

מנחם מלוכנא שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

04 בדצמבר 2012

מספרנו: 12 / 15308

לכבוד
הועדה המקומית לתו"ב רמת גן
באמצעות יורם ברק
שמאי הועדה המקומית (המשיבה)
barak-valuer@bezeqint.net

א.ג.נ.,

לכבוד
עו"ד צבי מורג ועו"ד אורית נהיר ב"כ המבקשים
באמצעות ניצן מקובר
שמאי המבקשים
makovern@012.net.il

א.ג.נ.,

"שומה מכרעת" להיטל השבחה

גוש 6145, חלקה 753 (חלק)

רח' החי"ל 9 ברמת גן

1. מטרת השומה:

מטרת השומה היא הכרעה במחלוקת בין שמאי הועדה המקומית לבין שמאי המבקשים בנכס, באשר לגובה ההשבחה הנובעת מאישור תכנית כמפורט בסעיף 2 שלהלן עקב מימוש בנכס הנדון בדרך של מכר.

2. המועדים הקובעים:

מועד קובע	תכנית
11/01/1980	רג/340
29/08/1980	רג/340/ג
13/04/1985	רג/340/ג/1
23/10/1992	רג/340/ג/3
30/04/1995	החלטת ועדה
12/06/1996	רג/מק/340/ג/6
08/11/1996	רג/מק/340/ג/9

עמוד 1 מתוך 36

מנחם מלוכנא שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מועד קובע	תכנית
09/11/1996	רג/מק/340/ג/8
19/02/2001	רג/340/ג/11
12/12/2005	רג/מק/340/ג/19
27/01/2006	רג/340/ג/21
03/03/2006	רג/340/ג/15
14/08/2006	רג/מק/340/ג/21/א
01/03/2007	רג/340/ג/1/3
20/08/2008	רג/מק/340/ג/2
31/03/2009	רג/מק/340/ג/33

3. מועד הדיון:

הדיון בנוכחות שמאי הצדדים נערך במשרד השמאי המכריע בתאריך 17.10.2012

4. מועד הביקור בנכס:

הביקור בנכס נערך ללא נוכחות שמאי הצדדים ביום 30/10/2012
הביקור נערך ע"י: מנחם מלוכנא, שמאי מכריע

5. עיקר המסמכים שהוגשו:

- 5.1** עמדת הועדה המקומית מפורטת בחוות דעת שהוכנה ע"י השמאי יורם ברק מיום 09/05/2012. ומסמך תגובה לשומת שמאי המבקשים (לרבות נספחים) מיום 09/09/2012 וכן השלמות נוספות.
- 5.2** עמדת המבקשים מפורטת בחוות דעת שהוכנה ע"י השמאי ניצן מקובר מיום 26/06/2012 (לרבות נספחים) וכן תגובות נוספות.

מנחם מלוכנא שמאי מקרקעין וכלכלן שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

6. פרטי המקרקעין:

גוש	:	6145
חלקה	:	753
שטח החלקה הרשום	:	500 מ"ר (נישום 250 מ"ר)
שטח החלקה נטו	:	445 מ"ר (נישום 222.5)
סוג הנכס	:	מגרש עם בית מגורים ישן
כתובת	:	רח' החי"ל, רמת גן

7. תאור הנכס והסביבה:

הנכס הינו מחצית מגרש שעליו בית מגורים צמוד קרקע חד-קומתי דו-משפחתי הממוקם בדרום רמת גן ברחוב החיל 9 שהינו רחוב חד סטרי ותחילתו ברח' נגבה בצפון מזרח וסופו ברחוב עוזיאל במערב. הפיתוח העירוני מלא

הסביבה הינה שכונת שיכון חרות ומאופיינת בבניה צמודת קרקע ותיקה לצד בניה רוויה חדשה.

המגרש בשטח של 500 מ"ר ברוטו ו- 445 מ"ר נטו, עם חזית של כ- 20.3 מ' לרחוב החיל ועומק ממוצע של כ- 25 מ'.

על החלקה בנוי מבנה דו-משפחתי בשטח של כ- 123 מ"ר המחולק לשתי יחידות. יחידה מערבית בשטח 55 מ"ר, והנכס הנדון - יחידה מזרחית בשטח 68 מ"ר - ולטענת שמאי המבקשים במדידה פיזית שטח המבנה הינו 75 מ"ר.

8. המצב התכנוני:

8.1 התכנוניות החלות במצב התכנוני הקודם:

תכנית רג/222 – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1199 מיום 22/07/1965

התכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים ב'

קומות: 3 קומות + קומת עמודים מפולשת

עמוד 3 מתוך 36

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ

רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

מנחם מלוכנא שמאי מקרקעין וכלכלן שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

זכויות בניה : 25% לקומה - סה"כ 75%
מספר יח"ד : 6 יח"ד - למגרש מינימאלי של 500 מ"ר

8.2 התכניות החלות במצב התכנוני החדש :

תכנית רג/340 – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2591 מיום 27/12/1979

זכויות בניה : 25% לקומה X 3 קומות מעל קומה מפולשת
מרפסות : 8% לקומה X 3 קומות
צפיפות : 6 יח"ד למגרש מינימלי של 500 מ"ר
התכנית מייעדת להפקעה חלק מהחלקה לרצועה דרך (שטח מגרש נטו 445 מ"ר)

תכנית רג/340/ג' – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2651 מיום 14/08/1980

זכויות בניה : 35% לקומה X 3 קומות = 105% (כולל 12 מ"ר לחדר מדרגות
קומתי ומרפסות)
סגירת מרפסות : התכנית מתירה סגירת מרפסות בבנייני מגורים שהיתר לבנייתם
הוצא בטרם כניסה לתוקף של התכנית - בתנאים
חדרי יציאה לגג : 12 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה
צפיפות : 6 יח"ד למגרש מינימאלי של 500 מ"ר

תכנית רג/340/ג1 – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3181 מיום 29/03/1985

התכנית מאפשרת בנית חדרי יציאה לגג בשטח מירבי של 23 מ"ר ליח"ד בקומה עליונה
כולל שטח ההיטל האופקי של המדרגות הפנימיות שלא יעלה על 4 מ"ר.

בדירה שמעל תקרתה גג רעפים מותרת יציאה לחלל הגג . רום גג הרעפים לא יעלה על
5.5 מ'

תכנית רג/340/ג3 – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4047 מתאריך 8/10/1992:

התכנית מאפשרת הקמת מרתף כשטחי שירות שלא למגורים לפי גודל הקומה
הטיפוסית. השימושים המותרים: חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים
תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכד'.
ביתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית עד 6 מ"ר לדירה.

עמוד 4 מתוך 36

מנחם מלוכנא שמאי מקרקעין וכלכלן שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

הועדה המקומית רשאית לאשר מרתף לצרכי חניה עד גבולות המגרש. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.2 מ'.

החלטת ועדה 300095 מיום 30/04/1995 :

מליאת הועדה החליטה כי ניתן יהיה להוסיף :

פרגולות בשטח 16.0 מ"ר ובגובה 2.20 מ' לדירות בכל חלקי העיר, וכן מחסנים דירתיים בשטח עד 6.0 מ"ר בלובי הקומתי של בניני דירות.

תכנית רג/ג/340/6 – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4413 מתאריך 28/5/1996 :

התכנית מקטינה שטח מגרש מינימאלי ל – 450 מ"ר.

תכנית רג/ג/340/8 – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4451 מתאריך 24/10/1996 :

התכנית קובעת כי ניתן יהיה לאשר הרחבת שטח יח"ד קיימות בבתים צמודי קרקע בני 2 קומות באזורי מגורים ב' ו – ג' בהתאם לזכויות המותרות ע"פ תכנית מתאר רג/ג/340. הווה אומר - באזור מגורים ב' – 105%, ובכל מקרה שטח יח"ד לא יגדל מ – 110 מ"ר לשטחים עיקריים באזור מגורים ב'. כדי לנצל זכויות אלו ניתן יהיה בכפוף לשיקול דעת תכנוני של מהנדס העיר להקטין קו בנין בקומת הקרקע, קדמי ואחורי ב – 1.4 מ'.

תכנית רג/ג/340/9 – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4451 מתאריך 24/10/1996.

התכנית קובעת כי 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 רג/ג/340 על כל תיקוניה כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו.

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

עמוד 5 מתוך 36

מנחם מלוכנא שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רג/מק/340/ג'11 – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4957 מתאריך 4/2/2001:

בין מטרות התכנית:

א. מתן אפשרות לבניית חדרים/דירות על הגג, ללא שינוי בזכויות הבניה הקיימות ע"פ התכנית הראשית, רג/380/ג' על תיקוניה כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו.

שטח דירה על הגג לא יקטן על 75 מ"ר עיקרי, השטח המבונה על הגג לא יעלה על 75% משטח הגג.

ב. לשנות גובה הבניינים המותר באזור מגורים ב' ו – ג' ברחובות שרוחב זכות הדרך הינו 12 מ' ויותר ולאפשר 2 קומות נוספות מעל מס' הקומות שנקבע בתכנית רג/340/ג' על תיקוניה, כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו. הועדה רשאית לא לאשר את תוספת הקומות וההקלות מטעמים תכנוניים.

ג. מתן אפשרות באזורי מגורים ב' ו – ג' להעביר זכויות מקומה לקומה בהתאם לזכויות המותרות ע"פ תכנית רג/340/ג' על תיקוניה, כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו.

תכנית זו ממצה את כל ההקלות בנושא זכויות הבניה (6% לשיפור תנאי דיור, 5% עבור התקנת מעלית, 2.5% לכל קומה נוספת)

תכנית רג/מק/340/ג'19 – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5462 מתאריך 27/11/2005:

התכנית מבטלת חובת חישוב 48 מ"ר מתוך חדר מדרגות כשטח עיקרי ומאפשרת תוספת שטחי שירות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית בהיתרים), התשנ"ב – 1992. להוסיף שטחי שירות בחדר מדרגות במקום 12 מ"ר לכל קומה עד 4 קומות כולל קומת עמודים מפולשת.

תכנית רג/מק/340/ג'21 – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5480 מתאריך 12/1/2006:

התכנית מאפשרת בניית חדר יציאה לגג לכל דירה בקומה עליונה בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר או 50% משטחה העיקרי של הדירה ובלבד ששטח חדר המדרגות הפנימי לא עמוד 6 מתוך 36

מנחם מלוכנא שמאי מקרקעין וכלכלן שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

יפחת מ-5 מ"ר מתוך השטח האמור, בתוספת שטח ממ"ד של אותה דירה, לפי הקטן מביניהם.

למרות האמור לעיל, תותר בנית חדרי יציאה לגג בשטח של עד 23 מ"ר לכל דירה עליונה אף אם שטח זה עולה על 50% משטחה העיקרי של הדירה כאמור לעיל.

התכנית מתירה הקמת מצללה בשטח הגג הצמוד לחדר יציאה לגג מחמרי בניה קלים, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב, 1992.

תכנית רג/ג/340/15 – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5495 מתאריך 16/2/2006:

- א. התכנית חלה רק על בניה חדשה. התכנית מאפשרת בנית מחסנים לפי החלופות הבאות:
 - א. מחסן בשטח של 6 מ"ר נטו לכל יח"ד בתוך הדירה. שטח זה יחשב כשטח עיקרי.
 - ב. מחסן קומתי בשטח של 2 מ"ר נטו ליח"ד. שטח המחסן הקומתי לא יקטן מ-4 מ"ר נטו ולא יהיה גדול מ-10 מ"ר נטו.
 - ג. ניתן להקים קומת מרתף נוספת באם נדרש לצורך הקמת המחסנים. שטח מחסן מירבי יהיה 10 מ"ר נטו.

תכנית רג/מק/340/21/א – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5561 מתאריך 30/7/2006:

הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר העברת שטחי בניה עיקריים המותרים ע"פ תכניות תקפות בין הקומות השונות בבניין, לרבות שטח חדרי יציאה לגג, שטח קומת כניסה, שטח דירת מדרון, באזורים של בניה רוויה. ללא שינוי בסה"כ זכויות הבניה בבניין, ללא שינוי בקו בנין ובמס' הקומות.

הועדה המקומית לא רשאית לאשר ניווד שטחי בניה עיקריים מהקומות השונות להרחבת חדרי יציאה לגג.

תכנית רג/ג/340/1/3 – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5629 מתאריך 15/2/2007:

התכנית מאפשרת בנית קומת מרתף אחת בגבולות המגרש על מנת לאפשר גישה לחניה. יש להתיר לפחות 15% שטחים חדרי מים מתוך שטח המגרש הכולל.

עמוד 7 מתוך 36

מנחם מלוכנא שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תכנית רג/מק/340/ג/2 – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5837 מתאריך 5/8/2008:

התכנית מאפשרת הגבהת קומת המרתף מ – 2.2 מ' ל – 3.5 מ' נטו.

תכנית רג/מק/340/ג/33 – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5931 מתאריך 16/3/2009.

התכנית מאפשרת הבלטת קו בנין קדמי ואחורי עד 1.4 מ' מעל קומת הכניסה.

מנחם מלוכנא שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

9. היתרי בניה

- היתר מס' 8968 מיום 06/08/61 ניתן להרחבת הנכס הנדון ב-14 מ"ר
- לטענת הצדדים היתר הבניה המקורי להקמת המבנה לא נמצא בתיק הבניין

10. זכויות משפטיות:

בהתאם למידע שהופק באמצעות האינטרנט מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב מיום 22/05/2011 עולים הפרטים הבאים:

גוש	: 6145
חלקה	: 753
שטח החלקה	: 500 מ"ר
בעלויות	: קרן קיימת לישראל בשלמות
חוכרים	: רוזנר משה ושטרן ישראל

הערה אזהרה לפי סעיף 126 מיום 02/05/1994 לטובת בורנשטיין הדסה הניה על החכירה של שטרן ישראל.

קיימות הערות נוספות שאינן מעניין השומה

מנחם מלוכנא שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

11. עיקר עמדות הצדדים:

שמאי הועדה	שמאי המבקשים	הנושא
תכנית רג/340 – מועד קובע 11/01/1980		
שווי מ"ר מבונה = \$ 200 (= 0.72 ₪) השבחה = 10.6 ₪	שווי מ"ר מבונה = 0.54 ₪ אין השבחה	פרוט בסעיף 13.1
תכנית רג/340 ג – מועד קובע 29/08/1980		
שווי מ"ר מבונה = \$ 200 (= 1.12 ₪) השבחה = 42.5 ₪	שווי מ"ר מבונה = 0.84 ₪ אין השבחה	פרוט בסעיף 13.2
תכנית רג/340 ג/1 – מועד קובע 13/04/1985		
שווי מ"ר מבונה = \$ 300 (= 272.37 ₪) השבחה = 1,846 ₪	אין מחלוקת השבחה = 1,846 ₪	פרוט בסעיף 13.3
החלטת ועדה – מועד קובע 30/04/1995		
שווי מ"ר מבונה = \$ 1,100 (= 3,257.1 ₪) השבחה = 36,115 ₪	החלטת ועדה אינה מהווה את אחת מעילות החוק לגביית היטל השבחה	פרוט בסעיף 13.4
תכנית רג 340 ג/11 – מועד קובע 19/02/2001		
שווי מ"ר מבונה = \$ 1,250 (= 5,143.75 ₪) השבחה = 133,944 ₪	שווי מ"ר מבונה = 2,812 ₪ השבחה = 83,235 ₪	פרוט בסעיף 13.5
תכנית רג/340 ג/19 – מועד קובע 12/12/2005		
שווי מ"ר מבונה = \$ 1,350 (= 6,220.8 ₪) השבחה = 131,383 ₪	אין מחלוקת השבחה = 131,383 ₪	פרוט בסעיף 13.6
תכנית רג/340 ג/21 – מועד קובע 27/01/2006		
שווי מ"ר מבונה = \$ 1,350 (= 6,253.2 ₪) השבחה = 15,109 ₪	אין מחלוקת השבחה = 15,109 ₪	פרוט בסעיף 13.7
תכנית רג/340 ג/15 – מועד קובע 03/03/2006		
שווי מ"ר מבונה = \$ 1,350 (= 6,347.7 ₪) השבחה = 62,004 ₪	שווי מ"ר מבונה = 3,325 ₪ השבחה = 50,872 ₪	פרוט בסעיף 13.8

עמוד 10 מתוך 36

מנחם מלוכנא שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

12. עיקרי נתוני השוואה שנמסרו ע"י הצדדים:

12.1 שמאי הועדה:

עסקה למועד החלטת ועדה מיום 30/04/1995 :

שוי מ"ר עיקרי	מחיר מכירה ב-ש	שטח מגרש נטו	כתובת	גו"ח	תאריך
5,568 ₪	3,270,135	479	תש"י 13	6128/171	31/10/1995

עסקאות למועד תכנית רג/340/ג/11

מחיר מכירה ב-ש	שטח מגרש נטו	כתובת	גו"ח	תאריך
3,040,565	423	ברקאי 7	6158/342	12/12/1999
3,023,955	380	הרכסים 19	6158/164	05/04/2000
1,893,360	524	השוטרת 8-10	6127/345	12/11/2000
3,930,150	481	המבדיל 9	6205/362	07/02/2001

מהנתונים לעיל מסיק שמאי הועדה כי שווי מ"ר עיקרי ממוצע לתכנית הינו 6,495 ₪

עסקאות למועד תכנית רג/340/ג/19,15,21

מחיר מכירה ב-ש	שטח מגרש נטו	כתובת	גו"ח	תאריך
4,272,251	444	סאלק 6	6158/762	29/06/2005
5,040,200	508	השוטרת 7	6127/504	26/12/2005
6,090,000	464	חברון 6	6158/593	28/06/2007

מהנתונים לעיל מסיק שמאי הועדה כי שווי מ"ר עיקרי ממוצע לתכנית הינו 7,714 ₪

מנחם מלוכנא שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

12.2 שמאי המבקשים:

לפי שומה מכרעת של השמאי מנחם מלוכנא - רחוב החי"ל 8 גוש 6145, חלקה 740

תכנית רג/מק/340/ג'11 - שווי מ"ר מבונה = 4,000 ₪ (לפני דחיה למושע)
תכנית רג/מק/340/ג'19 - שווי מ"ר מבונה = 4,666 ₪
תכנית רג/340/ג'21 - שווי מ"ר מבונה = 4,666 ₪
תכנית רג/340/ג'15 - שווי מ"ר מבונה = 4,666 ₪

לפי שומה מכרעת של השמאי מוטי דיאמנט - רחוב החי"ל 3 גוש 6145, חלקה 746

שווי מ"ר מבונה ב-₪ (*)	שווי מ"ר בנוי ב-₪	תכנית
0.72 (**)	1.8 ₪ (\$500 לפי 0.0036 ₪/\$)	רג/340
1.12	3.22 ₪ (\$575 לפי 0.0056 ₪/\$)	רג/340 ג
236		רג/340 ג 1
3,500		רג/מק/340 ג' 11
4,100		רג/מק/340 ג' 19
4,100		רג/340 ג 21
4,200		רג/340 ג 15

(*) שווי בסיסי לפני דחיה בגין מושע

(**) שווי בהתאם לשומת ועדה של השמאי רחמים שרם

13. עקרונות גורמים ושיקולים / ההכרעה:

קיים דיון במשרדי לשמיעת טענות הצדדים, נערך ביקור בנכס, עיינתי בתכניות השונות במסמכים ובחוות הדעת שהוגשו לעיוני, בהסתמך על כך הגעתי לכלל דעה ולמסקנות כדלקמן:

עמוד 12 מתוך 36

מנחם מלוכנא שמאי מקרקעין וכלכלן שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

חוות הדעת מושתתת על הנחיות בית המשפט העליון – פס"ד ציון פמיני נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (רע"א 4217) אשר קבע ב- 22/10/2006 כי "שיטת המדרגות" המחשבת את ההשבחה לכל תכנית בנפרד לעומת התכנית הקודמת לה, היא השיטה הנכונה לקבוע את ההשבחה.

בסעיפים בהם חישוב ההשבחה מתבסס על תוספת זכויות בלבד, ולא על חישוב שווי מצב חדש כולל זכויות הבנייה הנוספות לעומת שווי זכויות הבנייה במצב הקודם, דרך החישוב נבחרה לאחר בדיקה כי תוספת הזכויות כאמור איננה משפיעה או מושפעת מנתוני שווי זכויות המקרקעין במצב הקודם.

13.1 תכנית רג/340 – מועד קובע 11/01/1980

שמאי הועדה :

שווי מ"ר מבונה = \$ 200 (= 0.72 ₪)

מצב חדש - שטח מגרש 223 מ"ר

זכויות בניה

שטח מ"ר אקוו'	מקדם אקוו'	שטח מ"ר	סעיף
146.9	0.88	167	עיקרי
32.9	0.62	53	מרפסות מקורות
179.7			סה"כ

179.7 מ"ר אקוו' X \$ 200 X 0.0036 ₪/ = \$ 129.4 ₪

מצב קודם - שטח מגרש 250 מ"ר

זכויות בניה

שטח מ"ר אקוו'	מקדם אקוו'	שטח מ"ר	סעיף
165.0	0.88	188	עיקרי

165.0 מ"ר אקוו' X \$ 200 X 0.0036 ₪/ = \$ 118.8 ₪

מנחם מלוכנא שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

השבחה

$$129.4 \text{ ₪} - 118.8 \text{ ₪} = 10.6 \text{ ₪}$$

שמאי המבקשים :

$$\text{שווי מ"ר מבונה} = 0.54 \text{ ₪}$$

מצב קודם - בשתי חלופות

חלופה א' - שווי כזכויות בניה

שטח מגרש - 250 מ"ר

זכויות בניה - 75% (בניכוי 18 מ"ר)

$$(250 \text{ מ"ר מגרש} \times 75\% \text{ זכויות}) - 18 \text{ מ"ר ח.מדרגות} \times 0.54 \text{ ₪} = 101.25 \text{ ₪}$$

חלופה ב' - שווי כבנוי

שטח בנוי = 75 מ"ר

$$\text{שווי מ"ר בנוי} = \$ 500 = 1.8 \text{ ₪}$$

$$75 \text{ מ"ר בנוי} \times 1.8 \text{ ₪/מ"ר} = 135 \text{ ₪}$$

מצב חדש - שטח מגרש 222.5 מ"ר

$$222.5 \text{ מ"ר מגרש} \times 75\% \text{ זכויות}) - 18 \text{ מ"ר ח.מדרגות} = 148.875 \text{ מ"ר אקווי}$$

$$222.5 \text{ מ"ר מגרש} \times 24\% \text{ זכויות}) \text{ מרפסות} \times 0.5 \text{ מקדם} = 26.7 \text{ מ"ר אקווי}$$

$$175.575 \text{ מ"ר אקווי} = \text{סה"כ}$$

$$\text{שווי הנכס במצב החדש} : 175.575 \text{ מ"ר אקווי} \times 0.54 \text{ ₪} = 94.81 \text{ ₪}$$

השבחה

$$\text{שווי מצב חדש} = 94.81 \text{ ₪}$$

$$\text{שווי מצב קודם} = 135 \text{ ₪}$$

השבחה אין השבחה

מנחם מלוכנא שמאי מקרקעין וכלכלן שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

הכרעה :

הצדדים חלוקים בניהם לעניין ערכי השווי וכן באופן חישוב ההשבחה. לדעת שמאי הועדה התכנית משביחה בעוד שלדעת שמאי המבקשים התכנית אינה משביחה.

התכנית מאפשרת תוספת של 8% למרפסות לקומה ב-3 קומות ואולם מנגד מפקיעה שטח המהווה (250 מ"ר - 222.5 מ"ר) 27.5 מ"ר מחלק המגרש הנדון (ממחצית החלקה)

ההשפעה על הזכויות מתבטאת כדלקמן :

תוספת בשטח אקווי :

$$222.5 \text{ מ"ר} \times 24\% = 53.4 \text{ מ"ר מרפסות} \times 0.5 \text{ (מקדם)} = 26.7 \text{ מ"ר אקווי}$$

הפסד בשטח אקווי :

$$(250 \text{ מ"ר} - 222.5 \text{ מ"ר}) = 27.5 \text{ מ"ר קרקע}$$

$$27.5 \text{ מ"ר} \times 75\% \text{ הפסד שטח עיקרי} = 20.6 \text{ מ"ר אקווי}$$

$$6.1 \text{ מ"ר אקווי} = \text{הפרש}$$

מכאן שהתכנית משביחה את הנכס בשטח של 6.1 מ"ר אקווי במידה וקיימת זמינות.

אולם מאחר ועל החלקה בנוי בית חד-קומתי דו-משפחתי בשטח של 75 מ"ר בחלק הנדון יש לבדוק האם כדאי להרוס אותו על מנת לנצל את הזכויות הבלתי מנוצלות.

בחברות מקרקעין וערכם פ"ה פורסמו נתונים על מחירי קרקע לחדר בבניה רוויה ברמת גן כדלקמן :

חוברת	נכון לחודש	מחיר קרקע לחדר	מחיר מ"ר מבונה ב-ש
85	מרץ 1980	120,000 ל"י - 250,000	0.48 - 1.00 ש

לאור הנתון אני מעריך כי במועד קובע של 1/80 ובמיקום הנכס הנדון השווי הינו בגבולות 0.64 ש למ"ר מבונה (כ-180 \$)

שמאי המבקשים מעריך את הנכס הבנוי לפי שווי של 1.8 ש (500 \$) למ"ר בנוי (אני מניח כי זה כולל מרכיב מבנה ומרכיב זכויות) ולטענתו אין כדאיות בהריסת המבנה. עמוד 15 מתוך 36

מנחם מלוכנא שמאי מקרקעין וכלכלן שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בחישוביו שמאי המבקשים מחשב במצב הקודם שווי זכויות של 75 מ"ר, ובמצב החדש שווי של זכויות +מבנה קיים 75 מ"ר. בשיטת חישוב זו הוא מתעלם מהשימוש שניתן לעשות בנכס בשאר זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות.

היתר הבניה המקורי לא נמצא אולם קיים היתר להרחבה משנת 1961. החכירה הראשונה בנכס היא משנת 1948. אני מעריך כי עיקר שטח הנכס נבנה כ-30 שנה לפני המועד הקובע 11.01.1980.

פחת תכנוני נוצר כאשר תכנון הנכס ותפקודו לא מתאימים לסביבה ולטעמי השוק. במקרה כזה, גם אם הנכס מתפקד פיזית, נוצרת כדאיות להרוס אותו כדי לנצל את מרבית זכויות הבנייה בצורה אופטימלית.

שמאי המבקשים קובע כי היקף הזכויות במצב החדש הינו 175.575 מ"ר אקווי, שווי מ"ר מבונה הינו \$150 (0.54 ש"ח) ושטח המבנה הקיים 75 מ"ר.

לפי מחירון דקל לספטמבר 1987 עלות בניה נאמדת בכ- \$ 330 למ"ר, ובהתאמת זמן לפחת הפיזי של המבנה ובהתחשב בפחת התכנוני אני מעריך את שווי מרכיב המבנה ללא זכויות הבנייה לפי \$ 190 למ"ר מבנה.

בהנחה שלא ניתן לבנות על המבנה או להתאים אותו לתכנון החדש, הריסת המבנה בשטח 75 מ"ר בשווי של \$ 14,250 (X \$ 190 75 מ"ר) בכדי לנצל זכויות בלתי מנוצלות בהיקף של כ- 100 מ"ר (175 מ"ר - 75 מ"ר) ובשווי של \$ 18,000 (X \$ 180 /מ"ר X 100 מ"ר) הינה כדאית במועד הקובע לשומה במידה וקיימת זמינות.

בחלקה בנוי בית חד-קומתי דו-משפחתי, שיקולי הזמינות של שני בעלי חלקי החלקה לא בהכרח תואמים. העקרונות השמאיים מניחים שכל הבעלים שוקלים שיקולים רציונליים וכלכליים. אם נוצרת כדאיות כלכלית לבנות על החלקה מבנה אחד ולא שני מבנים עם קו בניין אפס, סביר שהתוצאה תהייה שיתוף פעולה.

החלופה יכולה להיות מכירת שני חלקי החלקה ליום אחד. או שיתוף לבנייה עצמית. במסגרת הזהירות אני מביא בחשבון דחייה של 5 שנים בשיעור של 5% לשנה (מקדם 0.7835) עד לניצול הזכויות הנוספות.

בחישוב דחייה של 5 שנים לפי 5% (מקדם 0.7835) מתקבל כי שווי הזכויות הבלתי מנוצלות שהיקפן כ- 100 מ"ר הינו \$ 14,103, ערך דומה לערך המבנה הקיים.

עמוד 16 מתוך 36

מנחם מלוכנא שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

הגעתי למסקנה כי במועד הקובע הכדאיות להרוס את המבנה היא זניחה לכן אני קובע כי במקרה זה אין השבחה.

13.2 תכנית רג/340/ג – מועד קובע 29/08/1980

התכנית מגדילה את זכויות הבניה לקומה מ- 25% ל- 35% לקומה (דהיינו תוספת של 10% לקומה) אך כוללת בתוספת את המרפסות ו- 12 מ"ר חדר מדרגות קומתי. בנוסף מאפשרת חדרי יציאה לגג: 12 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה

שמאי הועדה :

שווי מ"ר מבונה = \$ 200

מצב חדש

שטח מ"ר אקוו' מקדם אקוו'	שטח מ"ר אקוו'	סעיף
205.6	0.88	עיקרי
10.6	0.88	ח. יציאה לגג
17.4	0.26	מרפסת גג
(-) 15.8	0.88	ח. מדרגות ע"ח עיקרי
217.7		סה"כ

217.7 מ"ר אקוו' X \$ 200 X 0.0056 = \$/מ"ר 243.8 ₪

מצב קודם

שטח מ"ר אקוו' מקדם אקוו'	שטח מ"ר אקוו'	סעיף
146.9	0.88	עיקרי
32.9	0.62	מרפסות מקורות
179.7		סה"כ

179.7 מ"ר אקוו' X \$ 200 X 0.0056 = \$/מ"ר 201.3 ₪

מנחם מלוכנא שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

השבחה

$$243.8 \text{ ₪} - 201.3 \text{ ₪} = 42.5 \text{ ₪}$$

שמאי המבקשים :

$$\text{שווי מ"ר מבונה} = 0.84 \text{ ₪}$$

מצב קודם - בשתי חלופות

חלופה א' - שווי כזכויות בניה

שטח מגרש - 222.5 מ"ר

$$148.875 \text{ ₪ מ"ר אקווי} = (222.5 \text{ מ"ר מגרש} \times 75\% \text{ זכויות}) - 18 \text{ מ"ר ח.מדרגות}$$

$$\underline{26.7 \text{ ₪ מ"ר אקווי}} = (222.5 \text{ מ"ר מגרש} \times 24\% \text{ זכויות}) \times 0.5 \text{ מקדם}$$

$$175.575 \text{ ₪ מ"ר אקווי} = \text{סה"כ}$$

$$\text{שווי הנכס} : 175.575 \text{ ₪ מ"ר אקווי} \times 0.84 = 147.48 \text{ ₪}$$

חלופה ב' - שווי כבנוי

שטח בנוי = 75 מ"ר

$$\text{שווי מ"ר בנוי} = 3.22 \text{ ₪}$$

$$75 \text{ מ"ר בנוי} \times 3.22 \text{ ₪/מ"ר} = 241.5 \text{ ₪}$$

$$\text{מכאן ששווי הנכס במצב קודם} = 241.5 \text{ ₪}$$

מצב חדש - שטח מגרש 222.5 מ"ר

$$215.62 \text{ ₪ מ"ר אקווי} = (222.5 \text{ מ"ר מגרש} \times 105\% \text{ זכויות}) - 18 \text{ מ"ר ח.מדרגות}$$

$$\underline{16.8 \text{ ₪ מ"ר אקווי}} = 12 \text{ מ"ר חדר על הגג} \times 1.4 \text{ מקדם}$$

$$232.42 \text{ ₪ מ"ר אקווי} = \text{סה"כ}$$

$$\text{שווי הנכס במצב החדש} : 232.42 \text{ ₪ מ"ר אקווי} \times 0.84 = 195.23 \text{ ₪}$$

מנחם מלוכנא שמאי מקרקעין וכלכלן שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

השבחה

שווי מצב חדש = 195.23 ₪

שווי מצב קודם = 241.5 ₪

השבחה אין השבחה

הכרעה :

בין הצדדים קיימת מחלוקת ביחס לשווי מ"ר מבונה, שמאי הועדה קובע כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע נאמד בכ- 200 \$ (1.12 ₪) בעוד שמאי המבקשים קובע כי שווי מ"ר מבונה הינו 0.84 ₪ (150 \$)

בחברות מקרקעין וערכם פ"ה ו-פ"ו פורסמו נתונים על מחירי קרקע לחדר בבניה רוויה ברמת גן כדלקמן:

חברת	נכון לחודש	מחיר קרקע לחדר	מחיר מ"ר מבונה ב-₪
85	מרץ 1980	120,000 ל"י - 250,000	0.48 - 1.00 ₪
86	דצמבר 1980	25,000 שקל ישן - 50,000 שקל ישן	1.00 - 2.00 ₪

בהתייחס לנתונים הנ"ל אני מקבל את הערכת שמאי הועדה ששווי מ"ר מבונה במועד הקובע ובמיקום הנדון הינו בגבולות 1.2 ₪ (200 \$)

שמאי המבקשים מעריך את הנכס הבנוי לפי שווי של 3.22 ₪ (575 \$) למ"ר בנוי (אני מניח כי זה כולל מרכיב מבנה ומרכיב זכויות) ולטענתו אין כדאיות בהריסת המבנה. בחישובי שמאי המבקשים מחשב במצב הקודם שווי זכויות של 75 מ"ר, ובמצב החדש שווי של זכויות +מבנה קיים 75 מ"ר. היתר הבניה המקורי לא נמצא אולם קיים היתר להרחבה משנת 1961. החכירה הראשונה בנכס היא משנת 1948. אני מעריך כי עיקר שטח הנכס נבנה כ-30 שנה לפני המועד הקובע 29.8.1980. פחת תכנונית נוצר כאשר תכנון הנכס ותפקודו לא מתאימים לסביבה ולטעמי השוק. במקרה כזה, גם אם הנכס מתפקד פיזית, נוצרת כדאיות להרוס אותו כדי לנצל את מרבית זכויות הבנייה בצורה אופטימלית.

שמאי המבקשים קובע כי היקף הזכויות במצב החדש הינו 232.42 מ"ר אקוו', שווי מ"ר מבונה הינו 150 \$ (0.84 ₪) ושטח המבנה הקיים 75 מ"ר

עמוד 19 מתוך 36

מנחם מלוכנא שמאי מקרקעין וכלכלן שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לפי מחירון דקל לספטמבר 1987 עלות בניה נאמדת בכ- \$ 330 למ"ר, ובהתאמת זמן לפחת הפיזי של המבנה ובהתחשב בפחת התכנוני אני מעריך את שווי מרכיב המבנה ללא זכויות הבנייה לפי \$ 200 למ"ר מבנה.

כפי שבדקנו בתכנית רג/340 לעיל גם כאן בהנחה שלא כדאי לבנות על המבנה או להתאים אותו לתכנון החדש, הריסת המבנה בשטח 75 מ"ר בשווי של \$ 15,000 (\$ 200 X 75 מ"ר) בכדי לנצל זכויות בלתי מנוצלות בהיקף של 157.42 מ"ר (232.42 מ"ר - 75 מ"ר) ובשווי של \$ 31,484 (\$ 200 /מ"ר X 157.42 מ"ר) הינה כדאית במועד הקובע לשומה.

בחלקה בנוי בית חד-קומתי דו-משפחתי, שיקולי הזמינות של שני בעלי חלקי החלקה לא בהכרח תואמים. העקרונות השמאיים מניחים שכל הבעלים שוקלים שיקולים רציונליים וכלכליים. אם נוצרת כדאיות כלכלית לבנות על החלקה מבנה אחד ולא שני מבנים עם קו בניין אפס, סביר שהתוצאה תהייה שיתוף פעולה.

החלופה יכולה להיות מכירת שני חלקי החלקה ליום אחד. או שיתוף לבנייה עצמית. במסגרת הזהירות אני מביא בחשבון דחייה של 5 שנים בשיעור של 5% לשנה (מקדם 0.7835) עד לניצול הזכויות הנוספות.

אם לוקחים בחשבון דחיה של 5 שנים לפי 5% (מקדם 0.7835) מתקבל כי שווי הזכויות הבלתי מנוצלות שהיקפן 157.42 מ"ר הינו \$ 24,668 .

תחשיב

מצב חדש

222.5 מ"ר מגרש X 105% זכויות) - 18 מ"ר ח.מדרגות = 215.62 מ"ר אקווי

12 מ"ר חדר על הגג X 1.4 מקדם = 16.8 מ"ר אקווי

סה"כ = 232.42 מ"ר אקווי

מצב קודם

222.5 מ"ר מגרש X 75% = 167 מ"ר אקווי

222.5 מ"ר מגרש X 24% מרפסות X 0.5 מקדם = 26.7 מ"ר אקווי

סה"כ = 193.7 מ"ר אקווי

עמוד 20 מתוך 36

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ

רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

מנחם מלוכנא שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

השבחה

232.42 מ"ר אקווי' - 193.7 מ"ר אקווי' = 38.72 מ"ר אקווי'

38.72 מ"ר אקווי' X 1.20 נח 0.7835 X (דחיה) = 36.40 נח

13.3 תכנית רג/340/ג-1 – מועד קובע 13/04/1985

חדרי יציאה לגג בשטח מרבי של 23 מ"ר כולל 4 מ"ר מדרגות פנימיות

שמאי הועדה :

שווי מ"ר מבונה = \$ 300

מצב חדש

שטח מ"ר אקווי'	מקדם אקווי'	שטח מ"ר	סעיף
205.6	0.88	234	עיקרי
20.2	0.88	23	ח. יציאה לגג
14.5	0.26	55	מרפסת גג
(-) 15.8	0.88	(-) 18	ח. מדרגות ע"ח עיקרי
224.5			סה"כ

224.5 מ"ר אקווי' X \$ 300 X 0.9079 נח/\$ = 61.141 נח

מצב קודם

שטח מ"ר אקווי'	מקדם אקווי'	שטח מ"ר	סעיף
205.6	0.88	234	עיקרי
10.6	0.88	12	ח. יציאה לגג
17.4	0.26	66	מרפסת גג
(-) 15.8	0.88	(-) 18	ח. מדרגות ע"ח עיקרי
217.7			סה"כ

217.7 מ"ר אקווי' X \$ 300 X 0.9079 נח/\$ = 59.295 נח

עמוד 21 מתוך 36

מנחם מלוכנא שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

השבחה

61,141 ₪ - 59,295 ₪ = 1,846 ₪

שמאי המבקשים :

אין מחלוקת - השבחה למועד הקובע = 1,846 ₪

הכרעה :

שמאי המבקשים אינו חולק על גובה ההשבחה שקבע שמאי הועדה. לאחר שבחנתי את הנתונים אני מקבל את הסכמת הצדדים לגובה ההשבחה .
השבחה = 1,846 ₪

13.4 החלטת ועדה – מועד קובע 30/04/1995

פרגולות בשטח 16.0 מ"ר ובגובה 2.20 מ' לדירות בכל חלקי העיר, וכן מחסנים דירתיים בשטח עד 6.0 מ"ר בלובי הקומתי של בניני דירות.

שמאי הועדה :

שווי מ"ר מבונה = \$ 1,100

מצב חדש

שטח מר אקוו'	מקדם אקוו'	שטח מ"ר	סעיף
205.6	0.88	234	עיקרי
20.2	0.88	23	ח. יציאה לגג
16.1	0.26	61	מרפסת גג
9.5	0.53	18	מחסנים בלובי
(-) 15.8	0.88	(-) 18	ח. מדרגות ע"ח עיקרי
235.6			סה"כ

235.6 מ"ר אקוו' X \$ 1,100 X 2.961 ₪/ = 767,259 ₪ (כך נרשם)

עמוד 22 מתוך 36

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ

רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

מנחם מלוכנא שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מצב קודם

שטח מ"ר אקוו'	מקדם אקוו'	שטח מ"ר	סעיף
205.6	0.88	234	עיקרי
20.2	0.88	23	ח. יציאה לגג
14.5	0.26	55	מרפסת גג
(-) 15.8	0.88	(-) 18	ח. מדרגות ע"ח עיקרי
224.5			סה"כ

224.5 מ"ר אקוו' X \$ 1,100 X 2.961 \$/מ"ר = 731.144 ₪ (כך נרשם)

השבחה

767,259 ₪ - 731,144 ₪ = 36,115 ₪

שמאי המבקשים :

לטענת שמאי המבקשים מדובר בהחלטת וועדה שאינה מהווה את אחת מעילות החוק לגביית היטל השבחה, מכאן, שאין לגבות בגינה היטל השבחה. וכן טוען כי בכל שומות הוועדה והשומות המכריעות שבוצעו לנכסים דומים בסביבת הנכס, לא נגבה היטל בגין החלטת וועדה זו.

הכרעה :

השבחה בגין פרגולות ומחסנים דירתיים :

לטענת שמאי המבקשים מדובר בהחלטת וועדה שאינה מהווה את אחת מעילות החוק לגביית היטל השבחה, מכאן, שאין לגבות בגינה היטל השבחה.

בפסק דין של כבוד השופטת דליה דורנר במסגרת רע"א 8538/99 לעניין סמפלסט בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ובנייה קרית-גת, נקבע כי מליאת הוועדה רשאית לקבוע שטחי שרות לפי תקנה 13 וקביעה זו מחייבת תשלום היטל השבחה. על פי הניסוח של כבוד השופטת :

עמוד 23 מתוך 36

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ

רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

מנחם מלוכנא שמאי מקרקעין וכלכלן שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

"אף בטענתה החלופית של המבקשת אין ממש. בעוד שעניינה של תקנה 13 (ב) הוא קביעת דרך להוספת אחוזי בניה, עניינן של תקנות 13(א) ו-13(ב) הוא במצב שבו לא שונו זכויות הבניה במקרקעין. אך מובן הוא, כי מקום בו השתמשה הוועדה בסמכויותיה על פי תקנה 13(ב), והרחיבה את זכויות הבניה כפי שאכן נעשה בעניינינו, יש לשלם היטל השבחה כדין".

על פי הפרוטוקול של ישיבת מליאת הוועדה המקומית רמת גן מס' 300059 מיום 30.4.95, מליאת הוועדה מאשרת "כי ניתן יהיה להוסיף פרגולות בשטח 16.0 מ"ר ובגובה 2.20 מ' לדירות בכל העיר, וכן מחסנים דירתיים בשטח עד 6.0 מ"ר בלובי הקומתי של בנייני דירות".

בבדיקה של סעיף 19 (ב) לתוספת השלישית, לא מצאתי הנחייה שניתן להסיק ממנה כי הפרגולה ו/או מחסנים פטורים מהיטל השבחה.

אני קובע כי במקרה זה יש חבות בהיטל השבחה בגין החלטת הוועדה לעניין פרגולות ומחסנים.

לעניין הטענה שבשומות ועדה אחרות קודמות בסביבה לא נדרש היטל השבחה עבור החלטה זו, אין בהתנהגות זו כדי לבטל את החובה לגבות היטל השבחה.

לעניין ערכי השווי

שמאי הוועדה קובע שווי של \$ 1,100 למ"ר מבונה למועד הקובע. שמאי המבקשים טוען טענה עקרונית ללא קביעת ערכי שווי.

השמאים המכריעים מר ניקי פרימו קבע בשומה מכרעת ברחוב החי"ל 3 (גו"ח 6145/746) שווי של \$ 750 למ"ר מבונה לתכנית רג/340/ג/9 מועד קובע של 8.11.1996 כך גם קבע השמאי המכריע מר מוטי דיאמנט.

השמאית המכריעה דורית פריאל קבעה בשומה מכרעת ברחוב החי"ל 22 (גו"ח 6145/732) לתכנית רג/340/ג/9 מועד קובע 8.11.1996 שווי של \$ 881 (2860 ₪).

על בסיס נתוני השמאים המכריעים ובהתאמה למיקום הנכס ולמועד קובע של 30/04/1995 אני קובע שווי של \$ 730 למ"ר מבונה.

עמוד 24 מתוך 36

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ

רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

מנחם מלוכנא שמאי מקרקעין וכלכלן שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תוספת השטח המתקבלת

לחלק הנדון של החלקה זכויות לדירה בכל קומה (ב-3 קומות) במצב הקודם היותה זכות למחסן דירתי בשטח של 6 מ"ר בקומת המרתף, תוספת מחסן דירתי בלובי הקומה במקום מיקומו בתחום המרתף מגדילה את מקדם השווי של מחסן מ-0.3 ל-0.6. בנוסף, תוספת של 6 מ"ר בתכסית הבניין מגדילה גם את מרפסת הגג ב-6 מ"ר. ומקטינה במקביל את שטח החצר לקומת הקרקע ב-6 מ"ר.

שטח מ"ר אקוו'	מקדם	שטח מ"ר	
10.8	0.6	18 מ"ר	מחסן בלובי קומתי X 3 קומות
5.4 (-)	0.3	18 מ"ר	מחסנים בקומת מרתף (מצב קודם)
1.8	0.3	6 מ"ר	מרפסת גג
1.2 (-)	0.2	6 מ"ר	הפסד חצר בקומת קרקע
6.0			סה"כ

מאחר ועל החלקה בית דו-משפחתי צמוד קרקע, אני מעריך את השפעת המושאע והדחיה עד להתארגנות לפי 5 שנים בשיעור של 5% לשנה (מקדם 0.7835)

השבחה

$$6.0 \text{ מ"ר אקוו' } \times \$ 730 \times 2.961 \text{ ש"ח} / \$ \times 0.7835 \text{ (דחיה)} = 10,161 \text{ ש"ח}$$

13.5 תכנית רג 340/ג/11 – מועד קובע 19/02/2001

התכנית מאפשרת 2 קומות נוספות וכן למצות את כל ההקלות בנושא זכויות הבניה - 6% לשיפור תנאי דיור, 5% עבור התקנת מעלית ו 2.5%- לכל קומה נוספת.

שמאי הועדה :

שווי מ"ר מבונה = \$ 1,250

עמוד 25 מתוך 36

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ

רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

מנחם מלוכנא שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מצב חדש

שטח מ"ר אקוו'	מקדם אקוו'	שטח מ"ר	סעיף
236.9	0.88	269	עיקרי
20.2	0.88	23	ח. יציאה לגג
9.7	0.26	37	מרפסת גג
15.8	0.53	30	מחסנים בלובי
(-) 21.1	0.88	(-) 24	ח. מדרגות ע"ח עיקרי
261.6			סה"כ

261.6 מ"ר אקוו' \times \$ 1,250 \times 4.115 \$/מ"ר = 1,345,631 ₪ (כך נרשם)

מצב קודם

שטח מ"ר אקוו'	מקדם אקוו'	שטח מ"ר	סעיף
205.6	0.88	234	עיקרי
20.2	0.88	23	ח. יציאה לגג
16.1	0.26	61	מרפסת גג
9.5	0.53	18	מחסנים בלובי
(-) 15.8	0.88	(-) 18	ח. מדרגות ע"ח עיקרי
235.6			סה"כ

235.6 מ"ר אקוו' \times \$ 1,250 \times 4.115 \$/מ"ר = 1,211,687 ₪ (כך נרשם)

השבחה

1,345,631 ₪ - 1,211,687 ₪ = 133,944 ₪

שמאי המבקשים :

שווי מ"ר מבונה = 2,812 ₪

מצב חדש : (222.5 מ"ר מגרש \times 121%) - 24 מ"ר מדרגות = 245.22 מ"ר

מצב קודם : (222.5 מ"ר מגרש \times 105%) - 18 מ"ר מדרגות = 215.62 מ"ר

הפרש = 29.60 מ"ר

השבחה : 29.60 מ"ר \times 2,812 ₪ = 83,235 ₪

עמוד 26 מתוך 36

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ

רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

מנחם מלוכנא שמאי מקרקעין וכלכלן שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

הכרעה :

עיקר המחלוקת בין הצדדים נובע מהערכה שונה של השווי למ"ר מבונה. שמאי המבקשים קובע שווי של 2,812 ₪ למ"ר מבונה בעוד שמאי הועדה קובע שווי של \$ 1,250 (שהם 5,144 ₪ לפי שער 4.1150 \$/₪)

את מרבית העסקאות שהציג שמאי הועדה כבר ניתחתי בשומה מכרעת שלי ברחוב החי"ל 8 (גו"ח 6145/740). וכן דנתי בהרחבה בנושא ערכי השווי. בניתוח שערכתי הגעתי לכלל דעה כי שווי למ"ר מבונה במיקום הנדון הינו 4,130 ₪.

באשר לעניין המושע, שיקולי הזמינות של שני בעלי חלקי החלקה לא בהכרח תואמים. החלופה היא מכירת שני חלקי החלקה ליזם אחד, מצב המחייב דחייה, או תיאום בין הבעלים, בכל מקרה במסגרת הזהירות אני מביא בחשבון דחייה של 5 שנים בשיעור של 5% לשנה (מקדם 0.7835)

לפי תחשיב שמאי הועדה ההשבחה היא בשל תוספת 26 מ"ר אקווי בעוד שמאי המבקשים סובר כי ההשבחה הינה בגין 29.6 מ"ר אקווי. הגדלת מספר הקומות ל-5 קומות מקטינה את שטח הקומה הטיפוסית וכתוצאה מכך קטנה מרפסת הגג. אולם מקדמי השווי שנתן שמאי הועדה כוללים מרכיבי דחיה.

תחשיב שטח אקווי

מצב חדש

סעיף	שטח מ"ר	מקדם אקווי	שטח מ"ר אקווי
עיקרי	269	1.0	269.0
ח. יציאה לגג	23	1.0	23.0
מרפסת גג	37	0.3	11.1
מחסנים בלובי	30	0.6	18.0
ח. מדרגות ע"ח עיקרי	24 (-)	1.0	24.0 (-)
סה"כ			297.1

עמוד 27 מתוך 36

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ

רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

מנחם מלוכנא שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מצב קודם

שטח מ"ר אקוו'	מקדם אקוו'	שטח מ"ר	סעיף
234.0	1.0	234	עיקרי
23.0	1.0	23	ח. יציאה לגג
18.3	0.3	61	מרפסת גג
10.8	0.6	18	מחסנים בלובי
(-) 18.0	1.0	(-) 18	ח.מדרגות ע"ח עיקרי
268.1			סה"כ

השבחה

297.1 מ"ר אקוו' - 268.1 מ"ר אקוו' = 29.0 מ"ר אקוו'
 29.0 מ"ר אקוו' X 4,130 ₪ X 0.7835 (דחיה) = 93,840 ₪

13.6 תכנית רג/340/ג/19 – מועד קובע 12/12/2005

מבטלת את חובת חישוב 48 מ"ר מתוך חדר המדרגות כשטח עיקרי. ומוסיפה שטחי שירות
שמאי הועדה :

שווי מ"ר מבונה = \$ 1,350

מצב חדש

שטח מ"ר אקוו'	מקדם אקוו'	שטח מ"ר	סעיף
236.9	0.88	269	עיקרי
20.2	0.88	23	ח. יציאה לגג
9.7	0.26	37	מרפסת גג
15.8	0.53	30	מחסנים בלובי
		0	ח.מדרגות ע"ח עיקרי
282.7 (כך נרשם)			סה"כ

282.7 מ"ר אקוו' X \$ 1,350 X 4.608 ₪/מ"ר = \$ 1,758,776 (כך נרשם)

עמוד 28 מתוך 36

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ

רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

מנחם מלוכנא שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מצב קודם

שטח מ"ר אקוו'	מקדם אקוו'	שטח מ"ר	סעיף
236.9	0.88	269	עיקרי
20.2	0.88	23	ח. יציאה לגג
9.7	0.26	37	מרפסת גג
15.8	0.53	30	מחסנים בלובי
(-) 21.1	0.88	(-) 24	ח. מדרגות ע"ח עיקרי
261.6 (כך נרשם)			סה"כ

261.6 מ"ר אקוו' X \$ 1,350 X 4.608 \$/מ"ר = 1,627,393 ₪ (כך נרשם)

השבחה

1,758,776 ₪ - 1,627,393 ₪ = 131,383 ₪

שמאי המבקשים :

אין מחלוקת - השבחה למועד הקובע = 131,383 ₪

הכרעה :

שמאי המבקשים לא חלק על הערכת שמאי הועדה. שמאי הועדה קובע שווי של \$ 1,350 למ"ר מבונה שהם כ-6,220.8 ₪ למ"ר מבונה לפי שער חליפין של 4.608 \$/מ"ר. להערכתי למיקום הנדון ערכי שווי אלו גבוהים. בשומה מכרעת ברחוב החי"ל 8 קבעתי למיקום הנדון שווי מ"ר מבונה של 4,666 ₪ למועד הקובע של התכנית. גם כאן הניצול דחוי. במסגרת הזהירות אני מביא בחשבון דחייה של 3 שנים בשיעור של 5% לשנה (מקדם 0.8638)

מצב חדש

שטח מ"ר אקוו'	מקדם אקוו'	שטח מ"ר	סעיף
269.0	1.0	269	עיקרי
23.0	1.0	23	ח. יציאה לגג
11.1	0.3	37	מרפסת גג
18.0	0.6	30	מחסנים בלובי
321.1			סה"כ

עמוד 29 מתוך 36

מנחם מלוכנא שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מצב קודם

שטח מ"ר אקוו'	מקדם אקוו'	שטח מ"ר	סעיף
269.0	1.0	269	עיקרי
23.0	1.0	23	ח. יציאה לגג
11.1	0.3	37	מרפסת גג
18.0	0.6	30	מחסנים בלובי
(-) 24.0	1.0	(-) 24	ח. מדרגות ע"ח עיקרי
297.1			סה"כ

השבחה

321.1 מ"ר אקוו' - 297.1 מ"ר אקוו' = 24 מ"ר אקוו'
 24 מ"ר אקוו' X 4,666 ₪ X 0.8638 (דחיה) = 96,732 ₪

13.7 תכנית רג/340/ג/21 – מועד קובע 27/01/2006

מתירה בניית חדרי יציאה לגג בשטח 40 מ"ר ליחיד בקומה העליונה או 50% משטח הדירה מתחתיה הנמוך מבין שניהם
שמאי הועדה :

שווי מ"ר מבונה = \$ 1,350

מצב חדש

שטח מ"ר אקוו'	מקדם אקוו'	שטח מ"ר	סעיף
236.9	0.88	269	עיקרי
23.7	0.88	26.9	ח. יציאה לגג
8.7	0.26	32.9	מרפסת גג
15.8	0.53	30	מחסנים בלובי
		0	ח. מדרגות ע"ח עיקרי
285.1			סה"כ

285.1 מ"ר אקוו' X \$ 1,350 X 4.632 ₪/ = \$ 1,783,046 ₪ (כך נרשם)

עמוד 30 מתוך 36

מנחם מלוכנא שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מצב קודם

שטח מ"ר אקוו'	מקדם אקוו'	שטח מ"ר	סעיף
236.9	0.88	269	עיקרי
20.2	0.88	23	ח. יציאה לגג
9.7	0.26	37	מרפסת גג
15.8	0.53	30	מחסנים בלובי
		0	ח. מדרגות ע"ח עיקרי
282.7			סה"כ

282.725 מ"ר אקוו' X \$ 1,350 X 4.632 \$/מ"ר = 1,767,936 ₪ (כך נרשם)

השבחה

1,783,046 ₪ - 1,767,936 ₪ = 15,109 ₪ (כך נרשם)

שמאי המבקשים :

אין מחלוקת - השבחה למועד הקובע = 15,109 ₪

הכרעה :

שמאי המבקשים לא חלק על הערכת שמאי הועדה. שמאי הועדה קבע שווי למ"ר מבונה של \$ 1,350, שהם כ-6,220.8 ₪ למ"ר מבונה לפי שער חליפין של 4.608 \$/₪. להערכתי למיקום הנדון ערכי שווי אלו גבוהים. בשומה מכרעת ברחוב החי"ל 8 קבעתי למיקום הנדון שווי מ"ר מבונה של 4,666 ₪ למועד הקובע של התכנית. במסגרת הזהירות אני מביא בחשבון דחייה של 3 שנים בשיעור של 5% לשנה (מקדם 0.8638)

מצב חדש

שטח מ"ר אקוו'	מקדם אקוו'	שטח מ"ר	סעיף
269.0	1.0	269	עיקרי
26.9	1.0	26.9	ח. יציאה לגג
9.9	0.3	32.9	מרפסת גג
18.0	0.6	30	מחסנים בלובי
323.8			סה"כ

עמוד 31 מתוך 36

מנחם מלוכנא שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מצב קודם

שטח מ"ר אקוו'	מקדם אקוו'	שטח מ"ר	סעיף
269.0	1.0	269	עיקרי
23.0	1.0	23	ח. יציאה לגג
11.1	0.3	37	מרפסת גג
18.0	0.6	30	מחסנים בלובי
321.1			סה"כ

השבחה

323.8 מ"ר אקוו' - 321.1 מ"ר אקוו' = 2.7 מ"ר אקוו'
 2.7 מ"ר אקוו' X 4,666 ₪ = 0.8638 X (דחיה) = 10,882 ₪

13.8 תכנית רג/340/ג/15 – מועד קובע 03/03/2006

מתירה בניית מחסן של 6 מ"ר בתוך כל דירה כשטח עיקרי

שמאי הועדה :

שווי מ"ר מבונה = \$ 1,350

מצב חדש

שטח מ"ר אקוו'	מקדם אקוו'	שטח מ"ר	סעיף
236.9	0.88	269	עיקרי
26.3	0.88	29.9	ח. יציאה לגג
7.9	0.26	29.9	מרפסת גג
23.8	0.79	30	מחסנים דירתיים
		0	ח. מדרגות ע"ח עיקרי
294.9			סה"כ

294.9 מ"ר אקוו' X \$ 1,350 X 4.702 ₪/ = 1,871,996 ₪ (כך נרשם)

מנחם מלוכנא שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מצב קודם

שטח מ"ר אקוו'	מקדם אקוו'	שטח מ"ר	סעיף
236.9	0.88	269	עיקרי
23.7	0.88	26.9	ח. יציאה לגג
8.7	0.26	32.9	מרפסת גג
15.8	0.53	30	מחסנים בלובי
		0	ח. מדרגות ע"ח עיקרי
285.1			סה"כ

285.1 מ"ר אקוו' X \$ 1,350 X 4.702 \$/מ"ר = 1,809,992 ₪ (כך נרשם)

השבחה

1,871,996 ₪ - 1,809,992 ₪ = 62,004 ₪

שמאי המבקשים :

שווי מ"ר מבונה = 3,325 ₪

מצב חדש

מחסנים : 6 מ"ר מחסן דירתי X 5 יח"ד X 1 (מקדם) = 30 מ"ר אקוו'
הגדלת שטח ח.גג ב-50% מהשטח בו גדלה הדירה שתחתיו :
6 מ"ר X 50% = 3 מ"ר X 1.4 (מקדם ח.גג) = 4.2 מ"ר אקוו'
אובדן שטח מרפסת גג : 3 מ"ר X 0.3 (מקדם) = 0.9 מ"ר אקוו' (-)
שטח אקוו' מצב חדש = 33.3 מ"ר אקוו'

מצב קודם

מחסנים : 6 מ"ר מחסן קומתי X 5 יח"ד X 0.6 (מקדם) = 18 מ"ר אקוו'
השבחה בשטח אקוו' = 15.3 מ"ר אקוו'

השבחה : 15.3 מ"ר אקוו' X 3,325 ₪ = 50,872 ₪

מנחם מלוכנא שמאי מקרקעין וכלכלן שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

הכרעה:

המחלוקת העיקרית בין הצדדים הינה ערכי השווי. שמאי הועדה קובע שווי למ"ר מבונה = \$ 1,350 שהם ביום הקובע כ- 6,347.7 ₪ שמאי המבקשים קובע שווי מ"ר מבונה של 3,325 ₪.

אין הבדל מהותי במועדים הקובעים של תכניות רג/ג/340/19 - מועד קובע 12/12/2005 רג/ג/340/21 - מועד קובע 27/01/2006 , ותכנית רג/ג/340/15 - מועד קובע 03/03/2006. לכן ערכי השווי של כולן זהה וכפי שקבעתי לעיל עומד על 4,666 ₪ למ"ר מבונה.

לעניין חישוב השטח

התכנית מכניסה את המחסנים הקומתיים לתוך הדירה, שטחם אינו משתנה, אך סיווגם משתנה לשטח עיקרי (לפי סעיף 11.1.1 לתכנית). מאחר ועל פי תכנית רג/ג/340/21 שטח חדר היציאה לגג הוא 50% מהשטח העיקרי של הדירה, התוצאה היא ששטח הדירה גדל וכן שטח חדר היציאה לגג גדל במחצית שטח המחסן הדירתי (3 מ"ר) לכן התחשיב הינו כדלקמן:

תחשיב

מצב חדש

שטח מ"ר	מקדם אקוו'	שטח מ"ר אקוו'	סעיף
269.0	1.0	269	עיקרי
29.9	1.0	29.9	ח. יציאה לגג
8.9	0.3	29.9	מרפסת גג
30.0	1.0	30	מחסנים דירתיים
337.8			סה"כ

מצב קודם

שטח מ"ר	מקדם אקוו'	שטח מ"ר אקוו'	סעיף
269.0	1.0	269	עיקרי
26.9	1.0	26.9	ח. יציאה לגג
9.9	0.3	32.9	מרפסת גג
18.0	0.6	30	מחסנים בלובי
323.8			סה"כ

עמוד 34 מתוך 36

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ

רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

מנחם מלוכנא שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

השבחה

337.8 מ"ר אקווי' - 323.8 מ"ר אקווי' = 14 מ"ר אקווי'

14 מ"ר אקווי' X 4,666 ₪ X 0.8638 דחיה = 56,427 ₪

13.9 תכניות רג/340/ג/3, רג/מק/340/ג/6, רג/מק/340/ג/9, רג/מק/340/ג/8, רג/מק/340/ג/21,א,

רג/מק/340/ג/1, רג/מק/340/ג/2, רג/מק/340/ג/33

לדעת שמאי שני הצדדים תכניות אלו אינן משביחות

הכרעה

לאחר שבחנתי את התכניות ומאחר ועל המגרש בנוי בית מגורים צמוד קרקע דו-משפחתי, אני מקבל את קביעת שמאי הצדדים.

מנחם מלוכנא שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

14. השומה:

לאור כל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס נשוא חוות הדעת, גוש 6145 חלקה 753 (חלק), רח' החי"ל 9 ברמת גן, הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
רג/340	11/01/1980	אין השבחה	---
רג/340/ג	29/08/1980	36.40	18.20
רג/340/ג/1	13/04/1985	1,846	923.00
רג/340/ג/3	23/10/1992	אין השבחה	---
החלטת ועדה	30/04/1995	10,161	5,080.50
רג/מק/340/ג/6	12/06/1996	אין השבחה	---
רג/מק/340/ג/9	08/11/1996	אין השבחה	---
רג/מק/340/ג/8	09/11/1996	אין השבחה	---
רג/340/ג/11	19/02/2001	93,840	46,920.00
רג/מק/340/ג/19	12/12/2005	96,732	48,366.00
רג/340/ג/21	27/01/2006	10,882	5,441.00
רג/340/ג/15	03/03/2006	56,427	28,213.50
רג/מק/340/ג/21/א	14/08/2006	אין השבחה	---
רג/340/ג/1/3	01/03/2007	אין השבחה	---
רג/מק/340/ג/2	20/08/2008	אין השבחה	---
רג/מק/340/ג/33	31/03/2009	אין השבחה	---

מנחם מלוכנא

שמאי מקרקעין וכלכלן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

עמוד 36 מתוך 36

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ

רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il