אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אמנון נזרי, מהנדס בנין ושמאי מקרקעין
אדוה גן סתיו, שמאית מקרקעין
אלכס שנברגר, כלכלן ובוגר מינהל עסקים
עידו כהן, כלכלן ובוגר מינהל עסקים

תאריך: **11.01.2012**
מספרי תיקים: **13098-13104**
מספרנו: **511374.3**

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 6155 חלקה 73, רחוב עליית הנוער 37, גבעתיים (תיק מס' 13098)
גוש 6155 חלקה 149, רחוב הורדים 17, גבעתיים (תיק מס' 13099)
גוש 6155 חלקה 150, רחוב הורדים 15, גבעתיים (תיק מס' 13100)
גוש 6155 חלקה 151, רחוב עליית הנוער 35, גבעתיים (תיק מס' 13101)
גוש 6155 חלקה 152, רחוב עליית הנוער 33, גבעתיים (תיק מס' 13102)
גוש 6155 חלקה 153, רחוב עליית הנוער 31, גבעתיים (תיק מס' 13103)
גוש 6155 חלקה 156, רחוב הורדים 19, גבעתיים (תיק מס' 13104)

אמנון נזרי בע"מ, רחוב אבא הלל סילבר 12, רמת-גן 52506 (מגדל חוגי קומה 7)
טל. 03-6133388 פקס. 03-6133386 דוא"ל: amnon@nizry.com

תאריך: **11.01.2012**
מספרי תיקים: **13098-13104**
מספרנו: **511374.3**

לכבוד:

בעלי חלקות 73, 149-153, 156 בגוש 6155 (המבקשים)
ע"י גב' אסתי כהן, שמאית מקרקעין
וע"י מר יובל דנוס, שמאי מקרקעין

ג.א.נ.,

הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים (המשיבה)

ע"י מר אסא זוהר, שמאי מקרקעין

ג.א.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 6155 חלקה 73, רחוב עליית הנוער 37, גבעתיים (תיק מס' 13098)
גוש 6155 חלקה 149, רחוב הורדים 17, גבעתיים (תיק מס' 13099)
גוש 6155 חלקה 150, רחוב הורדים 15, גבעתיים (תיק מס' 13100)
גוש 6155 חלקה 151, רחוב עליית הנוער 35, גבעתיים (תיק מס' 13101)
גוש 6155 חלקה 152, רחוב עליית הנוער 33, גבעתיים (תיק מס' 13102)
גוש 6155 חלקה 153, רחוב עליית הנוער 31, גבעתיים (תיק מס' 13103)
גוש 6155 חלקה 156, רחוב הורדים 19, גבעתיים (תיק מס' 13104)

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מונתי כשמאי מכריע לענין ההשבחה שחלה בשווי הנכסים שבנדון עקב אישור תכניות גב/353, גב/258/א', גב/353/ד', גב/406, גב/מק/258/ו', גב/353/ה', גב/מק/2002 ו-גב/353/ו'.
ההשבחה נדרשת עקב מימוש בדרך של העברת זכויות.

הוצגו בפני שומות הצדדים:
7 חוות דעת של מר אסא זהר, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים (המשיבה), מיום 17.01.2011.
7 חוות דעת של גב' אסתי כהן ומר יובל דנוס, שמאי מקרקעין מטעם בעלי הזכויות במקרעין (המבקשים), מיום 15.04.2011 ומיום 17.04.2011.

בתאריך 5.06.2011 נערך דיון בנושא שבנדון בהשתתפות גב' אסתי כהן ומר יובל דנוס, שמאי המבקשים, מר מיכאל חייט, שמאי ממשרדו של מר אסא, מר אורן אלבז, שמאי עיריית גבעתיים והוועדה המקומית לתו"ב גבעתיים, והח"מ.
שמאי הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.
שמאי הצדדים קיבלו את פרוטוקול הישיבה וקיבלו אפשרות להגיש תגובות והערות לפרוטוקול.

לצורך מתן חוות הדעת ביקרתי בנכסים שבנדון ובסביבתם.

אמנון נזרי בע"מ, רחוב אבא הלל סילבר 12, רמת-גן 52506 (מגדל חוגי קומה 7)
טל. 03-6133388 פקס. 03-6133386 דוא"ל: amnon@nizry.com

וזאת חוות דעתי:

1. **<u>מטרת ההערכה</u>**

הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכסים שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, עקב אישור תכניות גב/353, גב/258/א', גב/353/ד', גב/406, גב/מק/258/ו', גב/353/ה', גב/מק/2002 ו-גב/353/ו'.

2. **<u>תאריך ביקור בנכס</u>**

ביקרתי בנכסים ובסביבתם בתאריך 31.08.2011.

3. **<u>המועדים הקובעים להערכה</u>**

מועדי תחילת התכניות, כדלקמן:

גב/353	-	9.04.1982
גב/258/א'	-	31.12.1982
גב/353/ד'	-	12.08.1994
גב/406	-	12.08.1994
גב/מק/258/ו'	-	6.11.1998
גב/353/ה'	-	8.12.1998
גב/מק/2002	-	8.04.2003
גב/353/ו'	-	2.03.2005

4. **<u>פרטי הנכסים</u>**

גוש	חלקה	שטח רשום[1]	חלק נמכר	כתובת
6155	73	1,997 מ"ר	56%	רחוב עליית הנוער 37, גבעתיים
6155	149	512 מ"ר	100%	רחוב הורדים 17, גבעתיים
6155	150	512 מ"ר	100%	רחוב הורדים 21, גבעתיים
6155	151	879 מ"ר	4168/87900	רחוב עליית הנוער 35, גבעתיים
6155	152	792 מ"ר	56%	רחוב עליית הנוער 33, גבעתיים
6155	153	662 מ"ר	56%	רחוב עליית הנוער 31, גבעתיים
6155	156	554 מ"ר	56%	רחוב הורדים 19, גבעתיים

[1] עפ"י מידע מפנקס הזכויות, שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 20.07.2010.

5. <u>תאור הסביבה והנכס</u>

5.1 מתחם הקרקע בו נמצאים הנכסים נשוא ההערכה ממוקם בעברו המזרחי של רחוב עליית הנוער, בעברו הדרומי של רחוב התע"ש ובעברו המערבי של רחוב הורדים, בחלק המערבי של גבעתיים, סמוך לגבול המוניציפלי עם תל אביב.
רחוב עליית הנוער מהווה ציר תנועה מרכזי בסביבת הנכסים. רחוב התע"ש הינו רחוב חד סיטרי לכיוון מזרח. רחוב הורדים מהווה רחוב פנימי. הרחובות סלולים באספלט עם מדרכות מרוצפות באבנים משתלבות ותאורת רחוב.

5.2 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים אספלט, מדרכות, תאורת רחוב, תשתיות חשמל, מים, ביוב וכיו"ב.

5.3 הסביבה המקיפה את המתחם בו נמצאים הנכסים שבנדון מאופיינת בבנייני מגורים בבניה רוויה בני עד 5 קומות.

מערבית לרחוב עליית הנוער שכונת נחלת יצחק בתל אביב המאופיינת בבתי מגורים בבניה רוויה בני עד 5 קומות וכן במבני תעשיה, מלאכה ומשרדים.
דרום-מזרחית למתחם שבנדון ממוקם בית העלמין נחלת יצחק.

5.4 המתחם בו נמצאים הנכסים שבנדון מאופיין במבני מלאכה ומגורים ותיקים לצד מגרשים ריקים.

- חלקה 73 הינה חלקה בעלת צורת טרפז, החלקה הגדולה במתחם נשוא השומה, עם חזית מערבית הפונה לרחוב עליית הנוער באורך של כ-24 מ', צלע צפונית הפונה לחלקות 150 ו-151 באורך של כ-87 מ', חזית מזרחית הפונה לרחוב הורדים באורך של כ-20 מ', וצלע דרומית הפונה לחלקה 158, המהווה שביל עפר המשמש למעבר בין חלקה 73 לבין חלקות הממוקמות מדרום לחלקה 158, באורך של כ-94 מ'.
  על החלקה בנוי מבנה מלאכה חד קומתי ותיק עם גג מבטון, ששימש בעבר כמפעל קרח ומשמש כיום חברת הפצה.
  בחלק המזרחי של החלקה בנויה סככה מפח גלי בצמוד למבנה.

- חלקה 149 הינה חלקה בעלת צורת מלבן, עם חזית מזרחית הפונה לרחוב הורדים באורך של כ-16 מ', ועומק של כ-32 מ'. על החלקה מבנה דו קומתי ותיק הבנוי משלד בטון עם גג רעפים. המבנה משמש למשרדים ובצמוד אליו ממערב מבנה אחסנה חד קומתי מבניה קלה.

- חלקה 150 הינה חלקה בעלת צורת מלבן עם חזית מזרחית הפונה לרחוב הורדים באורך של כ-16 מ', ועומק של כ-32 מ'. החלקה ריקה ופנויה ומשמשת לחניית כלי רכב.

- חלקה 151 הינה חלקה בעלת צורת טרפז, עם חזית מערבית הפונה לרחוב עליית הנוער באורך של כ-18 מ', ועומק של כ-56 מ'. על החלקה הוצבו מכולות.

- חלקה 152 הינה חלקה בעלת צורת טרפז, עם חזית מערבית הפונה לרחוב עליית הנוער באורך של כ-17 מ', ועומק של כ-50 מ'. על החלקה מבנה חד קומתי ותיק הבנוי שלד בטון עם גג רעפים המשמש למגורים וכן המשכו של מבנה אחסנה חד קומתי מבניה קלה הבנוי על חלקה 149.

- חלקה 153 הינה חלקה בעלת צורת טרפז, עם חזית מערבית הפונה לרחוב עליית הנוער באורך של כ-18 מ', ועומק של כ-43 מ'. על החלקה מבנה חד קומתי ותיק הבנוי שלד בטון עם גג רעפים המשמש למגורים.

- חלקה 156 הינה חלקה בעלת צורת מלבן, עם חזית מזרחית הפונה לרחוב הורדים באורך של כ-31 מ', וחזית צפונית הפונה לרחוב התע"ש באורך של כ-16 מ'. על החלקה מבנה חד קומתי ותיק הבנוי שלד בטון עם גג רעפים המשמש למגורים.

אמנון נזרי בע"מ, רחוב אבא הלל סילבר 12, רמת-גן 52506 (מגדל חוגי קומה 7)
טל. 03-6133388 פקס. 03-6133386 דוא"ל: amnon@nizry.com

6. מצב תכנוני

6.1 מצב קודם

על החלקות שבנדון חלות התכניות הרלוונטיות הבאות:

6.1.1 **תכנית מתאר גב/53**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 761 מיום 6.05.1960.

התכנית מסווגת את חטיבת הקרקע הכוללת את החלקות שבנדון באזור "בתי מלאכה".

באזור בתי מלאכה הותרו, בין היתר, השימושים הבאים:
- מגורים בקומות עליונות.
- דירת שומר בקומת קרקע.
- בתי מלאכה שונים (כמפורט בתקנון התכנית).
- מסעדות ובתי קפה.
- מגרשי חניה לכלי רכב ובנייני ציבור.

להלן עיקרי זכויות הבניה:

מגרש מינימלי:	500 מ"ר
שטח בניה מרבי:	30% לקומה
מספר קומות:	3
מרפסות:	25% משטח הבית
מרתף:	65% מהשטח המותר

אסורה בניית דירות בקומת הקרקע.

גובה קומות:
- גובה קומות לא יהיה פחות מאשר 2.8 מ'.
- גובה קומת עמודים יהיה 3.2 מ', כולל עובי התקרה.
- גובה קומת מרתף לא יעלה על 2.8 מ'.

מעקות על גגות שטוחים:
כל גג שיש אליו גישה בדרך כל שהיא, יהיה מוקף מעקה שלם שגבהו אינו פחות מ-90 ס"מ.

6.1.2 **תכנית מס' 123**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 1216 מיום 23.09.1965.

התכנית מהווה תיקון לתכנית המתאר גב/53.

התכנית מגדירה מגרש מדרוני כמגרש שחלקו האחורי נמוך מן החזית והשיפוע נמשך באופן רצוף מעבר לגבולות המגרש.

על מגרשים מדרוניים יהיה בסמכותה של הועדה המקומית להתיר, נוסף על הסמכויות שנקבעו בתכנית הראשית, בניית דירה ו/או משרד מתחת לקומת הקרקע או קומת העמודים בתנאי שהשטח הבנוי בקומה כזאת לא יעלה על 15% משטח המגרש.

6.1.3 **תכנית מס' גב/159**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 1458 מיום 20.06.1968.

התכנית משנה את הוראות התכנית גב/53 לענין שטח הבניה למרפסות, אשר אינו נכלל בשטח הבית, פתוחות או מקורות.
התכנית מגדילה את שטח המרפסות מ-25% ל-30%.

6.1.4 **תכנית מס' גב/258**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2119 מיום 19.06.1975.

התכנית מתירה סגירת חלק משטח המרפסת שלא יעלה על 1/3 משטח המרפסות המותר בקומה ובלבד שסגירתן לא תחרוג מעבר לקווי הבנין החוקיים.

6.2 <u>מצב חדש</u>

6.2.1 **תכנית מס' גב/353**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2797 מיום 25.03.1982.

התכנית קובעת הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתי מגורים, בהתאם לתשריט הבניה המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
התכנית מתירה הקמת מגדל יציאה לגג "בשטח פרטי" ששטחו לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו לכל יח"ד בקומה העליונה, בתנאי שסה"כ שטח הבניה על הגג לא יעלה על 40%.
גובה מגדל היציאה לא יעלה על 2.5 מ'.

השטח המקסימלי שיורשה להצמדה לדיירי הקומות העליונות כ"שטח פרטי" יהיה 75% משטח הגג. 25% משטח הגג ישאר כחלק מהרכוש המשותף לכל דיירי הבית, תוך הבטחת גישה לשטח המשותף ישירות.

בתשריט התכנית סומן השטח המשותף במפלס הגג של הדירות העליונות.

6.2.2 **תכנית מתאר מס' 258 א'**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2874 מיום 16.12.1982.

התכנית קובעת הוראות, בין היתר, לגבי אחוזי הבניה הכוללים, מרפסות, מרווחים, מקומות חניה.

התכנית מסווגת את החלקות שבנדון באזור בתי מלאכה, בו הותרו זכויות הבניה הבאות:

אחוזי בניה לקומת בתי מלאכה:	30%
אחוזי בניה לקומה מעל קומת בתי מלאכה:	39%
מספר קומות מעל קומת בתי מלאכה:	2

הערה:
הוראה בתכנית המעניקה אחוזי בניה כוללים נוספים או מיוחדים להקמת מרפסות, מבני עזר וכו' לא תהיה עוד בתוקף.

תוספת קומה:
הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומה נוספת מעל מספר הקומות המותר להקים באזור לפי התכנית, אם נתמלאו כל התנאים הבאים:

1. שטח המגרש עליו מוקם הבנין לא יקטן מ-500 מ"ר.
2. אחוזי הבניה הכוללים לא יעלו על המותר לפי התכנית החלה על המקום.
3. לא תותר הקמת קומה נוספת חלקית.
4. הועדה המקומית תשוכנע כי הקומה הנוספת לא תפגע בעיצוב הארכיטקטוני של הבנין וסביבתו, ובאיכות הסביבה.
5. במקרה ופעלה הועדה המקומית עפ"י סעיף זה לא תינתן כל הקלה נוספת של תוספת קומות.

6.2.3 **תכנית מס' גב/385**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3475 מיום 25.08.1987.

התכנית קובעת כי יהיה בסמכותה של הועדה המקומית לאשר תוספת של 5% באחוזי הבניה בבניינים בני 3 קומות ומעלה לשם התקנת מעלית.

6.2.4 **תכנית מתאר מקומית מס' גב/353/ד'**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4235 מיום 28.07.1994.

התכנית קבעה הוראות לבניה על גגות והתירה הקמת פרגולה מעל גג הבנין בצמוד לחדר יציאה לגג ובתחום שטח הגג שמעל לדירה[2].
שטח הפרגולה הכולל לא יעלה על 23 מ"ר ולא יעלה על 1/3 משטח מרפסת הגג.

תותר הקמת חדר יציאה לגג כתוספת לדירה עליונה, ששטחו הכולל לרבות ממ"ד לא יעלה על 23 מ"ר, בתנאי כי 25% לפחות משטח הגג הכולל של הבנין יהווה שטח משותף.
לענין זה שטח הגג הכולל – לרבות, גג הבנין, גג חדר היציאה לגג, גג מגדל המדרגות וגג המתקנים ובתנאים הבאים:
1. השטח המשותף ירשם בלשכת רשום המקרקעין כרכוש המשותף של כלל הדיירים.
2. תובטח גישה חופשית לכל המבנים והמתקנים שעל השטח המשותף.
3. השטח המשותף יענה על כל הדרישות ביחס לבניית מתקנים משותפים של רשויות מוסמכות ושל מהנדס העיר.

[2] הפרגולה תוקם מקונסטרוקציה קלה בלבד (עץ, מתכת או דומיהם).

6.2.5 **תכנית מתאר מקומית גב/406,** אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4235 מיום 28.07.1994.

התכנית קבעה תנאים והוראות בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם וביטלה את ההוראות בענין מרתפים בתכניות קודמות גב/53 ו-גב/258/א'.
התכנית התירה בבית דירות בניית קומת מרתף תחתונה אחת בקווי הבנין.

<u>שימושים מותרים בקומת מרתף באזור בתי מלאכה:</u>
חניה וכן מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, ביטחון ובטיחות, מעליות וחדרי מדרגות וכד'. וכן שטחי שירות כהגדרתם בתקנות חישוב שטחים.
כל השימושים המפורטים לעיל יותרו אך ורק לאחר מילוי תקני החניה.

<u>הערות ותנאים:</u>
לא יורשו כל שימוש של מסחר, תעשיה ומלאכה או משרד או שימוש עיקרי אחר במרתף.

תותר הקמת קומת מרתף תחתונה אך ורק באישור הועדה המקומית שתשמש להשלמת צרכי החניה בבנין בלבד.

אישרה הועדה המקומית קומת מרתף לא תאשר חניה אלא בתוך קומת המרתף. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניית יתרת חניה מחוץ לקומת המרתף, על פי המלצות מהנדס העיר ובאישור הועדה המקומית.

<u>גודל קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה:</u>
קווי הבנין של קומת המרתף וקומת/ות מרתף יהיו זהים לקווי הבניה החלים על הבנין, בין על פי תכנית ובין על פי הקלה שניתנה.

הועדה המקומית רשאית לאשר בניית מרתפים מעבר לקווי הבניה הנ"ל, עד לגבולות המגרש, על דרך של הליך אישור "הקלה".

לא תותר בניית מרתף עד גבול המגרש, אם יש צורך בהעברת צנרת תת קרקעית ומתקנים נחוצים בתחום המגרש.

גובה:

1. גובה קומת המרתף וגובה קומת/ות מרתף תחתונה/ות, הנמדד בין המפלס העליון של הרצפה ומפלס תחתית התקרה, לא יעלה על 2.2 מ'.

   גובה זה ניתן להגדלה עד 2.5 מ', אם הדבר נחוץ לצורך התקנת מתקני גילוי עשן והתזת מים, לצורך איוורור גזים או כל צורך חיוני בטיחותי אחר.

2. בבניינים באזור חזית מסחרית, אזור מסחרי, אזור תעשיה, אזור בתי מלאכה, אזור מגרשים מיוחדים ובאזור בניינים ציבוריים, שאינם כוללים מגורים, ניתן יהיה להגדיל את הגובה הקבוע בסעיף לעיל, בהתאם לקביעת הוועדה המקומית באותם החלקים שהגובה דרוש לכך ובהתחשב בשימושים שיעשו בבניינים.

6.2.6 **תכנית מתאר ארצית למסילות ברזל, תמ"א 23 א'**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4687 מיום 15.10.1998.

מטרת התכנית להתוות רשת של מסילות ברזל עבור רכבות מסוגים שונים של מערכת הסעת המונים ובכך לפתור את בעיית הצפיפות התחבורתית בגוש דן, ליצור תנאים להעדפת התחבורה הציבורית, להביא לניצול יעיל של הקרקע, לתרום לתכנון הכולל של המטרופולין ולהפחית את הבעיות הסביבתיות הנגרמות מעומס התחבורה.

בהתאם לתשריט התכנית מסומן תוואי רכבת קלה ברחובות עליית הנוער וכצנלסון בגבעתיים.

6.2.7 **תכנית מתאר ומפורטת מקומית מס' גב/מק/258/ו'**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4690 מיום 22.10.1998.

מטרות התכנית, בין היתר, לכלול את ההקלות הכמותיות (תוספת שטחי רצפה), כפי שהן מופיעות בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשכ"ז-1967, במסגרת הוראות התכנית.

להלן פירוט ההקלות הכמותיות:

- תוספת שטח רצפה בשיעור של 6%.
- תוספת שטח רצפה בשיעור של 5% בגין מעלית[3].
- תוספת שטח רצפה בשיעור של 2.5% בגין תוספת קומה[4].
- תותר, משיקולים תכנוניים, חלוקה לא שווה של אחוזי הבניה בקומות תוך שמירה שלא תהיה חריגה מקווי הבנין המותרים. אולם סה"כ אחוזי הבניה המותרים לא ישתנה.

[3] אם יש יותר ממעלית אחת תינתן התוספת עבור כל אחת מהמעליות.
[4] למעט תוספת של קומה מפולשת. התוספת המירבית היא 5% בגין תוספת שתי קומות.

6.2.8 **תכנית מתאר מקומית גב/מק/353/ה'**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4701 מיום 23.11.1998.

התכנית משנה את תכנית מתאר מקומית גב/353 על כל תיקוניה וקובעת במקומן הוראות ותנאים מפורטים לבניה על גגות ולבניית פרגולות בבנייני מגורים לרבות מתן הוראות ותנאים לענין החומרים לקירוי ודיפון לצורך הצללה.

הקמת פרגולה מעל גג הבנין, תותר בתנאים הבאים:
1. הפרגולה תיבנה בצמוד לחדר יציאה לגג.
2. הפרגולה תיבנה בתחום שטח הגג שמעל לדירה.

<u>שטח:</u>
שטח הפרגולה הכולל לא יעלה על 23 מ"ר, או 1/3 משטח הגג הצמוד לדירה לפי הקטן מביניהם.

<u>חומרים והוראות בניה:</u>
1. הפרגולה תוקם מקונסטרוקציה קלה בלבד (עץ, מתכת או דומיהם).
2. לא תותר בניית קירות לפרגולה, אך תותר התקנת מחיצות שקופות ניידות, פנלים שקופים ודומיהם ובלבד שיהיו נסוגים ממישור עמודי הפרגולה ההקפיים ובאופן שיבליט את עמודי הפרגולה.
3. יותר כיסוי הפרגולה או מילוי בין קורותיה או תחתיהן בחומר שקוף בלבד וקל משקל.

6.2.9 **תכנית מתאר מקומית גב/מק/2002**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5169 מיום 24.03.2003.

התכנית קובעת הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי בתחום מרחב תכנון גבעתיים.

התכנית קובעת, בין היתר, את ההוראות הבאות:

התכנית מתירה הקמת מטבחון ושרותים בחדר יציאה לגג.

על כל מעלית נוספת מעבר למעלית ראשונה בבנין תותר תוספת של 5% נוספים לשטחי הבניה המותרים.

במגרש מדרוני ששפוע הקרקע בו, הנמדד ממרכז צלע אחת ועד מרכז צלע נגדית, עולה על 8%, תותר תוספת של 15% על שטחי הבניה המותרים המצויינים בטבלה.

הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר ניוד שטחי בניה עיקריים המותרים על פי תכניות תקפות, לרבות שטח חדר היציאה לגג, בין הקומות השונות בבנין.

הועדה המקומית תהיה 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.

6.2.10 **תכנית מתאר מקומית גב/353/ו',** אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5367 מיום 15.02.2005.

התכנית מגדילה את שטחי חדרי היציאה לגג מ-23 מ"ר ל-40 מ"ר בבניינים חדשים והרחבת חדרי יציאה לגג בבניינים קיימים, במטרה לאפשר שיפור באיכות הדיור בדירות שבקומות העליונות. מרחב הנסיגה של חדרי היציאה לגג לא יקטן מ-1.2 מ' מהצד הפנימי של מעקה הגג.

על התכנית יחולו הוראות התכניות הראשיות – תכנית המתאר המקומית גב/מק/2002 ותכנית מתאר מקומית גב/353/ה' – בניה על גגות. בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכניות הראשיות לבין הוראות תכנית זו, תכרענה תכנית זו.

6.2.11 **תכנית גב/מק/503,** אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5683 מיום 24.06.2007.

התכנית מקנה זכות לבניית חלל דו קומתי בתוך הדירות ומאפשרת לחרוג מגבהי הקומות המותרים לשם כך.

6.3 רישוי

להלן היתרי הבניה שניתנו בחלקות שבנדון:

חלקה 73:

- בתאריך 23.07.1981 הוגשה בקשה לרישוי עסק להדפסת מסמכים פיננסיים על ידי "אורדע פרינט". שטח העסק 526 מ"ר.

- בתאריך 7.09.2006 התירה הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים בישיבתה 2006008, חפירה והתחברות לתא תקשורת קיים במדרכה ברחוב עליית הנוער.

חלקה 149:

בתאריך 10.10.1996 ניתן היתר בניה מספר 960175 למר משה צפורן המתיר לשקם את המבנה בחלקו ולהחזיר את המצב למצבו המקורי.
בהיתר הבניה אושרו שטחי הבניה הבאים:

קומת קרקע:	150.96 מ"ר
קומה ראשונה:	125.66 מ"ר

חלקה 150:

לא נמצאו היתרי בניה בחלקה שבנדון.

חלקה 151:

לא נמצאו היתרי בניה בחלקה שבנדון.

חלקה 152:

בתאריך 17.07.1953 אושרה בקשה מספר 1499 על-פיה שטח הבניה של בית המגורים הוא 107 מ"ר.
כמו כן, התכנית התירה הקמת בנין עזר בשטח של 83 מ"ר.

חלקה 153:

בתאריך 14.03.1950 אושרה בקשה מספר 605 על-פיה שטח הבניה של בית המגורים הוא 109.11 מ"ר.

חלקה 156:

בתאריך 30.12.1951 הוגשה בקשה למדור סניטרי, ממנה עולה כי על החלקה מבנה מגורים חד קומתי בשטח של כ-125 מ"ר.

7. הזכויות בנכסים

7.1 נסחי רישום

עפ"י נסחי רישום מקרקעין מתאריך 20.07.2010 רשומות חלקות 73, 149-153 ו-156 בגוש 6155 בפנקס הזכויות בלשכת רישום המקרקעין בתל אביב-יפו.

להלן פרטי הרישום:

	שטח חלקה רשום	הבעלים	חלק בנכס
חלקה 73	1,997 מ"ר	ככר צפורן בע"מ	בשלמות
חלקה 149	512 מ"ר	צפורן משה	1/4
		הלל רבקה	1/4
		פסט זיוה	1/4
		תדמור רחל	1/4
חלקה 150	512 מ"ר	צפורן משה	1/4
		הלל רבקה	1/4
		פסט זיוה	1/4
		תדמור רחל	1/4
חלקה 151	879 מ"ר	צפורן משה	1/4
		הלל רבקה	1/4
		פסט זיוה	1/4
		תדמור רחל	1/4
חלקה 152	792 מ"ר	צפורן פנינה	בשלמות
חלקה 153	662 מ"ר	פורת ענת	1/2
		פורת איל	1/2
חלקה 156	554 מ"ר	מלוכין יהודית	בשלמות

7.2 הסכם

עפ"י ההסכם שנחתם בתאריך 19.08.2008 בין הבעלים בחלקות 73, 149-153 ו-156, בגוש 6155, הצדדים מעוניינים לפעול במשותף לשם הכנת תכנית בנין עיר ואישורה וכן לממש ולהוציא לפועל במשותף ועל פי אמות מידה שוויוניות את זכויות הבניה כפי שיאושרו בתכנית.
הצדדים מעוניינים להתקשר בהסכם ביניהם על מנת להגדיר ולהסדיר את מערכת היחסים ביניהם בכל הקשור למימוש זכויותיהם במקרקעין.

7.3 הסכם קומבינציה

בהסכם שנחתם בתאריך 21.07.2010 בין הבעלים בחלקות 73, 149-153 ו-156, בגוש 6155 המחולקים לשתי קבוצות א' וקבוצה ב' (להלן: "הבעלים"), לבין תדהר השקעות גב בע"מ (להלן: "הקבלן"), נקבע בין היתר כדלקמן:

הקבלן הציע לבעלי קבוצה א' לרכוש מהם 56% מכלל זכויותיהם במקרקעי קבוצה א' תמורת הבניה שתבוצע על ידו עבור קבוצה א' של 44% מאפשרויות הבניה האופטימליות הנובעות ממקרקעי קבוצה א', בפרוייקט שייבנה על החלקות, וכשתנאי למכירת הממכר לקבלן, הוא כי יעלה בידי הקבלן, לשנות את ייעוד החלקות מהייעוד של "בתי מלאכה" לייעוד של בניה למגורים וכן לשלם מיסים ותשלומים בגין אישור התכנית ובניה זו.

הקבלן הציע לבעלי קבוצה ב' לרכוש מהם את מלוא זכויות הבעלות בחלקות 149 ו-150 בגוש 6155 וכן 4168/87900 חלקים מחלקה 151 בגוש 6155, תמורת הבניה שתבוצע על ידו עבור קבוצה ב' של מלא אפשרויות הבניה האופטימליות שמקנות יתרת הזכויות בחלקה 151 המהווה 83732/87900 חלקים מחלקה 151, בפרוייקט שייבנה על החלקות, וכשתנאי למכירת הממכר לקבלן, הוא כי יעלה בידי הקבלן, לשנות את ייעוד החלקות מהייעוד של "בתי מלאכה" לייעוד של בניה למגורים וכן לשלם מיסים ותשלומים בגין אישור התכנית ובניה זו.

<u>פרשנות:</u>
מקרקעי קבוצה א' - חלקות 73, 152, 153, 156 ו-158 בגוש 6155.
מקרקעי קבוצה ב' - חלקות 149, 150, 151 בגוש 6155.

8. **<u>שומות הצדדים</u>**

הוצגו בפני שומות הצדדים, שעיקרן מובא להלן:

8.1 <u>שומת הועדה המקומית (המשיבה)</u>:

מר אסא זהר, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית, אשר ערך 7 חוות דעת ביום 17.01.2011, העריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכסים, כדלקמן:

- **<u>השבחה עקב אישור תכנית גב/353:</u>**

מהות ההשבחה: חדרי יציאה לגג.

- <u>חלקה 73:</u>

מספר חדרי יציאה לגג:	6
שטח אפקטיבי לחדר יציאה לגג:	23 מ"ר
סה"כ שטח חדרי יציאה לגג:	138 מ"ר
מקדם חדר יציאה לגג:	1.3
מקדם הפסד מרפסת גג:	0.75
שווי למ"ר מבונה:	$ 335
ההשבחה ב-₪ לחלקה 73 במלואה:	888 ₪ (לפי שע"ח 0.0197 ₪/$)
חלק נמכר:	56%
ההשבחה לחלק היחסי:	**497** ₪

לתאריך הקובע 25.03.1982

- <u>חלקה 149:</u>

מספר חדרי יציאה לגג:	2
שטח אפקטיבי לחדר יציאה לגג:	22 מ"ר
סה"כ שטח חדרי יציאה לגג:	44 מ"ר
מקדם חדר יציאה לגג:	1.3
שווי למ"ר מבונה:	$ 350
ההשבחה גולמית ב-₪:	393 ₪ (לפי שע"ח 0.0197 ₪/$)
הוצאות הריסה:	75 ₪
השבחה נטו לחלקה 149:	**318** ₪

לתאריך הקובע 25.03.1982

- <u>חלקה 150:</u>

מספר חדרי יציאה לגג:	2
שטח אפקטיבי לחדר יציאה לגג:	22 מ"ר
סה"כ שטח חדרי יציאה לגג:	44 מ"ר
מקדם חדר יציאה לגג:	1.3
סה"כ תוספת שטח אק':	57 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	$ 350
ההשבחה ב-₪ לחלקה 150:	**393** ₪ (לפי שע"ח 0.0197 ₪/$)

לתאריך הקובע 25.03.1982

- <u>חלקה 151:</u>

מספר חדרי יציאה לגג:	2
שטח אפקטיבי לחדר יציאה לגג:	23 מ"ר
סה"כ שטח חדרי יציאה לגג:	46 מ"ר
מקדם חדר יציאה לגג:	1.3
מקדם הפסד מרפסת גג:	0.75
סה"כ תוספת שטח אק':	42 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	$ 320
ההשבחה ב-₪ לחלקה 151 במלואה:	264 ₪ (לפי שע"ח 0.0197 ₪/$)
חלק נמכר:	4168/87900
ההשבחה לחלק היחסי:	**12** ₪

לתאריך הקובע 25.03.1982

- <u>חלקה 152:</u>

מספר חדרי יציאה לגג:	2
שטח אפקטיבי לחדר יציאה לגג:	23 מ"ר
סה"כ שטח חדרי יציאה לגג:	46 מ"ר
מקדם חדר יציאה לגג:	1.3
שווי למ"ר מבונה:	$ 320
ההשבחה ב-₪ לחלקה 152 במלואה:	377 ₪ (לפי שע"ח 0.0197 ₪/$)
חלק נמכר:	56%
ההשבחה לחלק היחסי:	**211** ₪

לתאריך הקובע 25.03.1982

- <u>חלקה 153:</u>

מספר חדרי יציאה לגג:	2
שטח אפקטיבי לחדר יציאה לגג:	23 מ"ר
סה"כ שטח חדרי יציאה לגג:	46 מ"ר
מקדם חדר יציאה לגג:	1.3
שווי למ"ר מבונה:	$ 320
ההשבחה ב-₪ לחלקה 153 במלואה:	377 ₪ (לפי שע"ח 0.0197 ₪/$)
חלק נמכר:	56%
ההשבחה לחלק היחסי:	**211** ₪

לתאריך הקובע 25.03.1982

- <u>חלקה 156:</u>

מספר חדרי יציאה לגג:	2
שטח אפקטיבי לחדר יציאה לגג:	23 מ"ר
סה"כ שטח חדרי יציאה לגג:	46 מ"ר
מקדם חדר יציאה לגג:	1.3
מקדם הפסד מרפסת גג:	0.75
שווי למ"ר מבונה:	$ 350
ההשבחה ב-₪ לחלקה 156 במלואה:	310 ₪ (לפי שע"ח 0.0197 ₪/$)
חלק נמכר:	56%
ההשבחה לחלק היחסי:	**173** ₪

לתאריך הקובע 25.03.1982

אמנון נזרי בע"מ, רחוב אבא הלל סילבר 12, רמת-גן 52506 (מגדל חוגי קומה 7)
טל. 03-6133388 פקס. 03-6133386 דוא"ל: amnon@nizry.com

- **<u>השבחה עקב אישור תכנית גב/258/א':</u>**

מהות ההשבחה: תוספת זכויות בניה.

- <u>חלקה 73:</u>

שטח המגרש: 1,840 מ"ר

<u>מצב קודם:</u>

זכויות בניה[5]:	90%
סה"כ שטח בניה מותר:	1,656 מ"ר
מספר קומות עם מרפסת:	2
זכויות בניה למרפסות:	30% משטחי בניה מותרים
סה"כ שטח מרפסות סגורות לקומה[6]:	55.2 מ"ר
סה"כ שטח מרפסות פתוחות לקומה[7]:	110.4 מ"ר
מקדם אק' למרפסות סגורות:	1
מקדם אק' למרפסות פתוחות:	0.5
סה"כ שטח אק' למרפסות:	220.8 מ"ר אק'
סה"כ שטח אק' במצב הקודם:	1,876.8 מ"ר אק'

<u>מצב חדש:</u>

זכויות בניה לקומת קרקע:	30%
מקדם קומת קרקע:	1.0
שטח בניה אק' בקומת קרקע:	552 מ"ר אק'
זכויות בניה לכל מגורים:	39%
שטח בניה אק' בקומות א' ו-ב':	1,435.2 מ"ר אק'
סה"כ שטח אק' במצב החדש:	1,987.2 מ"ר אק'

<u>השבחה:</u>

סה"כ תוספת שטח אק':	110.4 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	$ 505
ההשבחה ב-₪ לחלקה 73 במלואה:	1,873 ₪ (לפי שע"ח 0.0336 ₪/$)
חלק נמכר:	56%
ההשבחה לחלק היחסי:	**1,049** ₪

לתאריך הקובע 31.12.1982

[5] 30% לקומה x 3 קומות.

[6] 1,840 מ"ר x (1/3) x 0.3 x 0.3.

[7] 1,840 מ"ר x (2/3) x 0.3 x 0.3.

- <u>חלקה 149:</u>

שטח המגרש:	489 מ"ר
<u>מצב קודם:</u>	
זכויות בניה:	90%
סה"כ שטח בניה מותר:	440 מ"ר
מספר קומות עם מרפסת:	3
זכויות בניה למרפסות:	30% משטחי בניה מותרים
סה"כ שטח מרפסות סגורות לקומה[8]:	29.34 מ"ר
סה"כ שטח מרפסות פתוחות לקומה[9]:	14.67 מ"ר
מקדם אק' למרפסת סגורות:	1
מקדם אק' למרפסת פתוחות:	0.5
סה"כ שטח אק' במצב הקודם:	498.78 מ"ר אק'
<u>מצב חדש:</u>	
זכויות בניה לקומת קרקע:	30%
זכויות בניה לכל מגורים:	39%
סה"כ שטח אק' במצב החדש:	528.12 מ"ר אק'
<u>השבחה:</u>	
סה"כ תוספת שטח אק':	29.34 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	530 $
ההשבחה ב-₪ לחלקה 149:	**522** ₪ (לפי שע"ח 0.0336 ₪/$)
לתאריך הקובע 31.12.1982	

- <u>חלקה 150:</u>

שטח המגרש:	489 מ"ר
<u>מצב קודם:</u>	
זכויות בניה:	90%
סה"כ שטח בניה מותר:	440 מ"ר
מספר קומות עם מרפסת:	3
זכויות בניה למרפסות:	30% משטחי בניה מותרים
סה"כ שטח מרפסות סגורות לקומה[8]:	29.34 מ"ר
סה"כ שטח מרפסות פתוחות לקומה[9]:	14.67 מ"ר
מקדם אק' למרפסת פתוחה:	1
מקדם אק' למרפסת סגורה:	0.5
סה"כ שטח אק' במצב הקודם:	498.78 מ"ר אק'

[8] 489 מ"ר x (1/3) x 0.3 x 0.3.
[9] 489 מ"ר x (2/3) x 0.3 x 0.3.

אמנון נזרי בע"מ, רחוב אבא הלל סילבר 12, רמת-גן 52506 (מגדל חוגי קומה 7)
טל. 03-6133388 פקס. 03-6133386 דוא"ל: amnon@nizry.com

<u>מצב חדש</u>:	
זכויות בניה לקומת קרקע:	30%
זכויות בניה לכל מגורים:	39%
סה"כ שטח אק' במצב החדש:	528.12 מ"ר אק'
<u>השבחה</u>:	
סה"כ תוספת שטח אק':	29.34 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	$ 530
ההשבחה ב-₪ לחלקה 150:	**522** ₪ (לפי שע"ח 0.0336 ₪/$)
לתאריך הקובע 31.12.1982	

- <u>חלקה 151</u>:

שטח המגרש:	783 מ"ר
<u>מצב קודם</u>:	
זכויות בניה:	90%
סה"כ שטח בניה מותר:	704.7 מ"ר
מספר קומות עם מרפסת:	3
זכויות בניה למרפסות:	30% משטחי בניה מותרים
סה"כ שטח מרפסות סגורות לקומה[10]:	23.49 מ"ר
סה"כ שטח מרפסות פתוחות לקומה[11]:	46.98 מ"ר
מקדם אק' למרפסת סגורה:	1
מקדם אק' למרפסת פתוחה:	0.5
סה"כ שטח אק' במצב הקודם:	798.66 מ"ר אק'
<u>מצב חדש</u>:	
זכויות בניה לקומת קרקע:	30%
זכויות בניה לכל מגורים:	39%
סה"כ שטח אק' במצב החדש:	845.64 מ"ר אק'
<u>השבחה</u>:	
סה"כ תוספת שטח אק':	47 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	$ 480
השבחה ב-₪ לחלקה 151 במלואה:	758 ₪ (לפי שע"ח 0.0336 ₪/$)
חלק נמכר:	4168/87900
ההשבחה לחלק היחסי:	**36** ₪
לתאריך הקובע 31.12.1982	

[10] 783 מ"ר x (1/3) x 0.3 x 0.3.

[11] 783 מ"ר x (2/3) x 0.3 x 0.3.

אמנון נזרי בע"מ, רחוב אבא הלל סילבר 12, רמת-גן 52506 (מגדל חוגי קומה 7)
טל. 03-6133388 פקס. 03-6133386 דוא"ל: amnon@nizry.com

- <u>חלקה 152:</u>

שטח המגרש:	696 מ"ר
<u>מצב קודם:</u>	
זכויות בניה:	90%
סה"כ שטח בניה מותר:	626.4 מ"ר
מספר קומות עם מרפסת:	2
זכויות בניה למרפסות:	30% משטחי בניה מותרים
סה"כ שטח מרפסות סגורות לקומה[12]:	20.88 מ"ר
סה"כ שטח מרפסות פתוחות לקומה[13]:	41.76 מ"ר
מקדם אק' למרפסת סגורה:	1
מקדם אק' למרפסת פתוחה:	0.5
סה"כ שטח אק' במצב הקודם:	710 מ"ר אק'
<u>מצב חדש:</u>	
זכויות בניה לקומת קרקע:	30%
זכויות בניה לכל מגורים:	39%
סה"כ שטח אק' במצב החדש:	751.68 מ"ר אק'
<u>השבחה:</u>	
סה"כ תוספת שטח אק':	41.68 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	$ 480
ההשבחה ב-₪ לחלקה 152 במלואה:	672 ₪ (לפי שע"ח 0.0336 ₪/$)
חלק נמכר:	56%
ההשבחה לחלק היחסי:	**376** ₪
לתאריך הקובע 31.12.1982	

- <u>חלקה 153:</u>

שטח המגרש:	566 מ"ר
<u>מצב קודם:</u>	
זכויות בניה:	90%
סה"כ שטח בניה מותר:	509.4 מ"ר
מספר קומות עם מרפסת:	2
זכויות בניה למרפסות:	30% משטחי בניה מותרים
סה"כ שטח מרפסות סגורות לקומה[14]:	16.98 מ"ר
סה"כ שטח מרפסות פתוחות לקומה[15]:	33.96 מ"ר

[12] 696 מ"ר x (1/3) x 0.3 x 0.3.
[13] 696 מ"ר x (2/3) x 0.3 x 0.3.
[14] 566 מ"ר x (1/3) x 0.3 x 0.3.
[15] 566 מ"ר x (2/3) x 0.3 x 0.3.

אמנון נזרי בע"מ, רחוב אבא הלל סילבר 12, רמת-גן 52506 (מגדל חוגי קומה 7)
טל. 03-6133388 פקס. 03-6133386 דוא"ל: amnon@nizry.com

מקדם אק' למרפסת סגורה:	1
מקדם אק' למרפסת פתוחה:	0.5
סה"כ שטח אק' במצב הקודם:	577.32 מ"ר אק'
<u>מצב חדש:</u>	
זכויות בניה לקומת קרקע:	30%
זכויות בניה לכל מגורים:	39%
סה"כ שטח אק' במצב החדש:	611.28 מ"ר אק'
<u>השבחה:</u>	
סה"כ תוספת שטח אק':	33.96 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	$ 480
ההשבחה ב-₪ לחלקה 153 במלואה:	547 ₪ (לפי שע"ח 0.0336 ₪/$)
חלק נמכר:	56%
ההשבחה לחלק היחסי:	**306** ₪
לתאריך הקובע 31.12.1982	

- <u>חלקה 156:</u>

שטח המגרש:	518 מ"ר
<u>מצב קודם:</u>	
זכויות בניה:	90%
סה"כ שטח בניה מותר:	466.2 מ"ר
מספר קומות עם מרפסת:	2
זכויות בניה למרפסות:	30% משטחי בניה מותרים
סה"כ שטח מרפסות סגורות לקומה[16]:	15.54 מ"ר
סה"כ שטח מרפסות פתוחות לקומה[17]:	31.08 מ"ר
מקדם אק' למרפסת סגורה:	1
מקדם אק' למרפסת פתוחה:	0.5
סה"כ שטח אק' במצב הקודם:	528.36 מ"ר אק'
<u>מצב חדש:</u>	
זכויות בניה לקומת קרקע:	30%
זכויות בניה לכל מגורים:	39%
סה"כ שטח אק' במצב החדש:	559.44 מ"ר אק'
<u>השבחה:</u>	
סה"כ תוספת שטח אק':	31.08 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	$ 530
ההשבחה ב-₪ לחלקה 156 במלואה:	556 ₪ (לפי שע"ח 0.0336 ₪/$)
חלק נמכר:	56%
ההשבחה לחלק היחסי:	**310** ₪
לתאריך הקובע 31.12.1982	

[16] 518 מ"ר x (1/3) x 0.3 x 0.3.

[17] 518 מ"ר x (2/3) x 0.3 x 0.3.

- **<u>השבחה עקב אישור תכנית גב/353/ד':</u>**

מהות ההשבחה:	פרגולה.

- <u>חלקה 73:</u>

שטח תוספת פרגולה[18]:	96 מ"ר
שווי למ"ר מבונה פרגולה:	$ 125
ההשבחה ב-₪ לחלקה 73 במלואה:	36,336 ₪ (לפי שע"ח 3.028 ₪/$)
חלק נמכר:	56%
ההשבחה לחלק היחסי:	**20,348** ₪
לתאריך הקובע 12.08.1994	

- <u>חלקה 149:</u>

שטח תוספת פרגולה[19]:	22 מ"ר
שווי למ"ר מבונה פרגולה:	$ 130
השבחה ב-₪ לחלקה 149:	**8,660** ₪ (לפי שע"ח 3.028 ₪/$)
לתאריך הקובע 12.08.1994	

- <u>חלקה 150:</u>

שטח תוספת פרגולה[19]:	22 מ"ר
שווי למ"ר מבונה פרגולה:	$ 130
ההשבחה לחלקה 150:	**8,660** ₪ (לפי שע"ח 3.028 ₪/$)
לתאריך הקובע 12.08.1994	

- <u>חלקה 151:</u>

שטח תוספת פרגולה:	23 מ"ר
סה"כ שטחי פרגולה:	46 מ"ר
שווי למ"ר מבונה פרגולה:	$ 120
חלק נמכר:	4168/87900
השבחה ב-₪ לחלקה 151:	**792** ₪ (לפי שע"ח 3.028 ₪/$)
לתאריך הקובע 12.08.1994	

- <u>חלקה 152:</u>

שטח תוספת פרגולה[20]:	46 מ"ר
שווי למ"ר מבונה פרגולה:	$ 120
ההשבחה ב-₪ לחלקה 152 במלואה:	16,714 ₪ (לפי שע"ח 3.028 ₪/$)
חלק נמכר:	56%
ההשבחה לחלק היחסי:	**9,360** ₪
לתאריך הקובע 12.08.1994	

[18] 16 מ"ר x 6 יח"ד.

[19] 489 מ"ר x 30% (ז"ב) x 75% (תחום מותר לבניה) x 30% (שטח פרגולה מותר).

[20] 696 מ"ר x 39% (ז"ב) x 75% (תחום מותר לבניה) x 30% (שטח פרגולה מותר)/2 יח"ד = 73.8 מ"ר (פנוי)/(1/3)(שטח אפשרי לניצול)*2 יח"ד.

אמנון נזרי בע"מ, רחוב אבא הלל סילבר 12, רמת-גן 52506 (מגדל חוגי קומה 7)
טל. 03-6133388 פקס. 03-6133386 דוא"ל: amnon@nizry.com

- ○ <u>חלקה 153:</u>

שטח תוספת פרגולה:	46 מ"ר
שווי למ"ר מבונה פרגולה:	120 $
ההשבחה ב-₪ לחלקה 153 במלואה:	16,714 ₪ (לפי שע"ח 3.028 ₪/$)
חלק נמכר:	56%
ההשבחה לחלק היחסי:	**9,360** ₪
לתאריך הקובע 12.08.1994	

- ○ <u>חלקה 156:</u>

שטח תוספת פרגולה:	35.16 מ"ר
שווי למ"ר מבונה פרגולה:	130 $
ההשבחה ב-₪ לחלקה 156 במלואה:	13,840 ₪ (לפי שע"ח 3.028 ₪/$)
חלק נמכר:	56%
ההשבחה לחלק היחסי:	**7,750** ₪
לתאריך הקובע 12.08.1994	

- **<u>השבחה עקב אישור תכנית גב/406:</u>**

מהות ההשבחה:	תוספת מרתף.
אחוזי בניה:	30%
מקדם אק':	0.4

- ○ <u>חלקה 73:</u>

שטח מגרש:	1,840 מ"ר
סה"כ תוספת שטח:	220.8 מ"ר אק'
שווי קרקע למ"ר מבונה:	1,250 $
ההשבחה ב-₪ לחלקה 73 במלואה:	835,728 ₪ (לפי שע"ח 3.028 ₪/$)
חלק נמכר:	56%
ההשבחה לחלק היחסי:	**468,007** ₪
לתאריך הקובע 12.08.1994	

- ○ <u>חלקה 149:</u>

שטח מגרש:	489 מ"ר
סה"כ תוספת שטח:	58.68 מ"ר אק'
שווי קרקע למ"ר מבונה:	1,200 $
ההשבחה ב-₪ לחלקה 149:	**230,988** ₪ (לפי שע"ח 3.028 ₪/$)
לתאריך הקובע 12.08.1994	

- ○ <u>חלקה 150:</u>

שטח מגרש:	489 מ"ר
סה"כ תוספת שטח:	58.68 מ"ר אק'
שווי קרקע למ"ר מבונה:	1,300 $
ההשבחה ב-₪ לחלקה 150:	**230,988** ₪ (לפי שע"ח 3.028 ₪/$)
לתאריך הקובע 12.08.1994	

- <u>חלקה 151:</u>

שטח מגרש:	783 מ"ר
סה"כ תוספת שטח:	93.96 מ"ר אק'
שווי קרקע למ"ר מבונה:	$ 1,200
ההשבחה ב-₪ לחלקה 151 במלואה:	341,413 ₪ (לפי שע"ח 3.028 ₪/$)
חלק נמכר:	4168/87900
ההשבחה לחלק היחסי:	**16,189** ₪

לתאריך הקובע 12.08.1994

- <u>חלקה 152:</u>

שטח מגרש:	696 מ"ר
סה"כ תוספת שטח:	83.52 מ"ר אק'
שווי קרקע למ"ר מבונה:	$ 1,200
ההשבחה ב-₪ לחלקה 152 במלואה:	303,405 ₪ (לפי שע"ח 3.028 ₪/$)
חלק נמכר:	56%
ההשבחה לחלק היחסי:	**169,907** ₪

לתאריך הקובע 12.08.1994

- <u>חלקה 153:</u>

שטח מגרש:	566 מ"ר
סה"כ תוספת שטח:	67.92 מ"ר אק'
שווי קרקע למ"ר מבונה:	$ 1,200
ההשבחה ב-₪ לחלקה 153 במלואה:	246,794 ₪ (לפי שע"ח 3.028 ₪/$)
חלק נמכר:	56%
ההשבחה לחלק היחסי:	**138,204** ₪

לתאריך הקובע 12.08.1994

- <u>חלקה 156:</u>

שטח מגרש:	518 מ"ר
סה"כ תוספת שטח:	62.16 מ"ר אק'
שווי קרקע למ"ר מבונה:	$ 1,300
ההשבחה ב-₪ לחלקה 156 במלואה:	244,686 ₪ (לפי שע"ח 3.028 ₪/$)
חלק נמכר:	56%
ההשבחה לחלק היחסי:	**137,024** ₪

לתאריך הקובע 12.08.1994

אמנון נזרי בע"מ, רחוב אבא הלל סילבר 12, רמת-גן 52506 (מגדל חוגי קומה 7)
טל. 03-6133388 פקס. 03-6133386 דוא"ל: amnon@nizry.com

- **<u>השבחה עקב אישור תכנית גב/258/ו':</u>**
  מהות ההשבחה: תוספת שטח
  תוספת זכויות בניה: 6%+5% = 11%.

  - <u>חלקה 73:</u>
    שטח מגרש: 1,840 מ"ר
    סה"כ שטח תוספת: 202.4 מ"ר
    שווי למ"ר מבונה: 1,300 $
    ההשבחה ב-₪ לחלקה 73 במלואה: 1,137,467 ₪ (לפי שע"ח 3.903 ₪/$)
    הוצאות הריסה: 65,000 ₪
    חלק נמכר: 56%
    ההשבחה לחלק היחסי: **600,582** ₪
    לתאריך הקובע 6.11.1998

  - <u>חלקה 149:</u>
    שטח מגרש: 489 מ"ר
    סה"כ שטח תוספת: 53.79 מ"ר
    שווי למ"ר מבונה: 1,350 $
    ההשבחה ב-₪ לחלקה 149: **313,921** ₪ (לפי שע"ח 4.323 ₪/$)
    לתאריך הקובע 6.11.1998

  - <u>חלקה 150:</u>
    שטח מגרש: 489 מ"ר
    סה"כ שטח תוספת: 53.79 מ"ר
    שווי למ"ר מבונה: 1,350 $
    ההשבחה ב-₪ לחלקה 150: **313,921** ₪ (לפי שע"ח 4.323 ₪/$)
    לתאריך הקובע 6.11.1998

  - <u>חלקה 151:</u>
    שטח מגרש: 783 מ"ר
    סה"כ שטח תוספת: 86.13 מ"ר
    שווי למ"ר מבונה: 1,250 $
    ההשבחה ב-₪ לחלקה 151 במלואה: 465,425 ₪ (לפי שע"ח 4.323 ₪/$)
    חלק נמכר: 4168/87900
    ההשבחה לחלק היחסי: **22,069** ₪
    לתאריך הקובע 6.11.1998

  - <u>חלקה 152:</u>
    שטח מגרש: 696 מ"ר
    סה"כ שטח תוספת: 76.56 מ"ר
    שווי למ"ר מבונה: 1,250 $
    ההשבחה ב-₪ לחלקה 152 במלואה: 413,711 ₪ (לפי שע"ח 4.323 ₪/$)
    חלק נמכר: 56%
    ההשבחה לחלק היחסי: **231,678** ₪
    לתאריך הקובע 6.11.1998

אמנון נזרי בע"מ, רחוב אבא הלל סילבר 12, רמת-גן 52506 (מגדל חוגי קומה 7)
טל. 03-6133388 פקס. 03-6133386 דוא"ל: amnon@nizry.com

- חלקה 153:

שטח מגרש:	566 מ"ר
סה"כ שטח תוספת:	62.62 מ"ר
שווי למ"ר מבונה:	$ 1,250
ההשבחה ב-₪ לחלקה 153 במלואה:	336,437 ₪ (לפי שע"ח 4.323 ₪/$)
חלק נמכר:	56%
ההשבחה לחלק היחסי:	**188,405** ₪
לתאריך הקובע 6.11.1998	

- חלקה 156:

שטח מגרש:	518 מ"ר
סה"כ שטח תוספת:	56.98 מ"ר
שווי למ"ר מבונה:	$ 1,350
ההשבחה ב-₪ לחלקה 156 במלואה:	332,538 ₪ (לפי שע"ח 4.323 ₪/$)
חלק נמכר:	56%
ההשבחה לחלק היחסי:	**186,221** ₪
לתאריך הקובע 6.11.1998	

- **השבחה עקב אישור תכנית גב/353/ה':**

מהות ההשבחה:	השבחת פרגולה.
מקדם פרגולה מצב חדש:	0.6
מקדם פרגולה מצב קודם:	0.35

- חלקה 73:

שטח פרגולות[21] מותר:	96 מ"ר
סה"כ תוספת לשטחי פרגולות:	24 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה פרגולה:	$ 1,300
ההשבחה ב-₪ לחלקה 73 במלואה:	121,761 ₪ (לפי שע"ח 3.903 ₪/$)
חלק נמכר:	56%
ההשבחה לחלק היחסי:	**68,186** ₪
לתאריך הקובע 7.12.1998	

- חלקה 149:

שטח פרגולה מותר:	22 מ"ר
סה"כ תוספת שטח פרגולה:	5.5 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה פרגולה:	$ 1,350
ההשבחה ב-₪ לחלקה 149:	**31,036** ₪ (לפי שע"ח 4.18 ₪/$)
לתאריך הקובע 7.12.1998	

[21] 16 מ"ר x 6 יח"ד.

- <u>חלקה 150:</u>

שטח פרגולה מותר:	22 מ"ר
סה"כ תוספת שטח פרגולה:	5.5 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה פרגולה:	$ 1,350
ההשבחה ב-₪ לחלקה 150:	**31,036** ₪ (לפי שע"ח 4.18 ₪/$)
לתאריך הקובע 7.12.1998	

- <u>חלקה 151:</u>

סה"כ שטחי פרגולות מותרים:	46 מ"ר
סה"כ תוספת שטח פרגולה:	11.5 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה פרגולה:	$ 1,250
ההשבחה ב-₪ לחלקה 151 במלואה:	56,100 ₪ (לפי שע"ח 3.903 ₪/$)
חלק נמכר:	4168/87900
ההשבחה לחלק היחסי:	**2,660** ₪
לתאריך הקובע 7.12.1998	

- <u>חלקה 152:</u>

שטח פרגולות מותר:	46 מ"ר
סה"כ תוספת לשטחי פרגולות:	11.5 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה פרגולה:	$ 1,250
ההשבחה ב-₪ לחלקה 152 במלואה:	56,100 ₪ (לפי שע"ח 3.903 ₪/$)
חלק נמכר:	56%
ההשבחה לחלק היחסי:	**31,416** ₪
לתאריך הקובע 7.12.1998	

- <u>חלקה 153:</u>

שטח פרגולות מותר:	46 מ"ר
סה"כ תוספת לשטח פרגולות:	11.5 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה פרגולה:	$ 1,250
ההשבחה ב-₪ לחלקה 153 במלואה:	56,100 ₪ (לפי שע"ח 3.903 ₪/$)
חלק נמכר:	56%
ההשבחה לחלק היחסי:	**31,416** ₪
לתאריך הקובע 7.12.1998	

- <u>חלקה 156:</u>

שטח פרגולות מותר:	35.16 מ"ר
סה"כ תוספת לשטח פרגולות:	8.8 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה פרגולה:	$ 1,350
ההשבחה ב-₪ לחלק ה 156 במלואה:	46,363 ₪ (לפי שע"ח 3.903 ₪/$)
חלק נמכר:	56%
ההשבחה לחלק היחסי:	**25,963** ₪
לתאריך הקובע 7.12.1998	

אמנון נזרי בע"מ, רחוב אבא הלל סילבר 12, רמת-גן 52506 (מגדל חוגי קומה 7)
טל. 03-6133388 פקס. 03-6133386 דוא"ל: amnon@nizry.com

- **<u>השבחה עקב אישור תכנית גב/353/ו':</u>**

מהות ההשבחה:	הגדלת חדר יציאה לגג.

- <u>חלקה 73:</u>

מספר חדרי יציאה לגג:	6
שטח תוספת לעליית גג:	17 מ"ר
מקדם חדר יציאה לגג:	1.0
מקדם הפסד מרפסת גג:	0.75
סה"כ שטח תוספת אק':	76.5 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	$ 1,350
ההשבחה ב-₪ לחלקה 73 במלואה:	515,962 ₪ (לפי שע"ח 4.996 ₪/$)
חלק נמכר:	56%
ההשבחה לחלק היחסי:	**288,938** ₪
לתאריך הקובע 1.02.2005	

- <u>חלקה 149:</u>

מספר חדרי יציאה לגג:	2
שטח חדר יציאה לגג במצב הקודם:	44 מ"ר
תוספת שטח[22]:	19.5 מ"ר
מקדם חדרי יציאה לגג:	1.0
מקדם הפסד מרפסת גג:	0.75
סה"כ שטח תוספת אק':	14.6 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	$ 1,400
ההשבחה ב-₪ לחלקה 149:	**88,587** ₪ (לפי שע"ח 4.334 ₪/$)
לתאריך הקובע 1.02.2005	

- <u>חלקה 150:</u>

מספר חדרי יציאה לגג:	2
שטח חדר יציאה לגג במצב הקודם:	44 מ"ר
תוספת שטח:	19.5 מ"ר
מקדם חדרי יציאה לגג:	1.0
מקדם הפסד מרפסת גג:	0.75
סה"כ שטח תוספת אק':	14.6 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	$ 1,400
ההשבחה ב-₪ לחלקה 150:	**88,587** ₪ (לפי שע"ח 4.334 ₪/$)
לתאריך הקובע 1.02.2005	

[22] תוספת שטח מכסימלית אפשרית: 489 מ"ר x 1.11 (תוספת שטח) x 39% (ז"ב) x 75% (פנוי לדיירי הבנין)/2 דירות x 40% (שטח בנוי מכסימלי) פחות 22 מ"ר שטח קיים x 2 חדרים.

- <u>חלקה 151:</u>

מספר חדרי יציאה לגג:	2
תוספת שטח לחדרי יציאה לגג:	34 מ"ר
מקדם חדרי יציאה לגג:	1.0
מקדם הפסד מרפסת גג:	0.75
סה"כ שטח תוספת אק':	25.5 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	$ 1,300
חלק נמכר:	4168/87900
ההשבחה ב-₪ לחלקה 151:	**7,853** ₪ (לפי שע"ח 4.996 ₪/$)
לתאריך הקובע 1.02.2005	

- <u>חלקה 152:</u>

מספר חדרי יציאה לגג:	2
שטח תוספת לעליית גג:	17 מ"ר
מקדם חדר יציאה לגג:	1.0
מקדם הפסד מרפסת גג:	0.75
סה"כ שטח תוספת אק':	25.5 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	$ 1,300
ההשבחה ב-₪ לחלקה 152:	165,617 ₪ (לפי שע"ח 4.996 ₪/$)
חלק נמכר:	56%
ההשבחה לחלק היחסי:	**92,745** ₪
לתאריך הקובע 1.02.2005	

- <u>חלקה 153:</u>

מספר חדרי יציאה לגג:	2
שטח תוספת לעליית גג:	13 מ"ר
מקדם חדר יציאה לגג:	1.0
מקדם הפסד מרפסת גג:	0.75
סה"כ שטח תוספת אק':	19.5 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	$ 1,300
ההשבחה ב-₪ לחלקה 153:	126,648 ₪ (לפי שע"ח 4.996 ₪/$)
חלק נמכר:	56%
ההשבחה לחלק היחסי:	**70,923** ₪
לתאריך הקובע 1.02.2005	

- <u>חלקה 156:</u>

מספר חדרי יציאה לגג:	2
שטח תוספת לעליית גג:	10.63 מ"ר
מקדם חדר יציאה לגג:	1.0
מקדם הפסד מרפסת גג:	0.75
סה"כ שטח תוספת אק':	15.95 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	$ 1,400
ההשבחה ב-₪ לחלקה 156:	111,560 ₪ (לפי שע"ח 4.996 ₪/$)
חלק נמכר:	56%
ההשבחה לחלק היחסי:	**62,474** ₪
לתאריך הקובע 1.02.2005	

שמאי המשיבה מציין בחוות הדעת כי ההשבחה שקבע כוללת זכויות מוקנות בלבד ואינה כוללת זכויות מותנות, כגון תוספת אחוזי בניה בגין מעליות נוספות, תוספת קומות, קומת מרתף, ניוד שטחים, הפיכת חדרי היציאה לגג לדירת פנטהאוס וכד'.

8.2 <u>שומות בעלי הזכויות בנכס (המבקשים):</u>

גב' אסתי כהן ומר יובל דנוס, שמאי מקרקעין מטעם בעלי הזכויות בנכס, אשר ערכו 7 חוות דעת ביום 15.04.2011 וביום 17.04.2011, העריכו את ההשבחה שחלה בשווי הנכסים, כדלקמן:

- **<u>השבחה עקב אישור תכנית גב/353:</u>**

מהות ההשבחה:	חדר יציאה לגג.

- <u>חלקה 73:</u>

מספר חדרי יציאה לגג:	6
שטח אפקטיבי לחדר יציאה לגג:	23 מ"ר
סה"כ שטח חדרי יציאה לגג:	138 מ"ר
מקדם חדר יציאה לגג:	1.25
שטח אק' לחדרי יציאה לגג:	172.5 מ"ר אק'
מקדם זיכוי מרפסות גג:	0.25
סה"כ זיכוי מרפסות גג:	(34.5 מ"ר אק')
סה"כ שטח לחישוב ההשבחה:	138 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	$ 220
ההשבחה ב-₪ לחלקה 73 במלואה:	598 ₪ (לפי שע"ח 0.0197 ₪/$)
פחת פונקציונלי:	25%
חלק נמכר:	56%
ההשבחה לחלק היחסי:	**251.2** ₪
לתאריך הקובע 9.04.1982	

- <u>חלקה 149:</u>

מספר חדרי יציאה לגג:	2
שטח אפקטיבי לחדר יציאה לגג:	22 מ"ר
סה"כ שטח חדרי יציאה לגג:	44 מ"ר
מקדם חדר יציאה לגג:	1.25
שטח אק' לחדרי יציאה לגג:	55 מ"ר אק'
מקדם זיכוי מרפסות גג:	0.25
סה"כ זיכוי מרפסות גג:	(11 מ"ר אק')
סה"כ שטח לחישוב ההשבחה:	33 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	$ 240
ההשבחה גולמית ב-₪ לחלקה 149:	598 ₪ (לפי שע"ח 0.0197 ₪/$)
פחת פונקציונלי:	25%
ההשבחה נטו לחלקה 149:	**117** ₪
לתאריך הקובע 9.04.1982	

- <u>חלקה 150:</u>

מספר חדרי יציאה לגג:	2
שטח אפקטיבי לחדר יציאה לגג:	22 מ"ר
סה"כ שטח חדרי יציאה לגג:	44 מ"ר
מקדם חדר יציאה לגג:	1.25
שטח אק' לחדרי יציאה לגג:	55 מ"ר אק'
מקדם זיכוי מרפסות גג:	0.25
סה"כ זיכוי מרפסות גג:	(11 מ"ר אק')
סה"כ שטח לחישוב ההשבחה:	33 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	240 $
ההשבחה גולמית ב-₪ לחלקה 150:	598 ₪ (לפי שע"ח 0.0197 ₪/$)
פחת פונקציונלי:	25%
ההשבחה נטו לחלקה 150:	**117** ₪
לתאריך הקובע 9.04.1982	

- <u>חלקה 151:</u>

מספר חדרי יציאה לגג:	2
שטח אפקטיבי לחדר יציאה לגג:	23 מ"ר
סה"כ שטח חדרי יציאה לגג:	46 מ"ר
מקדם חדר יציאה לגג:	1.25
שטח אק' לחדרי יציאה לגג:	57.5 מ"ר אק'
מקדם זיכוי מרפסות גג:	0.25
סה"כ זיכוי מרפסות גג:	(11 מ"ר אק')
סה"כ שטח לחישוב ההשבחה:	43.1 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	200 $
ההשבחה גולמית ב-₪ לחלקה 151:	170 ₪ (לפי שע"ח 0.0197 ₪/$)
פחת פונקציונלי:	25%
חלק נמכר:	4168/87900
ההשבחה לחלק היחסי:	**5.82** ₪
לתאריך הקובע 9.04.1982	

- <u>חלקה 152:</u>

מספר חדרי יציאה לגג:	2
שטח אפקטיבי לחדר יציאה לגג:	23 מ"ר
סה"כ שטח חדרי יציאה לגג:	46 מ"ר
מקדם חדר יציאה לגג:	1.25
שטח אק' לחדרי יציאה לגג:	57.5 מ"ר אק'
מקדם זיכוי מרפסות גג:	0.25
סה"כ זיכוי מרפסות גג:	(11 מ"ר אק')
סה"כ שטח לחישוב ההשבחה:	43.1 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	200 $
ההשבחה גולמית ב-₪ לחלקה 152:	170 ₪ (לפי שע"ח 0.0197 ₪/$)
פחת פונקציונלי:	25%
חלק נמכר:	56%
ההשבחה לחלק היחסי:	**71.32** ₪
לתאריך הקובע 9.04.1982	

- <u>חלקה 153</u>:

שמאי המבקשים קבעו כי אין חבות בהיטל השבחה בחלקה שבנדון, היות ולבעלי החלקה ניתן אישור לטאבו מתאריך 11.04.1994 ע"י עיריית גבעתיים, לפיו "לא חל היטל השבחה".

<u>לחילופין</u>, חישבו שמאי המבקשים את ההשבחה בשווי החלקה כדלקמן:

מספר חדרי יציאה לגג:	2
שטח אפקטיבי לחדר יציאה לגג:	23 מ"ר
סה"כ שטח חדרי יציאה לגג:	46 מ"ר
מקדם חדר יציאה לגג:	1.25
שטח אק' לחדרי יציאה לגג:	57.5 מ"ר אק'
מקדם זיכוי מרפסות גג:	0.25
סה"כ זיכוי מרפסות גג:	(11 מ"ר אק')
סה"כ שטח לחישוב ההשבחה:	43.1 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	200 $
ההשבחה גולמית ב-₪ לחלקה 153:	170 ₪ (לפי שע"ח 0.0197 ₪/$)
פחת פונקציונלי:	25%
חלק נמכר:	56%
ההשבחה לחלק היחסי:	**71.32** ₪
לתאריך הקובע 9.04.1982	

- <u>חלקה 156</u>:

מספר חדרי יציאה לגג:	2
שטח אפקטיבי לחדר יציאה לגג:	22 מ"ר
סה"כ שטח חדרי יציאה לגג:	44 מ"ר
מקדם חדר יציאה לגג:	1.25
שטח אק' לחדרי יציאה לגג:	55 מ"ר אק'
מקדם זיכוי מרפסות גג:	0.25
סה"כ זיכוי מרפסות גג:	(11 מ"ר אק')
סה"כ שטח לחישוב ההשבחה:	33 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	240 $
ההשבחה גולמית ב-₪ לחלקה 156:	156 ₪ (לפי שע"ח 0.0197 ₪/$)
פחת פונקציונלי:	25%
חלק נמכר:	56%
ההשבחה לחלק היחסי:	**65.52** ₪
לתאריך הקובע 9.04.1982	

- **<u>השבחה עקב אישור תכנית גב/258/א':</u>**

מהות ההשבחה:	תוספת זכויות בניה.
○ <u>חלקה 73:</u>	
שטח המגרש:	1,840 מ"ר
<u>מצב קודם:</u>	
זכויות בניה[23]:	90%
סה"כ שטח בניה מותר:	1,656 מ"ר
מספר קומות עם מרפסת:	2
זכויות בניה למרפסות:	30% משטחי בניה מותרים
סה"כ שטח מרפסות סגורות לקומה[24]:	55.2 מ"ר
סה"כ שטח מרפסות פתוחות לקומה[25]:	110.4 מ"ר
מקדם אק' למרפסות סגורות:	1
מקדם אק' למרפסות פתוחות:	0.5
סה"כ שטח אק' למרפסות:	220.8 מ"ר אק'
סה"כ שטח אק' במצב הקודם:	1,876.8 מ"ר אק'
<u>מצב חדש:</u>	
זכויות בניה לקומת קרקע:	30%
מקדם קומת קרקע:	1.0
שטח בניה אק' בקומת קרקע:	552 מ"ר אק'
זכויות בניה לכל מגורים:	39%
שטח בניה אק' בקומות א' ו-ב':	1,435.2 מ"ר אק'
סה"כ שטח אק' במצב החדש:	1,987.2 מ"ר אק'
<u>השבחה:</u>	
סה"כ תוספת שטח אק':	110.4 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	$ 265
ההשבחה ב-₪ לחלקה 73 במלואה:	983 ₪ (לפי שע"ח 0.0336 ₪/$)
פחת פונקציונלי:	25%
חלק נמכר:	56%
ההשבחה לחלק היחסי:	**413 ₪**
לתאריך הקובע 31.12.1982	

[23] 30% לקומה x 3 קומות.

[24] 1,840 מ"ר x (1/3) x 0.3 x 0.3.

[25] 1,840 מ"ר x (2/3) x 0.3 x 0.3.

- <u>חלקה 149:</u>

שטח המגרש:	489 מ"ר
<u>מצב קודם:</u>	
זכויות בניה:	90%
סה"כ שטח בניה מותר:	440 מ"ר
מספר קומות עם מרפסת:	3
זכויות בניה למרפסות:	30% משטחי בניה מותרים
סה"כ שטח מרפסות סגורות לקומה[26]:	29.34 מ"ר
סה"כ שטח מרפסות פתוחות לקומה[27]:	14.67 מ"ר
מקדם אק' למרפסת סגורה:	1
מקדם אק' למרפסת פתוחה:	0.5
סה"כ שטח אק' במצב הקודם:	498.78 מ"ר אק'
<u>מצב חדש:</u>	
זכויות בניה לקומת קרקע:	30%
זכויות בניה לכל מגורים:	39%
סה"כ שטח אק' במצב החדש:	528.12 מ"ר אק'
<u>השבחה:</u>	
סה"כ תוספת שטח אק':	29.34 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	280 $
ההשבחה גולמית ב-₪ לחלקה 149:	276 ₪ (לפי שע"ח 0.0336 ₪/$)
הפחתת התאמה[28]:	(128 ₪)
פחת פונקציונלי:	25%
ההשבחה נטו בחלקה 149:	**110.9 ₪**
לתאריך הקובע 31.12.1982	

- <u>חלקה 150:</u>

שטח המגרש:	489 מ"ר
<u>מצב קודם:</u>	
זכויות בניה:	90%
סה"כ שטח בניה מותר:	440 מ"ר
מספר קומות עם מרפסת:	3
זכויות בניה למרפסות:	30% משטחי בניה מותרים
סה"כ שטח מרפסות סגורות לקומה[26]:	29.34 מ"ר
סה"כ שטח מרפסות פתוחות לקומה[27]:	14.67 מ"ר

[26] 489 מ"ר x (1/3) x 0.3 x 0.3.

[27] 489 מ"ר x (2/3) x 0.3 x 0.3.

[28] לטענת שמאי המבקשים קיים בניין שנבנה לפי אחוזי בני של 25%. מכאן נדרשת תוספת של 14% משטח המגרש המהווים שטח של כ-68 מ"ר שיש לקחת לפי שיעור התאמה של 20% משווי הקרקע למ"ר מבונה.

מקדם אק' למרפסת סגורה:	1
מקדם אק' למרפסת פתוחה:	0.5
סה"כ שטח אק' במצב הקודם:	498.78 מ"ר אק'
<u>מצב חדש:</u>	
זכויות בניה לקומת קרקע:	30%
זכויות בניה לכל מגורים:	39%
סה"כ שטח אק' במצב החדש:	528.12 מ"ר אק'
<u>השבחה:</u>	
סה"כ תוספת שטח אק':	29.32 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	280 $
ההשבחה גולמית ב-₪ לחלקה 150:	276 ₪ (לפי שע"ח 0.0336 ₪/$)
פחת פונקציונלי:	25%
ההשבחה נטו בחלקה 150:	**206.88** ₪
לתאריך הקובע 31.12.1982	

- <u>חלקה 151:</u>

שטח המגרש:	783 מ"ר
<u>מצב קודם:</u>	
זכויות בניה:	90%
סה"כ שטח בניה מותר:	704.7 מ"ר
מספר קומות עם מרפסת:	2
זכויות בניה למרפסות:	30% משטחי בניה מותרים
סה"כ שטח מרפסות סגורות לקומה[29]:	23.49 מ"ר
סה"כ שטח מרפסות פתוחות לקומה[30]:	46.98 מ"ר
מקדם אק' למרפסת סגורה:	1
מקדם אק' למרפסת פתוחה:	0.5
סה"כ שטח אק' במצב הקודם:	798.66 מ"ר אק'
<u>מצב חדש:</u>	
זכויות בניה לקומת קרקע:	30%
זכויות בניה לכל מגורים:	39%
סה"כ שטח אק' במצב החדש:	845.64 מ"ר אק'

[29] 783 מ"ר x (1/3) x 0.3 x 0.3.

[30] 783 מ"ר x (2/3) x 0.3 x 0.3.

<u>השבחה:</u>	
סה"כ תוספת שטח אק':	47 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	235 $
ההשבחה ב-₪ לחלקה 151 במלואה:	371 ₪ (לפי שע"ח 0.0336 ₪/$)
פחת פונקציונלי:	25%
חלק נמכר:	4168/87900
ההשבחה לחלק היחסי:	**13.20** ₪
לתאריך הקובע 31.12.1982	

- <u>חלקה 152:</u>

שטח המגרש:	696 מ"ר
<u>מצב קודם:</u>	
זכויות בניה:	90%
סה"כ שטח בניה מותר:	626.4 מ"ר
מספר קומות עם מרפסת:	2
זכויות בניה למרפסות:	30% משטחי בניה מותרים
סה"כ שטח מרפסות סגורות לקומה[31]:	20.88 מ"ר
סה"כ שטח מרפסות פתוחות לקומה[32]:	41.76 מ"ר
מקדם אק' למרפסת סגורה:	1
מקדם אק' למרפסת פתוחה:	0.5
סה"כ שטח אק' במצב הקודם:	709.9 מ"ר אק'
<u>מצב חדש:</u>	
זכויות בניה לקומת קרקע:	30%
זכויות בניה לכל מגורים:	39%
סה"כ שטח אק' במצב החדש:	751.68 מ"ר אק'
<u>השבחה:</u>	
סה"כ תוספת שטח אק':	41.78 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	235 $
ההשבחה ב-₪ לחלקה 152 במלואה:	330 ₪ (לפי שע"ח 0.0336 ₪/$)
פחת פונקציונלי:	25%
חלק נמכר:	56%
ההשבחה לחלק היחסי:	**138.6** ₪
לתאריך הקובע 31.12.1982	

- <u>חלקה 153:</u>

שמאי המבקשים קבעו כי אין חבות בהיטל השבחה בחלקה שבנדון, היות ולבעלי החלקה ניתן אישור לטאבו מתאריך 11.04.1994 ע"י עיריית גבעתיים, לפיו "לא חל היטל השבחה".

[31] 696 מ"ר x (1/3) x 0.3 x 0.3.

[32] 696 מ"ר x (2/3) x 0.3 x 0.3.

לחילופין, חישבו שמאי המבקשים את ההשבחה בשווי החלקה כדלקמן:

שטח המגרש:	566 מ"ר
מצב קודם:	
זכויות בניה:	90%
סה"כ שטח בניה מותר:	509.4 מ"ר
מספר קומות עם מרפסת:	2
זכויות בניה למרפסות:	30% משטחי בניה מותרים
סה"כ שטח מרפסות סגורות לקומה[33]:	16.98 מ"ר
סה"כ שטח מרפסות פתוחות לקומה[34]:	33.96 מ"ר
מקדם אק' למרפסת סגורה:	1
מקדם אק' למרפסת פתוחה:	0.5
סה"כ שטח אק' במצב הקודם:	577.32 מ"ר אק'
מצב חדש:	
זכויות בניה לקומת קרקע:	30%
זכויות בניה לכל מגורים:	39%
סה"כ שטח אק' במצב החדש:	611.28 מ"ר אק'
השבחה:	
סה"כ תוספת שטח אק':	33.96 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	235 $
ההשבחה ב-₪ לחלקה 153 במלואה:	268.15 ₪ (לפי שע"ח 0.0336 ₪/$)
פחת פונקציונלי:	25%
חלק נמכר:	56%
ההשבחה לחלק היחסי:	**112.6** ₪
לתאריך הקובע	31.12.1982

- **חלקה 156:**

שטח המגרש:	518 מ"ר
מצב קודם:	
זכויות בניה:	90%
סה"כ שטח בניה מותר:	466.2 מ"ר
מספר קומות עם מרפסת:	2
זכויות בניה למרפסות:	30% משטחי בניה מותרים
סה"כ שטח מרפסות סגורות לקומה[35]:	15.54 מ"ר
סה"כ שטח מרפסות פתוחות לקומה[36]:	31.08 מ"ר
מקדם אק' למרפסת סגורה:	1
מקדם אק' למרפסת פתוחה:	0.5
סה"כ שטח אק' במצב הקודם:	528.36 מ"ר אק'

[33] 566 מ"ר x (1/3) x 0.3 x 0.3.
[34] 566 מ"ר x (2/3) x 0.3 x 0.3.
[35] 518 מ"ר x (1/3) x 0.3 x 0.3.
[36] 518 מ"ר x (2/3) x 0.3 x 0.3.

אמנון נזרי בע"מ, רחוב אבא הלל סילבר 12, רמת-גן 52506 (מגדל חוגי קומה 7)
טל. 03-6133388 פקס. 03-6133386 דוא"ל: amnon@nizry.com

<u>מצב חדש</u>:	
זכויות בניה לקומת קרקע:	30%
זכויות בניה לכל מגורים:	39%
סה"כ שטח אק' במצב החדש:	559.44 מ"ר אק'
<u>השבחה</u>:	
סה"כ תוספת שטח אק':	31.08 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	$ 280
ההשבחה ב-₪ לחלקה 156 במלואה:	292.4 ₪ (לפי שע"ח 0.0336 $/₪)
פחת פונקציונלי:	25%
חלק נמכר:	56%
ההשבחה לחלק היחסי:	**122.8** ₪
לתאריך הקובע 31.12.1982	

- **<u>השבחה עקב אישור תכנית גב/353/ד':</u>**

מהות ההשבחה:	פרגולה.

- <u>חלקה 73</u>:

שטח תוספת פרגולה[37]:	132 מ"ר
שווי למ"ר מבונה פרגולה:	$ 66
ההשבחה ב-₪ לחלקה 73 במלואה:	26,380 ₪ (לפי שע"ח 3.028 $/₪)
פחת פונקציולני:	25%
חלק נמכר:	56%
ההשבחה לחלק היחסי:	**11,080** ₪
לתאריך הקובע 12.08.1994	

- <u>חלקה 149</u>:

שטח תוספת פרגולה:	22 מ"ר
שווי למ"ר מבונה פרגולה:	$ 72
פחת פונקציולני:	25%
השבחה ב-₪ לחלקה 149:	**3,597** ₪ (לפי שע"ח 3.028 $/₪)
לתאריך הקובע 12.08.1994	

- <u>חלקה 150</u>:

שטח תוספת:	22 מ"ר
שווי למ"ר מבונה פרגולה:	$ 72
פחת פונקציולני:	25%
השבחה ב-₪ לחלקה 150:	**3,597** ₪ (לפי שע"ח 3.028 $/₪)
לתאריך הקובע 12.08.1994	

[37] 22 מ"ר x 6 יח"ד.

- <u>חלקה 151:</u>

שטח תוספת פרגולה:	46 מ״ר
שווי למ״ר מבונה פרגולה:	60 $
פחת פונקציונלי:	25%
חלק נמכר:	4168/87900
השבחה ב-₪ לחלקה 151:	**297** ₪ (לפי שע״ח 3.028 ₪/$)
לתאריך הקובע 12.08.1994	

- <u>חלקה 152:</u>

שטח תוספת פרגולה:	46 מ״ר
שווי למ״ר מבונה פרגולה:	60 $
ההשבחה ב-₪ לחלקה 152 במלואה:	8,357 ₪ (לפי שע״ח 3.028 ₪/$)
פחת פונקציונלי:	25%
חלק נמכר:	56%
ההשבחה לחלק היחסי:	**3,510** ₪
לתאריך הקובע 12.08.1994	

- <u>חלקה 153:</u>

שטח תוספת פרגולה:	46 מ״ר
שווי למ״ר מבונה פרגולה:	60 $
ההשבחה ב-₪ לחלקה 153 במלואה:	8,357 ₪ (לפי שע״ח 3.028 ₪/$)
פחת פונקציונלי:	25%
חלק נמכר:	56%
ההשבחה לחלק היחסי:	**3,510** ₪
לתאריך הקובע 12.08.1994	

- <u>חלקה 156:</u>

שטח אפקטיבי לפרגולה:	17.58 מ״ר
סה״כ שטחי פרגולות:	35.16 מ״ר
שווי למ״ר מבונה פרגולה:	72 $
ההשבחה ב-₪ לחלקה 156 במלואה:	7,665 ₪ (לפי שע״ח 3.028 ₪/$)
פחת פונקציונלי:	25%
חלק נמכר:	56%
ההשבחה לחלק היחסי:	**3,220** ₪
לתאריך הקובע 12.08.1994	

- **<u>השבחה עקב אישור תכנית גב/406:</u>**

שמאי המבקשים קבעו כי לא חלה השבחה בשווי הנכסים שבנדון בגין אישור התכנית.

- **<u>השבחה עקב אישור תכנית גב/258/ו':</u>**

מהות ההשבחה:	תוספת שטח	
תוספת זכויות בניה:	6%+5% = 11%.	
○ <u>חלקה 73:</u>		
שטח מגרש:	1,840 מ"ר	
סה"כ שטח תוספת:	202.4 מ"ר	
שווי למ"ר מבונה:	730 $	
ההשבחה ב-₪ לחלקה 73 במלואה:	638,732 ₪	(לפי שע"ח 4.323 ₪/$)
פחת פונקציולי + רכבת קלה:	25% + 2% = 27%	
הוצאות הריסה:	120,000 ₪	
חלק נמכר:	56%	
ההשבחה לחלק היחסי:	**193,914** ₪	
לתאריך הקובע 6.11.1998		
○ <u>חלקה 149:</u>		
שטח מגרש:	489 מ"ר	
סה"כ שטח תוספת:	53.79 מ"ר	
שווי למ"ר מבונה:	800 $	
השבחה גולמית ב-₪ בחלקה 149:	186,027 ₪	(לפי שע"ח 4.323 ₪/$)
הפחתה להתאמות[38]:	(37,351 ₪)	
פחת פונקציונלי:	25%	
השבחה נטו בחלקה 149:	**111,508** ₪	
לתאריך הקובע 6.11.1998		
○ <u>חלקה 150:</u>		
שטח מגרש:	489 מ"ר	
סה"כ שטח תוספת:	53.79 מ"ר	
שווי למ"ר מבונה:	800 $	
השבחה גולמית ב-₪ בחלקה 150:	186,027 ₪	(לפי שע"ח 4.323 ₪/$)
פחת פונקציונלי:	25%	
השבחה נטו בחלקה 150:	**139,520** ₪	
לתאריך הקובע 6.11.1998		
○ <u>חלקה 151:</u>		
שטח מגרש:	783 מ"ר	
סה"כ שטח תוספת:	86.13 מ"ר	
שווי למ"ר מבונה:	660 $	
השבחה גולמית ב-₪ בחלקה 151:	245,744 ₪	(לפי שע"ח 4.323 ₪/$)
פחת פונקציונלי + רכבת קלה:	25% + 2% = 27%	
חלק נמכר:	4168/87900	
השבחה נטו בחלקה 151:	**8,504** ₪	
לתאריך הקובע 6.11.1998		

[38] 20% x 54 מ"ר x 800 $ x 4.232 ₪.

- <u>חלקה 152</u>:

שטח מגרש:	696 מ"ר
סה"כ שטח תוספת:	76.56 מ"ר
שווי למ"ר מבונה:	660 $
ההשבחה ב-₪ לחלקה 152 במלואה:	218,439 ₪ (לפי שע"ח 4.323 ₪/$)
פחת פונקציונלי + רכבת קלה:	25% + 2% = 27%
חלק נמכר:	56%
ההשבחה לחלק היחסי:	**89,298** ₪
לתאריך הקובע 6.11.1998	

- <u>חלקה 153</u>:

שטח מגרש:	566 מ"ר
סה"כ שטח תוספת:	62.62 מ"ר
שווי למ"ר מבונה:	660 $
ההשבחה ב-₪ לחלקה 153 במלואה:	177,639 ₪ (לפי שע"ח 4.323 ₪/$)
פחת פונקציונלי + רכבת קלה:	25% + 2% = 27%
חלק נמכר:	56%
ההשבחה לחלק היחסי:	**72,620** ₪
לתאריך הקובע 6.11.1998	

- <u>חלקה 156</u>:

שטח מגרש:	518 מ"ר
סה"כ שטח תוספת:	56.98 מ"ר
שווי למ"ר מבונה:	800 $
ההשבחה ב-₪ לחלקה 156 במלואה:	197,060 ₪ (לפי שע"ח 4.323 ₪/$)
פחת פונקציונלי:	25%
חלק נמכר:	56%
ההשבחה לחלק היחסי:	**82,766** ₪
לתאריך הקובע 6.11.1998	

- **<u>השבחה עקב אישור תכנית גב/353/ה':</u>**

מהות ההשבחה:	השבחת פרגולה.
מקדם פרגולה מצב קודם:	0.15
מקדם פרגולה מצב חדש:	0.10

- <u>חלקה 73</u>:

שטח פרגולות[39] מותר:	132 מ"ר
סה"כ תוספת לשטחי פרגולות:	6.6 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה פרגולה:	730 $
ההשבחה ב-₪ לחלקה 73 במלואה:	20,187 ₪ (לפי שע"ח 4.19 ₪/$)
פחת פונקציולי + רכבת קלה:	25% + 2% = 27%
חלק נמכר:	56%
ההשבחה לחלק היחסי:	**8,252** ₪
לתאריך הקובע 7.12.1998	

[39] 22 מ"ר x 6 יח"ד.

- חלקה 149:

שטח פרגולה מותר:	22 מ"ר
סה"כ תוספת שטח פרגולה:	1.1 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה פרגולה:	$ 800
פחת פונקציונלי:	25%
ההשבחה בחלקה 149:	**2,765** ₪ (לפי שע"ח 4.19 ₪/$)
לתאריך הקובע	7.12.1998

- חלקה 150:

שטח פרגולה מותר:	22 מ"ר
סה"כ תוספת שטח פרגולה:	1.1 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה פרגולה:	$ 800
פחת פונקציונלי:	25%
ההשבחה נטו בחלקה 150:	**2,765** ₪ (לפי שע"ח 4.19 ₪/$)
לתאריך הקובע	7.12.1998

- חלקה 151:

שטח פרגולה מותר:	46 מ"ר
סה"כ תוספת שטח פרגולה:	2.3 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה פרגולה:	$ 660
פחת פונקציונלי + רכבת קלה:	25% + 2% = 27%
חלק נמכר:	4168/87900
ההשבחה ב-₪ לחלקה 151:	**220** ₪ (לפי שע"ח 4.19 ₪/$)
לתאריך הקובע	7.12.1998

- חלקה 152:

שטח פרגולות מותר:	46 מ"ר
סה"כ תוספת לשטחי פרגולות:	2.3 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה פרגולה:	$ 660
ההשבחה ב-₪ חלקה 152 במלואה:	6,360 ₪ (לפי שע"ח 4.19 ₪/$)
פחת פונקציונלי + רכבת קלה:	25% + 2% = 27%
חלק נמכר:	56%
ההשבחה לחלק היחסי:	**2,600** ₪
לתאריך הקובע	7.12.1998

- חלקה 153:

שטח פרגולות מותר:	46 מ"ר
סה"כ תוספת לשטחי פרגולות:	2.3 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה פרגולה:	$ 660
ההשבחה ב-₪ חלקה 153 במלואה:	6,360 ₪ (לפי שע"ח 4.19 ₪/$)
פחת פונקציונלי + רכבת קלה:	25% + 2% = 27%
חלק נמכר:	56%
ההשבחה לחלק היחסי:	**2,600** ₪
לתאריך הקובע	7.12.1998

- חלקה 156:

שטח פרגולות מותר:	35.16 מ"ר
סה"כ תוספת לשטח פרגולות:	1.76 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה פרגולה:	$ 800
ההשבחה ב-₪[31] לחלק ה 156 במלואה:	5,893 ₪ (לפי שע"ח 4.19 ₪/$)
פחת פונקציונלי:	25%
חלק נמכר:	56%
ההשבחה לחלק היחסי:	**2,478** ₪
לתאריך הקובע 7.12.1998	

- **<u>השבחה עקב אישור תכנית גב/353/ו':</u>**

מהות ההשבחה:	הגדלת חדר יציאה לגג.

- חלקה 73:

מספר חדרי יציאה לגג:	6
שטח תוספת לעליית גג:	17 מ"ר
סה"כ שטח תוספת:	102 מ"ר
מקדם חדר יציאה לגג:	1.0
מקדם הפסד מרפסת גג:	0.25
זיכוי בגין מרפסות גג:	(25.5 מ"ר אק')
סה"כ שטח תוספת אק':	76.5 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	$ 870
ההשבחה ב-₪ לחלקה 73 במלואה:	291,710 ₪ (לפי שע"ח 4.383 ₪/$)
פחת פונקציולי + רכבת קלה:	25% + 2% = 27%
חלק נמכר:	56%
ההשבחה לחלק היחסי:	**119,252** ₪
לתאריך הקובע 1.02.2005	

- חלקה 149:

מספר חדרי יציאה לגג:	2
שטח חדרי יציאה לגג:	44 מ"ר
תוספת שטח:	19.5 מ"ר
מספר חדרי יציאה לגג:	1.0
מקדם הפסד מרפסת גג:	0.25
זיכוי בגין מרפסות גג:	(25.5 מ"ר אק')
סה"כ שטח תוספת אק':	14.6 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	$ 960
השבחה גולמית ב-₪ בחלקה 149:	55,513 ₪ (לפי שע"ח 4.383 ₪/$)
פחת פונקציונלי:	25%
ההשבחה נטו בחלקה 149:	**46,076** ₪
לתאריך הקובע 1.02.2005	

אמנון נזרי בע"מ, רחוב אבא הלל סילבר 12, רמת-גן 52506 (מגדל חוגי קומה 7)
טל. 03-6133388 פקס. 03-6133386 דוא"ל: amnon@nizry.com

- <u>חלקה 150:</u>

מספר חדרי יציאה לגג:	2
שטח חדרי יציאה לגג:	44 מ"ר
תוספת שטח:	19.5 מ"ר
מספר חדרי יציאה לגג:	1.0
מקדם הפסד מרפסת גג:	0.25
זיכוי בגין מרפסות גג:	(25.5 מ"ר אק')
סה"כ שטח תוספת אק':	14.6 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	$ 960
השבחה גולמית ב-₪ בחלקה 150:	55,513 ₪ (לפי שע"ח 4.383 ₪/$)
פחת פונקציונלי:	25%
ההשבחה נטו בחלקה 150:	**46,076** ₪

לתאריך הקובע 1.02.2005

- <u>חלקה 151:</u>

מספר חדרי יציאה לגג:	2
שטח תוספת אפקטיבי לחדרי יציאה לגג:	34 מ"ר
מספר חדרי יציאה לגג:	1.0
מקדם הפסד מרפסת גג:	0.25
זיכוי בגין מרפסות גג:	(8.5 מ"ר אק')
סה"כ שטח תוספת אק':	25.5 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	$ 800
השבחה גולמית ב-₪ בחלקה 151:	89,413 ₪ (לפי שע"ח 4.383 ₪/$)
פחת פונקציונלי + רכבת קלה:	25% + 2% = 27%
חלק נמכר:	4168/87900
ההשבחה נטו בחלקה 151:	**3,094** ₪

לתאריך הקובע 1.02.2005

- <u>חלקה 152:</u>

מספר חדרי יציאה לגג:	2
שטח תוספת אפקטיבי לחדרי יציאה לגג:	34 מ"ר
מספר חדרי יציאה לגג:	1.0
מקדם הפסד מרפסת גג:	0.25
זיכוי בגין מרפסות גג:	(8.5 מ"ר אק')
סה"כ שטח תוספת אק':	25.5 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	$ 800
השבחה גולמית ב-₪ בחלקה 152:	89,413 ₪ (לפי שע"ח 4.383 ₪/$)
פחת פונקציונלי + רכבת קלה:	25% + 2% = 27%
חלק נמכר:	56%
ההשבחה נטו בחלקה 152:	**36,552** ₪

לתאריך הקובע 1.02.2005

- <u>חלקה 153:</u>

מספר חדרי יציאה לגג:	2
שטח תוספת אפקטיבי לחדרי יציאה לגג:	26 מ"ר
מספר חדרי יציאה לגג:	1.0
מקדם הפסד מרפסת גג:	0.25
זיכוי בגין מרפסות גג:	(6.5 מ"ר אק')
סה"כ שטח תוספת אק':	19.5 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	$ 800
השבחה גולמית ב-₪ בחלקה 153:	68,375 ₪ (לפי שע"ח 4.383 ₪/$)
פחת פונקציונלי + רכבת קלה:	25% + 2% = 27%
חלק נמכר:	56%
ההשבחה נטו בחלקה 153:	**27,952** ₪
לתאריך הקובע 1.02.2005	

- <u>חלקה 156:</u>

מספר חדרי יציאה לגג:	2
שטח תוספת אפקטיבי לחדרי יציאה לגג:	21.26 מ"ר
מספר חדרי יציאה לגג:	1.0
מקדם הפסד מרפסת גג:	0.25
זיכוי בגין מרפסות גג:	(5.31 מ"ר אק')
סה"כ שטח תוספת אק':	15.95 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	$ 960
השבחה גולמית ב-₪ בחלקה 156:	67,091 ₪ (לפי שע"ח 4.383 ₪/$)
פחת פונקציונלי:	25%
חלק נמכר:	56%
ההשבחה נטו בחלקה 156:	**28,188** ₪
לתאריך הקובע 1.02.2005	

שמאי המבקשים מציינים בחוות הדעת כי ההשבחה שקבעו כוללת זכויות מוקנות בלבד ואינה כוללת זכויות מותנות, כגון תוספת אחוזי בניה בגין מעליות נוספות, תוספת קומות, קומת מרתף, ניוד שטחים, הפיכת חדרי היציאה לגג לדירת פנטהאוס וכד'.

9. עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה

9.1 הנושאים השנויים במחלוקת:
בין הצדדים קיימות מחלוקות בנושאים הבאים:

- פחת פונקציונלי.
- פחת בשל הרכבת הקלה.
- הוצאות הריסה/התאמה.
- זכויות מותנות.
- תוקפו של אישור להעברה בטאבו שניתן לחלקה 153.
- השטח לחישוב זכויות בחלקה 153.
- תרומת תכנית גב/353 לשווי המקרקעין.
- תרומת תכנית גב/258/א' לשווי המקרקעין.
- תרומת תכנית גב/353/ד' לשווי המקרקעין.
- תרומת תכנית גב/406 לשווי המקרקעין.
- תרומת תכנית גב/258/ו' לשווי המקרקעין.
- תרומת תכנית גב/353/ה' לשווי המקרקעין.
- תרומת תכנית גב/מק/2002 לשווי המקרקעין.
- ערכי שווי.

9.2 פירוט עיקרי טיעוני הצדדים בנושאים השנויים במחלוקת:
טיעוני המשיבה הוצגו ע"י מר אסא זוהר ומר מיכאל חייט, שמאי מקרקעין מטעם המשיבה, וכן ע"י מר אורן אלבז, שמאי עיריית גבעתיים והועדה המקומית לתו"ב גבעתיים.
טיעוני המבקשים הוצגו ע"י גב' אסתי כהן ומר יובל דנוס, שמאי מקרקעין מטעם המבקשים.

9.2.1 פחת פונקציונלי

טיעוני המבקשים:
שמאי המבקשים טוענים כי הנכסים שבנדון מסווגים ביעוד חריג ויוצא דופן החורג מהמקובל ובלתי מתאים לאזור העירוני בו ממוקמים הנכסים שבנדון.
מדובר באזור מצומצם יחסית מבחינת שטחו וחריג מבחינת יעודו ואפשרויות הבניה בתחומו.
תכנית גב/53 במתכונתה, בהתייחס למקרקעין שבנדון, היא בלתי פנקציונלית ובלתי מתאימה לאזור, אינה ממלאת אחר הפונקציות המתבקשות והנדרשות והתכנית זקוקה היתה לאורך שנים לשינוי והתאמה למצב המתחדש.
זכויות הבניה הן זכויות מעורבות למגורים מעל שימושי מלאכה. בפועל לא ניתן לממש בניה מעין זו, הן מבחינת חוסר ההתאמה לאזור והן מבחינת מדיניותה של עיריית גבעתיים.

שמאי המבקשים טוענים כי עיריית גבעתיים לא רצתה שתמומש מטרת התכניות התקפות וייבנו מגורים מעל מלאכה לאחר שמצאה כי אינה מתאימה.
לענין זה הציגו שמאי המבקשים מסמכים המעידים לטענתם כי לא ניתן היה לממש את זכויות הבניה המותרות מחד ולא התאפשר לאשר תכנית המשנה את זכויות הבניה מאידך, בין היתר, כמפורט להלן:

- בתאריך 4.01.1973 פורסמה הודעה בהתאם לסעיף 77 לחוק התכנון והבניה, על פיה החליטה הועדה המקומית גבעתיים על הכנת תכנית מס' 279, המהווה שינוי לתכנית גב/53.
התכנית לא אושרה.

- בתאריך 28.06.1973 פורסמה הודעה על הפקדת תכנית גב/263, המהווה שינוי לתכנית גב/53.
התכנית לא אושרה.

- בפרוטוקול הועדה המקומית ממאי 1979 צויין כי בשנת 1973 תוכננה תכנית על חלק ממתחם הקרקע שבנדון, אך הועדה המחוזית דרשה לתכנן את השטח בשלמותו. בפרוטוקול נקבע כי הועדה המקומית גבעתיים צריכה להחליט מהו היעוד הסופי של מתחם הקרקע.

- בתאריך 2.02.1981 החליטה ועדת המשנה לתכנון ולבניה גבעתיים להמליץ בפני הועדה המחוזית על הפקדת תכנית גב/348 שמטרתה שינוי אזור בתי מלאכה לאזור מגורים ומסחרי מיוחד ובחלקו לאזור מגורים ב-2.

- בתאריך 4.07.1982 חזרה ועדת המשנה לתכנון ולבניה גבעתיים על החלטתה מתאריך 2.02.1981 להמליץ על הפקדת תכנית גב/348.
התכנית לא אושרה.

- במכתב תשובה לב"כ הבעלים מתאריך 17.11.1987, מציין מהנדס העיר גבעתיים כי בחלקות 150 ו-151 בגוש 6155 לא ניתן לנצל בפועל את המקרקעין לבניה עפ"י היעוד הקיים, יעוד של בתי מלאכה, עפ"י הנחיות והבהרות הועדה המחוזית.
עוד מציין מהנדס העיר בתשובתו כי היו כבר נסיונות להגיש בקשות להיתר בניה על המקרקעין, כמו גם על חלק מהחלקות הסמוכות לבניה עפ"י היעוד הקיים, ואולם עפ"י הנחיות הועדה המחוזית לתכנון ולבניה או הועדה המקומית לתכנון ובניה, לא ניתן היתר לבניה לפי אזור בתי-מלאכה. כמו כן, הועדה המקומית ממתינה לאישור הועדה המחוזית לשינוי היעוד למגורים.

- מסמך מתאריך 26.03.1991, המהווה סיכום פגישה שנערכה בתאריך 25.02.1991 במשרדו של מהנדס העיר גבעתיים, לקידום תכנון חלקת צפורן בגבעתיים, בו פורטו הנחיות הועדה המקומית לתכנון מחדש של החלקה.

- מכתב מתאריך 23.08.1993, מאת סגן מהנדס העיר גבעתיים אל הממונה האזורי במס רכוש, על-פיו יעוד חלקות 150 ו-151 בגוש 6155 הינו אזור "בתי מלאכה" וכי למעלה מ-20 שנה קיימת מגמה לשנות את יעוד האזור ואף הוכנו מספר תכניות הכוללות את כל אזור המלאכה, בין הרחובות עליית הנוער – התע"ש – הורדים, אך עד למועד מכתבו טרם אושרה תכנית.

- החלטת ועדת המשנה גבעתיים מתאריך 9.06.1994, עליה חתום מהנדס העיר גבעתיים, בבקשת בעלי חלקות 149-152 בגוש 6155 להגיש תכניות לבנות בחלקות עפ"י היעוד של אזור בתי מלאכה, וזאת מאחר ותכנית בנין עיר שהגישו לא מקובלת על הועדה המחוזית.
ועדת המשנה לתכנון ולבניה החליטה בישיבה 94006, מתאריך 30.05.1994, להכין תב"ע בהסכמת כל בעלי הזכויות שתענה על הצרכים העירוניים.

- בתאריך 27.07.1994 המליצה הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים על הכנת תכנית מפורטת גב/415, המהווה שינוי לתכנית המתאר מס' 53.

- הודעת ועדת המשנה גבעתיים מתאריך 4.08.1994, עליה חתום מהנדס העיר גבעתיים, אל עיריית גבעתיים, בענין בקשת בעלי חלקות 149-156 ו-158 בגוש 6155, להכנת תב"ע, שינוי לתכנית מתאר גבעתיים, שמטרתה שינוי היעוד מאזור בתי מלאכה לאזור לתכנון מיוחד, הכולל משרדים, מסחר ומגורים עפ"י סעיף 77 לחוק וקביעת תנאים והגבלות להוצאת היתרים עפ"י סעיף 78 לחוק.
ועדת המשנה לתכנון ולבניה החליטה בישיבה 94007, מתאריך 11.07.1994, כדלקמן:

1. להמליץ בפני הועדה המחוזית על הכנת תב"ע עפ"י סעיף 77 לחוק התכנון והבניה.
2. להמליץ בפני הועדה המחוזית על הגבלת הוצאת היתרים עפ"י סעיף 78 לחוק התכנון והבניה.

- בתאריך 16.03.1995 פורסמה הודעה בהתאם לסעיף 77 לחוק התכנון והבניה, על פיה החליטה הועדה המקומית גבעתיים על הכנת תכנית מס' גב/415, המהווה שינוי לתכנית גב/53.

- בתאריך 31.08.1995 פורסמה הודעה בדבר קביעת תנאים בהתאם לסעיף 78 לחוק התכנון והבניה, להגביל הוצאת היתרי בניה לתכנית גב/415 לתקופה של שנה.

- במכתב תשובה לגב' רבקה הלל מתאריך 11.01.1998, בעניין שיקום מבנה קיים ברחוב הורדים 17, חלקה 149 גוש 6155, מציין מהנדס העיר גבעתיים, בין היתר, כי העיריה מסכימה לאפשר לשפץ את הבנין הקיים כפי שמופיע בבקשה מספר 960175, שהוגשה על ידי גב' רבקה הלל, ולאפשר את השימוש בבנין לתקופה מוגבלת. העבודות שהותרו הן שיפוץ בלבד ללא תוספת שטחי בניה.

- בישיבה מספר 20000019 מתאריך 10.04.2000, שעסקה בהפקדתה של תכנית גב/415, החליטה הועדה המקומית, לאחר שהוצגה בפניה התכנית, להגדיל את תחום התכנית באופן שתתייחס למתחם תכנוני שלם מבחינה אורבנית, בשל העובדה כי התכנית המוצעת גורמת לשינוי משמעותי ביותר שתהיה לו השפעה רבה על הסביבה.
המתחם יתוחם על ידי הרחובות הבאים: עליית הנוער, התע"ש, הורדים, הל"ה.
ההחלטה התקבלה פה אחד.

שמאי המבקשים טוענים כי הסיבה שבגינה העיריה לא הסכימה לתת היתרים, הינה בכדי לא להנציח מצב שלא ניתן יהיה לתקנו בעתיד.
כחיזוק לטענתם ובמענה לטיעוני שמאי המשיבה טוענים שמאי המבקשים כי מרביתם המכרעת של המבנים הקיימים במתחם הוקמו טרם הקמת המדינה, קל וחומר שטרם אישור תכנית המתאר של גבעתיים גב/53.
המבקשים הציגו תצלום אוויר משנת 1944, בו ניתן לזהות את מרביתם המכרעת של המבנים במתחם. כן הוצגו על ידם תצהירים התומכים בטענתם.

שמאי המבקשים טוענים כי היתר הבניה היחיד שניתן במתחם היה בשנת 1996 בחלקה 149, לחידוש בנין דו קומתי קיים ולתיקון הגג, ללא תוספת שטחי בניה.
הסכמת העיריה למתן היתר בניה זה נבעה מנזק גדול שגרם אחד הדיירים בבנין עד כדי כך שלא ניתן היה להמשיך ולהשתמש בבנין ללא השיפוץ ותיקון הגג.
לענין זה טוענים שמאי המבקשים כי קיימים פסקי דין רבים בהם נקבע כי תיקון גג למטרת מתן אפשרות להמשך שימוש סביר במבנה אפשרית גם במבנים הבנויים ללא היתר.

אמנון נזרי בע"מ, רחוב אבא הלל סילבר 12, רמת-גן 52506 (מגדל חוגי קומה 7)
טל. 03-6133388 פקס. 03-6133386 דוא"ל: amnon@nizry.com

שמאי המבקשים טוענים כי ההיתר השני שניתן במתחם ניתן לחברת הכבלים "הוט" למטרת הצבת ציוד טכני.

במענה למסמכים שהוגשו על ידי המשיבה, טוענים שמאי המבקשים כי המסמכים שופכים אור נוסף על הבעייתיות של המתחם ותכנונו, ומחזקים את הטענות בדבר יעוד קרקע חריג ובלתי רצוי, הן על ידי ועדות התכנון והן על ידי הבעלים.

שמאי המבקשים סבורים כי ליעוד "בתי מלאכה" המשלב שימושי מלאכה ומעליהם שימוש למגורים, בהתאם להוראות תכנית גב/53, יש לייחס פחת פונקציונלי מחוסר רלוונטיות, חוסר התאמה וחוסר פונקציונליות, בשיעור של 25%, לכל הפחות.

במענה לטיעוני שמאי המשיבה כי הפחת הפונקציונלי מתייחס למבנה קיים ושקול לפחת פיזי, טוענים שמאי המבקשים כי פחת פונקציונלי ופחת פיזי הינם שני פחתים שונים אשר אינם שקולים אחד כנגד השני.

טיעוני המשיבה:
שמאי המשיבה טוענים כי המבקשים מתעלמים מהוראות התכניות שנקבעו באזור מלאכה. תכנית גב/53 קבעה את השימושים המותרים באזור מלאכה למגורים בקומות העליונות מעל שימושי מסחר בקומת הקרקע, לרבות מסעדות ובתי קפה, וכן שימושים מסחריים אחרים.

במענה לטיעוני שמאי המבקשים כי לכאורה העיריה מתכננת את השטח במשך שנים, טוענים שמאי המשיבה כי למעשה לא הוצגה ע"י המבקשים אפילו לא בקשה אחת להיתר בניה למימוש זכויות הבניה המותרות שסורבה ע"י העיריה.
לדוגמה, בחלקה 154 נבנה בנין בן 4 קומות. כלומר, מי שרצה לממש את הזכויות עפ"י התב"עות התקפות יכל לממש אותן.

לטענת שמאי המשיבה מי שיזם את כל התכניות להשבחת המקרקעין הם בעלי הקרקע. מכאן נוצר מצב לא הגיוני שמצד אחד יש תכניות מתאריות שמשביחות את המקרקעין ומצד שני ינתן לבעלים הבוחר שלא לממש את זכויות הבניה, אלא להשביח את המקרקעין בתכנית חדשה יותר, זיכוי של היטל השבחה על תכניות המתאר.

למעשה, סכסוכים משפחתיים ומחלוקות בתוך המשפחה מנעו את פיתוח המתחם.

לחיזוק טענתם, על-פיה לא היתה מניעה לממש את זכויות הבניה בחלקות שבנדון וכי שינוי יעוד המקרקעין נתבקש ע"י הבעלים ולא ע"י העיריה, הציגו שמאי המשיבה מסמכים, בין היתר, כמפורט להלן:

- בתאריך 10.07.1972 הגישו בעלי חלקות 73, 149-153, בגוש 6155 בקשה לועדה לתכנון ולבנין ערים גבעתיים לאחד את החלקות שבנדון ולהקים עליהם שני בניינים בני 7-8 קומות באחוזי בניה של 170% משטח החלקות, סה"כ 126 יח"ד.

- בתאריך 11.10.1972 סרבה ועדת המשנה לתכנון ולבניה גבעתיים לאחוזי הבניה המבוקשים על ידי בעלי חלקות 73, 149 ו-153, בגוש 6155, בטענה שהם אינם סבירים.

- בתאריך 2.02.1981 החליטה ועדת המשנה לתכנון ולבניה גבעתיים להמליץ בפני הועדה המחוזית על הפקדת תכנית גב/348 שמטרתה שינוי אזור בתי מלאכה לאזור מגורים ומסחרי מיוחד ובחלקו לאזור מגורים ב-2.

- בתאריך 3.05.1982 הגיש מר משה ציפורן בקשה, למהנדס העיר ולועדה המקומית לבנין ערים גבעתיים, לשינוי ייעודן של חלקות 149-152 מהסיווג הנוכחי, אזור בתי מלאכה, לסיווג של מגורים ב-2. כמו כן, ביקש לאשר תוספת של 25% לחזית מסחרית לחלקות 151 ו-152.

- בתאריך 25.03.1984 הגיש מר משה ציפורן, בעלי חלקות 73, 149-152, למהנדס העיר ולועדה המקומית לבנין ערים גבעתיים, בקשה להגדלת אחוזי הבניה במתחם שבנדון.

- בתאריך 25.07.1990 הוגשה התנגדות לתכנית גב/372, שינוי לתכנית גב/53, בשם חברת ככר סולד בע"מ, הבעלים של חלקה 73, בגוש 6155.

- בתאריך 26.07.1990 הוגשה התנגדות לתכנית גב/372, שינוי לתכנית גב/53, בשם מר מלוחין גרשון, הבעלים של חלקה 156, בגוש 6155.

- בתאריך 29.07.1990 הוגשה התנגדות לתכנית גב/372, שינוי לתכנית גב/53, בשם אייל וענת פורת, הבעלים של חלקה 153, בגוש 6155.

- במכתבו מתאריך 14.09.1997, מדווח מר קובי צפורן למהנדס העיר גבעתיים בדבר תחילת תכנון חדש למתחם ברחוב עליית הנוער, שיבוצע בתאום עם עיריית גבעתיים. כל זאת מאחר וידוע לו שלועדה המקומית חשוב לקדם את התכנון החדש.

- במכתב למס שבח, בענין מתחם צפורן, מתאריך 1.03.1998, מציין מהנדס העיר גבעתיים, כי בתאריך 26.12.1994 פורסמה הודעה לפי סעיף 78 לחוק התו"ב בדבר הגבלת הוצאת היתרי בניה לתקופה של שנה.
בתאריך 14.10.1996 החליטה הועדה המחוזית על הארכת התקופה לשנה נוספת.
הפרסום לפי סעיף 78 לחוק התו"ב התייחס להגבלת הוצאת היתרי בניה ולא לאיסור הוצאת היתרים. לפיכך, היתה אפשרות להגיש בקשות להיתרים לועדה המקומית.
ההוראה במסמך של הועדה המקומית בדבר האיסור להוצאת היתרי בניה בוטלה. ההוראה הקיימת כפי שהיא מופיעה בפרסום היא על הגבלה בהוצאת היתרי בניה.

- במכתב תשובה לעו"ד יעקב שינמן מתאריך 6.10.1999, בענין בג"צ צפורן 5347/98, מציין מהנדס העיר גבעתיים, בין היתר, כי:
1. עפ"י מידע על זכויות הבניה הקיימות בחלקות הנ"ל, נמסר כי על החלקות חלות הגבלות על הוצאת היתרי בניה.
2. בהחלטה על ההגבלות לא נקבעה מהות ההגבלות.
3. נושא ההגבלה לא עמד במבחן משום שלא הוגשו בקשות להיתרי בניה בתקופת ההגבלה.
4. לא היתה מניעה להגשת בקשות להיתרים בהתאם לתכליות המאושרות.

- מכתב מתאריך 27.02.2002 מככר צפורן אל ראש עיריית גבעתיים ויו"ר הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים, בענין קידום תכנית גב/415.

- תכתובת בין בעלי המקרקעין שבנדון, מתאריכים 18.05.2003, 21.05.2003 ו-28.05.2003, בענין הצעה לאחוד החלקות ולמימוש בניה במשותף, בהתאם לתכנית גב/415.

- מכתב מתאריך 20.10.2003 של גב' רבקה הלל, שותפה בחלקות 149-151 גוש 6155, אל עיריית גבעתיים אגף ההנדסה, בענין מתחם ציפורן, בו נכתב כי קובי צפורן מעולם לא קיבל מנדט לייצג אותה בשום נושא ובשום פורום.

- מכתב מתאריך 21.09.2005 של ד"ר עלי בוקשפן, עו"ד, ב"כ של גב' פנינה רון (צפורן), הבעלים של חלקה 152 בגוש 6155, אל מהנדס העיר גבעתיים, בו נטען בין היתר, כדלקמן:

1. מזה עשרות שנים נעשו נסיונות עקרים של חלק מבעלי החלקות השונים בגוש 6155 להביא לתכנית איחוד וחלוקה ולשינוי תכנית המתאר המקומית.

2. בשנים האחרונות הוגשה תכנית נוספת שכונתה בשם "ככר צפורן", אשר אושרה באופן עקרוני ללא חתימה בועדה המקומית, ו"תקועה" בועדה המחוזית ללא הפקדה מזה שלוש שנים עקב מחלוקות והעדר הסכמה, בין היתר לענין השיפוי הנדרש.

3. גב' פנינה רון (צפורן) יזמה שיחות עם הבעלים של החלקות השונות בכוונה להציג קונספציה חדשה ביחס לשטח שבנדון אשר תביא למצוי מיטבי של אינטרס העיר ואינטרס בעלי החלקה כאחד. עיקרי הדברים הוא לכיוון של בניית מספר מגדלים גבוהים במרכז השטח, במקום בניה צפופה נמוכה, והותרת שטחים ירוקים פתוחים נרחבים לרווחת הציבור בשולי הפרויקט ולא במרכזו.

4. משיחות עם בעלי החלקות השונים עולה כי אלו הביעו הסכמתם להצטרף למהלך אם יראו כי קיים סיכוי שהתכנית תהיה מקובלת על העירייה וכי שי סיכוי בעקבותיה להעלאת אחוזי הבניה.

- במכתב למהנדס העיר מטעם עו"ד קובי ציפורן מתאריך 15.06.2006, נטען כי לאחר שנים של מחלוקות, הבעלים של המקרקעין הגיעו להסכמות והבנות משותפות בנוגע לתכנון המתחם הנדון.

לענין הפחת הפונקציונלי אותו קבעו שמאי המבקשים בשומתם טוענים שמאי המשיבה כי הפחת הפונקציונלי מתייחס למבנה קיים ושקול לפחת פיזי.

לטענת שמאי המשיבה לא הוכח על ידי המבקשים כי הוגשו בקשות להיתר בניה שסורבו ע"י העיריה.
שמאי המשיבה סבורים כי שמאי המבקשים לקחו בחשבון הפחתה כפולה הן בשל מיקום הנכסים והן בשל ההפחתה לפונקציונאליות.

עוד טוענים שמאי המשיבה כי מקדם ההפחתה אותו קבעו שמאי המבקשים אינו משקף את המציאות בשטח ומהווה מקדם גבוה מדי עפ"י כל פרמטר, זאת בין היתר מכיוון שבהתאם לתכניות החלות במקום ניתן היה להוציא היתרי בניה למגורים ו/או למלאכה ומגורים.

שמאי המשיבה טוענים כי במתחם ניתנו היתרי בניה ונבנו בניינים במהלך התקופה הנ"ל.

הכרעה:
קיבלתי את טיעוני שמאי המבקשים על-פיהם יעוד המקרקעין שבנדון מהווה יעוד יוצא דופן, החורג מהמקובל ובלתי מתאים לאזור העירוני.
מצאתי כהגיונית את טענת שמאי המבקשים על-פיה המשיבה התנגדה למימוש זכויות הבניה עפ"י היעוד של "בתי מלאכה", בהיותו שימוש שאינו מתאים במועדים הקובעים לחוות דעת זו.
טענת המשיבה כי היוזמה לשינוי יעוד הקרקע היתה של הבעלים וכי לא צלחה עקב סכסוכים ביניהם, אינה סותרת בהכרח את מסקנתי הנ"ל. סביר כי במקום בו הועדה המקומית מתנגדת למימוש זכויות בניה תקפות ינסו בעלי הקרקע ליזום שינוי תכנוני.

חיזוק למסקנתי מצאתי במסמכים שהציגו המבקשים, ובעיקר:

- מכתבו של מהנדס העיר גבעתיים, מתאריך 17.11.1987, על-פיו לא ניתן לנצל בפועל את המקרקעין לבניה עפ"י היעוד הקיים, יעוד של בתי מלאכה, עפ"י הנחיות והבהרות הועדה המחוזית, כי היו כבר נסיונות להגיש בקשות להיתר בניה על המקרקעין ואולם עפ"י הנחיות הועדה המחוזית לתכנון ולבניה או הועדה המקומית לתכנון ובניה, לא ניתן היתר לבניה לפי אזור בתי-מלאכה.

- מכתבו של סגן מהנדס העיר גבעתיים, מתאריך 23.08.1993, על-פיו למעלה מ-20 שנה קיימת מגמה לשנות את יעוד האזור.

חיזוק נוסף למסקנתי מצאתי לאחר שבחנתי את יתר האזורים בעיר גבעתיים שסווגו בתכנית המתאר לאזור "בתי-מלאכה".
בתכנית המתאר גב/53 סומנו שלושה מתחמי קרקע ביעוד "בתי-מלאכה". מתחם אחד בחלק הצפוני של גבעתיים, סמוך לאזור הבורסה ברמת-גן. מתחם שני בחלק המערבי של גבעתיים, סמוך לדרך השלום ולדרך יצחק רבין (כיום בית פלאפון ותאטרון גבעתיים). מתחם שלישי הינו המתחם נשוא חוות דעת זו.
באף לא אחד מהמתחמים הנ"ל מומשו זכויות הבניה בהתאם לתכנית המתאר.

בנוסף, קיבלתי את טיעוני שמאי המבקשים כי המבנים הקיימים במתחם נבנו טרם אישורה של תכנית המתאר וכי אין הם מעידים כי המשיבה נהגה לאשר בקשות לבניה בהתאם ליעוד הקבוע בתכנית המתאר.

לאור האמור, לא קיבלתי את טיעוני המשיבה כי במתחם שבנדון ניתן היה לממש את זכויות הבניה, תוך הקמת בנייני מגורים ו/או למלאכה ומגורים ו/או למגורים מעל מסחר.

קיבלתי את שיעור ההפחתה שקבעו שמאי המבקשים בשומתם, בשיעור של 25%.
הפחתה זו מבטאת דחיה של כ-6 שנים, המשקפת לדעתי ציפיה סבירה לאישור תכנית לשינוי יעוד.
הנני מסכים עם שמאי המבקשים כי הפחתה זו אינה חופפת להתאמת מיקום.

9.2.2 <u>פחת בשל הרכבת הקלה</u>

טיעוני המבקשים:
שמאי המבקשים טוענים כי יש לבצע הפחתה נוספת משווי הקרקע, בכל המועדים הקובעים המאוחרים לאישורה של תכנית מתאר ארצית 23 (תמ"א 23), עקב סימון תוואי הרכבת הקלה ברחוב עליית הנוער, בסמוך לחלקות שבנדון.

שמאי המבקשים טוענים כי סימון תוואי הרכבת הקלה ברחוב עליית הנוער, שרוחבו 22 מ' בלבד, עלול ליצור דרישות להפרשות נוספות לצרכי ציבור, לתאומים מיוחדים לצורך הוצאת היתרי בניה וכן לבעייתיות רבה שחלקה אף אינה ידועה כיום. לגישתם, צריך לקחת בחשבון כי הרכבת הקלה תהיה על קרקעית ולא תת קרקעית וכן את קרבת הנכסים שבנדון לצומת עם רחוב כצנלסון.

טיעוני המשיבה:
שמאי המשיבה טוענים כי קיימים מחקרים רבים אשר מראים כי נוצרת עליית שווי מקרקעין עקב קרבה לרכבת קלה, במיוחד לאור העובדה כי בקומת הקרקע מותרים שימושים מסחריים.

עוד טוענים שמאי המשיבה כי תכנית הרכבת הקלה הינה תכנית לטווח ארוך ולכן מקדם ההפחתה שנקבע ע"י שמאי המבקשים, בשיעור של 2%, הינו זניח.

לטענת שמאי המשיבה התכנית יוצרת יתרונות תחבורתיים וסביבתיים משמעותיים אשר מאיינים את הפגיעה הנטענת.

מכאן סבורים שמאי המשיבה כי אין מקום לקחת בחשבון הפחתה בשל קרבת הנכסים לתוואי הרכבת הקלה.

הכרעה:
קיבלתי את טיעוני שמאי המשיבה. לא מצאתי כי לרכבת הקלה תהיה השפעה מהותית על שווי הנכסים. לצד הפחת הנטען קיימים גורמים משביחים כגון הפחתת עומסי התחבורה הציבורית הקיימים, שיפור איכות האויר וכיו"ב.

9.2.3 <u>הוצאות הריסה/התאמה</u>
שני הצדדים קבעו כי יש להפחית מההשבחה הוצאות הריסה או עלויות התאמה לבניה חדשה על גבי מבנה ישן בחלק מהחלקות.
לענין הוצאות ההריסה דעתי בענין זה אינה כדעתם של הצדדים. ככל שנדרשה הריסת מבנה במצב החדש לצורך ניצול מלוא זכויות הבניה, הרי שההריסה נדרשה גם לצורך ניצול מלוא זכויות הבניה במצב הקודם.
לענין עלויות ההתאמה בגין תוספת בניה על גבי מבנה קיים, הנני סבור כי יש להביאן בחשבון בחלקות 73 ו-149 בלבד.

9.2.4 <u>זכויות מותנות</u>
שמאי הצדדים כללו בשומתם חישוב השבחה בגין זכויות מוקנות בלבד ולא כללו "זכויות מותנות" כגון תוספת זכויות בניה בגין מעליות נוספות, תוספת קומות, קומות מרתף נוספות, ניוד שטחים, הפיכת חדרי היציאה לגג לדירת גג וכד'.

גם כאן דעתי אינה כדעת שמאי הצדדים.
סירוב הועדה המקומית לאשר ניצול זכויות בניה, בגינן נקבע בתכנית כי "הועדה המקומית רשאית לאשרן", צריך לדעתי להיות מגובה בטעמים מיוחדים ואינו שקול לסירוב בגין ניצול זכויות בניה שלא צויינו במפורש בתכנית.
יש להניח כי במרביתם המכרעת של המקרים הועדה המקומית תאשר בקשות לניצול זכויות בניה שצויינו במפורש בתכנית, על אף שנקבע לגביהן כי הועדה רשאית לאשרן, היות ומרחב שיקול דעתה של הועדה המקומית במקרים אלה קטן באופן משמעותי מאשר במקרים בהם אישור הזכויות כרוך למשל באישור הקלה או שימוש חורג.

לפיכך, חוות דעת זו כוללת חישוב השבחה והיטל השבחה בגין זכויות אלה, במקומות בהם נמצא כי הן יוצרות השבחה, תוך שימוש במקדם הפחתה קטן בגין אי וודאות.
ככל שהמשיבה סבורה כי אין לחייב את המבקשים בגין זכויות אלה או כי קיים הסכם בין הצדדים לענין זה, ניתן לנטרל את רכיבי ההשבחה הנ"ל מתחשיב ההשבחה המפורט בהמשך חוות דעת זו.

מצאתי כי חלק מזכויות הבניה הנ"ל אינן יוצרות השבחה בשווי הנכסים שבנדון, כמפורט להלן:

- תוספת זכויות בניה בגין מעליות נוספות: בהתייחס לזכויות הבניה בחלקות שבנדון, הנני סבור כי יש לקחת בחשבון תוספת זכויות בניה בגין מעלית אחת לבנין בלבד. לפיכך, הובאה בחשבון תוספת זכויות בניה בשיעור של 5% כמפורט בפרק התחשיב להלן.
ככל שתאושר בעתיד תוספת מעליות, בגינן תינתן תוספת של זכויות בניה, יידרש תשלום היטל השבחה נפרד.

- תוספת קומות ללא תוספת שטח: בהתייחס לזכויות הבניה המותרות, הגעתי לידי מסקנה כי תוספת קומות ללא תוספת שטח אינה כדאית מבחינה כלכלית. הקטנת שטח הקומה הטיפוסית, כתוצאה מחלוקת זכויות הבניה המותרות למספר קומות גדול יותר, מקטינה בהתאמה גם את שטח הגג ותגרע משטחי מרפסות הגג ומאפשרויות הבניה על הגג ובכך מאיינת את התועלת הנובעת מתוספת הקומה/ות.

- תוספת קומות מרתף נוספות למטרת חניה: הגעתי לידי מסקנה כי אינה תורמת לשווי היות ועלות הקמתן עולה על שוויין.

- ניוד שטחים: הגעתי לידי מסקנה כי תרומת האפשרות לניוד שטחי בניה בנכסים שבנדון, בהתחשב באופי הבינוי המותר, הינה זניחה.

9.2.5 <u>תוקפו של אישור להעברה בטאבו שניתן לחלקה 153</u>

טיעוני המבקשים:
שמאי המבקשים טוענים כי אין לחייב בהיטל השבחה את בעלי חלקה 153 בגוש 6155 בגין תכניות שאושרו עד לתאריך, 11.04.1994, מועד קבלת אישור עיריית גבעתיים כי על הנכס לא חל היטל השבחה.
לענין זה הציגו שמאי המבקשים "טופס ביקורת" מתאריך 11.04.1994, לצורך מתן אישור לטאבו, על-פיו לא חל היטל השבחה בחלקה 153.

טיעוני המשיבה:
שמאי המשיבה טוענים כי אישור העיריה לטאבו לחלקה 153 אינו חתום ע"י עיריית גבעתיים, לא ברורה מטרתו ויתכן כי ניתן לצורך העברת זכויות בין קרובים.

לענין זה טוענים שמאי המשיבה כי קיימת פסיקה אשר קובעת שעד שלא מתקבל אישור עיריה לפי פקודת העיריות, מסמכים אחרים לא מחייבים.

הכרעה:
קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה.
בפסק הדין עתמ 001896/09, גבאי סלומון ואח' נ' עיריית ירושלים – המחלקה להיטל השבחה, בבית במשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, נקבע כי אישור הניתן ע"י הוועדה המקומית בדבר חבות בהיטל השבחה אינו אישור סופי, אלא כפוף לשינויים שעילתם טעות באחד הרכיבים המנויים בס' 14(ו) לתוספת השלישית לחוק התו"ב. המחזיק בידיו אישור כזה אמור להיות מודע להעדר סופיות האישור, ולכלכל את צעדיו בהתאם.

מבלי להכנס לנסיבות בהן ניתן האישור, הרי שגם אם מקורו של האישור בטעות של המשיבה, לא ייגרם למבקשים בחלקה 153 כל נזק כתוצאה מתיקון אותה טעות. המבקשים לא ביצעו כל פעולה שאינה בת תיקון בהסתמך על אישור זה. חזקה על המבקשים כי התמורה שקיבלו בגין מכירת זכויותיהם בחלקה היתה התמורה המירבית שיכלו לקבל ולא סביר להניח כי הושפעה מאישור זה.
כל זאת, בהנחה כי לא שולם היטל השבחה ע"י המבקשים. ככל שיוכח כי המבקשים שילמו היטל השבחה בגין התכניות שאושרו טרם קבלת האישור הנ"ל, הרי שיש לפטור אותם מתשלום היטל השבחה בגין תכניות אלה.

9.2.6 <u>השטח לחישוב זכויות בחלקה 153</u>

טיעוני המבקשים:
שמאי המבקשים טוענים כי שטח חלקה 153 לחישוב זכויות הינו שטח החלקה ברוטו, כפי שהיה טרם ההפקעה שבוצעה בו בשנת 1968.
לענין זה הציגו שמאי המבקשים מכתב מטעם מהנדס העיר גבעתיים אל מר ש. פורת, הבעלים של חלקה 153 בגוש 6155, מתאריך 10.10.1968, בענין הפקעה לצורכי סלילת כביש.
במכתב מאשר מהנדס העיר כי אחוזי הבניה יהיו שמורים לבעלים מהשטח שיופקע מחלקה 153 לצורכי סלילת הכביש ברחוב עליית הנוער.

טיעוני המשיבה:
שמאי המשיבה טוענים כי ההכרעה בטענות בדבר התחייבות העיריה לחישוב זכויות הבניה משטח בניה ברוטו אינה בסמכות השמאי המכריע.
לחילופין טוענים שמאי המשיבה כי קיים בחוק סעיף המגדיר את שטח המגרש נטו לחישוב זכויות בניה וכן קיימת פסיקה בענין, על-פיה לא ניתן לחשב זכויות בניה עפ"י הבטחה שלטונית שלא הוסדרה בתב"ע.

הכרעה:
מצאתי את המחלוקת בענין שטח החלקה כבלתי רלוונטית.
זכויות הבניה במצב הקודם לא בוטלו במצב החדש ושוויין מתקזז משווי החלקה במצב החדש, הן עפ"י גישת המבקשים והן עפ"י גישת המשיבה.

9.2.7 <u>תרומת תכנית גב/353 לשווי המקרקעין</u>
שמאי הצדדים מחשבים את ההשבחה בגין תוספת זכויות לחדרי היציאה לגג בהתאם לשטח הגג המחושב במועד אישורה של תכנית מתאר גב/353.
לאור העובדה כי זכויות הבניה הוגדלו עם אישורה של תכנית מתאר גב/258/א, כ-9 חודשים בלבד לאחר מועד אישורה של תכנית מתאר גב/353, וכתוצאה גדל גם שטח הגג ואפשרויות הבניה עליו, הנני סבור כי יהיה נכון יותר לחשב את ההשבחה עקב אישורה של תכנית מתאר גב/353 בהתאם לשטח הגג המחושב עפ"י זכויות הבניה שהוקנו בתכנית מתאר גב/258/א.
מעבר לעובדה כי חישוב זה ברור ונהיר יותר, מאשר חישוב ההשבחה בשתי מדרגות **סמוכות**, מצאתי כי אין הבדל משמעותי בסכום היטל ההשבחה לאחר הצמדתו למועד המימוש בין שתי האפשרויות.
מספר חדרי הגג ושטחי מרפסות הגג נקבעו בשומה זו בהתאם לאמור לעיל, כמפורט בפרק התחשיב להלן.

9.2.8 <u>תרומת תכנית גב/258/א' לשווי המקרקעין</u>
כאמור בסעיף 9.2.4 לעיל, הגעתי לידי מסקנה כי תוספת קומה ללא תוספת שטח אינה תורמת לשווי הנכסים היות והיא מקטינה את שטח הקומה הטיפוסית וע"י כך גורעת משטחי מרפסות הגג ומאפשרויות הבניה על הגג.
לפיכך ההשבחה חושבה בגין הרחבת זכויות הבניה בלבד, כמפורט בפרק התחשיב להלן.

9.2.9 <u>תרומת תכנית גב/353/ד' לשווי המקרקעין</u>

שמאי הצדדים חישבו את ההשבחה עקב אישורה של התכנית בגין תוספת שטחי פרגולה בלבד.
בנוסף להתרת הקמת פרגולות, התכנית כוללת הוראה המאפשרת להגדיר חלק מה"גג המשותף", עליו אסורה הקמת חדרי גג או מרפסות גג, על גבי גגות חדרי היציאה לגג, בתנאים הקבועים בתכנית. ע"י כך מתאפשרת הגדלת שטח מרפסות הגג ביחס לשטחן טרם אישור תכנית זו.
הבאתי בחשבון כי שטח ה"גג הפרטי" יגדל כתוצאה מאישור התכנית ויגיע לכדי שיעור של 85% משטח גג הבנין (במקום 75% במצב הקודם).
לפיכך, חישבתי את ההשבחה הנוצרת כתוצאה מהגדלת מרפסות הגג, תוך התחשבות בשוליות השטחים, כמפורט בפרק התחשיב להלן.

9.2.10 <u>תרומת תכנית גב/406 לשווי המקרקעין</u>

טיעוני המבקשים:
שמאי המבקשים טוענים כי התכנית אינה תורמת לשווי הנכסים שבנדון, בודאי לא בשנת 1994. במרתף לא הותר שימוש עיקרי עפ"י התכנית. כל השימושים המותרים מותנים במילוי תקני החניה.
עלות הבניה של חניה תת קרקעית עולה על שווי הקרקע לחניה, אם בכלל היה קיים.
כדוגמא מציינים שמאי המבקשים פרויקט בנחלת יצחק בת"א, בו טיפלו בשנים 2005-6, שם מרתפי חניה לא תרמו כלל לשווי הנכס, עקב ערך שיורי שלילי.
לחילופין טוענים שמאי המבקשים כי יש לקחת בחשבון כי התכנית הקטינה את גובה המרתף מ-2.80 מ' ל-2.20 מ'.

טיעוני המשיבה:
שמאי המשיבה טוענים כי תכנית גב/53 התירה הקמת מרתף בשטח של 65% מהשטח המותר, כזכות מותנית, בעוד תכנית גב/406 הגדילה את שטח המרתף עד לתחום קווי הבנין.
מכאן טוענים שמאי המשיבה כי חלה השבחה עקב אישור התכנית שבנדון, לכל הפחות בגין הפרש השטחים הנוספים.

הכרעה:
קיבלתי את טיעוני שמאי המבקשים כי תכנית גב/406 לא תרמה לשווי הנכסים שבנדון.
בהתייחס לשימושים המוגבלים שהותרו בקומת המרתף, כאמור לעיל, ואף בהתעלם מהקטנת גובה המרתף מ-2.80 מ' ל-2.20 מ', הנני סבור כי לא היתה כדאיות כלכלית בהקמת מרתף בנכסים שבנדון במועד הקובע.

9.2.11 <u>תרומת תכנית גב/258/ו' לשווי המקרקעין</u>

הגעתי לידי מסקנה כי התכנית תרמה לשווי הנכסים שבנדון בכך שאישפרה תוספת של 11%, בגין שיפור בינוי ובגין מעלית.

מחישוב שערכתי הגעתי לידי מסקנה כי אין כדאיות כלכלית בניצול תוספת של 5% בגין תוספת של שתי קומות (2.5% בגין כל קומה). שטח הגג בבנין בן 5 קומות (כולל תוספת זכויות בניה בשיעור של 5% בגין שתי קומות נוספות) קטן בכ-47% משטח הגג של בנין בן 3 קומות (ללא התוספת הנ"ל). הקטנה זו של שטח הגג הינה משמעותית לענין אפשרויות ניצול זכויות הבניה על הגג, עד כדי הקטנת מספר חדרי היציאה לגג והקטנת שטח מרפסות הגג.
מצאתי כי ההפחתה בשווי הגג כתוצאה מהקטנת שטחו עולה על תוספת השווי הנובעת מתוספת זכויות הבניה בשיעור של 5% בגין תוספת של 2 קומות ולכן הגעתי למסקנה כי סעיף זה לא תורם לשווי הנכסים שבנדון.

כמו כן הגעתי למסקנה כי תרומת האפשרות לניוד זכויות מכח התכנית, בהתחשב באפשרויות הבינוי כאמור לעיל, הינה זניחה.

בנוסף, הגדלת אחוזי הבניה מאפשרת את הגדלת שטחו של הגג, בהנחה כי לא תבננה קומות נוספות כאמור לעיל. לפיכך, הבאתי בחשבון גם את ההשבחה שנוצרה כתוצאה מהגדלת מרפסות הגג, בהתאם לעקרונות שהותוו בסעיף 9.2.9 לעיל, כמפורט בפרק התחשיב להלן.

9.2.12 <u>תרומת תכנית גב/353/ה' לשווי המקרקעין</u>

טיעוני המבקשים:
שמאי המבקשים סבורים כי הפרש השווי שקבע שמאי המשיבה לפרגולה הניתנת לסגירה לעומת פרגולה פתוחה במצב הקודם אינו סביר בשל העובדה כי התכנית התירה סגירת הפרגולה בחומרים קלים בלבד.

טיעוני המשיבה:
לטענת שמאי המשיבה מקדמי הפרגולה במצב הקודם ובמצב החדש נקבעו בהתאם לשומות המכרעות הבאות:
1. שומתו המכרעת של מר בצלאל קציר מתאריך 23.03.2010 בחלקה 558 גוש 6160.
2. שומתו המכרעת של מנחם מלוכנא מתאריך 5.12.2010 בחלקה 933 גוש 6154.
3. שומתה המכרעת של גב' גבע בלטר מתאריך 3.05.2011 בחלקה 411 גוש 6154.

הכרעה:
קיבלתי את קביעת שמאי המשיבה כי מקדם השווי הראוי לפרגולה הניתנת לסגירה הינו 0.6.
עם זאת, בהתחשב בהוראות התכנית, על-פיהן שטח הפרגולה הניתן לסגירה מוגבל ומחוייב בנסיגות מקו עמודי הפרגולה, הגעתי לידי מסקנה כי חלק משטח הפרגולה במצב החדש ישאר פתוח.
מקדם השווי המשוקלל שקבעתי לפרגולה המשודרגת במצב החדש הינו לפיכך 0.5 (0.25 מקדם מרפסת גג + 0.1 מקדם פרגולה מעל שווי מרפסת במצב קודם + 0.15 מקדם שדרוג פרגולה במצב החדש).

9.2.13 <u>תרומת תכנית גב/מק/2002 לשווי המקרקעין</u>
בהתאם להחלטתי בסעיף 9.2.4 לעיל, חישבתי את ההשבחה בגין תכנית גב/מק/2002 בגין שני רכיבים, כדלקמן:

- הגדלת שטח חדרי היציאה לגג ב-4 מ"ר כ"א.
- האפשרות להמרת חדרי יצאה לגג לדירות גג (כ"זכות מותנית" כאמור לעיל).

תוספת של 15% לאחוזי הבניה במגרשים מדרוניים אינה רלוונטית לחלקות שבנדון.

האפשרות לנייד זכויות בניה מהקומות אל הגג אינה תורמת לשווי בשל העובדה כי תוספת השווי הנובעת מניוד זכויות בניה מהקומות אל הגג מתקזזת עם הפסד שטח מרפסת הגג.

9.2.14 <u>ערכי שווי</u>

טיעוני המבקשים:
בקביעת ערכי השווי לכל אחד מהמועדים הקובעים, התייחסו שמאי המבקשים למיקומו של המתחם בגבעתיים וכן למיקומה של כל חלקה בתוך המתחם, תוך התייחסות לסמיכות לרחוב עליית הנוער, שהינו רחוב ראשי וסואן, אשר הורחב ע"ח החלקות הגובלות בו.

שמאי המבקשים טוענים כי בקביעת השווי התייחסו גם לערכי שווי שקבעו שמאים מכריעים, לנכסים אחרים בגבעתיים, תוך ביצוע התאמות למיקום המתחם שבנדון בשולי העיר, לקירבתו לרחוב ראשי וגם לעובדה כי גם לאורך רחוב הורדים היעוד היה מגורים מעל מלאכה.

להלן פירוט נתוני השווי של שמאי המבקשים:

<u>שווי למועד הקובע של תכנית גב/353:</u>
בקביעת השווי למועד הקובע התבססו שמאי המבקשים על סקרי מחירים שהתפרסמו בבטאון "מקרקעין וערכם" מהם עולה כי שווי קרקע לחדר בבניה רוויה בגבעתיים הינו כדלקמן:

גליון	בינוני	שכונות נחשלות
יולי 1982	135,000 שקל	70,000 - 80,000 שקל
מרץ 1983	7,000 - 10,000 $	

כן התבססו שמאי המבקשים על השומות המכרעות הבאות:
1. שומה מכרעת של מר יצחק ברמן מתאריך 8.12.2009 אשר נערכה לנכס ברחוב כצנלסון 6, חלקה 348, גוש 6155, בה קבע מר ברמן שווי של 280 $ למ"ר מבונה.
2. שומה מכרעת של מר בצלאל קציר מתאריך 22.07.2010 אשר נערכה לנכס ברחוב ויצמן 16, חלקה 287, גוש 6155, בה קבע מר קציר שווי של 220 $ למ"ר מבונה.

<u>שווי למועד הקובע של תכנית גב/258/א':</u>
בקביעת השווי למועד הקובע התבססו שמאי המבקשים בין היתר על השומות המכרעות שצויינו לעיל, בהם נקבע כדלקמן:
1. שומה מכרעת של מר יצחק ברמן בה נקבע שווי של 340 $ למ"ר מבונה.
2. שומה מכרעת של מר בצלאל קציר בה נקבע שווי של 250 $ למ"ר מבונה.

<u>שווי למועד הקובע של תכנית גב/353/ד':</u>
בקביעת השווי למועד הקובע התבססו שמאי המבקשים בין היתר על השומות המכרעות הבאות:
1. שומה מכרעת של מר יצחק ברמן, כמצויין לעיל, בה נקבע שווי של 650 $ למ"ר מבונה.
2. שומה מכרעת של מר מנחם מלוכנא מתאריך 5.12.2010 אשר נערכה לנכס ברחוב רמז 35, גבעת רמב"ם, חלקה 933, גוש 6154, בה קבע מר מלוכנא שווי של 1,000 $ למ"ר מבונה באזור מעולה ללא מסחר.

<u>שווי למועדים הקובעים של תכניות גב/258/ו' ו-גב/353/ה':</u>
בקביעת השווי למועדים הקובעים התבססו שמאי המבקשים בין היתר על השומות המכרעות שצויינו לעיל, כדלקמן:
1. שומה מכרעת של מר יצחק ברמן בה נקבע שווי של 1,000 $ למ"ר מבונה לתאריך 1.05.2001.
2. שומה מכרעת של מר מנחם מלוכנא בה נקבע שווי של 1,100 $ למ"ר מבונה.

שווי למועד הקובע של תכנית גב/353/ו':
בקביעת השווי למועד הקובע התבססו שמאי המבקשים על השומה המכרעת של מר מלוכנא בה נקבע שווי של 1,300 $ למ"ר מבונה.

כאמור, בכל אחד מהמועדים הקובעים הביאו בחשבון שמאי המבקשים הפחתה למיקום והתייחסות ליעוד מגורים מעל מלאכה בנכסים שבנדון לעומת הנכסים נשוא השומות המכרעות לעיל.

טיעוני המשיבה:
בקביעת השווי למועדים הקובעים התבסס שמאי המשיבה על השומות המכרעות הבאות:
1. שומה מכרעת של הח"מ מתאריך 2.05.2010 אשר נערכה לנכס ברחוב סירקין 24, חלקה 712, גוש 6168.
   מאפיינים: בקצה המזרחי של גבעתיים. לטענת שמאי המשיבה האזור שקט יותר מהאזור שבנכס נשוא השומה, אך נחשב לפחות איכותי.
2. שומה מכרעת של מר בצלאל קציר מתאריך 22.07.2010 אשר נערכה לנכס ברחוב ויצמן 16, חלקה 287, גוש 6155.
   מאפיינים: במרכז ההומה של העיר גבעתיים. ממוקם על כביש ראשי-עירוני. אזור בינוני.

שווי למועד הקובע של תכנית גב/353:
בקביעת השווי למועד הקובע התבסס שמאי המשיבה על השווי שנקבע בשומות המכרעות שצויינו לעיל, כדלקמן:
1. בשומה המכרעת של הח"מ נקבע שווי קרקע למ"ר מבונה בסך של 320 $.
2. בשומה המכרעת של מר בצלאל קציר נקבע שווי קרקע למ"ר מבונה בסך של 220 $.

על סמך נתוני השווי קבע שמאי המשיבה את השווי בחלקות שבנדון כדלקמן:
שווי לחלקות המערביות (רחוב עליית הנוער): 320 $ למ"ר מבונה
שווי לחלקות המזרחיות (רחוב הורדים): 350 $ למ"ר מבונה

שווי למועד הקובע של תכנית גב/258/א':
בקביעת השווי למועד הקובע התבסס שמאי המשיבה על השווי שנקבע בשומות המכרעות שצויינו לעיל, כדלקמן:
1. בשומה המכרעת של הח"מ נקבע שווי קרקע למ"ר מבונה בסך של 440 $.
2. בשומה המכרעת של מר בצלאל קציר נקבע שווי קרקע למ"ר מבונה בסך של 250 $.

על סמך נתוני השווי קבע שמאי המשיבה את השווי בחלקות שבנדון כדלקמן:
שווי לחלקות המערביות (רחוב עליית הנוער): 480 $ למ"ר מבונה
שווי לחלקות המזרחיות (רחוב הורדים): 530 $ למ"ר מבונה

<u>שווי למועד הקובע של תכניות גב/353/ד ו-גב/406:</u>
בקביעת השווי למועד הקובע התבסס שמאי המשיבה על השווי שנקבע בשומות המכרעות שצויינו לעיל, כדלקמן:
1. בשומה המכרעת החי"מ נקבע שווי קרקע למ"ר מבונה בסך של 1,000 $.
2. בשומה המכרעת של מר בצלאל קציר נקבע שווי קרקע למ"ר מבונה בסך של 1,200 $.

על סמך נתוני השווי קבע שמאי המשיבה את השווי בחלקות שבנדון כדלקמן:
שווי לחלקות המערביות (רחוב עליית הנוער): 1,200 $ למ"ר מבונה
שווי לחלקות המזרחיות (רחוב הורדים): 1,300 $ למ"ר מבונה

<u>שווי למועדים הקובעים של תכניות גב/258/ו' ו-גב/353/ה':</u>
בקביעת השווי למועד הקובע התבסס שמאי המשיבה על השווי שנקבע בשומות המכרעות שצויינו לעיל, כדלקמן:
1. בשומה המכרעת של החי"מ נקבע שווי קרקע למ"ר מבונה בסך של 1,000 $.
2. בשומה המכרעת של מר בצלאל קציר נקבע שווי קרקע למ"ר מבונה בסך של 1,250 $.

כמו כן, התבסס שמאי המשיבה על עסקאות ממאגר מיסוי מקרקעין וניתוחן, כדקלמן:

תאריך	שטח דירה במ"ר	תמורה ב-₪	הפחתת יזמות (1.15)	הפחתת מע"מ (1.16)	הפחתת עלויות בניה (3,500 ₪/מ"ר)	שווי קרקע ליח"ד	שווי מ"ר מבונה
18.09.1998	62	633,930	551,243	475,210	217,000	258,210	₪ 4,165
11.11.1998	62.66	750,000	652,174	562,219	219,310	342,909	₪ 5,473
ממוצע שווי מ"ר מבונה ב-₪							₪ 4,819
ממוצע שווי מ"ר מבונה ב-$ (שע"ח 4.323 ש"ח/$), במעוגל							$ 1,100

על סמך נתוני השווי קבע שמאי המשיבה את השווי בחלקות שבנדון כדלקמן:
שווי לחלקות המערביות (רחוב עליית הנוער): 1,250 $ למ"ר מבונה
שווי לחלקות המזרחיות (רחוב הורדים): 1,350 $ למ"ר מבונה

<u>שווי למועד הקובע של תכנית גב/353/ו':</u>
בקביעת השווי למועד הקובע התבסס שמאי המשיבה על השומה המכרעת של מר בצלאל קציר, בה נקבע קרקע למ"ר מבונה בסך של 1,250 $.

כמו כן, התבסס שמאי המשיבה על עסקה ממאגר מיסוי מקרקעין וניתוחה, כדקלמן:

תאריך	שטח דירה במ"ר	תמורה ב-₪	הפחתת יזמות (1.17)	הפחתת מע"מ (1.16)	הפחתת עלויות בניה 3,500 (₪/מ"ר)	שווי קרקע ליח"ד	שווי מ"ר מבונה ב-₪	שווי מ"ר מבונה ב-$ 4.996 ($/₪)
23.01.2005	63.38	865,062	739,369	637,387	221,830	415,557	6,557	1,300

על סמך נתוני השווי קבע שמאי המשיבה את השווי בחלקות שבנדון כדלקמן:
שווי לחלקות המערביות (רחוב עליית הנוער): 1,300 $ למ"ר מבונה
שווי לחלקות המזרחיות (רחוב הורדים): 1,400 $ למ"ר מבונה

בהתייחס לערכי השווי אותם קבעו שמאי המבקשים, טוען שמאי המשיבה כי שמאי המבקשים מסתמכים על נכסי השוואה במקומות סמוכים למתחם שבנדון מחד, ומשתמשים במקדמי הפחתה גבוהים לנכסים נשוא השומה מאידך.

הכרעה:
לצורך קביעת שווי הנכסים בכל אחד מהמועדים הקובעים עיינתי בשומות מכרעות עפ"י תיקון 84 לחוק התכנון והבניה, כמפורט להלן:

1. שומה מכרעת של מר יצחק ברמן ברחוב כצנלסון 6, חלקה 348, גוש 6155, מתאריך 8.12.2009.

2. שומה מכרעת של מר בצלאל קציר ברחוב ויצמן 16א', חלקה 287, גוש 6155, מתאריך 27.12.2009.

3. שומה מכרעת של מר מנחם מלוכנא ברחוב רמז 35, חלקה 933, גוש 6154, מתאריך 14.02.2010.

כן בחנתי ערכי שווי לכל אחד מהמועדים הקובעים, כמפורט להלן:

- <u>שווי למועד הקובע של תכנית גב/353:</u>
בהעדר נתוני שווי מוצקים למועד הקובע בחרתי להתבסס בקביעת השווי על סקרי מחירים שהתפרסמו בבטאון "מקרקעין וערכם", המהווים נתונים אובייקטיביים (גם אם לא ספציפיים) שנבחנו בסמיכות למועד הקובע ע"י אנשי מקצוע.

בבטאון "מקרקעין וערכם", מחודש יולי 1982, פורסם כי שווי קרקע לחדר בגבעתיים, במגרשים המיועדים לבניה רוויה באזור בינוני הינו 135,000 שקל ובשכונות נחשלות בגבולות של 70,000 - 80,000 שקל.

- <u>שווי למועד הקובע של תכנית גב/258/א':</u>
בהעדר נתוני שווי מוצקים למועד הקובע בחרתי להתבסס בקביעת השווי על סקרי מחירים שהתפרסמו בבטאון "מקרקעין וערכם", המהווים נתונים אובייקטיביים (גם אם לא ספציפיים) שנבחנו בסמיכות למועד הקובע ע"י אנשי מקצוע.

בבטאון "מקרקעין וערכם", מחודש מרץ 1983, פורסם כי שווי קרקע לחדר בגבעתיים במגרשים המיועדים לבניה רוויה באזור בינוני הינו בגבולות של 7,000 - 10,000 $.

- שווי למועדים הקובעים של תכניות גב/353/ד' ו-גב/406:
בנוסף לבחינת נתוני השווי שהציגו שמאי הצדדים בחנתי עסקאות שבוצעו בדירות מגורים בגבעתיים, כדלקמן:

1. בתאריך 6.07.1995 נמכרה דירה ברחוב רחל 2, גוש 6154, חלקה 497, חלקת משנה 8, בשטח של 60 מ"ר, תמורת 130,000 $.

2. בתאריך 30.07.1995 נמכרה דירה ברחוב כצנלסון 68, גוש 6155, חלקה 76, חלקת משנה 7, בשטח של 81 מ"ר, תמורת 138,500 $.

3. בתאריך 3.08.1995 נמכרה דירה ברחוב שינקין 54, גוש 6166, חלקה 51, בשטח של 66 מ"ר תמורת 130,000 $.

4. בתאריך 12.12.1995 נמכרה דירה ברחוב כצנלסון 21, גוש 6155, חלקה 444, בשטח של 75 מ"ר, תמורת 125,000 $.

5. בתאריך 27.12.1995 נמכרה דירה ברחוב מצולות ים 17, גוש 6164, חלקה 218, חלקת משנה 14, בשטח של 96 מ"ר, תמורת 250,000 $.

6. בחודש דצמבר 1996 נמכרה דירה ברחוב קפלנסקי 43, גוש 6156, חלקה 461, חלקת משנה 29, בשטח של כ-85 מ"ר, תמורת 250,000 $.

- שווי למועדים הקובעים של תכניות גב/258/ו' ו-גב/353/ה':
בנוסף לבחינת נתוני השווי שהציגו שמאי הצדדים בחנתי עסקאות שבוצעו בדירות מגורים בגבעתיים בגוש 6155, כדלקמן:

תאריך	חלקה	כתובת	שטח בנוי	שנת בניה	תמורה	מחיר למ"ר בנוי
12.01.1998	132	לכיש 12	52 מ"ר נטו	1976	$ 195,000	$ 3,750
22.01.1998	143	הורדים 12	80 מ"ר ברוטו	1997	$ 297,000	$ 3,712
10.03.1998	114	התע"ש 24	53 מ"ר נטו	1970	$ 130,109	$ 2,454
31.03.1998	140	ערד 4	93 מ"ר נטו	1982	$ 278,000	$ 2,989
21.04.1998	80	כצנלסון 72	77 מ"ר נטו	1960	$ 115,000	$ 1,493
16.06.1998	97	כצנלסון 44	50 מ"ר נטו	1949	$ 128,000	$ 2,560
16.11.1998	80	כצנלסון 72	77 מ"ר נטו	1960	$ 138,000	$ 1,792
30.11.1998	116	משגב עם 5	50 מ"ר נטו	1960	$ 154,000	$ 3,080
25.04.1999	129	לכיש 9	50 מ"ר ברוטו	1959	$ 131,316	$ 2,626
21.06.1999	89	כצנלסון 50	91 מ"ר נטו	1956	$ 182,500	$ 2,005

- שווי למועד הקובע של תכנית גב/מק/2002:

בנוסף לבחינת נתוני השווי שהציגו שמאי הצדדים בחנתי עסקאות שבוצעו בדירות מגורים בגבעתיים בגוש 6155, כדלקמן:

תאריך	חלקה	כתובת	שטח בנוי	שנת בניה	תמורה	מחיר למ"ר בנוי
31.01.2002	463	אלומות 5	76 מ"ר	1973	$ 228,842	$ 3,011
7.04.2002	530	הורדים 16	88 מ"ר	1982	$ 207,000	$ 2,352
13.05.2002	419	קרית יוסף 17	97 מ"ר	1973	$ 264,444	$ 2,726
23.05.2002	529	פיינברג יעקב 5	84 מ"ר	1982	$ 219,119	$ 2,608
20.09.2002	318	גוש עציון 2	61 מ"ר	1967	$ 171,178	$ 2,806
9.12.2002	468	אלומות 4	66 מ"ר	1995	$ 215,000	$ 3,257
8.05.2003	372	הפועל הצעיר 15	60 מ"ר	1970	$ 230,000	$ 3,833
29.05.2003	459	חניתה 14	86 מ"ר	1960	$ 218,723	$ 2,543
2.09.2003	401	מנרה 1	75 מ"ר	1970	$ 193,565	$ 2,580
2.12.2003	294	התע"ש 33	46 מ"ר	1960	$ 121,082	$ 2,632

- שווי למועד הקובע של תכנית גב/353/ו':

בנוסף לבחינת נתוני השווי שהציגו שמאי הצדדים בחנתי עסקאות שבוצעו בדירות מגורים בגבעתיים בגוש 6155, כדלקמן:

תאריך	חלקה	כתובת	שטח בנוי	שנת בניה	תמורה	מחיר למ"ר בנוי
23.01.2005	142	ערד 8	63 מ"ר נטו	1975	$ 198,000	$ 3,142
13.02.2005	103	גוש עציון 8	50 מ"ר נטו	1965	$ 136,000	$ 2,720
20.04.2005	135	ערד 5	49 מ"ר נטו	1965	$ 135,000	$ 2,755
22.05.2005	103	גוש עציון 8	50 מ"ר נטו	1958	$ 148,000	$ 2,960
1.06.2005	104	גוש עציון 6	67 מ"ר נטו	1965	$ 192,500	$ 2,873
28.08.2005	89	כצנלסון 50	92 מ"ר נטו	1950	$ 122,500	$ 1,331
1.09.2005	76	כצנלסון 68	57 מ"ר נטו	1960	$ 112,500	$ 1,973
1.11.2005	97	כצנלסון 44	66 מ"ר נטו	1950	$ 122,000	$ 1,848
20.12.2005	98	קק"ל 33	48 מ"ר נטו	1960	$ 70,000	$ 2,916
29.12.2005	89	כצנלסון 50	95 מ"ר נטו	1965	$ 129,972	$ 1,368

סיכום:

לאחר שבחנתי את מכלול נתוני השווי המפורטים לעיל, תוך ביצוע התאמות מיקום לכל אחת מהחלקות שבנדון וכל אחד מהמועדים הקובעים, קבעתי את ערכי השווי הבאים:

תכנית	מועד קובע	שווי למ"ר מבונה						
		חלקה 73	חלקה 149	חלקה 150	חלקה 151	חלקה 152	חלקה 153	חלקה 156
גב/353	9.04.1982	$ 230	$ 240	$ 240	$ 220	$ 220	$ 220	$ 240
גב/258/א'	31.12.1982	$ 286	$ 300	$ 300	$ 272	$ 272	$ 272	$ 300
גב/353/ד'	12.08.1994	$ 770	$ 800	$ 800	$ 740	$ 740	$ 740	$ 800
גב/מק/258/ו'	6.11.1998	$ 870	$ 900	$ 900	$ 830	$ 830	$ 830	$ 900
גב/353/ה'	8.12.1998	$ 870	$ 900	$ 900	$ 830	$ 830	$ 830	$ 900
גב/מק/2002	8.04.2003	$ 960	$ 1,000	$ 1,000	$ 920	$ 920	$ 920	$ 1,000
גב/353/ו'	2.03.2005	$ 1,010	$ 1,050	$ 1,050	$ 975	$ 975	$ 975	$ 1,050

10. **<u>עקרונות ושיקולים בהערכה</u>**

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, עקב אישור תכניות גב/353, גב/258/א', גב/353/ד', גב/מק/258/ו', גב/353/ה', גב/מק/2002 ו-גב/353/ו', הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

10.1 עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, בכל אחד מהמועדים הקובעים.

10.2 בהתאם להלכת "פמיני" ההשבחה חושבה בנפרד לכל אחת מהתכניות המשביחות.

10.3 בחישוב ההשבחה, בכל אחת מהחלקות, בודדתי את רכיבי הנכס שהושבחו וחישבתי את ההשבחה בגינם בנפרד.

10.4 הבאתי בחשבון את מצבם התכנוני של הנכסים במצב הקודם ובמצב החדש בכל אחד מהמועדים הקובעים להערכה.

10.5 המועדים הקובעים להערכה זו הינם מועדי תחילתן של התכניות המשביחות, כמפורט לעיל.

10.6 הבאתי בחשבון כי הזכויות בנכסים הינן זכויות בעלות.

10.7 מימוש הזכויות בנכסים הינו בדרך של העברת זכויות.

10.8 הבאתי בחשבון את מיקום הנכסים בגבעתיים.

10.9 הערכים בחוות דעת זו אינם כוללים מע"מ.

11. **<u>תחשיב</u>**

התחשיב המובא להלן מתייחס לכל תכנית בנפרד ולכל חלקה בנפרד.
הערות השוליים של פרק התחשיב, נכונות **בהתאם להקשרן** גם לחלקות/תכניות אחרות, בהן מופיע הנושא אליו מתייחסת הערת השוליים.

- **<u>השבחה עקב אישור תכנית גב/353 לתאריך הקובע 9.04.1982:</u>**

מהות ההשבחה:	חדרי יציאה לגג.
אחוזי בניה לקומה[40]:	39%
שטח חדר יציאה לגג:	23 מ"ר

- <u>חלקה 73:</u>

שטח החלקה:	1,840 מ"ר
שטח גג (לפי 39% משטח החלקה):	717.6 מ"ר
שטח גג פרטי (75% משטח הגג):	538.2 מ"ר
שטח בניה מרבי (40% משטח הגג הפרטי):	215.3 מ"ר
מספר חדרי יציאה לגג[41]:	8
סה"כ שטח חדרי יציאה לגג[42]:	184 מ"ר
מקדם חדר יציאה לגג:	1.0
שטח מרפסות גג:	354 מ"ר
מקדם מרפסות גג:	0.25
סה"כ שטח בנוי אק':	272.5 מ"ר אק'
שטח הפסד מרפסות גג:	184 מ"ר
מקדם הפסד מרפסות גג[43]:	0.1
סה"כ שטח הפסד מרפסות גג:	(18.4 מ"ר אק')
סה"כ שטח אק' לחישוב ההשבחה:	254.1 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	230 $
השבחה גולמית לחלקה 73 במלואה:	1,151 ₪ (לפי שע"ח 0.0197 $/₪)
מקדם עלויות התאמה[44]:	0.9
הפחתת פחת פונקציונלי:	-25%
חלק נמכר:	56%
ההשבחה לחלק הנמכר:	**435** ₪

[40] כמפורט בהחלטתי בסעיף 9.2.7 לעיל.
[41] יצאתי מנקודת הנחה שבחלקה 73 ייבנו שני בניינים, עם 4 דירות עליונות בכ"א.
[42] הנמוך מבין 40% משטח הגג הפרטי או 23 מ"ר לכל יח"ד עליונה.
[43] לא קיבלתי את הסכמת שמאי הצדדים לענין מקדם הפסד מרפסת גג במצב הקודם בשיעור של 0.25. הנני סבור כי מקדם הפסד מרפסת גג הראוי במקרה שבנדון הינו 0.1, היות ובמצב הקודם לא היה חיבור ישיר בין הדירות העליונות לבין הגג.
[44] בניה חדשה על בנין ישן; כמפורט בסעיף 9.2.3.

- <u>חלקה 149:</u>

שטח החלקה:	489 מ"ר
שטח גג (לפי 39% משטח החלקה):	190.7 מ"ר
שטח גג פרטי (75% משטח הגג):	143 מ"ר
שטח בניה מרבי (40% משטח הגג הפרטי):	57.2 מ"ר
מספר חדרי יציאה לגג:	2
סה"כ שטח חדרי יציאה לגג:	46 מ"ר
מקדם חדר יציאה לגג:	1.0
שטח מרפסות גג:	97 מ"ר
מקדם מרפסות גג:	0.25
סה"כ שטח בנוי אק':	70.3 מ"ר אק'
שטח הפסד מרפסות גג:	46 מ"ר
מקדם הפסד מרפסות גג:	0.1
סה"כ שטח הפסד מרפסות גג:	(4.6 מ"ר אק')
סה"כ שטח אק' לחישוב ההשבחה:	65.7 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	$ 240
מקדם עלויות התאמה:	0.9
הפחתת פחת פונקציונלי:	-25%
ההשבחה לחלקה 149:	**210** ₪ (לפי שע"ח 0.0197 ₪/$)

- <u>חלקה 150:</u>

שטח החלקה:	489 מ"ר
שטח גג (לפי 39% משטח החלקה):	190.7 מ"ר
שטח גג פרטי (75% משטח הגג):	143 מ"ר
שטח בניה מרבי (40% משטח הגג הפרטי):	57.2 מ"ר
מספר חדרי יציאה לגג:	2
סה"כ שטח חדרי יציאה לגג:	46 מ"ר
מקדם חדר יציאה לגג:	1.0
שטח מרפסות גג:	97 מ"ר
מקדם מרפסות גג:	0.25
סה"כ שטח בנוי אק':	70.3 מ"ר אק'
שטח הפסד מרפסות גג:	46 מ"ר
מקדם הפסד מרפסות גג:	0.1
סה"כ שטח הפסד מרפסות גג:	(4.6 מ"ר אק')
סה"כ שטח אק' לחישוב ההשבחה:	65.65 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	$ 240
הפחתת פחת פונקציונלי:	-25%
ההשבחה לחלקה 150:	**233** ₪ (לפי שע"ח 0.0197 ₪/$)

אמנון נזרי בע"מ, רחוב אבא הלל סילבר 12, רמת-גן 52506 (מגדל חוגי קומה 7)
טל. 03-6133388 פקס. 03-6133386 דוא"ל: amnon@nizry.com

- <u>חלקה 151:</u>

שטח החלקה:	783 מ"ר
שטח גג (לפי 39% משטח החלקה):	305.4 מ"ר
שטח גג פרטי (75% משטח הגג):	229 מ"ר
שטח בניה מרבי (40% משטח הגג הפרטי):	91.6 מ"ר
מספר חדרי יציאה לגג:	3
סה"כ שטח חדרי יציאה לגג:	69 מ"ר
מקדם חדר יציאה לגג:	1.0
שטח מרפסות גג:	160 מ"ר
מקדם מרפסות גג:	0.25
סה"כ שטח בנוי אק':	109 מ"ר אק'
שטח הפסד מרפסות גג:	69 מ"ר
מקדם הפסד מרפסות גג:	0.1
סה"כ שטח הפסד מרפסות גג:	(6.9 מ"ר אק')
סה"כ שטח אק' לחישוב ההשבחה:	102.1 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	$ 220
השבחה ב-₪ לחלקה 151 במלואה:	443 ₪ (לפי שע"ח 0.0197 ₪/$)
הפחתת פחת פונקציונלי:	-25%
חלק נמכר:	4168/87900
ההשבחה לחלק הנמכר:	**16** ₪

- <u>חלקה 152:</u>

שטח החלקה:	696 מ"ר
שטח גג (לפי 39% משטח החלקה):	271.4 מ"ר
שטח גג פרטי (75% משטח הגג):	203.6 מ"ר
שטח בניה מרבי (40% משטח הגג הפרטי):	81.4 מ"ר
מספר חדרי יציאה לגג:	3
סה"כ שטח חדרי יציאה לגג:	69 מ"ר
מקדם חדר יציאה לגג:	1.0
שטח מרפסות גג:	134.6 מ"ר
מקדם מרפסות גג:	0.25
סה"כ שטח בנוי אק':	102.7 מ"ר אק'
שטח הפסד מרפסות גג:	69 מ"ר
מקדם הפסד מרפסות גג:	0.1
סה"כ שטח הפסד מרפסות גג:	(6.9 מ"ר אק')
סה"כ שטח אק' לחישוב ההשבחה:	95.8 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	$ 220
השבחה ב-₪ לחלקה 152 במלואה:	415 ₪ (לפי שע"ח 0.0197 ₪/$)
הפחתת פחת פונקציונלי:	-25%
חלק נמכר:	56%
ההשבחה לחלק הנמכר:	**174** ₪

אמנון נזרי בע"מ, רחוב אבא הלל סילבר 12, רמת-גן 52506 (מגדל חוגי קומה 7)
טל. 03-6133388 פקס. 03-6133386 דוא"ל: amnon@nizry.com

- <u>חלקה 153:</u>

שטח החלקה:	566 מ"ר
שטח גג (לפי 39% משטח החלקה):	220.7 מ"ר
שטח גג פרטי (75% משטח הגג):	165.5 מ"ר
שטח בניה מרבי (40% משטח הגג הפרטי):	66.2 מ"ר
מספר חדרי יציאה לגג:	3
סה"כ שטח חדרי יציאה לגג:	66.2 מ"ר
מקדם חדר יציאה לגג:	1.0
שטח מרפסות גג:	99.4 מ"ר
מקדם מרפסות גג:	0.25
סה"כ שטח בנוי אק':	91 מ"ר אק'
שטח הפסד מרפסות גג:	66.2 מ"ר
מקדם הפסד מרפסות גג:	0.1
סה"כ שטח הפסד מרפסות גג:	(6.6 מ"ר אק')
סה"כ שטח אק' לחישוב ההשבחה:	84.4 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	220 $
השבחה ב-₪ לחלקה 153 במלואה:	366 ₪ (לפי שע"ח 0.0197 ₪/$)
הפחתת פחת פונקציונלי:	-25%
חלק נמכר:	56%
ההשבחה לחלק הנמכר:	**154** ₪

- <u>חלקה 156:</u>

שטח החלקה:	518 מ"ר
שטח גג (לפי 39% משטח החלקה):	202 מ"ר
שטח גג פרטי (75% משטח הגג):	151.5 מ"ר
שטח בניה מרבי (40% משטח הגג הפרטי):	60.6 מ"ר
מספר חדרי יציאה לגג:	2
סה"כ שטח חדרי יציאה לגג:	46 מ"ר
מקדם חדר יציאה לגג:	1.0
שטח מרפסות גג:	105.5 מ"ר
מקדם מרפסות גג:	0.25
סה"כ שטח בנוי אק':	72.4 מ"ר אק'
שטח הפסד מרפסות גג:	46 מ"ר
מקדם הפסד מרפסות גג:	0.1
סה"כ שטח הפסד מרפסות גג:	(4.6 מ"ר אק')
סה"כ שטח אק' לחישוב ההשבחה:	67.8 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	240 $
השבחה ב-₪ לחלקה 156 במלואה:	320 ₪ (לפי שע"ח 0.0197 ₪/$)
הפחתת פחת פונקציונלי:	-25%
חלק נמכר:	56%
ההשבחה לחלק היחסי:	**134** ₪

- **<u>השבחה עקב אישור תכנית גב/258/א' לתאריך הקובע 31.12.1982:</u>**

מהות ההשבחה:	תוספת זכויות בניה.

- <u>חלקה 73:</u>

שטח המגרש:	1,840 מ"ר
<u>מצב קודם:</u>	
זכויות בניה[45]:	90%
סה"כ שטח בניה מותר:	1,656 מ"ר
מספר קומות עם מרפסת:	2
זכויות בניה למרפסות:	30% משטחי בניה מותרים
סה"כ שטח מרפסות סגורות לקומה[46]:	55.2 מ"ר
סה"כ שטח מרפסות פתוחות לקומה[47]:	110.4 מ"ר
מקדם אק' למרפסות סגורות[48]:	1
מקדם אק' למרפסות פתוחות[49]:	0.3
סה"כ שטח אק' למרפסות:	176.6 מ"ר אק'
סה"כ שטח אק' במצב הקודם:	1,833 מ"ר אק'
<u>מצב חדש:</u>	
זכויות בניה לקומת קרקע:	30%
מקדם קומת קרקע:	1.0
שטח בניה אק' בקומת קרקע:	552 מ"ר אק'
זכויות בניה לכל מגורים:	39%
שטח בניה אק' בקומות א' ו-ב':	1,435.2 מ"ר אק'
סה"כ שטח אק' במצב החדש:	1,987.2 מ"ר אק'
<u>השבחה:</u>	
סה"כ תוספת שטח אק':	154.2 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	$ 286
השבחה גולמית לחלקה 73 במלואה:	1,486 ₪ (לפי שע"ח 0.0337 ₪/$)
מקדם עלויות התאמה:	0.9
הפחתת פחת פונקציונלי:	-25%
חלק נמכר:	56%
ההשבחה לחלק הנמכר:	**562** ₪

[45] 30% לקומה x 3 קומות.
[46] 1,840 מ"ר x (1/3) x 0.3 x 0.3.
[47] 1,840 מ"ר x (2/3) x 0.3 x 0.3.
[48] קיבלתי את הסכמת הצדדים כי המקדם הראוי הינו 1.0, מאחר וסגירת המרפסות הותרו בתכנית.
[49] לא קיבלתי את הסמכת הצדדים, מאחר והנני סבור כי המקדם הראוי למרפסות פתוחות בבניה רוויה הינו 0.3.

אמנון נזרי בע"מ, רחוב אבא הלל סילבר 12, רמת-גן 52506 (מגדל חוגי קומה 7)
טל. 03-6133388 פקס. 03-6133386 דוא"ל: amnon@nizry.com

- <u>חלקה 149:</u>

שטח המגרש:	489 מ"ר
<u>מצב קודם:</u>	
זכויות בניה:	90%
סה"כ שטח בניה מותר:	440 מ"ר
מספר קומות עם מרפסת:	3
זכויות בניה למרפסות:	30% משטחי בניה מותרים
סה"כ שטח מרפסות סגורות לקומה[50]:	29.3 מ"ר
סה"כ שטח מרפסות פתוחות לקומה[51]:	14.7 מ"ר
מקדם אק' למרפסת סגורה:	1
מקדם אק' למרפסת פתוחה:	0.3
סה"כ שטח אק' במצב הקודם:	487 מ"ר אק'
<u>מצב חדש:</u>	
זכויות בניה לקומת קרקע:	30%
זכויות בניה לכל מגורים:	39%
סה"כ שטח אק' במצב החדש:	528 מ"ר אק'
<u>השבחה:</u>	
סה"כ תוספת שטח אק':	41 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	$ 300
מקדם עלויות התאמה:	0.9
הפחתת פחת פונקציונלי:	-25%
ההשבחה ב-₪ לחלקה 149:	**280** ₪ (לפי שע"ח 0.0337 ₪/$)

- <u>חלקה 150:</u>

שטח המגרש:	489 מ"ר
<u>מצב קודם:</u>	
זכויות בניה:	90%
סה"כ שטח בניה מותר:	440 מ"ר
מספר קומות עם מרפסת:	3
זכויות בניה למרפסות:	30% משטחי בניה מותרים
סה"כ שטח מרפסות סגורות לקומה[50]:	29.3 מ"ר
סה"כ שטח מרפסות פתוחות לקומה[51]:	14.7 מ"ר
מקדם אק' למרפסת סגורה:	1
מקדם אק' למרפסת פתוחה:	0.3
סה"כ שטח אק' במצב הקודם:	487 מ"ר אק'

[50] 489 מ"ר x (1/3) x 0.3 x 0.3.

[51] 489 מ"ר x (2/3) x 0.3 x 0.3.

אמנון נזרי בע"מ, רחוב אבא הלל סילבר 12, רמת-גן 52506 (מגדל חוגי קומה 7)
טל. 03-6133388 פקס. 03-6133386 דוא"ל: amnon@nizry.com

<u>מצב חדש:</u>	
זכויות בניה לקומת קרקע:	30%
זכויות בניה לכל מגורים:	39%
סה"כ שטח אק' במצב החדש:	528 מ"ר אק'
<u>השבחה:</u>	
סה"כ תוספת שטח אק':	41 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	$ 300
הפחתת פחת פונקציונלי:	-25%
ההשבחה ב-₪ לחלקה 150:	**310** ₪ (לפי שע"ח 0.0337 ₪/$)

- <u>חלקה 151:</u>

שטח המגרש:	783 מ"ר
<u>מצב קודם:</u>	
זכויות בניה:	90%
סה"כ שטח בניה מותר:	704.7 מ"ר
מספר קומות עם מרפסת:	3
זכויות בניה למרפסות:	30% משטחי בניה מותרים
סה"כ שטח מרפסות סגורות לקומה[52]:	23.5 מ"ר
סה"כ שטח מרפסות פתוחות לקומה[53]:	47.0 מ"ר
מקדם אק' למרפסת סגורה:	1
מקדם אק' למרפסת פתוחה:	0.3
סה"כ שטח אק' במצב הקודם:	780 מ"ר אק'
<u>מצב חדש:</u>	
זכויות בניה לקומת קרקע:	30%
זכויות בניה לכל מגורים:	39%
סה"כ שטח אק' במצב החדש:	845.6 מ"ר אק'
<u>השבחה:</u>	
סה"כ תוספת שטח אק':	65.6 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	$ 272
השבחה ב-₪ לחלקה 151 במלואה:	600 ₪ (לפי שע"ח 0.0337 ₪/$)
הפחתת פחת פונקציונלי:	-25%
חלק נמכר:	4168/87900
ההשבחה לחלק הנמכר:	**21** ₪

[52] 783 מ"ר x (1/3) x 0.3 x 0.3.

[53] 783 מ"ר x (2/3) x 0.3 x 0.3.

- <u>חלקה 152:</u>

שטח המגרש:	696 מ"ר
<u>מצב קודם:</u>	
זכויות בניה:	90%
סה"כ שטח בניה מותר:	626.4 מ"ר
מספר קומות עם מרפסת:	2
זכויות בניה למרפסות:	30% משטחי בניה מותרים
סה"כ שטח מרפסות סגורות לקומה[54]:	20.9 מ"ר
סה"כ שטח מרפסות פתוחות לקומה[55]:	41.8 מ"ר
מקדם אק' למרפסת סגורה:	1
מקדם אק' למרפסת פתוחה:	0.3
סה"כ שטח אק' במצב הקודם:	693 מ"ר אק'
<u>מצב חדש:</u>	
זכויות בניה לקומת קרקע:	30%
זכויות בניה לכל מגורים:	39%
סה"כ שטח אק' במצב החדש:	751.7 מ"ר אק'
<u>השבחה:</u>	
סה"כ תוספת שטח אק':	58.7 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	$ 272
השבחה ב-₪ לחלקה 152 במלואה:	538 ₪ (לפי שע"ח 0.0337 ₪/$)
הפחתת פחת פונקציונלי:	-25%
חלק נמכר:	56%
ההשבחה לחלק הנמכר:	**226** ₪

- <u>חלקה 153:</u>

שטח המגרש:	566 מ"ר
<u>מצב קודם:</u>	
זכויות בניה:	90%
סה"כ שטח בניה מותר:	509.4 מ"ר
מספר קומות עם מרפסת:	2
זכויות בניה למרפסות:	30% משטחי בניה מותרים
סה"כ שטח מרפסות סגורות לקומה[56]:	17.0 מ"ר
סה"כ שטח מרפסות פתוחות לקומה[57]:	34.0 מ"ר

[54] 696 מ"ר x (1/3) x 0.3 x 0.3.
[55] 696 מ"ר x (2/3) x 0.3 x 0.3.
[56] 566 מ"ר x (1/3) x 0.3 x 0.3.
[57] 566 מ"ר x (2/3) x 0.3 x 0.3.

אמנון נזרי בע"מ, רחוב אבא הלל סילבר 12, רמת-גן 52506 (מגדל חוגי קומה 7)
טל. 03-6133388 פקס. 03-6133386 דוא"ל: amnon@nizry.com

מקדם אק' למרפסת סגורה:	1
מקדם אק' למרפסת פתוחה:	0.3
סה"כ שטח אק' במצב הקודם:	564 מ"ר אק'
<u>מצב חדש:</u>	
זכויות בניה לקומת קרקע:	30%
זכויות בניה לכל מגורים:	39%
סה"כ שטח אק' במצב החדש:	611.3 מ"ר אק'
<u>השבחה:</u>	
סה"כ תוספת שטח אק':	47.3 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	$ 272
השבחה ב-₪ לחלקה 153 במלואה:	433 ₪ (לפי שע"ח 0.0337 ₪/$)
הפחתת פחת פונקציונלי:	-25%
חלק נמכר:	56%
ההשבחה לחלק הנמכר:	**182** ₪

- <u>חלקה 156:</u>

שטח המגרש:	518 מ"ר
<u>מצב קודם:</u>	
זכויות בניה:	90%
סה"כ שטח בניה מותר:	466.2 מ"ר
מספר קומות עם מרפסת:	2
זכויות בניה למרפסות:	30% משטחי בניה מותרים
סה"כ שטח מרפסות סגורות לקומה[58]:	15.5 מ"ר
סה"כ שטח מרפסות פתוחות לקומה[59]:	31.1 מ"ר
מקדם אק' למרפסת סגורה:	1
מקדם אק' למרפסת פתוחה:	0.3
סה"כ שטח אק' במצב הקודם:	516 מ"ר אק'
<u>מצב חדש:</u>	
זכויות בניה לקומת קרקע:	30%
זכויות בניה לכל מגורים:	39%
סה"כ שטח אק' במצב החדש:	559.4 מ"ר אק'
<u>השבחה:</u>	
סה"כ תוספת שטח אק':	43.4 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	$ 300
השבחה ב-₪ לחלקה 156 במלואה:	439 ₪ (לפי שע"ח 0.0337 ₪/$)
הפחתת פחת פונקציונלי:	-25%
חלק נמכר:	56%
ההשבחה לחלק הנמכר:	**184** ₪

[58] 518 מ"ר x (1/3) x 0.3 x 0.3.

[59] 518 מ"ר x (2/3) x 0.3 x 0.3.

- **<u>השבחה עקב אישור תכנית גב/353/ד' לתאריך הקובע 12.08.1994:</u>**

מהות ההשבחה[60]:	הגדלת שטח מרפסות גג + פרגולות
שטח פרגולה מירבי:	23 מ"ר או 1/3 משטח מרפסת הגג
מקדם פרגולה מעל מרפסת גג:	0.1

  - <u>חלקה 73:</u>

שטח החלקה:	1,840 מ"ר
שטח גג (לפי 39% משטח החלקה):	717.6 מ"ר
שטח גג פרטי (85% משטח הגג):	610.0 מ"ר
שטח מרפסות גג[61]:	426 מ"ר
שטח תוספת מרפסות גג[62]:	72 מ"ר
מקדם תוספת מרפסות גג בהתחשב בשוליות:	0.2
שטח פרגולות מותר עפ"י התכנית[63]:	142 מ"ר
מקדם פרגולה מעל מרפסת:	0.1
סה"כ תוספת שטח אק':	28.6 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	$ 770
השבחה ב-₪ לחלקה 73 במלואה:	66,683 ₪ (לפי שע"ח 3.028 ₪/$)
מקדם עלויות התאמה:	0.9
הפחתת פחת פונקציונלי:	-25%
חלק נמכר:	56%
ההשבחה לחלק הנמכר:	**25,206** ₪

  - <u>חלקה 149:</u>

שטח חלקה:	489 מ"ר
שטח גג (לפי 39% משטח החלקה):	190.7 מ"ר
שטח גג פרטי (85% משטח הגג):	162 מ"ר
שטח מרפסות גג:	116 מ"ר
שטח תוספת מרפסות גג:	19 מ"ר
מקדם תוספת מרפסות גג בהתחשב בשוליות:	0.2
שטח פרגולות מותר עפ"י התכנית:	38.7 מ"ר
מקדם פרגולה מעל מרפסת:	0.1
סה"כ תוספת שטח אק':	7.7 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	$ 800
מקדם עלויות התאמה:	0.9
הפחתת פחת פונקציונלי:	-25%
ההשבחה ב-₪ לחלקה 149:	**12,590** ₪ (לפי שע"ח 3.028 ₪/$)

[60] שטח הפרגולה שהובא בחשבון בכל חלקה חושב בהתאם להוראות התכנית על פיהן מותרת הקמת פרגולה בשטח של 23 מ"ר או בשטח 1/3 ממרפסת הגג לפי הקטן מביניהם.

[61] כמפורט בהחלטתי בסעיף 9.2.9 לעיל.

[62] לעומת השטח במצב הקודם, כמפורט בתחשיב ההשבחה לתכנית גב/353 לעיל.

[63] 1/3 משטח מרפסת הגג או 23 מ"ר ליח"ד עליונה.

אמנון נזרי בע"מ, רחוב אבא הלל סילבר 12, רמת-גן 52506 (מגדל חוגי קומה 7)
טל. 03-6133388 פקס. 03-6133386 דוא"ל: amnon@nizry.com

- <u>חלקה 150:</u>

שטח חלקה:	489 מ"ר
שטח גג (לפי 39% משטח החלקה):	190.7 מ"ר
שטח גג פרטי (85% משטח הגג):	162 מ"ר
שטח מרפסות גג:	116 מ"ר
שטח תוספת מרפסות גג:	19 מ"ר
מקדם תוספת מרפסות גג בהתחשב בשוליות:	0.2
שטח פרגולות מותר עפ"י התכנית:	38.7 מ"ר
מקדם פרגולה מעל מרפסת:	0.1
סה"כ תוספת שטח אק':	7.7 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	$ 800
הפחתת פחת פונקציונלי:	-25%
ההשבחה ב-₪ לחלקה 150:	**13,989** ₪ (לפי שע"ח 3.028 ₪/$)

- <u>חלקה 151:</u>

שטח חלקה:	783 מ"ר
שטח גג (לפי 39% משטח החלקה):	305.4 מ"ר
שטח גג פרטי (85% משטח הגג):	259.6 מ"ר
שטח מרפסות גג:	190.6 מ"ר
שטח תוספת מרפסות גג:	30.6 מ"ר
מקדם תוספת מרפסות גג בהתחשב בשוליות:	0.2
שטח פרגולות מותר עפ"י התכנית:	63.5 מ"ר
מקדם פרגולה מעל מרפסת:	0.1
סה"כ תוספת שטח אק':	12.5 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	$ 740
השבחה ב-₪ לחלקה 151 במלואה:	28,009 ₪ (לפי שע"ח 3.028 ₪/$)
הפחתת פחת פונקציונלי:	-25%
חלק נמכר:	4168/87900
ההשבחה ב-₪ לחלקה 151:	**996** ₪

- <u>חלקה 152:</u>

שטח חלקה:	696 מ"ר
שטח גג (לפי 39% משטח החלקה):	271.4 מ"ר
שטח גג פרטי (85% משטח הגג):	230.7 מ"ר
שטח מרפסות גג:	161.7 מ"ר
שטח תוספת מרפסות גג:	27.1 מ"ר
מקדם תוספת מרפסות גג בהתחשב בשוליות:	0.2
שטח פרגולות מותר עפ"י התכנית:	53.9 מ"ר
מקדם פרגולה מעל מרפסת:	0.1
סה"כ תוספת שטח אק':	10.8 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	$ 740
השבחה ב-₪ לחלקה 152 במלואה:	24,200 ₪ (לפי שע"ח 3.028 ₪/$)
הפחתת פחת פונקציונלי:	-25%
חלק נמכר:	56%
ההשבחה לחלק הנמכר:	**10,164** ₪

אמנון נזרי בע"מ, רחוב אבא הלל סילבר 12, רמת-גן 52506 (מגדל חוגי קומה 7)
טל. 03-6133388 פקס. 03-6133386 דוא"ל: amnon@nizry.com

- <u>חלקה 153:</u>

שטח חלקה:	566 מ"ר
שטח גג (לפי 39% משטח החלקה):	220.7 מ"ר
שטח גג פרטי (85% משטח הגג):	187.6 מ"ר
שטח מרפסות גג:	121.4 מ"ר
שטח תוספת מרפסות גג:	22.0 מ"ר
מקדם תוספת מרפסות גג בהתחשב בשוליות:	0.2
שטח פרגולות מותר עפ"י התכנית:	40.5 מ"ר
מקדם פרגולה מעל מרפסת:	0.1
סה"כ תוספת שטח אק':	8.5 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	$ 740
השבחה ב-₪ לחלקה 153 במלואה:	19,046 ₪ (לפי שע"ח 3.028 ₪/$)
הפחתת פחת פונקציונלי:	-25%
חלק נמכר:	56%
ההשבחה לחלק הנמכר:	**8,000 ₪**

- <u>חלקה 156:</u>

שטח חלקה:	518 מ"ר
שטח גג (לפי 39% משטח החלקה):	202 מ"ר
שטח גג פרטי (85% משטח הגג):	171.7 מ"ר
שטח מרפסות גג:	125.7 מ"ר
שטח תוספת מרפסות גג:	20.2 מ"ר
מקדם תוספת מרפסות גג בהתחשב בשוליות:	0.2
שטח פרגולות מותר עפ"י התכנית:	41.9 מ"ר
מקדם פרגולה מעל מרפסת:	0.1
סה"כ תוספת שטח אק':	8.2 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	$ 800
השבחה ב-₪ לחלקה 156 במלואה:	19,864 ₪ (לפי שע"ח 3.028 ₪/$)
הפחתת פחת פונקציונלי:	-25%
חלק נמכר:	56%
ההשבחה לחלק הנמכר:	**8,343 ₪**

- **<u>השבחה עקב אישור תכנית גב/406:</u>**

כמפורט לעיל בפרק ההכרעה בסעיף 9.2.10, לא חלה השבחה בשווי החלקות שבנדון עם אישור התכנית.

- **<u>השבחה עקב אישור תכנית גב/258/ו' לתאריך הקובע 6.11.1998:</u>**

מהות ההשבחה:	תוספת שטח
תוספת זכויות בניה:	5%+6% = 11%.

- <u>חלקה 73:</u>

שטח החלקה:	1,840 מ"ר
תוספת שטח עיקרי:	202.4 מ"ר
תוספת שטח מרפסות גג[64]:	57.4 מ"ר
מקדם תוספת מרפסות גג בהתחשב בשוליות:	0.2
סה"כ תוספת שטח אק':	213.9 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	$ 870
השבחה גולמית לחלקה 73 במלואה:	804,480 ₪ (לפי שע"ח 4.323 ₪/$)
מקדם עלויות התאמה:	0.9
הפחתת פחת פונקציונלי:	-25%
חלק נמכר:	56%
ההשבחה לחלק הנמכר:	**304,093** ₪

- <u>חלקה 149:</u>

שטח החלקה:	489 מ"ר
תוספת שטח עיקרי:	53.8 מ"ר
תוספת שטח מרפסות גג:	15.2 מ"ר
מקדם תוספת מרפסות גג בהתחשב בשוליות:	0.2
סה"כ תוספת שטח אק':	56.8 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	$ 900
מקדם עלויות התאמה:	0.9
הפחתת פחת פונקציונלי:	-25%
ההשבחה ב-₪ לחלקה 149:	**149,169** ₪ (לפי שע"ח 4.323 ₪/$)

- <u>חלקה 150:</u>

שטח החלקה:	489 מ"ר
תוספת שטח עיקרי:	53.8 מ"ר
תוספת שטח מרפסות גג:	15.2 מ"ר
מקדם תוספת מרפסות גג בהתחשב בשוליות:	0.2
סה"כ תוספת שטח אק':	56.8 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	$ 900
הפחתת פחת פונקציונלי:	-25%
ההשבחה ב-₪ לחלקה 150:	**165,744** ₪ (לפי שע"ח 4.323 ₪/$)

[64] תוספת שטח מרפסות הגג חושבה לפי חלוקה שווה של תוספת הזכויות בין 3 הקומות, כך ששטח הגג גדל בכ-3.67% משטח החלקה; הגדלת שטח ה"גג הפרטי" חושבה בשיעור של 85% (כלומר כ-3.12% משטח החלקה) בהתאם לעקרונות שהותוו לעיל.

- <u>חלקה 151:</u>

שטח החלקה:	783 מ"ר
תוספת שטח עיקרי:	86.1 מ"ר
תוספת שטח מרפסות גג:	24.4 מ"ר
מקדם תוספת מרפסות גג בהתחשב בשוליות:	0.2
סה"כ תוספת שטח אק':	91.0 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	$ 830
השבחה ב-₪ לחלקה 151 במלואה:	326,516 ₪ (לפי שע"ח 4.323 ₪/$)
הפחתת פחת פונקציונלי:	-25%
חלק נמכר:	4168/87900
ההשבחה לחלק הנמכר:	**11,612** ₪

- <u>חלקה 152:</u>

שטח החלקה:	696 מ"ר
תוספת שטח עיקרי:	76.6 מ"ר
תוספת שטח מרפסות גג:	21.7 מ"ר
מקדם תוספת מרפסות גג בהתחשב בשוליות:	0.2
סה"כ תוספת שטח אק':	80.9 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	$ 830
השבחה ב-₪ לחלקה 152 במלואה:	290,276 ₪ (לפי שע"ח 4.323 ₪/$)
הפחתת פחת פונקציונלי:	-25%
חלק נמכר:	56%
ההשבחה לחלק הנמכר:	**121,916** ₪

- <u>חלקה 153:</u>

שטח החלקה:	566 מ"ר
תוספת שטח עיקרי:	62.3 מ"ר
תוספת שטח מרפסות גג:	17.6 מ"ר
מקדם תוספת מרפסות גג בהתחשב בשוליות:	0.2
סה"כ תוספת שטח אק':	65.8 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	$ 830
השבחה ב-₪ לחלקה 153 במלואה:	236,096 ₪ (לפי שע"ח 4.323 ₪/$)
הפחתת פחת פונקציונלי:	-25%
חלק נמכר:	56%
ההשבחה לחלק הנמכר:	**99,160** ₪

- <u>חלקה 156:</u>

שטח החלקה:	518 מ"ר
תוספת שטח עיקרי:	57.0 מ"ר
תוספת שטח מרפסות גג:	16.1 מ"ר
מקדם תוספת מרפסות גג בהתחשב בשוליות:	0.2
סה"כ תוספת שטח אק':	60.2 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	$ 900
השבחה ב-₪ לחלקה 156 במלואה:	234,220 ₪ (לפי שע"ח 4.323 ₪/$)
הפחתת פחת פונקציונלי:	-25%
חלק נמכר:	56%
ההשבחה לחלק הנמכר:	**98,372** ₪

אמנון נזרי בע"מ, רחוב אבא הלל סילבר 12, רמת-גן 52506 (מגדל חוגי קומה 7)
טל. 03-6133388 פקס. 03-6133386 דוא"ל: amnon@nizry.com

- **<u>השבחה עקב אישור תכנית גב/353/ה' לתאריך הקובע 8.12.1998:</u>**

מהות ההשבחה:	שיפור פרגולה
מקדם תוספת שווי לפרגולה[65]:	0.15 (מעל שווי פרגולה "רגילה")

- <u>חלקה 73:</u>

סה"כ שטח פרגולות[66]:	142 מ"ר
סה"כ תוספת אק' לשטחי פרגולות:	21.3 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	$ 870
השבחה גולמית לחלקה 73 במלואה:	77,460 ₪ (לפי שע"ח 4.18 ₪/$)
הפחתת פחת פונקציונלי:	-25%
חלק נמכר:	56%
ההשבחה לחלק הנמכר:	**32,533** ₪

- <u>חלקה 149:</u>

סה"כ שטח פרגולות:	38.7 מ"ר
סה"כ תוספת אק' לשטחי פרגולות:	5.8 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	$ 900
הפחתת פחת פונקציונלי:	-25%
ההשבחה ב-₪ לחלקה 149:	**16,379** ₪ (לפי שע"ח 4.18 ₪/$)

- <u>חלקה 150:</u>

סה"כ שטח פרגולות:	38.7 מ"ר
סה"כ תוספת אק' לשטחי פרגולות:	5.8 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	$ 900
הפחתת פחת פונקציונלי:	-25%
ההשבחה ב-₪ לחלקה 150:	**16,379** ₪ (לפי שע"ח 4.18 ₪/$)

- <u>חלקה 151:</u>

סה"כ שטח פרגולות:	63.5 מ"ר
סה"כ תוספת אק' לשטחי פרגולות:	9.5 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	$ 830
השבחה ב-₪ לחלקה 151 במלואה:	33,046 ₪ (לפי שע"ח 4.18 ₪/$)
הפחתת פחת פונקציונלי:	-25%
חלק נמכר:	4168/87900
ההשבחה לחלק הנמכר:	**1,175** ₪

- <u>חלקה 152:</u>

סה"כ שטח פרגולות:	53.9 מ"ר
סה"כ תוספת אק' לשטחי פרגולות:	8.0 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	$ 830
השבחה ב-₪ לחלקה 152 במלואה:	27,755 ₪ (לפי שע"ח 4.18 ₪/$)
הפחתת פחת פונקציונלי:	-25%
חלק נמכר:	56%
ההשבחה לחלק הנמכר:	**11,657** ₪

[65] בהתאם לפרק ההכרעה בסעיף 9.2.12.
[66] בהתאם לשטח המרבי האפשרי לבניית פרגולה כפי שמובא בתחשיב ההשבחה לתכנית גב/353/ד'.

- <u>חלקה 153:</u>

סה"כ שטח פרגולות:	40.5 מ"ר
סה"כ תוספת אק' לשטחי פרגולות:	6.1 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	$ 830
השבחה ב-₪ לחלקה 153 במלואה:	21,163 ₪ (לפי שע"ח 4.18 ₪/$)
הפחתת פחת פונקציונלי:	-25%
חלק נמכר:	56%
ההשבחה לחלק הנמכר:	**8,888** ₪

- <u>חלקה 156:</u>

סה"כ שטח פרגולות:	41.9 מ"ר
סה"כ תוספת אק' לשטחי פרגולות:	6.3 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	$ 900
השבחה ב-₪ לחלק ה 156 במלואה:	23,701 ₪ (לפי שע"ח 4.18 ₪/$)
הפחתת פחת פונקציונלי:	-25%
חלק נמכר:	56%
ההשבחה לחלק הנמכר:	**9,954** ₪

- **<u>השבחה עקב אישור תכנית גב/מק/2002 לתאריך הקובע 8.04.2003:</u>**

מהות ההשבחה[67]: תוספת 4 מ"ר לחדר יציאה לגג.
הפיכת חדרי יציאה לגג לדירת גג.

○ <u>חלקה 73:</u>

<u>הגדלת שטח חדרי היציאה לגג (זכויות מוקנות):</u>

תוספת שטח ל-8 חדרי יציאה לגג:	32 מ"ר
מקדם תוספת שטח:	1.0
מקדם הפסד שטח מרפסות גג:	0.25
סה"כ שטח תוספת אק':	24 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	$ 960
השבחה גולמית לחלקה 73 במלואה:	107,067 ₪ (לפי שע"ח 4.647 ₪/$)
מקדם עלויות התאמה:	0.9
הפחתת פחת פונקציונלי:	-25%
חלק נמכר:	56%
ההשבחה לחלק הנמכר:	**40,471** ₪

<u>הפיכת חדרי יציאה לגג לדירת גג (זכויות מותנות):</u>

שטח חדרי היציאה לגג:	184 מ"ר
מקדם תוספת שווי:	0.25
סה"כ שטח תוספת אק':	46 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	$ 960
השבחה גולמית לחלקה 73 במלואה:	205,211 ₪ (לפי שע"ח 4.647 ₪/$)
מקדם עלויות התאמה:	0.9
הפחתת פחת פונקציונלי:	-25%
חלק נמכר:	56%
מקדם אי ודאות:	0.9
ההשבחה לחלק הנמכר:	**69,812** ₪

○ <u>חלקה 149:</u>

<u>הגדלת שטח חדרי היציאה לגג (זכויות מוקנות):</u>

תוספת שטח ל-2 חדרי יציאה לגג:	8 מ"ר
מקדם תוספת שטח:	1.0
מקדם הפסד שטח מרפסות גג:	0.25
סה"כ שטח תוספת אק':	6 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	$ 1,000
השבחה גולמית לחלקה 149 במלואה:	27,882 ₪ (לפי שע"ח 4.647 ₪/$)
מקדם עלויות התאמה:	0.9
הפחתת פחת פונקציונלי:	-25%
ההשבחה לחלקה 149:	**18,820** ₪

[67] בהתאם להחלטות בסעיפים 9.2.4 ו-9.2.13.

הפיכת חדרי יציאה לגג לדירת גג (זכויות מותנות):	
שטח חדרי היציאה לגג:	46 מ"ר
מקדם תוספת שווי:	0.25
סה"כ שטח תוספת אק':	11.5 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	$ 1,000
השבחה גולמית לחלקה 149 במלואה:	53,440 ₪ (לפי שע"ח 4.647 ₪/$)
מקדם התאמה:	0.9
הפחתת פחת פונקציונלי:	-25%
מקדם אי ודאות:	0.9
ההשבחה לחלקה 149:	**32,465** ₪

- חלקה 150:

הגדלת שטח חדרי היציאה לגג (זכויות מוקנות):	
תוספת שטח ל-2 חדרי יציאה לגג:	8 מ"ר
מקדם תוספת שטח:	1.0
מקדם הפסד שטח מרפסות גג:	0.25
סה"כ שטח תוספת אק':	6 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	$ 1,000
השבחה ב-₪ לחלקה 150 במלואה:	27,882 ₪ (לפי שע"ח 4.647 ₪/$)
הפחתת פחת פונקציונלי:	-25%
ההשבחה לחלקה 150:	**20,912** ₪

הפיכת חדרי יציאה לגג לדירת גג (זכויות מותנות):	
שטח חדרי היציאה לגג:	46 מ"ר
מקדם תוספת שווי:	0.25
סה"כ שטח תוספת אק':	11.5 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	$ 1,000
השבחה ב-₪ לחלקה 150 במלואה:	53,440 ₪ (לפי שע"ח 4.647 ₪/$)
הפחתת פחת פונקציונלי:	-25%
מקדם אי ודאות:	0.9
ההשבחה לחלקה 150:	**36,072** ₪

- חלקה 151:

הגדלת שטח חדרי היציאה לגג (זכויות מוקנות):	
תוספת שטח ל-3 חדרי יציאה לגג:	12 מ"ר
מקדם תוספת שטח:	1.0
מקדם הפסד שטח מרפסות גג:	0.25
סה"כ שטח תוספת אק':	9 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	$ 920
השבחה ב-₪ לחלקה 151 במלואה:	38,477 ₪ (לפי שע"ח 4.647 ₪/$)
הפחתת פחת פונקציונלי:	-25%
חלק נמכר:	4168/87900
ההשבחה לחלק הנמכר:	**1,368** ₪

הפיכת חדרי יציאה לגג לדירת גג (זכויות מותנות):	
שטח חדרי היציאה לגג:	69 מ"ר
מקדם תוספת שווי:	0.25
סה"כ שטח תוספת אק':	17.25 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	$ 920
השבחה ב-₪ לחלקה 151 במלואה:	73,748 ₪ (לפי שע"ח 4.647 $/₪)
הפחתת פחת פונקציונלי:	-25%
חלק נמכר:	4168/87900
מקדם אי ודאות:	0.9
ההשבחה לחלק הנמכר:	**2,360** ₪

- חלקה 152:

הגדלת שטח חדרי היציאה לגג (זכויות מוקנות):	
תוספת שטח ל-3 חדרי יציאה לגג:	12 מ"ר
מקדם תוספת שטח:	1.0
מקדם הפסד שטח מרפסות גג:	0.25
סה"כ שטח תוספת אק':	9 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	$ 920
השבחה ב-₪ לחלקה 152 במלואה:	38,477 ₪ (לפי שע"ח 4.647 $/₪)
הפחתת פחת פונקציונלי:	-25%
חלק נמכר:	56%
ההשבחה לחלק הנמכר:	**16,160** ₪

הפיכת חדרי יציאה לגג לדירת גג (זכויות מותנות):	
שטח חדרי היציאה לגג:	69 מ"ר
מקדם תוספת שווי:	0.25
סה"כ שטח תוספת אק':	17.25 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	$ 920
השבחה ב-₪ לחלקה 152 במלואה:	73,748 ₪ (לפי שע"ח 4.647 $/₪)
הפחתת פחת פונקציונלי:	-25%
חלק נמכר:	56%
מקדם אי ודאות:	0.9
ההשבחה לחלק הנמכר:	**27,876** ₪

- חלקה 153:

הגדלת שטח חדרי היציאה לגג (זכויות מוקנות):

תוספת שטח ל-3 חדרי יציאה לגג:	12 מ"ר
מקדם תוספת שטח:	1.0
מקדם הפסד שטח מרפסות גג:	0.25
סה"כ שטח תוספת אק':	9 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	$ 920
השבחה ב-₪ לחלקה 153 במלואה:	38,477 ₪ (לפי שע"ח 4.647 ₪/$)
הפחתת פחת פונקציונלי:	-25%
חלק נמכר:	56%
ההשבחה לחלק הנמכר:	**16,160** ₪

הפיכת חדרי יציאה לגג לדירת גג (זכויות מותנות):

שטח חדרי היציאה לגג:	69 מ"ר
מקדם תוספת שווי:	0.25
סה"כ שטח תוספת אק':	17.25 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	$ 920
השבחה ב-₪ לחלקה 153 במלואה:	73,748 ₪ (לפי שע"ח 4.647 ₪/$)
הפחתת פחת פונקציונלי:	-25%
חלק נמכר:	56%
מקדם אי ודאות:	0.9
ההשבחה לחלק הנמכר:	**27,876** ₪

- חלקה 156:

הגדלת שטח חדרי היציאה לגג (זכויות מוקנות):

תוספת שטח ל-2 חדרי יציאה לגג:	8 מ"ר
מקדם תוספת שטח:	1.0
מקדם הפסד שטח מרפסות גג:	0.25
סה"כ שטח תוספת אק':	6 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	$ 1,000
השבחה ב-₪ לחלקה 156 במלואה:	27,882 ₪ (לפי שע"ח 4.647 ₪/$)
הפחתת פחת פונקציונלי:	-25%
חלק נמכר:	56%
ההשבחה לחלק הנמכר:	**11,710** ₪

הפיכת חדרי יציאה לגג לדירת גג (זכויות מותנות):

שטח חדרי היציאה לגג:	46 מ"ר
מקדם תוספת שווי:	0.25
סה"כ שטח תוספת אק':	11.5 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	$ 1,000
השבחה ב-₪ לחלקה 156 במלואה:	53,440 ₪ (לפי שע"ח 4.647 ₪/$)
הפחתת פחת פונקציונלי:	-25%
חלק נמכר:	56%
מקדם אי ודאות:	0.9
ההשבחה לחלק הנמכר:	**20,200** ₪

אמנון נזרי בע"מ, רחוב אבא הלל סילבר 12, רמת-גן 52506 (מגדל חוגי קומה 7)
טל. 03-6133388 פקס. 03-6133386 דוא"ל: amnon@nizry.com

- **<u>השבחה עקב אישור תכנית גב/353/ו' לתאריך הקובע 2.03.2005:</u>**

מהות ההשבחה: הגדלת חדרי יציאה לגג.

- <u>חלקה 73:</u>

שטח חלקה:	1,840 מ"ר
שטח גג (לפי 42.7% משטח החלקה)[68]:	785.7 מ"ר
שטח גג פרטי (85% משטח הגג):	667.8 מ"ר
שטח בניה מירבי על הגג[69]:	267.1 מ"ר
שטח חדרי היציאה לגג במצב קודם:	(184 מ"ר)
שטח תוספת בניה אפשרית על הגג:	83.1 מ"ר
מקדם דירת גג (כולל אי וודאות)[70]:	1.225
מקדם הפסד מרפסות גג:	0.25
הפסד שטח מרפסות גג:	(20.8 מ"ר אק')
סה"כ תוספת שטח אק':	81.0 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	1,010 $
השבחה גולמית לחלקה 73 במלואה:	354,564 ₪ (לפי שע"ח 4.334 ₪/$)
מקדם עלויות התאמה:	0.9
הפחתת פחת פונקציונלי:	-25%
חלק נמכר:	56%
ההשבחה לחלק הנמכר:	**134,025** ₪

- <u>חלקה 149:</u>

שטח חלקה:	489 מ"ר
שטח גג (לפי 42.7% משטח החלקה):	208.8 מ"ר
שטח גג פרטי (85% משטח הגג):	177.5 מ"ר
שטח בניה מירבי על הגג:	71 מ"ר
שטח חדרי היציאה לגג במצב קודם:	(46 מ"ר)
שטח תוספת בניה אפשרית על הגג:	25 מ"ר
מקדם דירת גג (כולל אי וודאות):	1.225
מקדם הפסד מרפסות גג:	0.25
הפסד שטח מרפסות גג:	(6.3 מ"ר אק')
סה"כ תוספת שטח אק':	24.3 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	1,050 $
השבחה גולמית לחלקה 149 במלואה:	110,582 ₪ (לפי שע"ח 4.334 ₪/$)
מקדם עלויות התאמה:	0.9
הפחתת פחת פונקציונלי:	-25%
ההשבחה לחלקה 149:	**74,643** ₪

[68] כאמור לעיל, לאחר אישור תכנית גב/258/ו', שטח הגג מהווה כ- 42.7% משטח החלקה.
[69] הקטן מבין 40% משטח ה"גג הפרטי" או 40 מ"ר לכל יח"ד עליונה.
[70] נלקח בחשבון מקדם אי וודאות על ההפרש בין מקדם שווי של דירת גג (1.25) לבין מקדם השווי של חדר יציאה לגג (1.0), בהתאם לעקרונות שהותוו לעיל בענין "זכויות מותנות".

אמנון נזרי בע"מ, רחוב אבא הלל סילבר 12, רמת-גן 52506 (מגדל חוגי קומה 7)
טל. 03-6133388 פקס. 03-6133386 דוא"ל: amnon@nizry.com

- <u>חלקה 150:</u>

שטח חלקה:	489 מ"ר
שטח גג (לפי 42.7% משטח החלקה):	208.8 מ"ר
שטח גג פרטי (85% משטח הגג):	177.5 מ"ר
שטח בניה מירבי על הגג:	71 מ"ר
שטח חדרי היציאה לגג במצב קודם:	(46 מ"ר)
שטח תוספת בניה אפשרית על הגג:	25 מ"ר
מקדם דירת גג (כולל אי וודאות):	1.225
מקדם הפסד מרפסות גג:	0.25
הפסד שטח מרפסות גג:	(6.3 מ"ר אק')
סה"כ תוספת שטח אק':	24.3 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	$ 1,050
השבחה גולמית לחלקה 149 במלואה:	110,582 ₪ (לפי שע"ח 4.334 ₪/$)
הפחתת פחת פונקציונלי:	-25%
ההשבחה לחלקה 150:	**82,936** ₪

- <u>חלקה 151:</u>

שטח חלקה:	783 מ"ר
שטח גג (לפי 42.7% משטח החלקה):	334.4 מ"ר
שטח גג פרטי (85% משטח הגג):	284.24 מ"ר
שטח בניה מירבי על הגג:	113.7 מ"ר
שטח חדרי היציאה לגג:	(69 מ"ר)
שטח תוספת בניה אפשרית על הגג:	44.7 מ"ר
מקדם דירת גג (כולל אי וודאות):	1.225
מקדם הפסד מרפסות גג:	0.25
הפסד שטח מרפסות גג:	(11.2 מ"ר אק')
סה"כ תוספת שטח אק':	43.6 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	$ 975
השבחה ב-₪ לחלקה 151 במלואה:	184,238 ₪ (לפי שע"ח 4.334 ₪/$)
הפחתת פחת פונקציונלי:	-25%
חלק נמכר:	4168/87900
ההשבחה לחלק הנמכר:	**6,552** ₪

- <u>חלקה 152:</u>

שטח חלקה:	696 מ"ר
שטח גג (לפי 42.7% משטח החלקה):	297.2 מ"ר
שטח גג פרטי (85% משטח הגג):	252.6 מ"ר
שטח בניה מירבי על הגג:	101.0 מ"ר
שטח חדרי היציאה לגג:	(69 מ"ר)
שטח תוספת בניה אפשרית על הגג:	32.0 מ"ר
מקדם דירת גג (כולל אי וודאות):	1.225
מקדם הפסד מרפסות גג:	0.25
הפסד שטח מרפסות גג:	(8 מ"ר אק')
סה"כ תוספת שטח אק':	31.2 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	$ 975
השבחה ב-₪ לחלקה 152 במלואה:	131,840 ₪ (לפי שע"ח 4.334 ₪/$)
הפחתת פחת פונקציונלי:	-25%
חלק נמכר:	56%
ההשבחה לחלק הנמכר:	**55,373** ₪

אמנון נזרי בע"מ, רחוב אבא הלל סילבר 12, רמת-גן 52506 (מגדל חוגי קומה 7)
טל. 03-6133388 פקס. 03-6133386 דוא"ל: amnon@nizry.com

- <u>חלקה 153:</u>

שטח חלקה:	566 מ"ר
שטח גג (לפי 42.7% משטח החלקה):	241.7 מ"ר
שטח גג פרטי (85% משטח הגג):	205.4 מ"ר
שטח בניה מירבי על הגג:	82.2 מ"ר
שטח חדרי היציאה לגג:	(69 מ"ר)
שטח תוספת בניה אפשרית על הגג:	13.2 מ"ר
מקדם דירת גג (כולל אי וודאות):	1.225
מקדם הפסד מרפסות גג:	0.25
הפסד שטח מרפסות גג:	(3.3 מ"ר אק')
סה"כ תוספת שטח אק':	12.9 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	$ 975
השבחה ב-₪ לחלקה 153 במלואה:	54,511 ₪ (לפי שע"ח 4.334 ₪/$)
הפחתת פחת פונקציונלי:	-25%
חלק נמכר:	56%
ההשבחה לחלק הנמכר:	**22,895** ₪

- <u>חלקה 156:</u>

שטח חלקה:	518 מ"ר
שטח גג (לפי 42.7% משטח החלקה):	221.2 מ"ר
שטח גג פרטי (85% משטח הגג):	188.0 מ"ר
שטח בניה מירבי על הגג:	75.2 מ"ר
שטח חדרי היציאה לגג:	(46 מ"ר)
שטח תוספת בניה אפשרית על הגג:	29.2 מ"ר
מקדם דירת גג (כולל אי וודאות):	1.225
מקדם הפסד מרפסות גג:	0.25
הפסד שטח מרפסות גג:	(7.3 מ"ר אק')
סה"כ תוספת שטח אק':	28.5 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	$ 1,050
השבחה ב-₪ לחלקה 156 במלואה:	129,695 ₪ (לפי שע"ח 4.334 ₪/$)
הפחתת פחת פונקציונלי:	-25%
חלק נמכר:	56%
ההשבחה לחלק הנמכר:	**54,472** ₪

אמנון נזרי בע"מ, רחוב אבא הלל סילבר 12, רמת-גן 52506 (מגדל חוגי קומה 7)
טל. 03-6133388 פקס. 03-6133386 דוא"ל: amnon@nizry.com

12. **סיכום**

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכסים שבנדון ואת היטל ההשבחה, עקב אישור תכניות גב/353, גב/258/א', גב/353/ד', גב/406, גב/מק/258/ו', גב/353/ה', גב/מק/2002 ו-גב/353/ו', כדלקמן:

חלקה	תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
חלקה 73	גב/353	9.04.1982	₪ 435	₪ 217.5
	גב/258/א'	31.12.1982	₪ 562	₪ 281
	גב/353/ד'	12.08.1994	₪ 25,206	₪ 12,603
	גב/406	12.08.1994	אין השבחה	
	גב/מק/258/ו'	6.11.1998	₪ 304,093	₪ 152,046.5
	גב/353/ה'	8.12.1998	₪ 32,533	₪ 16,266.5
	גב/מק/2002 – זכויות מוקנות	8.04.2003	₪ 40,471	₪ 20,235.5
	גב/מק/2002 – זכויות מותנות	8.04.2003	₪ 69,812	₪ 34,906
	גב/353/ו'	2.03.2005	₪ 134,025	₪ 67,012.5
חלקה 149	גב/353	9.04.1982	₪ 210	₪ 105
	גב/258/א'	31.12.1982	₪ 280	₪ 140
	גב/353/ד'	12.08.1994	₪ 12,590	₪ 6,295
	גב/406	12.08.1994	אין השבחה	
	גב/מק/258/ו'	6.11.1998	₪ 149,169	₪ 74,584.5
	גב/353/ה'	8.12.1998	₪ 16,379	₪ 8,189.5
	גב/מק/2002 – זכויות מוקנות	8.04.2003	₪ 18,820	₪ 9,410
	גב/מק/2002 – זכויות מותנות	8.04.2003	₪ 32,465	₪ 16,232.5
	גב/353/ו'	2.03.2005	₪ 74,643	₪ 37,321.5
חלקה 150	גב/353	9.04.1982	₪ 233	₪ 116.5
	גב/258/א'	31.12.1982	₪ 310	₪ 155
	גב/353/ד'	12.08.1994	₪ 13,989	₪6,994.5
	גב/406	12.08.1994	אין השבחה	
	גב/מק/258/ו'	6.11.1998	₪ 165,744	₪ 78,480
	גב/353/ה'	8.12.1998	₪ 16,379	₪ 8,189.5
	גב/מק/2002 – זכויות מוקנות	8.04.2003	₪ 20,912	₪ 10,456
	גב/מק/2002 – זכויות מותנות	8.04.2003	₪ 36,072	₪ 18,036
	גב/353/ו'	2.03.2005	₪ 82,936	₪ 41,468
חלקה 151	גב/353	9.04.1982	₪ 16	₪ 8
	גב/258/א'	31.12.1982	₪ 21	₪ 10.5
	גב/353/ד'	12.08.1994	₪ 996	₪ 498
	גב/406	12.08.1994	אין השבחה	
	גב/מק/258/ו'	6.11.1998	₪ 11,612	₪ 5,806
	גב/353/ה'	8.12.1998	₪ 1,175	₪ 587.5
	גב/מק/2002 – זכויות מוקנות	8.04.2003	₪ 1,368	₪ 684
	גב/מק/2002 – זכויות מותנות	8.04.2003	₪ 2,360	₪ 1,180
	גב/353/ו'	2.03.2005	₪ 6,552	₪ 3,276
חלקה 152	גב/353	9.04.1982	₪ 174	₪ 87
	גב/258/א'	31.12.1982	₪ 226	₪ 113
	גב/353/ד'	12.08.1994	₪ 10,164	₪ 5,082
	גב/406	12.08.1994	אין השבחה	
	גב/מק/258/ו'	6.11.1998	₪ 121,916	₪ 60,958
	גב/353/ה'	8.12.1998	₪ 11,657	₪ 5,828.5
	גב/מק/2002 – זכויות מוקנות	8.04.2003	₪ 16,160	₪ 8,080
	גב/מק/2002 – זכויות מותנות	8.04.2003	₪ 27,876	₪ 13,938
	גב/353/ו'	2.03.2005	₪ 55,373	₪ 27,686.5

אמנון נזרי בע"מ, רחוב אבא הלל סילבר 12, רמת-גן 52506 (מגדל חוגי קומה 7)
טל. 03-6133388 פקס. 03-6133386 דוא"ל: amnon@nizry.com

חלקה	תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
חלקה 153	גב/353	9.04.1982	₪ 154	₪ 77
	גב/258/א'	31.12.1982	₪ 182	₪ 91
	גב/353/ד'	12.08.1994	₪ 8,000	₪4,000
	גב/406	12.08.1994	אין השבחה	
	גב/מק/258/ו'	6.11.1998	₪ 99,160	₪ 49,580
	גב/353/ה'	8.12.1998	₪ 8,888	₪ 4,444
	גב/מק/2002 – זכויות מוקנות	8.04.2003	₪ 16,160	₪ 8,080
	גב/מק/2002 – זכויות מותנות	8.04.2003	₪ 27,876	₪13,938
	גב/353/ו'	2.03.2005	₪ 22,895	₪ 11,447.5
חלקה 156	גב/353	9.04.1982	₪ 134	₪ 67
	גב/258/א'	31.12.1982	₪ 184	₪ 92
	גב/353/ד'	12.08.1994	₪ 8,343	₪ 4,171.5
	גב/406	12.08.1994	אין השבחה	
	גב/מק/258/ו'	6.11.1998	₪ 98,372	₪ 49,186
	גב/353/ה'	8.12.1998	₪ 9,954	₪ 4,977
	גב/מק/2002 – זכויות מוקנות	8.04.2003	₪ 11,710	₪ 5,855
	גב/מק/2002 – זכויות מותנות	8.04.2003	₪ 20,200	₪ 10,100
	גב/353/ו'	2.03.2005	₪ 54,472	₪ 27,236

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או ענין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום,

אמנון נזרי
מהנדס בנין ושמאי מקרקעין

אמנון נזרי בע"מ, רחוב אבא הלל סילבר 12, רמת-גן 52506 (מגדל חוגי קומה 7)
טל. 03-6133388 פקס. 03-6133386 דוא"ל: amnon@nizry.com