יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במנהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

עידן דמרי- כלכלן ושמאי מקרקעין

ו' כסלו תשפ"ד (19 נובמבר 2023)

מינוי מס': 1078-2022

לכבוד

המבקש	המשיבה
מר אליהו חביב	הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים
באמצעות השמאי רן וירניק	באמצעות השמאית רחל פרנקו
בדוא"ל: wran@isdn.net.il	בדוא"ל: rafranco@walla.com

<u>שומה מכרעת להיטל השבחה</u>
<u>גוש 6161 חלקה 180, תת-חלקה 44, רחוב גולומב 14א', גבעתיים</u>

בהתאם להוראות סעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "**התוספת השלישית**" ו- "**חוק התכנון**", בהתאמה), מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון.

יצוין, כי האסמכתאות המשפטיות שבשומה פורסמו במאגר נבו, אלא אם צוין אחרת.

1. <u>מטרת השומה</u>

אומדן ההשבחה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית, עקב מימוש זכויות בדרך של העברת זכויות, כהגדרתו בסעיף 1(א)(3) לתוספת השלישית.

2. <u>מהות ההשבחה</u>

עליית שוויים של המקרקעין עקב אישורן של תכניות, כמפורט בהמשך.

3. <u>מועדים קובעים לשומה[1]</u>

תכנית	מועד קובע
גב/170א'	26.11.1976
גב/353	09.04.1982
גב/258/א'	31.12.1982
גב/385	09.09.1987
גב/353/ד'	12.08.1994
גב/406	12.08.1994
גב/258/ו'	06.11.1998
גב/353/ה'	08.12.1998

[1] . לפי סעיף 4(7) לתוספת השלישית, שומת ההשבחה תערך ליום תחילת התכנית/אישור ההקלה/אישור שימוש חורג. בהתאם לקבוע בסעיף 119(א) לחוק התכנון, תחילתה של תכנית היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום ההודעה על אישורה ברשומות או בעיתון, לפי המועד האחרון מבין ההודעות. בהתאם לתקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון והבניה ותנאים למתן תעודת גמר), התש"ף-2020, בחישוב תקופות שנקבעו בחיקוקים המפורטים בתקנות, ובהם חוק התכנון והבניה, לא תבוא במניין הימים התקופה שמיום 15.3.2020 ועד ליום 24.5.2020.

תכנית	מועד קובע
גב/מק/2002	08.04.2003
גב/353/ו'	02.03.2005
גב/מק/503	09.07.2007
גב/מק/496	21.12.2007
גב/מק/559	10.08.2010
גב/מק/551	15.03.2011
גב/מק/519	12.04.2011
גב/מק/550	27.09.2011
גב/מק/643	08.02.2018
גב/661	05.06.2020

4. <u>פרטי הנכס</u>

נושא	פרטים
מהות הנכס	מבנה המשמש בפועל כדירת מגורים והרשום כתת-חלקה בבית משותף.
גוש	6161
חלקה	180
תת-חלקה	44
שטח חלקה הרשום	5,518 מ"ר.
שטח תת-חלקה 44	18 מ"ר.
זכויות קנייניות	חכירה.
מיקום	שכונת ארלוזורוב, רחוב גולומב 14א', גבעתיים.

חלקה 180 תקרא להלן גם "**מגרש הנכס**".

5. <u>מועד הדיון והסיור בנכס</u>

5.1. ביום 8.8.2022 נערך דיון בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להתייחס לתוכנו.

5.2. ביקור במגרש הנכס וסביבתו נערך ע"י החת"מ ביום 16.11.2023, ללא נוכחות הצדדים.

6. <u>תיאור הסביבה ואיתור החלקה</u>

6.1. <u>תיאור הסביבה ואיתור מגרש הנכס</u>

חלקה 180 נמצאת בשכונת ארלוזורוב שבמרכז העיר גבעתיים, והיא ממוקמת ממערב לדרך בן גוריון, וממזרח לרחוב ויצמן.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

הבניה בסביבה מאופיינת בבניה רוויה וותיקה בגובה של 2-4 קומות, לצד בניה רוויה חדשה למגורים בבניינים גבוהים.

הפיתוח הסביבתי מלא.

רח' גולומב הינו רחוב שכונתי, שכיוונו הכללי מזרח-מערב, ותנועת כל הרכב לאורכו חד-סיטרית ממזרח למערב. הרחוב מתחבר בקצהו המזרחי לדרך דוד בן-גוריון, ובקצהו המערבי לרחוב ויצמן.

חלקה 180 ממוקמת בצמוד ומדרום לרחוב גולומב, ובסמוך למפגשו עם רחוב ויצמן.

6.2. <u>תיאור מגרש הנכס</u>

חלקה 180, ששטחה הרשום 5,518 מ"ר, צורתה דמויית מלבן, שהמחצית, לערך, הדרום-מערבית שלו חסרה, וגבולותיה הינם:

גבול צפוני, שאורכו כ- 162 מ', והוא מהווה את חזית החלקה לרחוב גולומב.

גבול מזרחי, שאורכו כ- 40 מ' ולאחריו חלקה 358 המשמשת לחניית כלי רכב.

גבול דרומי, שאורכו, בחלק הרחב של החלקה כ- 98 מ', ובשטח הצר (באזור "המגרעת") כ-63 מ', ומעברו הדרומי חלקות 455, 608, 350, עליהן מבני מגורים בבניה רוויה חדשה, חלקות 429, 401, עליהן בנויים מבני מגורים ותיקים בגובה של שתי קומות מעל קומת עמודים, וחלקה 10 עליה מבנה מגורים וותיק בן קומה אחת.

גבול מערבי, שאורכו כ- 25 מ', והוא מהווה את חזית החלקה לרחוב ויצמן.

טופוגרפית פני הקרקע בחלקה יורדת בשיפוע מתון ממזרח למערב ובשיפוע של כ- 7% מדרום לצפון.

על החלקה בנויים בצפיפות גבוהה מבנים צמודי קרקע ותיקים (לפי מסמכי הבית המשותף-11 מבנים), שבכל אחד מהם מספר יחידות. מרבית היחידות משמשות למגורים ואחרות לגני ילדים ובית כנסת. המבנים בנויים בשתי שורות, האחת בחזית לרחוב גולומב והיא כולל 7 מבנים, והשנייה, העורפית, ובה 4 מבנים.

בין שורות המבנים שביל מרוצף במרצפות מדרכה.

תת-חלקה 44 ממוקמת במבנה ותיק, חד-קומתי, שהוא המבנה השני ממערב בשורת המבנים העורפית.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

7. <u>מצב תכנוני</u>[2]

<u>"מצב קודם"</u>

7.1. <u>תכנית מתאר של מרחב תכנון גבעתיים מספר 53</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 761 מיום 6.5.1960, סימנה בתחומה של חלקה 180 שני ייעודי קרקע, האחד- "יחידה מסחרית"- בחזית החלקה לרחוב ויצמן, בשטח של כ- 1,517 מ"ר, והשני, ביתרת שטח החלקה- 4,001 מ"ר- "אזור מגורים א", שהוראות הבניה שנקבעו בעניינו הינן כלהלן:

נושא	תוכן
שימושים	בין השימושים המותרים: בתי דירות, בתים טוריים, בתים דו-משפחתיים, בתים בודדים, משרדים, מלאכות בית, בנין ציבורי.
שטח מגרש מינימלי	500 מ"ר.
שטח בניה מקסימלי	25% + נספח בשטח של 5% + מוסך פרטי לדיירי הבית. שטח מרפסות, אם פתוחות ואם מקורות, אינו נכלל בשטח הבית, אלא בשיעור העולה על 25% משטח הבית. שטח קומת מרתף או קומת עמודים- אם לדעת הועדה המקומית יש אפשרות להקימה- לא יעלה על 65% מהשטח המותר.
הגובה המקסימלי	שתי קומות.

ביעוד של "יחידה מסחרית", השימושים המותרים כוללים מגוון רחב של שימושים, ובכללם: חנויות, בתי מלאכה, משרדים, בתי מרקחת, מרפאות, בנקים, מוסכים, בתי קפה ומסעדות, בנייני ציבור, ועוד.

גודל מגרש מינימלי ביעוד זה הינו 500 מ"ר, ועליו ניתן לבנות בניין בגובה של 4 קומות לפי שיעור בנייה של 35%.

מגרשים הנמצאים בתחומי אזורים שונים יהיו רואים אותם כאילו הם נמצאים באזור שסייגותיו מועטים ביותר, פרט למרווח בחזית שיקבע לגבי כל אחד ואחד מהאזורים השונים שהמגרש נמצא בהם.

7.2. <u>תכנית מספר 123</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 1216 מיום 23.9.1965, עניינה בקביעת הוראות באשר לקומה מפולשת ומגרש מדרוני. לפי הוראותיה, באזורי המגורים השונים

[2]. יצוין, כי הנתונים שבפרק זה כוללים רק את אלה הרלוונטיים לעניין שומה זו ולמחלוקות שבין הצדדים.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

הועדה המקומית רשאית לחייב או להתיר בנייתה של קומת עמודים מפולשת, בתנאים המפורטים בתכנית.

באזור מגורים א', גובה בנינים עם קומה מפולשת יהיה 2 קומות מעל לקומת עמודים מפולשת, ואחוזי הבניה- 30% משטח המגרש. אחוזים אלו הם סופיים וכוללים אחוזי שפור וגם תוספת אחוזי בניה על חשבון הקמת הבניין על קומת עמודים מפולשת.

שטח חדר מדרגות המשרת לפחות 2 דירות בקומה, לא יהיה פחות מ- 10 מ"ר נטו, ושטחו נכלל באחוזי הבניה של הקומה בה הוא נמצא. במקרה ששטח חדר המדרגות גדול מ- 12 מ"ר, החלק העולה על 12 מ"ר ועד 15 מ"ר לא נכלל באחוזי הבניה.

7.3. תכנית מספר 159, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 1458 מיום 20.6.1968, מתקנת את הוראות תכנית מס' 53 בעניין שטח מרפסות וקובעת, כי שטח מרפסות שלא יימנה בשטח הבית הינו בשיעור של 30% משטח הבית.

תכנית מספר 170, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 1543 מיום 14.8.1969, שינתה את היעוד של שטח החלקה שהיה ביעוד של "אזור מגורים א" לייעוד של "אזורים מגורים א'-2" שבו, בנוסף להוראות שבתכנית המתאר לגבי אזור מגורים א', יחולו הוראות שנקבעו בתכנית זו, ובכללם ההוראה לפיה במגרשים ששטחם המינימלי 650 מ"ר, בכוחה של הועדה המקומית להתיר הקמתם של בניינים בני 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, לפי אחוזי בניה של 23% משטח המגרש לקומה.

7.4. תכנית גב/258, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 2119 מיום 19.6.1975, מסמיכה את הוועדה המקומית לאשר באזורי מגורים סגירה של 1/3 משטח המרפסות המותר בקומה.

"מצב חדש"

7.5. תכנית מספר 170א', שדבר אישורה פורסם בי.פ. 2269 מיום 11.11.1976, משנה את הגודל של מגרש מינימלי שנקבע בתכנית מספר 170 ל- 650-550 מ"ר.

7.6. תכנית גב/353, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 2797 מיום 25.3.1982, עניינה בקביעת תנאים והוראות לבניה על גגות בתי מגורים, ובכללם ההוראה לפיה, על חלק מגג הבניין הצמוד לדירות בקומות העליונות, תותר לכל יחידת דיור בקומה העליונה הקמת מבנה מעל למדרגות הפנימיות של הדירות שבקומה העליונה, בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר ברוטו.

7.7. תכנית מספר 258 א', שדבר אישורה פורסם בי.פ. 2874 מיום 16.12.1982, עניינה בקביעת הוראות בנייה בנושאים שונים.

לפי הוראותיה, לצורך קביעת שטח הבניה המותר אין לקחת בחשבון את השטחים המפורטים בתכנית, ובכלל אלה:

- שטח חדר מדרגות העולה על 12 מ"ר, לכל קומה בבניין ועד 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ועד בכלל.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

- שטחו של מגדל המדרגות, מגדל יציאה ועליית גג.

- שטחי שירות שונים המפורטים בתכנית (מקומות חניה לדיירי הבית, חדר הסקה, חדר מכונות, חדר מכונות למעלית, פיר מעלית, וכו').

- מחסן בבית משותף, ששטחו אינו עולה על 4 מ"ר לכל יח"ד, שימוקם במרתף.

באזור מגורים א-2 אחוזי בנייה הכוללים יהיו כלהלן:

- במגרשים ששטחם עד 550 מ"ר – 2 קומות x 39% מעל קומת עמודים מפולשת.

- במגרשים ששטחם 550 מ"ר ומעלה- 3 קומות x 30% מעל קומת עמודים מפולשת.

הוראות תכניות המעניקות אחוזי בניה כוללים נוספים, או מיוחדים, להקמת מרפסות, מבני עזר וכדומה, לא תהיינה עוד בתוקף.

<u>תוספת קומות</u>- במגרש ששטחו לא יקטן מ- 500 מ"ר, הוועדה המקומית רשאית להתיר קומה נוספת מעל מספר הקומות המותר, בתנאים המפורטים בתכנית, ובכללם התנאי לפיו אחוזי הבניה הכוללים לא יעלו על המותר לפי התכנית החלה בעל המקום.

7.8. <u>תכנית גב/385</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 3475 מיום 25.8.1987, מקנה לוועדה המקומית סמכות, באזורים בהם תאשר היא הקמת בנייני מגורים בני 3 קומות ומעלה, לאשר תוספת של 5% משטח המגרש לשטח הרצפות הכולל שבבניין לשם התקנת מעלית אחת או מכפלה של אותם 5% במספר המעליות שיותקנו באותו בנין.

7.9. <u>תכנית גב/406-מרתפים</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 4235 מיום 28.7.1994, מטרתה לקבוע תנאים והוראות לבניית מרתפים והשימוש בהם, ולבטל את הוראות המרתפים בתכניות גב/53 ו- גב/258א'.

לפי הוראות התכנית, בכל האזורים המפורטים בתכנית, ניתן לבנות באישור הוועדה המקומית קומת מרתף.

קווי הבניין של קומת המרתף יהיו זהים לקווי הבניין החלים על המגרש.

השימושים המותרים בקומת מרתף עליונה בבית דירות הינם: חניה, מתקנים טכניים, מעליות, חדרי מדרגות וכדומה, פעילות פנאי של דיירי הבית, מחסנים דירתיים לדיירי הבית בשטח של עד 6 מ"ר לכל דירה. לא יורשו מגורים או שימוש עיקרי אחר למעט פעילות פנאי.

7.10. <u>תכנית גב/353/ד'-בניה על גגות</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 4235 מיום 28.7.1994, משנה ההוראות לבנייה על גגות וקובעת, בין היתר, כי בבניין מגורים תותר הקמת חדר יציאה על הגג, כתוספת שטח עיקרי לדירה בקומה העליונה בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר, וזאת בנוסף לשטחי/אחוזי הבניה המותרים ובתנאים המפורטים בתכנית.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

עוד נקבע, כי תותר על הגג בניית פרגולה שתבנה בצמוד לחדר יציאה לגג ובתחום שטח הגג שמעל לדירה, בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר ושלא יעלה על 1/3 משטח מרפסת הגג. לא יותר כיסוי הפרגולה או מילוי בין קירותיה.

7.11. תכנית גב/מק/258/ו', שדבר אישורה פורסם בי.פ. 4690 מיום 22.10.1998 נועדה, בין היתר, לכלול את ההקלות הכמותיות כפי שמופיעות בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשכ"ז-1967, במסגרת הוראות התכנית.

לפי הוראות התכנית, ביעודים שבתחומה של חלקה 180, תוספת הזכויות הינה כלהלן:

יעוד	גודל מגרש	מצב קיים		מצב חדש			
		מספר קומות	% בנייה	6%	5% בגין מעלית	סה"כ %לבניין	סה"כ % לקומה
מגורים א-2	-550	2+מפ'	78	✓	✓	89	45
	+550	3+מפ'	90	✓	✓	101	34
	+650	3+מפ'	90	✓	✓	101	34
יחידה מסחרית		4	140	✓	✓	151	38

עבור כל קומה נוספת מעל מספר הקומות המותר לפי תכנית, למעט תוספת של קומה מפולשת, תינתן תוספת שטח רצפה בשיעור של 2.5% (התוספת המירבית היא 5% לבניין בגין תוספת 2 קומות).

עבור קומה מפולשת נוספת תינתן תוספת שטח רצפה בשיעור של 5%.

תותר משיקולים תכנוניים, חלוקה לא שווה של אחוזי הבניה בקומות תוך שמירה שלא תהיה חריגה מקווי הבניין המותרים.

ההתייחסות לשטחים נוספים בגין יותר ממעלית אחת תהיה לפי הוראות תכנית גב/385.

7.12. תכנית גב/מק/353/ה'- בניה על גגות, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 4701 מיום 23.11.1998, משנה חלק מההוראות לבנייה על גגות וקובעת, בין היתר, ששטח הפרגולה לא יעלה על 23 מ"ר או 1/3 משטח הגג, לפי הקטן ביניהם. לא תותר בניית קירות לפרגולה, אך תותר התקנת מחיצות שקופות ניידות. יותר כיסוי הפרגולה מחומר שקוף.

7.13. תכנית מתאר מקומית גב/מק/2002, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 5169 מיום 24.3.2003, עניינה בקביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי במספר נושאים, ובכלל אלה ההוראות שלהלן:

מספר חניות נדרשות למגורים

ליחידות דיור ששטחן הכולל עד 120 מ"ר- 1.5 חניות/יח"ד.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

ליחידות דיור ששטחן הכולל מעל 120 מ"ר- 2.0 חניות/יח"ד.

מספר החניות ליעודים שאינם מגורים ייקבע לפי תקנות החניה.

שטחי שירות- באזור מגורים א-2 יותרו שטחי שירות מעל הקרקע לפי 35 מ"ר ליח"ד, ומתחת לקרקע בשיעור של 200%. מחסנים דירתיים בשטח של מירבי של 10 מ"ר ימוקמו במרתפי הבניין (במסגרת שטחי השירות המותרים).

שטחי בניה מותרים באזור מגורים א-2 ויחידה מסחרית (ללא שינוי מתכניות תקפות):

מספר קומות	% שטחי בנייה עיקריים לבניין	שטחי שירות		מחסנים דירתיים [3](מ"ר)
		מעל הקרקע (מ"ר/יח"ד)	מתחת לקרקע (%)	
2+ ק' מפולשת (מגרשים עד 550 מ"ר)	89	35	200	10
3+ק' מפולשת (במגרשים מעל 550 מ"ר)	101	35	200	10
3+ מפולשת (למגרשים מעל 650 מ"ר)	101	35	200	10
יחידה מסחרית- 4 קומות	151			

הוראות נוספות ביחס לזכויות הבניה:

- זכויות הבניה המפורטות בטבלה כוללות תוספת בגין מעלית ראשונה בבניין. על כל מעלית נוספת תותר תוספת של 5% נוספים לשטחי הבניה המותרים.
- הועדה המקומית רשאית להתיר 5% בגין קומת מרתף שתיבנה במקום קומת עמודים מפולשת נוספת.
- במגרש מדרוני תותר תוספת של 15% על שטחי הבניה המותרים המצוינים בטבלה.
- תותר תוספת של 2.5% בגין כל קומה נוספת.
- בקומת מרתף חלקית תותר תוספת של 5% לחלק המהווה מרתף באותה קומה, ותוספת של 2.5% בלבד לחלק המהווה דירת גן או מבואת כניסה ראשית לבניין.

הוראות בניה נוספות:

- שטח מגרש מינימלי- ההוראות בדבר גודל מגרש מינימלי מבוטלות. הוראה זו לא תחול על תכניות מתאר מקומיות הכוללות הוראות של תכנית מפורטת, שבהן נקבעו גדלי

[3] . ימוקמו במרתפי הבניין. השטח הינו שטח מירבי ליח"ד ויחושב במסגרת שטחי השירות המותרים.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

מגרשים. אין בהוראה זו כדי לאפשר חלוקת מגרשים קיימים בתשריט חלוקה בלבד, או בתשריט תכנית מפורטת.

- מספר הקומות המותר

לפי סעיף 6.1.2 להוראות התכנית מספר הקומות המותר הינו:

באזור מגורים א-2: 4 + קומה מפולשת/קומת כניסה, ו- 5 + קומה מפולשת/קומת כניסה.

באזור יחידה מסחרית- 6 קומות.

- ניוד אחוזי בניה

הועדה המקומית רשאית לאשר ניוד שטחי בניה עיקריים, לרבות שטח חדר היציאה לגג, בין הקומות השונות בבניין. הוועדה המקומית לא תהא רשאית לאשר ניוד שטחים עיקריים כאמור מהקומות השונות בבניין להרחבת חדרי היציאה לגג מעבר לשטחים המפורטים בעניינה של דירת גג.

הוועדה המקומית תהא רשאית לאשר הקמת דירת גג במקום מספר חדרי יציאה לגג. לצורך כך ניתן לנייד שטחי בניה מקומות תחתונות ולהוסיף על שטחי חדרי היציאה לגג, ובלבד ששטח מרפסת הגג של כל דירה כזו לא יפחת מ- 50 מ"ר.

- מרתפים

הועדה המקומית רשאית להתיר הקמתן של עד 2 קומות מרתף.

השימושים המותרים במרתפים: חניה, שטחים לפעילות פנאי, מתקנים טכניים ומחסנים (לפי השטח שצוין בטבלה שלעיל). השימושים שאינם לחניה יותרו רק בתנאי הסדרת כל מקומות החניה הדרושים לפי תכנית זו.

במגרשים עליהם מוקמים מבנים שאינם צמודי קרקע, גבולות המרתף יוכלו להגיע עד לגבולות המגרש, כאשר לפחות 20% משטח המגרש יוותר לא בנוי (למעט באישור הועדה המקומית ובנקיטת אמצעים אחרים להחדרת מי גשמים).

- קומת כניסה- בכל אזורי המגורים בהם מותר לבנות קומות מגורים מעל קומה מפולשת, ניתן לשנות את הקומה המפולשת לקומת כניסה, שבה יותרו השימושים של דירות מגורים, דירות גן, מבואה, מתקנים טכניים וכדומה.
- קומה מפולשת- בבניה חדשה לא תותר קומת עמודים מפולשת נוספת.
- חדר יציאה לגג- שטח חדר יציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר, לא כולל שטח המדרגות המחברות את חדר היציאה לגג אל הדירה שמתחתיו.

7.14. בישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה של הוועדה המקומית מיום 26.5.2003 הוחלט, שטבלת גבהי המבנים שבסעיף 6.1.2 לתקנון תכנית גב/מק/2002, כוללת את הקומות הנוספות שאת בנייתן רשאית להתיר הועדה המקומית, על פי שיקול דעתה, וכל עוד לא התירה הועדה

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

המקומית את בנייתן, יהיה מספר הקומות המירבי לפי המפורט בפרק 5. בגין כל קומה נוספת אותה תתיר הועדה המקומית לבנות, תותר תוספת של 2.5%, כמפורט בפרק 5. עוד הוחלט, לתקן התכנית בדרך של תיקון טעות סופר ולפרסם התיקון בעיתונות.

7.15. תכנית גב/353/ו', שדבר אישורה פורסם בי.פ. 5367 מיום 15.2.2005 קובעת, כי השטח הכולל של חדרי היציאה לגג לרבות ממ"ד לא יעלה על 40 מ"ר לעומת 23 מ"ר אשר היו מותרים לפי הוראות תכניות המתאר גב/מק/2002 ו- גב/מק/353/ה'.

7.16. תכנית גב/מק/550- דירות גג, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 6292 מיום 12.9.2011, קובעת הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי בנושאים שלהלן:

דירות גג

תותר בניית דירות גג בנוסף למספר יחידות הדיור המותר לפי תכנית. שטח זכויות הבניה לחדרי יציאה לגג אותן ניתן להמיר לדירת גג או לדירת דופלקס או לדירת גג טריפלקס, יקבע לפי מספר יחידות הדיור בקומה העליונה כפול 40 מ"ר ליח"ד, אך בכל מקרה לא יותר מ- 50% משטח הקומה העליונה.

בנוסף לאמור בתכנית גב/מק/2002, תותר בניית דירת גג אחת מעל קומה עליונה הכוללת דירה אחת בלבד ובתנאי ששטח דירת הגג לא יפחת מ- 90 מ"ר ושטח מרפסת הגג הצמודה לה לא יפחת מ- 50 מ"ר.

קומת הגג בה חדרי יציאה לגג ו/או קומת דירות הגג הינה בנוסף למספר הקומות המותר לבניה לפי תכנית.

7.17. תכנית גב/661- מתחם גולומב (מספר מקוון: 503-0549048), שדבר אישורה פורסם בי.פ. 8730 מיום 8.3.2020, ובעיתונות ביום 12.3.2020, הינה תכנית להתחדשות עירונית החלה על שטח של כ- 12.9 דונם, הכולל את שטחה של חלקה 180 ושל חלקות 358, 357, 342, 343 שממזרח לה, והיא מציעה להרוס כ- 68 יח"ד ולבנות במקומן 214 יח"ד ב- 3 בניינים, שניים מהם למגורים בלבד והבניין השלישי, בפינת הרחובות וייצמן גולומב, לשימוש מעורב הכולל מסחר, תעסוקה, שטחי ציבור ומגורים. כמו כן יוקצה שטח של כ- 4.5 דונם לטובת מבנים ומוסדות ציבור.

לפי תשריט התכנית, בתחום התכנית סומנו 4 תאי שטח שייעודם כלהלן (ממזרח למערב): תא שטח 3- מבנים ומוסדות ציבור; תא שטח 1- מגורים ד; תא שטח 2- מגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור; תא שטח 4- כיכר עירונית.

שטח התכנית כולו סומן כשטח לאיחוד וחלוקה חדשה, והמבנים הקיימים סומנו להריסה.

להלן עיקר הוראות התכנית:

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

מגורים ד'

שימושים

בקומת הכניסה יותרו חדרי עגלות, חדרי אופניים, לובי, מועדוני דיירים, שטח לפעילות פנאי, דירות גן (בחזית האחורית של רחוב גולומב).

מרתפים: חניה למגורים, מחסנים דירתיים, מתקנים הנדסיים, טכניים ותברואתיים, חדרי מעליות, שטח משותף לדיירי הבית שבתאי שטח 1 ו- 2 בלבד (בריכה, ג'קוזי-סאונה-ספא, חדר כושר, מלתחות ומועדון דיירים).

קומת גג: דירת גג, מתקנים טכניים, בריכות שחיה.

הוראות בינוי

לפחות 20% מסך היחידות המוצעות בתכנית יהיו דירות קטנות בשטח עיקרי שלא יעלה על 63 מ"ר. לכל יח"ד תתווסף מרפסת.

תכסית בנייה מירבית- 55% משטח המגרש.

תותר קומת קרקע מסחרית בגובה של עד 6 מ' ברוטו לצורך הקמת גלריה. תכסית בניה מירבית לקומת גלריה תהיה עד 50% משטח קומת קרקע.

קומת גלריה שלמה או חלקית לא תחשב במניין הקומות המותרות בתנאי שהיא בקומת קרקע בלבד.

בקומות המגורים העליונות ניתן לבנות דירות גג, דופלקס וכיו"ב.

תותר בניית מחסנים בקומת הגלריה.

לא תותר הקמת מחסנים קומתיים בקומת המגורים.

יותר ניוד שטחי בניה ויח"ד בהיקף של עד 10% בתוך תאי השטח 1 ו- 2 ובלבד שלא יהיה בניוד כדי להגדיל את סך השטח הכולל ו/או יח"ד המותר וכן את גובה המבנים.

מגורים, תעסוקה, ומבנים ומוסדות ציבור

שימושים

קומת כניסה: חדרי עגלות, חדרי אופניים, לובי, מועדוני דיירים, שטח לפעילות פנאי.

מסחר- יחידות מסחריות ימוקמו בקומת הקרקע תוך הפרדת הכניסות בין קומת הקרקע המסחרית לקומות המגורים שמעליה.

קומה ציבורית- תמוקם מעל קומת המסחר, לשימושים של רווחה, חינוך, בריאות וקהילה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

קומת תעסוקה- תמוקם בקומה השנייה. השימושים- כולל משרדים/מרפאות לבעלי מקצועות חופשיים.

לא יתאפשרו מגורים בקומות התחתונות, אך ניתן להתיר שימושים של מסחר ומשרדים יחד בקומות אלו.

במבואת הכניסה העליונה למבנה המגורים (מעל קומת המסחר והתעסוקה) יתאפשרו שטח שירות ושטחים לרווחת הדיירים, לרבות שימוש בשטח מרפסת הגג בקומה זו.

מרתפים- חניה למגורים, למסחר ולתעסוקה, מחסנים דירתיים, מתקנים הנדסיים/טכניים.

קומת גג- דירת גג, מתקנים טכניים, בריכות שחיה.

<u>הוראות בינוי</u>

לפחות 20% מסך היחידות המוצעות בתכנית יהיו דירות קטנות, בשטח עיקרי שלא יעלה על 63 מ"ר. לכל יח"ד תתווסף מרפסת.

תותר קומת קרקע מסחרית בגובה של עד 6 מ' ברוטו לצורך הקמת גלריה.

תכסית בניה מירבית לכל קומות המגורים, תהיה עד 85% משטח המגרש ותכלול את שטח המרפסות.

קומת גלריה שלמה או חלקית לא תחשב במניין הקומות המותרות, בתנאי שהיא בקומת קרקע בלבד. תכסית בניה מירבית לקומת גלריה תהיה עד 50% משטח קומת קרקע.

בקומות המגורים העליונות ניתן לבנות דירות גג, דופלקס וכיו"ב.

תותר בניית מחסנים בקומת הגלריה.

יותרו הקמת חדרי כושר דיירים בכל אחד מהבניינים.

לא תותר הקמת מחסנים קומתיים בקומת המגורים.

בית כנסת ימוקם בקומת הקרקע בכניסה נפרדת.

יותר ניוד שטחי בניה ויח"ד בהיקף של עד 10% בתוך תאי השטח 1 ו- 2 ובלבד שלא יהיה בניוד כדי להגדיל את סך השטח הכולל ו/או יח"ד המותר וכן את גובה המבנים.

<u>מבנים ומוסדות ציבור</u>

<u>שימושים</u>

מוסדות ציבור בשילוב גינות ציבוריות, שטחים מגוננים, לרבות גינת כלבים ושטחים שכירים המשרתים את מבני הציבור.

שימוש במגרש למטרת חינוך, תרבות, דת, ספורט ופנאי, קהילה ורווחה.

חניונים ציבוריים תת-קרקעיים.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יותרו שימושי מסחר נלווה בהיקף של עד 15%.

כיכר עירונית- לא תותר כל בניה בתחום הכיכר, למעט פיתוח פינות ישיבה, הצללה ואלמנטים נופיים.

להלן עיקר ההוראות שבטבלת זכויות והוראות בניה

תא שטח	יעוד	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מעל כניסה קובעת		מספר יח"ד	מספר קומות מעל כניסה קובעת
			עיקרי	שירות		
1	מגורים	4,045	15,800	5,831	156	15.5
2	מגורים	959	5,900	2,169	58	15.5
	מסחר		400			
	תעסוקה		400			
	מבנים ומוסדות ציבור		580			
3	מבנים ומוסדות ציבור	4,125	10,000	3,700		8
	מסחר		1,500			

השטח העיקרי שמעל לכניסה הקובעת בתאי שטח 1 ו- 2 כולל 100 מ"ר למועדון דיירים בכל בניין (200 מ"ר בתא שטח 1 ו- 100 מ"ר בתא שטח 2.

בתא שטח 1 הותרו שטחים עיקריים בהיקף של 1,800 מ"ר מתחת לכניסה לקובעת עבור בריכה, ג'קוזי/סאונה, ספא, חדר כושר ומלתחות.

בתאי שטח 1, 2 (מגורים), 3, הותרו שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת בהיקף של 16,500 מ"ר, 3,500 מ"ר, 21,000 מ"ר, בהתאמה.

בתאי שטח 1, 2, הותרו 5 קומות מתחת לכניסה הקובעת, ובתא שטח 3- 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת.

בתא שטח 2, 12.5 קומות הן למגורים.

הוראות רלוונטיות נוספות:

- תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמה.
- תנאי להיתר למגדל המגורים ה- 2 יהיה פינוי בפועל של מבנה המגורים בחלקה 357.
- החניה למגורים תתפרס מתחת לתאי שטח 1 ו- 2 בלבד. תקן החניה המירבי יהיה 1:1 למגורים, 1:50 למסחר, 1:60 לתעסוקה. כל החניות בתחום התכנית תהינה תת-קרקעיות.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

- ניתן לבנות מרתפים עד קו בניין אפס ובתנאי שישמר 15% שטח חלחול מכל שטח התכנית, לרבות השטחים הציבוריים. לא תותר בנייה של מרתפי מגורים תחת השטח הציבורי.
- הבינוי הקיים למגורים בשטח המיועד בתכנית זו לשטח ציבורי יהווה שימוש חורג שהותר עד למתן היתר בניה לבניין השני.
- תוספת יח"ד תהווה סטיה ניכרת.
- התכנית תתכלה לאחר 10 שנים ככל שלא יוצאו בפרק זמן זה היתרי בניה. בסמכות הועדה המקומית להאריך את התכנית ל- 10 שנים נוספות.

לפי נספח הבינוי של התכנית, בתא שטח 2, שייעודו מגורים ותעסוקה, תוכנן בניין אחד, בתא שטח 1, שייעודו מגורים ד', תוכננו 2 בניני מגורים (בכל אחד 78 יח"ד), ובתא שטח 3, שייעודו מבנים ומוסדות ציבור, תוכננו 2 מבנים.

8. <u>רישוי</u>

להלן היתרים שאותרו באתר הועדה המקומית בחלקה 180:

- רישיון מספר 951, נושא תאריך 9.9.1952, לתוספת ב"כ ומקלחת לדירה קיימת (גולומב 21).
- ביום 6.8.1953 ניתן רישיון מספר 870 להוספת מקלחת, מטבח וב"כ לבניין קיים (גולומב 6).
- ביום 26.11.1953 ניתן רישיון מספר 896 לתוספת מרפסת לבניין קיים.
- ביום 30.11.1953 ניתן רישיון מספר 897 לתוספת חדר לבניין קיים.
- ביום 1.12.1953 ניתן רישיון מספר 892 לתוספת חדר, מטבח, חדר רחצה ומרפסת לבניין קיים.
- ביום 2.11.1954 ניתן רישיון מספר 1050 להוספת גגון לקיוסק קיים.
- ביום 11.6.1956 ניתן רישיון מספר 1138 להקמת קיר מגן והוספת 2 מרפסות, הול, אמבטיה, מטבח וב"כ לבניין קיים.
- רישיון מספר 1290, נושא תאריך 20.12.1956, לתוספת נוחיות לדירה קיימת (גולומב 39).
- רישיון מספר 1292, נושא תאריך 24.12.1956, לתוספת נוחיות לדירה קיימת.
- רישיון מספר 1300, נושא תאריך 2.1.1957, לתוספת נוחיות לדירה קיימת (גולומב 16).
- ביום 6.11.1958 ניתן רישיון מספר 1517 לתוספת הול וחדר רחצה לבניין קיים (גולומב 8).
- ביום 19.6.1959 ניתן רישיון מספר' 1607 לתוספת מרפסת סגורה ונוחיות לבניין קיים.
- ביום 21.6.1962 ניתן רישיון מספר 2324 לתוספת פינת בישול למזנון קיים (גולומב 4).
- ביום 16.7.1965 ניתן רישיון מספר 3256 להקמת מוסך (גולומב 10).
- ביום 12.12.1965 ניתן רישיון מספר 3344 לסגירת מרפסת (גולומב 16).

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

- ביום 5.9.1967 ניתן רישיון מספר 3923 להקמת קיוסק (גולומב 10).

9. <u>מצב קנייני</u>

9.1. להלן נתונים מהעתק רישום מפנקס בתים משותפים מיום 27.4.2022:

<u>גוש</u>	: 6161
<u>חלקה</u>	: 180
<u>שטח החלקה</u>	: 5,518 מ"ר
<u>תתי חלקות</u>	: 45 (כולל תת-חלקת הרכוש המשותף).
<u>מבנים</u>	: 11
<u>תקנון</u>	: מצוי

פרטים בעניינה של תת חלקה 44:

<u>תיאור</u>	: בית מלאכה.
<u>מבנה</u>	: יא'
<u>שטח</u>	: 18 מ"ר
<u>חלק ברכוש משותף</u>	: 9/623
<u>בעלויות</u>	: קרן קיימת לישראל.
<u>חכירה</u>	: חכירה ראשית מהוונת עד ליום 31.3.2059 ע"ש חביב אליהו.
<u>הערות</u>	: ביום 25.11.2021 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת טובול ברוקס ייזום ובניה, שותפות מוגבלת.
	: ביום 1.12.2021 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת לשץ שרון ואפרימה לשץ נורית.

9.2. לפי שומות הצדדים, ביום 30.11.2021 נערך הסכם לפיו מכר המבקש זכויותיו בחלקה לשרון ונורית לשץ תמורת 1,000,000 ש"ח. הובהר, כי המוכר חתם על הסכם לפינוי בינוי במסגרתו התחייב לקחת חלק בפרויקט. כל היטל השבחה בגין תכנית שקיבלה תוקף לפני חתימת החוזה יחול על המוכר, ולאחר חתימת החוזה- על הקונה. כל תשלום היטל השבחה בגין התכנית לפינוי בינוי יוטל על הקונה. כל תשלום נדרש מאת רמ"י ישולם על-ידי הקונה.

9.3. לפי שומת המשיבה בהתאם להסכם פינוי הבינוי עם חברת טובול, התמורה המוצעת לחלקת המשנה הנדונה היא דירה חדשה בשטח של 72 מ"ר.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

10. <u>עקרונות ושיקולים בשומה</u>

לפי הקבוע בסעיף 1(א) לתוספת השלישית, "השבחה" משמעותה- עליית שווים של מקרקעין עקב אישורה של תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ההשבחה הנבחנת בשומה זו, מקורה בתוכניות שאושרו ב"מצב חדש" ואשר פורטו ברקע התכנוני שלעיל.

בהתאם לפסיקת בית המשפט העליון ברע"א 4217/04 **פמיני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, פ"ד סא(3), 386 (2006), במקרה בו אושרו מספר תוכניות משביחות, שלא נגבה בגינן היטל השבחה, תחושב ההשבחה בגין כל תכנית ותכנית, נכון למועד הקובע של אותה התכנית.

לפיכך, אומדן ההשבחה ייקבע בגין כל אחת מהתכניות שפורטו ב"מצב חדש", נכון למועד הקובע של כל תכנית ותכנית, ולאחר בחינת מכלול הנתונים שצוינו לעיל וטענות הצדדים.

ככלל, דרך המלך לחישוב ההשבחה מחייבת הערכת שווים המלא של המקרקעין בשני מצבי התכנון, "מצב קודם" ו"מצב חדש", וההשבחה הינה הפרש השווי שבין שני המצבים (דנ"א 3768/98 **קריית בית הכרם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים**, נו(5) 49 (2002)).

עם זאת, במקום בו עיקר שווי המקרקעין אינו משתנה, ניתן לקבוע ההשבחה לפי שוויה של התוספת בגינה נבחנת ההשבחה (שיטת הדלתא) (ערר (ת"א) **85092/16 הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' כרמון מינצר, חברת קרן ק.ר נדל"ן בע"מ** (12.2.2020).

לפיכך, בעניינן של תכניות נושאיות, שאינן משנות את עיקר שוויו של מגרש הנכס, השבחה תבחן בשיטת הדלתא.

כמו כן, באומדן ההשבחה יובאו בחשבון הגורמים והשיקולים שלהלן:

10.1. מיקומו של מגרש הנכס בשכונת ארלוזורוב שבעיר גבעתיים, בצמוד לרחובות גולומב ווייצמן.

10.2. מאפייני מגרש הנכס והבנוי עליו.

10.3. אפשרויות הבניה במגרש הנכס עובר לאישורה של כל תכנית שהשבחתה נבחנית, ולאחר אישורה.

10.4. מערך הזכויות הקנייניות במגרש הנכס, הרשומות כבית משותף, וחלקה של תת-חלקה 44 ברכוש המשותף.

10.5. ערכי שווי בסביבתו של מגרש הנכס, נכון למועד הקובע בעניינה של כל תכנית ותכנית.

שיקולים נוספים הרלוונטיים לצורך הכרעה במחלוקות הנקודתיות שבין שמאי הצדדים, יפורטו במסגרת ההכרעה עצמה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

11. עיקר טיעוני הצדדים והכרעה בהם

להלן עיקר טיעוני שמאי הצדדים, כפי שעולה משומותיהם, טענותיהם בדיון שהתקיים בפניי, המסמכים שהוגשו על-ידם, והכרעתי במחלוקות שביניהם.

11.1. סכום ההשבחה בשומות הצדדים

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה (₪)	השבחה בשומת המבקש (₪)
גב/353	09.04.1982	12	4.9
גב/258/א'	31.12.1982	24	לא חלה השבחה
גב/385	09.09.1987	852	338
גב/353/ד'	12.08.1994	553	436
גב/258/ו'	06.11.1998	14,102	15,890
גב/353/ה'	08.12.1998	3,476	898
גב/מק/2002	08.04.2003	46,822	9,632
גב/353/ו'	02.03.2005	6,364	7,800
גב/מק/550	27.09.2011	845	450
גב/661	05.06.2020	1,095,446	626,000

11.2. **טענה מקדמית**

לטענת שמאי המבקש, בכל התכניות שב"מצב חדש" יש לחשב הזכויות התכנוניות בהתאם לזכויות שהוקצו ליחידה המסחרית מהסיבות שלהלן:

בתחומה של חלקה 180 נקבעו שני ייעודי קרקע: האחד- "יחידה מסחרית" והשני- מגורים. בסעיף 33 לתקנון תכנית גב/53 נקבע, שבמגרשים הנמצאים בתחומי אזורים שונים יראו אותם כאילו הם נמצאים באזור שסייגותיו מועטים ביותר.

מאחר וזכויות הבנייה שנקבעו לייעוד של "יחידה מסחרית" גבוהות יותר, הרי שזהו האזור עם הסייגים המועטים ביותר.

עקרון זה נקבע גם בפס"ד שניתן בבש"א (ת"א) 109149/01 הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים נ' פסמניק, במסגרתו נדונה מחלוקת דומה ונקבע, שתכליתו של סעיף 33 ברורה, ובמקום בו מגרש נמצא בתחומם של שני אזורים, ולשני האזורים זכויות בניה שונות, תהיה הועדה המקומית חייבת להעניק למגרש את זכויות הבניה הטובות מבין השניים.

תגובת שמאית המשיבה

בתכנית גב/53 חלקה 180 מחולקת למגרשים ולכל מגרש ישנו מספר מגרש נפרד. בניגוד לנטען, החלקה אינה מהווה מגרש בניה אחד. רואים בבירור את החלוקה למגרשי בניה,

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

כאשר החלקה כוללת 2 מגרשי בניה ביעוד מגורים א' וחלק ממגרש בניה ביעוד מסחרי בחזית לרחוב ויצמן.

טרם בוצעה הפרצלציה הנדרשת בחלקה 180 לחלוקה למגרשי הבנייה כמסומן בתשריט תכנית גב/53 ובהתאם ליעודים השונים שנקבעו. במקרה הנדון מדובר ביעודים שונים ובמגרשים שונים וברור שלא ניתן לערב יעוד מסחרי עם יעוד מגורים ולראות בו כמגרש אחד, שהרי ביעוד מגורים לא ניתנות זכויות בנייה כביעוד מסחרי.

ביעוד מסחרי, בו אסורים שימושי מגורים, הותרה בניית 4 קומות לשימושי מסחר ומשרדים, התואם את ערכי הקרקע ביעוד זה וכפיצוי לערכי הקרקע הנמוכים של משרדים בהשוואה למגורים, כאשר ביעוד מגורים א' הותרה בנייה של 2 קומות בלבד. באזורי המגורים בתכנית גב/53 לא הותר באף אזור בינוי של 4 קומות וכמובן שהועדה לא תיתן בינוי של 4 קומות ביעוד מגורים א'.

הפסיקה בבית משפט שלום אליה מפנה שמאי המבקש שונה מהותית מהמקרה הנדון שכן דובר בהחלטה על מגרש אחד שכולו ביעוד למגורים, חלקו מגורים ג' וחלקו מגורים ב' 2. כמו כן, בחלקה שם (חלקה 310 בגוש 7166) לא הייתה חלוקה למגרשים והשטח היווה מגרש אחד ביעוד מגורים.

בהתאם לכך הרי שלתכנית 503-0549048 נערכו טבלאות הקצאה ואיזון המהוות חלק מהתכנית, אשר התייחסו לזכויות הבניה במגרש המגורים במצב נכנס לפי 101% + 15% זכויות מותנות. הוועדה המחוזית אישרה הטבלאות. ככל שטענת שמאי המבקש נכונה צריך לבטל התכנית.

לא ניתן היה לקבל היתר בניה ללא פרצלציה, וככל שהיו מבצעים פרצלציה היו הבעלים מתבקשים להפריד בין המגרשים.

המגרש המסחרי כולל גם חלק מחלקה 455 וככל שהיו מבקשים לבנות עליו נדרש היה לפצלו מחלקה 180 ולאחדו עם חלקה 455.

בנוסף צרפה שמאית המשיבה את התייחסותו של מר רונן משורר, מנהל מחלקת התכנון בעירייה, שהבהיר את שנטען לעיל, ואף הפנה לתכניות גב/170 וגב/170/א בהן סומן רק המגרש למגורים ולא המגרש ליחידה מסחרית.

<u>תגובת שמאי המבקש</u>

המשיבה מנסה לאבחן את הפסיקה בעניין פסמניק בכך שבנסיבות שם שני היעודים השונים היו למגורים ואילו במקרה כאן הייעוד האחד הוא למגורים והשני למסחר. אלא שבפסק-הדין אין שום הסתייגות שכזו.

הנוסח של סעיף 33 מופיע בהרבה תכניות, ובפסק הדין ישנה הפנייה למקרה נוסף בראשון לציון שם השמאי המכריע זייצוב קיבל הטענה, על-אף שגם שם היה בחזית המגרש יעוד למסחר ובעורף שימוש למגורים.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

<u>הכרעה</u>

בתחומה של חלקה 180 סומנו שני יעודי קרקע, האחד- "יחידה מסחרית"- בחזית החלקה לרחוב ויצמן, בשטח של כ- 1,517 מ"ר המהווה כ- 27.5% משטח החלקה, והשני, ביתרת שטח החלקה- 4,001 מ"ר שהם כ- 72.5% משטח החלקה- "אזור מגורים א".

כמפורט לעיל, לעמדת שמאי המבקש, את זכויות הבניה בשטח החלקה כולה יש לקבוע לפי הזכויות שנקבעו לשטח היחידה המסחרית, וזאת בשל ההוראה שבסעיף 33 לתקנון תכנית גב/53 (להלן: "**סעיף 33**"), ולאור פסק הדין בבש"א (ת"א) 109149/01 **הועדה המקומית לתכנון ולבנייה גבעתיים נ' פסמניק** (5.9.2005) (להלן: "**עניין פסמניק**").

מהטעמים שיפורטו להלן, איני מקבל טענתו זו של שמאי המבקש.

לעמדתי, משנקבע בתכנית יעוד של שטח מסוים, ונקבעו הוראות שונות בעניינו של אותו הייעוד, הרי שהכלל והכוונה הם, שהבנייה בשטח זה תעשה לפי ראיית התכנון שנקבעה בתכנית, וחריגה מכך יכול שתעשה במקרים חריגים ביותר.

לעמדת שמאי המבקש, בהסתמכו על הפסיקה בעניין פסמניק, בעניינה של חלקה 180 מתקיים החריג וזאת לאור ההוראה שבסעיף 33 הקובעת כהאי לישנה:

> "מגרשים הנמצאים בתחומי אזורים שונים יהיו רואים אותם כאלו הם נמצאים באזור שסייגותיו מועטים ביותר, פרט לבין המרווח בחזית, לפי הנדרש לגבי כל אחד ואחד מהאזורים השונים שהמגרש נמצא בהם."

לפי ההגדרות שבתכנית, "מגרש" פירושו "*שטח קרקע שאושר בתכנית פרצלציה כמגרש לבניה, או שהועדה המקומית הרשתה להקים עליו בית*".

ללמדך, שעל-מנת ששטח קרקע יחשב כ"מגרש" צריך ששטח זה ייבחן על-ידי הוועדה המקומית, בין אם על-ידי אישורה של תכנית פרצלציה ובין אם באישורה לבנייה המבוקשת בשטח הקרקע. הוראה זו נכונה לגבי כל שטח קרקע, והיא בוודאי שנכונה בעניינו של שטח שבתחומו נקבעו שני ייעודים שונים.

בעניינו, לא הוצגה תכנית פרצלציה כלשהי, ובוודאי שלא כזו שאושרה על-ידי הוועדה המקומית.

באשר לאפשרות השנייה, של אישור לבנייה, הרי שבתחומה של חלקה 180 אותרו 16 היתרי בניה (כמפורט בפרק הרישוי שלעיל), 12 מהם לפני מועד אישורה של תכנית גב/53. עיון בתכניות שנלוו להיתרים מלמד שהבניה בהם התייחסה למגרשים קטנים בתחומה של חלקה 180, הדומים במיקומם למיקום המבנים שבתשריט הבית המשותף.

ארבעה מהיתרים ניתנו לאחר אישורה של התכנית. שניים מהם ניתנו לתוספת בנייה ושניים לבנייה חדשה- הקמת מוסך והקמת קיוסק, ברחוב גולומב 10. בתכנית הבקשה

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

להיתר להקמת מזנון משנת 1967, מסומנת חלקה 180 כולה, אך הבניה מבוקשת על שטח תחום ומצוין שהבניה מבוקשת "במגרש של זכריה לוי".

לפיכך, לעמדתי, מבחינה של ההיתרים שניתנו בחלקה 180, לא ניתן לקבוע שהוועדה המקומית, באשרה היתרי בניה בחלקה, התייחסה לחלקה כמגרש תכנוני.

ולאור האמור לעיל, לעמדתי, חלקה 180 לא עונה להגדרה של "מגרש" בתכנית גב/53 ולכן גם ההוראה שבסעיף 33 לא חלה עליה.

זאת ועוד, סעיף 33 קובע שבמגרש הנמצא בתחומי אזורים שונים, יראו אותו כאילו הוא נמצא באזור "שסייגותיו מועטים ביותר". לעמדת שמאי המבקש, התיבה "סייגותיו" מתייחסת גם לזכויות הבניה, אולם גם קביעה זו לא ברור על מה היא נסמכת.

חלק ז' לתכנית גב/53 כותרתו "חלוקה לאזורים", והוא קובע הוראות במספר נושאים שכל אחד מוסדר בפרק משנה, כלהלן: א'- "שימוש בקרקעות ובבנינים", ב'- מגרשי בניה, בתים ונספחים, ג'- מרחקים בין קוי בניה ומרוחים, ד'- גובה הבנינים, ה'- תכניות שכון, ו'- רשימת התכליות.

לכל אחד מפרקי המשנה מספר סעיפים. סעיף 33 הינו אחד מהסעיפים שבפרק א' שכותרתו כאמור "שמוש בקרקעות ובבנינים", והוא קובע הוראות שונות לעניין התכליות, מקומות הבניה, מגרשים מיוחדים, מספר בתים על מגרש, ולעניין מגרשים הנמצאים בתחומי אזורים שונים (סעיף 33). ולכן, סביר לעמדתי לקבוע, שהסייגים אליהם כיוון סעיף 33 הינם הסייגים שנקבעו בסעיפים שלפניו באותו הפרק. לעומת זאת, שטחי הבניה המותרים מוסדרים בפרק משנה ב', ובסעיפים שלאחר סעיף 33.

לפיכך, לעמדתי, מלשון התכנית לא ניתן לקבוע שיש ליחס לשטח שביעוד מגורים שבחלקה 180 את אחוזי הבניה שנקבעו בעניינו של היעוד של "יחידה מסחרית", הן מהטעם שחלקה 180 אינה עונה להגדרת המונח "מגרש", והן מהטעם שהסייגים אליהם כוון האמור בסעיף 33, סביר שאינם כוללים את הוראה באשר לאחוזי הבניה.

כמו כן, פרשנות שמאי המבקש להוראת סעיף 33 גם אינה עולה בקנה אחד עם התכלית של תכנית מתאר מקומית, הקובעת את ייעודי קרקע באזורים שונים של העיר ואת הוראות הבניה בעניינם. משנקבע בתכנית גב/53 שעיקר שטחה של חלקה 180, כמו גם סביבתה הקרובה שאינה בחזית לרחוב גולומב, הינו ביעוד של אזור מגורים א', שהבניה המותרת בה הינה בגובה של 2 קומות, אין זה סביר לקבוע שמתקיני התכנית מוכנים היו לקבוע שבשל העובדה שיעודו של חלק קטן משטח החלקה נקבע כאזור מסחרי שבו מותרת בניה בגובה של 4 קומות, אזי בניה שכזו תהא אפשרית בכל שטח החלקה, וזאת בניגוד כאמור לתפיסה התכנונית שבאזור זה.

לשיקולים שלעיל נכון להוסיף את השיקול של המשקל שיש ליתן לפרשנות הוועדה המקומית באשר להוראות תכנית שהיא המוסמכת ליתן היתרים בתחומה (ראה סעיף 29

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

לפסק הדין בעמ"נ (מרכז) 25951-03-21 **ברסלב נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה** (17.10.2021)), ולטיעונים הנוספים שנטענו על-ידי נציגי המשיבה.

בשל כל המפורט לעיל, איני מקבל כאמור את טענת שמאי המבקש, ושוויה של חלקה 180 במדרגות ההשבחה השונות ייקבע לפי הוראות הבניה שנקבעו לכל אחד מהאזורים, בהנחה שניתן היה לחלק את שטח החלקה לשני מגרשים, אם באמצעות תכנית ואם באמצעות תשריט חלוקה, בהתאם לשטחים המוסכמים על הצדדים, ולממש בכל מגרש את הוראות הבנייה שנקבעו ביעוד החל בשטח המגרש.

11.3. **<u>תכנית גב/353</u>** (מועד קובע- 09.04.1982)

התכנית התירה הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר, לכל יח"ד בקומה העליונה, בתנאי שסך שטח הבניה על הגג, לא יעלה על 40% משטחו.

11.3.1. <u>עיקרי עמדת שמאית המשיבה</u>

שמאית המשיבה עורכת תחשיביה בהנחה לפיה 4,001 מ"ר משטח החלקה היו ביעוד של מגורים א'2, ושטח של 1,517 מ"ר ביעוד של יחידה מסחרית.

בהינתן שבאזור מגורים א'2 שטחי הבניה המותרים לקומה הינם בשיעור של 23% משטח המגרש + 30% משטח הבית עבור מרפסות, אזי ניתן לממש בניה של כ- 10 חדרי גג לפחות, ובסך-הכול- 230 מ"ר, שאת שווים קובעת היא בשיעור של 150% משווי מ"ר מבונה.

<u>ערכי שווי</u>

- לפי חוברת "מקרקעין וערכם" מחודש יולי 1982, שווי קרקע לחדר באזור טוב בגבעתיים הינו 220,000 שקל, ובאזור בינוני 135,000 שקל.
- ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות בעניינה של תכנית זו:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	רחוב	שווי למ"ר מבונה
ברמן	6163/110	כ"ג	$ 360
פרימו	6160/68	ז'בוטינסקי	$ 360
מלוכנא	6164/155	המאור	$ 460

ובהתאם לערכי השווי שלעיל, קובעת היא שווי של 300 $ למ"ר מבונה, נכון למועד הקובע.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שטח חדרי גג	230 מ"ר
מקדם שווי חדר גג	1.5
שווי מ"ר מבונה	$ 300

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

מושע ודחיה (כ- 15 שנה)	0.4
שער חליפין	1:0.0197
חלק המבקש ברכוש המשותף	9/623
השבחה במעוגל	**12** ₪

11.3.2. <u>עיקרי עמדת שמאי המבקש</u>

בהתחשב בזכויות הבנייה שנקבעו ליחידה המסחרית, המתירים 35% לקומה, שטח קומה טיפוסית הינו כ- 1,400 מ"ר וניתן להקים כ- 14 חדרי גג (לפי 100 מ"ר ממוצע לדירה).

לאור העובדה שהבינוי הקיים כולל 44 יח"ד אזי, בהתחשב בצורך להרוס המבנים ובמספר יחידות הדיור, נכון להביא בחשבון דחייה של 30 שנים למימוש הזכויות- מקדם 0.17 (לפי היוון בשיעור של 6%).

<u>ערכי שווי</u>

בשנים אלו, הערכות השמאים המכריעים מתבססות על נתונים מביטאון מקרקעין וערכם, ואלו סיווגו את ערכי השווי לפי קטגוריות של אזור טוב, בינוני ונחשל. מאחר וקיים קושי לדעת כיום מה היה הסיווג דאז, נכון לקחת את השווי באזור בינוני, שהוא 135,000 שקל לקרקע לחדר המהווים 5,400 שקל למ"ר שהם כ- 210 $ למ"ר.

<u>תחשיב השבחה</u>

שטח חדרי גג	322 מ"ר
מקדם שווי חדר גג	1.5
שווי מ"ר מבונה	210 $
דחיה	0.17
שער חליפין	1:0.0197
חלק ברכוש המשותף	9/623
השבחה במעוגל	**4.90** ₪

11.3.3. <u>תגובת שמאית המשיבה</u>

החלקה ממוקמת באזור מעולה במרכז העיר גבעתיים ולפיכך נהנית מרמת מחירים גבוהה.

אין לחשב דחיה תאורטית רק בשל קיום מבנים וותיקים, אלא יש לבחון את הניצול המיטבי. על החלקה קיימים 11 מבנים חד קומתיים ותיקים מאוד לאורך רחוב גולומב, בניצול מצומצם, ובהתחשב בהיקף זכויות הבניה הגבוה במועד

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

הקובע, במרכז העיר, הרי שהניצול המיטבי מתקבל בהריסתם עם רווחיות וכדאיות כלכלית גבוהה למימוש הזכויות. יש להביא בחשבון רק הפחתה למושע, כאשר לכל אחד מהבעלים אינטרס מובהק לממש את מלוא הזכויות והדחייה הסבירה מבחינה שמאית וכלכלית הינה שנים בודדות, כ- 5 שנים, כולל אפשרות למימוש בדרך של פירוק שיתוף.

11.3.4. <u>תגובת שמאי המבקש</u>

בנכס נמצאים 44 דיירים שונים במבנים שונים, והמדובר במתחם מורכב שנדרשה תוספת גדולה של זכויות כדי לתמרץ הבעלים לפנות את המקרקעין ולממש את הזכויות החדשות. בתכנית גב/353 הדחיה היא עצומה כי זכויות הבניה הקיימות לא מאפשרות את הפינוי. ככול שהמבנים הולכים ונשחקים כך הסכמת הדיירים לפינוי ושיתוף פעולה גדולים יותר, ולכן תקופת הדחיה הולכת ופוחתת.

11.3.5. **<u>הכרעה</u>**

שטח הנכס שהוא ביעוד למגורים הינו 4,001 מ"ר. בהנחה שעל שטח זה ייבנו 4 בנייני מגורים, הרי ששטח כל בניין יהא 690 מ"ר + מרפסות בהיקף של 207 מ"ר (כ- 1/3 משטח זה ניתן לסגירה). שטח כל קומה יהא 230 מ"ר + 69 מ"ר שטחי מרפסות, מהן כ- 23 מ"ר שטח מרפסות שניתן לסגור.

בנתונים שלעיל, סביר לעמדתי לקבוע שבקומה העליונה של כל בניין ייבנו 3 יחידות דיור, ובסך-הכול 12 דירות בארבעת המגרשים.

לפיכך יובא בחשבון שטח חדרי גג של 276 מ"ר.

לפי הוראות התכנית, 25% משטח הגג אמור לשמש למבנים/מתקנים טכניים משותפים. בהנחת 10% שטחים משותפים נוספים למעברים, ו- 69 מ"ר חדרי גג, יתרת שטח הגג בכל בניין הינה כ- 125 מ"ר, והיא מאפשרת שטח מרפסת גג של כ- 42 מ"ר לכל חדר גג.

בהנחת מקדם שווי של 25% לשטח מרפסת הגג, מתקבלת תוספת של כ- 11 מר"א מבונה, שהם כ- 47% משטח חדר היציאה לגג.

לפיכך אני מקבל את מקדם השווי של 1.5 לחדר גג שנקבע בשומת המשיבה.

<u>דחיה</u>

שמאי המבקש טוען לדחייה נדרשת של 30 שנים, בשל העובדה שבנכס קיימים 44 תתי-חלקות, ושנדרשת תוספת גדולה של זכויות כדי לתמרץ הבעלים לפנות את המקרקעין, ולכן מפחית הוא 83% משווי הזכויות .

שמאית המשיבה הפחיתה 60% משווי הזכויות בשל דחייה של 15 שנים למימוש הזכויות, ובהמשך טענה שיש להביא בחשבון רק הפחתה למושע, שכן לכל אחד

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

מהבעלים אינטרס מובהק לממש את מלוא הזכויות, והדחייה הסבירה מבחינה שמאית וכלכלית הינה כ- 5 שנים, כולל אפשרות למימוש בדרך של פירוק שיתוף.

האפשרות של הליך פירוק שיתוף אינו אפשרי בנכס כאן, מאחר וזכויות הבעלים בחלקה רשומות כבית משותף, שהוא לכשעצמו מהווה סוג של פירוק שיתוף.

לפי מסמכי הבית המשותף, בחלקה רשומות 44 תתי-חלקות, הבנויות ב- 11 מבנים, בממוצע כ- 4 תתי-חלקות במבנה, כאשר שלושה מהמבנים בתחום היעוד של היחידה המסחרית, והיתרה בתחום השטח שייעודו למגורים.

השטח הרשום של כל תתי-החלקות הינו כ- 1,203 מ"ר, כ- 27 מ"ר בממוצע לתת-חלקה, ולפי מסמכי הרישוי שצוינו לעיל, סביר שהן נבנו עוד קודם לשנת 1950. עם זאת, סביר שבמהלך השנים נוספו שטחי בניה, מרביתה ללא היתר, כאשר לפי חוות הדעת הכלכלית המהווה נספח לתכנית גב/661 (503-0549048), בשנת 2020, השטח הממוצע של כל תת-חלקה הינו כ- 80 מ"ר עם שטח חצר ממוצע של כ- 45 מ"ר.

בהנחה שבמועד הקובע השטח הממוצע ליח"ד הינו כ- 50 מ"ר בנוי + 75 מ"ר חצר, אזי בתחום החלקה כ- 3,025 מר"א מבונה (לפי מקדם שווי של 0.25 למ"ר חצר).

בהנחה זהירה של שווי בנוי של כ- 200 $ (בהתחשב בפחתים), סך שווי הבנוי הינו כ- 440,000 $. בהנחת שווי של 300 $ למ"ר מבונה, שווי הבנוי הינו שווה ערך לכ- 1,470 מר"א נוספים, ובסך-הכול שווי החלקה במצבה הינו שווה ערך לכ- 4,500 מר"א מבונה.

הריסת הבנוי מאפשרת במגרש שביעוד למגורים, בנייה של כ- 2,760 מ"ר + כ- 830 מ"ר מרפסות, ששליש מהן ניתנות לסגירה. בהנחת מקדמי שווי של 0.5 למרפסת פתוחה ו- 0.8 למרפסת סגורה, סך המר"א המבונה במגרש למגורים, עוד קודם לתוספת שטח חדרי הגג הינו כ- 3,260 מר"א.

ביחידה המסחרית ניתן לבנות כ- 2,124 מ"ר, מזה כ- 530 מ"ר למסחר בקומת הקרקע והיתרה למשרדים בשלוש הקומות שמעל.

יצוין, כי לפי חוברת מקרקעין וערכם מחודש יולי 1982, בעיר תל אביב, באזורים בינוניים, שווי מ"ר מבונה למסחר גבוה פי 5 משווי מבונה למגורים (45,000 שקל למ"ר מסחר בהשוואה לכ- 8,400 שקל למ"ר למגורים).

בהנחה שבסביבת הנכס שווי למסחר גבוה פי 4 מהשווי למגורים, שטחי המסחר המותרים בקומת הקרקע שביחידה המסחרית הינם שווה ערך לכ- 2,120 מר"א למגורים.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

כך שבהשוואה לשווי של כ- 4,500 מ"ר מבונה למגורים בחלקה 180 במצבה, שוויה של החלקה כריקה ופנויה במועד הקובע הינו כ- 5,380 מר"א מבונה למגורים + כ- 1,600 מ"ר מבונה למשרדים.

נמצא, שגם בהתעלם מהעובדה של בנייה בלתי חוקית, במועד הקובע, סביר לקבוע ששוויה של חלקה 180 כריקה ופנויה עולה על שוויה במצבה.

עם זאת, מאחר והזכויות הקנייניות בחלקה רשומות כבית משותף, ולאור המספר הגבוה של תתי-החלקות, ומאחר והחלטה על הריסת הבנוי מחייבת הסכמה של כל בעלי הזכויות, אזי סביר לעמדתי לקבוע תקופת דחייה של כ- 20 שנים לצורך מימוש הזכויות (מקדם דחייה של 0.31 בהנחת שיעור היוון של 6%).

<u>ערכי שווי</u>

שמאית המשיבה קבעה שווי של 300 $ למ"ר מבונה למגורים, על-בסיס ערכי השווי לקרקע לחדר בעיר גבעתיים שפורסמו בבטאון מקרקעין וערכם מחודש יולי 1982, ועל ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות, ואילו שמאי המבקש טוען לשווי של 210 $ למ"ר מבונה, כשהוא מתבסס על שווי קרקע לחדר באזור בינוני בעיר גבעתיים, כפי שפורסם באותו בטאון של מקרקעין וערכם.

לפי בטאון מקרקעין וערכם אליו הפנו שמאי הצדדים, שווי קרקע לחדר באזור בינוני של גבעתיים הינו 135,000 שקל, שהוא 5.4 ₪ למ"ר. בהינתן שער חליפין של 1 $ לכל 0.0197 ₪, מתקבל שווי של 274 $ למ"ר מבונה באזור בניינים.

להלן ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות שנערכו בסביבה, למועד אישורה של תכנית גב/353:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	שווי למ"ר
אבישי זיו	6161/322	ריינס 35	300 $
דנה שיחור	6161/213	גולומב 39	360 $
ארז כהן	6161/320,332	ריינס 62 ו-64	300 $
דורית פריאל	6161/276	ניצנה 35	360 $
גבע בלטר	6161/256	שדה בוקר 6	280 $
שושי שרביט	6161/123	המעיין 15	360 $
נאוה סירקיס	6161/350	ריינס 9	360 $

ממוצע השווי בשומות המכריעות שלעיל הינו כ- 330 $ למ"ר מבונה.

בנתונים שלעיל, אני מקבל השווי למר"א מבונה שקבעה שמאית המשיבה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שטח חדרי גג	276 מ"ר
מקדם שווי חדר גג	1.5

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

שווי מ"ר מבונה	$ 300
שווי הזכויות כזמינות	$ 124,200
דחיה לכ- 20 שנה- 0.31	$ 38,502
שווי זכויות דחויות בש"ח (שע"ח 1: 0.0197)	₪ 758
חלק המבקש בהשבחה (9/623)	9/623
השבחה במעוגל	**₪ 10.96**

11.4. **<u>תכנית גב/258/א'</u>** (מועד קובע- 31.12.1982)

התכנית קובעת שבאזור מגורים א'-2, במגרשים ששטחם 550 מ"ר ומעלה, שטחי הבניה המותרים לקומה הינם בשיעור של 30% משטח המגרש, והיא מבטלת הוראות בתכניות קודמות שהקנו זכויות בניה נוספות למרפסות.

11.4.1. <u>עיקרי עמדת שמאית המשיבה</u>

ערכי שווי בשומות מכריעות שנקבעו למועד קובע של תכנית זו:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	רחוב	שווי למ"ר מבונה
לבנה אשד	6166/332	שינקין	$ 480
ניקי פרימו	6160/68	ז'בוטינסקי	$ 400
מנחם מלוכנא	6164/155	המאור	$ 460

ובהתאם לערכי השווי שלעיל, קובעת שמאית המשיבה שווי של 400 $ למ"ר מבונה, נכון למועד הקובע.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי	מר"א
"מצב קודם"			
שטח עיקרי (69%)	2,760.69	1.0	2,760.69
מרפסות סגורות (1/3 x 30%)	276.07	1.0	276.07
מרפסות פתוחות (2/3 x 30%)	552.138	0.5	276.07
סה"כ מר"א ב"מצב קודם"			**3,312.83**
"מצב חדש"			
שטח עיקרי (90%)			**3,600.9**
תוספת מר"א			**288**
שווי מר"א מבונה			$ 400
הפחתה דחיה			0.4
חלק המבקש			9/623
השבחה למבקש			**₪ 24**

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

11.4.2. <u>עיקרי עמדת שמאי המבקש</u>

התכנית מגדילה את הזכויות באזור מגורים א' 2. מאחר ויש לחשב את זכויות הבניה במגרש למגורים לפי הזכויות באזור המסחרי, הרי שהתכנית אינה מגדילה את זכויות הבניה בחלקה.

באשר לשומת המשיבה מציין שמאי המבקש הטענות שלהלן:

- מקדם המרפסות שנקבע בשומת המשיבה (0.5) נמוך מהראוי. המדובר במרפסות שהיו ניתנות לסגירה ולכן המקדם הראוי הינו 0.8.
- לפי נתוני מקרקעין וערכם מחודש מרץ 1983, שווי קרקע לחדר בגבעתיים הינו בממוצע 8,500 $ וכ- 340 $ למ"ר. ולכן השווי של 400 $ למ"ר שנקבע בשומת המשיבה גבוה מהראוי.

11.4.3. <u>תגובת שמאית המשיבה</u>

המרפסות שהותרו לסגירה הינם בשיעור של 1/3 בלבד משטחי המרפסות וזאת בהתאם לתכנית גב/258. לפיכך המקדם של 0.5 שנקבע בשומת המשיבה ליתרת שטחי המרפסות הינו סביר.

11.4.4. **<u>הכרעה</u>**

<u>ערכי שווי</u>

שמאי הצדדים חלוקים כאמור, ביחס לערכי השווי נכון למועד הקובע.

להלן ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות שנערכו בסביבה, למועד אישורה של תכנית גב/258/א':

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	שווי למ"ר
אבישי זיו	6161/322	ריינס 35	360 $
ארז כהן	6161/320,332	ריינס 62 ו-64	360 $
דורית פריאל	6161/276	ניצנה 35	400 $
שושי שרביט	6161/123	המעיין 15	425 $
נאוה סירקיס	6161/350	ריינס 9	430 $

ערכי השווי שנקבעו בשומות שערכו השמאים המכריעים זיו וכהן, הינם בעניינם של נכסים באזור מגורים א'-2, והם גם ערכי השווי שהיו מקובלים על שמאי הצדדים בהליך שם, כאשר שמאית המשיבה בהליך כאן, היא גם שייצגה המשיבה בפני השמאים המכריעים ארז וכהן, ולכן ההשבחה תקבע לפי שווי של 360 $ למ"ר מבונה, ולפי מקדמי השווי שבשומת המשיבה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

תחשיב ההשבחה

מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי	מר"א
"מצב קודם"			
שטח עיקרי (69%)	2,761	1.0	2,761
מרפסות סגורות (30% x 1/3)	276	1.0	276
מרפסות פתוחות (30% x 2/3)	552	0.5	276
סה"כ מר"א ב"מצב קודם"			**3,313**
"מצב חדש"			
שטח עיקרי (90%)			**3,601**
השבחה במר"א			**288**
שווי מר"א מבונה			$ 360
השבחה כזמינה			**$ 103,680**
הפחתה בשל דחיה (0.31)			$ 32,141
השבחה בש"ח (שע"ח 1:0.0337)			**₪ 1,083**
חלק המבקש בהשבחה (9/623)			**₪ 15.64**

11.5. **<u>תכנית גב/385</u>** (מועד קובע- 09.09.1987)

התכנית מקנה סמכות לוועדה המקומית, באזורים בהם תאשר היא הקמת בנייני מגורים בני 3 קומות ומעלה, לאשר תוספת של 5% משטח המגרש לשטח הרצפות הכולל שבבניין עבור כל התקנה של מעלית.

11.5.1. <u>עיקרי עמדת שמאית המשיבה</u>

<u>ערכי שווי</u>

- בשומה שערכה השמאית המכריעה בלטר בעניינו של נכס ברחוב שדה בוקר 6 (גו"ח 6161/256) נקבע שווי של 370 $ למ"ר.
- במקרקעין וערכם יוני 1987 נקבע שווי קרקע לחדר באזור מעולה בגבעתיים בטווח של 11,000 $ - 14,000 $, ובאזור בינוני: 9,000 $ - 7,000 $.

ובהתאם לערכי השווי שלעיל, קובעת שמאי המשיבה שווי של 370 $ למ"ר מבונה, נכון למועד הקובע.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שטח מגרש המבקש	4,001 מ"ר
תוספת זכויות (5%)	200 מ"ר

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

שווי מ"ר מבונה	$ 370
מקדם דחיה	0.5
שע"ח	1:1.5938
חלק המבקש בזכויות	9/623
השבחה	**₪ 852**

11.5.2. <u>עיקרי עמדת שמאי המבקש</u>

התכנית מתירה תוספת זכויות של 5% משטח המגרש לשם התקנת מעלית בבניינים של 3 קומות ומעלה בייעוד למגורים ורלוונטית למגרש בייעוד למגורים בנכס.

התכנית מתירה התקנת מעליות נוספות בתוספת זכויות של 5% משטח המגרש לכל מעלית שתיבנה. עם זאת, בהתחשב במחירי הקרקע במועד הקובע, הקמת מעלית אינה כלכלית, גם תמורת תוספת 5% בזכויות הבניה, ולכן חושבה השבחה בגין תוספת מעלית אחת.

מקדם דחיה למושע- הובאה בחשבון דחיה של 25 שנים ומקדם 0.23.

<u>ערכי שווי</u>

לפי נתוני מקרקעין וערכם מחודש יוני 1987, שווי קרקע לחדר באזור בינוני בגבעתיים הינו 8,000 $ בממוצע וכ- 320 $ למ"ר.

שטח מגרש המבקש	4,001 מ"ר
תוספת זכויות (5%)	200 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	$ 320
מקדם דחיה	0.23
שע"ח	1:1.5889
חלק המבקש בזכויות	9/623
השבחה	**₪ 169**

11.5.3. <u>תגובת שמאית המשיבה</u>

לאור היקף זכויות הבניה במגרש למגורים ובמגרש ביעוד מסחרי מחד גיסא, והשטח המזערי של המבנים הוותיקים הבנויים על מגרשים אלו מאידך גיסא, אין מקום לדחייה מעבר למושע בהפחתה של כ- 20%.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

11.5.4. **<u>הכרעה</u>**

שמאי הצדדים חלוקים באשר לשווי מ"ר מבונה ולתקופת הדחיה הראויה.

<u>שווי מ"ר מבונה</u>

להלן ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות שנערכו בסביבה, למועד אישורה של תכנית גב/385:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	שווי למ"ר
גבע בלטר	6161/256	שדה בוקר 6	$ 370
יעקב פז	6161/361	המעיין 11	$ 440
אבישי זיו	6161/322	ריינס 35	$ 370
יהודה פלד	6161/379	המעיין 13	$ 410
מרדכי דדון	6161/155	גולומב 42	$ 440
אורית גלן	6161/270	גולומב 25,27	$ 370
שלומי יפה			$ 440

ממוצע ערכי השווי בשומות שלעיל הינו כ- 405 $ למ"ר מבונה, ולכן בחרתי לאמץ השווי שקבעה שמאית המשיבה.

<u>תקופת הדחייה</u>

במדרגת השבחה הקודמת נקבע כי נכון להביא בחשבון דחיה לתקופה של 20 שנה למימוש הזכויות מהטעמים שפורטו לעיל.

מדרגת השבחה הנוכחית מאוחרת בכמעט 5 שנים מהמדרגה הקודמת.

עם זאת, תקופת הדחייה לא נקבעה בשל תום החיים הכלכליים של המבנים הבנויים על החלקה, שכן נמצא שהשימוש המיטבי הוא שטח החלקה כריקה ופנויה, אלא בשל המורכבות הקניינית של 44 תת-חלקות הרשומות כבית משותף.

מורכבות זו אינה משתנה לאורך השנים, אך סביר שהשינויים ביחסי השווי בין מ"ר בנוי למ"ר מבונה, כמו גם צבירתם של פחתים פיסיים ותפקודיים, יגבירו הלחץ על בעלי הזכויות להסכים להריסת הקיים ולמימוש השימוש המיטבי.

לפיכך, סביר לעמדתי לקבוע במועד הקובע הנוכחי תקופת דחייה של 17 שנים (מקדם דחיה של 0.37 בהנחת שיעור היוון שנתי של 6%).

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שטח מגרש יחסי	4,001 מ"ר
תוספת זכויות (5%)	200 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	$ 370
שווי תוספת הזכויות כזמינות	$ 74,000
שווי הזכויות הזמינות בש"ח (1: 1.5889)	₪ 117,579
שווי הזכויות כדחויות (0.37)	₪ 43,504
חלק המבקש בהשבחה (9/623)	**₪ 628**

11.6. **<u>תכנית גב/353/ד'</u>** (מועד קובע- 12.08.1994)

התכנית מתירה, בין היתר, בניית פרגולה שתבנה בצמוד לחדר יציאה לגג בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר ושלא יעלה על 1/3 משטח מרפסת הגג. לא יותר כיסוי הפרגולה או מילוי בין קירותיה.

11.6.1. <u>עיקרי עמדת שמאית המשיבה</u>

<u>ערכי שווי</u>

ברחוב סירקין 24 נקבע שווי של $ 1,000 למ"ר, וברחוב הכנסת 10- $ 1,100 למ"ר.

ובהתאם לנתונים שלעיל, נקבע שווי של $ 1,000 למ"ר מבונה, נכון למועד הקובע.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שטח פרגולות	230 מ"ר
מקדם תוספת שווי	10%
שווי מ"ר מבונה	$ 1,000
מקדם דחיה	0.55
שער חליפין	1: 3.028
חלק המבקש	9/623
השבחה לחלק המבקש	**₪ 553**

11.6.2. <u>עיקרי עמדת שמאי המבקש</u>

ערכי השווי ומקדם הפרגולה שנקבעו בשומת המשיבה מקובלים.

לעניין השטח, יש להתבסס על כ- 14 דירות.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

לעניין הדחיה, יובא בחשבון מקדם של 0.31 המבטא דחייה ל- 20 שנים.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שטח פרגולות	322 מ"ר
מקדם תוספת שווי	10%
שווי מ"ר מבונה	$ 1,000
מקדם דחיה	0.31
שער חליפין	1: 3.028
חלק המבקש בזכויות	9/623
השבחה	**218** ₪

11.6.3. **<u>הכרעה</u>**

<u>שטח הפרגולות</u>

בקביעת ההשבחה עקב אישורה של תכנית גב/353 הובא בחשבון שייבנו בכל בניין 3 חדרי יציאה לגג שלכל אחד מהם מרפסת גג בשטח של כ- 42 מ"ר. לפיכך, בשל המגבלה לפיה שטח הפרגולה לא יעלה על 1/3 משטח מרפסת הגג, יובא בחשבון שטח פרגולה של 14 מ"ר לכל חדר יציאה לגג, ול- 12 חדרי גג- 168 מ"ר.

<u>ערכי שווי ומקדמי שווי</u>

שמאי הצדדים אינם חלוקים לעניין השווי למ"ר מבונה, שטח הפרגולה האפשרי ליח"ד, ומקדם השווי למ"ר פרגולה.

לאחר שבחנתי ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות לנכסים בסביבה אני מקבל הסכמת הצדדים לעניין השווי. גם מקדם ההשבחה (0.1) ושטח הפרגולה המוסכמים הינם סבירים, ואף אותם בחרתי לקבל.

<u>תקופת הדחיה</u>- שמאית המשיבה הביאה בחשבון תקופת דחייה של 10 שנים ואילו שמאי המבקש טוען לתקופת דחייה של 20 שנים.

לאור השיקולים שפורטו במדרגות השבחה הקודמות, סביר לעמדתי לקבוע תקופת דחייה של 15 שנים למימוש השימוש המיטבי (מקדם דחייה של 0.42 לפי שיעור היוון שנתי של 6%).

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שטח פרגולות	168 מ"ר
השבחה במר"א (0.1)	16.8 מר"א
שווי מר"א מבונה	$ 1,000

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

השבחה ב- $	$ 16,800
השבחה כזמינה בש"ח (שע"ח 1: 3.028)	₪ 50,870
השבחה בהתחשב בדחיה (0.42)	₪ 21,366
חלק המבקש בהשבחה (9/623)	₪ **309**

11.7. **<u>תכנית גב/מק/258/ו</u>** (מועד קובע- 06.11.1998)

התכנית מקנה תוספת זכויות של 11% משטח המגרש (6% לשיפור תכנון + 5% בגין מעלית), וכן קובעת האפשרות ליתן תוספת של 2.5% עבור כל קומה נוספת שמעל למספר הקומות המותר לפי תכנית (לא יותר מ- 5%).

11.7.1. <u>עיקרי עמדת שמאית המשיבה</u>

שמאית המשיבה מחשבת ההשבחה בגין תוספת זכויות בניה בשיעור של 6% במגרש למגורים ו- 11% במגרש שייעודו יחידה מסחרית.

<u>ערכי שווי</u>

<u>מגורים</u>

- במכרז ממ"י מיום 9.2.1999 (גו"ח 6156/613) נמכר מגרש בשטח של 1,431 מ"ר תמורת 8,800,000 ₪ לזכויות בניה של 123% + חדרי גג. מתקבל שווי של כ- 1,100 $.
- ביום 31.10.1999 נמכרה ברחוב רחל 3 חלקה 491 בגוש 6154 תמורת כ- 1,000,000 $. מס שבח העריך את העסקה ברוטו לפי 1,125,000 $ (היטל השבחה שולם על-ידי הקונים). זכויות הבניה 137% + 2 חדרי גג. מניתוח העסקה מתקבל שווי של כ-1,300 $ למ"ר מבונה.
- ערכי שווי בשומות מכריעות:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	רחוב	שווי למ"ר מבונה
קציר	6160/558	ברדיצ'בסקי	$ 1,200
פרימו	6160/68	ז'בוטינסקי 47	$ 1,100

<u>משרדים</u>

עסקאות למשרדים ברמת גן:

תאריך	גו"ח	רחוב	שטח	שנת בניה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
20.05.98	6109/132	תובל	99	1999	1,541,000	15,566
26.01.99	6109/83	אבא הלל	65	1999	1,211,503	18,638

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

30.12.99	6109/83	זיבוטינסקי	336	2000	3,592,142	10,690
30.12.99	6109/132	תובל	222	2000	2,491,800	11,224

ובהתאם לנתונים שלעיל, נקבע שווי של 1,100 $ למ"ר מבונה מגורים, ושווי של 500 $ למ"ר מבונה משרדים, נכון למועד הקובע.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מהות	תוספת שטח במ"ר	דחיה	שווי ($)	שע"ח	חלק יחסי	השבחה (₪)
תוספת שטח למגורים (6%)	240	0.65	1,100	4.323	9/623	10,716
תוספת שטח למשרדים (11%)	166.87	0.65	500	4.323	9/623	3,386
השבחה כוללת						**14,102**

11.7.2. <u>עיקרי עמדת שמאי המבקש</u>

התכנית מתירה תוספת זכויות בשיעור של 6% משטח החלקה במגרש למגורים ותוספת זכויות בשיעור של 11% במגרש המסחרי. כן יש לחייב בגין תוספת 5% נוספים ל- 2 קומות שהותרו בתכנית זו, וזאת בניגוד לשומת המשיבה שבה תוספת ה- 5% חושבו לתכנית גב/2002 המאוחרת יותר. כתמיכה בטענתו זו מפנה שמאי המבקש לשומה שערך השמאי המכריע מרדכי דדון בעניינו של נכס ברחוב גולומב 42, שבה נקבעה ההשבחה בגין תוספת שטחי הבניה למועד הקובע של תכנית זו, וגם שמאי המשיבה בהליך שם קבע החיוב בגין הקלות למועד תכנית 1/258 וראוי שהוועדה המקומית תנהג בעקביות.

דחיה- הובא בחשבון מקדם דחיה של 0.42 המבטא דחיה של 15 שנים.

ערכי שווי- שמאי המבקש אינו חולק על ערכי השווי שנקבעו בשומת המשיבה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מהות	תוספת שטח במ"ר	דחיה	שווי ($)	שע"ח	חלק יחסי	השבחה (₪)
תוספת שטח למגורים (11%)	440	0.42	1,100	4.323	9/623	12,700
תוספת שטח למשרדים (16%)	243	0.42	500	4.323	9/623	3,190
השבחה כוללת						**15,890**

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

11.7.3. <u>תגובת שמאית המשיבה</u>

תוספת הקומות ללא הקלה התאפשרה רק במועד אישורה של תכנית גב/מק/2002. תוספת 2.5% לקומה עד 2 קומות נוספות צוינו בתכנית זו אולם במועד אישור תכנית זו אושרה תוספת 2 קומות רק בהליך של הקלה שכן מספר הקומות שהותר בתכנית 1258/ הינו 3 קומות בלבד. רק בתכנית גב/מק/2002 הוגדל מספר הקומות מ- 3 קומות ל- 5 קומות ולפיכך ניתן היה לאשר ללא הקלה תוספת 2 קומות.

בנוסף צרפה שמאית המשיבה את התייחסותו של מר רונן משורר, מנהל מחלקת תכנון בעירייה לפיה, בטבלת הזכויות של תכנית גב/מק/258/ו ניתן לראות שמספר הקומות המקסימלי הינו 3 קומות מעל עמודים וזכויות הבניה שהתכנית נתנה הינן במקום ההקלות הכמותיות שניתן היה לבקש. התכנית לא הוסיפה קומות אלא נתנה לוועדה המקומית אפשרות להוסיף קומות בהקלה ובגינן לתת תוספת זכויות בניה. האפשרות של הוועדה המקומית להוסיף קומות ללא פרסום הקלה ניתנה בתכנית גב/מק/2002 שאושרה בשנת 2003. במידה שהטענה לפיה תכנית גב/מק/258/ו אפשרה תוספת קומות הייתה נכונה, לא היה צורך לקבוע הוראה מחדש בתכנית גב/מק/2002.

11.7.4. **<u>הכרעה</u>**

<u>ערכי שווי</u>

שמאי הצדדים אינם חלוקים על ערכי השווי למר"א מבונה מגורים (1,100 $) ולמר"א מבונה משרדים (500 $). השווי שנקבע למגורים תואם לערכי השווי שנקבעו בשומות מכריעות שנערכו לנכסים בסביבה.

נתוני העסקאות לשטחי משרדים שהוצגו על-ידי שמאית המשיבה, באזורי תעסוקה מובהקים בעיר רמת-גן, הינו כ- 14,000 ₪ למ"ר בנוי. בהפחתה של 30% לצורך התאמת מיקום, רווח יזמי של 20% ועלויות בניה של כ- 5,000 ₪ למ"ר, מתקבל שווי מבונה של כ- 3,150 ₪ שהוא כ- 730 $ למ"ר מבונה.

עם זאת, לאור מיעוט הנתונים בתקופה זו, והסכמת הצדדים, בחרתי לקבל השווי המוסכם למשרדים.

<u>תוספת השטחים</u>

אין מחלוקת בין הצדדים שהתכנית הקנתה במגרש למגורים תוספת זכויות בשיעור של 6% משטח המגרש (שיפור תכנון), ובשטח היחידה המסחרית 11% משטח המגרש (6% שיפור תכנון + 5% למעלית).

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

לעמדת שמאי המבקש, יש להביא בחשבון תוספת של 5% נוספים ל- 2 קומות שהותרו בתכנית זו.

מנגד נטען על-ידי נציגי המשיבה, כי תוספת הקומות ללא הקלה התאפשרה רק במועד אישורה של תכנית גב/מק/2002, ואילו במועד אישורה של תכנית זו, תוספת 2 קומות אפשרית הייתה רק בהליך של הקלה.

אלא שעמדת נציגי המשיבה נדחתה על-ידי בית המשפט העליון ברע"א 3002/12 **הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון** (15.7.2014) שדן בסיווגן של הזכויות שנקבעו בתכניות גב/מק/258/ו ו- גב/מק/2002 וקבע, כי *"... בעניינו לא נקבעה כל הוראה בתכניות הקובעת כי הזכויות המותנות עתידות להינתן בהליך של הקלה."* (בין היתר בהסתמך על טענות המשיבה עצמה בהליכים אחרים), ובשל כך סווגו הזכויות כדוגמת הזכות לתוספת של 2.5% בגין כל קומה נוספת כ"זכויות מעין מוקנות", שאירוע המס בעניינן הינו מועד אישור התכנית, ומועד המימוש יכול שיהא דו-שלבי (ככל שלמימוש באמצעות היתר קדם מימוש בדרך של מכר). במועד המימוש הראשון יש לקבוע ההשבחה לפי מידת הוודאות לאישורן של הזכויות המעין-מוקנות.

<u>תקופת הדחיה</u>- שמאית המשיבה הביאה בחשבון הפחתה של 35% משווי הזכויות, שבשיעור היוון שנתי של 6% משקפת דחיה לתקופה של 7 שנים, ואילו שמאי המבקש טוען לתקופת דחייה של 15 שנים.

לאור השיקולים שפורטו במדרגות ההשבחה הקודמות, סביר לעמדתי לקבוע תקופת דחייה של 12 שנים למימוש השימוש המיטבי (מקדם דחייה של 0.5 לפי שיעור היוון שנתי של 6%).

<u>תחשיב ההשבחה</u>

יעוד	שיעור תוספת השטחים	שטח שהתווסף (מ"ר)	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
מגרש למגורים- זכויות מוקנות	6%	240	$ 1,100	$ 264,000
מגרש למגורים- זכויות מעין-מוקנות	5%	180[4]	$ 1,100	$ 198,000
יחידה מסחרית- זכויות מוקנות	11%	167	$ 500	$ 83,500

[4] . לאחר הפחתה של 10% בשל אי וודאות.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יחידה מסחרית- זכויות מעין-מוקנות	5%	68[5]	$ 500	$ 34,000
סה"כ שווי תוספת השטחים כזמינים				**$ 579,500**
שווי דחוי של השטחים (0.5)				$ 289,750
שווי בש"ח (שע"ח 1:4.323)				₪ 1,252,589
חלק המבקש בהשבחה (9/623)				**₪ 18,095**

11.8. **<u>תכנית גב/מק/353/ה'</u>** (מועד קובע- 08.12.1998)

התכנית מתירה התקנת מחיצות שקופות ניידות לפרגולה, וכיסוי מחומר שקוף.

11.8.1. <u>עיקרי עמדת שמאית המשיבה</u>

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שטח פרגולה	230 מ"ר
מקדם תוספת שווי	35%
שווי מ"ר מבונה	$ 1,100
מקדם הפחתה למושע	0.65
שער חליפין	1:4.18
חלק המבקש בזכויות	9/623
השבחה למבקש	**₪ 3,476**

11.8.2. <u>עיקרי עמדת שמאי המבקש</u>

שומת המשיבה מביאה בחשבון מקדם כולל של 0.75 לפרגולה כדוגמת זו המותרת לפי התכנית (מקדם 0.3 למרפסת, 0.1 לפרגולה פתוחה ו- 0.35 נוספים בתכנית זו), שהוא אינו סביר. לפיכך יילקח בחשבון מקדם תוספת שווי של 0.1 לפרגולה מכוסה, המבטא מקדם כולל של 0.5 שהינו מקדם ראוי.

דחיה- לפי מקדם 0.42 המבטא דחייה ל- 15 שנים.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שטח פרגולה לכיסוי	322 מ"ר
מקדם לתוספת שווי	10%
שווי מ"ר מבונה	$ 1,100
מקדם דחיה כולל מושע	0.42

[5] . כנ"ל.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

שער חליפין	1:4.18
חלקו היחסי של המבקש בזכויות	9/623
השבחה יחסית למבקש	**449** ₪

11.8.3. <u>תגובת שמאית המשיבה</u>

התכנית התירה בפרגולה מקורה וסגורה לחלוטין מאלמנטים ניידים ושקופים אשר בניצול יעיל ניתן למקמה בצמוד לסלון הדירה או למטבח, כך שתשמש כשטח למגורים, ולכן שוויה גבוה בקירוב לשטח עיקרי. מקדם פרגולה זו הינו 0.7. בהתחשב במקדם של 0.1 לפרגולה רגילה, ומרפסת גג במקדם 0.2, הרי מתקבל מקדם נוסף של 0.35, כך שהמקדם הכולל מתקבל 0.65. לעניין זה מפנה שמאית המשיבה לשומה שערך השמאי המכריע קציר בענייננו של נכס ברחוב טייבר 49 במסגרתה נקבע מקדם שווי של 0.35.

11.8.4. **<u>הכרעה</u>**

שמאי הצדדים חלוקים באשר לשיעור השבחה ולתקופת הדחייה.

להלן מקדמי ההשבחה שנקבעו בשומות מכריעות שנערכו לנכסים בסביבה:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	מקדם השבחה
דורית פריאל	6161/276	ניצנה 35	0.25
נאוה סירקיס	6161/350	ריינס 9	0.15
שושי שרביט	6161/123	המעיין 15	0.35
דנה שיחור	6161/213	גולומב 39	0.15
ארז כהן	6161/320,332	ריינס 62,64	0.1
יעקב פז	6161/361	המעיין 11	0.1

לעמדתי, האפשרות לקירוי שטח הפרגולה וסגירתה, גם אם באלמנטים ניידים, מגדילה בשיעור ניכר את האפשרויות ואת אינטנסיביות השימוש בשטח הפרגולה. עם זאת, איני מקבל את טענת המשיבה לפיה ניתן למקם הפרגולה בצמוד לסלון הדירה או למטבח, מאחר ואת הפרגולה ניתן לבנות בצמוד לחדר היציאה לגג, וזה על-פי רוב אינו משמש לסלון/מטבח.

ולכן השבחה תקבע בשיעור של 25%.

<u>תקופת הדחייה</u>- בדומה לקביעתי במדרגת השבחה הקודמת (דחייה של 12 שנים ומקדם דחייה של 0.5).

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שטח פרגולות	168 מ"ר
השבחה במר"א (25%)	42
שווי מ"ר מבונה	$ 1,100
השבחה כזמינה	$ 46,200
השבחה כזמינה בש"ח (שע"ח 1:4.18)	₪ 193,116
השבחה בהתחשב בדחיה (0.5)	₪ 96,558
חלק המבקש בהשבחה (9/623)	**₪ 1,395**

11.9. **<u>תכנית גב/מק/2002</u>** (מועד קובע- 08.04.2003)

התכנית קובעת, בין היתר, ההוראות שלהלן:

- תוספת שטחי שירות עיליים של 35 מ"ר ליח"ד.
- על כל מעלית נוספת שמעבר למעלית ראשונה- תוספת של 5% לשטחי הבנייה המותרים.
- הוועדה המקומית רשאית להתיר 5% בגין בניית קומת מרתף במקום קומת עמודים מפולשת.
- תותר תוספת של 2.5% בגין כל קומה נוספת.
- ניתן לשנות הקומה המפולשת לקומת כניסה שבה יותרו דירות מגורים (לרבות דירות גן).
- הוועדה המקומית רשאית לאשר ניוד שטחי בניה עיקריים בין הקומות השונות בבניין.
- הוועדה המקומית תהא רשאית לאשר הקמת דירת גג במקום מספר חדרי יציאה לגג.

11.9.1. <u>עיקרי עמדת שמאית המשיבה</u>

במגרש למגורים, שמאית המשיבה מחשבת השבחה בגין רכיבי ההשבחה שלהלן:

- תוספת של 12 מ"ר עיקרי לקומה בשל תוספת שטחי שירות המאפשרים "שחרור" של שטחים עיקריים. הונח כי ייבנו 4 מבנים על שטח של 4 דונם, ובסך הכול- 144 מ"ר.
- תוספת שטחי בניה בשיעור של 5% משטח המגרש בגין בניית מרתף- 200 מ"ר זכויות מותנות.
- תוספת שטחי בניה בשיעור של 5% משטח המגרש בגין תוספת של 2 קומות- 200 מ"ר זכויות מותנות.
- תוספת 5% משטח המגרש בשל בניית מעלית נוספת- 200 מ"ר זכויות מותנות.
- בניית דירת גג במקום חדרי גג- 120 מר"א= 0.3 x 400 מ"ר (זכויות מותנות).

משווי הזכויות המותנות (720 מ"ר) מפחיתה שמאית המשיבה 10%.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

מגרש ביעוד של יחידה מסחרית- חושבה השבחה בגין זכויות מותנות בשיעור של 15% משטח המגרש של 1,517 מ"ר (5% עבור בניית מרתף; 5% עבור תוספת 2 קומות נוספות; 5% עבור תוספת מעלית), ובסך-הכול- 227.55 מ"ר.

<u>ערכי שווי</u>

- השמאי המכריע פרימו קבע ברחוב ז'בוטינסקי 47 שווי של 1,150 $ למ"ר.
- השמאי המכריע קציר קבע ברחוב ברדיצ'בסקי (גו"ח 6160/558) שווי של 1,200 $ למ"ר.
- במכרז ברחוב ריינס 7 גבעתיים מיום 31.12.2003 שווקה קרקע בשטח של 494 מ"ר תמורת 3,223,000 ₪. יעוד המגרש מגורים א'-2- 89% + חדרי גג 23 מ"ר לכל דירה עליונה.
- לפי הסכם מכר מיום 28.9.2004, נמכר חלק מחלקה 74 בגוש 6160 (רחוב ז'בוטינסקי 74) בשטח של 483 מ"ר נטו תמורת 820,000 $. על הקונה חלה החבות בהיטל השבחה ודמי שינוי ניצול לממ"י הנאמדים בכ- 300,000 $. זכויות הבניה 101% + חדרי גג בשטח של 23 מ"ר. סה"כ נבנו 9 יח"ד. מניתוח העסקה מתקבל כ- 1,500 $ למ"ר.

ובהתאם לנתונים שלעיל, קובעת שמאית המשיבה שווי מ"ר של 1,200 $ למ"ר מבונה למגורים ו- 600 $ למ"ר מבונה למסחר.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

רכיב	שטח	מקדם	מר"א/שווי
מגרש למגורים			
זכויות מוקנות	144	1.0	144
זכויות מותנות	720	0.9	648
סה"כ מר"א			792
שווי מר"א			$ 1,200
השבחה ב- $			**$ 950,400**
יחידה מסחרית			
זכויות מותנות	227.55	0.9	204.8
שווי מ"ר למסחר			$ 600
השבחה ב- $			**122,880**
סה"כ השבחה ב- $			**1,073,280**
מקדם דחייה ומושע			0.65
שע"ח			$/₪ 4.646

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

חלק המבקש בזכויות	9/623
השבחה בש"ח	**46,822** ₪

11.9.2. <u>עיקרי עמדת שמאי המבקש</u>

<u>תוספת זכויות בשיעור של 5% בגין מעלית נוספת</u>

תוספת הזכויות למגרש המגורים הותרו כבר בתכנית ג/385 שאושרה בשנת 1987 ולכן יש לחשב ההשבחה רק בגין המגרש המסחרי.

הוראות תכנית ג/385 מקנה סמכות לוועדה המקומית, באזורים שתאשר הקמת בנינים בני 3 קומות מעל קומה מפולשת ומעלה, לאשר תוספת של 5% משטח המגרש לשם התקנת מעלית אחת או מכפלה של אותם 5% במספר המעליות שיותקנו בבניין, לפיכך אין לחייב בגין תוספת זכויות למעלית נוספת.

ככלל, עלות בניית מעלית היא קבועה ולכן, אין זה משנה אם הבניין הוא בן 3 קומות (כפי שהותר בתכנית גב/385) או 5 קומות (כפי שהותר בתכנית גב/2002). גם בבניין בן 5 קומות וגם בבניין בן 3 קומות לא קיים צורך ב- 2 מעליות (אלא אם כתוצאה מבניית המעלית מתווספות זכויות בניה).

יחד עם זאת, בהתחשב במחירי המקרקעין במועד הקובע, לא היה כלכלי להקמת מעלית נוספת גם תמורת תוספת זכויות בניה בשיעור של 5%. לפיכך לא חושבה תוספת זכויות בגין מעלית נוספת בתכנית ג/385 לעיל.

ככל שיוחלט לחייב, הרי שיש לחייב במועד אישורה של תכנית גב/385.

<u>תוספת זכויות של 5% בגין 2 קומות תוספת</u>

הזכויות כאמור הותרו כבר בתכנית גב/258/ו' שאושרה בשנת 1998.

<u>תוספת זכויות בשיעור של 5% בגין קומת מרתף</u>

במועד הקובע אין כדאיות כלכלית בחפירת מרתף חניה.

גם אם נבנה מרתף, הרי שהוא נבנה לצורך עמידה בתקן החניה המחמיר של תכנית גב/2002 שקבעה 1.5 מקומות חניה לדירה בשטח קטן מ- 120 מ"ר, בעוד תקן החניה הארצי באותו המועד קבע מקום חניה אחד לדירה שכזו.

לאור תקן החניה המחמיר, בחלק ניכר מהמקרים (בייחוד במגרשים קטנים) לא ניתן לספק את כלל מקומות החניה הנדרשים מתחת לקומת העמודים ויש לבנות מרתף חניה.

יודגש כי עלות הבניה של קומת מרתף לחניה נכון למועד הקובע גבוה משווי מקום חניה, בוודאי כאשר מדובר במקום חניה שני לדירה. בעוד עלות הבניה הכוללת

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

של מקום חניה תת-קרקעי עומדת על כ- 100,000 ₪, שווי מקום חניה הינו כ- 40,000 ₪ בממוצע בלבד.

לא אותרו עסקאות למקומות חניה בגבעתיים במועד הקובע, אולם אותרו עסקאות בשנים 2009-2010, כלהלן:

תאריך	גו"ח	תמורה למקום חניה (₪)
19.04.19	6164/326	35,000
03.06.09	6154/189	20,000
27.04.10	6164/326	25,000
18.06.10	6161/504	35,000
06.12.10	6164/326	45,000
10.08.10	6154/330	50,000
15.09.10	6154/330	35,000
20.09.20	6154/330	50,000
14.11.10	6154/330	35,000
25.11.10	6154/330	45,000

לפיכך, קיימת עלות עודפת של כ- 60,000 ₪ למקום חניה, ולכן אין לגבות היטל השבחה בגין הזכויות למרתף שהותרו בתכנית זו.

<u>בניית דירת גג במקום חדרי גג</u>

השטח שחושב בשומת המשיבה כולל גם ניוד של שטחים מקומות תחתונות. מאחר ושטחים מנוידים גורעים משטח מרפסת הגג, הם אינם משביחים ועל כן יש לחשב ההשבחה רק בגין השטח שהותר לבנייה של חדרי גג.

<u>מקדם דחיה</u>- 0.56 (10 שנים).

<u>ערכי שווי</u>- שמאי המבקש קובע שווי של 1,150 $ למ"ר מבונה, בהתאם לשווי שנקבע בשומה שערך השמאי המכריע מרדכי דדון בעניינו של נכס ברחוב גולומב 42 גבעתיים וכן בשומות מכרעות רבות בעיר ברחובות דומים.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מהות	שטח במ"ר	מקדם השבחה	דחיה	זכויות מותנות	שווי ב- $	השבחה ב- $
המרת שטח שירות לעיקרי	144	1.0	0.56	0.9	1,150	83,462
המרת חדרי גג לדירת גג	322	0.2	0.56	0.9	1,150	37,094
תוספת 5% בגין מעלית במגרש המסחרי	76	1.0	0.56	0.9	600	22,982

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

שער חליפין	1:4.646
חלק המבקש בזכויות	9/623
סה"כ השבחה (₪)	**9,632**

11.9.3. <u>תגובת שמאית המשיבה</u>

<u>המרת שטחי שירות לשטח עיקרי</u>

יש להביא בחשבון תוספת של 60 מ"ר שטחים עיקריים לבניין, לפי תחשיב של 12 מ"ר לקומה x 5 קומות, ול- 4 מבנים (לאור סמכות הוועדה המקומית להתיר 2 בניינים על מגרש ששטחו גדול מ- 1,000 מ"ר)- 240 מ"ר.

<u>תוספת 5% להתקנת מעלית</u>

בתכנית גב/385 חושבה השבחה למעלית אחת לבינוי ב- 3 קומות. תוספת הזכויות והקומות בתכנית מק/2002 לבינוי של 5 קומות עם דירות גג בניצול כולל של 116% הם שיצרו את הצורך במעלית שנייה ובעקבותם יש לחייב בזכות זו, בדומה למקרה בו הקלה לתוספת זכויות גוררת אחריה השבחה לשטחים נוספים ואלו מחויבים בעת מתן ההקלה.

המעלית הנוספת נבנית בחלק מההיתרים כמעלית פרטית עבור דירות הגג וכך מתקבלת תוספת זכויות של 5% ובנוסף תוספת שווי לדירת הגג עם גישה פרטית במעלית נפרדת, לפיכך קיימת השבחה בשווי השטחים הנוספים המתקבלים בגינה.

במקרה הנדון, בהתחשב בכך שיבנו מבנים עם שטחים נרחבים על שטח כולל של כ- 4 דונם, אין ספק שיש מקום לחייב בגין 2 מעליות לפחות לכל מבנה שהרי בכל מבנה ייבנו כ- 16 יח"ד לפחות ולא הגיוני שבגבעתיים באזור עם רמת ביקוש גבוה תיבנה מעלית להיקף דירות נרחב שכזה. בפועל גם בחלקות בשטח של כחצי דונם הכוללות כ- 12 יח"ד בלבד נבנות שתי מעליות (לדוגמא בגו"ח 6160/557 חלקה בשטח של 526 מ"ר הוקם מבנה עם 2 מעליות).

ככל שייקבע שיש לחייב בתכנית גב/385 בגין מעלית נוספת יש לחייב למועד זה שהרי האזור נהנה מרמת מחירים גבוהה בכל התקופות ובהיקף יחידות גדול אין ספק שייבנו 2 מעליות לבנין וזכות זו מקנה תוספת של 5% זכויות בניה ומשביחה את הדירות באופן ניכר, כך שעלות הקמתה מתקזזת עם תוספת השווי לדירות ויש לחייב בהשבחה מלאה בגין תוספת הזכויות שהקנתה.

רוכשי דירות מודעים להפחתה בשווי הדירות בהן יש מעלית אחת בבניין והם נדרשים להמתין זמן רב לבואה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

לא יתכן שלא תחויב השבחה בגין תוספת זכויות נרחבת זו של כ- 200 מ"ר בשווי גבוה מאוד, בין אם בתכנית גב/385 או בתכנית גב/מק/2002.

כפי שהוסבר בעניינה של תכנית גב/מק/1258ו', תוספת 2 קומות ללא פרסום הקלה התאפשרה רק בתכנית גב/מק/2002.

<u>חניה תת-קרקעית</u>

תכנית גב/מק/2002 אינה מחייבת בניית מרתף חניה. היזמים הם שמבקשים בניית מרתף ולא בשל הדרישה ל- 1.5 מקומות חניה שכן בגבעתיים רמת הביקוש גבוה מאוד בפרט בחלקות נשוא השומה והרוכשים מבקשים לרכוש חניות נוספות מעבר לחניה אחת לכל דירה.

חניה שנייה בגבעתיים עולה באופן ניכר על עלות הקמתה ואין כל עלות עודפת. ככל שהבניה נעשית מעל לקומת עמודים הרי שניתן לבנות את כל מקומות החניה בקומת הקרקע בהתחשב בשטח הנרחב של כ- 4 דונם. בשטח מגרש של כדונם עבור 16 דירות יידרשו 24 מקומות חניה בשטח העילי יידרשו 600 מ"ר, ולכן אין כל בעיה לממש חניה עילית.

הדרישה למרתף חניה נובעת דווקא מיזמים ובעלי קרקע המבקשים לבנות מעבר ל- 1.5 מקומות חניה לדירה ודירת גן.

בניית המרתף מאפשרת בין היתר בניית מחסנים לדירות בשטח של 10 מ"ר לדירה שיש לחייב בגינם בהיטל השבחה לפי שווי של 0.5 משווי מגורים.

לא ברור מניין נלקחו עסקאות לחניות שבשומת המבקש. בכל מקרה הן לא סמוכות למועד הקובע ויתכן שמדובר בחניה שנייה כחניה כפולה ובוודאי שאין מדובר על חניות תת-קרקעיות שהרי אף יזם לא ימכור חניה בהפסד בסכום הנמוך מעלות הקמתה.

<u>המרת חדרי גג לדירות גג</u>

דירות גג נמכרות בשווי כפול משווי דירה רגילה. מרפסת הגג לא קטנה אלא להפך, בעקבות תוספת הזכויות, כולל תוספת שטחי השירות של 35 מ"ר ליח"ד, שטח מרפסת הגג גדל.

במועד הקובע אין דרישה לדירות עם חדרי גג אלא לדירות גג, ולכן ההשבחה בשומת המשיבה הינה על הצד הנמוך.

ניוד זכויות- בתכנית גב/מק/2002 הותר ניוד זכויות לכל קומה בבניין כולל לקומת הקרקע וקומת הגג ובזכות הניוד התאפשרה העברת שטחים לבניית דירת גן במידה והיזם מעוניין בכך. שווי דירת גן גבוה בכ- 30% משווי דירה רגילה בקומות.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

מקדם דחיה- בהיקף הזכויות הנרחב יש כדאיות גבוהה מאוד למימוש מיידי, כך שההפחתה הראויה למושע נמוכה והיא אינה עולה על 20%.

11.9.4. <u>תגובת שמאי המבקש</u>

- הוצגו לא מעט עסקאות למקומות חניה לפיהן השווי הוא של 40,000 ₪. ככל שהמשיבה טוענת לשווי אחר עליה הראיה. ככל שהשווי הינו 40,000 ₪, הרי שישנה עלות עודפת, וככל שישנן תועלות אחרות עקב בניית המרתף, הן מתקזזות עם העלות העודפת.
- בשומת המשיבה לא בוצע חיוב בגין שטחי מחסנים ובצדק. מ"ר מבונה הוא 50% ממגורים ולכן הינו כ- 2,500 ₪, והוא נמוך מעלות בנייה תת-קרקעית.
- הטענה לפיה דירות גג נמכרות במחיר כפול מדירות רגילות אינה מקובלת. התוספת לשווי היא בשיעור של 20% - 30%, וזהו גם המקדם שהובא בחשבון בשומת המשיבה.

11.9.5. **<u>הכרעה</u>**

<u>שטח למגורים</u>

<u>תוספת שטחי שירות</u>

התכנית מוסיפה 35 מ"ר שטחי שירות לכל יחידת דיור. כתוצאה מתוספת זו ניתן לייעד שטחי שירות לחדרי מדרגות אשר קודם לתכנית זו שטחן חושב כחלק מזכויות הבניה, ובכך להגדיל את השטחים העיקריים.

בשומות הצדדים חושבה ההשבחה לפי תוספת אפשרית של 144 מ"ר, לפי תחשיב של 12 מ"ר לקומה x 3 קומות בבניין x 4 בנייני מגורים.

בהמשך נטען על-ידי שמאית המשיבה, כי יש לחשב ההשבחה לפי תוספת אפשרית של 240 מ"ר עיקרי, בשל בנייה אפשרית של 5 קומות.

לאור גודלו של השטח ביעוד למגורים, אני מקבל את קביעתם של שמאי הצדדים לפיה נכון להביא בחשבון בנייתם של 4 מבני מגורים.

לפי הוראותיה של תכנית 258א', שטח חדר המדרגות שאינו נכלל בשטחי הבניה, הינו השטח העולה על 12 מ"ר בכל קומה בבניין, עד 4 קומות מעל קומת העמודים המפולשת.

נכון למועד אישורה של תכנית זו, נכון להביא בחשבון שייבנו 3 קומות מעל לקומה המפולשת + קומות נוספות ברמת וודאות של 90%.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

בהנחת שטח חדר מדרגות קומתי בהיקף של 16 מ"ר, עובר לאישורה של תכנית זו, שטח חדרי המדרגות שנכלל בשטחי הבניה הינו 12 מ"ר לכל אחת מארבעת הקומות הראשונות שמעל לקומה המפולשת + 16 מ"ר בקומה החמישית.

לפיכך יובא בחשבון, שתוספת השטחים העיקריים האפשרית עקב תוספת שטחי השירות כאמור, כוללת בכל בניין: 36 מ"ר בקומות 3-1 + 28 מ"ר ברמת וודאות של 90%, ובסך-הכול ל- 4 בניינים: 144 מ"ר עיקרי + 112 מ"ר ברמת וודאות של 90%.

<u>תוספת שטחי בניה בשל תוספת קומות</u>

התכנית קובעת שתותר תוספת של 2.5% בגין כל קומה נוספת. בשל הוראה זו מחשבת שמאית המשיבה השבחה בגין תוספת השטחים, ברמת וודאות של 90%.

מנגד נטען על-ידי שמאי המבקש, שתוספת זכויות אלה כבר נקבעה בתכנית גב/258/ו'.

לאור קביעתי לעיל בעניינה של תכנית גב/258/ו', אני מקבל את טענת שמאי המבקש.

<u>תוספת שטחים בשל מעלית נוספת</u>

לפי הוראות התכנית, בגין כל מעלית נוספת למעלית הראשונה, תותר תוספת של 5% נוספים לשטחי הבנייה המותרים.

בגין הוראה זו מחשבת שמאית המשיבה השבחה לתוספת של זכויות בניה מותנות בשיעור של 5% משטח המגרש.

מנגד נטען על-ידי שמאי המבקש, כי אין כדאיות בבניית מעלית נוספת ושבכל מקרה, הוראה זו כבר נקבעה בתכנית גב/385 שאושרה בשנת 1987.

בתגובה לטענת שמאי המבקש נטען על-ידי שמאית המשיבה, שתוספת הקומות, וזכויות הבניה בשיעור של 116%, הן שיצרו הצורך במעלית נוספת ולכן יש לחשב ההשבחה למועד אישורה של תכנית זו, בדומה למקרה בו הקלה לתוספת זכויות גוררת אחריה השבחה לשטחים נוספים ואלו מחויבים בעת מתן ההקלה, וככל שייקבע שאת תוספת הזכויות ניתן היה לקבל עוד מכוחה של תכנית גב/385, הרי שיש לקבוע השבחה למועד אישורה של תכנית זו מאחר והאזור נהנה מרמת מחירים גבוהה בכל התקופות ושעלות הקמת המעלית מתקזזת עם התוספת לשווי הדירות.

איני מקבל טענותיה של שמאית המשיבה, ואבהיר.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

לפי הנטען, בנייתה של מעלית שניה תורמת לשווין של הדירות בשיעור המקזז את עלות בנייתה של המעלית הנוספת, ולכן תוספת השטחים בהיקף של 5%, תורמת לשוויו של המגרש לפי שוויה המלא של תוספת שטחים זו.

מבלי לבנות המעלית הנוספת, במגרש הנכס ניתן לבנות שטחים בשיעור של 106% משטח המגרש (בהתעלם בשלב זה מהתוספת של 5% בגין בניית קומת מרתף). בהנחת שטח מגרש של 1,000 מ"ר לבניין מגורים, ניתן אם כך לבנות 1,060 מ"ר בכ- 5 קומות. סביר לעמדתי להביא בחשבון שבהיקף שטחים זה ייבנו 12 יחידות דיור, בשטח ממוצע של כ- 100 מ"ר (כולל ממ"ד), וכ- 2-3 יחידות דיור לקומה. בנתונים אלו, ההנחה לפיה מעלית שניה תורמת לשווין של יחידות הדיור הנוספות, לפחות בסכום השווה לעלות הקמתה ואחזקתה של המעלית הנוספת, אינה ברורה מאליה ולא הוכחה.

כמו כן, וזה העיקר, כפי הנטען על-ידי שמאי המבקש, האפשרות לקבלת תוספת של 5% לזכויות הבנייה נקבעה כבר בתכנית גב/385 ולכן, ככל שהמדובר בהוראה משביחה, נכון היה לקבוע ההשבחה למועד אישורה של תכנית זו.

איני מקבל הטענה שמאחר ותוספת הזכויות שנקבעה בתכנית מק/2002 היא שיצרה הצורך במעלית הנוספת, אזי יש לחשב ההשבחה למועד אישורה של תכנית זו, הנסמכת, ככל הנראה, על הפסיקה בבר"מ 2866-14 **גוזלן נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה** (7.12.2014), שכן בהליך שם, היקפה של הזכות לה יש לחשב ההשבחה (במקרה שם- שטח המרתף), גובשה ונקבעה במועד ההקלה, ואילו בענייננו, היקפה של הזכות- תוספת של 5% לשטחי הבניה, ברורה וידועה עוד ממועד אישורה של תכנית גב/385, ותכנית גב/מק/2002 לא שינתה אותה.

העובדה שבשל תוספות הבניה האפשריות מכוחה של תכנית גב/מק/2002 יש צורך/כדאיות לממש כעת את ההוראה שנקבעה בתכנית גב/385, אין משמעה שאת ההשבחה יש לחשב למועד אישורה של תכנית זו, שכן את המעלית הנוספת ניתן היה לבנות גם אלמלא ההוראה שבתכנית גב/מק/2002 ששבה וקבעה את שנקבע כבר בעבר כאמור.

לפיכך, את פועלה של ההוראה המאפשרת תוספת של שטחי בנייה במקרה של בניית מעלית נוספת, האם משביחה היא אם לאו, יש לבחון למועד אישורה של תכנית גב/385. לעניין זה נטענו על-ידי שמאית המשיבה טענות סותרות. מן הצד האחד נטען כאמור, שתוספת הזכויות והקומות שנקבעו בתכנית גב/מק/2002 הן שיצרו הצורך במעלית הנוספת, אך מן הצד השני נטען שהאפשרות להוספת מעלית משביחה בכל המועדים.

לעמדתי, בדיוק כפי שחושב בשומת המשיבה, במועד אישורה של תכנית גב/385, כאשר מותרת הייתה במגרש הנכס בנייה בגובה של 3-4 קומות מעל לקומה

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

מפולשת, לפי שיעור בנייה של 90% משטח המגרש, ההוראה שאפשרה תוספת שטחי בניה בשיעור של 5% בגין בניית מעלית שנייה לא הוסיפה לשוויו של מגרש הנכס, ולכן לא ניתן לקבוע השבחה בגינה, גם לא למועד אישורה של תכנית גב/385.

<u>תוספת שטחים בשל בניית קומת מרתף</u>

לפי הוראות התכנית, הוועדה המקומית רשאית להתיר תוספת שטחי בניה בשיעור של 5% משטח המגרש, בגין בנייתה של קומת מרתף שתיבנה במקום קומת עמודים מפולשת נוספת.

בשל הוראה זו מחשבת שמאית המשיבה השבחה לתוספת של זכויות מותנות, ואילו שמאי המבקש טוען, שאין כדאיות כלכלית בבניית קומת המרתף.

בהנחת מגרש בשטח של 1,000 מ"ר, עליו ניתן לבנות כאמור 12 יחידות דיור בשטח ממוצע של כ- 100 מ"ר ליח"ד, להן דרושים 16 מקומות חניה, יש צורך בשטח חצר של כ- 400 מ"ר לצורך הסדרת מקומות החניה, כך שאין מניעה מלהסדיר את מקומות החניה בתחום החצר. יצוין, כי מסקנה זו נכונה גם אם תובא בחשבון בנייה של דירות גן שלכל אחת מהן יוצמד שטח חצר של כ- 150 מ"ר.

ולכן, הכדאיות בבנייתה של קומת מרתף לצורך תוספת של 5% שטחי בנייה נוספים, כדאית רק במקום בו בנייתה של קומת המרתף אינה כרוכה בעלויות עודפות. ככל שיימצא שישנן עלויות עודפות, הרי שיש להפחיתן משוויה של תוספת הזכויות, ובמקרה בו העלויות העודפות גבוהות משוויה של תוספת הזכויות, אזי אין כדאיות במימושה של התוספת.

לצורך בחינת קיומן של עלויות עודפות הובא בחשבון, שהסדרתם של 16 מקומות חניה בקומת מרתף מחייבת שטח מרתף של 560 מ"ר, ובנייה שכזו תאפשר הגדלת שטח חצר עילית פנויה בכ- 340 מ"ר (60 מ"ר רמפת ירידה למרתף – 16 מקומות חניה x 25 מ"ר), ששוויו יחושב לפי 10% משווי מבונה. עוד יובא בחשבון, ששווי מקום חניה בקומת מרתף גבוה בכ- 25% משווי חניה בחצר, ובהנחת שווי של 80,000 ₪ למקום חניה בחצר, תובא בחשבון תוספת שווי של 20,000 ₪ לכל מקום חניה במרתף, ובסך-הכול- 320,000 ₪.

בהנחת שווי של 1,150 $ למ"ר מבונה, התועלות מבנייתם של מקומות החניה במרתף הינם: תוספת 50 מ"ר עיקרי (5% משטח המגרש תוספת זכויות) + 34 מר"א בשל חצר עילית, ששווים 96,600 $, שהם שווה ערך לכ- 449,000 ₪ + 320,000 ₪ בגין תוספת שווי למקומות חניה במרתף בהשוואה למיקומם בחצר, ובסך-הכול- 769,000 ₪.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

לפי מחירון דקל לחודש ינואר 2003, עלות בנייה ישירה של מ"ר חניון תת-קרקעי בבתי מגורים בגובה של 3-4 קומות הינה 1,780 ₪ למ"ר, ובבתים של 8 קומות 1,680 ₪ למ"ר. בתוספת עלויות עקיפות של 30% תובא בחשבון עלות בניה של 2,275 ₪ למ"ר, ולכ- 560 מ"ר כ- 1,274,000 ₪.

לפיכך, לעמדתי, במאפייני מגרש הנכס כאן, אין כדאיות בבניית קומת מרתף לצורך תוספת של שטחי בניה בשיעור של 5% משטח המגרש, ומסקנה זו אינה משתנה גם אם יובא בחשבון שבקומת המרתף ניתן להוסיף ולבנות גם מחסנים דירתיים.

<u>המרת שטח חדרי הגג לדירת גג</u>

הוראות התכנית מאפשרות לנייד שטחי בנייה עיקריים בין הקומות וכן להקים דירת גג במקום מספר חדרי יציאה לגג.

בשל הוראה זו, שמאית המשיבה מחשבת השבחה בשיעור של 30% ל- 400 מ"ר, שכן לעמדתה, דירות גג נמכרות בשווי כפול משווי דירה רגילה, ובמועד הקובע אין דרישה לחדרי גג.

מנגד, שמאי המבקש מחשב השבחה רק בשל שטח חדרי הגג שהוסב לשטח דירה מאחר ולעמדתו, התוספת לשווי השטחים המנוידים מהקומות התחתונות מתקזז עם הפסד שטח מרפסת הגג.

כמצוין לעיל, בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח דירות גג בהיקף של כ- 400 מ"ר. בהנחת בנייה של 4 בנייני מגורים, היקף זה משקף בנייה של דירת גג בשטח של 100 מ"ר בכל בניין.

בהנחה ששטחי הבניה בכל מגרש הם בשיעור של 106%, הרי שבמגרש ששטחו 1,000 מ"ר ניתן לבנות 1,060 מ"ר, ובתוספת 35 מ"ר שטחי שירות x 12 יח"ד- 1,480 מ"ר. בהנחת בניה של 5 קומות, שטח קומה הינו כ- 296 מ"ר.

לאחר הפחתה של 25% עבור שטחים משותפים, יתרת שטח הגג הינה 222 מ"ר, וזו מאפשרת בנייה של 3 חדרי יציאה לגג שלכל אחד פרגולה בשטח של כ- 17 מ"ר + מרפסת גג בשטח של כ- 34 מ"ר.

ניוד של 31 מ"ר לצורך בניית דירת גג בשטח של 100 מ"ר, מקטין את תכסית הקומות בכ- 6 מ"ר. עם זאת, בהנחה שהשטחים המשותפים יוסדרו על גג דירת הגג, בשטח גג של כ- 290 מ"ר ניתן לבנות דירת גג בשטח של 100 מ"ר + פרגולה בשטח של 23 מ"ר + מרפסת גג גדולה בשטח של כ- 167 מ"ר.

בהשוואה ל"מצב קודם" הבנייה של דירת גג מקטינה את שטח הפרגולות (שכן מותרת פרגולה אחת בשטח של 23 מ"ר) ומגדילה מאוד את שטח מרפסת הגג.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

כמו כן, כפי הנטען על-ידי שמאי המבקש, ניוד השטחים נעשה על-חשבון שטח מרפסת גג ששוויו נאמד בשיעור של 25% משווי מבונה עיקרי.

לפיכך, על-מנת שניוד השטחים ישביח, צריך שתוספת השווי של שטחים בדירת גג, בהשוואה לשווי בדירות רגילות, יהא גבוה מההפסד של שטח מרפסת גג (25%), מההפסד של צמצום שטחי הפרגולות והשוליות שבשטח מרפסת גג גדולה.

כאמור, לעמדת שמאית המשיבה, שווי מ"ר מבונה בדירת גג כפול משווי מבונה של דירה רגילה, אך טענה זו לא הוכחה. עם זאת, מאחר ונמצא שבנכסים בסביבה (להם נערכו שומות מכריעות) התבקש ניוד של שטחים לקומת הגג, תובא בחשבון השבחה בשיעור של 10% לשטחים המנוידים- 31 מ"ר בכל בניין ובסך-הכול ל- 4 בניינים- 124 מ"ר, והשבחה בשיעור של 20% לשטח חדרי הגג שהפכו לדירת גג בשל ביטול השוליות.

<u>יחידה מסחרית</u>

בשטח היחידה המסחרית קבעה שמאית המשיבה השבחה בגין תוספת שטחים בשיעור של 15%- 5% בשל תוספת 2 קומות, 5% בגין בניית קומת מרתף, 5% בשל תוספת מעלית.

מנגד נטען על ידי שמאי המבקש, כי יש לחשב ההשבחה בגין תוספת שטחים בשיעור של 5% בלבד, מאחר והשבחה בגין תוספת השטחים ל- 2 קומות נוספות חושבה כאמור למועד אישורה של תכנית גב/258/ו'.

<u>תוספת השטחים בשל בניית מעלית</u>- הצדדים מסכימים שהאפשרות לבנות מעלית נוספת משביחה את שטחה של היחידה המסחרית. על-אף שניתן היה לטעון שאת המעלית הנוספת ניתן היה לבנות עוד מכוחה של תכנית גב/מק/258/ו, לאור הסכמות הצדדים אני מקבל עמדתם.

<u>תוספת בשל האפשרות להוספת 2 קומות נוספות</u>- כמפורט בעניין השטח ביעוד למגורים, קיבלתי עמדתו של שמאי המבקש שאת השבחה בגין תוספת זו נכון לחשב למועד אישורה של תכנית גב/258/ו'.

<u>תוספת בשל בניית קומת מרתף</u>

שטח המגרש הינו 1,517 מ"ר ושטחי הבנייה המותרים הינם בשיעור של 161% (קודם לתוספת בגין קומת מרתף), שהם כ- 2,442 מ"ר.

גם אם יובא בחשבון שהבניה תהא בחלוקה סימטרית לשש קומות, שטחה של קומת הקרקע שתשמש למסחר יהא כ- 407 מ"ר, והשטח למשרדים- 2,035 מ"ר.

במקרה שכזה נדרשים כ- 65 מקומות חניה לשטחים שלעיל (לפי תקן של מקום חניה אחד לכל 30 מ"ר מסחר ולכל 40 מ"ר משרדים).

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

עבור 65 מקומות חניה נדרש שטח חצר של 1,625 מ"ר, שהוא גדול אף משטח המגרש.

לפיכך, מימוש הזכויות שלעיל מחייב בנייה של קומת מרתף, ולכן תוספת השטחים העיליים שמאפשרת התכנית משביחה את שוויו של המגרש.

<u>ערכי שווי</u>

שמאית המשיבה קבעה שווי של 1,200 $ למ"ר מבונה מגורים ו- 600 $ למ"ר מבונה משרדים.

שמאי המבקש אינו חולק על השווי המבונה למשרדים, אך לשטח המגורים קבע הוא שווי מבונה של 1,150 $.

להלן ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות שנערכו בסביבה, למועד אישורה של תכנית גב/מק/2002:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	שווי למ"ר
דורית פריאל	6161/276	ניצנה 35	$ 1,200
נאוה סירקיס	6161/350	ריינס 9	$ 1,100
שושי שרביט	6161/123	המעיין 15	$ 1,100
דנה שיחור	6161/213	גולומב 39	$ 1,150
ארז כהן	6161/320,332	ריינס 62,64	$ 1,150
יעקב פז	6161/361	המעיין 11	$ 1,100

לפיכך יובא בחשבון שווי של 1,150 $ למ"ר מבונה מגורים.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

רכיב	שטח (מ"ר)	מקדם	מר"א/שווי
מגרש למגורים			
תוספת שטחי שירות- זכויות מוקנות	144	1.0	144
תוספת שטחי שירות- זכויות מעין-מוקנות	112	0.9	101
המרת חדרי גג לדירות גג	276	[6]0.18	50
ניוד שטחים לדירות גג	124	[7]0.09	11
סה"כ השבחה במר"א			**306**
שווי מר"א			$ 1,150
השבחה ב - $			**$ 351,900**
יחידה מסחרית			

[6] . לאחר הפחתה של 10% בשל אי וודאות.

[7] . כנ"ל.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

תוספת בשל קומת מרתף	76	0.9	68
תוספת בשל בניית מעלית	76	0.9	68
סה"כ השבחה במר"א			**136**
שווי מ"ר למסחר			$ 600
השבחה ב- $			**$ 81,600**
סה"כ השבחה ב- $			**$ 433,500**
סה"כ השבחה בש"ח (שע"ח 1:4.646)			**₪ 2,014,041**
השבחה דחויה (10 שנים- 0.56)			1,127,863
חלק המבקש בזכויות (9/623)			**₪ 16,293**

11.10. **<u>תכנית גב/353/ו'</u>** (מועד קובע- 02.03.2005)

התכנית מאפשרת הגדלת שטח חדרי היציאה לגג מ- 23 מ"ר ל- 40 מ"ר.

11.10.1. <u>עיקרי עמדת שמאית המשיבה</u>

<u>ערכי שווי</u>

- לפי הסכם מכר מיום 28.9.2004, נמכר חלק מחלקה 74 בגוש 6160 (רחוב ז'בוטינסקי 74)בשטח של 483 מ"ר נטו תמורת 820,000 $. על הקונה חלה החבות בהיטל השבחה ודמי שינוי ניצול לממ"י הנאמדים בכ- 300,000 $. זכויות הבניה 101% + חדרי גג בשטח של 23 מ"ר. סה"כ נבנו 9 יח"ד. מניתוח העסקה מתקבל כ- 1,500 $ למ"ר.
- ביום 8.3.2006 נמכרה חלקה 153 בגוש 6160 בשטח של 527 מ"ר ביעוד מגורים ב2/ 137% ב- 3 קומות + 2 חדרי גג 40 מ"ר לכל דירה עליונה, תמורת 1,125,000 $.
- ערכי שווי בשומות מכריעות:

שמאי מכריע	גו"ח	רחוב	שווי למ"ר מבונה
פרימו	6160/68	ז'בוטינסקי 47	$ 1,300
קציר	6160/558	ברדיצ'בסקי	$ 1,350
מלוכנא	6154/933	רמז	$ 1,300
ברמן	6163/110	כ"ג	$ 1,300

ובהתאם לנתונים שלעיל, נקבע שווי של 1,150 $ למ"ר מבונה, נכון למועד הקובע.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

תחשיב ההשבחה

תוספת שטח חדר גג (230 מ"ר – 400 מ"ר)	170 מ"ר
מקדם הפסד שווי מרפסת	0.8
שווי מ"ר מבונה	$ 1,150
מקדם הפחתה למושע	0.65
שער חליפין	1:4.334
חלק יחסי של המבקש בזכויות	9/623
השבחה (₪)	**₪ 6,364**

11.10.2. עיקרי עמדת שמאי המבקש

שמאי המבקש מחשב ההשבחה בגין הגדלת הגדלה האפשרית בשטחם של 14 חדרי גג.

השווי למ"ר מבונה (1,150 $) ומקדם הדחיה (0.65), בדומה לשומת המשיבה.

תחשיב ההשבחה

תוספת שטח לחדרי גג	238 מ"ר
מקדם שווי (בניכוי 0.3 הפסד שטח מרפסת)	0.7
שווי מ"ר מבונה	$ 1,150
מקדם דחיה ומושע	0.65
שער חליפין	1:4.334
חלק המבקש בזכויות	9/623
השבחה (₪)	**₪ 7,800**

11.10.3. תגובת שמאית המשיבה

תוספת שטח לחדרי הגג ניתנת לניוד לכל קומה בבניין או לחלופין מגדילות את דירת הגג. ככל שינוידו לקומות הרי שמרפסת הגג גדלה ולא קטנה, וככל שיגדילו את דירת הגג הרי ששווים כפול משווי מ"ר בדירה רגילה או בחדר גג.

11.10.4. **הכרעה**

ערכי שווי

שמאי הצדדים חישבו השבחה לפי שווי של 1,150 $ למ"ר מבונה.

להלן ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות שנערכו בסביבה, למועד אישורה של תכנית גב/353/ו':

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	שווי למ"ר
דורית פריאל	6161/276	ניצנה 35	$ 1,250
נאוה סירקיס	6161/350	ריינס 9	$ 1,200
שושי שרביט	6161/123	המעיין 15	$ 1,250
דנה שיחור	6161/213	גולומב 39	$ 1,200
ארז כהן	6161/320,332	ריינס 62,64	$ 1,200
מרדכי דדון	6161/155	גולומב 42	$ 1,200
גבע בלטר	6161/256	שדה בוקר 6	$ 1,100

ממוצע השווי בשומות המכריעות שלעיל הינו 1,200 $, ובהתאם לשווי זה תחושב ההשבחה.

<u>שטח לחיוב</u>

הגדלת שטח חדרי הגג מאפשרת הגדלת השטח המוסב לדירות גג, ובהתאם לכך תחושב השבחה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

רכיב	שטח (מ"ר)	מקדם	מר"א/שווי
"מצב קודם" (בניין אחד)			
שטח מוסב לדירת גג	69	1.18	81
שטח מנויד	31	0.09	3
פרגולה	23	0.6	14
מרפסת גג	167	0.2	33
סה"כ מר"א			**131**
"מצב חדש" (בניין אחד)			
שטח מוסב לדירת גג	120	1.18	142
שטח מנויד	31	0.09	3
פרגולה	23	0.6	14
מרפסת גג	116	0.2	23
סה"כ מר"א			**182**
השבחה במר"א בבניין אחד			**51**
השבחה בארבעה בניינים			**204**
שווי מר"א			$ 1,200
השבחה ב- $			$ 244,800
השבחה בש"ח (שע"ח 1:4.334)			**1,060,963 ₪**
השבחה בדחייה (10 שנים- 0.56)			594,139 ₪
חלק המבקש בהשבחה (9/623)			**8,583 ₪**

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

11.11. **תכנית גב/מק/550** (מועד קובע- 27.09.2011)

התכנית מתירה המרת זכויות של חדרי גג לטובת בניית דירות גג ללא התניית אישור הוועדה המקומית.

11.11.1. עיקרי עמדת שמאית המשיבה

שמאית המשיבה מחשבת ההשבחה עקב ביטול אי הוודאות לבנייתן של דירות גג במקום חדרי גג, שהובאה בחשבון בתחשיב ההשבחה עקב אישורה של תכנית גב/מק/2002.

ערכי שווי

- ביום 29.3.2007 נמכרה חלקה 294 בגוש 6167 עם מבנים להריסה ברחוב קק"ל 26' תמורת 6,338,454 ₪. המגרש בבעלות קק"ל. בהתאם להיתר 20080066 אושרה בניית 9 יח"ד ב- 4 קומות ודירת גג, בשטחים שלהלן:

מהות	שטח	מקדם	סה"כ
שטחים עיקריים	672.82	1.0	672.82
ממ"דים	104	0.7	72.8
פנטהאוז	109.53	1.75	191.67
סה"כ מר"א			**937**

בניכוי דמי היתר למנהל של כ- 240 מר"א מתקבל 697 מר"א. בנוסף יש להפחית היטל השבחה בגין הזכויות המוקנות.

שווי מר"א מבונה: 9,094 ₪= 697 מר"א: 6,338,454

- ביום 31.1.2010 נמכר מגרש בשטח של 473 מ"ר בגוש 6167 חלקה 472 ברחוב השניים 28א' תמורת 10,000,000 ₪.
- בהתאם להיתר מספר 20090134 אושרו שטחי מיום 31.1.2010 לפיה חלקה 472 בגוש 6167 נמכרה תמורת 10,000,000 ₪. שטח המגרש 473 מ"ר. את שטחי הבניה שאושרו בהיתר 20090134 מנתחת שמאית המשיבה כלהלן:

מהות	שטח (עיקרי וממ"ד)	מקדם	סה"כ
דירת גן	104.76	1.3	138.18
דירות בקומות 1-3	525.39	1.0	525.39
פנטהאוז	106	1.75	185.5
סה"כ מר"א			**847**

בניתוח העסקה מתקבל שווי מ"ר מבונה של 11,800 ₪.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

- ביום 31.8.2009 נמכרה חלקה 390 בגוש 6168 שברחוב ויצמן 6 גבעתיים, בשטח של 495 מ"ר, תמורת 5,400,000 ₪.

- בשומה שערך השמאי המכריע נזרי בעניינו של נכס ברחוב סירקין 24, נקבע שווי של 8,000 ₪ מ"ר מבונה, נכון למועד 19.7.2009.

ובהתאם לנתונים שלעיל נקבע שווי של 7,500 ₪ למ"ר מבונה, נכון למועד הקובע.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שטח דירות גג	400 מ"ר
מקדם השבחה לדירת גג ביחס לחדר גג	0.3
ביטול אי וודאות	0.1
שווי מ"ר מבונה	7,500 ₪
מקדם הפחתה למושע	0.65
חלקו היחסי של המבקש בזכויות	9/623
השבחה (₪)	**845 ₪**

11.11.2. <u>עיקרי עמדת שמאי המבקש</u>

שמאי המבקש מחשב ההשבחה בשיעור של 10% בשל ביטול התניית אישור הוועדה להמרת חדרי יציאה לגג לדירת גג.

השווי למ"ר מבונה ומקדם הדחיה- בדומה לשומת המשיבה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שטח חדרי גג (23 מ"ר x 14 יח"ד)	322
מקדם המרה לדירת גג	0.2
השבחה במר"א	64
מקדם לביטול זכויות מותנות	0.1
שווי מ"ר מבונה	7,500
מקדם הפחתה למושע	0.65
חלק המבקש בזכויות	9/623
השבחה (₪)	**450 ₪**

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

11.11.3. <u>תגובת שמאית המשיבה</u>

שווין של דירות הגג כפול מדירות רגילות, וחיוב בגין שטח של כ- 400 מ"ר חדרי גג נעשה על הצד הזהיר.

11.11.4. **<u>הכרעה</u>**

<u>ערכי שווי</u>

שמאי הצדדים מסכימים לשווי של 7,500 ₪ למ"ר מבונה למגורים, ושווי זה תואם את ערכי השווי שנקבעו בשומות מכריעות לנכסים בסביבה, ואני מקבל את קביעת שמאי הצדדים.

<u>תחשיב השבחה</u>

בשל אי הוודאות, במדרגת ההשבחה הקודמת חושבה הפחתה של 10% משווי השטח המוסב מחדרי גג לדירות גג. הפחתה בכל בניין היא של 2 מר"א ובארבעה בניינים- 8 מר"א.

בהינתן שווי של 7,500 ₪ למר"א מבונה ומקדם דחיה מוסכם של 0.65, השבחה הכוללת הינה- 39,000 ₪, וחלקו של המבקש בהשבחה- 563 ₪.

11.12. **<u>תכנית גב/661</u>** (מועד קובע- 05.06.2020)

תכנית פינוי בינוי שלא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה, והיא חלה בין היתר על שטחה של חלקה 180 וקובעת הוראות להכנת תכנית איחוד וחלוקה. התכנית משנה את ייעודי הקרקע בתחומה, וקובעת זכויות למגורים, תעסוקה, מסחר ומבני ציבור.

11.12.1. <u>עיקרי עמדת שמאית המשיבה</u>

<u>ערכי שווי</u>

<u>מגורים</u>

- מכר דירות מגורים בבניה חדשה ממערכת מידע נדל"ן:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח ברוטו	קומה	שנת בניה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
27.02.20	6167/629	יפה נוף 3	101	21	2016	3,750,000	37,129
03.11.20	6167/629	יפה נוף 3	130	2	2016	4,185,000	32,192
15.07.20	6161/193	המעיין 7	93	4	2021	3,050,000	32,796
16.09.20	6161/361	המעיין 11	103	6	202	3,255,896	31,611
14.10.20	6161/132	המעיין 39	95	5	2021	3,036,000	31,958

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

27.04.20	6161/264	הכנסת 32	113	2	2020	3,315,000	29,336
28.11.19	6161/455	ריינס 1	135	11	2016	4,860,000	36,000
06.01.19	6160/90	גבע 4	90	6	2021	2,655,803	29,508
25.02.19	6168/177	גורדון 8	126	4	2019	4,000,000	31,746
06.02.20	6168/177	גורדון 31	125	4	2020	3,800,000	30,400
27.05.20	6168/400	גורדון 37	88	3	2021	2,845,895	32,339

- נתוני עסקאות השוואה לדירות מגורים חדשות במתחם ג/431 (רחוב המאבק 15, שנת בנייה 2025) :

תאריך	גו"ח	שטח ברוטו	קומה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
31.10.21	6162/163	75	5	3,100,000	41,333
31.10.21	6162/163	265	25	12,407,000	46,819
09.11.21	6162/163	75	4	3,135,850	41,811
08.11.21	6162/163	185	25	8,305,848	44,896
25.11.21	6162/163	81	16	3,538,699	43,688
15.11.21	6162/163	81	15	3,002,302	37,065
15.11.21	6162/163	81	15	3,002,302	37,065
25.11.21	6162/163	81	16	3,527,000	43,543
31.12.21	6162/163	122	3	4,526,276	37,101
13.01.22	6162/163	122	3	4,567,293	37,437

- ביום 14.9.2016 נמכרה ברחוב המרי 58 (גו"ח 6160/605) חלקה ריקה, ששטחה 849 מ"ר, תמורת 20,300,000 ₪. יעוד החלקה אזור מגורים ב-2- 137% + זכויות מותנות (כולל למגרש מדרוני) + חדרי גג + ממ"דים. בהנחת 4 חדרי גג + כ- 240 מ"ר לממ"דים בהנחה של 20 יח"ד, מתקבל שווי מר"א מבונה של כ- 11,000 ₪.

- ביום 2.1.2019 נמכרו ברחוב ריינס 5 263/544 חלקים מחלקה 10 בגוש 6161 תמורת 4,350,000 ₪, מתקבל כ- 9,000,000 ₪ לחלקה בשלמות ו- 13,650 ₪ למר"א מבונה, לפי התחשיב שלהלן (שטח מגרש- 512 מ"ר נטו) :

רכיב	זכויות	שטח	כמות	סה"כ
שטח עיקרי	89% + 5% למרתף	482	1	482
קומה נוספת	2.5%	13	1	13

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

חדרי יציאה לגג		40	2	80
ממ"דים		12	7	84
סה"כ מר"א				**659**

- בשומה שערכה השמאית המכריעה שרביט בענייננו של נכס בגו"ח 6162/219 נקבע שווי של 11,000 ₪ למר"א מבונה נכון ליום 8.8.2018.

- בשומה שערך השמאי המכריע אלי כהן בענייננו של נכס בגו"ח 6156/553 (רחוב תפוצות ישראל 7 גבעתיים, אזור תעשייה כורזין), נקבע שווי של 10,800 ₪ למר"א מבונה למגורים, 11,500 ₪ למר"א מבונה למסחר, 3,500 ₪ למר"א מבונה תעסוקה, ליום 9.7.2017. מיקום הנכס הנדון במרכז העיר באזור מגורים שהוא עדיף באופן ניכר.

<u>משרדים</u>

- נתוני עסקאות השוואה למכר משרדים ממערכת מידע נדל"ן (גו"ח 7105/138, רח' אריאל שרון 4):

תאריך	שטח	קומה	חניות	מחיר מכירה	שווי ללא חניה	מחיר למ"ר בנוי ברוטו
09.11.17	1,631	15	31	26,340,000	23,460,000	14,384
16.01.18	72	10	1	1,490,000	1,400,000	19,444
08.07.19	240	16	2	4,100,000	3,920,000	16,333
12.03.20	189	10	2	3,130,000	2,950,000	15,608

לפי סקירת השמאי הממשלתי למחצית הראשונה של שנת 2019 שיעור ההיוון לנכס משרדים הינו 7.1%, ולמחצית השנייה של שנת 2019 שיעור ההיוון לנכסי משרדים הינו 7%.

- נתוני ביקוש למשרדים להשכרה בפרויקט מגדל השחר, מאתר יד 2 ומודעות באינטרנט:

תאריך	שטח	קומה	מחיר מבוקש מ"ר/לחודש	מחיר צפוי מ"ר/לחודש (0.95)
01.09.20	182	8	71	67
01.09.20	400	13	75	71
01.09.20	180	10	69	65

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

מסחר

- נתוני עסקאות מכר למסחר מאתר מידע נדל"ן:

תאריך	גו"ח	רחוב	שטח	קומה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
11.01.21	6168/360	כצנלסון 125	67	קרקע	1,350,000	20,149
28.11.19	6168/584	כצנלסון 135	16	1	450,000	28,125
03.12.19	6155/444	כצנלסון 21	16	קרקע	635,000	39,687
12.11.19	6168/584	כצנלסון 131	19	1	670,000	35,263
03.04.19	6166/590	כצנלסון 145	52	קרקע	800,000	15,385
12.08.18	6166/590	כצנלסון 145	45	1	950,000	21,111
20.03.18	6166/131	כצנלסון 143	24	1	600,000	25,000
07.08.18	6160/506	ויצמן 25	23	קרקע	540,000	23,478
27.08.18	6155/486	כצנלסון 37	26	1	750,000	28,846

- נתוני ביקוש למסחר מאתר יד 2:

מועד פרסום	רחוב	שטח	קומה	מחיר מבוקש לחודש	מחיר צפוי למ"ר/חודש (0.97)
2021	כצנלסון 28	17	קרקע	3,700	211
2021	כצנלסון 31	30	קרקע	4,000	129
2021	ויצמן 11	18	קרקע	4,000	215
2021	כצנלסון 23	21	קרקע	2,700	124
2021	שינקין	35	2	4,500	125
2021	שינקין	24	קרקע	3,000	121
2021	כצנלסון 99	22	קרקע	2,600	115

ובהתאם לנתונים שלעיל, קובעת שמאית המשיבה את ערכי השווי למ"ר מבונה שלהלן: מגורים בבניין מגורים- 12,000 ₪, מגורים בבניין עם עירוב שימושים- 11,000 ₪, מסחר- 18,000 ₪, משרדים- משרדים 4,000 ₪.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מהות	שטח במ"ר	מקדם/שווי	מר"א
"מצב קודם"			
מגרש ביעוד מגורים (4,001 מ"ר)			
זכויות מוקנות (101%)	4,041	1.0	4,041
זכויות מותנות (15%)	600	0.9	540
חדרי גג/דירות גג	400	1.3	520
59 ממ"דים[8]	708	1.0	708
סה"כ מר"א			**5,809**
שווי מ"ר מבונה למגורים (₪)			12,000 ₪
סה"כ שווי			**69,708,000** ₪
מגרש ביעוד של יחידה מסחרית (1,517 מ"ר)			
זכויות מוקנות למסחר (35%)	530.95	18,000 ₪	9,557,100 ₪
זכויות מוקנות למשרדים (116%)	1,759.72	4,000 ₪	7,038,880 ₪
זכויות מותנות (15%)	227.55	3,600[9]	819,180 ₪
סה"כ שווי (₪)			**17,415,160** ₪
סה"כ שווי לחלקה 180 ב"מצב קודם" (₪)			**87,123,160** ₪
דחיה/מושע			0.7
חלק המבקש בחלקה			9/623
שווי זכויות המבקש "מצב קודם" (₪)			**881,020** ₪
"מצב חדש"			
מגרש 1			
מגורים בקומות	15,100	1.0	15,100
דירות גג	500	1.3	650
עיקרי תת קרקעי	1,800	0.3	540
ממ"דים	1,872	1.0	1,872
סה"כ מר"א במגרש 1 ב"מצב חדש"			**18,162**
שווי מ"ר מבונה למגורים (₪)			12,000 ₪
הפחתה לגודל			0.95
דחיה/מושע כולל הכנת תכנית איחוד וחלוקה			0.65

[8] . חושב לפי שטח עיקרי של כ- 85 מ"ר לדירה בממוצע.

[9]. לאחר הפחתה של 10%.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

מהות	שטח במ"ר	מקדם/שווי	מר"א
סה"כ שווי מגרש 1 (₪)			134,580,420 ₪
אחוז הקצאה לחלקה 180			75.3543%
חלקו היחסי של המבקש בחלקה 180			9/623
סה"כ שווי חלקו היחסי של המבקש במגרש 1			**1,465,022** ₪
מגרש 2			
שטח עיקרי לדירות בקומות	5,570	1.0	5,570
דירות גג	230	1.3	299
58 ממ"דים	696	1.0	696
סה"כ מר"א למגורים			**6,565**
שווי מ"ר מבונה למגורים (₪)			11,000 ₪
סה"כ שווי זכויות למגורים			**72,215,000** ₪
מסחר	400	18,000 ₪	**7,200,000** ₪
תעסוקה	400	4,000 ₪	**1,600,000** ₪
עלות בניית שטח ציבורי	580	8,500 ₪	**(4,930,000)** ₪
סה"כ שווי זכויות במגרש 2			**76,085,000**
הפחתה לגודל			0.95
דחיה/מושע כולל הכנת תכנית איחוד וחלוקה			0.65
שווי מגרש 2 במועד קובע			**46,982,487** ₪
אחוז הקצאה לחלקה 180			75.3543%
חלק המבקש בחלקה			9/623
שווי חלקו של המבקש במגרש 2			**511,444**
סה"כ שווי חלקו של המבקש ב"מצב חדש"			**1,976,466**
השבחה לחלקו של המבקש בזכויות (₪)			**1,095,446**

<u>בחינת ההשבחה</u>

בשומת טבלאות ההקצאה והאיזון ללא הסכמת בעלים שנערכה בשלבי הכנת התכנית בשנת 2017 על-ידי השמאי אנדרי כץ אהרונוב, וכוללת בסיס נתוני שווי מהשנים 2016/2017 נקבעו ערכי השווי הבאים:

שווי חלקה 180 ב"מצב קודם": 81,360,000 ₪

שווי "מצב יוצא" של חלקה 180: 172,003,645 ₪ (75.354% מהשווי של מגרשים 1 ו- 2).

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

תוספת שווי- 90,643,635 ₪ .

לצורך התאמה למועד הקובע יש להוסיף לפחות 25% מאחר ובמועד הקובע שווי מ"ר מבונה הינו בגבולות 15,000 ₪ - 12,000 ₪ בהשוואה ל- 9,700 ₪ שחושב בשומה במועד הכנת התכנית ובהפחתה למושע/דחייה מתקבל:

90,643,635 ₪ x 1.25 x 0.7 =₪ 79,313,180

וההשבחה לחלקו של המבקש (9/623)- 1,145,776 ₪.

עוד מציינת שמאית המשיבה, שבהתאם להסכם פינוי בינוי התמורה המוצעת למר חביב הינה דירת מגורים בשטח של 72 מ"ר + חניה, בשווי המוערך בגבולות 2,600,000 ₪.

11.12.2. <u>עיקרי עמדת שמאי המבקש</u>

<u>שטח עיקרי תת-קרקעי</u>

התכנית מקצה שטח עיקרי של 1,800 מ"ר בתת-הקרקע למטרות בריכה, ג'קוזי, סאונה, חדר כושר ומלתחות. המדובר בשטח עיקרי המשותף לכלל הדיירים שלגביו קיימות עלויות אחזקה גבוהות שחלות על הדיירים ואין הבדל בינו לבין מועדון דיירים שלא חויב בשומת המשיבה (בצדק). לפיכך, ספק אם ייבנה שטח זה בהתחשב בערכי השווי בסביבת הנכס (רמה סוציו-אקונומית בינונית-גבוהה ולא יוקרתית), וגם אם כן, הרי שעלויות הבניה והאחזקה של שטחים אלו מתקזזים עם שווים.

בשומות שערכו השמאים המכריעים סרחאן, קוט ושיחור נבחנה השבחה עקב אישורה של תכנית גב/431 (משנת 2018) שהתירה אף היא שטחים דומים ובחישוב השבחה לא חויב בגין שטחים אלו.

לפיכך אין להביא תוספת שווי לשטחים אלו.

<u>שווי מ"ר מבונה לתעסוקה (משרדים)</u>

בשומת המשיבה נקבע שווי של 4,000 ₪ למ"ר מבונה בהתבסס על עסקאות שנערכו בין השנים 2017-2020. שנת 2017 אינה רלוונטית לקביעת השווי במועד הקובע, ויש להתבסס על עסקאות שנערכו החל משנת 2018. אותרו בבניינים חדשים בעיר 4 עסקאות שכאלה (3 מתוכן צוינו גם בשומת המשיבה), כלהלן:

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח	חניות	מחיר מכירה	שווי ללא חניה[10]	מחיר למ"ר בנוי ברוטו
12.03.20	7105/138	אריאל שרון 4	189	2	3,130,000	2,950,000	15,608
16.01.18	7105/138		72	1	1,490,000	1,400,000	19,444
08.07.19	7105/138		760	2	4,100,000	3,920,000	16,333
16.12.18	6155/346	כצנלסון 2	240	18	17,260,000	15,640,000	20,579
ממוצע שווי מ"ר ברוטו לתעסוקה (₪)							**18,000**

לפי מחירון דקל 3/20 עלות בניה למבנה משרדים גבוה (מעל 15 קומות) הינו 4,950 ₪ למ"ר ועלות גמר ברמה בסיסית- 1,480 ₪ למ"ר, כך שסך העלות למ"ר הינה 6,430 ₪, ובתוספת 35% עלויות עקיפות כ- 8,700 ₪.

בהנחת רווח יזמי של 20% מתקבל שווי מבונה של 6,300 ₪ למ"ר מבונה.

<u>מגורים</u>

בשומות המכרעות שלהלן, שנערכו לנכסים ברחוב גולומב וסביבתו, נקבע שווי של 11,000 ₪ למ"ר מבונה:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי למ"ר (₪)
אורית גלן	6161/270	גולומב 25, 27	31.05.18	11,000
דנה שיחור	6163/73	אדמית 20	10.08.18	11,000
בועז קוט	6163/71	הסתדרות 46	10.08.18	11,000
עומר סרחאן	6162/45	הסתדרות 34	10.08.18	11,000

על פי מדד מחירי הדירות, במחוז מרכז, בין המועד הקובע בשומות המכרעות (יוני 2018) לבין המועד הקובע לתכנית הנדונה (מרץ 2020), מחירי המקרקעין נותרו דומים. עליות המחירים הנצפות לאחרונה החלו בשנת 2021 והן אינן רלוונטיות למועד הקובע.

לפיכך קובע שמאי המבקש שווי של 11,000 ₪ למ"ר מבונה למגורים ברחוב גולומב ו- 10,000 ₪ למ"ר מבונה מגורים במגרש הפונה לרחוב וייצמן.

בהתייחס לנתונים שצוינו בשומת המשיבה טוען שמאי המבקש הטענות שלהלן:

[10]. בהפחתת שווי של 90,000 ₪ למקום חניה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

- עסקאות המכר לדירות שנערכו בחודשים 10-11/2021 אינן רלוונטיות מאחר והן מתקופה בה חלו עליות מחירים משמעותיות במחירי הדירות (כ- 18% לפי מדד מחירי הדיור במרכז).

- עסקת המכר מיום 2.1.2019 ברחוב ריינס 5 נותחה באופן שגוי.

זכויות הבניה הן של 104% (89% + 15% מותנות), ולא 96.5%.

ניתן להמיר את שטחי חדרי יציאה לגג לדירות גג במקדם גבוה יותר (1.3) וכן לנייד שטחים מהקומות לדירות הגג. כמו כן ניתן להקים דירות גן עם חצר צמודה.

העסקה כוללת פוטנציאל לזכויות בניה נוספות כפי שקיים במכר של כל בינוי ותיק (על עסקת ההשוואה קיים בית מגורים חד-קומתי ותיק). לראיה, בתי המגורים הבנויים בצמוד ממערב לחלקת ההשוואה (רחוב ריינס 1 ו- 3) כוללים 10 קומות. בנוסף, גם בנכס הנדון אושרה תכנית המגדילה מהותית את זכויות הבניה ביחס לזכויות הסטטוטוריות. פוטנציאל זה לא נוטרל בניתוח שנערך בשומת המשיבה.

<u>מסחר</u>

הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה למסחר של 18,000 ₪, כפי שנקבע בשומת המשיבה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מהות	שטח במ"ר	מקדם	שווי ליחידה (₪)	סה"כ שווי (₪)
"מצב קודם"				
מגורים- 4,001 מ"ר[11]				
זכויות מוקנות (151%)	6,041.5	1.0	11,000	66,456,600
זכויות מותנות (15%)	600.1	0.9	11,000	5,941,500
דירות גג	600[12]	1.3	11,000	8,580,000
78 ממ"דים[13]	936	1.0	11,000	10,926,000
סה"כ שווי				**91,274,100**
מסחר- 1,517 מ"ר				

[11] . תחשיב הזכויות בהתאם לזכויות שהוקנו ליחידה המסחרית- 166%.

[12] . 40 מ"ר x 15 דירות לקומה (כ- 1,500 מ"ר לקומה, לפי 7,500 מ"ר סחיר מחולק ב- 5 קומות)

[13] . לפי 85 מ"ר עיקרי ליח"ד.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

זכויות מוקנות למסחר (35%)	530.9	1.0	18,000	9,557,100
זכויות מוקנות למשרדים (116%)	1,759.7	1.0	6,300	11,086,200
זכויות מותנות למסחר ומשרדים (15%)	227.5	0.9	9,000[14]	1,843,200
סה"כ שווי (₪)				**22,486,500**
סה"כ שווי "מצב קודם"				**113,760,600**
דחיה ומושע				0.7
חלק המבקש בחלקה				9/623
חלק המבקש בשווי "מצב קודם" (₪)				**1,150,400**
"מצב חדש"				
מגרש 1				
מגורים בקומות	15,100	1.0	11,000	166,100,000
ממ"דים	1,872	1.0	11,000	20,592,000
דירות גג	500	1.3	11,000	7,150,000
סה"כ שוויו כזמין				**193,842,000**
מגרש 2				
שטח עיקרי בקומות	5,570	1.0	10,000	55,700,000
ממ"דים	696	1.0	10,000	6,960,000
דירות גג	230	1.3	10,000	2,990,000
מסחר	400	1.0	18,000	7,200,000
תעסוקה	400	1.0	6,300	2,520,000
עלות בניית שטח ציבורי	580	-	8,500	(4,930,000)
סה"כ שוויו כזמין (₪)				**70,440,000**
סה"כ שווי זמין "מצב חדש"				**264,282,000**
הפחתה לגודל				0.95
דחיה ומושע כולל הכנת תכנית איחוד וחלוקה				0.65
החלק של חלקה 180 ב"מצב חדש"				75.3543%
חלקו היחסי של המבקש בחלקה 180				9/623
שווי זכויות המבקש ב"מצב חדש"				**1,776,500**
השבחה לחלק המבקש				**626,000**

[14]. לפי שיעור יחסי של כל יעוד בחלק המותנה (23%=35%/151%)

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

11.12.3. <u>תגובת שמאית המשיבה</u>

בהתייחס לטענותיו של שמאי המבקש לערכי השווי, מגיבה שמאית המשיבה כלהלן:

<u>מגורים</u>

שווי במגדלי המגורים בשנת 2021 מגיע ל- 44,000 ₪, כך שגם בהתאמה למועד הקובע מתקבל שווי של 40,000 ₪ למ"ר. בשנת 2020 המחירים היו בגבולות 35,000 ₪ למ"ר. כמובן שבמגדלים של 15 קומות השווי גבוה באופן ניכר ביחס למבנים בני 5 קומות.

בהנחת שווי בנוי של 35,000 ₪, ובניכוי מע"מ, יזמות בשיעור של 15% ועלויות בניה של 11,000 ₪ למ"ר, כולל חניה לדירה, מתקבל שווי מ"ר מבונה של 15,000 ₪ למ"ר.

העסקה ברחוב ריינס נותחה בהתאם לזכויות הבניה המוקנות ובהתאם לניצול מיטבי בחלקה, ובהתאם להיתר, ולא כללה כל פוטנציאל מעבר לזכויות שחושבו בניתוח העסקה.

הנכס הנדון ממוקם ברחוב גולומב במרכז העיר, עם רמת ביקוש גבוהה מאוד למגורים בסמוך לגן ציבורי נרחב, כך שבהשוואה לעסקאות ההשוואה, אין להפחית מהשווי.

במהלך הדיון עם הצדדים הפנתה שמאית המשיבה לעסקה נוספת שנערכה לאחרונה ברחוב נגבה 9 (גו"ח 6154/219) לפיה נמכר מגרש לא רגולרי בשטח של 402 מ"ר, תמורת 13,710,000, כאשר הוסכם שהקונה יישא במחצית היטל ההשבחה. המגרש הוא ביעוד של מגורים ב'2 עם זכויות בניה של 137%. ככל שמביאים בחשבון תוספת של 10% בשל מעלית ושתי קומות + 2 חדרי גג (80 מ"ר), וממ"דים (96 מ"ר), בהנחה שהתמורה ברוטו היא של 14,000,000 ₪, מתקבל שווי מ"ר מבונה של 18,000 ₪, כך שגם אם מחשבים התאמה של 10% למועד הקובע, מתקבל שווי מ"ר מבונה של 16,000 ₪, שהוא גבוה בהרבה מהשווי בשומת המשיבה.

<u>משרדים</u>

מגדל השחר ממוקם בגבול עם העיר תל אביב. מדובר במגדל יוקרתי בן 50 קומות הכולל שימושי משרדים ומגורים, ואין כל מקום להשוותו למבנה בן 5 קומות משרדים מעל קומת קרקע מסחרית בחזית לרחוב ויצמן. שווי הקרקע למשרדים במיקום ובינוי זה נמוך בכמחצית מהשווי במגדל השחר.

בנוסף לערכי השווי בשומה שערך השמאי המכריע אלי כהן, אליהם הפנתה בשומתה, שמאית המשיבה מפנה לשומה שערכה השמאית המכריעה וייס,

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

בעניינו של נכס ברחוב תפוצות ישראל (גו"ח 6156/610) במסגרתה נקבעו ערכי שווי של 2,800 ₪ למ"ר מבונה משרדים ו- 11,000 ₪ למ"ר מבונה מסחר, נכון ליום 15.7.2017.

<u>שטחים עיקריים בקומת מרתף</u>

שטחים אלו, המיועדים לבריכה, ג'קוזי, סאונה, ספא, חדר כושר ומלתחות, תורמים לשווי הדירות כמבנים יוקרתיים ברמה גבוה מאוד, ושווים עולה על עלות הקמתם באופן ניכר. ככל שלא הייתה מאושרת בנייתם בתכנית הרי שהיה נדרש להפחית שטחים עיקריים להקמתם, ולכן השווי שחושב בגינם הינו לצד הנמוך.

<u>חדרי/דירות גג</u>- צריכה להיות הלימה בין שטח דירות הגג שחויבו בתכניות הקודמות לבין השטח המזוכה ב"מצב קודם".

<u>שטחים במגרש היחידה המסחרית</u>

בהתחשב בקווי הבניין, שטחי שירות כלליים למבנה ולמשרדים בקומות העליונות, ירידה לרמפת חניה וכדומה, לא ניתן להרחיב את השטח העיקרי בקומת הקרקע למסחר מעבר ל- 35%.

חלק מהשטחים הינם שטחים עורפיים בשווי דומה למשרדים, והשווי של 18,000 ₪ מתייחס לשטחים חזיתיים בלבד, כך שגם אם תתאפשר תוספת שטח הרי שהניצול היעיל יהיה בקומות ולא בעורף קומת הקרקע.

11.12.4. <u>תגובת שמאי המבקש</u>

ביחס לטענה שבבינוי גבוה יותר, ערכי השווי גבוהים יותר, יש להביא בחשבון שגם עלויות הבניה גבוהות יותר.

בתגובת שמאית המשיבה ישנה רשימת עסקאות, שממוצע השווי בהן הינו 32,000 ₪ ולא 35,000 ₪ כפי שחושב בטעות. ככל שמבצעים החילוץ לפי העקרונות שבתגובת המשיבה, אך לפי השווי הממוצע של 32,000 ₪, מגיעים לשווי מבונה של 11,000 ₪.

באשר לשווי מ"ר משרדים, שמאית המשיבה מציגה נתונים אך אין ניתוח של הנתונים, ולכן לא ברור הכיצד הגיעה לשווי מבונה שקבעה. לא נכון להתייחס להחלטות של שמאים מכריעים למועדים קובעים בשנת 2017 בשל מרחק הזמן.

במועד הקובע, שוק המשרדים היה בשפל.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

11.12.5. **<u>הכרעה</u>**

<u>ערכי השווי</u>

<u>מגורים</u>

שמאית המשיבה קבעה שווי של 12,000 ₪ למ"ר מבונה עיקרי למגורים, ואילו שמאי המבקש טען לשווי של 11,000 ₪. שני השמאים מפחיתים 1,000 ₪ מהשווי המבונה לשטחי הבניה שבמגרש עם השימושים המעורבים.

לצורך בחינת השווי אותרו עסקאות בפרויקט לבניה חדשה ברחוב המעיין 12 (גו"ח 6161/427) שנערכו בסמוך למועד הקובע. הפרויקט הינו לבנייה של בניין מגורים חדש בגובה של 7 קומות מעל לשתי קומות חניה. השטחים המדווחים אומתו מול השטחים שבבקשה להיתר.

להלן העסקאות המדווחות במערכת מיסוי מקרקעין:

תאריך	תת חלקה	שטח בהיתר	קומה	מחיר מכירה (₪)	מחיר למ"ר
09.08.18	20	105	5	3,140,000	29,911
25.12.18	23	100	6	2,930,000	29,306
23.06.19	5	104	1	2,800,000	26,929
28.08.19	24	105	7	2,990,000	28,482
19.09.19	7	100	2	2,900,000	29,006
02.02.20	19	100	5	2,930,000	29,306
08.03.20	3	100	1	2,750,000	27,506
26.02.20	4	105	1	2,850,000	27,149
ממוצע			**3.5**		**28,449**

יצוין, שלדירות מרפסת בשטח ממוצע של כ- 12 מ"ר.

המחיר הממוצע בעסקאות שלעיל הינו כ- 28,450 ₪. לצורך התאמה לגובה הדירות בפרויקט תובא בחשבון תוספת של 5%, כך שהמחיר הבנוי למ"ר דירתי המגלם את שטח המרפסת הינו כ- 29,880 ₪.

לפי מחירון דקל לחודש יולי 2020, עלות הבניה לבתי מגורים בגובה של 9-15 קומות הינה 4,980 ₪ למ"ר. עלות הבניה למ"ר מרפסת- 1,410 ₪, ולמ"ר חניון תת-קרקעי- 2,270 ₪.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

בהנחת שטחי שירות (לא כולל ממ"ד) בשיעור של כ- 23% מהשטחים הדירתיים (לפי יחס השטחים בפרויקט), העלות למ"ר דירתי הינה כ- 6,125 ₪, ובהעמסת עלות המרפסת (תוספת של כ- 150 ₪ למ"ר דירתי), כ- 6,275 ₪.

בהנחת 1.5 מקומות חניה לכל דירה מתקבלת עלות חניה תת-קרקעית של כ- 120,000 ₪, שהם כ- 1,070 ₪ למ"ר דירתי, ובסך-הכול עלות ישירה של 7,345 ₪, ובתוספת 30% עלויות עקיפות, כ- 9,550 ₪ למ"ר דירתי.

בהינתן שווי בנוי של 29,880 ₪, מע"מ בשיעור של 17%, יזמות בשיעור של 18%, ועלות בניה של 9,550 ₪, מתקבל שווי מבונה של כ- 12,100 ₪.

שמאי המבקש הפנה לארבע שומות מכריעות לנכסים בסביבה, בהן נקבע שווי מבונה של 11,000 ₪ למ"ר מבונה. עיון בשומות מעלה שבשומה שערכה השמאית המכריעה גלן, בחרה השמאית המכריעה לאמץ השווי שנקבע בשומת המשיבה. בשומה שערכה השמאית המכריעה שיחור, השווי שנמצא בגישת החילוץ שערכה השמאית המכריעה הינו 11,650 ₪, אך לאור ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות לנכסים בסביבה, קיבלה השמאית המכריעה את השווי שקבעה שמאית המשיבה. בשומה שערך השמאי המכריע סרחאן, השווי נקבע לפי גישת החילוץ משווי בנוי של 28,000 ₪ למ"ר.

לנתונים שהציג שמאי המבקש ניתן להוסיף, שבשומה שערך השמאי המכריע פלד בעניינו של נכס ברחוב המעיין 13 (גו"ח 6161/379) נקבע שווי של 12,000 ₪ למ"ר מבונה עיקרי נכון ליום 28.5.2019, ובשומה שערך השמאי המכריע ארז כהן בעניינו של נכס ברחוב ריינס 62 ו- 64 (חלקות 320 ו- 332 בגוש 6161) נקבע שווי של 12,000 ₪ למ"ר מבונה נכון ליום 8.3.2018.

לאחר שקלול כלל הנתונים שלעיל, נכון לעמדתי לקבוע שווי של 11,700 ₪ למ"ר מבונה.

<u>תעסוקה/משרדים</u>

לצורך קביעת השווי למ"ר מבונה משרדים, שמאית המשיבה מפנה לארבע עסקאות של מכר שטחי משרדים ב"מגדל השחר" הממוקם בגבול עם תל אביב ולנתוני היצע/ביקוש להשכרת שטחי משרד במגדל זה.

שמאי המבקש מפנה לשלוש מהעסקאות ב"מגדל השחר" שצוינו על-ידי שמאית המשיבה ולעסקה נוספת ברחוב כצנלסון.

לאחר בחינה של נתוני העסקאות נמצא כי קיים קושי בקביעת מסקנות באשר לשווי שטחי משרדים הנלמד מהן, וזאת בשל העובדה שלא ברור סיווגו של השטח המדווח. לפי הנתונים במערכת מיסוי מקרקעין, בחלק מהעסקאות

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

השטח המדווח הינו שטח רשום ובחלק אחר מדווח שטח ארנונה ו/או שטח רשום.

יובהר, כי סיווגו של השטח הנמכר משפיע הן על המחיר למ"ר בנוי והן על עלויות הבנייה שיש להביא בחשבון כאשר מבקשים לחלץ את השווי המבונה מהשווי הבנוי.

לפי סקר נתוני שכירות בבנייני משרדים שונים שמפרסמת חברת נת"מ, נכון לחציון ראשון 2020, דמי השכירות באזור הבורסה ברמת גן בבניינים CLASS A היו 95.12 ₪ למ"ר, ובבניינים CLASS B 65 ₪ למ"ר.

סביר לעמדתי לקבוע, שבהתאמה למיקומו של הנכס, נכון להביא בחשבון דמי שכירות ממוצעים של 80 ₪ למ"ר לשיווק.

לפי פרסומי השמאי הממשלתי, שיעור התשואה לשטחי משרדים במחצית הראשונה של שנת 2020 עמד, בממוצע ארצי, על 7.0%.

בשל מיקומו של הנכס וההיקף הקטן של שטחי המשרדים בפרויקט, יובא בחשבון שיעור תשואה שנתי של 6.8%, והשווי הבנוי המתקבל בנתונים אלה הינו כ- 14,120 ₪ למ"ר לשיווק.

בהנחת יזמות בשיעור של 18% ועלות בניה של 7,710 ₪ (כולל גמר בסיסי ועלויות עקיפות בשיעור של 30%), מתקבל שווי מבונה של כ- 4,250 ₪.

עוד יצוין, שבשומות מכריעות שנערכו לנכסים במתחם כורזין שבדרום-מערב העיר גבעתיים, נקבעו ערכי שווי של 2,800 ₪ למ"ר מבונה משרדים, נכון לרבעון הראשון של שנת 2018.

בנתונים שלעיל, בחרתי לקבל את השווי של 4,000 ₪ למ"ר מבונה שנקבע בשומת המשיבה.

<u>מסחר</u>

שמאית המשיבה קבעה שווי של 18,000 ₪ למ"ר מבונה מסחר על-סמך 9 עסקאות של מכר שטחי מסחר, ו- 7 נתונים של דמי שכירות צפויים.

שמאי המבקש לא חלק על השווי שנקבע בשומת המשיבה.

לפי הנתונים כאמור, מתקבל שווי של כ- 26,500 ₪ למ"ר בנוי. בהנחת שיעור יזמות של 20% ועלות בניה של 5,000 ₪, מתקבל שווי מבונה של כ- 17,100 ₪.

לאור הסכמות הצדדים, בחרתי לקבל השווי שנקבע על-ידם.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

<u>שטחים עיקריים תת קרקעיים</u>

לפי הוראות התכנית, בתאי שטח 1 ו- 2 נקבעו 1,800 מ"ר שטח עיקרי בתת-הקרקע עבור שטח משותף לדיירי הבתים לשימושים של בריכה, ג'קוזי, סאונה, ספא, חדר כושר, מלתחות ומועדון דיירים. בנוסף נקבעו שטחים עיקריים עיליים בהיקף של 100 מ"ר למועדון דיירים בכל בניין.

בתחשיב ההשבחה שערכה שמאית המשיבה, לא הובאו בחשבון השטחים העיקריים העיליים שנועדו למועדון דיירים, והשטחים העיקריים שבתת-הקרקע הובאו בחשבון לפי מקדם שווי של 0.3.

לעמדת שמאי המבקש, השימוש בשטחים העיקריים שבתת-הקרקע, המיועדים לשימושים שפורטו לעיל, כרוך בעלויות אחזקה גבוהות וספק אם ייבנו.

עוד נטען, שאין הבדל בין שטחים אלו לבין השטחים העיקריים העיליים למועדון דיירים שבגינו לא הובאה בחשבון בשומת המשיבה תרומה לשווי, ושבשומות מכריעות שנערכו לנכסים בתחומה של תכנית גב/431, שגם בה נקבעו שטחים עיקריים לשימושים דומים, לא נקבעה תרומה לשווי של שטחים אלו.

בשל מיעוט בנתוני השוואה, קיים קושי בקביעה האם השטחים שיועדו לשימושים שלעיל אכן תורמים לשווי המבונה למגורים, בפרט בהיקפים שנקבעו בתכנית כאן.

כפי שצוין על-ידי שמאי המבקש, בשומות מכריעות שנערכו לנכסים בתחומה של תכנית גב/431, שגם בה הוקצו שטחים לשימושים דומים, שווי הנכסים נקבע לפי שווי מבונה של 11,000 ₪ למ"ר מבונה, נכון לחודש יוני 2018, ומבלי להביא בחשבון תרומה לשווי של שטחים אלו, גם לא בשומת המשיבה.

כמו כן, בניית שטחים עיקריים בקומת מרתף לטובת פעילות פנאי של דיירי הבית, הותרה עוד בהוראותיה של תכנית גב/406 שאושרה בשנת 1994, וככל שהם תורמים לשווי, הרי שנכון היה להביא תרומה זו גם ב"מצב קודם".

לפיכך, בקביעת שווי "מצב חדש" לא יובאו שטחים אלו בחשבון.

<u>שטחי מסחר ב"מצב קודם"</u>

יובא בחשבון, שלאור הפרשי השווי בין השימוש המסחרי המותר בקומת הקרקע לשווי שטחי התעסוקה בקומות העליונות, הרי שלכל הפחות, נכון לייחס רבע מהזכויות (מוקנות ומעין מוקנות) לקומת הקרקע.

לאחר בחינת מימדי שטחה של היחידה המסחרית, שלה חזית הן לרחוב ויצמן והן לרחוב גולומב, ושל קווי הבניין המותרים, לא קיבלתי את טענות שמאית

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

המשיבה שלא ניתן להוסיף שטחים לקומת הקרקע מעבר ל- 531 מ"ר שנקבעו על-ידה ו/או שיש להפחית משווים של שטחים נוספים.

<u>ניוד שטחים</u>

הוראות התכנית מאפשרים ניוד שטחי בניה ויח"ד בהיקף של עד 10% בתוך תאי השטח 1 ו- 2, ובלבד שלא יהיה בניוד כדי להגדיל את סך השטח הכולל ו/או יח"ד המותר וכן את גובה המבנים.

לאור הסכמת הצדדים ששווי שטחי המגורים בתא שטח 2 נמוך משווי שטחי המגורים בתא שטח 1, השימוש המיטבי הינו ניוד מקסימלי של שטחי מגורים לתא שטח 1.

לפיכך יובא בחשבון כי ינוידו 10% מהשטחים למגורים שבתא שטח 2 (590 מ"ר עיקרי וכ-217 מ"ר שירות) לתא שטח 1, ו- 10% מיחידות הדיור (5 יח"ד)

לאור התכסית המותרת בתא שטח 2 (55%), ניוד כאמור אינו משנה את מספר הקומות המותר (15.5 קומות).

<u>מקדמי שווי אחרים</u>

שמאי הצדדים אינם חלוקים לעניין החלק של חלקה 180 בזכויות התכנוניות ב"מצב חדש" (75.3543%) ולעניין שיעור ההפחתה בשל היקף הפרויקט ב"מצב חדש" (0.95), ושיעורי ההפחתה עד למימוש הזכויות (0.7 ב"מצב קודם" ו- 0.65 ב"מצב חדש").

לאחר שבחנתי המקדמים, בחרתי לקבל קביעתם.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מהות	שטח במ"ר	מקדם/שווי	מר"א/₪
"מצב קודם"			
מגורים- 4,001 מ"ר			
זכויות מוקנות (101%)	4,041	1.0	4,041
זכויות מעין מוקנות (15%[15])	600	0.9	540
דירות גג	480[16]	1.3	624
ממ"דים	624[17]	1.0	624
סה"כ מר"א			5,829
שווי מ"ר מבונה למגורים (₪)			11,700 ₪
סה"כ שווי			**68,199,300** ₪
מסחר- 1,517 מ"ר			
זכויות מוקנות למסחר	573	18,000	10,314,000 ₪
זכויות מעין מוקנות למסחר	57	16,200[18]	923,400 ₪
זכויות מוקנות למשרדים	1,718	4,000	6,872,000 ₪
זכויות מעין-מוקנות למשרדים	171	3,600[19]	615,600 ₪
סה"כ שווי (₪)			**18,725,000** ₪
סה"כ שווי כולל ב"מצב קודם" כזמין (₪)			**86,924,300** ₪
סה"כ שווי בהתחשב בדחיה (0.7) (מעוגל)			**60,847,000** ₪
"מצב חדש"			
מגרש 1			
מגורים בקומות	15,690[20]	1.0	15,690
דירות גג	500	1.3	650
ממ"דים	1,932[21]	1.0	1,932
סה"כ מר"א במגרש 1			**18,272**
שווי מ"ר מבונה למגורים (₪)			11,700 ₪
שווי המגרש כזמין			**213,782,400** ₪
מגרש 2			
שטח עיקרי בקומות	4,980	1.0	4,980

---

[15] . הובא בחשבון שבמועד הקובע ישנה כדאיות בבניית קומת מרתף.
[16] . 3 דירות בקומה עליונה x 4 בניינים.
[17] . 4 בניינים, בכל בניין 12 יח"ד + דירת גג..
[18] . לאחר הפחתה של 10% בשל אי וודאות.
[19] . כנ"ל.
[20] . כולל ניוד של 590 מ"ר מתא שטח 2.
[21] . כולל 60 מ"ר ממ"ד בשל ניוד 5 יח"ד מתא שטח 2.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

מהות	שטח במ"ר	מקדם/שווי	מר"א/₪
דירות גג	230	1.3	299
ממ"דים	636	1.0	636
סה"כ מר"א במגרש 2			**5,915**
שווי מ"ר מבונה למגורים (₪)			10,700 ₪
שווי שטחים למגורים			**63,290,500** ₪
מסחר	400	18,000	7,200,000 ₪
תעסוקה	400	4,000	1,600,000 ₪
עלות בניית שטח ציבורי	580	8,500	(4,930,000) ₪
סה"כ שוויו מגרש 2 כזמין			**67,160,500** ₪
סה"כ שווי "מצב חדש" כזמין			**280,942,900**
הפחתה לגודל			0.95
דחיה למושע והכנת תכנית איחוד וחלוקה			0.65
סה"כ שווי במועד קובע			**173,482,241**
חלק חלקה 180 בשווי "מצב חדש" (75.3543%) (מעוגל)			**130,726,000** ₪
השבחה בשוויה של חלקה 180			**69,879,000** ₪
חלק המבקש בהשבחה (9/623) (מעוגל)			**1,009,490** ₪

11.13. שמאי הצדדים לא חישבו השבחה לתכניות נוספות המצוינות בסעיף 3 לעיל (גב/170א', גב/406, גב/מק/503, גב/מק/496, גב/מק/559, גב/מק/551, גב/מק/519, גב/מק/550 ו-גב/מק/643).

לאחר שבחנתי הוראותיהן של תכניות אלה, קיבלתי את עמדת שמאי הצדדים כאמור.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

12. <u>השומה</u>

לאחר שבחנתי את כלל המידע המפורט לעיל, שומות הצדדים וטיעוניהם, אני בדעה כי ההשבחה החלה במגרש הנכס מושא שומה זו, הינה כלהלן:

תוכנית	מועד קובע	השבחה (₪)	היטל השבחה (₪)
גב/353	09.04.1982	10.96	5.48
גב/258/א'	31.12.1982	15.64	7.82
גב/385	09.09.1987	628	314
גב/353/ד'	12.08.1994	309	154.5
גב/258/ו'	06.11.1998	18,095	9,047.5
גב/353/ה'	08.12.1998	1,395	697.5
גב/מק/2002	08.04.2003	16,293	8,146.5
גב/353/ו'	02.03.2005	8,583	4,291.5
גב/מק/550	27.09.2011	563	281.5
גב/661	05.06.2020	1,009,490	504,745

לסכומי היטל ההשבחה שבטבלה לעיל, יתווספו הפרשי הצמדה כקבוע בסעיף 9 לתוספת השלישית.

יגאל יוסף, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה



רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il