

משה נדס, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

27 יוני 2016

מספרנו : 1838-2015

המבקש

בעניין: זלוף ירון
השמאית ז'נט אמיר

המשיבה

הועדה המקומית לתו"ב רמת גן
גב' דליה תייר
השמאי אפרים מרגלית

שומה מכרעת לעניין היטל השבחה
גוש 6159, חלקה 666, תת חלקה 2
רחוב הגלגל 22, רמת גן

1. מטרת השומה

בהתאם להודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין מיום 24/12/2015 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, לשמש כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה בנכס הנדון בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, הנדרש בנכס הנדון בגין אישור תכניות בשל מימוש זכויות בדרך של מכר.

2. המועדים הקובעים לשומה

- 2.1. 29/08/1980 - 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית רג/340/ג.
- 2.2. 13/04/1985 - 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית רג/340/ג.1.
- 2.3. 23/10/1992 - 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית רג/340/ג.3.
- 2.4. 12/12/2005 - 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית רג/340/ג.19.
- 2.5. 27/01/2006 - 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית רג/340/ג.21.
- 2.6. 20/08/2008 - 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית רג/340/ג.2/3.

3. מועד הדיון

הדיון נערך במשרדי בתאריך 16/03/2016 בנוכחות הצדדים, אשר קיבלו את פרוטוקול הדיון.

4. מסמכים שהוגשו

עיינתי במסמכים שהוגשו על ידי הצדדים.

5. מועד הביקור בנכס

ביקרתי בנכס ביום 12/06/2016, ללא נוכחות הצדדים.

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 nadammoshe@gmail.com

עמוד 1 מתוך 21

משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

6. פרטי המקרקעין

גוש	6159
חלקה	666
שטח החלקה הרשום	755 מ"ר.
תת חלקה	2
שטח תת חלקה	123 מ"ר.
מהות הנכס	דירת מגורים.
כתובת	רחוב הגלגל 22, רמת-גן.
זיהוי הנכס	בהתאם לתשריט היתר הבניה והפורטל הגיאוגרפי הלאומי.

7. תאור הנכס והסביבה

סביבת הנכס מהווה את שכונת 'הלל' ברמת גן, המתאפיינת בבנייה צמודת קרקע ותיקה לצד חדישה, בבתים בני 1-2 קומות. בסביבה פיתוח עירוני מלא.

רחוב הגלגל הינו רחוב מעגלי חד סטרי, אשר הכניסה אליו מתאפשרת מרחוב בן גוריון והיציאה דרך רחובות קטנים המסתעפים ממנו.

חלקה 666 בעלת חזית צפונית לרחוב הגלגל, צורתה אי רגולרית דמוית מעוין ועליה 2 מבני מגורים. בחלק המזרחי של החלקה בית צמוד קרקע ובחלק המערבי בניין מגורים בן 2 קומות, הכולל 2 יח"ד (1 יח"ד בקומה).

הנכס הנדון מהווה את תת חלקה 2, אשר הינה דירה בת 5 חדרים ומרפסות, הממוקמת בקומה השנייה של המבנה המערבי בחלקה.

8. רישוי

8.1. מבנה הנכס

- היתר בניה מספר 354 מיום 16/08/1971 לפי הותרה הקמת **המבנה המערבי** בחלקה, הכולל 2 קומות ו - 2 יח"ד (דירה בקומה), בשטח כולל של 272.82 מ"ר, מקלט 18.16 מ"ר, חדר הסקה 11.45 מ"ר, מוסך לשתי מכוניות פרטיות בשטח של 41.44 מ"ר ומרפסות 80.18 מ"ר (40.09 מ"ר בקומה).

- היתר בניה מספר 1207 מיום 29/06/1973 לפיו הותרו שינויים ותוספת שטח של 18.51 מ"ר **במבנה המערבי**, הכולל את הנכס הנדון. שטחי הבניה הינם, כדלקמן:
קומה א' - 145.66 מ"ר + 27.15 מ"ר מרפסות.
קומה ב' - 145.73 מ"ר + 27.15 מ"ר מרפסות.

משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

8.2. מבנה נוסף בחלקה (אינו מהווה את הנכס)

- היתר בניה מספר 467 מיום 25/11/1971 לפיו הותרה הקמת המבנה המזרחי בחלקה, הכולל 2 קומות ויח"ד אחת. שטחי הבניה הינם, כדלקמן:
מרתף - 43 מ"ר.
קומה א' - 70.2 מ"ר + 2.8 מ"ר (מבנה עזר).
קומה ב' - 70.45 מ"ר + 12.91 מ"ר (מבנה עזר).
- היתר בניה מספר 783 מיום 07/08/1972 לפיו הותרה תוספת גגון בכניסה של המבנה המזרחי.

9. מצב משפטי

9.1. פרטי רישום

על פי העתק רישום מפנקס בתים משותפים, אשר הופק ביום 07/01/2016, עולה כי הזכויות בנכס הנדון רשומות, כדלקמן:

גוש	6159
חלקה	666
שטח חלקה	755 מ"ר.
תת חלקה	2
קומה	שניה.
תאור דירה	דירה.
שטח	123 מ"ר.
החלק ברכוש המשותף	1/3
הצמדות במ"ר	גג - 60.70 מ"ר. קרקע - 19.00 מ"ר.
הצמדות עם תת חלקה 1	קרקע - 281.97 מ"ר. גג - 31.80 מ"ר.
בעלויות	ח. הסקה, מקלט, מ. מדרגות - 36.85 מ"ר. זלוף ירון - בשלמות.
הערת אזהרה	מיום 30/7/2015 לטובת פריד צבי זאב ופריד טובה.
הרכוש המשותף	עיריית רמת גן. תקנון: מוסכם.
משכנתאות	לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ.

9.2. צו רישום מיום 01/05/1975 בין בעלי הזכויות בגו"ח 6159/666.

9.3. הסכם מכר

הוצג בפני הסכם מכר מיום 28/7/2015 לפיו הזכויות בנכס נמכרו לצבי זאב ופריד טובה פריד.

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400933 nadammoshe@gmail.com

עמוד 3 מתוך 21


nervo.co.il

משה נדס, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10. המצב התכנוני

10.1. תכנית DJ

פורסמה למתן תוקף ב.פ. 1645 מיום 05/02/1948.

בהתאם לתשריט התכנית סווגה החלקה באזור מגורים B.

10.2. תכנית רג/340

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2591 מיום 27/12/1979.

התכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים א'1, הוראות הבניה בשתי חלופות, כדלקמן:

חלופה א'

זכויות בניה	25% לקומה.
מרפסות	7% לקומה.
קומות	2 קומות.
צפיפות	2 יח"ד.

חלופה ב'

זכויות בניה	33% לקומה.
מרפסות	7% לקומה.
קומות	קומה אחת.
צפיפות	1 יח"ד (באישור מיוחד 2 יח"ד).

הוראות לכלל החלופות

שטח מגרש מינימלי	500 מ"ר.
קו בניין	לצד: 3 מ', לאחור: 5 מ'.

תותר הקמת נספח לכל דירה בנוסף למוסכים, כאשר מידותיו הפנימיות המקסימליות לא יעלו על 2 מטר רוחב ו - 3 מטר אורך וגובהו יהיה 2.2 מ'.

10.3. תכנית רג/340 ג'

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2651 מיום 14/08/1980.

התכנית קובעת זכויות בניה כוללים לשטח בניה הכולל מרפסות, בשתי חלופות, כדלקמן:

חלופה א'

זכויות בניה	40% לקומה.
קומות	1
צפיפות	1 יח"ד (באישור מיוחד 2 יח"ד).

משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

חלופה ב'

זכויות בניה	32% לקומה.
קומות	2
צפיפות	2 יח"ד.

הוראות לכלל החלופות

שטח מגרש מינימלי	500 מ"ר.
קו בניין	לצד: 3 מ', לאחור: 5 מ'.

מרתף

התכנית מאפשרת בניית מרתף, אשר אינו מיועד לשמש למגורים, בשטח של עד 50 מ"ר לדירה, למעט מקלט וחניה.

חדר יציאה לגג

התכנית מאפשרת בניית חדר יציאה לגג בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה.

במגרש בו אין אפשרות לניצול מלוא אחוזי הבניה, הועדה תתיר באישור מיוחד בניה בחריגה למרווח קדמי ואחורי של עד 1.4 מ'. עם זאת, הועדה לא תתיר בנייה במסגרת מלוא האחוזים המותרים במקרים המפורטים בסעיף 4 לתקנון.

10.4 תכנית רג/798/ב

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2797 מיום 25/03/1982. מטרת התכנית לאתר את גבולותיה של שכונת הלל, לשנות ייעוד בחלקות מסוימות בגבולות התכנית, יצירת איחוד וחלוקה מחדש בשטחים מסוימים, הפקעות לצרכי שצ"פ ועוד. בהתאם לתשריט, התכנית איננה משנה את זכויות הבנייה ושטח החלקה הנדונה.

10.5 תכנית רג/340/ג

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3181 מיום 29/03/1985. התכנית קובעת כי באזור **מגורים א'1** לא יותרו חדרי יציאה לגג בבניינים צמודי קרקע, קומה אחת קוטגיים בעלי גג שטוח, וכן לא מעל גג של קומה חלקית, מעל לנקבע בתכנית מתאר רג/340/ג. לחלופין, בכל דירה אשר מעל תקרתה גג רעפים תותר יציאה לחלל גג הרעפים ובלבד שרום גג הרעפים לא יעלה על 5.5 מ' מדוד מרצפת המפלס שמתחת למפלס רצפת חדר היציאה לגג.

משה נדם, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 10.6. תכנית רג/340/ג/3
פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4047 מיום 08/10/1992.
התכנית קובעת הוראות ותנאים לבניית מרתפים כשטחי שירות, שלא למגורים, בהתאם לתכנית קומת הקרקע.
- 10.7. תכנית רג/340/ג/10
פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4486 מיום 30/01/1997.
התכנית קובעת הוראות למעליות בבניינים קיימים.
- 10.8. תכנית רג/מק/340/ג/12
פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4686 מיום 01/10/1998.
התכנית מתקנת את סעיף 144(א') סעיפים קטנים 1,2 לתכנית הראשית רג/340 וקובעת כי צפיפות יח"ד ייקבע באופן יחסי לגודל המגרש המינימלי.
- 10.9. תכנית רג/מק/340/ג/17
פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5293 מיום 29/04/2004.
התכנית קובעת, בין היתר, הוראות בדבר שטחים לחלחול מים בשיעור 10%-30% משטח המגרש.
- 10.10. תכנית רג/מק/340/ג/19
פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5462 מיום 27/11/2005.
התכנית מתירה תוספת שטחי שרות לפי תקנות התכנון והבניה.
- 10.11. תכנית רג/340/ג/21
פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5480 מיום 21/01/2006.
באזור מגורים א1, התכנית מאפשרת בנייה על הגג, בשתי חלופות:
א. גג שטוח - חדר יציאה בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר ברוטו (כולל 5 מ"ר חדר מדרגות) או 30% משטח הגג, לפי הנמוך. במקרה של בניית דירה בקומה עליונה, לא יעלה על 50% משטחה העיקרי של הדירה העליונה ובתוספת שטח הממ"ד של אותה דירה, לפי הקטן מבניהם.
ב. גג רעפים משופע - ניצול חלל הגג במגבלת רום גג 6.5 מ' ובנוסף ניתן להקים מרפסת פתוחה בשיעור 20% משטח הגג.
בנוסף, תותר הקמת מצללה בשטח הגג הצמוד לחדרי יציאה לגג או לדירות הגג.
- 10.12. תכנית רג/340/ג/15
פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5495 מיום 16/02/2006.
התכנית מתירה לכל יח"ד מחסן בשטח 8 מ"ר כחלק מקומת הקרקע כשטח עיקרי.

משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10.13. תכנית רג/מק/340/ג/26

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5628 מיום 13/02/2007.
התכנית קובעת הוראות לבניית מוסך פרטי (חניה).

10.14. תכנית רג/מק/340/ג/2/3

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5837 מיום 5/08/2008.
התכנית מתירה בניית מרתף אשר גובהו עד 3.5 מ'.

10.15. תכנית רג/מק/340/ג/36

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6499 מיום 19/11/2012.
התכנית מקנה שימוש נוסף של גני ילדים באזורי מגורים צמודי קרקע בכל מרחב העיר רמת גן.

11. עקרונות גורמים ושיקולים

חוות דעתי זו נערכה, בין היתר, בכפוף לעקרונות הגורמים והשיקולים הבאים:

- 11.1. הנכס מהווה את תת חלקה 2 בחלקה 666 בגוש 6159 ברחוב הגלגל 22, רמת גן.
- 11.2. מיקום הנכס בשכונת 'הלל', רמת גן, המאופיינת בבנייה צמודת קרקע לצד בנייה רוויה.
- 11.3. הובאה בחשבון רמת הפיתוח העירוני בסביבת הנכס.
- 11.4. חוות הדעת מושתתת על הנחיות בית המשפט העליון (פס"ד ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים).
- 11.5. הובאו בחשבון נתוני הנכס, התכנון וערכי הקרקע למועדים הקובעים לשומה.
- 11.6. ההשבחה בנכס הנדון מהווה את עליית שווי המקרקעין כתוצאה מאישור תכניות בגין מימוש זכויות מלא (מכר).

משה נדס, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

12. עיקרי טענות הצדדים

12.1. תכנית רג/340/ג

שמאית המבקש	שמאי המשיבה																								
<p><u>מהות ההשבחה</u> הגדלת שטחים עיקריים וכן תוספת אפשרית של חדר על הגג.</p> <p><u>מצב קודם</u> ע"פ היתר בניה שניתן לנכס, שטחה העיקרי של הדירה הינו 145.73 מ"ר (כולל חדר מדרגות) + 30.77 מ"ר שטח מרפסות סגורות ומקורות. שטח ללא חדר מדרגות 133.3 מ"ר + 30.77 מ"ר מרפסות, ובסה"כ כ- 164 מ"ר.</p> <p><u>מצב חדש</u> זכויות בנייה לפי 64% X 755 מ"ר משטח המגרש X 1/3 חלקים ברכוש המשותף - מתקבל שטח עיקרי של 161 מ"ר עיקרי. בנוסף, זכויות לבניית חדר יציאה לגג בשטח 12 מ"ר.</p> <p><u>השבחה בהמרת מרפסות לשטח עיקרי</u> לא נוצרה השבחה באפשרות לסגירת המרפסות לשטחים עיקריים, מאחר ושטחים אלו שימשו גם במצב הקודם כחלק מהשטחים העיקריים בדירה¹.</p> <p>בהתאם לתקנות להיתר לעבודה מצומצמת, סגירת מרפסת בתריסים מהווה עבודה מצומצמת. תקנה זו אפשרה סגירת מרפסות בכל רחבי המדינה והכללתם בתוך השטחים העיקריים של הדירה. לסגירת המרפסות היתה השפעה על שווי השוק, אשר נתנה ערך זהה לשטחי המרפסות ולשטחים עיקריים. בהתאם למספר הכרעות בסביבה, נקבע כי לא נוצרת השבחה הנובעת מהמרת שטחי המרפסות לשטח דירתה.</p> <p>שמאי המשיבה מתעלם משטחי המרפסות שהיו קיימות בהיתר. קרי, יש לבחון את תוספת הפרש זכויות בנייה בין 64% לבין השטח העיקרי בהיתר.</p>	<p><u>מהות ההשבחה</u> התכנית מרחיבה את זכויות הבניה לשטח עיקרי, חדרי גג ומרתפים. שטחו היחסי של המבקש בחלקה הינו 250 מ"ר.</p> <p><u>מצב קודם</u> על החלקה קיימים שני מבנים בשטח עיקרי כולל של כ- 432 מ"ר (כ-57% משטח החלקה) + קומות מרתף. הנכס ממוקם במבנה המערבי.</p> <p><u>מצב חדש</u> הרחבת זכויות הבניה של שטחים עיקריים ל- 64% משטח החלקה (על חשבון שטחי מרפסות), בניית חדר על הגג בשטח של 12 מ"ר ומרתף בשטח של 50 מ"ר לכל יחיד.</p> <p>הובאה בחשבון תוספת שטח עיקרי על חשבון סגירת מרפסות וכן תוספת חדר על הגג בשטח של 12 מ"ר וכי רק לדירה נשוא השומה קיימת האפשרות למימוש בנייה בגג, וההשבחה מיוחסת לדירה זו.</p> <p><u>ערכי שווי</u> עפ"י "מקרקעין וערכם" לתאריך 12/1980 שווי מ"ר קרקע בשכונת "רמת חן" למגרש בשטח 250 מ"ר ליחיד בצפיפות של 60%, הינו 1.6 ש/מ"ר.</p> <p>חישוב שווי מ"ר אקו' במגרש נשוא השומה:</p> <table border="1"> <tr><td>זכויות בנייה</td><td>64%</td></tr> <tr><td>חלקו במ"ר של המבקש בחלקה</td><td>250</td></tr> <tr><td>סה"כ הזכויות במ"ר</td><td>160</td></tr> <tr><td>חדר על הגג במ"ר</td><td>12</td></tr> <tr><td>מרתף במ"ר</td><td>50</td></tr> <tr><td>מקדם למרתף</td><td>0.5</td></tr> <tr><td>סה"כ שטח מרתף אקו'</td><td>25</td></tr> <tr><td>סה"כ שטח אקו'</td><td>197</td></tr> <tr><td>צפיפות הבנייה (197/250)</td><td>80%</td></tr> <tr><td>שווי מ"ר אקו' בצפיפות 60%</td><td>1.6 ש/מ</td></tr> <tr><td>שווי מ"ר אקו' כולל חצר (1.6/80%)</td><td>2.0 ש/מ</td></tr> <tr><td>שווי מ"ר אקו' ללא מרכיב חצר (2*0.75)</td><td>1.5 ש/מ</td></tr> </table>	זכויות בנייה	64%	חלקו במ"ר של המבקש בחלקה	250	סה"כ הזכויות במ"ר	160	חדר על הגג במ"ר	12	מרתף במ"ר	50	מקדם למרתף	0.5	סה"כ שטח מרתף אקו'	25	סה"כ שטח אקו'	197	צפיפות הבנייה (197/250)	80%	שווי מ"ר אקו' בצפיפות 60%	1.6 ש/מ	שווי מ"ר אקו' כולל חצר (1.6/80%)	2.0 ש/מ	שווי מ"ר אקו' ללא מרכיב חצר (2*0.75)	1.5 ש/מ
זכויות בנייה	64%																								
חלקו במ"ר של המבקש בחלקה	250																								
סה"כ הזכויות במ"ר	160																								
חדר על הגג במ"ר	12																								
מרתף במ"ר	50																								
מקדם למרתף	0.5																								
סה"כ שטח מרתף אקו'	25																								
סה"כ שטח אקו'	197																								
צפיפות הבנייה (197/250)	80%																								
שווי מ"ר אקו' בצפיפות 60%	1.6 ש/מ																								
שווי מ"ר אקו' כולל חצר (1.6/80%)	2.0 ש/מ																								
שווי מ"ר אקו' ללא מרכיב חצר (2*0.75)	1.5 ש/מ																								

¹ בהתאם לשומת שמאית המבקש - אם תחושב המרפסת לפי $0.9 * 30.7 + 27.63 = 133.3$ עיקרי = 160.93 מ"ר במצב קודם, לעומת 161 מ"ר במצב החדש ולפיכך, לא נוצרה השבחה.

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400933 nadammoshe@gmail.com

עמוד 8 מתוך 21



משה נדס, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

<p><u>השבחה לתוספת בנייה בגג</u> בהתאם לצו רישום בין בעלי הזכויות בחלקה, לדירה הנדונה מוצמד רק חלק מהגג, כאשר שטחו וצורתו של הגג הנותר אינם מאפשרים ניצול יעיל של הזכויות בגג. שטח חדר הגג הינו 12 מ"ר בניכוי פיר גרם מדרגות (4 מ"ר), מתקבל שטח נטו 8 מ"ר.</p>	<p>בהכרעה בגו"ח 6158/1107 נקבע שווי מ"ר אקו' של 1.05 ₪. לאור כל הנתונים לעיל, נקבע שווי 1 מ"ר אקו' ללא מרכיב חצר - 1.2 ₪.</p>																																																		
<p><u>ערכי שווי</u> בהתאם להכרעות בסביבת הנכס ולקביעת שמאי המשיבה נקבע שווי מ"ר אקו' - 1.2 ₪.</p>	<p><u>מקדמים</u> סגירת מרפסות 0.50 בנייה על קיים 0.85 שיתוף בזכויות הבנייה בגג 0.70</p>																																																		
<p><u>מקדמים</u> מרפסת גג מצב קודם 0.1 מרפסת גג מצב חדש 0.2 שוליות 0.9</p>	<p>בדיון נטען, כי לא הופחת שטח המדרגות מחדר הגג ומנגד יש צורך להוסיף שטח מרפסת גג שתרומתו לשווי גדולה יותר. בפועל, עומדת בפני המבקש אפשרות לסגירת כל המרפסות בשטח כולל של כ - 30 מ"ר, כאשר התייחסותי בתחשיב הינה לסגירה של 20 מ"ר בלבד.</p>																																																		
<p><u>תחשיב ההשבחה</u></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">מצב קודם</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>60</td> <td>שטח מרפסת גג במ"ר</td> </tr> <tr> <td>0.1</td> <td>מקדם למרפסת גג</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>סה"כ אקו' במ"ר</td> </tr> <tr> <th colspan="2">מצב חדש</th> </tr> <tr> <td>8</td> <td>שטח עיקרי תוספת בנייה בגג במ"ר</td> </tr> <tr> <td>0.9</td> <td>מקדם שוליות</td> </tr> <tr> <td>7.2</td> <td>סה"כ אקו' במ"ר</td> </tr> <tr> <td>48</td> <td>מרפסת גג במ"ר</td> </tr> <tr> <td>0.2</td> <td>מקדם למרפסת גג</td> </tr> <tr> <td>9.6</td> <td>סה"כ אקו' במ"ר</td> </tr> <tr> <td>16.8</td> <td>סה"כ אקו' מרפסת גג + שטח עיקרי</td> </tr> <tr> <td>10.8</td> <td>סה"כ תוספת שטח במ"ר</td> </tr> <tr> <td>1.2</td> <td>שווי 1 מ"ר אקו'</td> </tr> <tr> <td>12.96</td> <td>השבחה</td> </tr> </tbody> </table>	מצב קודם		60	שטח מרפסת גג במ"ר	0.1	מקדם למרפסת גג	6	סה"כ אקו' במ"ר	מצב חדש		8	שטח עיקרי תוספת בנייה בגג במ"ר	0.9	מקדם שוליות	7.2	סה"כ אקו' במ"ר	48	מרפסת גג במ"ר	0.2	מקדם למרפסת גג	9.6	סה"כ אקו' במ"ר	16.8	סה"כ אקו' מרפסת גג + שטח עיקרי	10.8	סה"כ תוספת שטח במ"ר	1.2	שווי 1 מ"ר אקו'	12.96	השבחה	<p><u>תחשיב ההשבחה</u></p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>20</td> <td>תוספת שטח עיקרי</td> </tr> <tr> <td>0.5</td> <td>מקדם לסגירת מרפסות</td> </tr> <tr> <td>0.85</td> <td>מקדם התאמה לבינוי קיים</td> </tr> <tr> <td>8.5</td> <td>סה"כ תוספת שטח עיקרי אקו'</td> </tr> <tr> <td>12</td> <td>תוספת חדר על הגג</td> </tr> <tr> <td>0.7</td> <td>מקדם בגין שיתוף והתאמות למבנה קיים</td> </tr> <tr> <td>8.4</td> <td>סה"כ תוספת שטח חדר על הגג אקו'</td> </tr> <tr> <td>16.9</td> <td>סה"כ תוספת שטח אקו'</td> </tr> <tr> <td>1.2 ₪</td> <td>שווי 1 מ"ר אקו'</td> </tr> <tr> <td>20 ₪</td> <td>השבחה במעוגל</td> </tr> </tbody> </table>	20	תוספת שטח עיקרי	0.5	מקדם לסגירת מרפסות	0.85	מקדם התאמה לבינוי קיים	8.5	סה"כ תוספת שטח עיקרי אקו'	12	תוספת חדר על הגג	0.7	מקדם בגין שיתוף והתאמות למבנה קיים	8.4	סה"כ תוספת שטח חדר על הגג אקו'	16.9	סה"כ תוספת שטח אקו'	1.2 ₪	שווי 1 מ"ר אקו'	20 ₪	השבחה במעוגל
מצב קודם																																																			
60	שטח מרפסת גג במ"ר																																																		
0.1	מקדם למרפסת גג																																																		
6	סה"כ אקו' במ"ר																																																		
מצב חדש																																																			
8	שטח עיקרי תוספת בנייה בגג במ"ר																																																		
0.9	מקדם שוליות																																																		
7.2	סה"כ אקו' במ"ר																																																		
48	מרפסת גג במ"ר																																																		
0.2	מקדם למרפסת גג																																																		
9.6	סה"כ אקו' במ"ר																																																		
16.8	סה"כ אקו' מרפסת גג + שטח עיקרי																																																		
10.8	סה"כ תוספת שטח במ"ר																																																		
1.2	שווי 1 מ"ר אקו'																																																		
12.96	השבחה																																																		
20	תוספת שטח עיקרי																																																		
0.5	מקדם לסגירת מרפסות																																																		
0.85	מקדם התאמה לבינוי קיים																																																		
8.5	סה"כ תוספת שטח עיקרי אקו'																																																		
12	תוספת חדר על הגג																																																		
0.7	מקדם בגין שיתוף והתאמות למבנה קיים																																																		
8.4	סה"כ תוספת שטח חדר על הגג אקו'																																																		
16.9	סה"כ תוספת שטח אקו'																																																		
1.2 ₪	שווי 1 מ"ר אקו'																																																		
20 ₪	השבחה במעוגל																																																		

משה נדס, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

12.2. תכנית רג/340/ג/1

שמאית המבקש	שמאי המשיבה																												
<p align="center"><u>מהות ההשבחה</u></p> <p>התכנית הרחיבה את הזכויות וקבעה, כי ניתן לבנות עליית גג ובלבד שרום גג הרעפים לא יעלה על 5.5 מ'.</p> <p align="center"><u>מצב קודם</u></p> <p>אפשרות לחדר יציאה לגג בשטח 12 מ"ר וביתרת הגג מרפסת גג.</p> <p align="center"><u>מצב חדש</u></p> <p>נוספה חלופה נוספת, לפיה התכנית מאפשרת גם בניה של 30 מ"ר בחלל גג רעפים משופע. הובא בחשבון הפחתה לצורת שטח הבנוי שהינו בעל מבנה צר בחלק המזרחי של הגג המוצמד.</p> <p align="center"><u>ערכי שווי</u></p> <p>בהתאם להכרעות בסביבת הנכס, נקבע שווי 1 מ"ר אקו' – \$220²</p> <p align="center"><u>מקדמים</u></p> <p>מרפסת גג - 0.2 הפחתה למבנה צר - 0.7 שוליות - 0.9</p> <p align="center"><u>תחשיב ההשבחה</u></p> <table border="1"> <tr><td align="right">18</td><td>תוספת שטח לעליית גג</td></tr> <tr><td align="right">1</td><td>מקדם</td></tr> <tr><td align="right">18</td><td>סה"כ שטח אקו'</td></tr> <tr><td align="right">18</td><td>הפסד מרפסת גג</td></tr> <tr><td align="right">0.2</td><td>מקדם</td></tr> <tr><td align="right">-3.6</td><td>סה"כ שטח אקו'</td></tr> <tr><td align="right">14.4</td><td>סה"כ תוספת שטח אקו'</td></tr> <tr><td align="right">0.7</td><td>מקדם לצורת הבנוי - צר</td></tr> <tr><td align="right">10.08</td><td>סה"כ</td></tr> <tr><td align="right">0.9</td><td>מקדם שוליות</td></tr> <tr><td align="right">\$ 220</td><td>שווי 1 מ"ר אקו'</td></tr> <tr><td align="right">\$1,995.84</td><td>השבחה ב \$</td></tr> <tr><td align="right">0.9079</td><td>שער \$</td></tr> <tr><td align="right">1,812 ₪</td><td>השבחה בש"ח</td></tr> </table>	18	תוספת שטח לעליית גג	1	מקדם	18	סה"כ שטח אקו'	18	הפסד מרפסת גג	0.2	מקדם	-3.6	סה"כ שטח אקו'	14.4	סה"כ תוספת שטח אקו'	0.7	מקדם לצורת הבנוי - צר	10.08	סה"כ	0.9	מקדם שוליות	\$ 220	שווי 1 מ"ר אקו'	\$1,995.84	השבחה ב \$	0.9079	שער \$	1,812 ₪	השבחה בש"ח	<p align="center"><u>אין השבחה</u></p> <p>התכנית מאפשרת בנוסף לחדרי גג גם בניה בחלל הגג עד לרום של 5.5 מ'. ואולם, השימוש המיטבי במדרגה זו נותר בגג שטוח עם חדר גג. בהחלטת וועדת ערר (ברגר) נקבע כי את ההשבחה בגג יש לייחס לדירה העליונה, וכך גם במקרה הנדון שבו הנכס ממוקם בקומה עליונה.</p>
18	תוספת שטח לעליית גג																												
1	מקדם																												
18	סה"כ שטח אקו'																												
18	הפסד מרפסת גג																												
0.2	מקדם																												
-3.6	סה"כ שטח אקו'																												
14.4	סה"כ תוספת שטח אקו'																												
0.7	מקדם לצורת הבנוי - צר																												
10.08	סה"כ																												
0.9	מקדם שוליות																												
\$ 220	שווי 1 מ"ר אקו'																												
\$1,995.84	השבחה ב \$																												
0.9079	שער \$																												
1,812 ₪	השבחה בש"ח																												

12.3. תכנית רג/340/ג/3

התכנית מאפשרת הגדלת שטח המרתף בהתאם לתכנית קומת הקרקע. ואולם, הצדדים תמימי דעים, כי בהתחשב בבינוי הקיים, עם הדחייה הנדרשת למימוש זכויות אלו, אין כדאיות כלכלית בהריסת הקיים לשם בניית המרתף.

² שער הדולר – 0.9079 ₪.

משה נדס, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

12.4. תכנית רג/340/ג/21

שמאי המבקש	שמאי המשיבה														
<p align="center"><u>מהות ההשבחה</u></p> <p>התכנית מאפשרת את הרחבת חדר חלל הגג מ - 30 מ"ר ל - 40 מ"ר.</p> <p align="center"><u>שטח אפשרי לניצול</u></p> <p>את השטחים ניתן לנצל רק בעת רכישת הזכויות בגג מתת חלקה 1, שטחים אלו יחושבו לפי החלק היחסי ברכוש המשותף וכן תובא בחשבון דחייה עד לרכישת הזכויות.</p> <p align="center"><u>ערכי שווי</u></p> <p>אין מחלוקת.</p> <p align="center"><u>מקדמים</u></p> <p>מקדם דחייה לרכישת הזכויות - 0.8</p> <p align="center"><u>תחשיב ההשבחה</u></p> <table border="1"> <tr> <td align="center">10</td> <td>יתרת זכויות הבנייה בגג במ"ר</td> </tr> <tr> <td align="center">50%</td> <td>החלק ברכוש המשותף</td> </tr> <tr> <td align="center">5</td> <td>סה"כ</td> </tr> <tr> <td align="center">0.8</td> <td>מקדם דחייה</td> </tr> <tr> <td align="center">4</td> <td>סה"כ שטח אקו'</td> </tr> <tr> <td align="center">₪ 4,650</td> <td>שווי 1 מ"ר אקו'</td> </tr> <tr> <td align="center">₪ 18,600</td> <td>השבחה</td> </tr> </table>	10	יתרת זכויות הבנייה בגג במ"ר	50%	החלק ברכוש המשותף	5	סה"כ	0.8	מקדם דחייה	4	סה"כ שטח אקו'	₪ 4,650	שווי 1 מ"ר אקו'	₪ 18,600	השבחה	<p align="center"><u>מהות ההשבחה</u></p> <p>התכנית מאפשרת הרחבת חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר ליחיד ובשטח שלא יעלה על 30% משטח הגג, לפי הנמוך.</p> <p align="center"><u>שטח אפשרי לניצול</u></p> <p>שטח קומה א' עפ"י ההיתרים (ללא שטח מרפסות) הינו כ - 145 מ"ר. לפיכך, שטח חדר על הגג לניצול הינו 40 מ"ר, קרי תוספת של 28 מ"ר לבינוי הקיים, המהווה את חלופת הבנייה הנמוכה. הובא בחשבון מקדם בגין שיתוף והתאמות למבנה קיים.</p> <p align="center"><u>ערכי שווי</u></p> <p>בהתאם להכרעה בגו"ח 6158/1107 נקבע שווי 1 מ"ר אקו' של 4,650 ₪.</p> <p align="center"><u>מקדמים</u></p> <p>מקדם לשיתוף והתאמות מבנה קיים - 0.7</p> <p align="center"><u>תחשיב ההשבחה</u></p> <p>19.6 מ"ר = 0.7 X 28 מ"ר תוספת שטח 91,000 ₪ = 4,650 X 19.6 מ"ר אקו'</p>
10	יתרת זכויות הבנייה בגג במ"ר														
50%	החלק ברכוש המשותף														
5	סה"כ														
0.8	מקדם דחייה														
4	סה"כ שטח אקו'														
₪ 4,650	שווי 1 מ"ר אקו'														
₪ 18,600	השבחה														

משה נדס, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

12.5 . רג/ג/340/2/3

שמאית המבקש	שמאי המשיבה																								
<p align="center"><u>אין השבחה</u></p> <p>לאור הבנוי הקיים - 2 דירות מגורים בבניין משותף, אין כדאיות כלכלית בהריסת במבנה ולפיכך, לא חלה השבחה בגין תכנית זו.</p> <p>הנכס הנדון אינו צמוד פיזית לקומת המרתף, כאשר בהתאם להחלטת ועדת ערר (ברגר) הרחבת הזכויות במרתף למגורים אפשרית רק עבור הדירה הצמודה למרתף פיזית.</p>	<p align="center"><u>מהות ההשבחה</u></p> <p>התכנית מאפשרת את הגבהת קומת המרתף מ- 2.2 מ' ל - 3.5 מ', ובכך מאפשרת שימוש למגורים במרתף.</p> <p align="center"><u>הבינוי הקיים בחלקה</u></p> <p>במועד הקובע על החלקה קיימים מבנים אשר נבנו כ- 35 שנים לפני מועד אישור התכנית ולפיכך, יובא החשבון מקדם דחייה של 15 שנים עד לתום חייו הכלכליים של המבנה.</p> <p align="center"><u>ערכי שווי</u></p> <p>בהתאם לעסקאות השוואה בסביבה ובהתאמה לנכס הנדון נקבע שווי 1 מ"ר אקו' 6,300 ₪.</p> <p align="center"><u>מקדמים</u></p> <p>מקדם הגבהת שטח המרתף ל 3.5 מ' - 0.10. מקדם דחייה (15 שנים, 6%) - 0.42.</p> <p align="center"><u>תחשיב ההשבחה</u></p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>755</td> <td>שטח החלקה במ"ר</td> </tr> <tr> <td>2/3</td> <td>חלקו המיוחס של המבנה</td> </tr> <tr> <td>503</td> <td>סה"כ שטח המגרש במ"ר</td> </tr> <tr> <td>32%</td> <td>שטח ק"ק לפי תב"ע</td> </tr> <tr> <td>160</td> <td>סה"כ שטח המרתף</td> </tr> <tr> <td>0.1</td> <td>מקדם לגובה המרתף</td> </tr> <tr> <td>16</td> <td>סה"כ מ"ר אקו'</td> </tr> <tr> <td>0.42</td> <td>מקדם דחייה</td> </tr> <tr> <td>6.7</td> <td>סה"כ מ"ר אקו'</td> </tr> <tr> <td>₪ 6,300</td> <td>שווי 1 מ"ר אקו'</td> </tr> <tr> <td>₪ 42,000</td> <td>השבחה במעוגל</td> </tr> <tr> <td>₪ 21,000</td> <td>השבחה מיוחסת לדירה (1/2 מהמגרש)</td> </tr> </tbody> </table>	755	שטח החלקה במ"ר	2/3	חלקו המיוחס של המבנה	503	סה"כ שטח המגרש במ"ר	32%	שטח ק"ק לפי תב"ע	160	סה"כ שטח המרתף	0.1	מקדם לגובה המרתף	16	סה"כ מ"ר אקו'	0.42	מקדם דחייה	6.7	סה"כ מ"ר אקו'	₪ 6,300	שווי 1 מ"ר אקו'	₪ 42,000	השבחה במעוגל	₪ 21,000	השבחה מיוחסת לדירה (1/2 מהמגרש)
755	שטח החלקה במ"ר																								
2/3	חלקו המיוחס של המבנה																								
503	סה"כ שטח המגרש במ"ר																								
32%	שטח ק"ק לפי תב"ע																								
160	סה"כ שטח המרתף																								
0.1	מקדם לגובה המרתף																								
16	סה"כ מ"ר אקו'																								
0.42	מקדם דחייה																								
6.7	סה"כ מ"ר אקו'																								
₪ 6,300	שווי 1 מ"ר אקו'																								
₪ 42,000	השבחה במעוגל																								
₪ 21,000	השבחה מיוחסת לדירה (1/2 מהמגרש)																								

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון : 09-7400933 פקס : 09-7400933 nadammoshe@gmail.com 09-7400933

עמוד 12 מתוך 21

13. הכרעה כללי

ההשבחה נבחנת בנכס, המהווה את תת חלקה 2 בחלקה 666 בגוש 6159 וזאת כתוצאה מאישור תכניות ובשל מימוש זכויות מלא בדרך של מכר.

על החלקה בנויים שני מבני מגורים: בצדה המזרחי של החלקה בית צמוד קרקע ואילו בצד המערבי בניין מגורים בן 2 קומות הכולל 2 יח"ד (דירה אחת בכל קומה). הנכס מהווה את הדירה בקומה העליונה בבניין המערבי בחלקה, שטח הדירה בהתאם להיתר בניה מיום 29/06/1974 הינו כ - 146 מ"ר (כולל 12 מ"ר חדר מדרגות) ומרפסות בשטח של כ - 27 מ"ר.

13.1 חלק יחסי ברכוש המשותף

בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, החלק היחסי של תת חלקה 2 ברכוש המשותף הינו 1/3 משטח החלקה. קרי, 252 מ"ר.

עם זאת, בכל האמור בשטחים בגג, הרי שעל פי צו הבתים המשותפים הוצמד צדו המזרחי של גג המבנה המערבי בשטח של 60.7 מ"ר לתת חלקה 2 (הנכס), שטח נוסף של כ - 20 מ"ר (נטו) הוצמד לתתי חלקות 1 ו - 2 יחד ואילו יתרת הגג, בשטח של כ - 71.6 מ"ר הוצמדה לתת חלקה 1 (נכס שכן).

13.2 תרומת הבנוי

תרומת הבנוי בכל מדרגת השבחה זהה לשני מצבי התכנון ועל כן לא הצגתה בתחשיב מתייתרת.

13.3 מקדמים

שטח עיקרי וחדרי גג במקדם 1.00. שטח שירות במקדם 0.80. מרפסות מקורות במקדם 0.85 ומרפסת גג במקדם 0.20.

13.4 בניה על קיים

שטח בניה המתווסף לבניה הקיימת הובא בחשבון במקדם 0.90, המגלם את הצורך בהתאמות לבנייה על ו/או לצד הקיים.

13.5 השבחה תכנונית

כאמור, הנכס מהווה את הדירה העליונה בבניין הרשום כבית משותף בן שתי קומות. לכאורה, זכויות הבניה בבית המשותף הינן קניינן של כלל הדיירים. אולם, במספר החלטות ועדת הערר נקבעה כי יש לחייב בהיטל השבחה רק את הדירות, אשר תכנונית יכולות להנות מההשבחה, תוך התחשבות במגבלה התכנונית.

משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בעניין ו"ע חל/85090/11 (ברגר) נקבע כי יש לחייב את בעלי הדירות העליונות בגין זכויות לחדרי יציאה לגג, שכן הם הנהנים מ"השבחה התכנונית" שנוצרה בנכס, כדלקמן: "היטל השבחה יושת רק על מי שיכול ליהנות ו"להתעשר" מהגדלת השטח על פי התכנית. ה"נהנים" היחידים מאישור תכניות לבניה על הגג הנם בעלי הדירות העליונות ו"הנהנים" היחידים מאפשרות בניית מרתפים הם בעלי דירות ק"ק, ולעת מימוש זכויותיהם, על פי הוראות התוספת השלישית לחוק. החיוב בהיטל השבחה יכול להיעשות אך ורק על פי הוראות החוק, ולעת מימוש זכויות כאמור בתוספת השלישית לחוק. בעניין זה מאמצים אנו את האמור בפסק הדין, כי יש להבחין בין זכויות קנייניות לבין זכויות תכנוניות, דהיינו: החיוב בהיטל השבחה יעשה לא על פי הזכויות ה"קנייניות" של הנהנה מהשבחה, לא על פי חלקו ה"קנייני", אלא על פי חלקו ה"תכנוני" במקרקעין. כך למשל, אם תימכר דירה בקומה עליונה, וימצא כי המוכר הינו החייב בהיטל השבחה על פי חוק בגין אישור תכניות אלו, חיובו בהיטל השבחה ייגזר, לא על פי חלקו היחסי ברכוש המשותף אלא, על פי השבחה של המקרקעין, וכפי שנפסק בפסקי הדין, מלוא היטל השבחה, 50%, יוטל עליו."

בנכס הנדון קיים מצב משולב בו חלק מהגג מוצמד וחלק מהגג משויך קניינית לכלל בעלי הדירות. לפיכך, השבחה נבחנת בהתאם למורכבות הקניינית בהתאם לחלקים אלו. כך, שבמקום שהניצול כפוף למגבלה קניינית, בוצעה הפחתה בהתאם.

14. הכרעה לתכנית רג/340/ג

14.1. מהות השבחה

התכנית מרחיבה את זכויות הבניה של השטחים העיקריים וכן הרחבת הזכויות במרתף ובחדרי הגג.

14.2. מצב קודם

זכויות הבניה הינן בשיעור 25% + 7% למרפסות מקורות וסגורות לקומה. אולם, היות ובהיתר הבניה הותרו שטחים העולים על השטחים המותרים בתכנית, כאשר חדר מדרגות בשטח של 12 מ"ר נכלל בשטח הדירה, הרי שהשימוש המיטבי במצב הקודם הינו בהתאם להיתר הבניה.

14.3. מצב חדש

התכנית מרחיבה את זכויות הבניה בשלושה מישורים:

א. מרתפים

התכנית מתירה בניית מרתף בשטח של 50 מ"ר. לטענת שמאי המשיבה, התכנית משביחה את הדירה הנדונה בשטחי מרתף של 50 מ"ר. ואולם, אני בדעה, כי אין כדאיות כלכלית בהריסת המבנה הקיים לצורך הקמת מרתף ועל כן לא חלה השבחה מתכנית זו בנכס הנדון.

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400933 nadammoshe@gmail.com

עמוד 14 מתוך 21

נבו
nevo.co.il

משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

ב. שטחים עיקריים

התכנית מבטלת את זכויות הבניה למרפסות ומנגד מגדילה את סך השטחים העיקריים ל - 32% לקומה.

לטענת שמאית המבקש, יש לייחס במצב הקודם לשטחי המרפסות הסגורות מקדם 1.00 מאחר ומהות השימוש בשטחי המרפסות הסגורות אינו משתנה עם הפיכתן לשטח עיקרי.

אני בדעה, כי אין דינה של מרפסת מקורה בהיתר, אשר סגירתה אינה מותרת בתכנית לשטח עיקרי ותרומת שטחים אלו לשווי הנכס אינה שווה. על כן, שטחי המרפסות שהוסבו במצב החדש במסגרת ההקלה לשטחים עיקריים הובאו בחשבון במקדם 1.00 ואילו במצב הקודם מרפסות מקורות בהיתר במקדם 0.85.

ג. חדרי גג

התכנית מאפשרת הקמת חדר גג בשטח של 12 מ"ר וביתרת שטח הגג מרפסת גג המורכב מ - 2 חלקים : גג המוצמד קניינית לדירה וגג משותף לכלל דיירי הבניין. על כן, שטח הגג המשותף הובא בחשבון במקדם 0.5, המגלם את הצורך בהסדרת הזכויות מבחינה קניינית. לצורך בניית חדר היציאה לגג הובאה בחשבון הפחתת 5 מ"ר משטחי הדירה לבניית מדרגות לחדר הגג.

בחינת הזכויות מאפשרת ניצול מלא של שטחי הגג, בין היתר, בהתחשב במגבלת הנסיגות ועל כן, איני מקבל את טענת שמאית המבקש, כי ניתן לבנות רק 8 מ"ר.

14.4. נתוני שווי

א. בשומות הצדדים נקבע שווי 1 מ"ר אקוי של 1.2 ש"ח (\$214).

ב. בהכרעתי בגו"ח 6210/188 ברמת חן קבעתי שווי מ"ר אקוי בסיסי \$240.

ג. בהכרעת עאטף אעלם ברח' צל הגבעה 13 נקבע שווי של \$188 למ"ר אקוי.

ד. בהעדר עסקאות השוואה למועד הקובע, ערכי הקרקע מבוססים על פרסומי 'מקרקעין וערכם'³ לצמודי קרקע ב"רמת חן", לשטח מגרש בשטח 250 מ"ר : \$233 למ"ר מגרש נכון לאפריל 1980 ו - \$ 216 נכון לדצמבר 1980. לפיכך, שווי מגרש לדו משפחתי הינו בגבולות $250 * \$233 = \$58,000$ מ"ר.

³ חוברות פ"ה ו- פ"ו אשר התפרסמו 4/1980 ו-12/1980 בהתאמה.

משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

ה. להלן ניתוח לשווי 1 מ"ר אקו' בבניה צמודת קרקע דו משפחתית (מגורים א'): :

250	זכויות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
מרתף		50	0.3	15.00
עיקרי בשתי קומות	64%	160.00	1	160.00
חדר גג		12.00	1.00	12.00
מרפסת גג		68.00	0.10	6.80
מבנה עזר/נספח		10	0.40	4.00
חצר		160.00	0.25	40.00
סה"כ מ"ר אקו'				237.80
שווי מגרש 250 מ"ר ברמת חן				\$ 58,000
סה"כ ביניים				\$ 240
התאמה למיקום				0.9
שווי מ"ר אקו'				\$ 216

לאור האמור לעיל, אני בדעה כי שווי מ"ר אקו' הינו \$210.

14.5. תחשיב ההשבחה

מצב חדש				מצב קודם				שטח המגרש המיוחס למבקש 1/3
בניה על קיים	מקדם	שטח במ"ר	זכויות בניה	סה"כ	מקדם	שטח במ"ר	זכויות בניה	252
160.88	1.00	160.88		133.73	1.00	133.73		שטח עיקרי בהיתר
9.60	0.80	12.00		9.60	0.80	12.00		מתוכו חדר מדרגות בהיתר
-				23.08	0.85	27.15		שטח מרפסות מקורות בהיתר
10.80	0.9	12.00						חדר יציאה לגג
8.77	0.9	0.2	48.70					מרפסת גג צמודה
2.86	0.9	0.1	31.80					מרפסת גג עם מגבלה קניינית (50%)
(5.00)	(1.00)	5.00						הפסד חדר מדרגות
187.91				166.41				סה"כ שטח אקו'
\$ 210				\$ 210				שווי 1 מ"ר אקו'
\$ 39,461				\$ 34,946				שווי מצב קודם/שווי מצב חדש

\$ 39,461	שווי מצב חדש
\$ 34,946	שווי מצב קודם
\$ 4,515	השבחה
0.0056	שער הדולר
25.28 ₪	השבחה בש"ח

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400933 nadammoshe@gmail.com

עמוד 16 מתוך 21

 [nadamoshe.co.il](http://www.nadamoshe.co.il)

15. הכרעה לתכנית רג/340/ג/1

15.1. מהות ההשבחה

הרחבת זכויות הבניה בגג המבנה.

15.2. מצב קודם

המצב הקודם הינו בהתאם למצב החדש במדרגת ההשבחה האחרונה, כאשר הגג כולל חדר בשטח של 12 מ"ר ויתרת הגג משמשת כמרפסת גג.

15.3. מצב חדש

התכנית מאפשרת בניה בגג בשתי חלופות:

א. חדר יציאה לגג בשטח של 12 מ"ר.

ב. חלל גג רעפים במגבלת רום גג 5.5 מ' ובשיפוע של עד 35%.

לטענת שמאי המשיבה, תכנית זו אינה השביחה את הנכס ואילו שמאית המבקש קובעת כי השימוש המיטבי בגג הינו בעליית גג בשטח של כ- 30 מ"ר ועדיפה על פני חדר יציאה לגג. למסקנה זו הגיעה שמאית המבקש, בין היתר, מהשוואה לנכס סמוך ברחוב הגלגל 37, בו ניתן היתר לחלל גג בשטח של כ- 31 מ"ר.

בבחינת השימוש המיטבי בין החלופות ולאור צורת הבינוי של הגג שאינה רגולרית ובהתחשב בשטח הגג הצמוד לשכן, חלופת חדר גג בשטח של 12 מ"ר ושימוש ביתרת הגג כמרפסת, כפי הקיים במצב הקודם, מהווה את שימוש מיטבי ועדיף על פני החלופה בבניית עליית גג.

לפיכך, אני בדעה כי לא חלה השבחה בנכס בשל אישורה של תכנית זו.

16. הכרעה לתכנית רג/340/ג/3

התכנית קובעת, כי תותר הרחבת קומת המרתף לשטח היקף הקומה הטיפוסית לשימושים שאינם עיקריים. אני בדעה, כי אין כדאיות כלכלית בהריסת המבנה הקיים לצורך הקמת המרתף ועל כן לא חלה השבחה מתכנית זו בנכס הנדון.

משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

17. הכרעה לתכנית רג/340/ג/21

17.1. מהות ההשבחה

הרחבת זכויות הבניה בגג.

17.2. מצב קודם

הזכויות בגג במצב הקודם הינן בהתאם למצב החדש במדרגת ההשבחה האחרונה, הכוללות חדר גג של 12 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה, ויתרת שטח הגג משמשת כמרפסת.

17.3. מצב חדש

התכנית מאפשרת בניה בגג בשתי חלופות, כדלקמן:

- חדר יציאה לגג בשטח 40 מ"ר או 30% משטח הגג, לפי הנמוך.
- חלל גג רעפים עד לרום של 6.5 מטר וכן מרפסת פתוחה בשטח של 20% משטחו של הגג.

שמאי הצדדים בדעה, כי החלופה העדיפה הינה חדר גג בשטח של 40 מ"ר, כאשר שמאית המבקש בדעה כי יש להתחשב גם בדחייה לצורך הסדרת הזכויות בגג המשותף.

אני בדעה, כי השימוש המיטבי בגג הינו חדר יציאה לגג בשטח של 30% משטח הגג וביתרת שטח הגג מרפסת גג. השטח הכולל של גג המבנה הינו 92.5 מ"ר, המורכב משטח הצמוד לדירה ומשטח המהווה רכוש משותף בגג. היות ושטח הגג המהווה רכוש משותף כפוף להליך משפטי ו/או תכנוני, הובא במקדם 0.5.

17.4. ערכי שווי

- בשומות הצדדים נקבע שווי מ"ר אקו' של 4,650 ₪.
- בהכרעתי 6210/188 קבעתי שווי מ"ר אקו' בסך 5,900 ₪ למ"ר.

משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

ג. להלן ניתוח עסקאות השוואה אשר אותרו במערכת מידע נדלן, למגרשים לבניה טורית בנכסים עליהם מבנים ישנים שאינם תורמים לשווי:

תאריך	24.6.2004	24.1.2005	4.3.2005	8.4.2005	27.5.2005	13.1.2006	5.7.2006
גוייח	6143/789/5	6143/723/1	6143/927/2	6143/721/2	6143/847	6143/799/1	6143/723/4
רחוב	אלוף דוד 129	אלוף דוד 179	בני הבניאים 13	אלוף דוד 201	אלוף דוד 175	אלכסנדרוני 39	אלוף דוד 197
שטח מגרש	287	272	297	272	300	252	272
שטח בנוי	64	67	62	58	58	89	62
שנת בנייה	1,950	1,950	1,952	1,954	1,950	1,956	1,954
שווי מכירה	1,438,371 ₪	1,488,180 ₪	1,299,999 ₪	1,355,010 ₪	1,498,960 ₪	1,939,980 ₪	1,729,310 ₪
	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח
	שטח אקוי	שטח אקוי	שטח אקוי	שטח אקוי	שטח אקוי	שטח אקוי	שטח אקוי
מתקן	0.27	0.27	0.27	0.27	0.27	0.27	0.27
עיקרי בשתי קומות	166.00	166.00	166.00	166.00	166.00	166.00	166.00
מבנה עור/ניספח	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
עליית גג 35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%
עליית גג 50%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%
חצר	194	194	194	194	194	194	194
סה"כ שטח אקוי	261.25	261.25	261.25	261.25	261.25	261.25	261.25
שווי 1 מ"ר אקוי	5,505.83 ₪	5,779.45 ₪	4,929.00 ₪	5,262.28 ₪	5,667.25 ₪	7,510.42 ₪	6,567.71 ₪

לאור האמור לעיל, הממוצע המתקבל הינו 5,900 ₪ ובהתאמה למיקום הנכס הנדון (מקדם 0.85) שווי מ"ר אקוי הינו 5,000 ₪.

17.5. תחשיב ההשבחה

שטח המגרש המיוחס למבקש 1/3		מצב קודם			מצב חדש	
שטח במ"ר	מקדם	סה"כ	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ	סה"כ
252						
עיקרי בשתי קומות	1.00	160.88	160.88	1.00	160.88	160.88
חדר מדרגות בהיתר	0.80	12.00	9.60	0.80	12.00	9.60
חדר גג (לפי 30% מהגג הצמוד)	1.00	18.21	10.80	0.90	12.00	18.21
חדר גג בגובהו להליך משפטי/תכנוני לפי 30% מהגג המשותף	0.50	9.54				4.77
מרפסת גג צמוד	0.20	48.70	8.77	0.90	0.20	8.50
מרפסת גג משותף עם מגבלה קניינית (50%)	0.10	31.80	2.86	0.90	0.10	1.36
בניה על קיים (תוספת שטח אקוי)	(0.10)		10.41			(1.04)
סה"כ מ"ר אקוי		192.91				202.28
שווי מ"ר אקוי		5,000 ₪				5,000 ₪
שווי מצב קודם/שווי מצב חדש		964,540 ₪				1,011,381 ₪

שווי מצב חדש	1,011,381 ₪
שווי מצב קודם	964,540 ₪
השבחה	46,841 ₪

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400933 nadamoshe@gmail.com

עמוד 19 מתוך 21



משה נדס, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

18. הכרעה לתכנית רג/מק/340/ג/19

התכנית מבטלת את הכללת 48 מ"ר משטח חדרי המדרגות (12 מ"ר לקומה) בשטח העיקרי. לכאורה, ובהתאם למצב הקודם, נכלל שטח חדר המדרגות בכלל שטחי הבניה המותרים ומשכך, במצב החדש 'משתחררים' שטחים אלו לטובת הרחבת יח"ד. אלא, שבנכס הנדון כבר הותרה בהיתר בניית 12 מ"ר, מעבר לשטחי הבניה המותרים על פי התוכניות במצב הקודם ומשכך, במקרה זה, אין התכנית מאפשרת הרחבת זכויות מעבר לבנוי ועל כן אינה משביחה את הנכס.

19. הכרעה לתכנית רג/מק/340/ג/2

התכנית מאפשרת הגבהת המרתף בבתים צמודי קרקע מ- 2.2 מטר ל- 3.5 מטר.

לטענת שמאי המבקש, יש לחשב שווי המרתף בדחייה לסוף חייו הכלכליים של הנכס, שבסופם, יבנה מרתף על פי תכנית זו.

אני סבור, כי על פי התוספת השלישית יש לקבוע את עליית שוויים של מקרקעין למועד הקובע. קרי, מועד אישור התכנית ולא למועד עתידי.

במועד אישורה של התכנית הנכס מהווה 2 יח"ד ב- 2 קומות, במצב טוב ובניצול מרבית זכויות הבניה העיקריות ואין כל הצדקה כלכלית להריסתו לצורך בניית מרתף. לפיכך, השימוש המיטבי תורם לבנוי וכי לא חלה כל השבחה בנכס במועד אישור התכנית.

משה נדם, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

20. השומה

לאור כל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה, אשר נוצרה בגין אישור תכניות בנכס הנדון המהווה את תת חלקה 2 בחלקה 666 בגוש 6159, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	ההשבחה	היטל
רג/340/ג	29/08/1980	25.28 ₪	12.64 ₪
רג/340/ג/1	13/04/1985	-	-
רג/340/ג/3	23/10/1992	-	-
רג/340/ג/19	12/12/2005	-	-
רג/340/ג/21	27/01/2006	46,841 ₪	23,420 ₪
רג/מק/340/ג/2/3	20/08/2008	-	-

סכום ההיטל יוצמד כחוק.

משה נדם, שמאי מכריע

שמאי מקרקעין