שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 16 ספטמבר, 2014
מספר מינוי: 749-2014
מספרנו: 405.שומה מכרעת

לכבוד
המבקשים, גב' אילנה פורת ואח'
באמצעות השמאי
מר ערן לס
בדוא"ל eranless@bezeqint.net

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים
באמצעות השמאי
מר יהודה דדשוב
yuda77@gmail.com

א.ג.נ.,

<u>שומה מכרעת להיטל השבחה– חלקה 123 בגוש 6161, המעיין 15, גבעתיים</u>

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון.

בתאריך 03.08.14 קיימתי דיון בנוכחות שמאי המבקשים, מר ערן לס, נציג המבקשים מר טל נייר, ושמאי המשיבה מר יהודה דדשוב. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

1. **<u>מטרת השומה:</u>**

1.1 אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965.

1.2 מהות ההשבחה:
מימוש תכניות גב/353, גב/258/א, גב/353/ד, גב/מק/258/ו, גב/מק/353/ה, גב/מק/2002, גב/353/ו וגב/מק/550, בדרך של מכר.

2. **<u>תאריכים קובעים לשומה:</u>**

09.04.82 - 15 יום מפרסום אישור תכנית גב/353 בילקוט הפרסומים.
31.12.82 - 15 יום מפרסום אישור תכנית גב/258/א בילקוט הפרסומים.
12.08.94 - 15 יום מפרסום אישור תכנית גב/353/ד בילקוט הפרסומים.
06.11.98 - 15 יום מפרסום אישור תכנית גב/מק/258/ו בילקוט הפרסומים.
08.12.98 - 15 יום מפרסום אישור תכנית גב/מק/353/ה בילקוט הפרסומים.
08.04.03 - 15 יום מפרסום אישור תכנית גב/מק/2002 בילקוט הפרסומים.
02.03.05 - 15 יום מפרסום אישור תכנית גב/353/ו בילקוט הפרסומים.
27.09.11 - 15 יום מפרסום אישור תכנית גב/מק/550 בילקוט הפרסומים.

3. **<u>ביקור בנכס:</u>**

נערך ע"י החת"מ ביום 31.08.14.

4. **<u>פרטי הנכס:</u>**

מהות	בניין מגורים
גוש	6161
חלקה	123
שטח חלקה רשום	1,042 מ"ר
זכויות משפטיות	חכירה
מיקום	המעיין 15, גבעתיים

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

5. **<u>תאור הסביבה:</u>**

5.1 הנכס שבנדון ממוקם מעברו הצפוני של רחוב המעיין במרכז העיר גבעתיים.

רחוב המעיין הינו חד סטרי, יוצא מרחוב וייצמן ממערב ומסתיים בדרך ללא מוצא ממזרח לרחוב הכנסת.

5.2 סביבת הנכס מאופיינת במבני מגורים בגובה 3 קומות מעל קומה מפולשת מבניה ותיקה לצד חדישה. בקרבת הנכס גן ילדים ובית ספר יסודי. הפיתוח הסביבתי מלא.

6. **<u>תאור הנכס:</u>**

6.1 גבולות החלקה:

מצפון- בנין מגורים בגובה 3 קומות (וחדרי גג) על עמודים.

מדרום- רחוב המעיין ומעברו בניין מגורים בגובה 3 קומות (וחדרי גג), על עמודים.

ממזרח- בית מגורים צמוד קרקע, דו קומתי ובניין מגורים בגובה 3 קומות על עמודים.

ממערב- בניין מגורים בגובה 3 קומות על עמודים.

6.2 החלקה בעלת צורה דמוית מלבן, שטחה הרשום 1,042 מ״ר, פונה בחזית דרומית בת כ-23 מ׳ לרחוב המעיין ועומקה הממוצע כ-45 מ׳. הטופוגרפיה מישורית.

6.3 בשטח החלקה ממוקם מבנה מגורים צמוד קרקע ותיק, חד קומתי. בעורף המבנה ממוקם מבנה מבלוקים וסככה. החצר מקיפה את הבית, לא מטופחת וכוללת עצי נוי ופרי. בחזית המבנה מרפסת.

7. **<u>המצב התכנוני</u>**:

״מצב קודם״

7.1 תכנית מס׳ גב/53, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 761 מיום 06.05.60.

התכנית מסווגת את החלקה כ״אזור מגורים ב-1״. בצד המזרחי מסומנת דרך חדשה.

הוראות הבניה:

שטח מינימאלי של חלקה:	500 מ״ר
אחוז בניה מקסימאלי:	25% (בקומת העמודים 65% משטח הרצפה)
גובה:	2 קומות על עמודים
נספח:	5%
קווי בניין:	חזית – 5 מ׳; צד – 3 מ׳; אחורי – 5 מ׳.
רוחב חזית מינימאלי:	18 מ׳

שטח מרפסות, אם פתוחות ואם מכוסות גג, אינו נכלל בשטח הבית אם לא עולה על 25% משטח הבית.

שטח קומת מרתף או עמודים לא יעלה על 65% מהשטח המותר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

7.2 תכנית מס׳ גב/123, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1216 מיום 23.09.65.

באזור מגורים ב׳ תותר בניית 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת בשיעור 30% משטח המגרש. שטח חדר מדרגות נכלל באחוזי הבניה של הקומה בה הוא נמצא. במקרה ששטח חדר המדרגות גדול מ-12 מ״ר, החלק העולה על 12 מ״ר ועד 15 מ״ר לא נכלל באחוזי הבנייה.

בסמכות הועדה המקומית להתיר במגרש מדרוני בניית דירה מתחת לקומת הקרקע או לקומת העמודים עד 15% משטח המגרש.

7.3 תכנית מס׳ גב/159, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1458 מיום 20.06.68.

התכנית מתירה לבנות, בנוסף לאחוזי הבניה המותרים, מרפסות פתוחות או מכוסות גג בשיעור עד 30% משטח הבית.

7.4 תכנית מס׳ גב/170, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1543 מיום 14.08.69.

התכנית מסווגת את הנכס הנדון כ״אזור מגורים ב-1״.

הותרה הקמת בניינים בני 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת לפי 26% בקומה.

7.5 תכנית מס׳ גב/258, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2119 מיום 19.06.75.

בסמכות הועדה המקומית לאשר סגירת חלק מהמרפסות בשטח שלא יעלה על 1/3 משטח המרפסות המותר בקומה, ללא חריגה מקווי הבניין.

״מצב חדש״

7.6 תכנית מס׳ גב/353, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2797 מיום 25.03.82.

לכל יחידת דיור בקומה העליונה יותר מגדל יציאה בשטח עד 23 מ״ר ברוטו בתנאי שסה״כ שטח הבניה על הגג לא יעלה על 40%.

7.7 תכנית מס׳ גב/258/א, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2874 מיום 16.12.82.

באזור מגורים ב-1, הותרה בנייה ב-3 קומות, לפי 34% משטח המגרש לקומה מעל קומת עמודים מפולשת.

לא תתיר הוועדה המקומית הקמת יחידת דיור, אלא אם נקבעה בה מרפסת שירות (בדירה ששטחה עד 80 מ״ר – 2.5 מ״ר מרפסת שירות; בדירה ששטחה מעל 80 מ״ר – 3 מ״ר מרפסת שירות).

הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומה נוספת מעל מספר הקומות המותר בתנאים שצוינו בהוראות התכנית.

בבניינים קיימים הועדה המקומית תהא רשאית לאשר הגדלת מגורים על חשבון מרפסות בתנאי שסה״כ שטח רצפות לא יעלה על אחוזי הבניה המותרים.

הוראות בתכנית המעניקה אחוזי בנייה כוללים נוספים או מיוחדים להקמת מרפסות, מבני עזר וכד׳ לא תהיה עוד בתוקף.

לצורך קביעת שטח הבנייה המותר אין להביא בחשבון שטח של חדר מדרגות העולה 12 מ״ר לכל קומה בבניין עד 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

7.8 תכנית מס׳ גב/385, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3475 מיום 25.08.87.

בהתאם להוראות התכנית, באזורים בהם תאשר הוועדה המקומית הקמת בניינים בני 3 קומות ומעלה יהיה בסמכותה לאשר תוספת של 5% בנייה לשם התקנת מעלית.

7.9 תכנית מס׳ גב/353/ד, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4235 מיום 28.07.94.

התכנית מתירה חדר יציאה לגג בשטח 23 מ״ר לרבות המקלט/ממ״ד. סה״כ שטח הבניה לא יעלה על 40%.

תותר פרגולה בצמוד לחדר יציאה לגג בשטח שלא יעלה על 23 מ״ר ולא יותר מ-1/3 משטח מרפסת הגג.

7.10 תכנית מס׳ גב/406, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4235 מיום 28.07.94.

התכנית מתירה קומת מרתף בגבולות קווי הבניין ובגובה 2.20 מ׳.

השימושים המותרים – חניה, מתקנים הנדסיים, תברואתיים, בטחון ובטיחות, פעילות פנאי של דיירי הבית, מחסנים דירתיים (עד 6 מ״ר מחסן לדירה שיוצמד לה בלשכת הרישום).

7.11 תכנית מס׳ גב/מק/258/ו, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4690 מיום 22.10.98.

מטרת התכנית לכלול את ההקלות הכמותיות כפי שהן מופיעות בתקנות התכנון והבנייה. התכנית קובעת כי, באזור מגורים ב-1 יותרו 113% בניה בסה״כ ועד 38% בקומה (אחוזי הבנייה כוללים 6% בגין שיפור תכנון + 5% בגין מעלית).

עבור כל קומה נוספת ממספר הקומות המותר, למעט תוספת קומה מפולשת, תינתן תוספת שטח רצפה בשיעור 2.5% (התוספת המרבית הינה 5% בגין תוספת 2 קומות). עבור קומה מפולשת נוספת תינתן תוספת שטח רצפה בשיעור של 5%. תותר, משיקולים תכנוניים, חלוקה לא שווה של אחוזי הבנייה בקומות, תוך שמירה שלא תהיה חריגה מקווי הבניין המותרים ומסה״כ אחוזי הבנייה המותרים.

בתכנית זו כלולה תוספת שטח בניה בשיעור 5% בגין מעלית אחת במסגרת שטחי הבניה המותרים לפי אזורים. התייחסות לשטחים נוספים בגין יותר ממעלית אחת תהיה לפי הוראות תכנית גב/385.

תותרנה דירות גן עם הצמדת שטח מחוץ לבניין, בתנאי שיהיה במפלס רצפת הדירה, או במפלס הנמוך ממנה בשיעור שלא יעלה על 0.6 מ׳ (3 מדרגות). כן מותרת הקמת פרגולה.

מותרת הבלטת הבניין בקומות שמעל לקומה המפולשת בשיעור של עד 1.2 מ׳ במרווחים הקדמי והאחורי.

7.12 תכנית מס׳ גב/מק/353/ה, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4701 מיום 23.11.98.

התכנית מתירה חדר יציאה לגג בשטח 23 מ״ר לרבות המקלט/ממ״ד. סה״כ שטח הבניה לא יעלה על 40%.

תותר פרגולה, לרבות מחיצות שקופות ניידות בין קורות הפרגולה או תחתיהן, בצמוד לחדר יציאה לגג, בשטח שלא יעלה על 23 מ״ר ולא יותר מ-1/3 משטח מרפסת הגג.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

7.13 תכנית מס׳ גב/מק/2002, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ.5169 מיום 24.03.03.

תכנית זו שומרת על ייעודי הקרקע וזכויות הבנייה, כפי שנקבעו בתכניות התקפות השונות. אין בתכנית זו כדי להוסיף על סך כל השטחים המותרים לבנייה, למעט הוספת שטחי שירות על פי תקנה 13 (ב) (3) לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים), התשנ״ב 1992.

התכנית קובעת כי אחוזי הבניה לקומה – 38% משטח המגרש. סה״כ לבניין 113% משטח המגרש בעד 5 קומות מעל קומה מפולשת / קומת כניסה. שטחי שירות מעל הקרקע לפי 35 מ״ר ליח״ד. על הגג יותרו 23 מ״ר נוספים, לא כולל שטח המדרגות המובילות אליהם. תותר הקמת מצללות בשטח הגג הצמוד לחדרי יציאה לגג או לדירות הגג בשטח של עד 23 מ״ר או עד שליש משטח הגג הצמוד, לפי הגדול. כן מותרים שטחי שירות מתחת לקרקע בשיעור 200%.

מחסנים דירתיים שימוקמו במרתפי הבניה יהיו בשטח 10 מ״ר ליח״ד ויחושבו במסגרת שטחי השירות המותרים.

במגרש מדרוני תותר תוספת 15%.
בגין מעלית נוספת (2 ומעלה) תותר תוספת 5% וכן 2.5% בגין כל קומה נוספת.
הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספת של 5% בגין קומת מרתף שתיבנה במקום קומת עמודים מפולשת נוספת.
בקומת מרתף חלקית תותר תוספת של 5% לחלק המהווה מרתף באותה קומה ותוספת של 2.5% בלבד לחלק המהווה דירת גן או מבואת כניסה ראשית לבניין.

הועדה המקומית רשאית לנייד שטחי בניה עיקריים לרבות שטח יציאה לגג בין הקומות השונות, אך לא מהקומות השונות להרחבת חדר היציאה לגג.

הוועדה 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 לא יפחת מ-50 מ״ר.

בתכנית זו כלולה תוספת שטח בניה בשיעור 5% בגין מעלית אחת במסגרת שטחי הבניה המותרים. התייחסות לשטחים נוספים בגין יותר ממעלית אחת תהיה לפי הוראות תכנית גב/385.

7.14 תכנית מס׳ גב/353/ו, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 5367 מיום 15.01.05.

התכנית התירה הגדלת חדר יציאה לגג לרבות ממ״ד מ-23 מ״ר עד לשטח של 40 מ״ר ליח״ד.

מרחב הנסיגה מהצד הפנימי של מעקה הגג לא יקטן מ-1.2 מ׳, אלא אם שוכנע מהנדס העיר כי יש הצדקה ארכיטקטונית למידה קטנה יותר.

7.15 תכנית מס׳ גב/מק/496, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 5732 מיום 31.10.07.

הותרה הבלטת הבניין בקומות שמעל לקומה המפולשת ו/או קומת הכניסה בשיעור של עד 1.2 מ׳ במרווח הבניין הקדמי ובמרווח קו הבניין האחורי ובתנאי אישור מהנדס העיר.

7.16 תכנית מס׳ גב/מק/559, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 6112 מיום 26.07.10.

באישור מהנדס העיר תותר בניית חלק מקומות הכניסה הכוללת מבואת כניסה בגובה העולה על 3.5 מ׳, כמצוין בנספח הבינוי הנלווה לתכנית, ולא יותר מ-7 מ׳.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

7.17 תכנית מס' גב/מק/551, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 6206 מיום 28.02.11.

התכנית מאפשרת שימוש במתקני חניה מכאניים וחשמליים לצורך תקן חניה בתוספות בניה בהתאם לתמ"א 38 ולעיבוי בניה למבנים קיימים למגורים.

7.18 תכנית מס' גב/מק/519, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 6217 מיום 28.03.11.

התכנית משנה, בין היתר, קווי בניין למרפסות מקורות בבניינים קיימים ומגדירה הוראות לבניית מחסנים ומרתפים.

7.19 תכנית מס' גב/מק/550, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 6292 מיום 12.09.11.

מטרת התכנית לקבוע הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי בנוגע לדירות גג, קומת גג, חדר יציאה לגג ומצללות.

אין בתכנית זו להוסיף על זכויות הבנייה מעבר לאלה המאושרות בתכניות תקפות.

דירות גג - שטח זכויות הבנייה לחדרי יציאה לגג אותו ניתן יהיה להמיר לדירת גג או לדירת גג דופלקס או לדירת גג טריפלקס, ייקבע לפי מספר יח"ד בקומת העליונה כפול 40 מ"ר, אך בכל מקרה לא יותר מ-50% משטח הקומה העליונה ולא יותר מ-40 מ"ר לכל יח"ד שבקומה העליונה. בנוסף, לאמור בתכנית גב/מק/2002, תותר בניית דירת גג אחת מעל קומה עליונה הכוללת דירה אחת בלבד ובתנאי ששטח דירת הגג לא יפחת מ-90 מ"ר ושטח מרפסת הגג הצמודה לה לא יפחת מ-50 מ"ר. תותר בניית דירת / דירות גג במקום חדרי יציאה לגג בנוסף למספר יח"ד המותר לפי תכנית.

קומת הגג, בה חדרי יציאה לגג ו/או קומת דירות הגג, הינה בנוסף למספר הקומות המותר לבניה לפי תכנית וכן לא תבוא במניין מספר הקומות לעניין הוראות קווי הבניין כאמור בתכנית גב/מק/2002. אולם, כל קומה מעבר לקומה אחת של דירת גג דופלקס או של דירת גג טריפלקס, תחשב במניין הקומות.

בדירות גג (פנטהאוז) ניתן יהיה להקים פרגולות מאלמנטים ניידים שקופים בהתאם להוראות תכנית גב/מק/353/ה וגב/מק/2002.

8. **<u>תיק בניין</u>**:

הצדדים ציינו את ההיתרים כדלקמן:

8.1 תכנית הגשה חתומה מיום 11.3.46 לבניית דירה בשטח 58.22 מ"ר + 16.2 מ"ר מרפסות.

8.2 רישיון בנייה מספר 329 מיום 27.2.50 לבניית מחסן לרהיטים.

8.3 רישיון בנייה מספר 491 מיום 24.12.50 להוספת מרפסת לבית מלאכה.

8.4 רישיון בנייה מספר 1408 מיום 2.12.57 להוספת חדר, מרפסת ומחסן. השטחים המבונים בהתאם לתכנית הבקשה:

בית מגורים -72 מ"ר קיים + 21 מ"ר מוצע.
מרפסות - 27.4 מ"ר קיים + 11 מ"ר מרפסות מוצע.
מרתף – 21 מ"ר למחסן.
בית מלאכה – 55 מ"ר קיים.

8.5 ביום 11.1.65 אושרה בתנאים הקמת סככה לתקופה של שנתיים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

9. **<u>המצב המשפטי</u>:**

9.1 בהתאם למידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות האינטרנט:

חלקה 123 בגוש 6161 בשטח של 1,042 מ״ר.

זכויות הבעלות בחלקה רשומות ע״ש קרן קיימת לישראל.

רשומות חכירות על שם:
פורת אילנה – 1/2
וסרמן עמוס – 1/2

מצוין כי השכירות מהוונת עד ליום 31.08.2035.

רשומה הערה בדבר צו ניהול ע״י כונס נכסים לטובת עו״ד גולדשטיין יוסף ועו״ד ורדי נ. אביחי, על כל החוכרים.
רשומה הערת אזהרה לטובת פורת אילנה על החכירה של וסרמן עמוס.
רשומה הערת אזהרה לטובת בנק ירושלים בע״מ על החכירה של וסרמן עמוס.
רשומה הערת אזהרה לטובת תומר מתן המעיין 15 בע״מ על החכירה של פורת אילנה.

9.2 שמאי המשיבה ציין כי ביום 27.1.13 נמכר חלקו של עמוס וסרמן בחלקה, המהווה מחצית מהזכויות. ביום 9.2.14 אושרה העסקה ע״י בית המשפט.

9.3 שמאי המשיבה ציין כי ביום 22.1.14 נחתם הסכם מותלה לרכישת מחצית הזכויות בחלקה בנאמנות ועסקת קומבינציה לגבי המחצית הנוספת לפי שיעור של 35% לבעלים.

10. **<u>טיעוני הצדדים</u>:**

10.1 טענות שמאי המבקשים:

10.1.1 כללי-

<u>השבחה בגין זכויות מותנות</u>

בדיון טען שמאי המשיבה כי יש לחייב בגין זכויות מותנות לאור פס״ד ״אליק רון״[1]. שמאי המבקשים טען כי פסק הדין מתייחס למקרה אחר בו פלוני רכש קרקע והיטל ההשבחה שולם ע״י המוכר והשאלה היא לעניין זכות מותנית. בנוסף, שומת המשיבה חלוטה והיא אינה יכולה לדרוש היטל השבחה לפי תכנית זו מעבר למה שדרשה ואין באפשרותה לשנות את שומתה או לפנות לשמאית המכריעה ולבקש ממנה לערוך שומה חדשה עבורה.

ככל שיוחלט שקיימת כדאיות בתוספת 2 קומות, ציין, כי בהתאם לסעיף 14 א׳ לתמ״א 38 בבנייה חדשה יש לראות בזכויות הקודמות לתמ״א כחלק מתמ״א 38 ומשכך פטורות מהיטל השבחה.

[1] רע״א 3002/12, הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה נ׳ אליק רון.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

מושע

לאור המצב המשפטי המורכב בנכס, לרבות סכסוך משפטי הידוע מזה שנים בין בעלי הזכויות שהוביל למכירת חלק מהנכס בכינוס נכסים, הובאה בחשבון הפחתה למושע בשיעור של 30%.

הפחתה למיקום

הובאה בחשבון הפחתה בגין קרבה לבית ספר יסודי במקדם 0.95. בבי"ס יש רעש כללי ומיקום הכניסה אליו לא בהכרח משנה. קיימת תנועה כללית ברחוב וכשהיא נעצרת ברחוב הכנסת בגלל הכניסה לביה"ס, התנועה מופנית לרחוב המעין.

שטח המגרש לחישוב זכויות הבנייה

שטח החלקה הרשום הינו 1,042 מ"ר. מעיון בתכנית גב/170 ניתן לראות כי קיימת רצועה המתוכננת לדרך בחלק המזרחי והדרומי בחלקה. שטח המגרש נטו הינו 845 מ"ר.

מעיון בתשריטי תכניות גב/191 וגב/מק/542 רואים את הדרך, אולם לא ניתן לראות את החלקות הגובלות והמשך הדרך מתוך החלקה שבנדון. דרך זו לא בוטלה סטטוטורית. אמנם במפה הטופוגראפית לא סומנה הפקעה לכיוון מזרח, אולם, אם רוצים לבטלה יש לבצע זו מבחינה סטטוטורית.

אורך החיים הכלכליים של הנכס

הובא בחשבון אורך חיים כלכלי של 50 שנים, החל משנת 1957 ועד לשנת 2007. מחסן הרהיטים היווה את מקור ההכנסה המרכזי של המשפחה ולפיכך תרם.

ככל שמביאים בחשבון כי השימוש המיטבי הינו בניה חדשה, יש להתחשב בעלויות הריסה גבוהות, שכן קיימים מספר מבנים בחלקה אשר חלקם בנויים מאסבסט שעלות פינויו גבוהה.

צפיפות יח"ד לקומה

עפ"י התכניות התקפות שטח בנייה לקומה, כולל מרפסות, הינו 274 מ"ר. שטח זה קטן יחסית ולא ניתן לבנות 4 יח"ד. בנוסף, לאור צורת מגרש אין כדאיות לבנייה מעל ל-3 קומות (בניה ב-3 קומות אינה מחייבת הקמת מעלית). לפיכך, צפיפות הבנייה האופטימאלית לקומה הינה 3 יח"ד.

במידה שייבנו 4 יח"ד בקומה, לאור צורת החלקה, תידרש הקמת שני חדרי מדרגות ודירה אחת תהיה ארוכה מאוד יחסית. עלות הקמת שני חדרי מדרגות מגדילה את הוצאות הבנייה ומקטינה את היתרה לקרקע. כתימוכין להקמת שני חדרי מדרגות, צירף סקיצה של אדריכל מיום 17.6.14 ממנה עולה כי מתוכננים שני חדרי מדרגות ו-4 יח"ד בקומה טיפוסית.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10.1.2 תכנית גב/353-

בהיעדר נוף מיוחד הובא בחשבון מקדם 1.2 לחדרי יציאה לגג. המקדם מגלם את שטח המרפסת.

תחשיב:

שווי מ״ר קרקע מבונה[2] -	$320
שטח חדר יציאה לגג -	23 מ״ר
מספר חדרי יציאה לגג -	3
מקדם לחדר על הגג -	1.2
הפחתה למושע -	0.7
הפחתה למיקום -	0.95
מקדם דחייה (25 שנה, 5%) -	0.295
ההשבחה -	$5,196 (102 ₪)

10.1.3 תכנית גב/258/א-

תחשיב:

שטח אקוו׳ ב״מצב קודם״-
659 מ״ר עיקרי (78%) + 132 מ״ר מרפסות פתוחות במקדם 0.8 + 66 מ״ר מרפסות סגורות - 830.6 מ״ר

שטח אקוו׳ ב״מצב חדש״ - 862 מ״ר (102%)

התוספת בשטח אקוו׳ -	31.4 מ״ר
שווי מ״ר קרקע מבונה[3] -	$400
הפחתה למושע -	0.7
הפחתה למיקום -	0.95
מקדם דחייה (25 שנה, 5%) -	0.295
ההשבחה -	$2,464 (83 ₪)

10.1.4 תכנית גב/353/ד-

זכויות בנייה לפרגולה ללא כיסוי וללא קירות תורמות באופן חיובי לנכס, אולם שוויה של הפרגולה כבנויה אינו גבוה משווי עלויות הבניה לצורך הקמתה ומשכך עלויות הבנייה מאיינות את ההשבחה. כתימוכין, ציין שתי שומות מכרעות.

בנוסף, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה משנת 1968, טרם כניסתה לתוקף של תכנית גב/353/ד, הותרה הקמת מצללה. לפיכך, התכנית אינה משביחה.

[2] התבסס על שמונה שומות מכרעות.
[3] התבסס על שש שומות מכרעות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10.1.5 תכנית גב/מק/285/ו-

בהתאם לסעיף 19(ב)7 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, תוספת זכויות בנייה בשיעור 5% בגין בניית מעלית פטורה מהיטל השבחה. לפיכך, נערך חישוב רק בגין תוספת בשיעור 6% אחוזי בנייה.

בנוגע לטענת שמאי המשיבה כי הפטור מתייחס לשטח שירות בעוד השטח שנוסף לפי תכנית גב/285/ו הינו עיקרי ועל כן אינו פטור, השיב שמאי המבקשים כי מדובר בשטח הדרוש לשיפור הנגישות ולא משנה אם הוא שטח עיקרי או שירות ולכן פטור.

תחשיב:

שווי מ״ר קרקע מבונה[4] -	$1,000
תוספת שטח לבנייה -	50.7 מ״ר
הפחתה למושע -	0.7
הפחתה למיקום -	0.95
מקדם דחייה (9 שנים, 5%) -	0.64
ההשבחה -	$21,578 (₪ 93,282)

10.1.6 תכנית גב/מק/353/ה-

בהתחשב בשטח המופקע, שטח קומה עליונה אשר מעליה קיים גג המבנה הינו 318 מ״ר. שטח הגג המוצמד מהווה 75% משטח קונטור הקומה שמתחתיה, כאשר יתרת 25% מהווים שטח משותף למתקנים על הגג. לפיכך, השטח לחיוב הינו 18 מ״ר ליח״ד.

מקדם תרומת פרגולה הסגורה באלמנטים ניידים, בהפחתת שטח פרגולה שאינה מקורה הובא בשיעור של 10%. כתימוכין, ציין שתי שומות מכרעות.

תחשיב:

שווי מ״ר קרקע מבונה -	$1,000 (כמו בתכנית גב/258/ו)
שטח פרגולות (18 מ״ר * 3 יח״ד) -	54 מ״ר
מקדם תרומה -	0.1
הפחתה למושע -	0.7
הפחתה למיקום -	0.95
מקדם דחייה (9 שנים, 5%) -	0.64
ההשבחה -	$2,295 (₪ 9,593)

10.1.7 תכנית גב/מק/2002-

התכנית מסכמת את כל זכויות הבנייה שניתנו עד למועד אישורה בגבעתיים ואינה מוסיפה זכויות. למשל, בנוגע לדירת מדרון, זכויות שניתנו מכוח תכנית גב/123 היו בתנאים טובים יותר.

התכנית משביחה לגביי תוספת חדרי מדרגות.

[4] התבסס על שלוש שומות מכרעות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

תחשיב:

תוספת שטח מדרגות (12 מ״ר * 3 ק׳) -	36 מ״ר
תוספת שטח מדרגות חדרי יציאה לגג -	12 מ״ר
הפסד מרפסת גג (4 מ״ר * 3 יח״ד * 0.3) -	(3.6 מ״ר)
סה״כ תוספת השטח -	44.4 מ״ר
שווי מ״ר קרקע מבונה[5] -	$1,000
הפחתה למושע -	0.7
הפחתה למיקום -	0.95
מקדם דחייה (4 שנים, 5%) -	0.82
ההשבחה -	$24,211 (₪ 112,509)

10.1.8 תכנית גב/353/ו-

התכנית הגדילה חדרי יציאה לגג עד ל-40 מ״ר.

תחשיב:

תוספת שטח בגג (17 מ״ר * 3 יח״ד) -	51 מ״ר
הפסד מרפסת גג (51 מ״ר * 0.3) -	(15.3 מ״ר)
סה״כ תוספת השטח -	35.7 מ״ר
שווי מ״ר קרקע מבונה[6] -	$1,100
הפחתה למושע -	0.7
הפחתה למיקום -	0.95
מקדם דחייה (שנתיים, 5%) -	0.91
ההשבחה -	$23,758 (₪ 102,967)

10.1.9 תכנית גב/מק/550-

קיימת אי ודאות בנוגע להקמת דירת גג בפועל. אי ודאות זו הייתה קיימת אף ב״מצב קודם״ בתכנית גב/מק/2002 בהתניה לאיחוד ולניוד זכויות.

איחוד החדרים, ככל שמעלה את שווי החדרים כדירת גג, מפחית את שווי הקומה התחתונה מדירות הכוללות חדרי יציאה לגג לדירות רגילות. בנוסף, בניוד שטחים יש להתחשב באובדן מרפסת ובהקטנת שטח הקומה. לפיכך, התכנית לא משביחה.

[5] התבסס על ארבע שומות מכרעות.
[6] התבסס על שבע שומות מכרעות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10.2 טענות שמאי המשיבה:

10.2.1 כללי-

<u>השבחה בגין זכויות מותנות</u>

נבחנה ההשבחה בגין זכויות מוקנות בלבד. בגין זכויות הבנייה המותנות מתכנית גב/מק/2002 ו/או כל תכנית אחרת לרבות תוספת 5% בנייה בגין קומת מרתף, 15% למגרש מדרוני, 2.5% בנייה בגין תוספת לקומה (ועד 5%), 2.5% לחלק המהווה דירת גן או מבואת כניסה, 5% בגין כל מעלית נוספת ו/או ניוד שטחי בנייה עיקריים ו/או הפיכת חדרי יציאה לגג לדירת פנטהאוז ו/או כל זכות מותנית אחרת לא חושבה בשומה השבחה.

לאחר מועד עריכת חוות דעתו ציין שמאי המשיבה כי ניתן בבימ"ש עליון פס"ד "אליק רון"[7] לעניין הזכויות המותנות בתכניות בגבעתיים. לפיכך, יש להוסיף בשלב המכר את החיוב בגין הזכויות המותנות המצוינות בתכנית גב/מק/2002. עד פסק הדין המשיבה נהגה לחייב בגין הזכויות המותנות רק במועד אישור החלטת הועדה בהיתרי הבניה. בעקבות פסק הדין בעליון מחויבים לחייב כבר בשלב המכר. כתימוכין, ציין שתי שומות מכרעות בהן נקבע מקדם 0.9 בגין זכויות אלו בשלב המכר ואת היתרה יש לגבות בעת מתן ההיתר.

לעניין הסמכות, פסק הדין הינו מחייב. לפני פסק הדין, חלק מהשמאים המכריעים חייבו בגין הזכויות המותנות למרות ששומות המשיבה לא כללו זאת ועל כן בסמכות השמאית המכריעה לחייב בגין הזכויות המותנות.

<u>הפחתה למושע</u>

החלקה הנדונה בבעלות שני אחים בלבד. הבעיות והמחלוקות בין בעלי הזכויות שצוינו ע"י שמאי המבקשים הינן סובייקטיביות. ניתן לפתור מחלוקות בבעלות משותפת ע"י פירוק שיתוף לפי סעיף 37 לחוק המקרקעין.

הובאו בחשבון זכויות במושע במקדם 0.93. לבחינת סבירות המקדם ציין שתי שומות מכרעות.

יש להביא בחשבון שבמרבית עסקאות ההשוואה קיים יותר מבעל זכויות אחד והן מגלמות מושע.

<u>הפחתה למיקום</u>

הובאה בחשבון הפחתה בגין קרבה לבית ספר יסודי במקדם 0.97. ציין כי הכניסה הראשית לבי"ס הינה מרחוב הכנסת בלבד.

[7] רע"א 3002/12, הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה נ' אליק רון.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

<u>שטח המגרש לחישוב זכויות הבנייה</u>

שטח החלקה הרשום הינו 1,042 מ״ר. השטח המיועד להפקעה מבדיקה שערך במשרדי המשיבה הינו 69 מ״ר וממוקם בחזית החלקה הפונה לרחוב המעיין. לפיכך, שטח המגרש נטו לחישוב זכויות הבנייה הינו 973 מ״ר.

בנוגע לטענת שמאי המבקשים כי רצועה נוספת בחלק המזרחי בחלקה מיועדת להפקעה, השיב שמאי המשיבה כי אין היא נכונה, שכן בהתאם לתשריטי תכניות גב/53, גב/170, גב/מק/542 וגב/115, רצועה זו הינה על חשבון חלקה 191.

בנוסף, שמאי המשיבה ציין כי רוכשי הנכס העבירו מפת מדידה מיום 3.3.14 שנערכה לחלקה הנדונה וממנה עולה כי שטח החלקה נטו הינו 973 מ״ר.

<u>אורך החיים הכלכליים של הנכס</u>

לאור הבינוי הקיים בחלקה, אין להביא בחשבון דחייה עד לזמינות, שכן השימוש המיטבי הינו קרקע ריקה. כתימוכין, ציין שתי שומות מכרעות.

בנוגע לעלויות ההריסה הגבוהות להן טען שמאי המבקשים, השיב שמאי המשיבה כי הן חלות בשני מצבי התכנון.

<u>צפיפות יח״ד לקומה</u>

השימוש המיטבי הינו ניצול של 4 יח״ד לקומה ובהתאם לכך ניצול של 4 חדרי יציאה לגג. ציין לדוגמא חלקות סמוכות ברחוב המעיין (9, 14-11, 22, 24, 28), בהן נוצלה בנייה לפי 4 יח״ד בקומה.

בנוגע לטענת שמאי המבקשים כי במידה וייבנו 4 יח״ד בקומה תידרש הקמת חדר מדרגות נוסף, השיב שמאי המשיבה כי לא רואה בעיה בביצוע חדר מדרגות אחד בהתאם לדוגמאות שציין ובנוסף, ככל שהטענה נכונה, עלויות בניה אלו היו גם ב״מצב קודם״.

10.2.2 תכנית גב/353-

התכנית התירה חדרי יציאה לגג.

תחשיב:

שווי מ״ר קרקע מבונה[8] -	$360
שטח חדר יציאה לגג -	23 מ״ר
מספר חדרי יציאה לגג -	4
מקדם לחדר על הגג -	1.3
הפחתה למושע -	0.93
הפחתה למיקום -	0.97
ההשבחה -	$38,840 (760 ₪)

[8] התבסס על חוברת ״מקרקעין וערכם״ מיוני 82׳ וחמש שומות מכרעות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10.2.3 תכנית גב/258/א-

התכנית הוסיפה שטח עיקרי. זכויות הבנייה לחדרי גג מתקזזים בין שני מצבי התכנון.

תחשיב:

שטח אקוו' ב"מצב קודם"-	
758.94 מ"ר עיקרי (78%) +	151.78 מ"ר מרפסות פתוחות במקדם 0.5 +
75.89 מ"ר מרפסות סגורות -	910.72 מ"ר
שטח אקוו' ב"מצב חדש" -	992.46 מ"ר (102%)
התוספת בשטח אקוו' -	81.74 מ"ר
שווי מ"ר קרקע מבונה[9] -	$440
הפחתה למושע -	0.93
הפחתה למיקום -	0.97
ההשבחה -	$32,443 (₪ 1,070)

10.2.4 תכנית גב/353/ד-

התכנית הוסיפה פרגולה בגג.

בנוגע לטענת שמאי המבקשים כי ניתן לבנות פרגולה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, השיב שמאי המשיבה, כי התקנות הרלוונטיות אושרו בשנת 1997, כ-3 שנים לאחר מועד אישור תכנית גב/353/ד. בנוסף ציין שומה מכרעת בה נקבעה השבחה בגין תכנית זו.

תחשיב:

שווי מ"ר קרקע מבונה[10] -	$1,000
שטח פרגולה -	23 מ"ר
מספר פרגולות -	4
מקדם תרומה לפרגולה -	0.1
הפחתה למושע -	0.93
הפחתה למיקום -	0.97
ההשבחה -	$8,299 (₪ 25,129)

[9] התבסס על חוברת "מקרקעין וערכם" ממרץ 83' וחמש שומות מכרעות.
[10] התבסס על חמש שומות מכרעות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10.2.5 תכנית גב/מק/258/ו-

התכנית הוסיפה 11% בנייה עיקריים.

בנוגע לטענת שמאי המבקשים כי תוספת 5% בגין מעלית פטורה מהיטל השבחה, השיב שמאי המשיבה כי בסעיף 19(ב)7 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה צוין כי הפטור יינתן בשל תוספת שטחי שירות הנדרשים לצורך ביצוע התאמות נגישות, ואילו במקרה הנדון מדובר בתוספת שטח עיקרי ומשכך תוספת זו אינה פטורה מהיטל השבחה.

תחשיב:

שווי מ״ר קרקע מבונה[11] -	$1,100
תוספת שטח לבנייה -	107.03 מ״ר
הפחתה למושע -	0.93
הפחתה למיקום -	0.97
ההשבחה -	$106,206 (₪ 459,128)

10.2.6 תכנית גב/מק/353/ה-

התכנית התירה סגירת פרגולות עם מחיצות ניידות שקופות (מאלמנטים ניידים) בגג.

בנוגע לטענת שמאי המבקשים כי השטח לחישוב מרפסת הגג הינו 75% לאחר הפחתה של 25% למתקנים משותפים, השיב שמאי המשיבה, כי אין להפחית 25%, שכן בהתאם להוראות תכניות גב/353/ד (סעיף 9) וגב/353/ה (סעיף 10), ניתן למקם את המתקנים המשותפים על שטח גג חדרי היציאה לגג.

בנוגע לסבירות מקדם התרומה, ציין ארבע שומות מכרעות.

תחשיב:

שווי מ״ר קרקע מבונה -	$1,100 (כמו בתכנית גב/258/ו)
שטח פרגולות -	92 מ״ר
מקדם תרומה -	0.35 (בניכוי הפסד מרפסת גג ופרגולה פתוחה)
הפחתה למושע -	0.93
הפחתה למיקום -	0.97
ההשבחה -	$31,952 (₪ 133,560)

[11] התבסס על מכרז ממ״י בו שווק מגרש בשנת 1999, עסקת מכר למגרש משנת 1999 וארבע שומות מכרעות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10.2.7 תכנית גב/מק/2002-

ההשבחה בגין תוספת מדרגות לחדרי יציאה לגג

התכנית אפשרה הגדלת חדר היציאה לגג ב-4 מ״ר, מעבר ל-23 מ״ר שהותרו בתכנית גב/353.

תחשיב:

שטח גרם מדרגות פנימי -	4 מ״ר
מספר חדרי יציאה לגג -	4
שווי מ״ר קרקע מבונה[12] -	$1,100 (במיקום הנדון)
מקדם תרומה -	0.75 (בניכוי הפסד מרפסת גג פתוחה)
הפחתה למושע -	0.93
ההשבחה -	$12,276 (₪ 57,036)

ההשבחה לתוספת שטח חדרי מדרגות לשטח העיקרי

התכנית אפשרה תוספת של 12 מ״ר לחדר מדרגות לקומה אשר נכללו ב״מצב קודם״, בהתאם לתכנית גב/258/א, בשטחי הבנייה המותרים. כתימוכין, ציין שתי שומות מכרעות.

תחשיב:

תוספת שטח עיקרי -	36 מ״ר
שווי מ״ר קרקע מבונה -	$1,100
הפחתה למושע -	0.93
ההשבחה -	$36,828 (₪ 171,108)

ההשבחה הכוללת מאישור התכנית - ₪ 228,144

10.2.8 תכנית גב/353/ו-

התכנית הגדילה חדרי יציאה לגג עד ל-40 מ״ר.

תחשיב:

שווי מ״ר קרקע מבונה[13] -	$1,250
תוספת שטח חדר יציאה לגג -	17 מ״ר
מספר חדרי יציאה לגג -	4
מקדם תרומה -	0.75 (בניכוי הפסד מרפסת גג פתוחה)
הפחתה למושע -	0.93
הפחתה למיקום -	0.97
ההשבחה -	$57,509 (₪ 249,244)

[12] התבסס על מכרז ממ״י בו שווק מגרש בשנת 2003 ושלוש שומות מכרעות.
[13] התבסס על שתי עסקאות מכר למגרשים מהשנים 2004 ו-2006 ושלוש שומות מכרעות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10.2.9 תכנית גב/מק/550-

התכנית הקנתה את הזכות לדירת גג והסירה את אי הוודאות בנוגע לאפשרות המרת חדרי יציאה לגג לדירות גג.

הובאה בחשבון אפשרות להקים 2 דירות פנטהאוז בשטח עיקרי של 220 מ״ר (לא כולל ממ״דים ומרפסות) בהתחשב באיחוד חדרי גג בשטח כולל של 160 מ״ר + 80 מ״ר עיקרי מקומות תחתונות.

שמאי המשיבה ציין כי בסביבה מנוצלות הזכויות לפי בינוי מוצע זה, עובדה המצביעה על תרומה חיובית לשווי. כתימוכין, ציין 6 נכסים בהם נוצל בינוי לדירת פנטהאוז ובנוסף, מניתוח היתרה לקרקע מעסקאות אלו עולה כי מתקבל יחס של פי 1.8 למ״ר מבונה בדירת גג לעומת דירה רגילה. בנוסף, ציין שומה מכרעת.

בהתאם להוראות תכנית גב/2002 ניתן לבנות בנוסף פרגולות מקורות גם לדירות פנטהאוז.

תחשיב:

תרומת שטח להמרה (220 מ״ר * 0.2 מקדם משוקלל לניוד חדרי גג לניוד שטח עיקרי) -	44 מ״ר
בניכוי שטח חדרי המדרגות לחדרי היציאה לגג מתכנית גב/מק/2002 (4 חדרים * 4 מ״ר * 0.75 מקדם) -	(12 מ״ר)
תוספת שטח אקוו׳ -	32 מ״ר
שווי מ״ר קרקע מבונה[14] -	8,000 ₪ (במיקום הנדון)
הפחתה למושע -	0.93
ההשבחה -	238,080 ₪

[14] התבסס על שתי עסקאות מכר למגרשים מהשנים 2009-2010 וחמש שומות מכרעות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10.3 להלן תמצית תחשיבי הצדדים:

תכנית	מהות	שמאי מבקשים	שמאי משיבה
כללי	מקדם הפחתה למושע	0.7	0.93
	הפחתה למיקום	0.95	0.97
	שטח המגרש לחישוב זכויות	845 מ״ר	973 מ״ר
	מקדם דחייה בין בינוי קיים	החל מ-25 שנים בשיעור היוון של 5% למועד התכנית הראשונה המשביחה ומשתנה בהתאם למועד הקובע	אין להביא בחשבון. השימוש המיטבי הינו קרקע ריקה
	צפיפות יח״ד לקומה	3 יח״ד	4 יח״ד
גב/353	שווי מ״ר קרקע מבונה	$320	$360
	מספר ושטח חדרי יציאה לגג	3 חדרים * 23 מ״ר	4 חדרים * 23 מ״ר
	מקדם לחדר על הגג	1.2	1.3
	ההשבחה	**$5,196 (102 ₪)**	**$38,840 (760 ₪)**
גב/258/א	מקדם מרפסות פתוחות	0.8	0.5
	שטח אקוו׳ ב״מצב קודם״	830.6 מ״ר	910.72 מ״ר
	שטח אקוו׳ ב״מצב חדש״	862 מ״ר	992.46 מ״ר
	התוספת השטח אקוו׳	31.4 מ״ר	81.74 מ״ר
	שווי מ״ר קרקע מבונה	$400	$440
	ההשבחה	**$2,464 (83 ₪)**	**$32,443 (1,070 ₪)**
גב/353/ד	שווי מ״ר קרקע מבונה	-	$1,000
	תוספת פרגולות	-	23 מ״ר * 4 יח״ד
	מקדם תרומה לפרגולה	-	0.1
	ההשבחה	**התכנית לא משביחה**	**$8,299 (25,129 ₪)**
גב/מק/285/ו	תוספת שטח לבנייה	50.7 מ״ר (6%)	107.03 מ״ר (11%)
	שווי מ״ר קרקע מבונה	$1,000	$1,100
	ההשבחה	**$21,578 (93,282 ₪)**	**$106,206 (459,128 ₪)**
גב/מק/353/ה	שווי מ״ר קרקע מבונה	$1,000	$1,100
	שטח פרגולות	18 מ״ר * 3 יח״ד	23 מ״ר * 4 יח״ד
	מקדם תרומה לפרגולה	0.1	0.35
	ההשבחה	**$2,295 (9,593 ₪)**	**$21,952 (133,560 ₪)**
גב/מק/2002	שווי מ״ר קרקע מבונה	$1,000	$1,100 (עם התאמה למיקום)
	תוספת מדרגות לקומות וחדרי יציאה בגג	12 מ״ר * 4 קומות	4 מ״ר * 4 חדרי יציאה לגג + 12 מ״ר * 3 קומות
	הפסד מרפסת גג	4 מ״ר * 3 יח״ד * מקדם 0.3	4 מ״ר * 4 יח״ד * מקדם 0.25
	ההשבחה הכוללת	**$24,211 (112,509 ₪)**	**$49,104 (228,144 ₪)**
גב/353/ו	תוספת שטח בגג	17 מ״ר * 3 יח״ד	17 מ״ר * 4 יח״ד
	הפסד מרפסת גג	51 מ״ר * מקדם 0.3	68 מ״ר * מקדם 0.25
	תוספת שטח אקוו׳	35.7 מ״ר	51 מ״ר
	שווי מ״ר קרקע מבונה	$1,100	$1,250
	ההשבחה	**$23,758 (102,967 ₪)**	**$57,509 (249,244 ₪)**
גב/מק/550	**ההשבחה**	התכנית אינה מוסיפה שטחים מעבר למותר. קיימת אי ודאות בניצול דירת גג. **אין השבחה**	שטח להמרה – 220 מ״ר מקדם תרומה – 0.2 הפסד חדרי מדרגות – 12 מ״ר (4 מ״ר * 4 חדרים * מקדם 0.75) שווי מ״ר קרקע מבונה – 8,000 ₪ (לאחר הפחתה למיקום) **ההשבחה – 238,080 ₪**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

11. **<u>הכרעה</u>**:

הכרעה בנוגע לערכי השווי נכון למועדים הקובעים תפורט בפרק 13 להלן.

11.1 השבחה בגין זכויות מותנות-

בהלכת "אליק רון"[15] נקבע כי "ההשבחה בגין הכללת הזכויות המותנות בתכנית היא השבחה אחת כוללת המהווה את אירוע המס אך מימושה הוא דו-שלבי. את ההשבחה בכללותה יש לחשב נכון למועד תחילת התכנית שבמסגרתה נכללו הזכויות המותנות. ככל שיבקש הנישום לממש את ההשבחה בגין הזכויות המותנות, ישלם היטל בהתאם למידה שבה מנוצלת ההשבחה בפועל".

לאור פס"ד זה שכאמור ניתן בבית משפט עליון ועל כן מהווה הלכה מחייבת הנני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה כי יש להתחשב בזכויות המותנות, בהתאם למידת הרלוונטיות שלהם. לעניין סמכותי, אציין, כי בהתאם להלכת היימן[16] שומת השמאי המכריע באה במקום שומות הצדדים והן אינן מגבילות את חופש הכרעתו.

שמאי המבקשים טען כי מימוש הזכויות במסגרת תמ"א 38 פטור מהיטל השבחה. פטור מהיטל השבחה בגין תמ"א 38 חל בדרך של היתר בלבד, שכן אז מבוקש מימושה. המימוש בנכס הנדון הינו מכר. בפס"ד "אליק רון" התייחס הש' עמית לעניין היות תמ"א 38 כמעין "שיעבוד צף" אשר מתממש במועד קבלת היתר הבניה בלבד. לפיכך, איני מקבלת טענה זו.

11.2 אורך החיים הכלכליים של הנכס ומושע-

נכון למועד הקובע של התכנית הראשונה ב"מצב החדש" (גב/353) ועד היום, ממוקם על החלקה מבנה מגורים חד קומתי בשטח של כ-130 מ"ר ברוטו ובית מלאכה בשטח של כ-55 מ"ר שהוקמו בשנות ה-40' וה-50'.

הבינוי הקיים, נכון למועד הקובע לתכנית הראשונה, מנצל פחות מ-20% מזכויות הבניה המותרות וותיק. יחד עם זאת, לאור יחס שווי קרקע לעומת שווי נכס בנוי נכון למועד הקובע וקיומו של בית מלאכה, לא נוצרה כדאיות כלכלית להריסתו. לפיכך, בהביאי בחשבון אורך חיים כלכלי למבנה של 50 שנים, נכון למועד הקובע, יש להביא בחשבון מקדם דחייה של 0.61 (מהווה דחייה של 10 שנים בשיעור היוון 5%). מקדם דחייה זה הובא בחשבון נכון למועדים הקובעים לתכניות גב/353 וגב/258/א.

במועדים הקובעים מתכנית גב/353/ד ואילך המבנה בן למעלה מ-50 שנים וזכויות הבניה גדלו בשיעור היוצר כדאיות כלכלית בהריסתו. יחד עם זאת, למבנה הקיים תרומה המתבטאת בשימוש ביניים בתקופת הליכי קבלת היתר וחסכון באגרות בניה ומהווה מטרד לניצול מלוא הזכויות לאור הצורך בפינוי דיירים ומבנים קיימים. מרכיבים אלה יוצרים מצב בו מתעכב ניצול זכויות הבניה. לפיכך, מצאתי לנכון להביא בחשבון דחייה במקדם 0.9 (דחייה של 2-2.5 שנים בשיעור היוון 5%).

לעניין המושע, ככל שהיא מורכבת, הרי ניתנת לפתרון באמצעות הליך פירוק שיתוף. הובאה בחשבון דחייה של 3 שנים בשיעור של היוון של 5%, דהיינו מקדם 0.86. הפחתה למושע חופפת לאורך החיים הכלכלי של המבנים / השפעת קיומו של הבינוי הקיים ולכן הובא בחשבון המקדם הגבוה מביניהם (0.61 בתכניות גב/353 וגב/258/א ו-0.86 מתכנית גב/353/ד ואילך).

[15] רע"א 3002/12, הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה נ' אליק רון. בקשה לדיון נוסף בעניין שבנדון נדחתה.
[16] דנ"א 1165/00 עזבון המנוח חיים היימן ז"ל נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה הדרים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

11.3 הפחתה למיקום-

מקובל כי יש להביא בחשבון הפחתה למיקום, ככל שלא מגולמת בנתוני ההשוואה.

11.4 שטח המגרש לחישוב זכויות בניה-

המחלוקת מתמקדת בנוגע לסימון רצועה בחלק המזרחי בחלקה כדרך.

בתכנית גב/53 משנת 1960, מסומנת דרך חדשה בצד המזרחי של חלקה 123 הנדונה ובצד המערבי של חלקה 191 הסמוכה. לא ברור מתשריט תכנית זו על חשבון מי מהחלקות היא חלה.

בתכנית גב/115 משנת 1966, מסומן שביל בשני מצבי התכנון בגבול הצד המזרחי של חלקה 123 אשר ניתן להבחין ממנו כי שביל זה מהווה חלק מחלקה 191. תכנית זו חלה על חלקה 191 בלבד ומסמנת את שביל הולכי הרגל בחלקה 191 בלבד. ניתן להבחין מעיון בתשריט, כי חלקה 123 נראית בחזית צרה מהמגרשים ממערב לה.

בתכנית גב/170 משנת 1969, מסומן שביל קיים בין חלקה 123 לבין חלקה 191 ברוחב של 3 מ'. תשריט התכנית הינו בקנ"מ 1:2500. התכנית לא קבעה הוראות ביחס להפקעות וגם ממנה, כמו בתכנית גב/115 ניתן לראות כי החזית צרה ביחס למגרשים ממערב לה. לפיכך, אין בתכנית זו בכדי להוות הוכחה כי ההפקעה חלה בחלקה הנדונה.

תכנית גב/מק/542 משנת 2009, חלה על חלקה 191 בשלמות. מעיון בתשריט התכנית ניתן לראות כי השביל הממוקם בגבול ממזרח לחלקה 123 שבנדון מהווה חלק מחלקה 191 בשני מצבי התכנון לתכנית ושטחו 120 מ"ר.

על פי מפת מדידה מיום 3.3.14 שנערכה עבור הרוכשים בקנ"מ 1:250 מסומנת רצועה להפקעה רק בחלק הדרומי בחלקה ושטח החלקה נטו הינו 973 מ"ר.

לאור האמור לעיל, לא הוכח בפני כי השביל המזרחי גורע מחלקה 123. תכנית גב/170 בקנ"מ 1:2500, ובה החלקה נראית זהה במידותיה לחלקה המשורטטת בתכנית גב/115 אשר מציינת במפורט בתקנונה את ההפקעה לשביל מחלקה 191. התכניות לא קבעו את שטח חלקה 123 במפורש והמבקשים לא הציגו מפות מודד המחשבות את שטח חלקה 123 מתשריט תכנית גב/170. תכנית המדידה האחרונה בקנ"מ 1:250 מחזקת את דעתי כי השביל המזרחי אינו חל בחלקה הנדונה.

לאור האמור לעיל, מקובלת עליי עמדת שמאי המשיבה כי שטח המגרש נטו לחישוב זכויות הבנייה הינו 973 מ"ר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

11.5 צפיפות יח״ד לקומה-

לאור שטח המגרש נטו (973 מ״ר), השטח המבונה ברוטו (כולל מרפסות) לקומה הינו כ-329 מ״ר. חלוקת קומה ל-4 יח״ד מביאה לכ- 82 מ״ר ליח״ד. לפיכך, איני מקבלת את טענת שמאי המבקשים כי מתקבל שטח קטן יחסית ליח״ד, בניצול לפי 4 יח״ד לקומה. ביחס למרכז גבעתיים ולמועדים הקובעים שטח זה מקובל בסביבה.

מעיון בנכסי ההשוואה אותם ציין שמאי המשיבה ברחוב המעיין, אשר מהווים ברובם חלקות בעלות מאפיינים דומים, מקובל עליי כי ניתן לנצל 4 יח״ד בקומה. בנכסים אלה נוצל חדר מדרגות אחד.

בנוגע לצורך בהקמת שני חדרי מדרגות, מעיון בתשריט קומה טיפוסית שהוצג ע״י שמאי המבקשים, לפיו מתוכננת הקמת שני חדרי מדרגות, ניתן לראות כי בניית חדר מדרגות אחד אפשרי (חדר מדרגות מלבני). ע״י קביעת 2 חדרי מדרגות מנצל האדריכל במקרה זה אור ואיוורור לחלקים בדירה שלא היו נחשפים לכך ומרכז את גרעין הממ״דים יחד. יתירה מזאת, תכנון זה יאפשר ניצול מרתף (אם יתבקש) באופן יעיל יותר לאור גרעין הממ״ד המרוכז. מרכיבים אלה מאיינים את עלות תוספת חדר מדרגות שני. למרות תכנון ייחודי זה, הבאתי בחשבון חדר מדרגות אחד כבסביבה.

11.6 תכנית גב/353-

התכנית אפשרה הקמת חדרי יציאה לגג בשטח 23 מ״ר ליח״ד (כאמור לעיל חושבו 4 יח״ד בקומה).

תרומת חדר יציאה לגג מחושבת על ידי כשטח עיקרי ובנוסף לו מחושבת תרומת מרפסת הגג במפלס חדר היציאה לגג, המחושבת נכון למועד הקובע ובהתאם לגודלה במקדם 0.15. שטח מרפסת הגג (בניכוי 12 מ״ר לחדר מדרגות משותף) הינו כ-149 מ״ר.

11.7 תכנית גב/258/א-

התכנית הגדילה את שטח הקומה ל-34% משטח המגרש. הובאו בחשבון שטחים נוספים אלה וכן הגדלת מרפסת הגג במקדם 0.15.

מקובלת עליי הסכמת הצדדים בנוגע למקדם מרפסות סגורות (1). בנוגע למרפסות פתוחות (ומכוסות) הובא על ידי בחשבון מקדם 0.5.

11.8 תכנית גב/353/ד-

התכנית מתירה פרגולה בצמוד לחדר יציאה לגג בשטח שלא יעלה על 23 מ״ר ולא יותר מ-1/3 משטח מרפסת הגג.

אינני מקבלת את טענת שמאי המבקשים לפיה תקנות התכנון והבניה התירו מצללה טרם אישור התכנית, שכן התקנה הנדונה אושרה ביום 7.1.97, לאחר המועד הקובע לתכנית זו.

לדעתי, ובניגוד לשומה המכרעת שהוצגה ע״י שמאי המבקשים, יש בתוספת שטחי הפרגולה משום השבחה, שכן מאפשרת הצללה של שטח לא מקורה ותורמת להנאה ממרפסת הגג.

בכפוף למגבלת בנייה של עד 1/3 ממרפסת הגג, הובא בחשבון שטח של 75 מ״ר לפרגולות. מקדם תרומה לפרגולה מעבר לתרומת מרפסת הגג מוערך על ידי ב-0.1.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

11.9 תכנית גב/מק/258/ו-

בהתאם לתכנית הותרה תוספת 11% בנייה, עד 38% בנייה בקומה ובסה"כ 113%.

תוספת 11% בנייה מורכבת מ-6% בגין שיפור תכנון ו-5% בגין מעלית.

קיימת מחלוקת בין הצדדים בנוגע לתוספת הבנייה בגין מעלית. שמאי המבקשים טען כי בהתאם לסעיף 19(ב)7 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, תוספת זכויות בנייה בשיעור 5% בגין בניית מעלית פטורה מהיטל השבחה.

בהתאם לסעיף 19 (ב)7 לתוספת השלישית, הפטור הינו עבור "השבחה במקרקעין בשל תוספת **שטחי שירות**, הנדרשים לצורך ביצוע התאמות נגישות, לרבות בניית מעלית..." (הדגשה שלי – ש.ש.ש.). תכנית גב/285/ו מאפשרת תוספת שטחי בנייה עיקריים ומשכך, שטח זה אינו פטור מהיטל השבחה.

תכנית גב/מק/258/ו מתייחסת בנוסף לזכויות לעיל, לשטחים נוספים בגין יותר ממעלית אחת לפי תכנית גב/385 (משנת 1987) אשר בה נקבע כי באזורים בהם תאשר הוועדה המקומית הקמת בניינים בני 3 קומות ומעלה יהיה בסמכותה לאשר תוספת של 5% בנייה בגין כל מעלית.

לכאורה, יש לחייב בהיטל השבחה בגין זכויות אלה נכון למועד אישור תכנית גב/385. במועד אישור גב/385, בהתחשב בהיקף ובגובה הבניה המותרים עפ"י התכנון התקף במועד אישורה, לא נמצאה בנייה בהיקפים דומים אשר מימשה יותר ממעלית אחת. יתר על כן, שווי הקרקע לתוספת המבוקשת לא עלה על עלות הקמת מעלית נוספת ועל כן אין כדאיות כלכלית במימוש זה נכון למועד גב/385. לאור זאת, נכון למועד תכנית גב/מק/258/ו, זכויות בגין מעליות נוספות כלולות ב"מצב קודם".

תכנית גב/מק/258/ו מתייחסת בנוסף לתוספת שטחים עבור כל קומה נוספת ממספר הקומות המותר, למעט תוספת קומה מפולשת בשיעור 2.5% (התוספת המרבית הינה 5% בגין תוספת 2 קומות). עבור קומה מפולשת נוספת תינתן תוספת שטח רצפה בשיעור של 5%. תותר, משיקולים תכנוניים, חלוקה לא שווה של אחוזי הבנייה בקומות, תוך שמירה שלא תהיה חריגה מקווי הבניין המותרים ומסה"כ אחוזי הבנייה המותרים.

לאור מימדי המגרש וצפיפות יחידות הדיור, קיים פוטנציאל לתוספת קומה אחת (ממוצע של 82 מ"ר ליח"ד כולל ממ"ד בבינוי של 4 קומות סביר). יחד עם זאת, ברחוב נוצלו בבניינים חדישים יחסית, לפני אישור של תמ"א 38, 3 קומות בלבד. לפיכך, הובאה בחשבון תוספת 2.5% משטח המגרש במקדם 0.5 לאור אי הוודאות בניצולה. לא מצאתי כי במועד הקובע יש תרומה לאפשרות בניית קומה חמישית וקומה מפולשת נוספת. בנוסף, לאור פוטנציאל תוספת הקומה, לא מצאתי כי קיים שינוי בגודל מרפסת הגג ו/או פרגולות בגג.

11.10 תכנית גב/מק/353/ה-

הנני סבורה כי התרת מחיצות שקופות ניידות בפרגולה משביחה את הנכס הנדון (מאפשרות שימוש בפרגולה בחורף ומונעות כניסה של רוח). הובא בחשבון מקדם תרומה של 0.15 לשטח של 75 מ"ר.

שמאי המבקשים טען כי יש להפחית 25% משטח הגג לשם מיקום מתקנים. בהתאם להוראות תכניות גב/353/ד (סעיף 9) וגב/353/ה (סעיף 10), ניתן למקם את המתקנים המשותפים על שטח גג חדרי היציאה לגג, משכך אין להפחית שטח זה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

11.11 תכנית גב/מק/2002-

בהתאם להוראות תכנית גב/מק/2002, צוין כי אין בתכנית זו כדי להוסיף על סך כל השטחים המותרים לבנייה, למעט הוספת שטחי שירות על פי תקנה 13 (ב) (3) לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב 1992. באמצעות הוספת שטחי שירות "השתחררו" שטחים לטובת ניצול עיקרי.

בנוגע לגג, צוין כי יותרו 23 מ"ר, לא כולל שטח המדרגות המובילות אליהם. הוראה זו "משחררת" כ-3 מ"ר עיקריים ליח"ד בחדר יציאה לגג וזאת בהשוואה ל"מצב קודם" בו נקבע כי שטח חדר יציאה לגג יהיה 23 מ"ר ברוטו. על כן מרכיב זה משביח. לאור המועד הקובע, הובא בחשבון הפסד מרפסת הגג במקדם 0.3.

בנוגע לקומות, צוין כי זכויות הבנייה בשיעור של 113% הינן עיקריות ובנוסף, אושרו שטחי שירות עליים ליח"ד. הוראה זו "משחררת" 12 מ"ר עיקריים בקומה, בהשוואה ל"מצב קודם" בו נקבע כי שטח הקומה יכלול שטח זה. על כן מרכיב זה משביח.

הובא בחשבון "שחרור" 12 מ"ר מדרגות בקומה רביעית במקדם 0.5. פוטנציאל קומה זו (וקומה חמישית, ככל שהיה) נכלל בחישוב ההשבחה של תכנית גב/מק/258/ו ועל כן אין להביאו בחשבון בתכנית הנ"ל.

ההשבחה בגין תוספת בניה למעליות חושבה בתכנית גב/מק/258/ו ואין להביאה בחשבון בתכנית זו.

הנכס הנדון אינו מדרוני ולפיכך לא הובא בחשבון פוטנציאל לתוספת בגין מרכיב זה.

לעניין ההשבחה בגין תוספת בניה עיקרית, עקב בניית מרתף, בשיעור 5% - לא מצאתי כי בסביבה נוצלו מרתפים ואין מניעה להקים חניה עילית בנכס הנדון.
ההשבחה בגין המרת חדרי יציאה לגג לדירות פנטהאוז - במועד הקובע, בעקבות שינוי טעמים, קיימת תרומה לדירת פנטהאוז המצויה במפלס אחד על חדר על הגג המצוי בקומה מעל דירה קיימת. ב"מצב קודם" מוערך על ידי שווי בנייה על הגג במקדם 0.9 וב"מצב החדש" במקדם 1. תרומת המרפסת לא משתנה עקב שוליות ב"מצב החדש". הובא בחשבון לעניין זה מקדם אי וודאות של 0.9.

לא מצאתי כי לניוד שטחים מהקומות לקומת הגג קיימת תרומה, בשל נחיצות שטחי מרפסת גג גדולים ושוליות.

11.12 תכנית גב/353/ו-

תכנית זו התייחסה להרחבת חדרי יציאה לגג בלבד ולא לאפשרות בינוי כדירת פנטהאוז. הובאה בחשבון הרחבת חדרי יציאה לגג ב-17 מ"ר * 4 יח"ד במקדם 0.9 כאמור לעיל. הובא בחשבון הפסד מרפסת גג במקדם 0.3.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

11.13 תכנית גב/מק/550-

מטרת התכנית לקבוע הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי בנוגע לדירות גג, קומת גג, חדר יציאה לגג ומצללות. אין בתכנית זו להוסיף על זכויות הבנייה מעבר לאלה המאושרות בתכניות תקפות.

ב"מצב קודם" מוערך על ידי שווי תוספת הבניה על הגג בלבד במקדם 0.9 וב"מצב החדש במקדם 1. יצוין, כי הפיכת הדירות בקומה מתחת לקומת הגג לדירות "רגילות", אמנם מפחיתה משוויין, אולם הפחתה זו מתאיינת לאור שטחן הקטן שלח הדירות ותרומה שולית עולה לכל מ"ר.

בתכנית זו, הברירה לאיחוד חדרי היציאה לגג בידי בעלי הזכויות ולא מותנית באישור הועדה המקומית. בשל כך, יש להביא בחשבון הסרת אי וודאות לעניין חדרי היציאה לגג המקוריים.

לפיכך, סך שטחי הבניה בגג (160 מ"ר) יוכפלו במקדם 0.1 המביא בחשבון את שני האלמנטים לעיל.

12. **<u>עקרונות ושיקולים בשומה</u>**:

12.1 עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה "השבחה"-עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

12.2 לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת מימוש תכניות כאמור בסעיף 2 לעיל, לשווי הכולל של המקרקעין.

12.3 בנוסף לאמור בס' 11 לעיל, בבואי לאמוד את ההשבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

12.3.1 מיקום הנכס ברחוב המעיין, בעיר גבעתיים.

12.3.2 זכויות הבניה ב"מצב הקודם" ו"במצב החדש" בכל אחת מהתכניות הרלוונטיות.

12.3.3 השטח הבנוי בהיתר ומצבו הפיזי.

12.3.4 עיינתי בהוראות תכניות גב/385, גב/406, גב/מק/496, גב/מק/559, גב/מק/551 וגב/מק/519 ולא מצאתי כי הן משביחות במקרה הנדון.

12.3.5 נתוני שוק רלוונטיים למקרקעין ברי השוואה בסמוך למועד הקובע לתכניות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

13. **<u>תחשיב</u>**:

13.1 תכנית גב/353 (09.04.82):

ערכי שווי-

שמאי הצדדים הפנו למספר שומות מכרעות. בחרתי להתבסס על שומות מכרעות מנכסים הקרובים לנכס הנדון כדלקמן:

כתובת	שווי למ״ר קרקע מבונה
ריינס 9	$350[17]
טייבר 28	$350
טייבר 1	$300
ברדיצבסקי 28	$300[18]
ז׳בוטינסקי 47	$360

בנוסף, בביטאון ״מקרקעין וערכם״ מיולי 82׳, צוין כי שווי קרקע לחדר בבנייה רוויה במקום טוב בגבעתיים הינו 220,000 שקל. דהיינו, כ-400$ למ״ר מבונה[19] (לפי 25 מ״ר לחדר).

לאור האמור לעיל, מקובל עליי שווי הבסיס שהביא בחשבון שמאי המשיבה (360$). משווי זה הופחתו 5% בגין קרבה לבית הספר.

תחשיב-

תוספת חדרי יציאה לגג (23 מ״ר * 4) -	92 מ״ר
תוספת שטח אקוו׳ למרפסת גג (149 מ״ר * 0.15) -	22.35 מ״ר
סה״כ תוספת שטח אקוו׳ -	114.35 מ״ר
שווי מ״ר קרקע מבונה -	$360
הפחתה למיקום -	0.95
מקדם דחייה ומושע -	0.61
ההשבחה -	**$23,856**
ההשבחה ב-₪ (1$ = 0.0197 ₪)-	**470 ₪**

[17] כולל הפחתה למיקום סמוך לבית ספר.
[18] כולל הפחתה בגין פגיעה בשווי דירה עקב הקמת מהלך מדרגות.
[19] צוין כי הערכים נכונים ליוני 1982 ולשער חליפין של 1$ = 22 שקל.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

13.2 תכנית גב/258/א (31.12.82):

ערכי שווי-

שמאי הצדדים הפנו למספר שומות מכרעות. בחרתי להתבסס על שומות מכרעות מנכסים הקרובים לנכס הנדון כדלקמן:

כתובת	שווי למ"ר קרקע מבונה
ריינס 9	$430[20]
טייבר 28	$400
טייבר 1	$400
ז'בוטינסקי 47	$400

בנוסף, בביטאון "מקרקעין וערכם" מיולי 82', צוין כי שווי קרקע לחדר בבנייה רוויה במקום טוב בגבעתיים הינו 220,000 שקל. דהיינו, כ-$400 למ"ר מבונה[21] (לפי 25 מ"ר לחדר).

בביטאון "מקרקעין וערכם" ממרץ 83', צוין כי שווי קרקע לחדר בבנייה רוויה במקום טוב בגבעתיים הינו כ-$13,500 בממוצע. דהיינו, כ-$540 למ"ר מבונה (לפי 25 מ"ר לחדר).

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון על ידי שווי של $425 למ"ר קרקע מבונה. משווי זה הופחתו 5% בגין קרבה לבית הספר.

תחשיב-

שטח אקוו' ב"מצב קודם":
758.94 מ"ר (78%) + 75.894 מ"ר מרפסות סגורות + 151.788 מ"ר מרפסות פתוחות
ומכוסות במקדם 0.5 - 911 מ"ר

שטח אקוו' ב"מצב חדש":
992.46 מ"ר (102%) + 77.84 מ"ר תוספת מרפסת גג במקדם 0.15 - 1,004 מ"ר

התוספת בשטח אקוו' -	93 מ"ר
שווי מ"ר קרקע מבונה -	$425
הפחתה למיקום -	0.95
מקדם דחייה / מושע -	0.61
ההשבחה -	**$22,905**
ההשבחה ב-₪ ($1 = ₪ 0.0337) -	**772 ₪**

[20] כולל הפחתה למיקום סמוך לבית ספר.
[21] צוין כי הערכים נכונים ליוני 1982 ולשער חליפין של $1 = 22 שקל.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

13.3 תכנית גב/353/ד (12.08.94):

ערכי שווי-

שמאי הצדדים הפנו למספר שומות מכרעות. בחרתי להתבסס על שומות מכרעות מנכסים הקרובים לנכס הנדון כדלקמן:

כתובת	שווי למ"ר קרקע מבונה
ריינס 9	$920[22]
טייבר 1	$800
ז'בוטינסקי 47	$1,000
ברדיצבסקי 28	$1,100

בשומה מכרעת שערכתי לנכס ברחוב עמל 16 קבעתי שווי מ"ר קרקע מבונה לפי $1,000 בהתאם לבחינת מחירים מבוקשים במבנים ותיקים בסביבת הנכס הנדון, כדלקמן:

תאריך	רחוב	מחיר מוצע	שטח דירה (מ"ר)	מס' חדרים	קומה	מחיר מבוקש למ"ר
יולי 1994	המרי 9	$170,000	82	3	3	$2,073
יולי 1994	גלבוע 6	$176,000	92	3	2	$1,913
אוגוסט 1994	המעלות 10	$170,000	90	3	2	$1,889
אוקטובר 1994	המרי 30	$163,000	75	2.5	1	$2,173
ממוצע במעוגל ב-$						**$2,012**
מחיר כבנוי בהפחתה למחיר סופי (0.9)						$1,810
מחיר בניכוי מע"מ ויזמות מופחתים (20%)						$1,509
שווי במעוגל בניכוי עלות בניה של $500						**$1,000**

לאור האמור לעיל, מקובל עליי השווי שהובא בחשבון על ידי שמאי המשיבה ($1,000). משווי זה הופחת שיעור של 5% בגין קרבה לבית הספר.

תחשיב-

תוספת פרגולות -	75 מ"ר
שווי מ"ר אקוו' -	$1,000
הפחתה למיקום -	0.95
מקדם תרומה -	0.1
מקדם דחיה / מושע -	0.86
ההשבחה -	**$6,127.5**
ההשבחה ב-₪ ($1 = 3.028 ₪) -	**18,554 ₪**

[22] כולל הפחתה למיקום סמוך לבית ספר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

13.4 תכנית גב/מק/258/ו (06.11.98):

ערכי שווי-

שמאי הצדדים הפנו למספר שומות מכרעות. בחרתי להתבסס על שומות מכרעות מנכסים הקרובים לנכס הנדון כדלקמן:

כתובת	שווי למ"ר קרקע מבונה
ריינס 9	$1,100[23]
טייבר 28	$1,000
טייבר 1	$1,000
ז'בוטינסקי 47	$1,200
ברדיצבסקי 28	$1,200

בשומות המכרעות התבססו השמאים, בין היתר, על מכרז ממ"י מיום 9.2.99 ברחוב טבנקין 20 ועסקת מכר משנת 1999 למגרש ברחוב רחל 3. עסקאות אלו צוינו גם ע"י שמאי המשיבה. מניתוח עסקאות אלו מתקבל שווי של כ-$1,100 למ"ר קרקע מבונה בעסקה ברחוב טבנקין וכ-$1,200 למ"ר קרקע מבונה בעסקה ברחוב רחל.

לאור האמור לעיל, מקובל עליי השווי שהובא בחשבון על ידי שמאי המשיבה ($1,100). משווי זה הופחת שיעור של 5% בגין קרבה לבית הספר.

תחשיב-

תוספת שטח עיקרי (11%) -	107 מ"ר
תוספת 2.5% לקומה רביעית במקדם אי וודאות 0.5 -	12 מ"ר
סה"כ תוספת שטח אקוו' -	119 מ"ר
שווי מ"ר אקוו' -	$1,100
הפחתה למיקום -	0.95
מקדם דחיה / מושע -	0.86
ההשבחה -	**$ 106,945**
ההשבחה ב-₪ ($1 = 4.323 ₪) -	**₪ 462,323**

13.5 תכנית גב/353/ה (08.12.98):

תחשיב-

שטח פרגולות -	75 מ"ר
מקדם תרומה -	0.15
שווי מ"ר קרקע מבונה (כאמור בסעיף 13.4 לעיל) -	$1,100
הפחתה למיקום -	0.95
מקדם דחיה / מושע -	0.86
ההשבחה -	**$10,110**
ההשבחה ב-₪ ($1 = 4.18 ₪) -	**₪ 42,260**

[23] כולל הפחתה למיקום סמוך לבית ספר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

13.6 תכנית גב/מק/2002 (08.04.03):

ערכי שווי-

שמאי הצדדים הפנו למספר שומות מכרעות. בחרתי להתבסס על שומות מכרעות מנכסים הקרובים לנכס הנדון כדלקמן:

כתובת	שווי למ״ר קרקע מבונה
ריינס 9	$1,100[24]
טייבר 28	$1,100
טייבר 1	$1,100
ז׳בוטינסקי 47	$1,150
ברדיצבסקי 28	$1,200
ז׳בוטינסקי 65	$1,200

שמאי המשיבה ציין עסקת מכר משנת 2004 לנכס ברחוב ז׳בוטינסקי 74, לאור היותה של העסקה ״נטו״ והצורך באומדן היטל השבחה ודמי היתר בגין שינוי ייעוד וניצול, היא לא הובאה בחשבון על ידי.

בשומה מכרעת שערכתי לנכס ברחוב ריינס 22א׳ קבעתי שווי של $1,100 למ״ר קרקע מבונה. השווי התבסס, בין היתר, על ניתוח מכרז משנת 2003 לרכישת נכס ברחוב ריינס 7 (מכרז זה צויין אף ע״י שמאי המשיבה).

לאור האמור לעיל, קבעתי שווי של $1,100 למ״ר קרקע מבונה. משווי זה הופחתו 5% בגין קרבה לבית הספר.

תחשיב-

תוספת שטח עיקרי בגין חישוב מדרגות כשטח שירות (12 מ״ר * 3 קומות + 12 מ״ר לקומה רביעית * 0.5 מקדם אי וודאות)	42 מ״ר
תוספת שטח עיקרי בקומת הגג (12 מ״ר * 0.7 מקדם הפסד מרפסת * 0.9 חדרי יציאה לגג)	7.56 מ״ר
תרומת המרת חדרי גג לדירת פנטהאוז (92 מ״ר * 0.1 תרומה לפנטהאוז * 0.9 מקדם אי וודאות)	8.28 מ״ר
סה״כ תוספת שטח אקוו׳ -	57.84 מ״ר
שווי מ״ר אקוו׳ -	$1,100
הפחתה למיקום -	0.95
מקדם דחיה / מושע -	0.86
ההשבחה -	**$ 51,980**
ההשבחה ב-₪ ($1 = 4.647 ₪)-	**₪ 241,550**

[24] כולל הפחתה למיקום סמוך לבית ספר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

13.7 תכנית גב/353/ו (02.03.05):

ערכי שווי-

שמאי הצדדים הפנו למספר שומות מכרעות. בחרתי להתבסס על שומות מכרעות מנכסים הקרובים לנכס הנדון כדלקמן:

כתובת	שווי למ"ר קרקע מבונה
ריינס 9	$1,200[25]
טייבר 28	$1,150
טייבר 1	$1,000
ז'בוטינסקי 47	$1,300
ברדיצבסקי 28	$1,350
ז'בוטינסקי 65	$1,290

בשומה מכרעת שערכתי לנכס ברחוב המעורר 10 קבעתי שווי של $1,100 למ"ר קרקע מבונה. השווי התבסס, בין היתר, על ניתוח עסקת מכר משנת 2006 לנכס ברחוב נרקיס 6 שצוינה ע"י שמאי המשיבה בתיק הנדון וממנה עולה כי שווי מ"ר קרקע מבונה הינו כ-$1,200.

לאור האמור לעיל, ובהתאמה למיקום הנכס שבנדון, לרבות הסמיכות לבית הספר, הובא בחשבון על ידי שווי של $1,150 למ"ר קרקע מבונה.

תחשיב-

סה"כ תוספת שטח אקווי (17 מ"ר * 4 יח"ד * (0.9 – 0.3)) -	40.8 מ"ר
שווי מ"ר אקווי -	$1,150
מקדם דחיה / מושע -	0.86
ההשבחה -	**$ 40,351.2**
ההשבחה ב-₪ ($1 = 4.334 ₪)-	**₪ 174,882**

13.8 תכנית גב/מק/550 (27.09.11):

ערכי שווי-

לא צוינו שומות מכרעות למועד אישור תכנית גב/מק/550. מעיוני בשומות מכרעות עולה כי בשומות שנערכו לנכסים ברחובות גוש עציון 3 והמעגל 6 נקבע שווי של 7,500 ₪ למ"ר קרקע מבונה.

בשומה מכרעת שערכתי לנכס ברחוב המעורר 10 קבעתי שווי של 7,500 ₪ למ"ר קרקע מבונה למועד אישור תכנית גב/מק/550. השווי התבסס, בין היתר, על ניתוח עסקת מכר משנת 2010 לנכס ברחוב השניים 28א, שצוינה אף ע"י שמאי המשיבה בענייננו כאן.

לאור האמור לעיל, ובהתאמה למיקום הנכס שבנדון, לרבות הסמיכות לבית הספר, קבעתי שווי קרקע למ"ר מבונה של 7,500 ₪.

[25] כולל הפחתה למיקום סמוך לבית ספר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

תחשיב-

תוספת שטח -	160 מ״ר
מקדם תרומה -	0.1
מקדם דחיה / מושע -	0.86
שווי מ״ר קרקע מבונה -	7,500 ₪
ההשבחה -	**103,200** ₪

14. **<u>שומה</u>:**

לאור האמור לעיל, אומדן ההשבחה והיטל ההשבחה בנכס נשוא השומה בגין מימוש התכניות ב״מצב חדש״ בדרך של מכר מסתכם בסך כדלקמן:

תכנית	השבחה במימוש מלא	היטל השבחה במימוש מלא	היטל השבחה במימוש 50%	היטל השבחה במימוש 32.5%	מועד קובע
גב/353	470 ₪	235 ₪	117.5 ₪	76.4 ₪	09.04.82
גב/258/א	772 ₪	386 ₪	193 ₪	125.5 ₪	31.12.82
גב/353/ד	18,554 ₪	9,277 ₪	4,638.5 ₪	3,015 ₪	12.08.94
גב/מק/258/ו	462,323 ₪	231,161 ₪	115,580.5 ₪	75,127 ₪	06.11.98
גב/מק/353/ה	42,260 ₪	21,130 ₪	10,565 ₪	6,867 ₪	08.12.98
גב/מק/2002	241,550 ₪	120,775 ₪	60,387.5 ₪	39,252 ₪	02.04.03
גב/353/ו	174,882 ₪	87,441 ₪	43,720.5 ₪	28,418 ₪	02.03.05
גב/מק/550	103,200 ₪	51,600 ₪	25,800 ₪	16,770 ₪	27.09.11

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

_____
שושי שרביט שפירא
שמאית מקרקעין

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net