
לבנה אשד – שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 27.7.2009
ש.מ. 6126-230,355

לכבוד

מר יעקב אלמוג שמאי מקרקעין
מר עדי נאור - שמאי מקרקעין
מטעם חב' אפריקה ישראל מגורים בע"מ
מטעם הוועדה המקומית לתו"ב רמת גן .

א.נ.,

הנדון : ש ו מ ה מ כ ר ע ת -

היטל השבחה לחלקות 230 ו - 355 בגוש 6126

רח' האשל 14 - 12 , רמת גן .

1. מ ב ו א :

בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה, נתמניתי כשמאית מכריעה, לענין ההשבחה שחלה בשווי החלקות שבנדון (להלן "הנכס"), עקב אישורה של תכנית מתאר מפורטת רג/מק/1223 א', שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 5872 , מיום 27.11.2008 .

המועד הקובע לחישוב ההשבחה - 12.12.2008 .

העילה לדרישת התשלום - מימוש , ע"י בקשה להיתר בניה .

לצורך הענין , ננקטו הפעולות הבאות :

- עיון בשומות ובמסמכים שהוצגו ע"י שמאי הצדדים :
- מר יעקב אלמוג - מטעם הנישומה - חב' אפריקה ישראל מגורים בע"מ .
- מר עדי נאור - מטעם הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן ;

רוסו-אשד, הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ, רח' זנגביל 3, תל אביב, 62599
טל. 03-5465404 , פקס. 03-5442974 . Email – eshedl@bezeqint.net

לבנה אשד – שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 27.7.2009
ש.מ. 6126-230,355

2

רשימת המסמכים שהוצגו :

- שומת השמאי מטעם הוועדה המקומית, מיום 29.1.2009 ;
 - שומת השמאי מטעם הנישומה, מיום 22.2.2009 ;
 - היתר בניה מס' 2006234 מיום 9.11.2006 ;
 - היתר בניה מס' 2009068 מיום 4.3.2009 ;
 - שומות מכריעות קודמות (של השמאים שאול רוזנברג ורמי סוויצקי מ-12.9.2000 ו-31.1.2005 בהתאמה) ;
 - העתקי רישום מלשכת רישום המקרקעין ;
 - תוכניות הגשה ("גרמושקות") - קודמת וחדשה ;
 - תקנוני תכניות רלבנטיות ;
 - פלט מידע ממס שבח מקרקעין, דפי נתונים ותחשיבים של שמאי הצדדים .
- קיום דיון, ביום 1.7.2009, בנוכחות השמאים הנ"ל וכן בנוכחות השמאית יעל הרון - עמרמי, ממושרדו של מר עדי נאור .
- סיור בנכס ובסביבתו, ביום 6.7.2009, ע"י הח.מ. וע"י ארנון גולדברג - שמאי מקרקעין עובד המשרד ;
- קיום בירורים עצמאיים בקשר להיבטים תכנוניים ושמאיים רלבנטיים .

להלן השומה המכרעת :

לבנה אשד – שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 27.7.2009
ש.מ. 6126-230,355

3

2. עובדות ונתונים שאינם שנויים במחלוקת:

2.1 פרטי הזיהוי של החלקות:

להלן פרטי הזיהוי של החלקות, מתוך נסחי רישום עדכניים שהופקו ע"י משרדי:

גוש	חלקה	שטח רשום (מ"ר)	בעלות רשומה ע"ש (*)
6126	230	1,657	חב' בנייני המשתלה בע"מ
	355	1,535	

(*) ביום 22.3.2005, נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת חב' אפריקה ישראל מגורים בע"מ וחב' ב.ס.ט. ייזום ובניה בע"מ. במועדים מאוחרים יותר נרשמו הערות נוספות, שאינן רלבנטיות לשומה המכרעת.

2.2 מיקום ותיאור הסביבה:

החלקות נשוא השומה, מהוות מתחם קרקע רצוף, בשטח כולל של 3,192 מ"ר, המשתרע בין הרחובות האשל (מס' 12,14) - ממזרח ונתן - ממערב, במרכז העיר רמת גן.

רח' האשל, המתפצל דרומה מרח' הרוא"ה, הינו רחוב פנימי, חד סטרי - מדרום לצפון, המתעקל בקצהו הדרומי מזרחה ומתחבר לרח' קריניצי.

רח' נתן הינו רחוב פנימי, חד סטרי - מצפון לדרום, מקביל ממערב לרח' האשל ומשתרע בין הרחובות: הרצל - מדרום והרוא"ה - מצפון.

הרחובות הנ"ל מאופיינים בעיקר בבניה ותיקה למגורים, מרביתה בת 2-4 קומות, חלקן מעל לקומת עמודים.

לצד הבניה הותיקה, קיימים מספר בתי מגורים בבניה חדשה.

בסביבה קיימות תשתיות עירוניות מלאות.

לבנה אשד – שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 27.7.2009
ש.מ. 6126-230,355

4

2.3 תאור הנכס :

2.3.1 חלקות 230 ו-355, הממוקמות, כאמור, ברצף, בעלות צורה מלבנית, ולכל אחת מהן שתי חזיתות : האחת - מזרחית - לרח' האשל והשנייה - מערבית - לרח' נתן .

2.3.2 מימדי החלקות הינם :

חלקה 230 :

שטח (רשום) - 1,657 מ"ר ;
רוחב חזית לרח' האשל - כ - 27 מ' ;
רוחב חזית לרח' נתן - כ - 27 מ' ;
עומק החלקה - כ - 63 מ' .

חלקה 355 :

שטח (רשום) - 1,535 מ"ר ;
רוחב חזית לרח' האשל - כ - 26 מ' ;
רוחב חזית לרח' נתן - כ - 26 מ' ;
עומק החלקה - כ - 59 מ' .

פני הקרקע בעלי טופוגרפיה משופעת, מדרונית, היורדת ממזרח למערב .

2.3.3 בתכנית מתאר ומפורטת רג/1223 - "המשתלה", משנת 2005, אוחדו החלקות וחולקו מחדש ל-4 מגרשים, כדלקמן :

- מגרש 1 א', בשטח של 1,488 מ"ר - ביעוד אזור מגורים מיוחד ;
- מגרש 1 ב', בשטח של 1,650 מ"ר - ביעוד שצ"פ ;
- מגרש 2 א', בשטח של 27 מ"ר - ביעוד דרך ;
- מגרש 2 ב', בשטח של 27 מ"ר - ביעוד דרך .

לבנה אשד – שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 27.7.2009
ש.מ. 6126-230,355

5

2.3.4 מיקום מגרש א' , הינו בפינה הדרום מערבית של מתחם התכנית , בסמוך לרח' נתן, בעוד שמרבית שטח התכנית , ממערב ומצפון למגרש א' , מסומנת כשצ"פ .

2.3.5 על מגרש 1 א' , אשר סומן , כאמור , ביעוד "אזור מגורים מיוחד" , מצוי , בהליכי הקמה , מבנה רב קומות למגורים .

המבנה הינו דו אגפי : האגף מזרחי - בן 21 קומות והאגף המערבי - בן 19 קומות , מעל לקומת קרקע ובנוסף - 2 קומות טכניות עליונות . מתחת למפלס הכניסה - מרתף עליון לשימוש הדיירים ו-3 מרתפי חנייה מתחתיו .

2.4 מצב תכנוני :

בין הצדדים קיימת תמימות דעים , באשר לזהות התכניות המהוות את המסד התכנוני הקודם של החלקות וכן לגבי התכנית המשביחה (והמימוש המאושר על פיה) .

2.4.1 המצב התכנוני הקודם :

להלן פירוט רשימת התכניות הרלבנטיות לשומה, החלות על הנכס במצב

הקודם :

תכנית	י.פ.	מועד פרסום למתן תוקף	נושא
רג/340	2591	27.12.1979	תכנית מתאר רמת גן . התכנית כוללת , בין היתר הוראות להקמת דירות מדרון .
רג/340ג	2651	14.8.1980	הכללת אחוזי המרפסות בסה"כ אחוזי הבניה.

לבנה אשד – שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 27.7.2009
ש.מ. 6126-230,355

6

הוראות בניה על גגות הבתים	29.3.1985	3181	רג/340/ג/1
הוראות בניה למרתפים.	8.10.1992	4047	רג/340/ג/3
הקטנת גודל מגרש מינימלי ל - 450 מ"ר .	28.5.1996	4413	רג/340/ג/6
תוספת של 2 יח"ד על כל יח"ד להריסה .	24.10.1996	4451	רג/340/ג/9
חדרי יציאה לגג, שינוי בגובה מבנים, מיצוי כל ההקלות בזכויות הבניה .	4.2.2001	4957	רג/340/ג/11
איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים. שינוי יעוד מאזור מגורים ג' לאזור מגורים מיוחד	17.1.2005	5359	רג/1223

הערה : ראוי להדגיש , כי שומה מכרעת עקב אישור תכניות רג/1223 ורג/340/ג/11 , נערכה ביום 31.1.2005 , ע"י השמאי רמי סוויצקי.

להלן **ריכוז** הוראות הבניה **במצב הקודם** במגרש המגורים , ע"פ התכניות הנ"ל. יציין, כי למעט בנושא אחד - דירות המדרון, אין מחלוקת בין השמאים. התייחסות לסוגיית דירות המדרון - ר' בהמשך השומה המכרעת .

נושא	הוראה
שטח עיקרי מרבי מעל לכניסה הקובעת (*)	8,200 מ"ר
שטח עיקרי מרבי מתחת לכניסה הקובעת (מועדון ספורט לדיירים)	400 מ"ר
שטח שירות מרבי מעל לכניסה הקובעת	2,870 מ"ר
שטח שירות מרבי מתחת לכניסה הקובעת	7,260 מ"ר
מס' קומות מרבי	17,18,19,20 ק' , ב-4 אגפים מעל ק"ק ומעל 3 ק' מרתף
מס' יח"ד (*)	78 יח"ד
תכנית מרבית	680 מ"ר
חדרי גג /דירות גג	לא יותרו חדרי יציאה לגג ודירות גג מעל למספר הדירות המרבי .

רוסו-אשד, הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ, רח' זנגביל 3, תל אביב, 62599
טל. 03-5465404 , פקס. 03-5442974 , Email – eshedl@bezeqint.net

לבנה אשד – שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 27.7.2009
ש.מ. 6126-230,355

7

שטח ממוצע ליח"ד	105 מ"ר ; עד 24 יח"ד בשטח שלא יפחת משטח עקרי של 60-65 מ"ר .
מחסנים דירתיים	10 מ"ר ליח"ד , במרתף בלבד.

(*) לא כולל התייחסות לדירות מדרון (שקיומן - במצב קודם - נטען ע"י
שמאי הנישומה) .

2.4.2 המצב התכנוני החדש :

התכנית בגינה נטענת ההשבחה , הינה תכנית רג/מק/1223 א' , שאושרה
למתן תוקף בי.פ. 5872 , מיום 27.11.2008 .

להלן ריכוז הוראות הבניה במצב החדש , במגרש המגורים , ע"פ תכנית זו :

נושא	הוראות
שטח עיקרי מרבי מעל לכניסה הקובעת	8,200 מ"ר + דירות מדרון בשטח של עד 40% משטח הבניה בקומה
שטח עיקרי מרבי מתחת לכניסה הקובעת (מועדון ספורט לדיירים)	400 מ"ר
שטח שירות מרבי מעל לכניסה הקובעת	2,870 מ"ר
שטח שירות מרבי מתחת לכניסה הקובעת	7,260 מ"ר
מספר קומות מרבי	19 ו-21 קומות מעל קומת, קרקע שחלקה בגובה 6 מ' נטו לפחות, ביחס לרח' האשל - מעל 3 מרתפי חניה ומרתף עליון לשימוש הדיירים + 2 קומות טכניות על הגג.
מספר יח"ד	82 יח"ד + 2 דירות מדרון

לבנה אשד – שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 27.7.2009
ש.מ. 6126-230,355

8

שטח עיקרי ממוצע ליח"ד (דירות המדרון אינן כלולות בחישוב השטח הממוצע)	100 מ"ר
גובה מרבי (אבסולוטי)	114.5 מ'

הוראות נוספות - שינויים בהוראות הבינוי :

להלן פירוט השינויים :

- תוספת קומת מגורים אחת לבניין, באגף הפונה לרח' האשל (הכניסה הקובעת) ועוד קומה טכנית אחת על הגג, סה"כ 2 קומות טכניות, ותוספת 2 קומות מגורים באגף הפונה לרח' נתן (ביחס לכניסה הקובעת) מ-17 ל-19 קומות.
- שינוי בדירוג הבנין, מ-4 אגפים בני 17, 18, 19 ו-20 קומות באגף הממוקם בפינה הצפון מזרחית, ל-2 אגפים : 19 קומות באגף המערבי הפונה לרח' נתן ו-21 קומות באגף המזרחי הפונה לרח' האשל.
- שינוי במפלס הכניסה הקובעת מ-34.50 + מ' ל-36.90 + מ' וע"י כך - יצירת קומה נוספת - על קרקעית, ביחס לרח' נתן (תת קרקעית ביחס לרח' האשל). קומה זו מיועדת לשמש כמועדון ספורט לדיירים.
- שינוי במפלס הכניסה לדירות המדרון, ל-6.00 מ' מתחת למפלס הכניסה הקובעת, כמסומן בנספח הבינוי, ובכך - שינוי לסעיף 162(א) בתכנית רג/340 ג. דירות המדרון יהיו דירות דופלקס.
- מעל חלק מלובי הכניסה, בגובה כפול מהמותר ע"פ תכנית רג/מק/1223, לכיוון רח' האשל, תהיה אפשרות לדירת מגורים, או, לחילופין, יותר לובי בגובה עד 10 מ'.

לבנה אשד – שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 27.7.2009
ש.מ. 6126-230,355

9

2.5 היתרי בניה:

2.5.1 ביום 9.11.2006, ניתן- על בסיס תכנית רג/1223- היתר בניה מס' 2006234.

ההיתר מתייחס להקמת בנין מגורים בן 4 אגפים בני 17-20 קומות, קומה טכנית וקומת מדחסים בגג, מעל קומת קרקע וקומת ביניים ומעל 4 מרתפים (2 מרתפי חניה ו-2 קומות מדרון), סה"כ 80 יח"ד (78 + 2 דירות מדרון), לפי התמהיל הבא:

2 דירות מדרון בנות 2 חדרים ושירותים כ"א, 10 דירות בנות 3 חדרים ושירותים כ"א, 40 דירות בנות 4 חדרים ושירותים כ"א, 28 דירות בנות 5 חדרים ושירותים כ"א (כולל 78 מחסנים דירתיים), בשטח כולל של 7,756.68 מ"ר, 80 ממ"דים בשטח כולל של 665.96 מ"ר, 78 מחסנים דירתיים בשטח כולל של 455.91 מ"ר, מרפסות פתוחות כולל מרפסות גג בשטח כולל של 1,078.07 מ"ר, מתקנים ומערכות טכניות ועוד.

סה"כ שטח שהותר לבניה:

עיקרי מעל הקרקע - 7,644.92 מ"ר ;
עיקרי מתחת לקרקע - 313.27 מ"ר ;
שירות מעל הקרקע - 3,241.59 מ"ר ;
שירות מתחת לקרקע - 6,244.81 מ"ר .

2.5.2 ביום 2.12.2008, הוגשה בקשה להיתר, מס' 2008399 (שינויים להיתר מס' 2006234). הבקשה כוללת, בין היתר, תוספת קומה ובה 4 יח"ד, סה"כ 84 יח"ד.

2.5.3 ביום 4.3.2009, ניתן היתר בניה מס' 2009068 (על סמך הבקשה הנ"ל) המאפשר ביצוע שינויים להיתר מס' 2006234. השינויים כוללים, בין היתר:

לבנה אשד – שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 27.7.2009
ש.מ. 6126-230,355

10

הוספת קומה (20-22 קומות סה"כ) , הכוללת 4 יחידות דיור לבניין מגורים חדש, הכולל קומה טכנית (ח' מכוניות) וקומת מדחסים, מעל קומת קרקע , וקומת ביניים מעל 4 מרתפים (2 מרתפי חניה ו-2 קומות מדרון) , סה"כ 84 יח"ד (לרבות 2 דירות מדרון/דופלקס ו-4 דירות גג) .

סה"כ השטח שהותר לבניה (ציטוט מתוך היתר בניה מס' 2009068) :

שטח עיקרי קיים	- 7,958.19 מ"ר ;
שטח עיקרי חדש	- 561.78 מ"ר ;
שטח שירות קיים	- 9,486.40 מ"ר ;
שטח שירות חדש	- 540.78 מ"ר .

המימוש בגינו נדרש תשלום היטל ההשבחה , נשוא שומה זאת , מתבסס על השטחים המצויינים בהיתר הנ"ל .

3. תמצית הסוגיות השנויות במחלוקת :

3.1 סוגיית "דירות המדרון" במצב הקודם :

שני השמאים תמימי דעים, כאמור, כי זכויות הבניה במצב הקודם, נגזרות מהתכניות אשר פורטו בטבלה, בסעיף 2.4.1 לעיל . עם זאת, הם חלוקים לגבי השאלה האם יש לכלול את דירות המדרון במסגרת סל הזכויות במצב הקודם .

שמאי הוועדה אינם כוללים בסך זכויות הבניה - במצב הקודם - זכויות להקמת דירות מדרון. שומתם מתבססת על הקביעה, כי מספר יחידות הדיור המכסימלי במצב הקודם עמד על 78 , כמצויין בתכנית רג/1223 , ובהתאם לכך , גם סך השטח העיקרי במצב הקודם עמד על : 8,200 מ"ר .

לבנה אשד – שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 27.7.2009
ש.מ. 6126-230,355

11

לטענת שמאי הוועדה, אין בהוראות תכנית רג/1223 כל איזכור לאפשרות הקמת דירות מדרון. יתרה מכך - בשומה המכרעת שנערכה ע"י מר סוויצקי (בגין אישור תכ' רג/1223 ותכ' רג/340/ג' 11), חושב השווי במצב החדש ("המצב הקודם" בשומה הנוכחית) לפי שטח עיקרי כולל של 8,200 מ"ר, מבלי לכלול כלל ועיקר את הזכות ל"דירות מדרון" - זאת בעוד השווי "במצב הקודם", בשומתו, אכן מכיל רכיב זה באופן מפורש.

ההסבר לאי הכללת דירות המדרון בשומה המכרעת של מר סוויצקי, הינו, לטעמם, שהמימוש ע"פ היתר הבניה הראשון, היה, ממילא, חלקי ונמוך מהמותר, למרות שכלל, ע"פ אותו היתר, גם שתי דירות מדרון.

מכאן, מסיקים שמאי הוועדה שמכיוון שהנישום לא חוייב, ע"פ השומה המכרעת, בתשלום היטל השבחה בגין דירות המדרון - יש לחייבו על כך, במסגרת השומה הנדונה כיום.

לעומת זאת, טוען שמאי הנישומה, כי בתכנית המתאר הראשית של רמת גן - תכ' רג/340, המהווה חלק מהמסד התכנוני הקודם, נקבע, שבמגרשים בעלי אופי מדרוני, ניתן יהיה לבנות קומת מדרון, בשיעור שלא יעלה על 40% משטח הבניה המותר בקומה - למטרות דיור. שיעור בניה זה מתורגם על ידו לזכויות בניה נוספות לדירות מדרון, בשטח עיקרי של 160 מ"ר (מעבר ל-8,200 מ"ר עיקרי), תוך ציון, שע"פ היתר בניה מס' 2006234, נוצלו 111.76 מ"ר בדירות המדרון.

יובהר, כי שמאי שני הצדדים מצטטים בשומותיהם את היתר הבניה הראשון - מס' 2006234, מיום 9.11.2006 וקובעים, כי הותרה בו, בין היתר, הקמת 4 קומות מרתף (2 מרתפי חניה ו-2 קומות מדרון), סה"כ 80 יח"ד (78 יח"ד + 2 דירות מדרון).

היתר זה הוצג בעת הדיון (ר' ס' 1.5.1).

בנוסף - מציין שמאי הנישומה גם את פרוטוקול הישיבה שדנה בבקשה האחרונה להיתר, שבו יש התייחסות לכך, שבמצב הקודם היו 78 יח"ד ועוד 2 דירות מדרון.

לבנה אשד – שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 27.7.2009
ש.מ. 6126-230,355

12

אלמנט השבחה נוסף, הקשור לדירות המדרון, נעוץ בשינוי הבינוי שלהן- קביעתן כדירות דופלקס/גן.

על בסיס זה, מחושבת ההשבחה ע"י שמאי הועדה, בשתי פעימות: בשלב א' - על בסיס תוספת השטח לדירות מדרון ושינוי הבינוי לדו מפלסי, תוך הבאה בחשבון של כל שטח דירות המדרון - 298.49 מ"ר, עם מקדם התאמה של 1.25, ובשלב ב' - בגין תוספת יח"ד, תוך הכפלה של שתי יח"ד (שנוספו), בשווי קרקע ליח"ד (600,000 ₪ ליח"ד), עם מקדם התאמה של 1.3.

לעומתם, סובר שמאי הנישומה, כי השינוי בבינוי משביח אך ורק את שטח המפלס העליון של דירות הדופלקס גן (כ-130 מ"ר, עם מקדם בשיעור של 1.125), מאחר שהמצב הקודם - לטענתו - כלל זכויות להקמת דירת מדרון חד מפלסית.

3.2 תוספת שטח עיקרי:

הסוגייה העקרונית של דירות המדרון, משליכה גם על תוספת זכויות לשטח עיקרי. שמאי הוועדה קובעים, כי קיימת השבחה בגין תוספת שטח עיקרי של כ-121 מ"ר, הנובע מההפרש בין השטח העיקרי שהוקצה למגורים בתכניות הכלולות במצב הקודם - (8,200 מ"ר), לבין השטח של 8,321.08 מ"ר, אשר מצוין בהיתר הבניה המתבסס על תכנית רג/1223 א'. משתמע מכך, כי, לשיטתם, היקף השטח העיקרי למגורים שנכלל בהיתר הבניה, גבוה ב-121 מ"ר ממה שהותר בתכנית רג/1223- המשווייכת למצב הקודם. מכאן, לטענתם - תכנית רג/1223 א' הוסיפה שטחים עיקריים.

לעומתם, שמאי הנישומה קובע, כי תכנית רג/מק/1223 א', לא הוסיפה - במצב החדש - שטחי בניה מעבר לאלה שהותרו במצב הקודם.

לטענתו - במצב הקודם - זכויות הבניה עמדו על 8,200 מ"ר עיקרי + 160 מ"ר לדירות המדרון (ו-400 מ"ר נוספים למועדון דיירים), ובמצב החדש - מבוקשים בהיתר 8,031.66 מ"ר עיקרי + 289.34 מ"ר לדירות המדרון (ו-198.89 מ"ר למועדון הדיירים). לפיכך, לא רק שאין תוספת בשטח העיקרי, יש אף גריעה מניצול זכויות הבניה לשטח העיקרי, בסך של 39 מ"ר למגורים ו-201.11 מ"ר למועדון הדיירים.

לבנה אשד – שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 27.7.2009
ש.מ. 6126-230,355

13

3.3 השבחה בגין תוספת קומות (ללא תוספת שטח) :

שמאי הוועדה קובעים , כי בנוסף לשתי הקומות העליונות המבוקשות בהיתר , שינוי מפלס הכניסה הקובעת גורם להגבהת כל אחד ממפלסי הקומות ובכך גורם להשבחתן.

בהתאם לכך, הם מכפילים את השטח העקרי של שתי הקומות העליונות (586.6 מ"ר) ב-11 קומות (מחצית ממספר קומות הבנין). שטח זה מוכפל בשווי למ"ר מבונה ובמקדם התאמה (המבטא תוספת 1%) , שנקבעו על ידם .

שמאי הנישומה טוען , כי קיימת השבחה בגין שתי הקומות העליונות, בשטח של 586.6 מ"ר שנוספו (תוספת 10% לשטח שתי הקומות) . אולם , משטח זה יש להפחית , לטענתו , את שטחן הכולל של 4 יחידות הדיור שנוספו בפרוייקט .

עם זאת , טוען שמאי הנישומה , כי, שני התחשיבים מביאים לתוצאה דומה ואין מניעה שתאומץ דרך החישוב של שמאי הוועדה בנוגע לסעיף זה .

3.4 ריכוז עמדות הצדדים בענין רכיבי ההשבחה :

הרכיב	שמאי הוועדה	שמאי הנישומה
תוספת שטח עיקרי	121 מ"ר (1*)	אין תוספת (אין השבחה)
תוספת יח"ד	4 יח"ד רגילות + 2 מדרון	4 יח"ד רגילות (2*)
שינוי בבינוי	שינוי מ - 4 אגפים ב - 17,18,19 ו- 20 קומות ל-2 אגפים של 19 ו-21 קומות	תוספת קומת מגורים אחת מעל מפלס הכניסה וקומת מדרון תחתונה
	תוספת קומה למגורים ע"י שינוי מפלס הכניסה הקובעת (אשר כתוצאה מכך עלו מפלסי כל הקומות בבנין) .	
	הפיכת דירות המדרון לדירות דופלקס גן .	

לבנה אשד – שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 27.7.2009
ש.מ. 6126-230,355

14

- (*) שטח עיקרי מבוקש : 8,321.08 מ"ר (לאחר הפחתת שטח מועדון הדיירים) ,
לעומת שטח עיקרי מותר בתכנית רג/1223 - 8,200 מ"ר .
- (2*) הוספת 4 יח"ד מעבר למותר ע"פ התכניות במצב הקודם וע"פ היתר בניה מס' 2006234 , מיום 9.11.2006 .

3.5 ערכי שווי ומקדמים בתחשיבי ההשבחה :

יצוין , שתחשיבי השומה של שני הצדדים אינם כוללים שווי כולל של הנכס במצב הקודם ובמצב החדש אלא מתייחסים ישירות לרכיבי ההשבחה בלבד , כלומר להפרשי השווי (ה"דלתא") .

הצדדים חלוקים ביניהם לגבי שווי קרקע למ"ר מבונה וכן לגבי מספר מקדמי התאמה המשמשים בתחשיב . להלן ריכוז העמדות :

סעיף	שמאי הוועדה	שמאי הבעלים
מקדם התאמה בגין שינוי הבינוי - אפשרות לבניית דירת דופלקס גן	תוספת 25% לשטח הכולל של דירות המדרון	
מקדם התאמה בגין שינוי הבינוי - הגבהת הבנין	תוספת 1% לס"ה שטח כל הקומות בבנין	
שווי למ"ר מבונה עיקרי	6,000 ש"ח/מ"ר	4,800 ש"ח/מ"ר
מקדם התאמה בגין תוספת יח"ד	תוספת 30% לשווי יחידות הדיור הנוספות	תוספת 25% לשווי יחידות הדיור הנוספות
עלות אטימת השטח העודף- במפלס 6.04 +		1,500 ש"ח/מ"ר
מקדם התאמה לשווי המפלס העליון- בדירות המדרון (דופלקס)		0.9 משטח הקומה העליונה בדירת המדרון
מקדם שווי לדירות גן (בדירות המדרון)		תוספת 25% לשטח הקומה העליונה בדירת המדרון (*)
ההשבחה בגין תוספת הקומה ושינוי מפלסי הקומות		תוספת 10% (2*)

(*) התוספת המשוקללת לשטח המפלס העליון בדירת המדרון - 12.5% .

(2*) מיוחס לשטח הקומות העליונות שנוספו ע"פ התכנית .

לבנה אשד – שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 27.7.2009
ש.מ. 6126-230,355

15

שמאי הועדה המקומית מבססים את שומתם, כאמור, על ערך הקרקע של 6,000 ש"ח/מ"ר מבונה עיקרי. השומה עצמה אינה מכילה אסמכתאות לביסוס השווי, אך בדיון שהתקיים במשרדי, הוצג פלט עיסקאות ממערכת המידע של מס שבח מקרקעין, ממועדים סמוכים למועד הקובע, שני מסמכים נוספים (ר' פירוט בהמשך) ולצידם - דף ניתוח עיסקאות (סומנו ו'-1).

הניתוח מתייחס ל-6 עיסקאות לגבי דירות בפרוייקט הנדון, שמהן מתקבל שווי מכירה ממוצע של 1,843,735 ש"ח/ליח"ד. לאחר הפחתת מע"מ, רווח יזמי בשיעור 15% ועלות בניה של 700,000 ש"ח/ליחידה (על בסיס דיווח של חב' אפריקה ישראל - ר' הפיסקה הבאה), מתקבל שווי קרקע ליח"ד: 688,093 ש"ח. על בסיס שטח עיקרי ממוצע של 101 מ"ר ליח"ד - מתקבל 6,800 ש"ח/מ"ר מבונה עיקרי - ערך גבוה מזה שעליו מתבססת השומה.

בנוסף הוצגו - שני מסמכים: האחד - דיווח תוצאות אסיפה לאישור עיסקה בין חב' דניה סיבוס בע"מ לבין חב' אפריקה ישראל מגורים בע"מ וחב' דנקנר השקעות בע"מ. המסמך מתייחס, בין היתר, לעלות הקמת בנין בן 21 קומות בפתח תקוה, לפי של 637,000 ש"ח ליח"ד (לא כולל מע"מ).

המסמך השני - קטע עיתונות ובו דיווח על רכישת קרקע בסמוך לשכונת מרום נוה ברמת גן - לפי 600,000 קרקע ליח"ד (במבנים בני 7 קומות כ"א).

הנתונים הנ"ל מצביעים, לדברי שמאי הועדה, ששווי הקרקע עליו ביססו שומתם היה סולידי ואף נמוך מהשווי הראוי.

שמאי הנישומה ביסס, כאמור, את שומתו על ערך קרקע של 4,800 ש"ח/מ"ר מבונה. גם שומתו אינה מכילה אסמכתאות לביסוס הערך הנ"ל, אך בהמשך, הומצא מסמך ובו ניתוח שערך ל-6 העיסקאות הנ"ל ו-6 עיסקאות נוספות - כולן מתייחסות לדירות בפרוייקט הנדון.

לבנה אשד – שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 27.7.2009
ש.מ. 6126-230,355

16

המחיר בכ"א מהעסקאות מחולק לשטח, המוגדר בטבלה, שערך השמאי, כ-שטח נטו" ובכך מקבל השמאי "שווי נטו ליח"ד". בסופה של הטבלה מחשב השמאי את המחיר הממוצע למ"ר בנוי (כהגדרתו) - 16,349 ש"ח/מ"ר. מערך זה מחלץ השמאי מע"מ, רווח יזמי בשיעור 20% ועלות בניה של 7,000 ש"ח למ"ר (כולל ישירות, עקיפות והעמסת שטחי שרות). ומקבל ערך קרקע של 4,796 ש"ח/מ"ר נטו (כהגדרתו).

3.6 עלויות איטום השטח במפלס 6.04 + :

שמאי הנישומה מתייחס לשטח כולל של 211.44 מ"ר (190.68 מ"ר עיקרי + 20.76 מ"ר שטחי שרות), במפלס 6.04 +, כחלל שיש לאטמו ומפחית את עלויות האטימה מההשבחה.

הטענה מצד שמאי הנישומה, הינה, שניצול זכויות הבניה בקומות הנוספות שהותרו, אינו יכול להתממש, אלא לאחר אטימת החלל הנ"ל וזאת, עקב אילוצים הנדסיים אשר נגרמים מהעדפת היזמים לנצל את הזכויות בקומות העליונות ולא בחלל הנ"ל. האטימה אינה נדרשת בתב"ע, אך חיונית לניצול תוספת הקומה.

שמאי הוועדה אינם מתייחסים בשומתם לרכיב זה, אם כי בדיון שהתקיים במשרדי טענו, כי את תוספת יחידות הדיור ניתן היה לבצע בקומות הקיימות, מה שהיה מונע את הצורך באטימה.

3.7 ריכוז ממצאי התחשיבים :

רכיב ההשבחה		סכום ההשבחה	
		שומת הוועדה	שומת הבעלים
1.	תוספת שטח עיקרי (בשומת הוועדה - 121 מ"ר)	726,000 ₪	אין תוספת שטח
2.	הפיכת דירות מדרון לדירות דופלקס גן	447,735 ₪	78,000 ₪
3.	תוספת קומות	387,156 ₪	89,568 ₪

לבנה אשד - שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 27.7.2009
ש.מ. 6126-230,355

17

4.	תוספת יח"ד	1,080,000 ₪ (לפי 6 יח"ד)	480,000 ₪ (לפי 4 יח"ד)
4.	הפחתה מההשבחה בגין אטימת חלל במפלס + 6.04	—	(- 317,160)
ההשבחה למועד הקובע - 12.12.2008			
		2,640,000 ₪	330,000 ₪
היטל ההשבחה			
		1,320,000 ₪	165,000 ₪

4. דיון והכרעה - עקרונות ותחשיב :

4.1 עקרונות השומה :

להלן פירוט עקרונות השומה המכרעת, תוך התייחסות ודיון בסוגיות השנויות במחלוקת :

4.1.1 השומה מתייחסת להשבחה הנובעת מאישורה של תכנית רג/מק/1223 א'. המועד הקובע לחישוב ההשבחה - 12.12.2008.

4.1.2 ההשבחה הינה ההפרש בין שווי הזכויות, ע"פ הוראות תכנית רג/מק/1223 א' והמימוש המבוקש על פיה במסגרת היתר הבניה, לבין השווי הכולל של הזכויות ערב אישורה של תכנית זו, המוצא ביטוי בתכנית רג/1223 שבגינה (ובגין תכנית רג/340/ג/11), נערכה בעבר שומה מכרעת.

4.1.3 סוגיית דירות המדרון :

כפי שצויין לעיל, תקנון תכנית רג/1223, אינו מכיל כל הוראה לגבי אפשרות בניית דירות מדרון, הגם שמדובר במגרש בעל איפיונים - שעל פי תכנית המתאר רג/340 - נכנסים לגדר אותם מקרים לגביהם הוחלה הטבה זאת.

לבנה אשד – שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 27.7.2009
ש.מ. 6126-230,355

18

ענין זה מעלה את השאלה - האם בהיעדר הוראה מפורשת בתכנית רג/1223, לגבי זכויות להקמת דירות מדרון, מבטלת תכנית זו - שהינה תכנית מתאר ומפורטת נקודתית - את הזכות לבנייתן, המעוגנת בתכנית המתאר הראשית - רג/340, או שהזכות שרירה וקיימת גם בהיעדר הוראה מפורשת לקיומה, בתכנית הנקודתית. יש לזכור שהזכות להקמת דירות מדרון מכילה שני גורמים משביחים : האחד - בגין הגדלת/מספר יחידות הדיור והשני - בגין תוספת שטח עיקרי, מעבר לזה שנקבע בתכנית הנקודתית .

לשאלה זו , בסיטואציה הקונקרטית , פנים לכאן ולכאן , בשל הגורמים הבאים :

מחד - בהיעדר הוראה מפורשת , ניתן לראות בכך ביטוי לרצונם של מוסדות התכנון - שלא לאפשר הקמתן של דירות מדרון .

תמיכה לעמדה זו ניתן למצוא בשומה המכרעת שנערכה ע"י מר סוויצקי , שמתוכנה וממועד הכנתה ניתן להבין שהשווי החדש (דאז) חושב ע"פ המימוש המלא ע"פ הוראות תכנית רג/1223 ולא הביא בחשבון זכויות לדירות מדרון , למרות שבמצב הקודם (דאז) , שהתבסס על תכנית רג/340 - כן הובאו בחשבון זכויות לדירות מדרון .

גם שמאי הועדה סוברים שבתקנון תכנית רג/1223 "אין זכר לדירות מדרון" . בדבר הסתירה בין טענה זו לגבי התב"ע, לבין העובדה שהוועדה המקומית אישרה הקמתן של דירות מדרון בהיתר הקודם - ניתן הסבר - דחוק לטעמי - שהעירייה לא גבתה היטל השבחה בגין דירות מדרון , כי היה מימוש חלקי שהיה אף פחות משומת סוויצקי .

מנגד - עומדת טענתו של שמאי הנישומה, שהזכות להקמת דירות מדרון היתה קיימת ושרירה במצב קודם , כשהיא נסמכת על מספר אדנים :

- תכנית רג/1223 לא ביטלה את הוראות תכנית המתאר הראשית רג/340 .

לבנה אשד – שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 27.7.2009
ש.מ. 6126-230,355

19

- בהיתר הבניה הקודם ניתן היתר ל-2 דירות מדרון, בנוסף ל-78 יח"ד רגילות.
- בפרוטוקול הישיבה לגבי הישיבה החדשה להיתר, יש אמירה לגבי 2 דירות מדרון במצב הקודם.

לשאלה האם היעדר התייחסות בתכנית רג/1223 לרכיב דירות המדרון מהווה הוכחה לכך שהתכנית ביטלה את הזכויות מכוחה של תכנית המתאר רג/340 - סבורני שהתשובה הינה שלילית.

לראייה - סעיף 12.1.2 ס"ק ד' לתקנון תכנית רג/1223 - קובע מפורשות:

"לא יותרו חדרי יציאה לגג ודירות גג מעל מספר הדירות המירבי".

ראייה נוספת - בתקנון תכנית רג/1109, למשל, שהינה, בדומה למקרה שלפנינו - תכנית נקודתית החלה על חלקה מדרונית, נכתב מפורשות בסעיף 11 ז'.

"לא תותר בניית דירות מדרון, למרות היות המגרש מדרוני".

דהיינו - מקום בו רצו מוסדות התכנון **לאסור** על הקמת דירות מסוג מסויים - ציינו זאת מפורשות, שאלמלא כן, ניתן היה לממשן ע"פ הוראות תכנית המתאר, או תכנית תקפה אחרת.

היתר הבניה, שלא סביר להניח שניתן בהיסח הדעת מבלי לבדוק את התאמתו להוראות הבניה מכוחן של תכניות תקפות, הוא בבחינת חיזוק לאמור לעיל. במקרה כזה - חזקה שהיתר הבניה משקף את פרשנותה של הועדה המקומית להוראות התב"ע, שאם לא כן, הבקשה להיתר היתה מסורבת.

לבנה אשד – שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 27.7.2009
ש.מ. 6126-230,355

20

מעל כל אלה - לו רצתה הועדה המקומית לאשר - במסגרת תכנית רג/מק/1223א', שהינה תכנית בסמכות ועדה מקומית - **תוספת** דירות מדרון (וע"י כך הגדלה של מס' יח"ד) ויותר מכך - **תוספת שטחים עיקריים**, נבצר היה ממנה לעשות כן , בהיעדר סמכות , והיה עליה להידרש לאישורה של הועדה המחוזית. נקיטה במסלול של תכנית בסמכות ועדה מקומית - חזקה שנעשתה כדין ומכאן - שלא ניתן היה להחיל בהוראותיה תוספת שטחים עיקריים , כפי שנעשה .

לטענה , שבעת המימוש הקודם , לא חוייבו הבעלים - ובהתאם לכך גם לא שילמו היטל השבחה בגין דירות המדרון - אין לי אלא להביע את דעתי , עם כל הכבוד , שאין השומה הנוכחית מהווה "הזדמנות" לריפוי מחדלי עבר - יהיה מקורם אשר יהיה .

בחינת הנימוקים לכאן ולכאן, מביאה אותי למסקנה שבנסיבות המקרה , **יש להביא בחשבון** הזכויות במצב הקודם, את האפשרות להקמת דירות מדרון, אשר אכן מצאה ביטוי בהיתר הבניה , משנת 2006 (בסיס על תכנית רג/1223) .

לסיכום - יש לכלול - בחישוב הזכויות במצב הקודם , בנוסף ל-78 יח"ד , גם 2 דירות מדרון. **מכאן , שבמצב החדש נוספו לפרוייקט 4 יח"ד ולא 6 .**

שטח דירות המדרון - 160 מ"ר - מתווסף לשטח העיקרי המותר - 8,200 מ"ר.

באשר למקדמי ההתאמה : בהתחשב באיפיוני החלקות ובבינוי, לרבות העובדה שמדובר בחצר צמודה מתחת למגדל רב קומות ולא בבניה מירקמית - מקדם ההתאמה הראוי לשטח דירות המדרון במצב קודם - 1.1 . במצב החדש , המקדם הראוי הינו 1.15 , בשל שיפור הבינוי . אינני סבורה שיש להתייחס בצורה שונה למפלס העליון של דירות הדופלקס ויש לראותה, על שני מפלסיה , כמקשה אחת .

לבנה אשד – שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 27.7.2009
ש.מ. 6126-230,355

21

4.1.4 השבחה בגין תוספת 4 יח"ד (ללא תוספת שטח) :

שני הצדדים ביטאו את ההשבחה, בגין רכיב זה, כתוספת שווי המיוחסת לדירות הנוספות בלבד.

דעתי הינה, שהגדלת מספר יח"ד השביחה את הנכס בשלמותו ולא את הדירות הנוספות.

הדרך השמאית לבטא את תוספת השווי הינה - לשיטתי המקצועית - ע"י ייחוס שווי מופחת לשטחים שוליים ב-78 הדירות במצב קודם (לא כולל דירות המדרון), ביחס לשטחי 82 יח"ד (לא כולל דירות המדרון), במצב החדש.

בדרך חישוב זאת, מתקבל, כצפוי, ערך חיובי להשבחה, למרות שאין תוספת שטחים.

על בסיס הנתונים הספציפיים, מתקבלת תוספת של 1.5% לכלל השווי.

4.1.5 השבחה בגין תוספת הגובה :

בדומה לאמור בסעיף 4.1.2 - עמדתי היא שיש לייחס את תוספת השווי לכל הדירות בבנין ולא רק לדירות העליונות. מאחר שהעלייה לגובה תורמת לכל אחד מיח"ד בבנין.

תוספת השווי המתקבלת, על בסיס פערי המחירים בין הקומות, הינה בשיעור 2% לכלל השווי.

4.1.6 עלויות איטום השטח במפלס +6.04 :

מקובלת עלי עמדתו העקרונית של שמאי הנישומה, שהבאה בחשבון של השבחה בגין שטחים נוספים בקומה גבוהה, מחייבת הכרה "במחיר" שיש לשלם על כך, בכפוף לכך שהשטח אכן ייאטם (הדרישה אינה מצויינת

לבנה אשד – שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 27.7.2009
ש.מ. 6126-230,355

22

בתב"ע, כאמור) . עלויות האיטום נאמדות בסך 253,000 ש"ח, על בסיס 1,200 ש"ח/מ"ר .

4.1.7 גורמים נוספים שהובאו בחשבון:

- מיקומו של הנכס במרכז העיר רמת גן - בקירבה למוסדות ציבור ולמוקדי מסחר ועם זאת - במתחם רחובות פנימיים, שקטים יחסית .
- איפיוני הנכס עצמו, לרבות: שטח המגרש ומימדיו, המצב הטופוגרפי והשפעתו הן על הבינוי והן על עלויות הבניה .
- מצב השוק - רמת הביקושים וההיצעים, במועד הקובע, שאופיינה בשפל בביקושים לדירות יוקרה .

4.2 ש ו מ ה :

4.2.1 שווי קרקע למ"ר מבונה :

לצורך קביעת הערך הבסיסי הממוצע, של שווי הקרקע למ"ר מבונה, נדרשתי לשומות הצדדים, נתונים ותחשיבים נוספים שהומצאו וכן - לנתונים נוספים ממקורות עצמאיים .

ראוי לציין, כי שמאי הועדה ביצעו הן את ניתוח העיסקאות שהיו בידיהם והן את תחשיבי ההשבחה על בסיס שטח עיקרי ובכך נהגו בעקביות . שווי המכירה הממוצע ליח"ד - שהתקבל - 1,843,735 ש"ח כולל מע"מ .

חילוץ שווי הקרקע ע"י קיזוז מס ערך מוסף, רווח יזמי בשיעור 15% ועלות בניה ממוצע - של 700,000 ש"ח/יח"ד משווי מכירה ממוצע שהתקבל בעיסקאות וחלוקת התוצאה ב-101 (שטח עיקרי ממוצע ליח"ד), מצביע על ערך שיורי של 6,800 ש"ח/מ"ר . יצוין, כי השומה הכתובה מבוססת על ערך ממוצע של 6,000 ש"ח/מ"ר מבונה .

לבנה אשד – שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 27.7.2009
ש.מ. 6126-230,355

23

מנגד - התחשיבים שהוצגו ע"י שמאי הנישומה לוקים בחוסר עקביות מסויים, שיש בו כדי להשפיע על התוצאה המספרית .

את ניתוח העיסקאות ביצע השמאי על בסיס שטחים שהוא מכנה "שטחים נטו", כשהוא מסביר שכוונתו ל"שטח דירה כולל ממ"ד" (לא כולל מרפסת שמש) . באופן זה קיבל השמאי ערך מכירה ממוצע של 16,349 ש"ח/מ"ר "נטו". לאחר קיזוז מע"מ 15.5%, רווח יזמי בשיעור 20% ועלות בניה (כולל ישירות, עקיפות והעמסת שטחי שרות) בסך 7,000 ש"ח/מ"ר - התקבל הערך השיורי של הקרקע - 4,796 ש"ח/מ"ר ובמעוגל 4,800 ש"ח/מ"ר מבונה "נטו" (כהגדרתו) .

מובן שאין פסול בביסוס התחשיב על מה שהשמאי מכנה "שטחים נטו" (עיקרי + ממ"ד) - אלא שמן הדין היה לנקוט בעקביות ולבסס את תחשיבי ההשבחה על אותם שטחים ולא על שטחים עיקריים בלבד ובכך לקבל תוצאה נמוכה מהתוצאה הראוייה .

התאמת ערכי המכירה לשטחים עיקריים , ולאחר מכן - קיזוז מע"מ , רווח יזמי בשיעור 20% (בהתחשב בעלויות מימון) ועלות בנייה של 7,000 ש"ח/מ"ר עיקרי , מביאה לערך שיורי הגבוה במידת מה מ-6,000 ש"ח/מ"ר עיקרי.

עם זאת , יש לזכור שהמחירים בפועל - מגלמים כבר חלק מההשבחה (כמו העלייה לגובה).

לפיכך , אני מוצאת לנכון לבסס את השומה המכרעת על ערך קרקע של : 6,000 ש"ח/מ"ר מבונה עיקרי .

לבנה אשד – שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 27.7.2009
ש.מ. 6126-230,355

24

4.2.2 תחשיב:

שווי כולל במצב קודם:

שטח עיקרי עילי	$49,200,000$ ש"ח = $8,200$ מ"ר $\times$ $6,000$ ש"ח/מ"ר
דירות המדרון	$1,056,000$ ש"ח = 160 מ"ר $\times$ $6,000$ ש"ח/מ"ר $\times$ 1.1
ס"ה	$50,256,000$ ש"ח

שווי כולל במצב חדש:

שטח עיקרי עילי
 $49,893,180$ ש"ח = $8,032$ מ"ר $\times$ $6,000$ ש"ח/מ"ר $\times$ 1.02 $\times$ 1.015

דירות המדרון

$1,997,000$ ש"ח = 289.42 מ"ר $\times$ $6,000$ ש"ח/מ"ר $\times$ 1.15

ס"ה $51,890,180$ ש"ח

פחות עלויות

איטום השטח $253,000$ ש"ח (-)

יתרת שווי

במצב חדש $51,637,180$ ש"ח

ההשבחה $1,381,180$ ש"ח = $50,256,000$ ש"ח - $51,637,180$ ש"ח

היטל ההשבחה $690,590$ ש"ח

4.2.3 סיכום:

היטל ההשבחה בגין אישורה של תכנית רג/מק/1223 א', ליום 12.12.2008:

690,590 ש"ח

בכבוד רב,