ארנון גולדברג - שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תהילה קאשי – שמאית מקרקעין | משפטנית (L.L.B)

30 יוני 2025
מספר מינוי 320-2025
מספרנו 236

לכבוד
המבקשים:
מר אדיב אורי ואח'
באמצעות השמאי מר שגיב פילוט
דוא"ל: psagiv@gmail.com

המשיבה:
הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן
באמצעות השמאים גב' אדוה סתיו ומר גד דגני
דוא"ל: office@degani-beny.co.il

א.ג.נ.,

שומה מכרעת – היטל השבחה

תת חלקה 2, חלקה 589 בגוש 6157

רח' יד שלום 13, רמת גן

1. מטרת השומה

בהתאם לסעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה בשווי תת חלקה 2, חלקה 589 בגוש 6157 (להלן - "**הנכס**"), וזאת בגין אישור תכניות בנין עיר, כפי שיפורט בהמשך.

עילת המימוש בגינה נדרש תשלום היטל השבחה – מכר זכויות המבקשים בהסכם מיום 9.10.2024.

2. מועדים

- המועדים הקובעים:

תכנית	מועד קובע
רג/340/ג'	29/08/1980
רג/340/ג'1	13/04/1985
רג/מק/340/ג/11	19/02/2001
רג/מק/340/ג/19	12/12/2005
רג/340/ג/21	27/01/2006
רג/340/ג/15	03/03/2006
רג/1472/א'	22/10/2013

- מועד הסיור בנכס – סיור בנכס ללא נוכחות שמאי הצדדים ובהסכמתם, נערך ע"י הח"מ ביום 14.05.2025.
- מועד הדיון – דיון בנוכחות שמאי הצדדים וכן בנוכחות הח"מ, נערך ביום 13.05.2025 (בהסכמת הצדדים נערך הדיון באמצעות שיחת וידאו).

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

3. <u>המסמכים שעמדו בפני</u>

להלן פירוט המסמכים הרלבנטיים שעמדו בפני בעת עריכת השומה:

- שומת השבחה מטעם המשיבה מיום 10.12.2024, ושובר לתשלום מיום 22.12.2024.
- שומת השבחה מטעם המבקשים, מיום 6.3.2025.
- תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקשים, מיום 7.4.2025.
- פרוטוקול הדיון בהליך שבנדון, מיום 13.5.2025.
- השלמת נתונים ששלח שמאי המבקשים לאחר הדיון, מיום 20.5.2025.
- תגובת שמאי המשיבה לנתונים ששלח שמאי המבקשים לאחר הדיון, מיום 26.5.2025.
- תגובת שמאי המבקשים לתגובת שמאי המשיבה לאחר הדיון, מיום 26.5.2025.
- תגובת שמאי המשיבה לתגובת שמאי המבקשים לאחר הדיון, מיום 27.5.2025.
- העתק רישום מפנקס בתים משותפים, מיום 9.10.2024.
- מסמכי הבית המשותף (צו רישום ותשריט), אשר הועברו מאת שמאי המבקשים.
- מסמכי רישוי רלבנטיים המצויים בתיק הבניין המקוון באתר ההנדסי של עיריית רמת גן.
- תכניות בנין עיר רלבנטיות.
- החלטות שמאים מכריעים והחלטות ועדות ערר רלבנטיות, המפורסמות במרשתת.

4. <u>פרטי הנכס</u>

גוש:	6157
חלקה:	589
שטח החלקה (רשום):	435 מ"ר
תת חלקה:	2
שטח תת החלקה (רשום):	86.5 מ"ר
מהות הנכס:	דירת מגורים בקומה השנייה (עליונה) בבניין מגורים ותיק
כתובת עירונית:	רח' יד שלום 13, רמת גן

5. <u>מיקום הנכס ותיאור הסביבה</u>

הסביבה הינה שכונת "תל יהודה" במרכז העיר רמת גן.

השכונה הינה שכונת מגורים וותיקה הגובלת בצפון – ברח' ירושלים ומעברו שכונת יד לבנים; במזרח – ברח' הרוא"ה ומעברו שכונת רמת יצחק (ומרום נווה); בדרום – ברחובות נגבה וכנפי נשרים ומעברם השכונות נגבה וקריית בורוכוב בהתאמה; במערב – ברח' בן גוריון ומעברו השכונות שנקין וגבעת קוזלובסקי של העיר גבעתיים.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

רח' יד שלום משתרע בין דרך בן גוריון במערב לבין רח' עוזיאל במזרח. הרחוב חד סטרי ממערב למזרח. החלקה שבנדון ממוקמת בחלק המערבי של הרחוב, מעברו הצפוני.

סביבת הנכס מאופיינת במבנים וותיקים בני 2-3 קומות לצד מבנים גבוהים יותר שעברו התחדשות עירונית. החניה מוסדרת בתחומי המגרשים ולאורך הרחוב.

בשכונה פיתוח ותשתיות עירוניות מלאים. בסביבה ניכרת פעילות של התחדשות עירונית.

6. <u>תיאור הנכס</u>

חלקה 589 בגוש 6157 בשטח רשום של 435 מ"ר, בעלת צורה מלבנית, עם חזית דרומית באורך של כ – 20 מ'[1] הפונה לרח' יד שלום, ועומק של כ – 22 מ'. פני המגרש משופעים ויורדים ממזרח למערב.

בחלקה ניצב מבנה מגורים וותיק בן שתי קומות מעל מרתף חלקי, הכולל בכל קומה יח"ד אחת. הבניין בנוי בבניה קונבנציונאלית וכולל שלד בטון וקירות בלוקים, הגג רעפים. חיפי חוץ – טיח גס. במרתף – חלקו המזרחי משמש לחניה מקורה פתוחה (ללא סגירה באמצעות שער/תריס) וחלקו המערבי הצמוד למושא השומה, סגור בתריס. לכל אחת מיחידות הדיור כניסה באמצעות גרם מדרגות נפרד.

מושא השומה הינו יחידת הדיור בקומה השנייה (העליונה), בשטח של 100.75 מ"ר, כולל 3 חדרי שינה, חדר מגורים, מטבח וחדר אוכל, ח' רחצה וח' שירותים. ביחידה מרפסות בשטח כולל[2] של כ - 39 מ"ר. יחידת הדיור בקומה הראשונה הינה בשטח דומה. לכל אחת מיחה"ד צמוד שטח של 19.6 מ"ר במרתף לחניה ולמקלט משותף, בשטח כולל של 55 מ"ר.

כפי שנצפה, המבנה מיושן אם כי במצב תחזוקה תקין.

בהיקף המבנה חצר משותפת לא מגוננת.

[1] בהתאם לתשריט רישום הבית המשותף משנת 1963.
[2] בהתאם לתשריט וחישוב שטחים ע"ג תשריט בקשה להיתר משנת 1963.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

7. <u>המצב התכנוני</u>

להלן התכניות הרלוונטיות לשומה:

תכנית **רג/340** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 2591, מיום 27.12.1979.

תכנית מתאר מקומית לעיר רמת גן החלה על כל מרחב התכנון של העיר (פרט לתל השומר).

בהתאם לתשריט התכנית כלולה החלקה שבנדון בשטח שסווג ביעוד "אזור מגורים ב1", בו הותרו בין היתר, שימושים למגורים בבית מגורים או בבתים טוריים בעלי חזית אחידה, או בבתים חד/דו משפחתיים באישור מיוחד של הוועדה המקומית. להלן עיקרי זכויות והוראות הבניה:

שטח מגרש מינימלי:	250 מ"ר
רוחב מינימלי למגרש:	18 מ'
אחוזי בניה מכס':	בקומה אחת - 30%; בשתי קומות - 20% לקומה (סה"כ 40%)
אחוזי בניה למרפסות:	8% לכל קומה
צפיפות:	2 יח"ד
גובה קומה:	לא יפחת מ – 2.5 מ', לא כולל עובי תקרה
	גובה קומה שמתחת לקומה א' (קרקע) לא יעלה על 2.8 מ'
מרווחים:	צדדי - 3 מ'; אחורי - 5 מ'
בליטת מרפסות:	עד 30 ס"מ לעבר לקו הבניין הצידי, ועד 1.4 מ' מעבר לקו הבניין הקדמי/אחורי
הוראות לגבי מדרגות:	הוועדה המקומית תהא מוסמכת להרשות הקמת מדרגות חיצוניות לכל בית באזור, בתנאי כי לא תבלוטנה בחזית צדדית יותר מהבליטה המותרת למרפסות ומחצית משטחן תיכלל בחישוב שטח הבניין.
	חדר מדרגות שלפחות אחד מקירותיו חיצוני ובו פתחים לתאורה, יהיה רוחבו לא פחות מ-2.2 מ' מקיר אל קיר. חדר מדרגות פנימי יהיה רוחבו לא פחות מ-2.5 מ'.
הוראות לנספחים:	באזור מגורים שאינו א' או א'1 ושיש בהם קומה מפולשת, יהיו כל הנספחים בתוך שטח הקומה המפולשת או מתחתה – לשביעות רצון המהנדס. שטח הנספח הנכלל בתחום יחה"ד ייכלל באחוזי הבניה.
	באזור מגורים שאינו א' או א'1 שאין בהם קומה מפולשת, לא יהיו נספחים שאינם בתוך הבניין, להוציא ביתני אשפה שייקבעו בהתאם לדרישות המהנדס.
	גובה מכסימלי לנספח - 2.4 מ', כולל עובי תקרה.
	מידות פנימיות לא תעלנה על 2מ' X 3 מ', וגובהו הפנימי לא יעלה על 2.2 מ'.
הוראות לבניית מוסך:	מידות פנימיות למוסך לכלי רכב אחד, לא יעלו על 3 מ' X 7 מ'. גובהו הפנימי הממוצע לא יעלה על 2.2 מ'. יותר מוסך ליותר ממכונית אחת שהוא מבנה או סככה באישור מהנדס.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

מקום שהמוסך מחובר לבית, ניתן להקימו בתוך קווי הבניין הקדמי והאחורי ולא פחות מ- 1.5 מ' מהגבול הצידי של המגרש.

מקום שהמוסך יוקם כבניין נפרד, יוכל להיות מוקם בפינה האחורית של המגרש באופן שקירותיו יהיו על הגבול האחורי והצידי, או בתחום קו הבניין הקדמי 1.5 מ' מקו הגדר הקדמית ועל קו הגבול הצידי, כשהמרחק בינו לבין הבניין הראשי (או המרפסת) לא יפחת מ-1.5 מ' .

בתנאים טופוגרפיים מתאימים, יותרו מוסכים מתחת לקומה א' באישור המהנדס.

תוכנית רג/340/ג' פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2651, מיום 14.08.1980.

התכנית חלה על כל שטח מרחב התכנון המקומי רמת גן. מטרות התכנית הן, בין היתר, קביעת אחוזי בניה כוללים לשטח רצפות ומרפסות, סגירת מרפסות, קביעת תקן למרפסות שירות וקביעת יציאות לגגות הבתים.

באזור מגורים ב1 תותר בנייה בקומה אחת בשטח המהווה 38% משטח המגרש או בשתי קומות בשטח כולל של 28% משטח המגרש בכל קומה.

בשטח המאושר **לא** יכללו בין היתר, השטחים כמפורט:

- עליות וחדרי יציאה לגג – בשטח הסגור מעל פתח העלייה לגג שלא יעלה על 12 מ"ר לכל דירה בקומה האחרונה, ובתנאי שלמבקש זכות בלעדית לשימוש בחלק הגג הצמוד לדירתו. סך השטח לשימוש ע"י הדיירים לא יעלה על 75% משטח הגג ובתנאי שתהא גישה חופשית לגג לכלל דיירי הבית ליתר שטח הגג. העלייה לחדרי הגג תהא רק במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן הם מוצמדים ולא מחדר המדרגות של הבניין.
- חדרי מדרגות בשטח של עד 12 מ"ר לכל קומה (עד 4 קומות).
- מחסן עבור אחסון אופניים ועגלות ילדים ששטחו אינו עולה על 10 מ"ר.
- בקומת העמודים המפולשת לפני קומת הקרקע, שטח המוסך, חניה או מקומות חניה לדיירי הבית, חדר הסקה חדר מכונות מקלט, מעלית וכדומה.
- הוראות מיוחדות – הוועדה המקומית לא תתיר הקמת יח"ד, אלא אם תקבע בה מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ-2.5 מ"ר ביח"ד ששטחן אינו עולה על 80 מ"ר, ו-3 מ"ר ביח"ד גדולות יותר. שטח מרפסת השירות ייכלל באחוזי הבניה וחובה יהיה להתקין בו מסתור כביסה.

הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר סגירת מרפסות בבנייני מגורים שהיתר לבנייתם הוצא בטרם כניסתה לתוקף של תכנית זו בתנאים.

תכנית **רג/340/ג/1** שפורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 3181, מיום 29.03.1985.

מטרת התכנית היא קביעת הוראות לבניה על גגות בתי מגורים. הועדה המקומית תהיה רשאית ליתן היתר לבניית חדרי יציאה לגג מתוך הדירות העליונות בשטח מירבי שלא יעלה על 23 מ"ר לכל דירה עליונה, בין היתר, בתנאים הבאים:

- הכניסה לכל חדר גג תהא באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירות אליהן מוצמד חדר הגג, ולא מח"מ המשותף.
- סה"כ השטח המבונה לא יעלה על 40% משטח הגג.
- המבנים יוקמו בסמוך ובצמידות למגדלי המדרגות הכלליים.
- גובה המבנים על הגג לא יעלה על 2.5 מ' מרצפה לתקרה.
- לבעל הדירה העליונה זכות בלעדית לשימוש בשטח הגג שמעל דירתו עפ"י הרישום החוקי.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- חדר יציאה לגג יהא חלק מהדירה העליונה ולא ישמש כיח"ד נפרדת.
- בדירות בעלות גג רעפים תותר יציאה לחלל הגג ובלבד שרום הגג לא יעלה על 5.5 מ', מדוד מרצפה המפלס שמתחת לחדר היציאה לגג.

התכנית קובעת כי לא תותר הקמתם של מתקנים על גג בית מגורים זולת הבאים:

- המשך חלל חדר המדרגות הכללי של הבניין המאפשר גישה לחלקים ברכוש המשותף שעל גג הבניין.
- חדרים למתקנים טכניים (כגון חדרי מכונות למעליות, מיכלי מים וכיו"ב) ואלה יוקמו בסמוך למגדלי המדרגות הכללים.
- מערכות סולאריות ודודי שמש.

השטח הכולל של הרכוש המשותף לא יקטן משיעור של 25% משטח הגג כולו.

רג/340/ג/3 שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 4047, מיום 8.10.1992.

התכנית חלה על כל מרחב התכנון המקומי רמת גן, ומטרתה לקבוע הוראות ותנאים לבניית מרתפים כשטחי שירות. בין היתר נקבע בתכנית, כי באזורי מגורים שאינם מוגדרים "צפיפות נמוכה"(אזורים שאינם מוגדרים א, א1, א מיוחד או א-1 מיוחד) ניתן יהיה להקים מרתף בן קומה אחת לפי היקף קומה טיפוסית, לצורכי שירות הכוללים בין היתר: חניה, מקלט[3], מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, אולם משחקים לילדים, אולם ספורט, וכדומה ובתנאי שיירשמו כרכוש משותף. יתרת השטח תותר לשימוש למחסנים לדיירי הבית - עד 6 מ"ר לכל יח"ד. גובה המרתף לא יעלה על 2.2 מ'.

הועדה המקומית תוכל להתיר גישה לחניה במרתף עד גבולות המגרש וכן לבנות את החניה עד גבול המגרש. לא יורשו מגורים במרתף ולא תותר בניית קומת מרתף תחתונה.

תכנית **רג/מק/340/ג/11** שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 4957, מיום 4.02.2001.

התכנית חלה בשטח מרחב התכנון המקומי רמת גן באזורים ב, ו-ג' ואזור מסחרי א' ובבניינים קיימים.

התכנית התירה בין היתר:

- בניית חדרים על הגג או לחילופין דירות נוספות על הגג, ללא שינוי בזכויות הבנייה הקיימות עפ"י תכנית רג/340/ג' על כל תיקוניה, כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו.
- התכנית ממצה את כל ההקלות בנושא זכויות בניה הכוללות 6% לשיפור דיור, 5% להתקנת מעלית ו- 2.5% לכל קומה נוספת.

תנאי לקבלת היתר יהיה בין היתר, כי שטח דירה על הגג לא יקטן מ-75 מ"ר עיקרי והשטח המבונה על הגג לא יעלה על 75% משטח הגג, ומיקומו יהא במסגרת נסיגות לחזיתות השונות שמוגדרות בתכנית.

- שינוי גובה המבנים על הגג עפ"י גובה קומה טיפוסית רגילה באותו הבניין.
- בבניינים קיימים, היתר הבניה יהיה מותנה בהסכמת בעלי הזכויות בנכס.

תכנית **רג/מק/340/ג/19** שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 5462, מיום 27.11.2005.

---

[3] בכל מקרה של הקמת מרתף יש להקים בו את המקלט, ולא בקומת הקרקע.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

התכנית חלה על מרחב התכנון המקומי של העיר רמת גן בכל אזורי המגורים למיניהם.

התכנית קובעת במסגרת הוראותיה, בין היתר, כי סה"כ השטחים העיקריים המותרים עפ"י לוח החלוקה לאזורים יהיו בתוקף, כולל ההקלות המותרות ערב אישורה של תכנית זו. ניתן יהיה להוסיף שטחי שירות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בהיתרים) התשנ"ב 1992, ולבטל את ס' 6ב' בתכנית רג/340/ג (חובת חישוב שטחי חדר המדרגות במסגרת השטח העיקרי המותר).

תכנית **רג/340/ג/21** שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 5480, מיום 12.1.2006.

התכנית חלה על כל אזורי המגורים בעיר בהם ניתן לבנות חדרים על הגג. בין היתר נקבעו בתכנית הוראות המתייחסות לאזורים בהם ניתן היה לבנות חדר יציאה לגג בשטח של עד 23 מ"ר, לפיהן:

- השטח העיקרי של חדר היציאה לגג לכל דירה עליונה לא יעלה על 40 מ"ר או 50% משטח העיקרי של הדירה, ובלבד ששטח גרם המדרגות הפנימי לא יפחת מ-5 מ"ר מתוך השטח האמור, בתוספת שטח הממ"ד באם יבוקש במפלס זה, הקטן מביניהם. למרות האמור לעיל, תותר בנייה של חדר יציאה לגג בשטח של עד 23 מ"ר לכל דירה עליונה גם אם שטח זה עולה על 50% משטחה העיקרי של הדירה כאמור לעיל.
- גובהם הפנימי של חדרי יציאה לגג לא יעלה על גובה קומה טיפוסית.
- השטח הכולל של הרכוש המשותף לא יקטן מ-25% משטח הגג כולו לפי סעיף 7.1 בתקנון תכנית רג/340/ג/1, ובו ירוכזו המתקנים הטכניים אליהם תהיה זכות מעבר חופשית.
- תותר הקמת מצללה בשטח הגג הצמוד לחדרי היציאה לגג. גובה המצללה לא יעלה על 3 מ' והיא תיבנה מחומרים קלים.

בניה בחלל גג משופע – בכל דירה שמעליה גג משופע, תותר יציאה לחלל הגג המשופע. המרחק האנכי ממפלס הקומה העליונה ועד למפלס רום הגג לא יעלה על 6.5 מ'. ניתן להקים מרפסת פתוחה עד 20% משטח הגג.

תכנית **רג/340/ג/15** שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 5495 מיום 16.2.2006.

מטרת התכנית הינה לקבוע הוראות לבניית מחסנים בכל אזורי המגורים במרחב התכנון המקומי של העיר רמת גן.

בבנייה חדשה בכל אזורי המגורים, למעט אזורי מגורים א, א1, א מיוחד וא1 מיוחד, ניתן יהיה לבנות מחסנים עפ"י החלופות שלהלן:

- מחסן בשטח מירבי של 6 מ"ר לכל יח"ד בתוך הדירה, שיתווסף לשטח העיקרי המותר.
- מחסן קומתי בשטח מירבי של 2 מ"ר ליח"ד. שטחו הכולל של המחסן לא יקטן מ-4 מ"ר נטו ולא יהיה גדול מ-10 מ"ר נטו, וייחשב כשטח שירות עילי המשותף לבעלי יחה"ד באותה הקומה.
- לחילופין, באזורים בהם ניתן לבנות מרתפים, ניתן יהיה להוסיף קומת מרתף נוספת להקמת מחסנים, עד 10 מ"ר נטו לכל יח"ד, שיירשם כשטח שירות תת קרקעי ויוצמד ליח"ד המאושרות בהיתר.
- לא תותר בניית מחסנים בק"ע מפולשת.

תכנית **רג/מק/340/ג/21/א'** שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 5561, מיום 30.7.2006.

התכנית חלה על כל אזורי המגורים במרחב התכנון המקומי של העיר רמת גן, בהם ניתן לבנות חדרי יציאה לגג עפ"י תכנית רג/340/ג/21.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

התכנית מתירה לוועדה המקומית להרשות העברת שטחי בנייה עיקריים המותרים עפ"י תכניות תקפות בין הקומות השונות בבניין, לרבות שטח יציאה לגג, שטח קומת כניסה וכו', באזורים של בניה רוויה. זאת ללא שינוי בסך זכויות הבניה, בקווי הבניין ובמספר הקומות וללא הגדלה בשטח המבונה על הגג, כפי שאושר בתכנית רג/340/ג/21 ובסעיף 9ג בתכנית רג/340/ג/11[4].

תכנית **רג/מק/340/ג/2/3** שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 5837, מיום 5.8.2008.

התכנית חלה על כל מרחב התכנון המקומי רמת גן, ומטרתה לקבוע גובה קומת מרתף באזורי מגורים. בין היתר נקבע בתכנית, כי באזורי מגורים למעט אזורי צמודי קרקע, בהם לא צוין במפורש בתכנית מפורטת גובה קומת המרתף, גובה קומת המרתף העליונה נטו (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) לא יהיה גדול מ – 4 מ', וגובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו לא יהיה גדול מ – 3.5 מ'.

תכנית **רג/מק/340/ג/33** שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 5931, מיום 16.3.2009

התכנית מאשרת הבלטת הבניין במרווח הקדמי והאחורי עד 1.4 מ' מעל קומת הכניסה, בכל אזורי המגורים פרט לצמודי קרקע. הקומה המפולשת והעמודים ייבנו בתחום קווי הבניין. במקרה שתבוצע הבלטה כזו, לא תותר הבלטה נוספת כלשהי (ובכלל זה למרפסות, לקרניזים וכדומה) מעבר להבלטה הנ"ל.

תכנית רג/1472/א', **תל יהודה – התחדשות עירונית**, שפורסמה בילקוט הפרסומים 6669, מיום 7.10.2013.

תכנית זו מציעה דרכים להתחדשות השכונה תוך התאמתה לשכונות השכנות ומתן פתרונות לשילוב החדש עם הוותיק. התכנית מאפשרת ומסדירה בנוסף להריסה ובניה מחדש, גם תוספת לבניינים חדשים יחסית, וגם תוספת או פינוי בינוי לפי תמ"א 38.

במסגרת התכנית שונה ייעוד הנכס מושא השומה ממגורים ב1 **למגורים ג'** והוגדר כתא שטח מס' 75. בייעוד זה הותרו שימושים לבתי מגורים, משרד/סטודיו או חדר עבודה לבעל מקצוע חפשי הגר בבית, מועדון חברתי ללא נגינה, בתי מלון ופנסיונים עד 10 חדרים, ספריה ותערוכות אמנות בדירה פרטית, מעבדות שאינן מהוות מטרד (רעש, ריח, לכלוך או התקהלות), ובאישורים מיוחדים חנויות מזון לשירות הדרים בסביבה ובתי מנוחה לזקנים. בקומת הקרקע יותרו שימושים ציבוריים או בעלי אופי ציבורי כמו גני ילדים.

להלן זכויות הבניה בנכס מושא השומה:

שטח מגרש מינימלי:	400 מ"ר
שטח בניה עיקרי עילי:	200% - כולל חדרים על הגג לפי רג/340/ג/21 ומחסנים דירתיים לפי רג/340/ג/15
שטחי שירות:	80%
שטחי שירות במרתף:	85%
צפיפות:	עד 30 יח"ד לדונם
תכסית:	45%
גובה מבנה:	26 מ'

[4] החלה בין היתר על נכסים בייעוד אזור מגורים ג'.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

קומות: 5 קומות מעל קומת כניסה, בתוספת קומת גג וקומת מרתף אחת לחניה[5]

קווי בניין: קדמי - לפי תשריט; צידי - 3 מ'; אחורי - 3 מ'

הוראות נוספות:

- שטח ממוצע לדירה כולל ממ"ד לא יפחת מ - 75 מ"ר
- 25% מיחה"ד יהיו בשטח הקטן מ - 80 מ"ר
- שטח מינימלי לדירה - 55 מ"ר
- בקומת הכניסה יותרו דירות גן

8. <u>רישוי</u>

בתיק הבניין המצוי בארכיב תיקי הבניין המקוון באתר עיריית רמת גן, אותרו לגבי החלקה שבנדון מסמכי הרישוי הרלבנטיים הבאים:

- רישיון בניה מס' 6843 מיום 24.2.1963 ותכנית ההיתר הנלווית לו, שמהותו "***הקמת בניין בן 2 קומות, המכיל 2 דירות בנות 4 חדרים פינת אוכל ונוחיות כל אחת, בשטח כללי 201.50 מ"ר ומוסך בשטח 55 מ"ר***". הבקשה אושרה בישיבת ועדה מס' 338 מיום 28.1.1963.

  בהתאם למצוין ע"ג תכנית ההיתר, נגבה היטל השבחה בגין בניית 11.5 מ"ר נוספים (בגין הפער בין המאושר לבניה, לבין המותר לבניה ששיעורו 40% ס"ה 190 מ"ר).

- תעודת גמר מס' 2005 נמסרה לחברת מעונות חלקה 30 בגוש 6157 בע"מ, ביום 5.11.1963.

[5] תוספת קומת מרתף לעמידה בתקן החניה לא תהווה שינוי לתכנית זו

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

9. המצב המשפטי

9.1 נסח רישום

מהעתק רישום מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב - יפו, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 9.10.2024, עולים לגבי תת חלקה 2, חלקה 589 בגוש 6157, בין היתר, הפרטים הבאים:

- שטח החלקה - 435 מ"ר
- שטח תת חלקה 2 - 86.5 מ"ר
- תיאור הנכס - דירה בקומה השנייה של בית מגורים בן שתי קומות ובו שתי יח"ד
- הצמדות - חלק משטח המגרש המסומן בתשריט באות "B" ששטחו 19.6 מ"ר המשמש כחניה
- חלק ברכוש המשותף - 106/212
- בעלות - אדיב מנחם - 1/2; אדיב אורי – 1/2
- הערות - על חלקו של אדיב אורי נרשמו ביום 29.3.2018, הערות אזהרה לטובת אדיב תמר ואדיב אילת

9.2 מסמכי הבית המשותף

בהתאם למסמכי הבית המשותף, תת חלקה 2 מהווה את הדירה בקומה השנייה ולה צמוד שטח של 19.6 מ"ר המסומן באות "B" בתשריט הבית המשותף.

9.3 הסכם מכר

הועבר לעיוני הסכם מכר מיום 9.10.2024, לפיו נמכרו מלוא זכויות הבעלות בתת חלקה 2 בגו"ח 6157/589, כולל הצמוד לה, ברח' יד שלום 13 ברמת גן. **התמורה -** 4,450,000 ₪ ובניכוי התכולה 4,350,000 ₪.

מיסים והיטלים – בהתאם לחוק.

10. שומות הצדדים

להלן סיכום ההשבחה בשומות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	שומת המשיבה	שומת המבקשים
רג/340/ג'	29/08/1980	₪2	₪1.77
רג/340/ג'1	13/04/1985	₪345	₪320
רג/340/ג/11	19/02/2001	₪43,948	₪9,708
רג/340/ג/21	27/01/2006	₪50,436	₪23,912
רג/340/ג/15	03/03/2006	₪17,270	₪15,659[6]
רג/1472/א'	22/10/2013	₪1,759,395	לא חלה השבחה

[6] עפ"י התחשיב שהוצג בשומת המבקשים, ההשבחה הינה בסך של 10,414 ₪. במעמד הדיון ציין שמאי המבקשים טעות זו בשומתו.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

להלן פירוט העקרונות, הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בעריכת שומת ההשבחה. המפורט להלן מצטרף לעקרונות, גורמים ושיקולים המפורטים בפרק 12 להלן:

א. ההשבחה מוגדרת בס' 1(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, כעליית שווים של המקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ב. בהתאם להלכה שנקבעה בפס"ד פמיני[7] (להלן - "עניין פמיני"), ההשבחה מוערכת ב"שיטת המדרגות", דהיינו עקב אישורה של כל אחת מהתוכניות המשביחות, למועד תחילתן.

ג. מיקום הנכס בשכונת תל יהודה במרכז העיר רמת גן, ומאפייני הסביבה.

ד. מאפייני החלקה מושא השומה, לרבות שטחה, ממדיה והטופוגרפיה.

ה. מאפייני הבינוי הקיים בהיתר, לרבות גיל הנכס ומצבו הפיזי וזאת בהתאם למסמכי הרישוי שעמדו בפני והסיור בנכס.

ו. המצב התכנוני - כמפורט לעיל.

ז. מצב הרישוי - כמפורט לעיל.

ח. המצב המשפטי - כמפורט לעיל.

אין מחלוקת בין הצדדים כי למבקשים בעלות בנכס מושא השומה שהתקבלה בירושה. שמאי המשיבה וכך גם שמאי המבקשים, בחנו את ההשבחה לגבי כל התכניות שאושרו בחלקה, החל מתכנית רג/340 אשר אושרה בשנת 1979. בהעדר מחלוקת, קיבלתי את הסכמת הצדדים בעניין זה.

ט. השומה המכרעת נערכה עקב מימוש במכר של מלוא זכויות המבקשים בתת חלקה 2 מושא השומה, בהתאם לחלקה ברכוש המשותף, כמפורט לעיל.

י. ערכי שווי רלבנטיים במועדים הקובעים.

---

[7] רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, מיום 22.10.2006.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

12. <u>הסוגיות השנויות במחלוקת – תיאור, דיון והכרעה</u>

בפתח הדברים אציין, כי אין מחלוקת בין הצדדים לגבי זהות הנכס הנישום, שטח המגרש ומאפייניו, התכניות הרלבנטיות לשומת ההשבחה, מצב הרישוי והמצב המשפטי. לאחר שבחנתי את המידע שעמד בפני, אני מקבל את הסכמת הצדדים בנושאים לעיל.

<u>להלן תיאור המחלוקות כפי שעלו מהמסמכים שעמדו בפני ומטענות הצדדים במעמד הדיון, דיון והכרעה</u>:

12.1. <u>ההשבחה עקב אישור תכנית רג/340/ג'</u>

<u>שמאי המשיבה</u>[8]

- מהות ההשבחה – התכנית התירה הקמת חדר יציאה לגג בשטח 12 מ"ר. מקדם תועלת – 1.0.
- דחייה למימוש – נוכח המבנה הקיים אשר הוקם בשנת 1963 וגילו של המבנה במועד הקובע (1980), יישם השמאי דחייה למימוש של 33 שנים עד לתום החיים הכלכליים של המבנה (מקדם 0.15 לפי שיעור היוון שנתי של 6%). יוער, כי השמאי לא ציין במפורש את הסיבה לדחייה, אם כי בעקרונות שומתו ציין כי הביא בחשבון את העובדה שהמבנה הוקם בשנת 1963.
- ערכי השווי – השמאי קבע שווי קרקע בסך 200$ למ"ר מבונה, שווה ערך ל - 1.12 ₪/מר"מ[9], וזאת בהתבסס על החלטות השמאים מכריעים משה נדם בגו"ח 6157/39, מרדכי דדון בגו"ח 6157/25 ואלי כהן בגו"ח 6157/38.
- להלן תחשיב ההשבחה שהוצג

רכיב	ס"ה
שטח חדר יציאה לגג במ"ר	12
שווי מ"ר	$200
מקדם דחייה (33 שנים , 6%)	0.15
השבחה (שע"ח $1=0.0056 ₪)	₪2.00
היטל השבחה	₪1.00

<u>שמאי המבקשים</u>

- מהות ההשבחה – התכנית התירה הקמת חדר יציאה לגג בשטח 12 מ"ר. מקדם תועלת – 1.0.
- דחייה למימוש – נוכח המבנה הקיים אשר הוקם בשנת 1963 וגילו של המבנה במועד הקובע (1980), יישם השמאי דחייה למימוש של 33 שנים עד לתום החיים הכלכליים של המבנה (מקדם 0.1462 לפי שיעור היוון שנתי של 6%).
- מושע – הנכס הנדון מהווה "דירת מגורים עליונה במבנה דו משפחתי אנכי" הרשום כבית משותף, וכולל שני תתי חלקה אשר בכל אחד מהם בעלות שונה. נוכח האמור, הבעלים אינם יכולים לתבוע פירוק שיתוף.

---

[8] את המשיבה ייצגו השמאים גד דגני ואדוה סתיו. לצורך נוחות יכונו יחדי "שמאי המשיבה".
[9] 1$=0.0056 ₪.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

לטענת השמאי, כל תוספת בניה דורשת הסכמה בין הבעלים ובמקרה הנדון, הגם שמדובר בשני תתי חלקה, לא הצליחו המבקשים במשך 10 השנים האחרונות, להגיע להסכמה עם הבעלים של תת חלקה 1, על בניה משותפת. לאור כך קבע השמאי ולדבריו על הצד הזהיר, הפחתה בשיעור של 10% למושע (מקדם 0.9).

- ערכי שווי – שמאי המבקשים הסתמך על שומות מכרעות שנערכו לנכסים הממוקמים בסביבת הנכס[10] וקבע שווי דומה לשווי שקבעה המשיבה, $200 למ"ר מבונה.
- להלן תחשיב ההשבחה שהוצג

רכיב	ס"ה
שטח חדר יציאה לגג במ"ר	12
שווי מ"ר	$200
מקדם מושע	0.9
מקדם דחייה (33 שנים , 6%)	0.1462
השבחה (שע"ח $1=0.0056 ₪)	₪1.77

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

מושע - מדובר בבעלות של שני מחזיקים בחלקה בלבד לאורך השנים, ובשתי תתי חלקה בלבד. אופי בעלות זה הינו דומה לכל בית דו משפחתי טיפוסי ואין בו כל מטרד יוצא דופן. לפיכך, אין להביא בחשבון הפחתה למושע, מאחר וערכי השווי בשני מצבי התכנון מבטאים את הבעלות המשותפת כאשר לרוב מדובר במבנים דו משפחתיים. כך גם בערכי שווי בבניה רוויה אשר מאופיינת בדרך כלל בבעלים רבים יותר מאשר שני בעלים בלבד, כפי שקיים בחלקה שבנדון.

השמאי הפנה לשומה מכרעת של השמאי המכריע משה נדם בגו"ח 6157/39, והציג תגזיר מתוכה, בה קבע השמאי נדם כי אין להפחית משווי המקרקעין בגין מרכיב של שיתוף הנובע ממצב משפטי סובייקטיבי (כדחייה).

להמחשת הנושא הציג שמאי המשיבה כדוגמא, מקרה בו היה נדרש לבצע תחשיב היטל השבחה לתת חלקה 1 בחלקה שבנדון, אשר לאור זאת שהמבקשים דכאן אינם מתנגדים לבניה משותפת, הרי שלא הייתה נדרשת הפחתה למושע מסוג זה, כך שהיה נוצר מצב בו לכל תת חלקה הייתה נקבעת חבות שונה – מה שאינו סביר.

<u>תגובת שמאי המבקשים – במעמד הדיון</u>

- תוספת של 12 מ"ר על הגג מחייבת יציקת גג בשטח של 140 מ"ר ואינה כדאית כלכלית. לכן נדחה מימוש הזכות לתום החיים הכלכליים של הנכס.
- מושע – אופן רישום הנכס כבית משותף, מהווה מושע מורכבת שלא ניתנת לפירוק בהליך של פרוק שיתוף. המדובר בנכס שהוא "כמו שתי חלקות נפרדות" והמושע היא על זכויות הבניה שלצורך מימושן נדרשת הסכמה של כל הבעלים. המורכבות עוד יותר גדולה כשהזכויות הן לבנייה רוויה.

השומות המכרעות אליהן הפנה שמאי המשיבה אינן תואמות לנכס מבחינת השטח המנוצל, הזכויות והשיתוף בין בעלי הנכס ולכן אינן ברות השוואה.

[10] אלי כהן בגו"ח 6157/38, משה נדם בגו"ח 6157/39, מרדכי דדון בגו"ח 6157/25 ואלדד חיימי בגו"ח 6157/24.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

<u>תגובת שמאי המשיבה – במעמד הדיון</u>

מושע – מדובר בשני בעלים ובמצב המאפיין מבנים רבים דו משפחתיים ברחבי העיר הרשומים כבית משותף, ולכן אין זו כטענת הבעלים, מושע מורכבת. בשימוש מיטבי אין מקום להתבוננות סובייקטיבית עפ"י אופיו של שכן זה או אחר, שכן בחינה באופן זה תביא לעיוות בין תחשיבי ההשבחה של הנכסים אף באותו הבניין.

<u>הכרעה</u>

- <u>מהות ההשבחה</u>

התכנית מאפשרת להגדיל את השטח העיקרי לקומה עד לשיעור של 28% משטח החלקה, ס"ה 56% בשתי קומות, על חשבון שטחי המרפסות שהוקנו בתכנית רג/340 (16%), וכן מתירה הקמת חדר יציאה לגג בשטח של 12 מ"ר.

הצדדים מסכימים כי נוכח הבינוי הקיים בהיתר, התכנית הוסיפה זכויות בניה על הגג בשטח של 12 מ"ר, ואף אינם חלוקים על העובדה כי מימושן נדחה למשך 33 שנים, עד לתום החיים הכלכליים של הנכס. שני הצדדים לא התייחסו להכללת המרפסות בשטח העיקרי כמרכיב משביח, אם כי במעמד הדיון טען שמאי המשיבה, עת התייחס לתחשיב השווי במצב הקודם של שמאי המבקשים, לגבי מדרגת ההשבחה של תכנית רג/1472/א, כי רכיב זה הינו חלק מההשבחה במדרגה זו (ראה סעיף 12.7 להלן).

בחנתי את תכנית ההיתר משנת 1963 להקמת המבנה בחלקה שבנדון. בית המגורים שהותר הינו בשטח עיקרי של 100.75 מ"ר ומרפסות (פתוחות וסגורות), בשטח של 39.12 מ"ר, המהווים יחדיו ניצול בשיעור של 32.15% משטח החלקה, ובשתי קומות 64.3% משטח החלקה (139.87/435), הגבוה מזה שנקבע בתכנית רג/340/ג.

עם זאת, יש להביא בחשבון את הרכב הזכויות בשני מצבי התכנון ובעניינו את הזכות להגדלת השטח העיקרי, כאשר הפיכת המרפסות לשטח עיקרי הינה זכות זמינה שמימושה מתאפשר ע"י סגירת המרפסת.

<u>ביחס לזכויות להקמת חדר על הגג</u>:

בהוראות תקן מס' 9 של מועצת שמאי המקרקעין, בדבר "***הגדרה ודווח של שטחים בנויים בדירות מגורים בשומות מקרקעין***", נקבעו בין היתר ההוראות הבאות:

ס' 3.2 – שטח דירה רב מפלסות בבניה רוויה או צמודת קרקע: "...***שטח כל קומה או מפלס יכלול את שטח היטל המדרגות העולות ממנו את הקומה שמעל. שטח המפלס העליון לא יכלול את שטח היטל המדרגות העולות אליו***".

בהתאם לאמור, בחישוב השטח יופחת שטח של 5 מ"ר עבור גרם מדרגות במפלס הקומה העליונה.

עקב שטחו האפקטיבי המצומצם של חדר היציאה לגג (7 מ"ר בניכוי גרם המדרגות), יובא בחשבון מקדם תועלת לשטח זה של 0.6.

בניית חדר על הגג מאפשרת לנצל את יתרת הגג עבור מרפסת פתוחה. בהתאם לתקנון, ניתן לנצל על גג המבנה שטח בשיעור שלא יעלה על 75% משטח קומה טיפוסית. ע"פ שטח המגרש ושטחי הבניה המאושרים עפ"י תכנית זו (28% משטח החלקה) מדובר על גג בשטח כולל של 121.8 מ"ר, ממנו ניתן לנצל 91.35 מ"ר (75%) ולאחר ניכוי שטח חדר הגג (ברוטו), נותרת מרפסת גג בשטח של 79.35 מ"ר.

מקדם תועלת למרפסת הגג – נוכח העובדה כי מדובר במרפסת גג בקומה השלישית של המבנה, ונוכח שטחה הגדול הן ביחס לחדר הגג והן אבסולוטית, אייחס לשטח הגג מקדם תועלת בשיעור 5%.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- <u>דחיה לתום תקופת החיים הכלכליים של המבנה</u>

בהתאם לחתך א-א בבקשה להיתר, ניצול שטחי הבניה בגג יוכל להתבצע רק לאחר שיפורקו הן גג הרעפים והן התקרה הקיימת, ותיבנה תקרה יצוקה. לאור עלות העבודות הנ"ל ומורכבותן, ונוכח היקפה המצומצם של תוספת זכויות הבניה על הגג, קיבלתי את הסכמת הצדדים כי יש לדחות את מימוש הזכויות לתום החיים הכלכליים של המבנה.

הצדדים הסכימו כי משך חייו הכלכליים של המבנה הנדון הוא 50 שנים, וכי במועד הקובע נותרו 33 שנים עד לסופם. בהתאם, דחו הצדדים את מימוש הזכויות לפי שיעור ריבית של 6% לשנה. מצאתי את הסכמת הצדדים סבירה ואני מקבלה.

- <u>מושע</u>

שמאי המבקשים יישם בנוסף לדחייה, הפחתה למושע בשיעור של 10%, בשל "מושע מורכבת", וזאת נוכח היותה של החלקה רשומה כבית משותף, כך שמימוש זכויות בניה שאינן מוצמדות כפוף להסכמה בין הבעלים, ואין אפשרות לביצוע פירוק שיתוף. שמאי המשיבה טען כי המבנה המשפטי של הנכס אינו שונה מנכסים אחרים בעיר וכי השווי שהובא בחשבון מגלם רכיב זה.

אני סבור כי אכן קיים קושי מסוים במימוש הזכויות במצב בו רשום בית משותף, שכן כאמור, נדרשת הסכמה מלאה של בעלי הזכויות, ובענייננו של בעלי תת"ח 1 ותת"ח 2 מושא השומה. אציין, כי נוכח מאפייני הבינוי הקיים, הכולל יחידה בקומת קרקע ומעליה יחידה נוספת, קרי בינוי אנכי, המבקשים ורק הם יכולים להנות משטח הגג, אך לצורך כך נדרשת הסכמה של בעלי תת חלקה 1.

יחד עם זאת, והגם קיומה של מושע בענייננו אשר עשויה לעכב את מימוש הזכויות, הרי שנוכח החלטתי לאמץ את הסכמת הצדדים בדבר דחייה למימוש הזכויות שהוקנו בתכנית עד לתום החיים הכלכליים של המבנה, סבורני כי המדובר בדחייה חופפת לדחייה למושע, שכן הנחת העבודה היא כי המורכבות המשפטית הייתה מוסדרת במהלך השנים הנ"ל. לאור הנ"ל לא תובא בחשבון במדרגת השבחה זו, הפחתה למושע.

- <u>ערכי השווי</u>

הצדדים מסכימים כי במועד הקובע שווי הקרקע היה $200 (1.12 ₪), וזאת על בסיס שומות מכרעות שנערכו בסביבה. להלן פירוט שומות מכרעות לגבי נכסים דומים בסביבת הנכס, בהן נקבעו ערכי שווי זהים.

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת
דורית פריאל	6157/652	המלך יוסף/עוזיאל
אלי כהן	6157/694	אלרואי 39
ניקי פרימו	6157/684	רוחמה 36
דדון מרדכי	6157/25	יד שלום 3
משה נדם	6157/39	יד שלום 10
אלי כהן	6157/38	יד שלום 8

לאחר שעיינתי בשומות המכרעות שהציגו הצדדים ובנוספות שאיתרתי, אני מאמץ את הסכמתם.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- <u>תחשיב ההשבחה</u>

רכיב	שטח (מ"ר)	מקדם אקוו'	ס"ה
מצב קודם			
שטח עיקרי	100.75	1.00	100.75
מרפסות	39.12	0.70	27.38
שטח אקוו' מצב קודם			**128.13**
מצב חדש			
שטח עיקרי כולל מרפסות	121.80	1.00	121.80
מרפסות מאושרות	18.07	0.70	12.65
שטח אקוו' זמין			**134.45**
חדר יציאה לגג בניכוי חד"מ	7.00	0.60	4.20
מרפסת גג	79.35	0.05	3.97
מקדם דחייה למימוש	33.00	6%	0.15
שטח אקוו' נוסף על הגג - בדחייה			**1.19**
שטח אקוו' מצב חדש			**135.64**
השבחה			
השבחה בשטח אקוו'			7.51
שווי מ"ר מבונה			₪1.12
ההשבחה			**₪8.41**

12.2. **<u>ההשבחה עקב אישור תכנית רג/340/ג/1</u>**

<u>שמאי המשיבה</u>

- מהות ההשבחה – התכנית אפשרה את הגדלת חדר היציאה לגג ב- 11 מ"ר, עד לשטח של 23 מ"ר.

תוספת השטח הנה ע"ח זכויות למרפסות גג. השמאי ייחס לשטח הנוסף מקדם תועלת 0.7 וציין כי הוא מבטא את הפסד מרפסת הגג.

- דחייה למימוש – ההשבחה חושבה בדחייה עד לתום החיים הכלכליים של הנכס, דהיינו ב - 28 שנים בשיעור ריבית שנתית של 6%.
- ערכי השווי – השמאי קבע את השווי למועד הקובע על סך של $260 למ"ר מבונה, שווה ערך ל- 236 ₪[11], בהתבסס על ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות שערכו משה נדם בגו"ח 6157/39, מרדכי דדון בגו"ח 6157/25 ואלי כהן בגו"ח 6157/38.
- להלן תחשיב ההשבחה שהוצג

רכיב	ס"ה
תוספת שטח לחדר יציאה לגג (מ"ר)	11
מקדם שווי (המגלם אובדן מרפסת גג)	0.7
סה"כ השבחה בשטח אקוו' (מ"ר)	7.7
מקדם דחייה (28 שנים, 6%)	0.19
שווי מ"ר מבונה	$260
השבחה (שע"ח $1=0.9079 ₪)	**₪345**

[11] $1=0.9079 ₪

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

<u>שמאי המבקשים</u>

- מהות ההשבחה – התכנית אפשרה את הגדלת חדר היציאה לגג ב- 11 מ"ר, עד לשטח של 23 מ"ר.

תוספת השטח הנה ע"ח זכויות למרפסות גג. השמאי ייחס לשטח הנוסף מקדם תועלת 0.7 וציין כי הוא מבטא את הפסד מרפסת הגג.

- דחייה למימוש – ההשבחה חושבה הדחייה עד לתום החיים הכלכליים של הנכס, דהיינו ב - 28 שנים בשיעור ריבית שנתית של 6%.
- מושע – השמאי ייחס להשבחה הגולמית הפחתה למושע בשיעור של 10% (מקדם 0.9).
- ערכי השווי – השמאי הסתמך גם הוא על שומות מכריעות שנערכו לנכסים הממוקמים בסביבת הנכס[12], וקבע שווי דומה לשווי שקבע שמאי המשיבה בסך של $260 למ"ר מבונה.
- להלן תחשיב ההשבחה שהוצג

רכיב	ס"ה
תוספת שטח לחדר יציאה לגג (מ"ר)	11
מקדם שווי (המגלם אובדן מרפסת גג)	0.7
סה"כ השבחה בשטח אקוו' (מ"ר)	7.7
מקדם מושע	0.9
מקדם דחייה (28 שנים, 6%)	0.1956
שווי מ"ר מבונה	$260
השבחה (שע"ח $1=0.9079 ₪)	**₪319.97**

<u>הכרעה</u>

- <u>מהות ההשבחה ודחייה למימוש</u>

הצדדים הסכימו כי התכנית הוסיפה 11 מ"ר זכויות בניה על הגג, ס"ה 23 מ"ר. כן הסכימו כי הזכויות הן על חשבון שטח מרפסת הגג. כמו כן, שניהם יישמו דחיה למימוש דומה לפי 28 שנים (6%), לתום החיים הכלכליים של המבנה.

בחנתי את נימוקי הצדדים ואני מקבל את הסכמתם לגבי תוספת השטח והדחייה למימוש. יחד עם זאת אני סבור כי במקרה הנדון יש לערוך תחשיב השבחה מפורט יותר, הכולל את שטחי המרפסות, ולא לבטא את מרפסות הגג במקדם התועלת לחדר הגג, שכן היחס בין שטח המרפסת לשטח החדר על הגג גדול מהמקובל ואינו מקבל ביטוי נאות בעת שימוש במקדם אחיד.

שטח המרפסת, יחושב בהתאם למתודה שהובהרה בהכרעתי בסעיף 12.1 לעיל. מקדם תועלת לחדר הגג - 0.8. מקדם זה משקף את התועלת מחדר זה ששטחו ברוטו 23 מ"ר (18 מ"ר נטו). לשטח המרפסת אייחס מקדם 0.1 המביא בחשבון את שטחה השולי.

[12] אלי כהן בגו"ח 6157/38, משה נדם בגו"ח 6157/39, מרדכי דדון בגו"ח 6157/25 ואלדד חיימי בגו"ח 6157/24

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- <u>מושע</u> – ר' הכרעתי בסעיף 12.1 לעיל.

- <u>ערכי השווי</u>

בשל הקושי באיתור עסקאות השוואה למועד הקובע, ולאור העובדה כי אין מחלוקת בין הצדדים ביחס לשווי (בסך 236 ₪/מ"ר מבונה), בחנתי את השומות המכרעות שציינו הצדדים ונוספות שאיתרתי, שנערכו לגבי נכסים דומים בסביבת הנכס, כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	ערכי שווי
דורית פריאל	6157/652	המלך יוסף/עוזיאל	₪218.00
אלי כהן	6157/694	אלרואי 39	₪235.00
ניקי פרימו	6157/684	רוחמה 36	₪250.00
דדון מרדכי	6157/25	יד שלום 3	₪240.00
מלוכנא	6157/730	רוחמה 37/א	₪250.00
אמנון נזרי	6157/692	אלרואי 35	₪218.00
משה נדם	6157/39	יד שלום 10	₪240.00
אלי כהן	6157/38	יד שלום 8	₪240.00
עאטף עאלם	6157/698	אלרואי 53	₪218.00

לאור המפורט, מצאתי את השווי עליו הסכימו הצדדים כסביר ולכן אאמצו.

- <u>תחשיב ההשבחה</u>

מצב קודם			
רכיב	**שטח**	**מקדם אקוו'**	**ס"ה**
חדר יציאה לגג בניכוי חד"מ	7.00	0.60	4.20
מרפסת גג	79.35	0.05	3.97
ס"ה (מ"ר אקוו')			**8.17**
מצב חדש			
רכיב	**שטח**	**מקדם אקוו'**	**ס"ה**
חדר יציאה לגג בניכוי חד"מ	18.00	0.80	14.40
מרפסת גג	68.35	0.10	6.84
ס"ה (מ"ר אקוו')			**21.24**
ההשבחה			
תוספת שטח אקוו'			**13.07**
שווי מ"ר מבונה			₪236
דחייה למימוש	28	6%	0.1956
ההשבחה			**₪603.3**

12.3. **<u>השבחה עקב אישור תכנית רג/מק/340/ג/11</u>**

<u>שמאי המשיבה</u>

- מהות ההשבחה – התכנית מאפשרת תוספת שטח עיקרי בשיעור של 11% משטח החלקה, ס"ה 47.85 מ"ר, וביחס למושא השומה מחצית מהנ"ל בהתאם לחלקו ברכוש המשותף.

- דחייה למימוש – ההשבחה חושבה בדחייה עד לתום החיים הכלכליים של הנכס, דהיינו ב - 12 שנים בשיעור ריבית שנתית של 6%.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- ערכי השווי – השמאי קבע שווי קרקע בסך של $900 למ"ר מבונה, שווה ערך ל – 3,703.5 ₪/מר"מ[13], בהתבסס על החלטות השמאים המכריעים משה נדם בגו"ח 6157/39 ואלדד חיימי בגו"ח 6157/24.
- להלן תחשיב ההשבחה שהוצג

רכיב	ס"ה
תוספת שטח עיקרי (X43511%) מ"ר	47.85
החלק ברכוש המשותף	0.5
סה"כ השבחה בשטח אקוו' (מ"ר)	23.925
מקדם דחייה (12 שנים, 6%)	0.496
שווי מ"ר מבונה	$900
השבחה (שע"ח $1=4.115 ₪)	**₪43,948**

<u>שמאי המבקשים</u>

- מהות ההשבחה – התכנית מוסיפה שטח עיקרי בשיעור של 11% משטח החלקה, תוך שיש להביא בחשבון את הבינוי הקיים. השמאי בחן את זכויות הבניה המיוחסות לתת חלקה 2 במצב הקודם ובמצב החדש, כמפורט להלן:

מצב קודם (לפי היתר)	
שטח בנוי - תת חלקה 2 (מ"ר)	139.87
מצב חדש	
זכויות בחלקה בשלמות	67%
זכויות במ"ר	291.45
זכויות תת חלקה 2	145.725
השבחה	
תוספת שטח במ"ר	5.855

- דחייה למימוש ומושע – את תוספת הזכויות דחה השמאי לתום החיים הכלכליים של הנכס, דהיינו 12 שנים בשיעור ריבית של 6%, וייחס לתוספת הפחתה למושע בשיעור 0.9.
- ערכי השווי – השמאי קבע שווי קרקע בסך של $900 למ"ר מבונה, שווה ערך ל – 3,703.5 ₪/מר"מ[14], וזאת בהתאם להחלטות שמאים מכריעים בסביבה[15].
- להלן תחשיב ההשבחה שהוצג

מצב קודם (לפי היתר)	
שטח בנוי - תת חלקה 2 (מ"ר)	139.87
מצב חדש	
זכויות בחלקה בשלמות	67%
זכויות במ"ר	291.45
זכויות תת חלקה 2	145.725

[13] $1=4.115 ₪.
[14] $1=4.115 ₪.
[15] אלי כהן בגו"ח 6157/38, משה נדם בגו"ח 6157/39, מרדכי דדון בגו"ח 6157/25, אלדד חיימי בגו"ח 6157/24.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

השבחה	
תוספת שטח במ"ר	5.855
מקדם מושע	0.9
מקדם דחייה (12 שנים, 6%)	0.497
שווי מ"ר מבונה	$900
השבחה (שע"ח $1=4.115 ₪)	**₪9,707.53**

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

התכנית מקנה לנכס הממוקם על רחוב צר שרוחבו עד 12 מ', תוספת שטח עיקרי בשיעור של 11% משטח החלקה, המצטרפת לזכויות קיימות מכוח תכנית רג/340/ג, ס"ה 67% עיקרי. תוספת זו מהווה הטמעה של ההקלות הנהוגות. בנוסף, הוקנו גם זכויות נוספות למחסנים ולבניה על גגות.

המתודולוגיה בה השתמשה המשיבה, לפיה התוספת היא בשיעור של 11% משטח החלקה, גם אם הבינוי הקיים חורג משיעור של 56% הזכויות המוקנות במצב הקודם, תואמת את גישת רשות התכנון בעיר ושומות מכריעות.

<u>תגובת שמאי המבקשים – במעמד הדיון</u>

במועד הקובע בנוי בחלקה שטח המהווה שיעור של 64.3% משטח החלקה, ס"ה 139.87 מ"ר לכל אחת מיחה"ד כולל מרפסות. שטח זה גדול מהשטח המאושר עפ"י התכניות הקודמות (56%) ולכן התכנית מוסיפה בפועל 2.7% בלבד המשלימים את הזכויות ל-67% משטח החלקה בשלמות עבור שתי יחה"ד. לטענת השמאי, לא ניתן להוסיף זכויות מעבר ל67% (56%+11%)

לטענת השמאי, אין כדאיות כלכלית לממש תוספת בניה בשטח מצומצם כאמור (כ – 6 מ"ר) ולכן המימוש נדחה לתום החיים הכלכליים.

<u>תגובת שמאי המשיבה – במעמד הדיון</u>

התכנית מעגנת את ההקלות המקובלות במסגרתה, באמצעות תוספת זכויות בשיעור של 11% משטח המגרש, עבור מגרשים הממוקמים ברחובות צרים שרוחבם אינו עולה על 12 מ'. הוסבר כי במצב הקודם לתכנית זו, זכויות הבניה הן לפי תכנית רג/340/ג שהטמיעה את המרפסות לתוך השטח העיקרי והוסיפה חדר על הגג. השמאי ציין כי התוספת הינה בשיעור של 11% ללא תלות בבנוי הקיים, וכי כך נוהגת המשיבה וכך כאמור נוהגים השמאים המכריעים.

<u>הכרעה</u>

בס' 3 – "***תחולת התכנית***", נקבע כי "***התכנית תחול בשטח מרחב התכנון המקומי רמת גן באזורים ב' ו-ג' ואזור מסחרי א' ובבניינים קיימים***".

מושא השומה במועד הקובע הינו בניין קיים שהוקם בקרקע שייעודה מגורים ב1, קרי לא כלול ביעודים המפורטים לעיל, ומכאן שתחולת התכנית לגביו הינה נוכח היותו בניין קיים.

התכנית הגדילה את זכויות הבניה ביחס לאלה שאושרו בתכנית רג/340/ג', וזאת תוך שהיא מקנה את הזכויות שיכולות היו להתאשר כהקלה (כמותית) מהתכנית הנ"ל. כמצוין בהוראותיה, הזכויות הנוספות הן עבור בניית חדרים על הגג או לחילופין דירות נוספות על הגג, ללא שינוי בזכויות הבנייה הקיימות עפ"י תכנית רג/340/ג' על כל תיקוניה, כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

ערב אישורה של התכנית מנוצלות בהיתר זכויות בניה לשטח עיקרי בשיעור 56% משטח החלקה, בתוספת מרפסות בשטח של 18.07 מ"ר, החורגות מהזכויות המוקנות בחלקה (ראה תחשיב ההשבחה בס' 12.1 לעיל). שמאי המשיבה טען כי התכנית הוסיפה 11% מעבר לניצול הקיים ערב אישור התכנית, הגם היותו חורג כאמור, וחישב את ההשבחה בגין כלל תוספת הזכויות. שמאי המבקשים לעומתו סבר כי מטרת התכנית היא תוספת של 11% לסך שטחי הבניה המוקנים, כך ששיעור הזכויות המירבי הוא 67% משטח המגרש, ומכיוון שנוצל בהיתר שיעור של 64.3%, הרי שהתוספת במקרה הנדון מתמצה בשיעור של 2.7% משטח ההחלקה, קרי 11.74 מ"ר עבור החלקה בשלמות ומחצית מכך, בשטח של 5.87 מ"ר, למושא השומה.

ככלל אני סבור כי מטרת הוועדה המקומית לתכנון ובניה באישור תכנית זו על כלל המרחב העירוני, הייתה בין היתר, לאיין את אי הוודאות הקיימת לגבי מימושן של הזכויות כהקלה, החשוף להליך לפי ס' 149 לחוק התכנון והבניה, ובין היתר להתנגדויות.

ניתן להניח כי בעת קידומה של התכנית, המתכננים לא בחנו מהן הזכויות שנוצלו בכל חלקה וחלקה ברחבי העיר, שכן הניצול ברחבי העיר אמור להיות תואם בקירוב להיתרי הבניה אשר ניתנו בהתאם לתכנון התקף, כך שהיה בידם להניח מהם היקפי הבניה המרביים שיתקבלו ברחבי העיר, בייעודי הקרקע השונים, כתוצאה ממהלך זה. ובמילים אחרות, איני סבור כי כוונת המתכננים הייתה להוסיף את הזכויות כאמור, מבלי להתחשב בבינוי הקיים, שכן בהינתן מקרים דומים למקרה שבעניינו, בין אם מומשו זכויות החורגות מהתכנון התקף (ללא מקור סטטוטורי ברור), ובין אם אושרו בעבר זכויות כהקלה כמותית, הרי שהוספת הזכויות מבלי להתחשב בניצול הקיים, הייתה יוצרת תכנון בלתי אחיד הכולל זכויות בניה שונות באותו ייעוד קרקע. מעבר לכך, עמדת שמאי המשיבה אינה שוללת ניצול כפול של זכויות בניה שניתן לאשר כהקלה (במקרים בהם אושרו הקלות כמותיות ערב אישור התכנית).

משכך אני סבור כי הזכויות שניתן היה לאשר כהקלה, מתווספות לשיעור הזכויות אשר היה מוקנה בחלקה ע"פ תב"ע, ס"ה 67% משטח החלקה, ואין המדובר בתוספת של 11% זכויות בניה בתוספת לבינוי הקיים, החורג במקרה הנדון, מלכתחילה, מהזכויות המוקנות ע"פ תב"ע.

בעניינו, על גבי הבקשה להיתר המקורית משנת 1963, נרשם כי שולם היטל השבחה בגין 11.5 מ"ר נוספים, ללא פירוט מהו מקורם. כך או כך, ערב אישורה של התכנית, עסקינן בנכס שמיצה את כל הזכויות המאושרות ומעבר לכך, כך שאת ההשבחה יש לייחס ליתרת הזכויות הבלתי מנוצלות ע"פ שיעור מירבי של 67%.

יחד עם זאת ולמרות האמור לעיל, כפי הכרעתי במדרגות ההשבחה הקודמות ובהמשך להסכמת הצדדים, הזכויות מתכנית זו נדחות לתום חייו הכלכליים של הנכס, קרי למועד הריסת המבנה.

לאור הנ"ל, הרי שבהתאם לס' 3 להוראות התכנית, כפי שצוטט לעיל, התכנית אינה חלה במקרה הנדון, שכן הזכויות מוקנות בשל היותו של הנכס הנדון בבחינת בניין קיים. לאור כך, לא חלה השבחה במקרה הנדון עקב אישור התכנית.

12.4. **<u>השבחה עקב אישור תכנית רג/מק/340/ג/19</u>**

- מהות ההשבחה – הצדדים סברו כי תכנית זו אינה יוצרת השבחה, וזאת ללא שפרטו את הסיבות לקביעתם זו.

בס' 3 להוראות התכנית, שעניינו תחולת התכנית, נקבע כדלקמן: "***התכנית תחול על כל מרחב התכנון המקומי בכל אזורי המגורים למיניהם***".

בס' 10 להוראות התכנית נקבע כדלקמן: "***סה"כ השטחים העיקריים המותרים עפ"י לוח החלוקה לאזורים יהיה בתוקף כולל ההקלות המותרות ערב אישורה של תכנית זו***".

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

אני סבור כי תכנית זו היא המקור להטמעת ההקלות בזכויות הבניה, וכפי הכרעתי בסעיף 12.3 לעיל, במועד הקובע מדובר על תוספת זכויות המשלימה לשיעור של 67% משטח החלקה, אשר אינה מיוחסת ספציפית לקומת הגג. יוער, כי בחישוב ההשבחה הובא בחשבון כי הניצול במצב הקודם כולל מרפסות שניתן להופכן לשטח עיקרי.

עובדות אלה מתיישבות עם שיעור הזכויות שהביאו בחשבון שני השמאים במצב הקודם לתכנית רג/1472/א', בשיעור של 67% משטח המגרש, למרות ההבדל המפורט לעיל במקורן.

אני סבור כי במקרה הנדון, מימוש השטח אינו על חשבון שטחי חצר, שכן החצר אינה מוצמדת ליחה"ד שבנדון ואף לא נעשה שימוש בחצר, וזאת נוכח מיקום הנכס בקומה השנייה של המבנה.

- ערכי השווי – נוכח קירבת המועד הקובע למועדים הקובעים לתכנית רג/340/ג/21 ולתכנית רג/340/ג/15, הסתמכותם של הצדדים בכל מדרגות ההשבחה על שומות שמאים מכריעים, והסכמתם על הערכים במדרגות ההשבחה השונות, מצאתי לנכון לאמץ את השווי המוסכם על הצדדים במדרגות ההשבחה הסמוכות, קרי 915 $, שווה ערך לסך של 4,608 ₪ למ"ר מבונה במועד הקובע.
- דחייה למימוש – התכנית אושרה בשנת 2006. לאור האמור ובהתחשב במשך החיים הכלכליים של המבנה (50 שנים), תובא בחשבון דחיה של 7 שנים למימוש הזכויות (6%).
- <u>תחשיב ההשבחה</u>

רכיב	ס"ה
שטח החלקה (מ"ר)	435.00
שיעור הזכויות לאחר התוספת	67%
זכויות הבניה	291.45
חלק מיוחס למושא השומה	145.73
ניצול קיים בהיתר	134.45
תוספת הזכויות	11.28
שווי מר"מ	₪4,608
מקדם דחייה	0.6651
השבחה	₪34,556

12.5. **<u>השבחה עקב אישור תכנית רג/340/ג/21</u>**

<u>שומת המשיבה</u>

- מהות ההשבחה – התכנית מתירה הגדלת שטח חדר יציאה לגג ל - 40 מ"ר ליחידה או עד 40% משטח הגג, לפי הנמוך. בתחשיב ההשבחה הביא בחשבון השמאי תוספת שטח של 17 מ"ר במקדם תועלת 0.7 המגלם אובדן מרפסת הגג. השמאי לא ביצע דחייה למימוש הזכויות.
- ערכי השווי - השמאי קבע את השווי ע"ס 915 $, שווה ערך ל- 4,238 ₪ למ"ר מבונה[16] בהתבסס על הנתונים הבאים:

[16] 1$=4.632 ₪

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- נתוני עסקת מכר שאיתר במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים, לגבי נכס צמוד קרקע (מחצית מדו משפחתי) בגו"ח 6157/583. התמורה - 1,296,338 ₪. בהתאם להיתר הבניה ולשטח המבונה (300 מ"ר אקוו'), מצא השמאי כי השווי הוא בסך של 4,300 ₪ מ"ר מבונה.
- שומות מכרעות בסביבת הנכס, שערכו השמאים מרדכי דדון בגו"ח 6157/25 ואלי כהן בגו"ח 6157/38.

- תחשיב ההשבחה שהוצג

רכיב	ס"ה
תוספת שטח לחדר יציאה לגג (מ"ר)	17
מקדם שווי (המגלם אובדן מרפסת גג)	0.7
סה"כ השבחה בשטח אקוו' (מ"ר)	11.9
שווי מ"ר מבונה	$915
השבחה (שע"ח $1=4.632 ₪)	**₪50,436**

<u>שמאי המבקשים</u>

- מהות ההשבחה – התכנית מתירה הגדלת שטח חדר יציאה לגג ל - 40 מ"ר ליח"ד. בתחשיב ההשבחה הביא בחשבון השמאי תוספת שטח של 17 מ"ר במקדם תועלת 0.7, המגלם את אובדן מרפסת הגג.
- מושע – השמאי ייחס להשבחה הגולמית הפחתה למושע בשיעור של 10% (מקדם 0.9).
- דחייה – השמאי יישם דחייה למימוש הזכויות למשך 11 שנים, עד שנת 2017.
- ערכי השווי – השמאי קבע שווי קרקע בסך 915 $ למ"ר מבונה, שווה ערך ל – 4,238 ₪/מר"מ[17], וזאת בהתאם להחלטות שמאים מכריעים בסביבה[18].
- להלן תחשיב ההשבחה

רכיב	ס"ה
תוספת שטח לחדר יציאה לגג (מ"ר)	17
מקדם שווי (המגלם אובדן מרפסת גג)	0.7
סה"כ השבחה בשטח אקוו' (מ"ר)	11.9
מקדם מושע	0.9
שווי מ"ר מבונה	$915
מקדם דחיה (11 שנים 6%)	0.5268
השבחה (שע"ח $1=4.632 ₪)	**₪23,912**

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

השמאי טען כי במועד הקובע הבניין בן 43 שנים, ואישור בניית 80 מ"ר על גג שתי יחה"ד יצר תמריץ להריסת המבנה הקיים הכולל כאמור יחידה אחת מעל השנייה, לצורך ניצול בניה במבנה דו משפחתי בקיר משותף.

[17] 1$=4.6320 ₪.
[18] אלי כהן בגו"ח 6157/38, משה נדם בגו"ח 6157/39, מרדכי דדון בגו"ח 6157/25 ואלדד חיימי בגו"ח 6157/24.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

<u>תגובת שמאי המבקשים – במעמד הדיון</u>

השמאי טען כי תוספת של 17 מ"ר למבנה הקיים אינה מוצדקת כלכלית, ולכן דחה את המימוש לתום החיים הכלכליים של המבנה. בהתייחס לשומת המשיבה בה לא בוצעה דחייה, טען השמאי כי עמדה זו סותרת את הדחייה שיישם שמאי המשיבה לזכויות למחסן, אשר נוספו בתכנית החלה במדרגת ההשבחה הבאה.

<u>תגובת שמאי המשיבה – במעמד הדיון</u>

בניגוד למדרגות ההשבחה הקודמות, אישור הזכויות בתכנית זו בהיקף של 40 מ"ר לבניה על הגג, מהווה תמריץ להריסת המבנה קיים, וניצול הזכויות בבינוי דו משפחתי, ללא דחייה.

<u>הכרעה</u>

- מהות ההשבחה – התכנית מאפשרת בניית חדרי גג בשיעור שלא יעלה על 40% משטח הקומה העליונה, המהוה 28% משטח החלקה, או 40 מ"ר, הנמוך מביניהם. הצדדים הסכימו כי התכנית הוסיפה זכויות לבניה נוספת של 17 מ"ר על הגג (23-40), על חשבון שטח מרפסת הגג.

  הצדדים חלוקים ביחס לזמינות הבניה. שמאי המשיבה טען כי אישור התכנית יצר תמריץ להריסת המבנה ולבניית מבנה דו משפחתי בקיר משותף כך שהזכויות זמינות למימוש. לעומתו טען שמאי המבקשים, כי משך חייו הכלכליים של המבנה לא תם וכי אין הצדקה להורסו, ולכן דחה את מימוש הזכויות ב - 11 שנים.

  לאור שבחנתי את נימוקי הצדדים, אני מסכים עם הצדדים כי ניתן במועד זה לבנות 40 מ"ר על הגג הקיים ולחילופין 80 מ"ר בקרקע ריקה, וכי תוספת השטח בקרקע ריקה היא ניכרת. יחד עם זאת, נוכח היקף הבינוי הקיים ששיעורו כ – 64% משטח החלקה, ס"ה כ – 280 מ"ר לעומת היקף הזכויות הנוספות בקרקע ריקה יחד עם יתרת הזכויות הבלתי מנוצלות, גיל המבנה ואופן הבינוי האנכי של יחידה עליונה ויחידה תחתונה, אני סבור כי השימוש המיטבי במועד הקובע הוא בהותרת הבינוי הקיים.

  בהתאם להכרעותיי בסעיפים הקודמים, השטח הנוסף על הגג הינו על חשבון מרפסת הגג, כך שיוצג תחשיב מפורט המבטא אובדן שטח זה, ולא באמצעות הטמעתו במקדם אחיד.

  נוכח היקף השטח לחדר הגג והמרפסת הצמודה לו, אשר להערכתי עדיפים פונקציונלית על השטחים במצב הקודם, יובאו בחשבון מקדמי תועלת לשטח חדר הגג של 0.9 ולמרפסת הגג 0.15.

- דחייה למימוש – בהמשך להכרעתי לעיל, המימוש נדחה לתום החיים הכלכליים של המבנה, ס"ה 7 שנים (6%).

- מושע – כפי הכרעתי בסעיף 12.1 לעיל, ונוכח הדחייה כאמור והגם התקצרותה בחלוף הזמן, מדובר עדיין בהפחתות חופפות ולפיכך לא תובא בחשבון הפחתה למושע.

- ערכי השווי – הצדדים אינם חלוקים ביחס לשווי במדרגה זו, כך ששניהם אמדו את שווי הקרקע בסך של 915 $, קרי 4,238 ₪ למ"ר מבונה, תוך שהם מסתמכים על החלטות שמאים מכריעים בסביבת הנכס. בחנתי את השומות המכרעות עליהן התבססו ושומות מכרעות נוספות. להלן פירוט ממצאי:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	רג/340/ג/21
דורית פריאל	6157/652	המלך יוסף/עוזיאל	₪4,300
אלי כהן	6157/694	אלרואי 39	₪5,000
דדון מרדכי	6157/25	יד שלום 3	₪4,340
מלוכנא מנחם	6157/730	רוחמה 37/א	₪4,600

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

אמנון נזרי	6157/692	אלרואי 35	₪ 4,632
ארז כהן	6157/734	רוחמה 39	₪5,300
משה נדם	6157/39	יד שלום 10	₪5,000
אלי כהן	6157/38	יד שלום 8	₪4,340
עאטף עאלם	6157/698	אלרואי 53	₪4,632

לאור הנתונים לעיל ונוכח הסכמת הצדדים, אימצתי את הערך המוסכם.

- <u>תחשיב ההשבחה</u>

מצב קודם			
רכיב	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**ס"ה**
שטח חדר יציאה לגג בניכוי חד"מ	18.00	0.80	14.40
מרפסות גג	68.35	0.10	6.84
סה"כ שטח אקוו' מצב קודם			21.24
מצב חדש			
רכיב	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**ס"ה**
שטח חדר יציאה לגג בניכוי חד"מ	35.00	0.90	31.50
מרפסות גג	51.35	0.15	7.70
סה"כ שטח אקוו' מצב קודם			39.20
ההשבחה			
השבחה במ"ר אקוו'			17.97
שווי מ"ר מבונה			₪4,238
דחייה למימוש	7	6%	0.6651
השבחה			**₪50,642**

12.6. **<u>השבחה עקב אישור תכנית רג/340/ג/15</u>**

<u>שמאי המשיבה</u>

- מהות ההשבחה – התכנית התירה בניית מחסן בשטח 6 מ"ר לכל יח"ד, אשר ייבנה כחלק מהמבנה וייחשב כשטח עיקרי.
- דחייה למימוש – השמאי דחה את הניצול לתום החיים הכלכליים של הנכס, 7 שנים בריבית של 6% לשנה.
- ערכי שווי – השמאי קבע שווי של 915 $ המהווים 4,296 ₪/למ"ר מבונה[19], בהתאם לשווי (הדולרי) שקבע במדרגת ההשבחה לתכנית רג/340/ג/21, וזאת נוכח סמיכות המועדים.
- תחשיב ההשבחה שהוצג

רכיב	**ס"ה**
מחסן (מ"ר)	6
שווי מ"ר מבונה	$915

[19] 1$=4.695 ₪.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

השבחה (שע"ח $1=4.695 ₪)	₪4,296
מקדם דחייה (7 שנים , 6%)	0.67
השבחה	**₪17,270**

<u>שמאי המבקשים</u>

- מהות ההשבחה – התכנית התירה בניית מחסן בשטח 6 מ"ר לכל יח"ד, שייבנה כחלק מהמבנה וייחשב כשטח עיקרי.

במצב הקודם השמאי הביא בחשבון את שטח החצר שתידרש לבניית שני מחסנים (אחד מעל השני), ס"ה 6 מ"ר, וייחס מחצית משטח החצר לנכס מושא השומה, קרי 3 מ"ר, ובס"ה 0.75 מ"ר מבונה אקוו' לפי מקדם תועלת 0.25 לחצר.

במצב החדש ציין השמאי כי הזכויות למחסן בשטח של 6 מ"ר מהוות 4.8 מ"ר מבונה אקוו', לפי מקדם תועלת 0.8.

להפרש בין מצב חדש לקודם ייחס השמאי הפחתה למושע בשיעור של 10% (מקדם 0.9) וכן יישם דחייה למימוש של 7 שנים, עד שנת 2013 (לפי ריבית של 6% לשנה).

- ערכי שווי – השמאי קבע שווי קרקע בדומה לזה שנקבע בשומת המשיבה בסך של $915 למ"ר מבונה, שווה ערך ל – 4,296 ₪/מר"מ, וזאת בהתאם להחלטות שמאים מכריעים בסביבה[20].
- תחשיב ההשבחה שהוצג

רכיב	ס"ה
מצב קודם	
חצר מיוחסת לנכס (מ"ר)	3
מקדם אקוו'	0.25
סה"כ שטח אקוו' מצב קודם (מ"ר)	0.75
מצב חדש	
שטח מחסן (מ"ר)	6
מקדם אקוו'	0.8
סה"כ שטח אקוו' מצב חדש (מ"ר)	4.8
השבחה	
השבחה במ"ר אקוו' (מ"ר)	4.05
שווי מ"ר מבונה	$915
מקדם דחייה (7 שנים , 6%)	0.6651
מקדם מושע	0.9
השבחה (שע"ח $1=4.6950 ₪)	**₪15,659**

הערה – במעמד הדיון טען השמאי כי התחשיב שגוי, שכן לא בוצעה הכפלה במקדם הדחייה. לאחר ההכפלה מתקבלת השבחה בסך של ההשבחה 10,414 ₪.

<u>תגובת שמאי המבקשים – במעמד הדיון</u>

בהתייחס להסכמת שמאי המשיבה לבטל את הדחייה, כדי ליצור קוהרנטיות עם החלטת המשיבה ביחס לזמינות הזכויות מתכנית רג/340/ג/21 (כפי שיפורט בתגובת המשיבה להלן), טען השמאי כי גיל הנכס במועד זה הינו 42

[20] אלי כהן בגו"ח 6157/38, משה נדם בגו"ח 6157/39, מרדכי דדון בגו"ח 6157/25, אלדד חיימי בגו"ח 6157/24.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

שנים, ובשכונה בה מצוי מושא השומה, בה במועד הקובע האוכלוסייה הייתה ממעמד סוציואקונומי נמוך, משך החיים הכלכליים של המבנה היה ארוך יותר.

<u>תגובת שמאי המשיבה – במעמד הדיון</u>

התכנית העניקה זכות למחסנים דירתיים כשטח עיקרי וכחלק מיחה"ד. עפ"י הוראות התכנית מימוש הזכות יהא רק במבנים חדשים ולכן בוצעה דחייה. יחד עם זאת, לאור הערת שמאי המבקשים, כי בעת שהזכויות לקומת הגג זמינות, ניתן לראות את כל הזכויות כזמינות כולל את שטחי המחסן במדרגת השבחה זו, ניתן לבטל את הדחייה.

<u>הכרעה</u>

התכנית מתירה בניית מחסן בשטח של 6 מ"ר לכל יח"ד, כחלק בלתי נפרד ממבנה המגורים, תוך סיווגו כשטח עיקרי. שמאי המשיבה טען לדחיית המימוש עד לתום החיים הכלכליים של המבנה, ובעקבות הערת שמאי המבקשים להיעדר אחידות עם המדרגה הקודמת, ביקש לבטל את הדחייה. השמאי הביא בחשבון מקדם תועלת 1.0 ולא הביא בחשבון הפסד שטח חצר. לעומתו שמאי המבקשים ייחס לשטח המחסן מקדם תועלת 0.8, הביא בחשבון הפסד חצר, יישם הפחתה למושע ודחה את מימוש הזכות לתום החיים הכלכליים של המבנה.

- מקדם תועלת – אני מקבל את מקדם התועלת שנקבע ע"י שמאי המבקשים של 0.8, שכן אני סבור כי הוא מבטא מחד את הכללתו של המחסן כחלק אינטגרלי ממבנה המגורים, ומאידך את מגבלת השימוש בו בשל הגדרתו כמחסן. למרות העובדה כי ניצול המחסן כרוך בהרחבה אופקית, לא יובא בחשבון הפסד שטח חצר בחלק המיוחס למבקשים, שכן מדובר בחצר משותפת שאינה מהווה חלק מהשטח לשיווק של הנכס.
- דחייה – מימוש הזכויות מחייב כאמור הרחבה אופקית ובניה של מחסנים אחד מעל השני. הנ"ל מחייב בניית יסודות למחסן וכן חיבורו למבנה הקיים. נוכח המורכבות כאמור, קיבלתי את הסכמת הצדדים אשר יישמו בשומותיהם דחייה למימוש עד לתום החיים הכלכליים של המבנה.
- מושע – כפי הכרעתי בסעיף 12.5 לעיל, לא תובא בחשבון הפחתה למושע.
- ערכי שווי – נוכח סמיכות המועדים הקובעים (הפרש של חודשיים), השווי למועד הקובע יהיה כפי שנקבע לגבי תכנית רג/340/ג/21, וכפי שמוסכם על הצדדים.
- <u>להלן תחשיב ההשבחה</u>

רכיב	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	ס"ה
זכויות למחסן כחלק ממבנה המגורים	6	0.8	4.8
שווי מ"ר מבונה			₪4,296
דחייה למימוש	7	6%	0.6651
השבחה			**₪13,714**

12.7. **<u>השבחה עקב אישור תכנית רג/1472/א</u>**

<u>שמאי המשיבה</u>

- המצב הקודם – הקרקע ביעוד מגורים ב1, כך שהניצול המיטבי היה בהקמת מבנה דו משפחתי הכולל שתי יחידות צמודות קרקע (אחד לצד השנייה במובחן מאחת מעל השנייה), הכוללות ממ"דים, מחסנים וחדרי גג. סך השטח העיקרי האפשרי למימוש הנו בשיעור של 67% משטח החלקה, בתוספת חדרי גג בשטח של 80 מ"ר ומרפסות גג בשטח של 65.73 מ"ר. כמו כן, לאור אופן הבינוי, קיימת תרומה לחצר.

יוער, כי בתחשיב שהוצג בשומה לא נכללו שטחי ממ"דים ושטח מרתף.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- המצב החדש – בהתאם להוראות התכנית, שונה ייעוד הקרקע למגורים ג' ובהתאם הותר מבנה הכולל שטח עיקרי בשיעור של 200% משטח החלקה, 12 ממ"דים, ושטחי שירות עיליים בשיעור 80% משטח החלקה, ס"ה 204 מ"ר שירות (בתוספת ממ"דים).

- ערכי השווי – בהתבסס על שומות מכרעות של אלי כהן בגו"ח 6157/38 ומשה נדם בגו"ח 6157/39, נקבע שווי קרקע בסך של 8,700 ₪ למ"ר מבונה בייעוד מגורים ב1, ושווי של 6,700 ₪ למ"ר מבונה בייעוד מגורים ג'.

- להלן תחשיב ההשבחה שהוצג:

המצב הקודם				
זכות	**אחוזי בניה**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**שטח אקוו'**
שטח עיקרי	67%	291.45	1	291.45
חדר גג		80	1	80
מרפסות גג		67.73	0.25	16.43
מחסן דירתי		12	1	12
חצר		283.28	0.25	70.82
סה"כ שטח מבונה				470.7
שווי מ"ר מבונה				₪8,700
שווי הנכס במצב הקודם				**₪4,095,090**

המצב החדש				
זכות	**אחוזי בניה**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**שטח אקוו'**
שטח עיקרי	200%	870	1	870
ממ"דים עבור 12 יח"ד		144	1	144
שטח שרות עילי	80%	204	0.6	122.4
סה"כ שטח מבונה				1136.4
שווי מ"ר מבונה				₪6,700
שווי הנכס במצב הקודם				**₪7,613,880**

השבחה	
ההשבחה לחלקה בשלמות	**₪3,518,790**

<u>שמאי המבקשים</u>

- מהות ההשבחה – בהתאם לפסק דין פמיני, בכל מדרגת השבחה נדרש לבחון מהו השימוש הטוב והיעיל בשני מצבי התכנון, לפני ולאחר אישורה של התכנית המשביחה. בהתאם קבע השמאי את השווי בשני מצבי התכנון כדלקמן:

המצב הקודם – ערב אישורה של תכנית רג/1472/א מנצל הבינוי הקיים בחלקה שיעור של 96% מהשטח העיקרי המוקנה. הנ"ל יחד עם מצבו המשפטי של הנכס לפיו לא ניתן להגיש תביעה לפרוק השיתוף, הרי שהשימוש היעיל והטוב הינו הנכס במצבו כבנוי, בתוספת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות שניתן לנצל ללא הריסת המבנה.

המצב החדש – שווי הקרקע הכולל זכויות בניה ע"פ תכנית רג/1472/א, ובהתחשב בבעלות משותפת.

- ערכי השווי – השמאי העריך את השווי כבנוי בסך של 17,000 ₪/מ"ר, בהתבסס על עסקאות מכר של דירות מגורים שבוצעו סמוך למועד הקובע, ועל שומות מכרעות. להלן הנתונים שציין:

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

תאריך	גו"ח	כתובת	סוג נכס	שטח במ"ר	שנת בניה	מס' חדרים	קומה	מס' יח"ד בבניין	תמורה	שווי מ"ר בנוי
22/01/2014	6157/345/27	עוזיאל 117	דירה	125	1970	5	4	26	₪2,315,000	₪18,520
12/06/2013	6157/581/4	כנפי נשרים 22	דירה	96	1960	3	2	6	₪1,435,000	₪14,948
30/12/2013	6157/644/13	יד שלום 56	דירה	63	1995	3	4		₪1,450,000	₪23,016
28/05/2014	6157/656/1	יד שלום 47	דירה	84	1996	4	1	8	₪1,660,000	₪19,762
21/01/2014	6157/703/4	אלרואי 32	דירה	78	1998	4	1	9	₪1,725,000	₪22,115
24/10/2013	6157/689/1	אלרואי 29	דירה	86	1995	4	1		₪1,630,000	₪18,953
04/11/2013	6157/669/5	יד שלום 28	דירה	89	1990	2	2	8	₪1,690,000	₪18,989
05/11/2013	6157/497/21	בן גוריון 263	דירה	73	1964	3	2	16	₪1,440,000	₪19,726
24/11/2013	6157/497/24	בן גוריון 263	דירה	72	1964	3	2	16	₪1,545,000	₪21,458
16/12/2013	6157/262	תנועת המרי 13	רביעיה	125	1960	5	קרקע	4	₪2,550,000	₪20,400

מניתוח סקר מחירים שערך השמאי המכריע מרדכי דדון בגו"ח 6157/25, לגבי שני פרוייקטים, ברח' רוחמה וברח' רכסים, מצא השמאי כי שווי בנוי סחיר המגלם ש"ש משותפים/בלתי סחירים בבנייה חדשה, סמוך למועד הקובע, הינו 19,400 ₪/מ"ר, ושווי הקרקע בהתאמה הינו 6,710 ₪/מ"ר מבונה.

מניתוח סקר מחירים שערך השמאי המכריע אלדד חיימי בגו"ח 6157/24, בהתאם לנתוני המשיבה (באותו תיק), מצא השמאי כי השווי הוא 20,100 ₪/מ"ר בנוי סמוך למועד הקובע.

את שווי הקרקע בשני מצבי התכנון, בסך של 8,700 ₪ למ"ר מבונה במצב הקודם ו-6,700 ₪/מ"ר מבונה במצב החדש, קבע השמאי בהתאם לערכים שנקבעו בשומת המשיבה.

- להלן תחשיב ההשבחה שהוצג:

המצב הקודם			
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	שטח אקוו'
שווי המבנה הקיים			
שטח עיקרי	133.57	1.00	133.57
מרפסות מקורות	6.3	0.70	4.41
מרתף חניה	27.5	0.40	11.00
חצר	135.64	0.15	20.35
סה"כ			169.33
שווי מ"ר בנוי			₪17,000
שווי הבנוי מצב קודם			₪2,878,536
שווי יתרת זכויות הבניה			
מחסן	6	1.00	6.00
זכויות נוספות לשטח עיקרי	5.86	1.00	5.86
זכויות לממ"ד	12.00	1.00	12.00
חדר יציאה לגג	40.00	1.00	40.00
מרפסת גג	123.73	0.25	30.93
סה"כ			94.79
בעלות משותפת (מושע)			0.90
הוצאות התאמה			0.80
שווי מ"ר מבונה			₪8,700
שווי הזכויות הבלתי מנוצלות במצב קודם			₪593,741
שווי מצב קודם			**₪3,472,277**

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

המצב החדש				
מהות	**אחוזי בניה**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**שטח אקוו'**
שטח עיקרי	200%	792.00	1.00	792.00
מחסנים דירתיים (13 יח"ד)		78.00	0.80	62.40
ממ"דים עבור 13 יח"ד		156.00	1.00	156.00
ס"ה				1010.40
מקדם לבעלות משותפת (מושע)				0.90
החלק המיוחס לנכס				0.50
שווי מ"ר מבונה				₪6,700
סה"כ שווי מצב חדש				**₪3,046,356**
השבחה				
ההשבחה לחלקה בשלמות				לא חלה השבחה
ההשבחה המיוחסת לנכס				לא חלה השבחה

<u>תגובת המשיבה</u>

מבחן הסבירות – לא יכולה להיות מחלוקת בדבר היעדר סבירות התוצאה אליה הגיע שמאי המבקשים, לפיה בגין האפשרות לבנות 12 יח"ד בשטח כולל של 1,014 מ"ר וממ"דים במצב החדש, במקום שתי יח"ד בשטח של כ – 315 מ"ר עיקרי וממ"דים, לא חלה השבחה, ואף נוצרת פגיעה בשווי המקרקעין.

שמאי המשיבה הצביע על העובדה כי במועד הקובע, המבנה בן 50 שנים ובמצב הפיזי "תואם לגילו", גם עפ"י שמאי המבקשים. מכיוון שהצדדים אינם חלוקים על שווי הקרקע (8,700 ₪ למ"ר מבונה), משמעות השווי אותו הביא בחשבון שמאי המבקשים, הוא כי שווי המחוברים ("בלוקים") הינו 8,300 ₪ למ"ר (17000-8700). לדבריו, שווי מחוברים זה גבוה מעלות בנייה חדשה גם כיום.

לעמדת השמאי, נוכח גיל המבנה, מצבו הפיזי ואופי הבינוי והיקפו, יש לבחון במועד הקובע בשני מצבי התכנון, את שווי זכויות הבניה בלבד ללא ייחוס שווי למחוברים. לביסוס טענתו זו השמאי הפנה לשומות מכרעות של משה נדם בגו"ח 6157/39 רח' יד שלום 10, אליהו כהן בגו"ח 6157/38 רח' יד שלום 8 ומרדכי דדון בגו"ח 6157/25, רח' יד שלום 3.

עם זאת, שמאי המשיבה התייחס לתחשיב בשומת המבקשים, כפי שיפורט להלן.

- מרפסות במצב קודם – בניגוד לשמאי המבקשים שייחס לכל השטח הבנוי, כולל המרפסות, מקדם תועלת 1.0, טען שמאי המשיבה כי השטח העיקרי לפי ההיתר הוא 100.75 מ"ר בלבד. כאשר לשטחי המרפסות (כ-33 מ"ר) יש לייחס מקדם תועלת 0.6 לכל היותר. כן טען השמאי כי סגירת המרפסות בוצעה ללא היתר.

- "מרתף חניה" במצב קודם – השטח הנ"ל מהווה ק"ע חלקית, משופעת (מפלס החלק המזרחי נמוך מהמערבי), בה סומנו שני מקומות חניה, ובעורף החנייה מקלט משותף. השטח המיוחס לנכס (עפ"י מדידה גרפית שערך השמאי) הינו 22 מ"ר בלבד. השטח נסגר ומשמש לחניה ללא היתר הן לסגירה והן לשימוש. לטענת השמאי, יש לייחס לשטח זה מקדם תועלת 0.1 לכל היותר (ולא 0.4 כפי שייחס שמאי המבקשים).

- יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות במצב קודם – קיימת סתירה מובנית בגישת שמאי המבקשים, אשר מצד אחד טען בכל מדרגות ההשבחה ובשיקולים בשומתו, לקושי במימוש זכויות נוספות (לבניה על הגג, למחסן ולשטח עיקרי נוסף) עקב סירוב הבעלים בתת חלקה 1 לשתף פעולה, כך שיישם דחייה למימוש ומושע. מצד שני השמאי הביא בחשבון במצב הקודם לתכנית רג/1472א', זכויות זמינות ללא מושע וללא דחייה.

לעמדת שמאי המשיבה, התרחיש לפיו יוספו לבית בן 50 שנה, מיושן ואשר מעולם לא שופץ, תוספות בניה קטנות (שטח עיקרי 5.86 מ"ר ו/או של מחסן בשטח של 6 מ"ר), אינו סביר. בנוסף טען השמאי כי זכויות

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

לממ"ד נלקחו בחשבון במרכיב הבינוי הקיים (במרתף) ואין לקחתו בחשבון בשנית ברכיב הזכויות הבלתי מנוצלות.

השמאי הוסיף כי השימוש המיטבי בקרקע, הינו בהקמת מבנה דו משפחתי בקיר משותף, ולא כדירה אחת מעל השנייה, כך שמלכתחילה השימוש המיטבי אותו הביא בחשבון שמאי המבקשים, לפיו יכול להיבנות חדר יציאה אחד בגג הוא תיאורטי בלבד ולא סביר.

- השמטת שטחי שירות במצב החדש – השמאי טען כי בשומת המבקשים לא הובאו בחשבון במצב החדש שטחי השירות המוקנים בהיקף של 204 מ"ר, המיועדים למרפסות ושטחי שירות נוספים הנדרשים בבנייה רוויה. השמאי הפנה לשומה מכרעת של אלי כהן שעניינה מימוש בהיתר, בה ניתן לראות את אופן ניצול שטחים אלה.

- אי התאמה במקדם המיוחס למחסן בשני מצבי התכנון – השמאי הצביע על היעדר אחידות במקדם השווי למחסנים. במצב הקודם שמאי המבקשים הביא בחשבון את המחסנים (6 מ"ר ליח"ד) כשטח עיקרי במקדם 1.0, ובמצב החדש ייחס למחסנים מקדם תועלת 0.8. כך גם נהג במדרגת ההשבחה הקודמת (בגין אישורה של תכנית רג/340/ג/15).

- השימוש המיטבי במצב החדש – השמאי ציין שתי דוגמאות (כולל הצגת תצלומים) בהם מומשה תכנית רג/1472/א, ברח' אלרואי 20 וברח' יד שלום 16, בהם הוקמו מבנים הכוללים 17 יח"ד.

- השווי עפ"י חוזה מכר מושא השומה – עפ"י חוזה המכר עילת המימוש הנוכחי, שנחתם ביום 9.10.2024, נמכרו מחצית מהזכויות בחלקה תמורת 4,450,000 ₪. לעמדת שמאי המשיבה, התמורה הנ"ל אינה משקפת את השווי. השמאי הציג כדוגמא את השומה המכרעת שערך השמאי דוד בריל שנתיים קודם לכן (11/2022) בגו"ח 6157/195, לגבי חלקה הממוקמת על ציר בן גוריון הסואן, בשכונת קריית בורוכוב, בה קבע השמאי שווי קרקע בסך של 13,900 ₪ למ"ר מבונה, המשקף שווי בסך של 16 מש"ח, כמעט כפול מהתמורה בחוזה לגבי הנכס הנדון, ללא התאמת מועד.

השמאי סבר כי הפער נובע מהעובדה כי המוכרים הינם יורשים, ויתכן שלא היו מיודעים לזכויות המוקנות.

<u>תגובת שמאי המבקשים – במעמד הדיון ואחריו</u>

- מבחן הסבירות אינו המבחן החשוב ביותר, והבחינה השמאית היא של השימוש היעיל והטוב. לביסוס טענתו הפנה השמאי להחלטה בפסק הדין יעקב יוניברסל נ' הועדה המקומית לתו"ב מודיעין (לא הוצג מראה מקום), להחלטה בעמ"נ אשטמבליט נ' הועדה לתו"ב תל אביב (לא הוצג מראה מקום), וכך לאמור בספרו של אהרון נמדר משנת 2011, כי יש לשום את המקרקעין לפי התכונות והשימושים התכנוניים להם תרומה מירבית לשווי. השמאי הדגיש כי בשומתו מצא אמנם שהתכנית אינה משביחה, אך שווי הקרקע במצב החדש אינו נמוך משוויה של הקרקע במצב הקודם.

גם את משך החיים הכלכליים יש לבחון בכל מועד קובע מחדש בהתאם לנסיבות. השמאי הפנה למספר שומות מכרעות שנערכו לדבריו לגבי נכסים בשכונת נווה צדק בתל אביב[21], הכוללים מבנים בני למעלה מ - 80 שנים, בהם נקבע כי השימוש המיטבי הוא הנכס כבנוי.

[21] שלומי יפה ברח' ברנט 5, משה נדם ברח' אמזלג 3, גיל הרצברג ברח' דגניה 51, משה נדם ברח' שמרלינג 6 , תמיר שדה ללא ציון נכס.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

לדבריו, העובדה שבתכניות הראשונות בוצעה דחייה היא כי לא הייתה כדאיות כלכלית לניצול הזכויות בשל עלויות התאמה, וזו אינה קשורה בהכרח למצבו הפיזי של המבנה.

לטענת השמאי, לא בוצעה בשומת המשיבה בחינה של השימוש היעיל והטוב.

- המצב הקודם מתמצה לעמדת השמאי, בשווי מבנה המנצל 96%[22] מזכויות הבניה, ס"ה 280 מ"ר עבור שתי יח"ד. כמו כן, במועד זה השטחים מכח התכניות שאושרו במהלך השנים, הינם כלכליים לניצול וזמינים, ולכן לא ביצע דחייה ביחס ליתרת הזכויות הבלתי מנוצלות, אם כי לדבריו הפחית עבור עלויות התאמה לבינוי הקיים.
- המצב הקודם – התייחסות לאופן חישוב השווי
  - מרפסות סגורות – תכנית רג/340/ג כללה בשטח העיקרי גם את שטחי המרפסות. לגבי תכנית זו שולם היטל השבחה. המרפסות נסגרו בתריסים כפי שנהוג, ולא הוצא להן צו הריסה מזה עשרות שנים. באם היה מבוקש היתר, שטח המרפסות המקורות והסגורות היה נכלל בשטח העיקרי ולכן אין לבצע לגבי המרפסות כל הפחתה.

    בתגובה לשאלת הח"מ, ציין השמאי כי מאחר ובתכנית רג/340/ג הוכללו המרפסות כחלק מהשטח העיקרי, הרי שבמצב הקודם לתכנית רג/1472/א יש להביאן בחשבון.
  - חניה במרתף – המרתף אושר בהיתר ונבנה סגור ב – 3 קירות ועם פתח בחזית. כמו בכל חניה ניתן להתקין בפתח תריס. לכן מקדם התועלת שקבע שמאי המשיבה של 0.1 למרתף חניה זה, נמוך ממקדם לחצר ומשקף שטח ללא שימוש.
  - מקלט משותף – המקלט לא חושב כשטח סחיר במצב הקודם וקיומו אינו סותר הקמת ממ"ד לכל יח"ד.
  - מקדם למחסן – השמאי ביקש לתקן את הטעות במקדם ולהעמידו על 0.8.
- מושע – השמאי הדגיש כי המושע מורכבת ואין לה פתרון זולת הסכמה. השומות המכריעות של מרדכי דדון ומשה נדם בשכונה על פי הן נקבעו ערכי השווי, נערכו לגבי נכסים שונים ממושא השומה (ניצול שטח בנוי במצב קודם) ובנסיבות שונות (מבנה משפטי שונה).

  לעמדת השמאי, מקרה בו קרקע בבינוי דו משפחתי הרשומה כבית משותף, לגביה ישנן זכויות בניה לבנייה רוויה, הנו נדיר גם בעיר רמת גן. בשומה המכרעת אליה הפנה שמאי המשיבה של משה נדם, המדובר היה במושע הניתנת לביטול ע"י פירוק שיתוף, פתרון שאינו אפשרי בעניינו. לדבריו, במבחן התוצאה חלפו 12 שנים מהמועד הקובע והתכנית לא מומשה.
- שטחי שירות משותפים במצב החדש – השטחים המשותפים מגולמים בשווי מ"ר סחיר והגילום משפיע על השווי.
- ערכי שווי לקרקע – השמאי ציין כי יש לבחון את שווי הקרקע במצב החדש, הגם ההסכמה בין הצדדים. השמאי הפנה לשתי עסקאות שמניתוחן הסיק כי השווי למ"ר מבונה המגלם מרפסות ושטחי שירות, נמוך מזה שנקבע ע"י המשיבה ואומץ על ידו. לאחר הדיון שלח השמאי צילומי מסך מאתר רשות המיסים, חלקי נסחי רישום וניתוח מפורט של העסקאות והשלים את טענותיו. להלן נתוני העסקאות והניתוח שהוצגו:

[22] בפועל 65%

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- <u>חלק מגו"ח 6157/777 (חלקה ישנה 80), רח' אלרואי 20:</u>

עסקה מיום 25.11.2014 (כשנה לאחר המועד הקובע). לטענת השמאי, במצב הקודם היה בנוי על החלקה ששטחה 573 מ"ר, בית מגורים בשטח 83 מ"ר עיקרי. בהתאם לדיווח באתר רשות המיסים נמכרו 47% מהחלקה בעסקת קומבינציה, בתמורה לסך של 3,600,000 ₪, המשקפת שווי חלקה בשלמות בסך של 7,547,000 ₪. עפ"י היתר הבניה, הותרה בניה בשטח של 1,330 מ"ר אקוו', מה שמשקף שווי של 5,673 ₪ למ"ר מבונה המגלם ש"ש משותפים.

לאחר הדיון דייק השמאי את הנתונים. בהתאם לנסח (חלקי) ולהעתק מהדיווח באתר רשות המיסים, מכרו את הקרקע 4 גורמים פרטיים אשר להם בעלות ב- 47.805% חלקים בלתי מסוימים בחלקה. שווי הנכס בשלמות בהתאם ליחס הבעלות הינו 7,530,593 ₪. ע"פ טבלת השטחים בתכנית הבקשה להיתר ציין השמאי כי אושרו לבניה 1,043.90 מ"ר עיקרי, 102 מ"ר מחסנים, 204.81 ממ"דים ו- 253.43 שטחי שירות עיליים, עבור 17 יח"ד מעל שתי קומות מרתף לחנייה בשטח כולל של כ-900 מ"ר.

השמאי צירף ניתוח העסקה בשתי אפשרויות, והשווה בין שווי למ"ר מבונה המגלם ש"ש ומרפסות לבין שווי למ"ר המגלם מרפסות בלבד, כך קיבל שווי קרקע בסך של 5,660 ₪/מ"ר מבונה ו- 5,080 ₪/מ"ר מבונה, בהתאמה. להלן הניתוח שהוצג:

מגלם ש"ש ומרפסות

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם	ס"ה
עיקרי	1,043.90	1.00	1,043.90
מחסן	102.00	0.80	81.60
ממ"ד	204.81	1.00	204.81
סה"כ שטח אקוו'			1,330.31
שווי מכר בשלמות			₪7,530,593
שווי מ"ר אקוו' מגלם ש"ש ומרפסות			**₪5,661**

מגלם מרפסות

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם	ס"ה
עיקרי	1,043.90	1.00	1,043.90
מחסן	102.00	0.80	81.60
ממ"ד	204.81	1.00	204.81
ש"ש עילי	253.43	0.60	152.06
סה"כ שטח אקוו'			1,482.37
שווי מכר בשלמות			₪7,530,593
שווי מ"ר אקוו' מגלם מרפסות			**₪5,080**

בהתאם לנתונים אלה, ציין השמאי כי שווי החלקה שבנדון בחלופה בה השטח העיקרי מגלם שטח ש"ש ומרפסות הינו בסך של 5,719,653 ₪, ושווי מושא השומה המהווה מחצית מהחלקה, לאחר הפחתת 10% למושע, הנו בסך של 2,573,844 ₪.

בחלופה לפיה השטח העיקרי מגלם מרפסות בלבד, מצא השמאי כי שווי החלקה בשלמות הנו בסך של 5,754,749 ₪, ושווי מושא השומה המהווה מחצית, לאחר הפחתה של 10% למושע, הנו בסך של 2,589,637 ₪.

- <u>חלק מגו"ח 6157/775 (חלקה ישנה 41), רח' יד שלום 16:</u>

עסקה מיום 19.6.2014 כ - 8 חודשים לאחר המועד הקובע. לטענת השמאי במצב הקודם היה בנוי על החלקה ששטחה 567 מ"ר, בית מגורים בשטח של 133.81 מ"ר עיקרי. בהתאם לנסח (חלקי) שצירף השמאי, מכרו את הקרקע שני גורמים פרטיים המהווים יחידה קניינית אחת (קיבלו את מלוא הזכויות בהעברה ללא תמורה מאימם). מהדיווח באתר רשות המיסים, הסיק השמאי כי המדובר במכר של 72% בלתי מסוימים מהחלקה בעסקת קומבינציה, תמורת 5,184,000 ₪, המשקפת שווי בשלמות בסך של 7,200,000 ₪.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

השמאי צירף העתק מטבלת השטחים מתכנית ההיתר לפיה אושרה בנייה של 1,132.38 מ"ר עיקרי, 69.79 מ"ר בקומת עמודים מפולשת, 265.83 מ"ר מבואות וח"מ, 212.16 ממ"דים, עבור מבנה הכולל 17 יח"ד מעל מרתף חנייה בשטח כולל של 516.95 מ"ר.

השמאי ערך השוואה בין השווי למ"ר מבונה מגלם ש"ש ומרפסות לבין השווי למ"ר המגלם מרפסות בלבד, כך שקיבל שווי קרקע בסך של 5,355 ₪/מ"ר מבונה ושווי קרקע של 4,614 ₪/מ"ר מבונה, בהתאמה. להלן הניתוח שהוצג:

מגלם ש"ש ומרפסות

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם	ס"ה
עיקרי	1,132.38	1.00	1,132.38
ממ"ד	212.16	1.00	212.16
סה"כ שטח אקוו'			1,344.54
שווי מכר בשלמות			₪7,200,000
שווי מ"ר אקוו' מגלם ש"ש ומרפסות			**₪5,355**

מגלם מרפסות

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם	ס"ה
עיקרי	1,132.38	1.00	1,132.38
ממ"ד	212.16	1.00	212.16
ש"ש עילי	359.50	0.60	215.70
סה"כ שטח אקוו'			1,560.24
שווי מכר בשלמות			₪7,200,000
שווי מ"ר אקוו' מגלם מרפסות			**₪4,615**

בהתאם לנתונים אלה ציין השמאי, כי שווי החלקה שבנדון בחלופה בה השטח העיקרי מגלם שטח ש"ש ומרפסות הינו בסך של 5,410,683 ₪, ושווי מושא השומה המהווה מחצית מהחלקה, לאחר הפחתת 10% למושע, הנו בסך של 2,434,807 ₪.

בחלופה לפיה השטח העיקרי מגלם מרפסות בלבד, מצא השמאי כי שווי החלקה בשלמות הנו בסך של 5,227,503 ₪, ושווי מושא השומה המהווה מחצית, לאחר הפחתה של 10% למושע, הנו בסך של 2,352,377 ₪.

- ערכי השווי עפ"י חוזה המכר – במענה לטענת שמאי המשיבה כי יתכן שהמבקשים לא היו מודעים לזכויות הבניה המוקנות בחלקה, טען שמאי המבקשים כי מושא השומה נמכר ע"י מוכרים אשר ביניהם עו"ד ותיק שעיסוקו העיקרי במקרקעין, וכי הנכס נמכר ללא לחץ לאחר שהוצע למכירה ופורסם למעלה משנתיים.
- תחשיב שווי מ"ר בנוי – מניתוח העסקאות התקבל שווי של כ- 19,000 ₪/מ"ר בנוי, כך שכנראה שהשווי למ"ר מבונה במצב הקודם גבוה ממה שנקבע. לטענת שמאי המבקשים, שמאי המשיבה לא התייחס לשווי זה אלא טען ל"מבחן סבירות", אך בהינתן שעלויות הבניה נמוכות יותר, הרי ששווי הקרקע במצב הקודם גבוה יותר מזה שקבע.

<u>תגובת שמאי המשיבה – במעמד הדיון ואחריו</u>

- מבחן הסבירות – אין הגיון בטענת שמאי המבקשים כי שווי הקרקע פחת כאשר התכנית מאפשרת בניית 13 יח"ד במקום שתי יח"ד במצב הקודם. אי הסבירות קשורה במבחן השימוש המיטבי ונקבעה בהתאם להחלטות שמאים מכריעים בסביבה, בנתונים דומים מבחינת גיל המבנה, השטח הבנוי, זכויות הבניה המוקנות והנסיבות.

השימוש המיטבי אינו סובייקטיבי והוא אינו נבחן בהתאם למימוש בפועל של הזכויות. לראייה כל השומות המכרעות לנכסים דומים קבעו שימוש מיטבי דומה. אי הסבירות נבחנה דרך מרכיבי התחשיב ומתבטאת

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

לדוגמא בשווי שמצא שמאי המבקשים ל"בלוקים" שגילם 50 שנים, שאינו סביר (8,300 ₪ למ"ר), ולמושע מקובלת המגולמת בשווי (בניגוד למושע מורכבת בעבורה ביצע שמאי המבקשים הפחתה).

תכנית רג/1472/א הינה תכנית להתחדשות עירונית, אשר אושרה ביחס לאזור וותיק בו הבינוי מיושן, ויצרה תמריץ להתחדשות ע"י הגדלה משמעותית של זכויות הבניה.

- המצב הקודם – השימוש המיטבי במצב הקודם הוא בניית שתי יח"ד בבינוי דו משפחתי (יחידה לצד יחידה) מודרני, המנצל את כלל זכויות הבניה עד מועד זה. לטענת השמאי, שימוש זה הינו אפשרי מעת שנוספו זכויות גם ליחה"ד התחתונה[23].
- בהתייחס לטיעוני שמאי המבקשים לגבי שווי מצב קודם כבנוי:
  - הדוגמאות משכונת נווה צדק אינן רלוונטיות לשומה דכאן, כיוון שיתכן ומדובר במבנים לשימור. שמאים מכריעים מייחסים למבנים דומים למושא השומה משך חיים של 45-50 שנים, ובמקרה בו חל שינוי כה דרמטי בזכויות הבניה, גם משך חיים כלכלי קצר יותר.
  - שווי מרפסות סגורות כבנויות – תכנית רג/340/ג כללה בשטח העיקרי את מרפסות, אך בנכס מושא השומה לא ניתן היתר לסגירת המרפסות או להפיכתן לשטח עיקרי, ולא שולם בעד זה היטל השבחה. לכן אין להביאן בחשבון כשטח עיקרי בנוי במצב הקודם. השמאי ציין כי הביא בחשבון שטח זה במצב הקודם בשומתו וזאת כחלק מזכויות הבניה לשטח עיקרי ששיעורן 67%.
  - מרתף לחניה – ניתן להבחין כי המדובר ב"כוך" שנוצר מהטופוגרפיה של המגרש, אשר אינו מהווה מרתף וגם לא קומת עמודים. הקירוי הינו רצפת המבנה הקיים והחלל (המשמש לאחסון) לא נסגר בהיתר. אופי הבינוי, גובה החניה ורמת הגמר מכתיבים את מקדם התועלת הנמוך שהובא בחשבון בשומת המשיבה.

    שטח החניה/מרתף חושב בשומת המבקשים בהיקף של 57 מ"ר לפי היתר הבניה, אך ע"פ מדידה גרפית מתוך מסמכי ההיתר עלה כי המדובר בשטח של כ - 22 מ"ר בלבד לכל מקום חניה בתוספת מקלט, מה שמסביר את הפער בתחשיבי הצדדים.
  - מושע – רכיב זה נעדר מתחשיב השווי במצב הקודם בשומת המבקשים, וזאת בניגוד לטיעוניו בכל מדרגות ההשבחה הקודמות. לאחר הפניית הח"מ לעובדה כי בוצעה הפחתה למושע בתחשיב המצב הקודם, ציין שמאי המשיבה כי הכוונה היא להיעדרו של רכיב הדחייה (המהווה חלק מהזמינות).

    השמאי ציין, כי הנכס אינו מיוחד ויש רבים כמוהו בעיר, קרי מבנים נמוכים הכוללים 2-3 יח"ד, הרשומים כבית משותף להם זכויות לבנייה רוויה.
  - שטחי השירות במצב החדש - בשומה מכרעת של אלי כהן, אשר נערכה לגבי נכס בשכונה ובעקבות מימוש בהיתר, הובאו בחשבון שטחי השירות וניתן להסיק ממנה על יחס השטחים.
- ערכי השווי – לא הייתה מחלוקת ביחס לשווי הקרקע לפני ואחרי המועד הקובע, התואם קביעת שמאים מכריעים בסביבה. שתי העסקאות שהציג שמאי המבקשים בדיון אינן תואמות את ערכי השווי הנ"ל.

[23] למרות עמדה זו, השמאי לא יישם כלל זה בתחשיביו במדרגות ההשבחה הקודמות.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בתגובה לנתונים שהציג שמאי המבקשים לאחר הדיון, טען שמאי המשיבה בתגובתו לאחר הדיון, כי קיים קושי רב בניתוח עסקאות קומבינציה על סמך דיווח באתר רשות המיסים, מבלי שמוצגים מסמכי העסקה. בעסקאות אלה רב הנסתר על הגלוי ואין להסתמך עליהן בקביעת השווי.

לצורך המחשת הקושי, הסביר השמאי כי העסקה ברח' אלרואי 20, אשר הובאה בחשבון ע"י שמאי המבקשים כעסקת קומבינציה, הינה עסקת מכר. לצורך ההוכחה צירף השמאי את נסח הרישום לפיו המוכרים לא נשארו בעלים, כנהוג בעסקת קומבינציה, וכי חלק מיחה"ד שנבנו לימים נרשמו ע"ש רוכשי הקרקע. בנוסף צירף השמאי פרסום של חברת נ.ב.א לוי השקעות ובניה, על פיו ביצעה החברה את בניית הבניין עבור בעלי הקרקע. עוד טען השמאי כי חלקה 80 המקורית פוצלה ל-3 חלקות, ורק על החלק שנרשם כחלקה 777 נבנה הבניין, מה שלבדו פוסל את האפשרות להביא בחשבון את העסקה כעסקת השוואה.

לדעת השמאי, בשומת המשיבה הוצגו מספיק נתונים שאף נבדקו ע"י שמאים מכריעים ולא נסתרו ע"י שמאי המבקשים, אשר מהם ניתן לאמוד את השווי.

- ערכי השווי לקרקע – הסכם מכר מושא השומה

לטענת השמאי, לא ניתן ללמוד מעסקת המכר על ערכי השווי במועד הקובע. התמורה בהסכם אכן נמוכה ויכולה להעיד על היעדר מידע או על החלטה שגוייה של המוכרים. השמאי הפנה בשנית לשומה מכרעת של דוד בריל ברח' בן גוריון המצביע על שווי קרקע גבוה משמעותית מהשווי המתקבל ע"פ הסכם המכר.

<u>הכרעה</u>

המחלוקת בין הצדדים ביחס להשבחה עקב אישור תכנית רג/1472/א הינה ניכרת ונובעת בעיקרה מאי הסכמה ביחס לשימוש היעיל והטוב במצב הקודם, וכן מפרשנות שונה ביחס לזכויות הבניה המוקנות במצב החדש וההתייחסות לזכויות אלה. להלן התייחסותי:

- השימוש היעיל והטוב במצב הקודם – שמאי המשיבה סבר כי במצב הקודם, תמו חייו הכלכליים של המבנה, כך שהשימוש המיטבי הוא כקרקע ריקה עם זכויות להקמת מבנה דו משפחתי בקיר משותף ומימוש כלל זכויות הבניה המוקנות בחלקה. שמאי המבקשים סבר מנגד, כי השימוש היעיל והטוב במצב הקודם הוא הנכס הבנוי בתוספת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות, אשר ניתן לממש כתוספת למבנה הקיים.

בפתח הדברים אבהיר, כי המבחן ביחס לשימוש המיטבי במצב הקודם, הנו במנותק מתכנית רג/1472/א, כך שאינו קשור לזכויות הבניה שהוקנו בתכנית זו.

ערב אישור התכנית ניצב על המגרש מבנה אשר "על הנייר" סיים את חייו הכלכליים, שכן כפי עמדות הצדדים וכפי החלטתי במדרגות ההשבחה הקודמות, משך החיים הכלכליים נקבע על 50 שנים ממועד ההקמה, קרי עד שנת 2013, בה אושרה תכנית רג/1472/א. אבהיר כי משך החיים הכלכליים כפי שנקבע, מבטא את הפחתים הצפויים במבנה, הפיסיים והתכנוניים, ואת העובדה כי בחלוף 50 שנים ממועד ההקמה, סביר להניח כי המבנה יהפוך לבלתי שמיש.

יחד עם זאת ולמרות תום החיים הכלכליים על בסיס משך החיים כפי שנקבע במדרגות ההשבחה הקודמות, אני סבור כי במקרה הנדון, גם לאחר תום החיים הכלכליים, קיים יתרון מסוים למקרקעין הבנויים במצב הקודם, בהשוואה למצב בו היה המגרש ריק, ולו מן הטעם שניתן להמשיך ולהתגורר במבנה עד הבשלת התנאים למימוש בניה חדשה של מבנה דו משפחתי, הכוללת ניצול של מלוא הזכויות המוקנות במצב הקודם, לרבות חדר יציאה לגג. אציין כי יתרון דומה קיים גם במצב החדש, בו גם מתקיימת תרומה למחוברים עד הבשלת הבניה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

לאור האמור, במצב הקודם יובא בחשבון שווי קרקע על בסיס כלל זכויות הבניה המוקנות בחלקה המיוחסות למושא השומה, כזמינות לבניה, הכוללות שטח עיקרי, חדר יציאה לגג, מרפסת גג ומחסן.

לא קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה בדבר כך שבמצב הקודם, השימוש המיטבי הוא בבינוי של מבנה דו משפחתי בקיר משותף, שכן בהתאם להוראות תכנית רג/340, ביעוד מגורים ב1, בינוי זה אינו אפשרי, אלא באישור מיוחד של הוועדה המקומית. הנ"ל אף תואם להתייחסות בתכנית רג/340/ג/3 ליעוד זה כאל יעוד שאינו בצפיפות נמוכה, בו המרתף שהוקנה הינו מרתף משותף (במובחן ממרתף אותו ניתן לחבר לדירות בקומת הקרקע). בנוסף הנ"ל מתיישב גם עם העובדה ששמאי המשיבה לא קבע השבחה לגבי זכויות למרתפים ואף לא הביא בחשבון במצב הקודם לתכנית רג/1472/א, את הזכות להקמת מרתף (צמוד).

יחד עם זאת אציין, כי האפשרות בתכנית רג/340 לבינוי שונה כאמור, בכפוף לאישור מיוחד, מחזקת את אופן החישוב במצב הקודם כקרקע ריקה, שכן למבקשים עומדת האפשרות לפעול מול הוועדה המקומית, לכך שתאושר (באישור מיוחד) בניה חדשה הכוללת מבנה מודרני בן שתי יחידות בקיר משותף, אשר כל אחת מהן נהנית ממרתף צמוד, עליית גג וחצר צמודה. מעבר לכך, גם אופי הבינוי הקיים והעובדה כי ישנם שני בעלים בלבד, מהווים זרז להריסה וחישוב המצב הקודם כקרקע ריקה.

לאור האמור, לא יובאו בחשבון במצב הקודם זכויות למרתף ולחצר (משותפים). יצוין, כי בהתאם למסמכים שעמדו בפני, לא אושר בעבר ממ"ד, כך שבמצב הקודם לא מובאת בחשבון זכות זו.

- מושע – שמאי המבקשים טען למרכיב דחייה הנובע ממצבו המשפטי של הנכס, אותו העריך בשיעור של 10%. שמאי המשיבה העריך את הזכויות כזמינות.

קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה אשר טען כי בחינת ההשבחה ראוי ותעשה באופן אובייקטיבי, אשר אינו מביא בחשבון התנהלות ספציפית שאינה כלכלית, כדוגמת בעלים שמסרב לאורך שנים לממש את הבניה.

אני סבור כי ההפחתה הנדרשת בשני מצבי התכנון אינה דומה, וזאת לאור מורכבות הבינוי במצב החדש והצורך להתארגנות לבניית פרויקט בניה יזמי הכולל 13 יח"ד והצורך באיתור יזם/גורם מבצע, מימון וכיו"ב, וזאת להבדיל מהתארגנות לבניה עצמית של שתי יח"ד במצב הקודם. לפיכך תובא בחשבון במצב הקודם הפחתה למושע והתארגנות בשיעור של 10%, ובמצב החדש הפחתה למושע והתארגנות בשיעור של 20%.

- השימוש היעיל והטוב במצב החדש – הצדדים הסכימו כי במצב החדש השימוש הטוב והיעיל הוא ניצול זכויות הבניה שאושרו בתכנית רג/1472/א'.

נוכח היקף זכויות הבניה המוקנות במצב החדש, והעובדה כי התכנית מאפשרת הקמת בנין מודרני בן 7 קומות הכולל 13 יח"ד, אני סבור כדעת הצדדים כי השימוש המיטבי במצב החדש הוא כקרקע ריקה. כאמור, למחוברים קיימת תרומה בתקופת ההתארגנות, אך זו מתקזזת עם תרומה דומה הקיימת במצב הקודם.

- זכויות הבניה במצב החדש – שמאי המשיבה הביא בחשבון כי ייבנו 12 יח"ד בשטח עיקרי המהווה 200%, משטח החלקה, בתוספת שטחי שירות עיליים בשיעור 80% משטח החלקה ושטחי ממ"דים עבור היחידות הנ"ל. שמאי המשיבה לעומתו, הביא בחשבון בנייתן של 13 יח"ד בשטח עיקרי 200%, הכולל את שטח דירת הגג ואת שטח המחסנים (6 מ"ר לכל יח"ד), בתוספת שטחי הממ"דים.

הצדדים לא הביאו בחשבון את שטחי השירות במרתף, את מרפסות הגג ואת החצרות הצמודות לדירות הגן.

ככלל אני סבור כי יש להביא בחשבון במצב החדש את כלל השטחים הסחירים במבנה, כפי שרואה אותם רוכש סביר, דהיינו "שטח פלדלת", בתוספת חצרות צמודות, מרפסות הגג ושטחי השירות הכלולים בשטח יחה"ד. שטחים אלה מגלמים את שטחי החניה, שטחי השירות המשותפים ואת מרפסות השמש "סטנדרטיות" עפ"י תקנות התכנון והבניה. אציין כי במקרה הנדון, לאור העובדה כי הזכויות לממ"דים הינן בנוסף לזכויות

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

לשטחי שירות, וכי הזכויות למחסנים נכללות בזכויות לשטח עיקרי, הרי ששיעור שטחי השירות שנקבע בתכנית (80% משטח המגרש/40% מהשטח העיקרי), הינו להערכתי גבוה מהמקובל בבניה רוויה כפי שנקבעה בתכנית.

מעיון וניתוח הוראות התכנית ובין היתר הגדרת הצפיפות לפי 30 יח"ד לדונם, אני סבור כשמאי המבקשים, כי ניתן לבנות בחלקה 13 יח"ד, אותן ניתן להבנתי למקם ב-5 קומות (10 יח"ד) וקומת גג (יח"ד אחת), מעל קומת כניסה הכוללת שתי דירות גן.

- ערכי השווי – קיימת הסכמה בשומות הצדדים לגבי שווי הקרקע בשני מצבי התכנון. במצב הקודם 8,700 ₪ למ"ר מבונה ובמצב החדש 6,700 ₪ למ"ר מבונה. במעמד הדיון נסוג שמאי המבקשים מהשווי שקבע בשומתו, תוך שהציג שתי עסקאות בשכונה לפיהן, לטענתו, השווי במצב החדש נמוך מזה שנקבע בשומתו.

בחנתי את הנתונים שהציגו השמאים וכן נתונים נוספים כמפורט להלן:

- שווי קרקע במצב החדש – שמאי המשיבה קבע את שווי הקרקע במצב החדש של 6,700 ₪/מר"מ בהסתמך על שתי שומות מכרעות שערכו השמאים משה נדם ברח' יד שלום 10 ואלי כהן ברח' יד שלום 8. שמאי המבקשים אימץ שווי זה בשומתו, אך במעמד הדיון ולאחריו הציג נתונים לגבי שתי עסקאות קומבינציה בסביבת הנכס, מהן הסיק כי השווי במצב החדש נמוך יותר.

במצב החדש המדובר בקרקע בייעוד מגורים ג', המיועדת לבנייה רוויה. לצורך קביעת השווי וכביקורת, בחנתי מספר עסקאות מכר בסביבה של יח"ד בבניינים דומים, שנבנו סמוך למועד הקובע. להלן פירוט העסקאות כפי שאותרו באתר רשות המיסים ותחשיב היתרה השיורית לקרקע:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח במ"ר	שנת בניה	מס' יח"ד בבניין	תמורה
22/01/2014	6157/48/13	רוחמה 9	100	2014	15	₪1,850,000
11/02/2014	6157/768/12	אלרואי 51	95	2014	25	₪1,700,000
18/02/2014	6157/768/15	אלרואי 51	95	2014	25	₪1,850,000
17/03/2014	6157/768/18	אלרואי 51	95	2014	25	₪1,790,000

העסקאות הנ"ל מעלות שווי ממוצע בסך בגבולות 18,700 ₪/מ"ר מבונה.

תחשיב עלות הבניה למ"ר סחיר:

עלות בניה			
רכיב	שטח במ"ר	עלות למ"ר	עלות כוללת
שטחים עיקריים כולל מחסנים וחדרי גג	870.00	₪4,050	₪3,523,500
שטחי שירות כלליים	114.00	₪4,050	₪461,700
ממ"ד	156.00	₪4,050	₪631,800
מרפסות לא מקורות	156.00	₪1,130	₪176,280
פיתוח	239.25	₪290	₪69,383
מרתפים	369.75	₪2,100	₪776,475
מרפסת גג	46.8125	₪1,130	₪52,898
סה"כ עלויות בניה ישירות			**₪5,692,036**
עלויות בניה עקיפות		30%	₪1,707,611
ס"ה			₪7,399,646
שטח סחיר אקוו'			1,057.99
עלות בניה למ"ר סחיר			**₪6,994**

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

על בסיס השווי הממוצע לעיל, ובחילוץ מע"מ, יזמות (15%) ועלות בניה כפי שנמצאה לעיל, מתקבלת יתרה לקרקע בסך בגבולות של 6,800 ₪/מ"ר מבונה, התואמת בקירוב לשווי שנקבע בשומות הצדדים.

- התייחסות לעסקאות שהציג שמאי המבקשים במעמד הדיון ולאחריו:

רח' אלרואי 20 (גו"ח 6157/777) – העסקה הוצגה ע"י שמאי המבקשים כעסקת קומבינציה בה נמכר שיעור של כ- 47% מהקרקע. שמאי המשיבה טען כי בהתאם לנסח ולפרסום שהציג, מדובר בעסקת מכר. שמאי המשיבה אף הציג פרסום לפיו פרויקט הבניה בוצע עבור בעלי הקרקע ע"י קבלן מבצע. לטענת שמאי המשיבה אין לקחת עסקה זו בחשבון, גם משום ייחוס הזכויות רק לחלק מהחלקה המקורית (חלקה 80) שפוצלה.

בחנתי את הנתונים שהוצגו ע"י הצדדים ואת נסח הרישום, ואני סבור כדעת שמאי המשיבה, כי אכן מדובר בעסקת מכר בה נרכשו כ- 47.8% מגו"ח 6157/80, מאת 6 בעלים ע"י 4 רוכשים. כך גם דווחה העסקה באתר רשות המיסים.

חיזוק לכך מצאתי בתכנית היתר מס' 2015450, אותה איתרתי בתיק הבניין המקוון של הנכס, באתר העירייה. מעיון בבקשה ניתן לראות כי במצב הקודם הייתה קיימת יח"ד אחת וכי יוזמי המימוש (מספר רב של בעלי קרקע), הם בעלי הנכס שביקשו לממש את הזכויות מתכנית רג/1472/א'. היתר לבקשה זו נמסר למבקשים ביום 16.11.2017, כ - 3 שנים לאחר מועד המכר. טופס 4 (תקנה 5) הומצא למבקשים ביום 9.12.2020.

מנתונים אלה אני למד כי במועד ביצוע העסקה, היה ברור וידוע לרוכשים כי הם קונים זכויות בניה ולא יח"ד, כך שהביאו בחשבון בתמורה את הדחייה הצפויה במימוש נכס מסוג זה, לרבות את המורכבות המשפטית. להערכתי דחייה סבירה במועד העסקה הייתה של 3 שנים.

אני מקבל את טענת שמאי המשיבה שטען כי חלקה 80 פוצלה, וניתן לראות בתשריט הבקשה להיתר הנ"ל כי חלקים ממנה הופקעו לצרכי הרחבת הרחובות אלרואי והמלך יוסף. הפקעות אלה סומנו שנים רבות קודם לכן, וניתן לראותן בתשריט החלקה ע"ג בקשה להיתר מס' 32189 משנת 1978. מכאן אני סבור שרוכשי הקרקע נכנסו לעסקה "בעניים פקוחות" והביאו בחשבון גם את שטח הקרקע נטו.

מתשריט המודד ע"ג הבקשה להיתר, שבוצע ביום 4.5.2016, עלה כי שטח החלקה המיועד לבנייה, ממנו נגזרות זכויות הבניה, הינו 573 מ"ר לאחר הפרשה לדרכים, ולפי שטח זה אנתח את העסקה.

כפי שיפורט להלן, תוצאות הניתוח תומכות בשווי שהוסכם ע"י הצדדים בשומותיהם.

רח' המלך יוסף 17 /אלרואי 20	6157/777		
תאריך העסקה	25/11/2014		
תמורת המכר (47.8% מהקרקע)	₪3,599,999		
הערכת שווי חלקה בשלמות	₪7,531,379		
שטח החלקה לפי בקשה להיתר	573	צפיפות	17
הזכות	שטח	מקדם שווי	שטח מבונה
שטח עיקרי	200%	1	1,044.00
מחסנים דירתיים	102	0.8	81.60
ממ"דים	204	1	204.00
מרפסת גג	73.39	0.25	18.35
סה"כ שטח אקוו'			1,347.95
מקדם דחייה המגולם במחיר העסקה	3	6%	0.84
שווי מ"ר מבונה			**₪6,655**

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- **רח' יד שלום 16 (גו"ח 6157/775)** – העסקה דווחה באתר רשות המיסים כעסקת קומבינציה. שמאי המבקשים הציג את העסקה וטען כי לא ניתן להסיק מנסח הרישום מהו החלק הנמכר, וניתח את העסקה בהתאם לדיווח שיעור הקרקע הנמכר באתר רשות המיסים.

אני סבור כעמדת שמאי המשיבה כי מעסקאות מסוג זה לא ניתן להסיק על שווי הנכס שכן מטבען, הן מורכבות לניתוח, לא נקובה בהן תמורה וזו נקבעת על בסיס הערכות הצדדים ורשות המיסים, בין אם ע"פ שווי הקרקע המיוחס לעסקה ובין אם על בסיס עלות שירותי הבניה הניתנים לבעלים. כמו כן, ההסכמה בין הצדדים (המוכר והקונה) לבין רשות המיסים ביחס לתמורה בעסקת קומבינציה, אינה כהסכמה בעסקת שוק, בין קונה מרצון למוכר מרצון, שכן ייתכן וההסכמה נובעת משיקולים שאינם מובאים בחשבון בעסקאות מזומן, כגון מוכנות להתפשר לשם קיצור ההליך מול רשות המיסים ו/או יצירת וודאות ביחס לתשלומי המיסוי. מכל המקובץ, לא אביא בחשבון את העסקה הנ"ל בתחשיב השווי.

כאמור, ערכי השווי כמפורט לעיל, תומכים בהחלטות השמאים המכריעים עליהם הסתמך שמאי המשיבה. יוער כי גם השמאי מרדכי דדון קבע ערך זה בשומה שערך בגו"ח 6157/25.

- שווי קרקע במצב הקודם – שמאי הצדדים קבעו שווי קרקע בסך של 8,700 ₪ למ"ר מבונה, בהסתמך על שתי שומות מכריעות בסביבת הנכס. יוער כי גם השמאי מרדכי דדון קבע ערך זה בשומה שערך בגו"ח 6157/25.

נוכח העובדה כי השוק הביא בחשבון את שינוי התכנית שקודמה, ניתן להניח כי העסקאות במסגרתן נמכרו קרקעות טרם המועד הקובע, ביטאו את הפוטנציאל מתכנית זו. דוגמאות לכך מהוות עסקת מכר מיום 8.2.2013 של חלקה 786 בגוש 6157 (רח' שלום 21) ועסקת מכר מיום 13.3.2012 של חלקה 89 בגוש 6157 ברח' המלך יוסף.

אני סבור כי הסכמת הצדדים על שווי בסך של 8,700 ₪/מ"ר מבונה הינה סבירה ותואמת שומות מכרעות, וכן תואמת לפער בין השווי הבסיסי במצב הקודם לבין המצב החדש, המתמצה בשיעור של כ – 30%, המשקף את שינוי הייעוד מבינוי דו משפחתי צמוד קרקע, לבניה רוויה.

אוסיף כי בחנתי את השווי במצב הקודם כפי שנקבע בשומת משה נדם בגו"ח 6157/39, עליה התבססו הצדדים (ואשר עליה התבסס אף השמאי אליהו כהן בהכרעתו בגו"ח 6157/38). מבדיקתי עלה כי השמאי נדם ניתח 5 מכרזים לבניה צ"ק בשיכון צנחנים, וקבע על בסיסם שווי של 8,700 ₪/מ"ר מבונה (כולל מע"מ).

לאור האמור, קיבלתי את הסכמת הצדדים ביחס לשווי הבסיסי במצב הקודם. אציין כי בהמשך להכרעתי בעניין מתודת התחשיב, הדיון בשווי כבנוי במצב הקודם, מתייתר.

- <u>תחשיב ההשבחה</u>

מצב קודם			
רכיב	שטח במ"ר	שווי מ"ר בנוי	ס"ה
שטח עיקרי - 67%	139.73	1.00	139.73
חדר יציאה לגג (נטו ללא חד"מ)	35.00	0.90	31.50
מרפסת גג	51.35	0.15	7.70
מחסן (כחלק מהשטח העיקרי)	6.00	0.80	4.80
סה"כ שטח מבונה			183.73
שווי מ"ר מבונה			₪8,700
שווי מצב קודם			**₪1,598,429**
הנ"ל לאחר הפחתה למושע		0.9	**₪1,438,586**

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

מצב חדש			
רכיב	שטח במ"ר	שווי מ"ר בנוי	ס"ה
שטח עיקרי (200% - כולל חדרי גג ללא מחסן)	792.00	1.00	792.0
ממ"דים (13 יח"ד)	156.00	1.00	156.0
מחסנים (13 יח"ד)	78.00	0.80	62.4
חצר צמודה לדירות הגן	119.63	0.25	29.9
מרפסות גג	46.81	0.25	11.7
סה"כ שטח מבונה			1,052.0
שווי מ"ר מבונה			₪6,700
השווי במצב החדש לחלקה בשלמות			₪7,048,463
השווי המיוחס למושא השומה		0.5	**₪3,524,231**
הנ"ל לאחר הפחתה למושע והתארגנות		0.8	**₪2,819,385**
השבחה			
השבחה			**₪1,380,799**

13. <u>הערכה</u>

לאור האמור לעיל, אני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, עקב אישור תכניות בנין עיר, למועד הקובע, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
רג/340/ג'	29/08/1980	₪8.41	₪4.21
רג/340/ג'1	13/04/1985	₪603.3	₪301.65
רג/340/ג/11	19/02/2001	לא חלה השבחה	
רג/מק/340/ג/19	12/12/2005	₪34,556	₪17,278
רג/340/ג/21	27/01/2006	₪50,642	₪25,321
רג/340/ג/15	03/03/2006	₪13,714	₪6,857
רג/1472/א'	22/10/2013	₪1,380,799	₪690,399

סכום ההיטל יוצמד כחוק ובתקופה בה התנהל ההליך בפני לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

ארנון גולדברג - שמאי מכריע



רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il