ד ע"פ רג/340/ ג		950 $/מ"ר X 36 מ"ר =	$ 34,200
תוספת יח"ד מירבית ע"פ רג/מק/340/ ג/ 9		2 יח"ד	
שווי תוספת מחסנים ליח"ד ע"פ רג/מק/340/ ג/ 9 בהתחשב			
באי ודאות לאישור יח"ד (50%)	950 $/מ"ר X 6 מ"ר X 2 יח"ד X ב50% =		$ 5,700
השבחה	$ 34,200 + $ 5,700 =		$ 39,900
היטל השבחה			$ 19,950
היטל השבחה ב- ₪ לתאריך 3/3/2006 (4.695)			₪ 93,665

9.9.2 שמאי המבקשת:

9.9.2.1 מהות ההשבחה

התכנית עוסקת במחסנים דירתיים ומאפשרת חלופה של בניית מחסן בשטח מרבי של 6 מ"ר נטו בתוך הדירה, אשר יהיה חלק בלתי נפרד ממנה אך לא ישמש למגורים ע"פ הגדרתו.

בהתאם לתכנית רג/340/ג/3 ניתן לנצל שטח מחסנים דירתיים בקומת המרתף בשטח של 6 מ"ר לכל יח"ד.

לאור האמור לעיל יש לחשב במצב הקודם שטח המחסנים לפי מקדם 0.5.

במצב חדש - המחסן יהווה חלק בלתי נפרד משטח הדירה, אולם השימוש בשטח זה מוגבל לצורכי אחסנה בלבד. לפיכך, המקדם השווי הראוי למחסנים במצב החדש הינו 0.9.

התחשיב יערך עבור 6 יח"ד המותרות לבנייה.

9.9.2.2 השימוש הטוב והיעיל

השארת המבנה הקיים ודחיית זכויות הבניה עד ל- 2010.

9.9.2.3 אומדני השווי

מקבלת את עמדת המשיבה 950 $/מ"ר.

9.9.2.4 תחשיב ההשבחה

מצב קודם			
	שטח	מקדם אקוו'	סה"כ שטח אקוו'
מחסנים קומת מרתף	6 X 6 = 36	0.50	18.00 מ"ר
מצב חדש			
מחסנים בקומת הדירות	36.0	0.90	32.40 מ"ר

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 25/7/2020

מס תיק-פניה: 21-532-2020

מצב קודם			
	שטח	מקדם אקוו'	סה"כ שטח אקוו'
השבחה – שטח אקוו'			14.40 מ"ר
סה"כ השבחה	₪ 4.460		₪ 64,228
סה"כ השבחה מקדם דחיה עד 2010		0.7921	50,874
היטל השבחה	50%		25,437

9.9.3 <u>הכרעה</u>

9.9.3.1 <u>מהות ההשבחה</u>

התכנית מוסיפה 6 מ"ר למחסן לכל יח"ד, כחלק מהדירה.

בתוכנית רג/340/ג/3 נקבע שתותר הקמת קומת מרתף בשטח תכסית הקומה הטיפוסית. השימושים המותרים במרתף כוללים שימושים שונים לרבות מחסנים בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר ליח"ד וחניה.

מס' יח"ד הדיור המותר הוא 6 יח"ד או 8 במקרה של הריסה ובניה מחדש בכפוף לאישור הוועדה. שטחי החניה בקומת המרתף - כ- 35 מ"ר X 8 דירות = 280 מ"ר או 35 X 6 דירות = 210 מ"ר.

שטח תכסית הקומה הינו 207 מ"ר[8], כלומר אין מקום לכלול בשטח קומת המרתף גם מחסנים בנוסף לחניות. ולכן אני אין מקום לקיזוז שטח המחסנים מקומת המרתף.

מקבל את עמדת המבקשת כי מקדם מחסן בדירה הינו 0.9.

התחשיב יערך עבור 6 יח"ד המותרות לבנייה + 2 דירות ברמת וודאות של 50%.

9.9.3.2 <u>השימוש הטוב והיעיל</u>

השארת המבנה הקיים ודחיית זכויות הבניה עד ל- 2010.

9.9.3.3 <u>אומדני השווי</u>

מקבלת את עמדת המשיבה 950 $/מ"ר.

[8] 454 X (16% + 105%) = 550/3 מ"ר + 24 מ"ר ממ"דים = 207 מ"ר

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך : 25/7/2020

מס תיק-פניה : 21-532-2020

9.9.3.4 תחשיב ההשבחה

מצב חדש	שטח במ"ר	מקדם	מקדם וודאות	סה"כ
מחסן עבור 6 דירות	6 X 6 = 36	0.9	1	32.40 מ"ר
מחסן עבור 2 דירות	6 X 6 = 12	0.9	0.5	5.4 מ"ר
סה"כ				37.8 מ"ר
סה"כ השבחה מקדם דחיה עד 2010			0.7921	29.94
שווי מ"ר	$ 950	4.695		4,460 ₪/מ"ר
השבחה				133,545 ₪

10. הכרעה

לאור האמור לעיל בהתחשב בגודל הנכס, מיקומו, יעוד בתוכניות השונות, ובשים לב למחירי המקרקעין בסביבה ולהתאמות המתבקשות, הנני מעריכה את השבחה בנכס שבנדון בגין תוכניות שהוצגו לעיל כדלקמן :

תוכנית	המועד הקובע	השבחה למועד הקובע	היטל השבחה למועד הקובע
רג/340	11/1/1980	37.00 ₪	18.50 ₪
רג/340/ג	29/8/1980	53.98 ₪	26.99 ₪
רג/340/ג/1	13/4/1985	2,097.25 ₪	1,048.62 ₪
רג/מק/340/ג/9	8/11/1996	14,108 ₪	7,054 ₪
רג/מק/340/ג/11	30/3/2001	140,313 ₪	70,156 ₪
רג/מק/340/ג/19	12/12/2005	157,017 ₪	78,508 ₪
רג/340/ג/21	27/1/2006	109,794 ₪	54,897 ₪
רג/340/ג/15	3/3/2006	133,545 ₪	66,772 ₪

היטל ההשבחה יוצמד מהמועד הקובע בהתאם להוראות החוק.

ולראייה באתי על החתום :

לילך בן פורת
שמאית מקרקעין

לילך בן פורת * שמאית מקרקעין רשיון מס' 518 *

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il