גבע בלטר
שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

23 בדצמבר 2013

תיק מס': 16945

לכבוד

מר פהינב ספקטור ואח'	הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים
ע"י אלי סידאוי - שמאי מקרקעין	ע"י יהודה דדשוב - שמאי מקרקעין
esidawi@netvision.net.il	yuda77@gmail.com

בענין פהינב ספקטור ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים

א.נ,

<u>שומה מכרעת – היטל השבחה</u>

ברח' גוש עציון 3, גבעתיים

<u>חלקה 90 בגוש 6155</u>

1. **<u>מטרת ההערכה</u>**

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה מוניתי כשמאית מכריעה לעניין היטל השבחה לנכס הנדון, בגין מימוש זכויות בדרך של מכירה.

2. **<u>דיון וביקור בנכס</u>**

בתאריך 10.10.2013 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים, פרוטוקול הישיבה הופץ לצדדים.

ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 21.11.2013, בהסכמת הצדדים נערך הביקור בלא נוכחות מטעמם.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

3. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

להלן פרוט המסמכים שהוגשו ע"י הצדדים:

מטעם המבקשים:

- שומתו של השמאי אלי סידאוי מיום 15.8.2013.
- נסח רישום מקרקעין.
- חוזה קומבינציה.

מטעם המשיבה:

- שומתו של השמאי יהודה דדשוב מיום 26.4.2013.
- מסמך תגובה ל"שומה אחרת" מיום 2.10.2013.

4. **<u>פרטי הנכס</u>**

גוש:	6155
חלקה:	90
שטח החלקה:	503 מ"ר
כתובת:	רח' גוש עציון 3, גבעתיים
סוג הנכס:	בנין מגורים
זכויות:	בעלות פרטית

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

5. **<u>תאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון הינו מגרש ועליו בית דו קומתי ישן ברחוב גוש עציון 3 בגבעתיים. הנכס ידוע גם כחלקה 90 בגוש 6155, ששטחה הרשום הינו 503 מ"ר.

רחוב הפלמ"ח הינו רחוב חד סטרי שקט שצורתו כצורת האות L, הרחוב מחבר בין רחוב כצנלסון לרחוב ויצמן. רחובות כצנלסון וויצמן מהווים צירי תנועה מרכזיים בגבעתיים המאופיינים בשימושי מגורים ומסחר.

סביבת הנכס מאופיינת בבתי מגורים ותיקים בני 2-4 קומות.

לחלקה הנדונה צורת מלבן עם חזית מערבית, באורך כ- 20 מ', לכיוון רחוב גוש עציון ועומק של כ- 25 מ'.

על החלקה בנוי מבנה ותיק, דו קומתי צמוד קרקע עם גג רעפים הכולל 3 יח"ד, שתי יח"ד בקומת הקרקע ויח"ד אחת בקומה העליונה.

	קומה	**שטח בנוי**	**מרפסות**
דירה א'	קרקע	כ- 54 מ"ר	
דירה ב'	קרקע	כ- 74 מ"ר (לא כולל חדר המדרגות)	כ- 15 מ"ר
דירה ג'	א'	כ- 108 מ"ר (לא כולל חדר המדרגות)	כ- 33 מ"ר

בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

6. **<u>המצב התכנוני</u>**

מצב קודם

- עפ"י תכנית **גב/53**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 761 מיום 6.5.1960, כלולה החלקה הנדונה באזור **מגורים ב'**, רחוב גוש עציון מסומן כ**דרך חדשה**.

זכויות הבניה הינן כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי -	500 מ"ר
הגובה המקסימלי של הבנין -	שתי קומות על העמודים
שטח בניה מקסימלי -	30%
שטח בניה בקומת עמודים -	65% משטח הריצפה

שטח המרפסות אם פתוחות ואם מכוסות גג, אינו נכלל בשטח הבית, אלא בשעור שעולה על 25% משטח הבית.
שטח המדרגות החיצוניות שאינן מכוסות גג ומצורפות לבית אינו נכלל בשטח הבית.
שטח קומת המרתף או קומת העמודים - אם לדעת הועדה המקומית יש אפשרות להקימה - לא יעלה על 65% מהשטח המותר.

- עפ"י תכנית **גב/59**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 795 מיום 12.10.1960, כלולה החלקה הנדונה ביעוד ל**אזור מגורים ב'**, רחוב גוש עציון מסומן כ**דרך חדשה**.
מטרת התכנית הרחבת תוואי רחוב עציון ע"י חלקות 429-436, לקבוע תחנת אוטובוסים במקום המורחב ותנועה חד סטרית ברחוב הנ"ל.

- עפ"י תכנית **גב/123**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 1216 מיום 23.9.1965, יהיה גם בסמכותה של הועדה המקומית לאשר היתרים לבניה באזורי מגורים א', ב', ג' בכל מקרה שהדבר נראה לה כרצוי וחשוב להרשות או לחייב את הבונים לבנות קומת עמודים מפולשת.
באזור מגורים ב' – יותרו 3 קומות על קומת עמודים מפולשת.

אחוז הבניה משטח המגרש – 30%, אחוזים אלה הם סופיים וכוללים, נוסף על האחוזים המופיעים בתכנית המתאר, אחוזי שפור וגם תוספת אחוזי בניה על חשבון הקמת הבנין על קומת עמודים מפולשת.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

שטח המדרגות נכלל באחוזי הבניה של הקומה בה נמצא. במקרה ששטח חדר המדרגות הוא יותר מ – 12 מ"ר החלק העולה על 12 מ"ר ועד 15 מ"ר לא נכלל באחוזי הבניה.

על מגרשים מדרוניים יהיה בסמכותה של הועדה המקומית להתיר בניית דירה ו/או משרד מתחת לקומת הקרקע או קומת העמודים. השטח הבנוי בקומה כזאת לא יעלה על 15% משטח המגרש.
מגרש מדרוני פירושו – מגרש שחלקו האחורי נמוך מן החזית והשפוע נמשך באופן רצוף מעבר לגבולותיו של המגרש.

בכל מקרה שהועדה המקומית תחליט להרחיב את הרחוב לצורך חנית כלי רכב, יהיו חייבים בעלי המגרשים לרשום על שם הועדה המקומית 3 מ' לכל אורך חזית המגרש, כך שישאר מרווח קדמי רק 2 מ'.

- עפ"י תכנית **גב/159**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 1458 מיום 20.6.1968 תוקנו הוראות תכנית מס' 53 ונקבע כי שטח המרפסות אם פתוחות ואם מכוסות גג, אינו נכלל בשטח הבית, אלא בשיעור שעולה על 30% משטח הבית (במקום 25% בתכנית מס' 53).

- עפ"י תכנית **גב/170**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 1543 מיום 14.8.1969, כלולה החלקה הנדונה ביעוד ל**אזור מגורים ב- 2**.
באזור מגורים ב- 2 יחולו ההוראות של אזור מגורים ב' אולם במקרים של מגרשים מדרוניים בסמכותה של הועדה המקומית יהיה להתיר 32% במקום 30%.
באם יחייבו הבדלי גובה בגלל מורד הרחוב או בגלל שיפוע מגרש הבניה המדרוני, מותר יהיה להקים מסד הבנין כך שהגובה המקסימלי של מסד זה לא יעלה על 1.00 מ' בנקודה הגבוהה ביותר לגבי גובה ממוצע של פני המדרכה הקרובה למגרש זה.

- עפ"י תכנית **גב/202**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1674 מיום 19.11.1970, המהווה שינו לתכנית גב/53, נקבע כי באזורים בהם תאשר הועדה המקומית הקמת בניינים בני 4 קומות על קומה מפולשת יהיה בסמכותה לאשר תוספת 5% משטח המגרש לשטח רצפות הכולל שבבנין לשם התקנת מעלית אחת או מכפלה של אותם 5% כמספר המעליות שיותקנו באותו בנין.
אשור זה ינתן לשם עידוד הבונים התקנת מעליות שהחוק אינו מחייב התקנתן.
גודל המעליות ייקבע ע"י מהנדס העיר בהתחשב עם מספר הדירות המעלית משרתת באותו בנין והצורך בשמירת חוקי הבטיחות.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

- עפ"י תכנית **גב/258**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2119 מיום 19.6.1975, נקבע כי יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לאשר סגירת החלק משטח המרפסות באזורי המגורים בתנאים הבאים:

שטח הסגירה לא יעלה על 1/3 משטח המרפסות המותר בקומה וסגירתם לא תחרוג מעבר לקוי הבנין החוקיים.

הבלטת המרפסות למרווחים הצדדיים אסורה.

- <u>היתרי בניה</u>

בתיק הבנין לא נמצא היתר הבניה המקורי של הבנין.
בתיק הבנין קיים רשיון מס' 366 מיום 27.4.1950 להוספת דירה בת 3 חדרים ונוחיות בקומה עליונה בשטח של כ- 108 מ"ר, והוספת חדר ונוחיות בקומת הקרקע בשטח של כ- 15.2 מ"ר לשטח קיים של 113.2 מ"ר, סה"כ שטח בקומה התחתונה 128.4 מ"ר.

מצב חדש

- עפ"י תכנית **גב/353**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 2797 מיום 25.3.1982 נקבעו הוראות לבניה על בתי מגורים.
מגדל יציאה לגג יותר בתנאים כדלקמן:
שטח מגדל היציאה לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו לכל יחידת דיור בקומה העליונה, בתנאי שסה"כ שטח הבניה על הגג לא יעלה על 40%. גובה מגדל היציאה לא יעלה על 2.50 מ'.
לא יותרו הקמת שרותים, מטבח, מקלחת וב"ש במגדל היציאה לגג.

שטח עליית הגג (חדר מתחת לגג משופע) לא יעלה על 12 מ"ר לכל יחידת דיור בקומה העליונה. זוית שיפוע הגג תהיה עד 40% ותותר הבלטת קירות עליית הגג עד 1.0 מ' מהגג המשופע.
לא תותר הקמת מגדל יציאה ו/או יציאה מהדירה על גג הקומה החלקית.
השטח המכסימלי שיורשה להצמדה לדיירי הקומות העליונות כשטח פרטי יהיה 75% משטח הגג. 25% משטח גג ישאר כחלק מהרכוש המשותף לכל דיירי הבית.
המרחק בין מעקה הגג לבין מבנה או מתקן כלשהו על הגג לא יקטן מ- 1.20 מ'.

- עפ"י תכנית **גב/258/א'**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 2874 מיום 16.12.1982, נקבע כי אחוזי הבניה באזור מגורים ב- 2 הינם:

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

3 קומות X 42% מעל קומת עמודים מפולשת.

לצורך קביעת שטח הבניה המותר, אין לקחת בחשבון שטחים של:

א. חלקי הבנין שאינם נמדדים לפי תקנות התכנון והבניה.

ב. שטח של חדר המדרגות העולה על 12 מ"ר לכל קומה בבנין עד 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ועד בכלל.

ג. שטחו של מגדל המדרגות מגדל יציאה ועלית הגג הבולט מעל למשטח הגג, ובריכת מים סגורה לאספקת מים.

ד. שטח של מוסך או מקומות חניה לדיירי הבית, חדר הסקה, חדר מכונות, מקלט, מגדל בטחון, מחסן לשעת חירום, חדר מכונות להפעלת המעלית, פיר המעלית, ביתן למיכלי גז, ביתן למיכלי אשפה וכו'.

ה. מחסן בבית משותף בשטח שאינו עולה על 4.0 מ"ר לכל יחידת דיור שימוקם בקומת המרתף.

ו. מחסן בשטח של עד 12 מ"ר ומוסך בשטח של עד 15 מ"ר בבתים דו משפחתיים או חד משפחתיים לכל יחידת דיור.

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

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

שטח המגרש עליו מוקם הבנין לא יקטן מ – 500 מ"ר. אחוזי הבניה הכוללים לא יעלו על המותר לפי התכנית החלה על המקום. לא תותר הקמת קומה נוספת חלקית.

- עפ"י תכנית **גב/385**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3475 מיום 25.8.1987, המהווה שינוי לתכנית גב/202 נקבע כי באזורים בהם תאשר הועדה המקומית הקמת בניינים בני 3 קומות על קומה מפולשת יהיה בסמכותה לאשר תוספת 5% משטח המגרש לשטח רצפות הכולל שבבנין לשם התקנת מעלית אחת או מכפלה של אותם 5% כמספר המעליות שיותקנו באותו בנין.

- עפ"י תכנית **גב/406**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 4235 מיום 28.7.1994 ניתן לבנות קומת מרתף.
בבית מגורים בודד לא תותר הקמת קומת מרתף תחתונה.
קווי הבנין של קומת המרתף וקומת מרתף תחתונה יהיו זהים לקוי הבניה החלים על הבנין, בין על פי תכנית ובין על פי הקלה שניתנה.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

גובה קומת המרתף וגובה קומת מרתף תחתונה הנמדד בין המפלס העליון של הרצפה ומפלס תחתית התקרה, לא יעלה על 2.20 מ'. גובה זה ניתן להגדלה עד 2.50 מ', אם הדבר נחוץ לצורך התקנת מתקני גילוי עשן והתזת מים, לצורך איוורור גזים או כל צורך חיוני, בטיחותי אחר.
בבית דירות – השימושים המותרים בקומת המרתף הינם: חניה, וכן מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, בטחון ובטיחות, מעליות וחדרי מדרגות וכד' פעילות פנאי של דיירי הבית, מחסנים דירתיים לדיירי הבית בלבד, עד 6 מ"ר מחסן לכל דירה.
כל השימושים המפורטים לעיל יותרו אך ורק לאחר מלוי תקני החניה.
קומת מרתף תחתונה (אם תאושר) לצרכי חניה בלבד. לא יורשו מגורים או שמוש עיקרי אחר (למעט פעילות פנאי) במרתף.

בית מגורים בודד – חניה, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, בטחון ובטיחות, מעליות, חדרי מדרגות וכו'. אחסנה, משחקים לילדים, ספורט ופעילות פנאי.
לא יורשו מגורים או שמוש עקרי אחר (למעט פעילות פנאי) במרתף.

- עפ"י תכנית **גב/353/ד'**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 4235 מיום 28.7.1994, לא תותר הקמת חדר יציאה לגג מעל קומה חלקית, לא תותר הקמת חדר יציאה לגג בבנין חד קומתי צמוד קרקע ובקוטג'ים, שבניתם החלה לאחר מתן תוקף לתכנית מתאר מקומית ג/406 – מרתפים.
שטחו הכולל של חדר היציאה לגג לרבות המקלט/ממ"ד לא יעלה על 23 מ"ר ובניתו תותר בנוסף לשטחי/אחוזי הבניה המותרים על פי כל תכנית בת תוקף ובלבד, שסך כל שטחי הבניה על גג הבנין לא יעלו על 40% משטחו. גובה חדר היציאה לגג יהיה 2.5 מ'.

הקמת פרגולה מעל גג הבנין, תותר בתנאי כי תיבנה בצמוד לחדר יציאה לגג, בתחום שטח הגג שמעל לדירה, שטח הפרגולה הכולל לא יעלה על 23 מ"ר ולא יעלה על 1/3 משטח מרפסת הגג.
הפרגולה תוקם מקונסטרוקציה קלה בלבד (עץ, מתכת או דומיהם). לא תותר בניית קירות לפרגולה. לא יותר כיסוי הפרגולה או מילוי בין קורותיה. המרווח הפתוח בין חלקיה האטומים יהיה יותר מ- 50% משטחה, מחולק באופן שווה בכל השטח המקורה.

בנית עליית גג תותר אך ורק בבנין מגורים, בחלל גג משופע מעל הדירה ובתחום שטחה. העליה לעליית הגג תתאפשר אך ורק דרך המדרגות הפנימיות מן הדירה.
אם בתכנית בנין עיר החלה על המקום, אין הוראה מפורשת לגבי עיצוב גגות, תותר בנית גג משופע באשור הועדה המקומית, ובתנאי שמהנדס העיר שוכנע כי קיימת הצדקה לכך, על מנת להתאים את הגג לבנינים קיימים ברחוב ו/או בסביבה הקרובה.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

בגג משופע חלקי תותר עליית גג בשטח כולל של 23 מ"ר בלבד. רום הגג לא יעלה על 6 מ'. שיפוע מינימלי של גג רעפים משופע לא יקטן מ - 40%.

- עפ"י תכנית **גב/מק/258/ו,** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 4690 מיום 22.10.1998, שמטרתה לכלול את ההקלות הכמותיות במסגרת הוראות התכנית כדלקמן:
  - תוספת שטח רצפה בשיעור של 6%.
  - תוספת שטח רצפה בשיעור של 5% בגין מעלית (5% לכל מעלית נוספת מכח תכנית גב/385).
  - תוספת שטח רצפה בשיעור של 5% בגין קומה מפולשת תחתונה.
  - תוספת שטח רצפה בשיעור של 2.5% בגין תוספת קומה (מקסימום 5% עבור תוספת שתי קומות).

באזור מגורים ב- 2 יהיו זכויות הבניה כדלקמן:

אזור	**מצב קיים**		**מצב מוצע - תוספות מוטמעות**			
	מס' קומות	אחוזי בניה כוללים	6%	5% בגין מעלית	סה"כ לבנין	סה"כ לקומה
מגורים ב- 2	3 + מפ'	126%	6%	5%	**137%**	46%

עבור כל קומה נוספת מעל מס' הקומות המותר לפי תכנית, למעט תוספת של קומה מפולשת, תינתן תוספת שטח רצפה בשיעור של 2.5%.
עבור קומה מפולשת נוספת תינתן תוספת שטח רצפה בשיעור של 5%.
תותר משיקולים תכנוניים חלוקה לא שווה של אחוזי הבניה בקומות ללא שינוי בסה"כ אחוזי הבניה.
בתכנית זו כלולה תוספת שטח הבניה בשיעור של 5% בגין מעלית אחת.
מותרת הבלטת הבנין בקומות שמעל לקומה המפולשת בשיעור של עד 1.2 מ' במרווח הקדמי ובמרווח האחורי.

- עפ"י תכנית **גב/מק/433**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 4701 מיום 23.11.1998, שמטרתה לאפשר הוספת מעליות נוספים (לרבות חדרי מכונות למעליות) לבניינים קיימים, נקבע כי:

א. תותר הקמת מעליות לבנייני מגורים קיימים ולבנייני ציבור קיימים, בכל חזיתות הבניינים, בתחום קווי הבנין המותרים.

ב. בקשה להקמת מעלית שבה המעלית חורגת מקווי הבניין תטופל במסגרת של הקלה.

בתכנית נקבעו תנאים נוספים להקמת המעלית.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

- עפ"י תכנית **גב/מק/353/ה'**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 4701 מיום 23.11.1998, נקבע כי שטחו הכולל של חדר היציאה לגג לרבות מקלט/ממ"ד לא יעלה על 23 מ"ר, ובניתו תותר בנוסף לשטחי/אחוזי הבניה המותרים עפ"י כל תכנית בת תוקף, ובלבד שסך הכל שטחי הבניה על גג הבנין לא יעלו על 40% משטחו.

<u>פרגולות</u>

הקמת פרגולה מעל גג הבנין, תותר בתנאים הבאים:

1. הפרגולה תיבנה בצמוד לחדר יציאה לגג.
2. הפרגולה תיבנה בתחום שטח הגג שמעל הדירה.

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

גובה הפרגולה יותאם ארכיטקטונית למבנה שאליו היא צמודה, ואולם לא יהיה פחות מ-2.20 מ'.

הפרגולה תוקם מקונסטרוקציה קלה בלבד (עץ, מתכת או דומיהם)

לא תותר בניית קירות לפרגולה, אך תותר התקנת מחיצות שקופות ניידות, פנילים שקופים ודומיהם ובלבד שיהיו נסוגים ממישור עמודי הפרגולה ההקיפיים ובאופן שיבליט את עמודי הפרגולה.

יותר כיסוי הפרגולה בחומרים שקופים וקלים.

<u>עליית גג</u>

נקבעו תנאים להקמת עליית גג, בין היתר נקבע כי בגג משופע חלקי תותר עליית גג בשטח כולל של 23 מ"ר בלבד.

רום הגג לא יעלה על 6 מ', מדוד מהמפלס העליון של ריצפת הקומה העליונה שמתחת לגג ועד לקודקוד החיצוני, בנקודה הגבוהה ביותר של הגג.

שיפוע מינימלי של גג רעפים משופע לא יקטן מ- 40%.

- עפ"י תכנית מתאר מקומות **גב/מק/2002**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 5169 מיום 24.3.2003, מטרת התכנית קביעת הוראות בנוי ועיצוב אדריכלי בתחום מרחב תכנון מקומי גבעתיים.

התכנית קובעת את הוספת שטחי השרות על פי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב – 1992.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

באזור מגורים ב- 2 נקבעו זכויות בניה כדלקמן:

מס' קומות -	3 קומות + ק. מפולשת
שטח עיקרי לקומה -	46%
סה"כ שטח עיקרי לבנין -	137%
שטח שירות מעל הקרקע -	35 מ"ר ליח"ד
שטח שירות מתחת לקרקע -	200%

מחסנים דירתיים 10 מ"ר ליח"ד (מחסנים דירתיים ימוקמו במרתפי הבניין, השטח המצוין הינו שטח מירבי למחסן ליח"ד ויחושב במסגרת שטחי השירות המותרים).

על הגג יותרו 23 מ"ר נוספים על שטחי בניה עיקריים מותרים, לא כולל שטח המדרגות המובילות אליהם.

במגרש מדרוני תהיה הועדה רשאית להוסיף לזכויות הבניה 2% לכל קומת מגורים, עפ"י הוראות תכנית גב/170.

זכויות הבניה המפורטות לעיל כוללות תוספת בגין מעלית ראשונה בבניין. על כל מעלית נוספת תותר תוספת של 5% נוספים לשטחי הבניה המותרים.

הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספת של 5% בגין קומת מרתף שתבנה במקום קומת עמודים מפולשת נוספת.

במגרש מדרוני, תותר תוספת של 15% על שטחי הבניה המותרים המצויינים לעיל.

תותר תוספת של 2.5% בגין כל קומה נוספת.

בקומת מרתף חלקית תותר תוספת של 5% לחלק המהווה מרתף באותה קומה, ותוספת של 2.5% בלבד לחלק המהווה דירת גן או מבואת כניסה ראשית לבניין.

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

<u>קומות נוספות בבניין</u> - הועדה המקומית רשאית להתיר בניית קומות נוספות עפ"י תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב, אם נתמלאו התנאים הבאים:

- לא יהיה שינוי בסך כל שטחי הבניה המותרים.
- שוכנעה הוועדה המקומית כי הקומות הנוספות משפרות את התכנון, הבנוי והעיצוב הארכיטקטוני של המבנה וסביבתו.

סה"כ מס' הקומות המותר באזור מגורים ב2 - 5 קומות + ק. מפולשת/קומת כניסה.

<u>ניוד שטחי בניה בין הקומות</u> – הועדה המקומית רשאית, בנימוקים שיירשמו בהחלטתה, לאשר ניוד שטחי בניה עיקריים המותרים עפ"י תכניות תקפות לרבות שטח חדר היציאה לגג, בין הקומות השונות בבניין.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

הועדה המקומית לא תהיה רשאית לאשר ניוד שטחי בניה עיקריים, כאמור לעיל, מהקומות השונות בבניין להרחבת חדר היציאה לגג מלבד האמור להלן לגבי דירת גג.
ההוראה לעיל תחול גם על בניה בקומת כניסה וגם על 15% הנוספים המותרים בבניין על מגרש מדרוני.
תכסית קומה לא תעלה על הקומה שמתחתיה.
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.

גובה קומת מרתף לא יעלה על 3 מ'.

חלל גג משופע - ניתן לנצל את חלל הגג המשופע להקמת עליית גג, חישוב שטח עליית הגג יעשה עפ"י התקנות בדבר חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים, המרחק האנכי ממפלס הקומה העליונה ועד למפלס רום הגג לא יעלה על 7 מ'. בבנין עם גג משופע ניתן להקים מרפסת פתוחה של עד 20% משטח הקומה.

חדר יציאה לגג – שטח חדר יציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר, לא כולל שטח המדרגות המחברות את חדר היציאה לגג אל הדירה שמתחתיו. גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 3.5 מ'. בחדר יציאה לגג ניתן יהיה להקים מטבחון ושרותים.
הועדה המקומית תהיה רשאית לנייד את שטח הבניה של חדר היציאה לגג במסגרת ניוד שטחי בניה עיקריים, או לאשר הקמת חדר יציאה לגג.
ניתן יהיה להמיר 2 או יותר חדרים על הגג לדירת גג שלמה (פנטהאוז).

- עפ"י תכנית **גב/353/ו'**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 5367 מיום 15.2.2005 השטח הכולל של חדרי יציאה לגג לרבות ממ"ד לא יעלה על 40 מ"ר.
בנית חדרי יציאה לגג תותר בנוסף לשטחי/אחוזי הבניה המותרים עפ"י כל תכנית בת תוקף.

- עפ"י תכנית **גב/מק/503**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 5683 מיום 24.6.2007, שמטרתה הקניית זכות לחלל דו קומתי בתוך הדירות, נקבע כי בבניין מגורים שיש בו יותר מ- 2 קומות, לא יעלה הגובה של קומה טיפוסית על 3.50 מ' ולא יפחת מהגובה המצוין בתקנות התכנון והבניה, בקשה להיתר, תנאיו ואגרות התש"ל 1970.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

הוראות גובה מירבי לא תחול על דירות עם גג משופע, על דירות בקומות עמודים, חללים בתוך דירות דו-קומתיות (דופלקס), בשטח חדרי המגורים ובמעברים והכל בכפוף לשיקול דעתו של מהנדס הועדה.
הגובה המירבי של דירות גן לא יעלה על 4 מ'.

- עפ"י תכנית **גב/מק/496**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 5732 מיום 31.10.2007, נקבע כי מותרת הבלטת הבניין בקומות שמעל לקומה המפולשת ו/או קומת הכניסה בשיעור של עד 1.20 מ' במרווח הבניין הקדמי ובמרווח קו הבניין האחורי ובתנאי כי אישור ההבלטות בכל מגרש ומגרש יאושר על ידי מהנדס העיר.

- עפ"י תכנית **גב/מק/559**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 6112 מיום 26.7.2010, נקבעו הוראות בדבר קומת כניסה חלקית בגובה העולה על 3.5 מ'.

1. באישור מהנדס העיר תותר בניית חלק מקומת כניסה הכוללת מבואת כניסה בגובה העולה על 3.5 מ' כמצויין בחתך א-א שבנספח הבינוי ולא יותר מ-7.0 מ'.
2. השטח המינימלי של קומת הכניסה הכפולה יאושר על פי שיקול דעתו של מהנדס העיר אך לא פחות מהקבוע בתכנית גב/מק/ 2002.
3. כל בקשה להיתר תחוייב בהסכמת כל בעלי הזכויות הרשומים.

- עפ"י תכנית **גב/מק/551**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 6206 מיום 28.2.2011, שמטרתה לאפשר שימוש במתקני חניה מכניים וחשמליים, לצורך תקן חניה בתוספות בניה בהתאם לתמ"א 38 ולעיבוי בניה למבנים קיימים למגורים, נקבעו תנאים להתקנת מתקני חניה.

- עפ"י תכנית **גב/מק/519**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 6217 מיום 28.3.2011 שמטרותיה:

א. הקטנת קווי בנין במבנים בהם אושרה הקמת מרפסות מקורות מחוץ לקווי הבנין, עפ"י התב"עות שהיו בתוקף, באופן שקווי הבנין יותאמו לקו המרפסות הקיימות בפועל.
ב. לאשר קירוי חניות לרכב בגבולות המגרש, בתנאים ובשיקול דעת הועדה ו/או רשות רשוי.
ג.
1. לאשר מחסנים דירתיים ישנים הקיימים בחצרות בניני מגורים שאינם יותר משתי קומות, עבור דירות צמודות קרקע, במרווחים הקטנים מקווי בנין צדדיים ואחוריים, בשיקול דעת הועדה מקומית ו/או רשות רישוי.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

2. לאשר בנית מחסנים חדשים בחצרות בניני מגורים שאינם יותר משתי קומות, עבור דירות צמודות קרקע, כאשר אין אפשרות להקימם בקומת עמודים מפולשת, במרווחים קטנים מקווי בנין צדדיים ו/או אחוריים. בשיקול דעת הועדה המקומית ו/או רשות רישוי.

ד. בניית מרתפים בבניינים קיימים: הועדה ו/או רשות הרישוי, תהיה רשאית לפטור מהחובה למצוא פתרונות חניה בבנין שהיתר לבנייתו הוצא לפני 16.12.82, כתנאי לאישור המרתף ובלבד שקווי הבנין של קומת המרתף לא יחרגו מהיטל הבנין.

ה. להחיל את גב/מק/2002 על כל תחום מרחב תכנון גבעתיים ולאפשר בניית מחסנים דירתיים בכל העיר.

- עפ"י תכנית **גב/מק/550**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 6292 מיום 12.9.2011 נקבעו הוראות לבניית דירות גג כדלקמן:

<u>דירות גג</u>

א) תותר בניית דירות גג כהגדרתה בסעיף 1.9 לתכנית ובהתאם לנספח שבתשריט המהווה חלק ממסמכי תכנית זו.

ב) שטח זכויות הבניה לחדרי יציאה לגג אותן ניתן יהיה להמיר לדירת גג או לדירת גג דופלקס או לדירת גג טריפלקס, ייקבע לפי מס' יחידות הדיור בקומה העליונה כפול 40 מ"ר ליח"ד, אך בכל מקרה לא יותר מ- 50% משטח הקומה העליונה ולא יותר מ- 40 מ"ר לכל יח"ד שבקומה העליונה.

ג) בנוסף לאמור בתב"ע 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.

ד) שטח מרפסת הגג הצמודה לדירת הגג לא יפחת מ- 50 מ"ר.

ה) תותר בניית דירת/דירות גג במקום חדרי יציאה לגג בנוסף למספר יחידות הדיור המותר לפי תכנית.

<u>קומת גג</u>

קומת הגג בה חדרי היציאה לגג ו/או קומת דירות הגג הינה בנוסף למספר הקומות המותר לבניה לפי תכנית וכן לא תבוא במניין מספר הקומות לעניין קווי הבנין כאמור בסעיף 6.1.2 בתכנית גב/מק/2002, אולם כל קומה מעבר לקומה אחת של דירת גג דופלקס או של דירת גג טריפלקס תיחשב במניין הקומות.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

<u>חדרי יציאה לגג</u>

א) סעיף 11.1.1 לתכנית גב/מק/353/ה ישונה[1] כדלקמן:

"חדר יציאה לגג ימוקם בתחום שטח הגג שמעל הדירה הצמוד לדירה ואם אינו צמוד תנאי למתן היתר בניה יהיה הסכמה של 75% מבעלי הזכויות בנכס".

ב) סעיף 11.2.2 לתכנית גב/מק/353/ה יבוטל.[2]

ג) סעיף 10.2.2 לתכנית גב/מק/353/ד יבוטל.[3]

<u>מצללות</u>

א) גובה מצללה לא יעלה על 3.5 מ' נטו ולא יותר מגובה ברוטו של חדר יציאה לגג או דירת הגג.

ב) בדירות גג דופלקס ו/או דירות גג טריפלקס ניתן יהיה להקים פרגולות מאלמנטים ניידים שקופים במרפסת הגג של הקומה התחתונה בלבד בהתאם להוראות תכנית גב/מק/353/ה ו- גב/מק/2002 ובשיקול דעתו של מהנדס העיר.

ג) בדירות גג (פנטהאוז) ניתן יהיה להקים פרגולות מאלמנטים ניידים שקפים בהתאם להוראות תכנית גב/מק/353/ה ו- גב/מק/2002.

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

[1] להלן הוראת סעיף 11.1.1: חדר יציאה לגג ימוקם בתחום שטח הגג שמעל לדירה ויהיה רשום כשטח הצמוד לדירה או בהסכמת כל בעלי הזכויות בבנין או עפ"י החלטה שיפוטית.

[2] להלן הוראת סעיף 11.2.2: לא תותר הקמת חדר יציאה לגג בבנין חד קומתי צמוד קרקע ובקוטג'ים שבנייתם החלה לאחר מתן תוקף לתכנית גב/406 – מרתפים.

[3] להלן הוראת סעיף 10.2.2: לא תותר הקמת חדר יציאה לגג בבנין חד קומתי צמוד קרקע ובקוטג'ים שבנייתם החלה לאחר מתן תוקף לתכנית גב/406 – מרתפים.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

7. **<u>המצב המשפטי</u>**

<u>נסח רישום מקרקעין</u>

עפ"י נסח רישום מקרקעין רשומה חלקה 90 בגוש 6155, ששטחה 503 מ"ר בבעלות מס' בעלים כדלקמן:

<u>הבעלים</u>	<u>החלק בנכס</u>
חזקני בועז	1/4
ספקטור (חזקני) פנינה	1/4
ספקטור פנינה	1/4
חזקני בועז	1/4

<u>הסכם קומבינציה</u>

עפ"י הסכם קומבינציה מיום 2.1.2013 שנחתם בין פנינה ספקטור (חזקני), ימימה חזקני, אורית ורדי, חגי חזקני (להלן "הבעלים") לבין רוטשילד יאיר בע"מ (להלן "היזם"), נמכרו 55.5% מכלל זכויות הבעלות במקרקעין כולל זכויות הבניה בהם.

ימימה חזקני, אורית ורדי וחגי חזקני הם יורשיו של בועז חזקני ז"ל.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

8. **<u>מהות ההשבחה</u>**

ההשבחה מחושבת בגין אישור התכניות והקלה כדלקמן:

- תכנית גב/353 - למועד קובע 9.4.1982.
- תכנית גב/258/א - למועד קובע 31.12.1982.
- תכנית גב/385 - למועד קובע 11.9.1987.
- תכנית גב/406 - למועד קובע 12.8.1994.
- תכנית גב/353/ד- למועד קובע 12.8.1994.
- תכנית גב/מק/258/ו - למועד קובע 6.11.1998.
- תכנית גב/מק/433 - למועד קובע 8.12.1998.
- תכנית גב/מק/353/ה - למועד קובע 8.12.1998.
- תכנית גב/מק/2002 - למועד קובע 8.4.2003.
- תכנית גב/353/ו - למועד קובע 2.3.2005.
- תכנית גב/מק/503 - למועד קובע 9.7.2007.
- תכנית גב/מק/496 - למועד קובע 15.11.2007.
- תכנית גב/מק/559 - למועד קובע 10.8.2010.
- תכנית גב/מק/551 - למועד קובע 15.3.2011.
- תכנית גב/מק/519 - למועד קובע 12.4.2011.
- תכנית גב/מק/550 - למועד קובע 27.9.2011.

9. **<u>עמדות הצדדים</u>**

תכנית	השבחה עפ"י שמאי המשיבה	השבחה עפ"י שמאי המבקשים
	השבחה לחלק הנמכר 55.5%	
גב/353	₪ 71	₪ 51.06
גב/258/א	₪ 216	₪ 149.52
גב/385	אין השבחה	אין השבחה
גב/353/ד	₪ 4,542	אין השבחה
גב/258/ו	₪ 111,110	₪ 81,242
גב/מק/353/ה	₪ 31,262	₪ 28,573
גב/מק/2002	₪ 267,900	₪ 117,466
גב/353/ו	₪ 97,882	₪ 58,114
גב/מק/550	₪ 11,612	₪ 7,574

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

10. **<u>תאור המחלוקות והכרעה</u>**

10.1. **<u>השבחה בגין תכנית גב/353</u>**

עמדת שמאי המשיבה

התכנית התירה תוספת שני חדרי גג בשטח 23 מ"ר כל אחד.
בחישוב ההשבחה הובאה בחשבון דחיה של 16 שנים בשיעור של 6%, וכן הובא בחשבון מקדם מושע 0.93.

<u>ערכי שווי</u>

עפ"י בטאון מקרקעין וערכם, גליון מס' 88 נכון לתחילת יוני 1982, שווי קרקע בבניה רוויה בגבעתיים הינו כ- 400$ למ"ר מבונה במקום טוב ו- 245$ במקום בינוני.
בשומת השמאי המכריע יצחק ברמן למגרש בבניה רוויה מעל חזית מסחרית ברחוב כצנלסון 6, נקבע שווי של 280$ למ"ר מבונה לנכס במיקום נחות מהנכס הנדון.
השמאי המכריע יצחק ברמן התבסס על עסקת קומבינציה (50%) מיום 25.12.1981, בחלקה ארעית 31, חלק מחלקה 201, בגוש 6160, רחוב ארלוזורוב 49 גבעתיים שם נמכר מגרש בשטח 432 מ"ר מיועד לבניה רוויה 3 קומות. השמאי המכריע קבע כי מניתוח העסקה מתקבל שווי של 475$ למ"ר מבונה.

ערכי שווי בשומות מכריעות:

שמאי מכריע	כתובת	שווי מ"ר מבונה	הערות
	הגורן 4	$250	בקרבת רחוב בן גוריון הסואן ובצמוד למבנה מסחרי גדול המשמש כסופרמרקט
אמנון נזרי	סירקין 24	$320	
משה נדם	שינקין 48	$320	
לבנה אשד	שינקין 18א'	$320	

בהתחשב בנתונים לעיל קבע שמאי המשיבה שווי של 300$ למ"ר מבונה.

תחשיב השבחה עפ"י שמאי המשיבה:

שטח 2 חדרי גג במ"ר	46	
מקדם	1.3	
שווי מ"ר מבונה	300	$
מקדם דחיה (16 שנה, 6%)	0.39	
מושע	0.93	
שער ה- $	0.0196	₪
סה"כ השבחה לחלקה בשלמות	128	₪
השבחה לחלק נמכר 55.5%	**71**	**₪**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

עמדת שמאי המבקשים

ההשבחה חושבה לפי מקדם 1.1 לשטח חדרי הגג הכולל מרפסת גג וללא אפשרות לשירותים מקלחת ומטבח.

המבנה על החלקה כולל 3 יח"ד בשטח בנוי של כ- 236 מ"ר, לפיכך הובאה בחשבון דחיה לניצול זכויות הבניה עד לשנת 1998 (מועד אישור תכנית גב/מק/1/258).

הובא בחשבון מושע במקדם 0.85 למרות שהדחיה שהובאה בחשבון חופפת למושע, זאת משום שבתום החיים הכלכליים של הבניין נותרה מגבלת הבעלות המשותפת של בעלים פרטיים שאינם יזמים באופיים. ראו החלטת השמאי המכריע רן וירניק לעניין הנכס ברחוב המעגל 6 בגבעתיים.

<u>ערכי שווי</u>

עפ"י סקר מחירים שהתפרסמו בבטאון "מקרקעין וערכם" באוקטובר 1981, גיליון 87, שווי קרקע לחדר לבניה רוויה בגבעתיים, נכון לחודש ספטמבר, 1981 הינו כדלקמן :

באזור טוב: 120,000 – 150,000 שקל

באזור בינוני: 90,000 שקל.

עפ"י בטאון "מקרקעין וערכם" מיולי 1982, גיליון 88, שווי קרקע לחדר לבניה רוויה בגבעתיים, נכון לחודש יוני, 1982 היינו כדלקמן :

באזור טוב: 220,000 שקל משקף 400 $ / מ"ר מבונה.

באזור בינוני: 135,000 שקל משקף 245$ / מ"ר מבונה.

שומות מכריעות:

כתובת	שווי מ"ר מבונה		הערות
הגורן 4	250	$	בקרבת רח' בן גוריון המרכזי
ויצמן 16	220	$	
טייבר 1	240	$	מקדם 0.8 בשל מיקום בסמוך לבית העלמין

בהתאם לנתונים לעיל, שמאי המבקשים קבע שווי של 280$ למ"ר מבונה.

תחשיב השבחה עפ"י שמאי המבקשים:

שטח 2 חדרי גג במ"ר	46	
מקדם	1.1	
שווי מ"ר מבונה	280	$
מקדם דחיה (16 שנה, 6%)	0.39	
מושע	0.85	
שער ה- $	0.0196	₪
סה"כ השבחה לחלקה בשלמות	92	₪
השבחה לחלק נמכר 55.5%	**51.06**	**₪**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

הכרעה

תכנית גב/353 אפשרה תוספת חדרי גג בשטח 23 מ"ר כל אחד.
לשמאי הצדדים מחלוקת לגבי המקדם לשטח חדרי הגג, מקדם המושע ולגבי ערכי השווי.

אני מקבלת את המקדם 1.3, לשטח חדר היציאה לגג שקבע שמאי המשיבה. מקדם זה מבטא את יתרונות החדר לרבות פרטיות ומרפסת גג צמודה.

החלקה הנדונה בבעלות שני בני משפחה בלבד, לפיכך אני מקבלת את מקדם המושע 0.93 שקבע שמאי המשיבה.
בהתייחס לטענת שמאי המבקשים להפחתה בשל זהות הבעלים ואופיים (אינם יזמים) – הרי שההשבחה לא נקבעת בהתאם לעיסוקו של הבעלים וכישוריו אלא בהתאם למאפייני הנכס בלבד.

<u>השימוש הטוב והיעיל</u>

שמאי הצדדים מסכימים כי השימוש המיטבי בנכס הינו הבית הבנוי במצבו הכולל 3 יח"ד בשטח בנוי של 236.4 מ"ר.
במגרש זכויות בניה של 30% לקומה X 3 קומות ובסה"כ 90% + חדרי גג.
השטח הבנוי בנכס מנצל כמחצית מהזכויות בחלקה, עם זאת בהתחשב בכך שניצול מלוא הזכויות יחייב בניה חדשה הכוללת התאמה תכנונית והנדסית, אני מקבלת את הסכמת הצדדים כי במועד הקובע השימוש הטוב והיעיל הינו הבית הקיים במצבו.
לפיכך אני מקבלת את הסכמת הצדדים לחישוב ההשבחה בדחיה.

<u>ערכי שווי</u>

עפ"י בטאון מקרקעין וערכם, גליון פ"ח מיוני 1982 שווי מ"ר מבונה הינו 400$ באזור טוב ו- 245$ באזור בינוני, בהתאם לנתונים אלו ובהתחשב במיקום הנכס ברחוב פנימי במרכז העיר אני מקבלת את השווי שקבע שמאי המשיבה בסך 300$ למ"ר מבונה.

תחשיב השבחה:

שטח 2 חדרי גג במ"ר	46	
מקדם	1.3	
שווי מ"ר מבונה	300	$
מקדם דחיה (16 שנה, 6%)	0.3936	
מושע	0.93	
שער ה- $	0.0196	₪
סה"כ השבחה לחלקה בשלמות	129	₪
השבחה לחלק נמכר 55.5%	**71**	**₪**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

10.2. **<u>השבחה בגין תכנית גב/258/א</u>**

עמדת שמאי המשיבה

התכנית הגדילה את אחוזי הבניה ל- 126%.

במצב הקודם ניתן היה לבנות 30% עיקרי X 3 קומות + 27% מרפסות (1/3 משטח המרפסות ניתן לקירוי).

<u>ערכי שווי</u>

עפ"י בטאון מקרקעין וערכם, גליון מס' 89 נכון לתחילת מרץ 1983, שווי קרקע בבניה רוויה בגבעתיים הינו:

$600 - $480 למ"ר מבונה במקום טוב.

$400 - $280 למ"ר מבונה במקום בינוני.

ערכי שווי בשומות מכריעות:

שמאי מכריע	כתובת	שווי מ"ר מבונה
יצחק ברמן	כצנלסון 6	$340
	הגורן 4	$280
	שינקין 18א'	$480
	שינקין 48	$430
	ריינס 9	$430
	סירקין 24	$440

בהתחשב בנתונים לעיל ובהתאמת מיקום, קבע שמאי השיבה שווי של $360 למ"ר מבונה.

תחשיב השבחה עפ"י שמאי המשיבה:

<u>מצב קודם</u>

	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקויולנטי
עיקרי	452.7	1	452.7
מרפסות ללא קירוי	90.54	0.5	45.27
מרפסות סגורות	45.27	1	45.27
סה"כ שטח אקויולנטי במצב קודם			543.24

<u>מצב חדש</u>

שטח המגרש	זכויות בניה	מקדם	סה"כ במ"ר
503 מ"ר	126%	1	633.78

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

הפרש		**90.54**
שווי מ"ר מבונה	$	360
מקדם דחיה (16 שנה, 6%)		0.39
מושע		0.93
שער ה- $	₪	0.033
סה"כ השבחה לחלקה בשלמות	₪	390
השבחה לחלק נמכר 55.5%	**₪**	**216**

עמדת שמאי המבקשים

מהות ההשבחה הינה הגדלת זכויות הבניה, מרפסות פתוחות שהותרו במצב קודם חושבו במקדם 0.7 בהתאם לפסיקת השמאי המכריע רן וירניק לנכסים ברחוב המעגל 6 וברחוב ויצמן 56.

השמאי המכריע מוטי דיאמנט קבע בחוות דעתו לגבי נכס ברחוב טייבר 28 מקדם שווי משוקלל של 0.7 למרפסות במצב קודם (1/3 ניתנות לסגירה).

ערכי שווי

לא קיימים נתוני שווי מוצקים, בהתאם לסקרי מחירים שהתפרסמו בבטאון "מקרקעין וערכם" במרץ 1983, גיליון 89, שווי קרקע לחדר לבניה רוויה בגבעתיים, נכון לחודש מרץ 1983 הינו כדלקמן :

באזור טוב: $12,000 - $15,000 משקף $480 – $600 למ"ר מבונה.

באזור בינוני: $7,000 - $10,000 משקף $280 – $400 למ"ר מבונה.

ערכי שווי בשומות מכריעות:

שמאי מכריע	מיקום הנכס	שווי מ"ר מבונה	הערות
	רח' הגורן 4 בקרבת רח' בן גוריון המרכזי	$280	
	ויצמן 56	$340	
גבע בלטר	טייבר 1	$320	מקדם 0.8 בשל מיקום בסמיכות לבית עלמין

בהתאם לנתונים לעיל, שמאי המבקשים קבע שווי של $340 למ"ר מבונה.

תחשיב השבחה עפ"י שמאי המבקשים:

מצב קודם

	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוויולנטי
עיקרי	452.7	1	452.7
מרפסות סגורות	45.27	1	45.27
מרפסות פתוחות	90.54	0.7	63.378
סה"כ שטח אקוויולנטי במצב קודם			561.34

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

מצב חדש

שטח המגרש	503
זכויות בניה	126%
מקדם	1
סה"כ שטח אקויולנטי במצב חדש	633.78

הפרש		**72.44**
שווי מ"ר מבונה	$	340
מקדם דחיה (16 שנה, 6%)		0.39
מושע		0.85
שער ה- $	₪	0.033
סה"כ השבחה לחלקה בשלמות	₪	269.43
השבחה לחלק נמכר 55.5%	**₪**	**149.52**

הכרעה

מצב חדש - תכנית גב/258/א הגדילה את זכויות הבניה בחלקה ל- 126%.

מצב קודם - זכויות הבניה הינן 90% + מרפסות בהיקף של 30% מהשטח הבנוי (27% משטח המגרש) כאשר 1/3 מהמרפסות ניתן לסגירה.

שמאי הצדדים חישבו את שטח המרפסות הסגורות במקדם 1, כלומר כשטח העיקרי.

אני סבורה כי שווי מרפסות סגורות איננו שווה ערך לשווי שטח עיקרי וזאת בגין מגבלות השימוש והמיקום של השטחים הללו לעומת שטח עיקרי.

אני מקבלת את המקדם 0.5 שקבע שמאי המשיבה לשטח המרפסות הפתוחות.

בהתאם להכרעתי בעניין תכנית גב/353 בסעיף 10.1 לעיל, אני מקבלת את עמדת הצדדים כי השימוש המיטבי הינו הנכס במצבו ולפיכך ההשבחה חושבה בדחיה.

ערכי שווי

עפ"י מחירי המקרקעין בבטאון מקרקעין וערכם גיליון פ"ט (89), כפי שהוצגו על ידי הצדדים, אני מקבלת את השווי שקבע שמאי המשיבה בסך 360$ למ"ר מבונה.

תחשיב השבחה:

מצב קודם

	אחוזי בניה	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקויולנטי**
שטח עיקרי	90%	452.7	1	452.7
מרפסות פתוחות	18%	90.54	0.5	45.27
מרפסות סגורות	9%	45.27	0.9	40.743
סה"כ שטח אקויולנטי במ"ר				**538.7**

מצב חדש

	אחוזי בניה	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקויולנטי**
שטח עקרי	126%	633.78	1	**633.78**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

הפרש		**95.07**
שווי מ"ר מבונה	$	360
מקדם דחיה (16 שנה, 6%)		0.3936
מושע		0.93
שער ה- $	₪	0.0337
סה"כ השבחה לחלקה בשלמות	₪	422
השבחה לחלק נמכר 55.5%	**₪**	**234**

10.3. **<u>השבחה בגין תכנית גב/385</u>**

הכרעה

שמאי הצדדים לא קבעו השבחה בגין אישור תכנית גב/385, בה נקבע כי באזורים בהם תאשר הועדה המקומית הקמת בניינים בני 3 קומות על קומה מפולשת יהיה בסמכותה לאשר תוספת 5% משטח המגרש לשטח רצפות הכולל שבבנין לשם התקנת מעלית אחת או מכפלה של אותם 5% כמספר המעליות שיותקנו באותו בנין.
התכנית קובעת את תוספת הזכויות לבניינים בני 3 קומות מעל קומת עמודים ולמעשה מהווה שינוי לתכנית גב/202 אשר קבעה את תוספת הזכויות למעלית בבניינים בני 4 קומות.
יצויין כי שמאי הצדדים קבעו השבחה בגין תוספת אחוזי בניה למעלית למועד הקובע לתכנית גב/מק/2002.

<u>ערכי שווי</u>

עפ"י בטאון מקרקעין וערכם גיליון צ"ז (97) מיוני 1987, מחירי קרקע לחדר בבניה רוויה בגבעתיים הינם כדלקמן:

האזור	מחיר קרקע לחדר			מחיר למ"ר מבונה		
מעולה	$11,000	עד	$ 14,000	$ 440	עד	$ 560
בינוני	$ 7,000	עד	$ 9,000	$ 280	עד	$ 360

בהתאם למחירים אלו שווי מ"ר מבונה הינו 360$.

תחשיב השבחה:

שטח המגרש		503
תוספת זכויות בגין מעלית		5%
תוספת שטח במ"ר		25.15
מקדם דחיה (11 שנה, 6%)		0.527
מושע		0.93
שווי מ"ר מבונה	$	360
שער ה- $	₪	1.5938
סה"כ השבחה לחלקה בשלמות	₪	7,070
השבחה לחלק נמכר 55.5%	**₪**	**3,923**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

10.4. **<u>השבחה בגין תכנית גב/406</u>**

הכרעה

שמאי הצדדים לא קבעו השבחה בגין אישור תכנית גב/406.

עפ"י הוראות תכנית גב/406 הותרה בניית מרתף (בבניה רוויה) בתחום קווי הבנין (ואף מעבר לכך) לשימושים של חניה, מחסנים, פעילות פנאי וכיוצ"ב.

במצב הקודם הותרה בניית מרתף של 65% מהיקף הקומה עפ"י תכנית גב/53.

בהתחשב במועד הקובע, אני מסכימה עם שמאי הצדדים כי להרחבת הזכויות במרתף המשמש לחניה ואחסנה, תרומה זניחה לערך המקרקעין.

10.5. **<u>השבחה בגין תכנית גב/353/ד</u>**

עמדת שמאי המשיבה

ההשבחה חושבה לתוספת שתי מצללות (פרגולות) בגג.

הובאה בחשבון דחיה של כ- 4 שנים בשיעור היוון של 6%.

<u>ערכי שווי</u>

עפ"י חוזה מיום 13.3.1994 נמכרה ע"י חברת "קרת" דירה עם חדר על הגג בבניין חדש בקומה 9 ברחוב הכנסת פינת בן צבי, תמורת 1,503,255 ₪. שטח הדירה 142 מ"ר + 23 מ"ר חדר גג.

ערכי שווי בשומות מכריעות:

שמאי מכריע	כתובת	שווי מ"ר מבונה
	הגורן 4	$800
אמנון נזרי	סירקין 24	$1,000
	כצנלסון 4-6	$650

בהתחשב בנתונים לעיל קבע שמאי השיבה שווי של $800 למ"ר מבונה.

תחשיב השבחה עפ"י שמאי המשיבה:

שטח פרגולות בגג (מ"ר)	46	
מקדם	0.1	
שווי מ"ר מבונה	800	$
מקדם דחיה (4 שנים, 6%)	0.79	
מושע	0.93	
שער ה- $	3.028	₪
סה"כ השבחה לחלקה בשלמות	8,184	₪
השבחה לחלק נמכר 55.5%	**4,542**	**₪**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

עמדת שמאי המבקשים

עלות הקמת פרגולה כמעט ואינו מותיר יתרת שווי. השמאית המכריעה גבע בלטר בהחלטתה בעניין הנכס ברחוב טיבר 1 בגבעתיים קבעה כי לא מצאה לזכויות הבניה לפרגולה (ללא קירות) תרומה חיובית לערך הנכס, וזאת מאחר והעריכה כי שווי הפרגולה כבנויה אינו גבוה משווי עלות הבניה לצורך הקמתה ומכאן שהתכנית אינה משביחה את המקרקעין. קביעה דומה קבע השמאי המכריע רן וירניק בהחלטתו לגבי נכס ברחוב ויצמן 56.

לפיכך התכנית **איננה משביחה**.

הכרעה

אינני מוצאת כי לזכויות הבניה לפרגולה ללא כיסוי וללא קירות תרומה חיובית לערך הנכס, וזאת מאחר ואני מעריכה כי שווי הפרגולה כבנויה איננו גבוה משווי עלויות הבניה לצורך הקמתה ומכאן שהתכנית **איננה משביחה** את המקרקעין.

10.6. **<u>השבחה בגין תכנית גב/מק/258/ו</u>**

עמדת שמאי המשיבה

במסגרת התכנית נוספו 11% בניה עיקריים.

התכנית לא קבעה מגבלת צפיפות ועל כן אין מקום להפחית בגין שוליות.

<u>ערכי שווי</u>

במכרז של מינהל מקרקעי ישראל מיום 9.2.1999 נמכרה חלקה 613 בגוש 6156, שטח המגרש 1,431 מ"ר תמורת 8,800,000 ₪ ($2,154,222). זכויות הבניה 123% עיקרי, בפועל בנו 20 יח"ד בחלקה.

	ז.בניה	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוויולנטי
עיקרי	123%	1760.13	1	1,760
ממ"דים ל- 20 יח"ד	7.5	150	1	150
4 חדרי גג	23	92	1.3	119.6
4 פרגולות	23	92	0.7	64.4
סה"כ שטח אקוויולנטי				2,094

מחיר זכייה	$	2,154,222
שווי מ"ר מבונה אקוויולנטי	**$**	**1,030**

בתאריך 31.10.1999 נמכר מגרש עם מבנה להריסה ברחוב רחל 3, גוש 6154 חלקה 491. במגרש ביעוד לאזור מגורים ב-2 זכויות בניה 137% עיקרי + חדרי גג, שטח המגרש 506 מ"ר.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

המחיר המוצהר 1,000,000$, מס שבח העריך את שווי המגרש ב- 1,125,000$ (מאחר והיטל השבחה על הקונים).

בפועל נבנה על המגרש בנין בן 4 קומות מעל קומת עמודים הכולל 12 יח"ד ומתוכן 3 דירות עם חדרים על הגג.

	ז.בניה	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקויולנטי
עיקרי	137%	693.22	1	693
ממ"דים ל- 12 יח"ד	7.5	90	1	90
3 חדרי גג	23	69	1.3	89.7
3 פרגולות	23	69	0.7	48.3
סה"כ שטח אקויולנטי				921.2

מחיר זכייה	$	1,125,000
שווי מ"ר מבונה אקויולנטי	**$**	**1,221**

ערכי שווי בשומות מכריעות:

כתובת	**שווי מ"ר מבונה**
הגורן 4	$900
שינקין 48	$1,000
הכנסת פינת ברדיצ'בסקי (לשנת 1998)	$1,200

בהתאם לנתונים לעיל קבע שמאי המשיבה שווי של 900$ למ"ר מבונה.

תחשיב השבחה עפ"י שמאי המשיבה:

תוספת שטח עיקרי 11% (מ"ר)		55.33
מושע		0.93
שווי מ"ר מבונה	$	900.00
שער ה- $	₪	4.323
סה"כ השבחה לחלקה בשלמות	₪	200,198
השבחה לחלק נמכר 55.5%	**₪**	**111,110**

עמדת שמאי המבקשים

ההשבחה חושבה לתוספת זכויות בניה 11%. יש להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין שטח מוגבל לניצול ושוליות.

תחשיב השבחה עפ"י שמאי המבקשים:

תוספת שטח עיקרי 11%		55.33
מושע		0.85
מקדם שטח מוגבל לניצול/שוליות		0.80
שווי מ"ר מבונה	$	900.00
שער ה- $	₪	4.323
סה"כ השבחה לחלקה בשלמות	₪	146,383
השבחה לחלק נמכר 55.5%	**₪**	**81,243**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

הכרעה

התכנית קבעה תוספת זכויות בניה של 6% ובנוסף 5% בגין מעלית (סה"כ 11%).
לגבי תוספת הזכויות למעלית נקבע בתכנית כי התוספת הינה מכח תכנית גב/385, מאחר וקבעתי השבחה בגין תכנית גב/385 בסעיף 10.3 לעיל. ההשבחה תחושב בגין תוספת זכויות של 6% בלבד.

בנוסף, בתכנית נקבע כי תותר תוספת שטח רצפה בשיעור של 2.5% בגין תוספת קומה (מקסימום 5% עבור תוספת שתי קומות). אולם, התכנית לא אפשרה להתיר את תוספת הקומות עצמן. מאחר ואישור תוספת הקומות מחייב הליך של הקלה לא חושבה השבחה בגין מרכיב זה.

שמאי הצדדים מסכימים כי השימוש הטוב והיעיל הינו מגרש ריק ופנוי וזאת בהתחשב בהיקף זכויות הבניה 137% ובהתחשב בגיל המבנה הקיים ובשטחו. אני מקבלת את הסכמת הצדדים.
אני מסכימה עם שמאי המשיבה כי בהתחשב בכך שאין מגבלת צפיפות/ מס' יח"ד, אין מקום להפחתה בגין שוליות.
שמאי הצדדים מסכימים לגבי שווי של 900$ למ"ר מבונה, אני מקבלת את הסכמת הצדדים בהתבסס על עסקאות ההשוואה שהוצגו על ידי שמאי המשיבה.

תחשיב השבחה:

שטח המגרש במ"ר	503
תוספת אחוזי בניה	6%
תוספת שטח מבונה במ"ר	30.18
מושע	0.93
שווי מ"ר מבונה	$ 900
שער ה- $	₪ 4.323
השבחה לחלקה בשלמות	₪ 109,202
השבחה לחלק הנמכר 55.5%	**₪ 60,607**

10.7. **<u>השבחה בגין תכנית גב/מק/433</u>**

הכרעה

בהוראות התכנית נקבע כי תותר הקמת מעליות לבנייני מגורים קיימים בתחום קווי הבנין המותרים. כאמור לעיל השימוש הטוב והיעיל הינו מגרש ריק ופנוי, לפיכך התכנית **איננה משביחה**.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

10.8. **<u>השבחה בגין תכנית גב/מק/353/ה</u>**

עמדת שמאי המשיבה

התכנית אפשרה התקנת פרגולות עם מחיצות שקופות (מאלמנטים ניידים) בגג.

במידה וקובעים כי הפרגולה שהותרה לבניה בתכנית גב/353/ד איננה משביחה, אזי יש להביא בחשבון כי השטח במצב הקודם - לקיזוז - הינו מרפסת גג ולא שטח פרגולה.

שווי מ"ר מבונה 900$ בהתאם לנתונים לעיל שהוצגו בעניין תכנית גב/מק/258/ו.

תחשיב השבחה עפ"י שמאי המשיבה:

	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקויולנטי
מצב חדש: פרגולה מאלמנטים שקופים ניידים	46	0.7	32.20
מצב קודם: פרגולה פתוח + מרפסת גג	46	0.35	16.10
סה"כ תוספת שטח אקויולנטי			16.10
מושע			0.93
שווי מ"ר מבונה			$ 900
שער ה- $			4.18
סה"כ השבחה לחלקה בשלמות			₪ 56,328
השבחה לחלק נמכר 55.5%			**₪ 31,262**

עמדת שמאי המבקשים

שמאי המבקשים איננו חולק על תחשיב ההשבחה שערך שמאי המשיבה וערכי השווי למעט טענה כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין מושע לפי מקדם 0.85.

תחשיב ההשבחה עפ"י שמאי המבקשים:

	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקויולנטי
מצב חדש - תוספת פרגולה מאלמנטים שקופים ניידים	46	0.7	32.20
מצב קודם - פרגולה פתוח + מרפסת גג	46	0.35	16.10
סה"כ תוספת שטח אקויולנטי			16.10
מושע			0.85
שווי מ"ר מבונה			$ 900
שער ה- $			4.18
סה"כ השבחה לחלקה בשלמות			₪ 51,483
השבחה לחלק נמכר 55.5%			**₪ 28,573**

הכרעה

התכנית מאפשרת סגירת הפרגולות בגג בקירות וגג קלים, ובכך מאפשרת יצירת חדר נוסף לדירה דבר המשפר באופן משמעותי את אפשרויות השימוש במרפסת

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

הגג. כיסוי הפרגולה והתקנת מחיצות קלות מעניק לשטח הפרגולה אופי הדומה למרפסת סגורה.

שמאי הצדדים מסכימים לגבי המקדמים בשני מצבי התכנון ולגבי שווי מ"ר מבונה, הצדדים חלוקים לגבי מקדם המושע בלבד.

שמאי המשיבה טוען כי במקרה בו לא חושבה השבחה לתכנית גב/353/ד, יש להביא בחשבון את ההשבחה להקמת פרגולה בחישוב ההשבחה לתכנית גב/מק/353/ה.

אינני מקבלת את טענת שמאי המשיבה – העובדה כי לא חושבה השבחה בגין תכנית גב/353/ד אין משמעותה כי לשטח המרפסת המקורה בפרגולה אין ערך במצב הקודם. שווי זה מוערך על ידי לפי מקדם 0.35.

שווי מ"ר מבונה הינו 900$ כפי שנקבע לעיל לגבי תכנית גב/מק/258/ו.

תחשיב השבחה:

	שטח	מקדם	שטח אקויולנטי
מצב חדש: פרגולה מאלמנטים ניידים	46 מ"ר	0.7	32.2
מצב קודם: מרפסת גג/פרגולה פתוחה	46 מ"ר	0.35	16.1
סה"כ תוספת במ"ר אקוויולנטי			16.1
מושע			0.93
שווי מ"ר מבונה			900 $
שער ה- $			4.18 ₪
סה"כ השבחה לחלקה בשלמות			56,328 ₪
השבחה לחלק נמכר 55.5%			**31,262 ₪**

10.9. **<u>השבחה בגין תכנית גב/מק/2002</u>**

עמדת שמאי המשיבה

התכנית קבעה הוראות בנוי ועיצוב אדריכלי שונות.

ההשבחה חושבה בגין תוספת 36 מ"ר חדרי מדרגות לשטח העיקרי, תוספת בניה 5% בגין מרתף, תוספת 5% בגין בניית שתי קומות נוספות, תוספת 5% בגין מעלית שניה וכן בגין המרת חדרי יציאה לגג לדירת פנטהאוז + ניוד שטחים לדירת הפנטהאוז.

בהתאם לתכניות קודמות שטח חדר המדרגות היווה חלק מאחוזי הבניה העיקריים, תכנית גב/מק/2002 הוסיפה שטחי שירות בנוסף לשטחים העיקריים, כפי שנקבע על ידי שמאים מכריעים:

שמאי מכריע	חלקה/גוש	כתובת
ניקי פרימו	6160/68	ז'בוטינסקי 47 גבעתיים
רן וירניק		המעגל 6

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

בהתחשב בתוספת מעלית התורמת לשווי הכללי של הבנין, הופחת מחצית מעלויות ההשקעה במעלית נוספת. עלות של מעלית עם 5 תחנות מוערכת בכ- 100,000 ₪ על הצד הגבוה בהתאם למחירון "דקל" משנת 2003.
בתכנית גב/258/ו אמנם נקבע כי בגין כל קומה נוספת יינתנו 2.5% ועד 5%, אולם לא נקבעה תוספת קומות, מספר הקומות לפי סעיף 9 לתכנית גב/258/ו לא ישתנה ולכן יש לחשב את תוספת 5% בגין 2 קומות לתכנית גב/מק/ 2002 שאפשרה לוועדה המקומית לאשר תוספת 2 קומות.

בכל הבניינים החדשים בגבעתיים בונים מרתפי חניה ומקבלים את הזכויות של תוספת 5% ועל כן הוודאות לאישור תוספת 5% בגין מרתף הינה גבוהה. תוספת שטח עיקרי של 5% בגין מרתף אושרה רק בתכנית גב/מק/ 2002 ניתן לראות כי בכל הבניינים החדשים ברחבי גבעתיים נבנו מרתפי חניה ובחלקם על מנת לנצל את מלוא הפוטנציאל של דירות הגן אף נבנו 2 קומות מרתפי חניה.
להלן מס' דוגמאות של בניינים חדשים ברחבי גבעתיים הכוללים מרתפי חניה אשר ניצלו בהתאם את תוספת הזכויות של 5% בגין מרתף:

- ברחוב המעגל 15 הוגשה בקשה הכוללת 2 מרתפי חניה.
- ברחוב המעגל 17 נבנו מרתף חניה וחצי.
- ברחוב הגורן 4 בשכונת פועלי הרכבת הוגשה בקשה ל 2 קומות מרתפי חניה.
- ברחוב סירקין מס' 40 פינת רחוב רוטברג הוגשה בקשה הכוללת מרתף חניה.
- ברחוב סירקין מס' 24 הוגשה בקשה הכוללת מרתף חניה.
- ברחוב השניים מס' 28 א' הוגשה בקשה הכוללת מרתף חניה.
- ברחוב פועלי הרכבת מס' 40 פינת רחוב בן גוריון נבנה מרתף חניה.
- ברחוב הצנחנים 30 הוגשה בקשה הכוללת מרתף חניה.
- ברחוב קק"ל 15 הוגשה בקשה הכוללת מרתף חניה.
- ברחוב ז'בוטינסקי 5 הוגשה בקשה הכוללת מרתף חניה.

ניתן לראות מעסקאות השוואה של דירות הפנטהאוז, דירות הגג בגבעתיים נמכרות במחיר למ"ר של למעלה מפי 1.5 לעומת מחיר למ"ר לדירות רגילות בקומות וביתרה לשווי קרקע מתקבל יחס של 1.8 שווי קרקע למ"ר מבונה בדירת גג לעומת שווי קרקע למ"ר מבונה לדירות הרגילות. (שמאי המשיבה הציג עסקאות להוכחת המקדמים).

הזכויות המותנות המצוינות בתכנית כפופות לאישור הועדה המקומית ועל כן חושבו במקדם 0.9.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

הזכויות המותנות כלולות בשומה בהתאם לפס"ד ע"א (ת"א) 2851-11-10 הוועדה המקומית לתו"ב ובניה נ' אליק רון בע"מ. פסק הדין נמצא בהליכי ערעור בבית המשפט העליון, וככל שהערעור יתקבל, הועדה המקומית תהא רשאית לתקן את השומה או להוציא שומות נוספות בהתאם לפס"ד ולחייב בהיטל השבחה את מלוא הזכויות המותנות בהתאם למועד אישורן ע"י הוועדה המקומית.

לא חושבה השבחה בגין 15% זכויות למגרש מדרוני מאחר וטרם הוגשה מפה טופוגרפית אשר מוכיחה כי החלקה שיפוע העולה על 8%. במידה ויוכח כי החלקה עומדת בהגדרת מגרש מדרוני יחויבו זכויות הבניה.

<u>ערכי שווי</u>

נתוני השוואה:

א. מכרז מיום 31.12.2003, למכירת מגרש בשטח 494 מ"ר ברחוב ריינס 7, מחיר הזכייה 3,223,000 ₪ ($740,579). המגרש ביעוד לאזור מגורים א-2, להלן ניתוח המכרז:

	אחוזי בניה	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקויולנטי
עיקרי	89%	439.66	1	439.66
ממ"דים ל- 9 יח"ד	7.5	67.5	1	67.50
2 חדרי גג	23	46	1.3	59.80
2 פרגולות	23	46	0.7	32.20
תוספת בגין קומות נוספות + מעליות + מדרון + מרתף	30%	148.2	0.5	74.10
סה"כ שטח אקויולנטי				673.26
מחיר				$ 740,579
שווי מ"ר מבונה				**$ 1,100**

ב. בתאריך 8.3.2006 נמכר מגרש עם מבנה להריסה ברחוב הנרקיס 6, גוש 6160 חלקה 153, תמורת $1,125,000. עפ"י פס"ד ב.ע.פ חברה לבניה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים, שולם עוד $20,000 היטל השבחה.

יעוד המגרש ביעוד לאזור מגורים ב- 2, שטח המגרש 527 מ"ר להלן ניתוח העסקה:

	אחוזי בניה	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקויולנטי
עיקרי	137%	721.99	1	722.0
ממ"דים ל- 9 יח"ד	7.5	67.5	1	67.50
2 חדרי גג	40	80	1.3	104.00
2 פרגולות	23	46	0.7	32.20
תוספת שטח בגין מעלית	10%	52.7		52.70
סה"כ שטח אקויולנטי				978.4
מחיר				$ 1,145,000
שווי מ"ר מבונה				**$ 1,170**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

ג. ביום 28.9.2004 נמכר מגרש ברחוב ז'בוטינסקי 74, גוש 6160 חלק מחלקה 110 (כיום חלק מחלקה 694), שטח המגרש נטו לאחר הפקעה 483 מ"ר.
המגרש נמכר תמורת $820,000 כאשר היטל השבחה ודמי היתר בגין שינוי ניצול חל על הקונה המוערכים בכ- $300,000.
החלקה בשלמותה מעל 550 מ"ר ולכן זכויות הבניה לשטח עיקרי 101%.
בפועל נבנה על המגרש בנין בן 5 קומות הכולל 9 יח"ד.

	אחוזי בניה	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקויולנטי
עיקרי	101%	487.83	1	487.8
ממ"דים ל- 9 יח"ד	7.5	67.5	1	67.50
2 חדרי גג	23	46	1.3	59.80
2 פרגולות	23	46	0.7	32.20
תוספת בגין קומות נוספות + מעליות + מדרון	25%	120.75		120.75
סה"כ שטח אקויולנטי				768.1
מחיר				$ 1,120,000
שווי מ"ר מבונה				**$ 1,458**

ד. ביום 10.3.2005 נמכר מגרש ברחוב המעורר 23, גוש 6168 חלקה 28 (כיום חלקה 883). שטח המגרש 1,181 מ"ר. המגרש נמכר בעסקת נטו תמורת $1,820,000, עפ"י החוזה היטל השבחה + דמי היתר + יחולו על הקונה, מוערך בכ- $700,000 וכן מס שבח החל על הקונה מוערך בכ- $200,000. סה"כ תמורה למגרש $2,700,000.
בפועל נבנה בנין בן 2 אגפים הכולל 21 יח"ד, להלן ניתוח העסקה:

	אחוזי בניה	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקויולנטי
עיקרי	101%	1192.81	1	1,192.8
ממ"דים ל- 21 יח"ד	7.5	157.5	1	157.50
4 חדרי גג	40	160	1.3	208.00
4 פרגולות	23	92	0.7	64.40
תוספת בגין קומות נוספות + מעליות + מדרון + מרתף	45%	531.45		531.45
סה"כ שטח אקויולנטי				2,154.2
מחיר				$ 2,700,000
שווי מ"ר מבונה				**$ 1,253**

ה. בשומות מכריעות בגבעתיים לפי תיקון 84 נקבע שווי מ"ר מבונה לתכנית גב/2002 בין $850 - $1,250 ולמועד תכנית גב/353/ו בין $950 - $1,350, לדוגמא:

שמאי מכריע	כתובת	שווי מ"ר מבונה	
		גב/2002	גב/353/ו
אמנון נזרי	סירקין 24	$1,100	
	הכנסת פינת ברדיצ'בסקי	$1,200	$1,350

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

בהתחשב בנתונים לעיל, קבע שמאי המשיבה שווי של $1,000 למ"ר מבונה.

תחשיב השבחה עפ"י שמאי המשיבה:

תוספת שטח לקומה	12	
מס' קומות	3	
מושע	0.93	
שווי מ"ר מבונה	4,647	₪
השבחה	**155,592**	**₪**

<u>תוספת בניה בגין מרתף</u>

שטח המגרש	503	
תוספת זכויות	5%	
שטח התוספת במ"ר	25.15	
מושע	0.93	
מקדם לזכויות מותנות	0.90	
שווי מ"ר מבונה	4,647	₪
סה"כ	**97,828**	**₪**

<u>תוספת בניה בגין בניית 2 קומות נוספות</u>

שטח המגרש	503	
תוספת זכויות	5%	
שטח התוספת במ"ר	25.15	
מושע	0.93	
מקדם לזכויות מותנות	0.90	
שווי מ"ר מבונה	4,647	₪
סה"כ	**97,828**	**₪**

<u>תוספת בניה בגין מעלית שניה</u>

שטח המגרש	503	
תוספת זכויות	5%	
שטח התוספת במ"ר	25.15	
מושע	0.93	
מקדם לזכויות מותנות	0.90	
שווי מ"ר מבונה	4,647	₪
סה"כ	97,828	₪
בקיזוז מחצית מהוצאות בניית מעלית שניה	50,000	₪
סה"כ	**47,828**	**₪**

<u>המרת חדרי יציאה לגג לפנטהאוז + ניוד שטחים לפנטהאוז</u>

שטח במ"ר	86	
מקדם	0.25	
מושע	0.93	
מקדם לזכויות מותנות	0.90	
שווי מ"ר מבונה	4,647	₪
סה"כ	**83,630**	**₪**

סה"כ השבחה לחלקה בשלמות בגין אישור תכנית גב/מק/2002	482,706	₪
סה"כ השבחה לחלק נמכר של 55.5%	**267,900**	**₪**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

עמדת שמאי המבקשים

התכנית מאפשרת תוספת זכויות מותנות הכפופות לאישור הועדה המקומית. עפ"י פס"ד אליק רון בע"מ, בחישוב ההשבחה יש להביא בחשבון את הזכויות המותנות הנוספות הכלולות בתכנית למועד אישורה.
הזכויות המותנות המצוינות בתכנית כפופות לאישור הועדה המקומית, לפיכך הובאה בחשבון דחיה של שנתיים בשיעור היוון של 6% (מקדם 0.88).

תוספת 5% בגין קומת מרתף במקום קומת העמודים לא כלכלית. מרתף אושר בתכנית גב/53 ובתוכנית גב/406 ובתוכנית גב/ מק /2002 ועל כן לא חושבה השבחה. לגבי ההוראה המתירה הגדלת מס' הקומות מ- 3 ל- 5 קומות, הובא בחשבון כי קומה אחת הותרה כבר בתכנית גב/258 ו' ועל כן יש לחשב תוספת של 2.5% בלבד בגין קומה נוספת אחת.

שמאי המבקשים לא ציין מהו השווי למ"ר מבונה ואף לא פירט נתוני השוואה. מכל מקום מתחשיבו עולה כי התבסס על שווי של כ- 4,180 ₪ למ"ר מבונה.

תחשיב השבחה עפ"י שמאי המבקשים:

מהות	שטח במ"ר	מקדם זכויות מותנות	שטח אקוויולנטי		השבחה
תוספת בגין חדרי מדרגות	36	0.88	31.68	₪	132,467
קומה נוספת 2.5%	12.575	0.88	11.066	₪	46,246
תוספת 5% בגין מעלית שניה	25.15	0.88	22.13	₪	92,493
קיזוז 15,000 $ בגין עלות התקנת מעלית				₪	-69,705
המרת חדרי יציאה לגג לדירת פנטהאוז + ניוד שטחים לדירת הפנטהאוז	86	0.88 + 0.15 בגין איחוד חדרי גג וניוד מקומות תחתונות	11.352	₪	47,467
סה"כ במעוגל				₪	249,000
מושע					0.85
השבחה לחלקה בשלמות					211,650
השבחה לחלק הנמכר 55.5%				**₪**	**117,466**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

הכרעה

מטרת תכנית גב/מק/2002 הינה קביעת הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי בנושאים שונים.

בפרק 5 לתכנית נקבעו זכויות הבניה בטבלת זכויות. ובנוסף הוקנו זכויות נוספות כדלקמן:

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

שמאי הצדדים מסכימים כי בהתאם לפס"ד **עא (ת"א) 2851-11-10 הוועדה מקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון בע"מ**, יש לקבוע את ההשבחה לזכויות המותנות.

בפסק הדין נקבע כי: ***"מסקנת האמור כי עם אישורה של תוכנית הכוללת זכויות מותנות, יש לבחון אם אותן זכויות מותנות אכן השפיעו על שווים של המקרקעין עליהם היא חלה, לרבות בחינת אודות שיעור ההשפעה בהתחשב במהות אותן זכויות מחד גיסא וזמינות אפשרות התקיימות התנאים מאידך גיסא.***

משכך, מעת שבוצעה מכירה של הזכויות במקרקעין לאחר אישורה של תכנית שכזאת, על הוועדה המקומית לגבות את היטל ההשבחה בהתאם, ושוב לא תוכל לגבות היטל השבחה בגין אותן זכויות מותנות עם מימושן בפועל על ידי רוכש הזכויות."

בפסק הדין צוטטה אבחנה בין תנאים, מתוך ספרו פרופ' אהרן נמדר היטל השבחה (תשע"ב-2011):

"לנו נראה כי יש מקום לאבחן בין תנאי שהוא תלוי ברצונו של צד ג' או ברצונה של הוועדה המקומית עצמה לבין תנאי המותנה ברצונו של הנישום, ובמיוחד כאשר התנאי מאופיין בדרישות פרוצדוראליות שעל הנישום למלא

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

כדי לזכות בהשבחה המותנית. לדעתנו, כאשר התנאי הוא מהסוג האחרון, דהיינו שהוא מותנה בתנאים התלויים בנישום, יש לראות בתכנית מותנית כתכנית רגילה המחייבת את הנישום בהיטל. כך, למשל, כאשר התכנית מותנית בהליך של בקשה להיתר, או שהיא מותנית בהחלטות התלויות בנישום, אין לטעון כי התכנית איננה משביחה, אלא יש לחייב הנישום בהיטל תוך התחשבות במרכיב הדחייה והסיכון לגבי קביעת שווי ההשבחה. לעומת זאת, כאשר ההשבחה שבתכנית מותנית בהסכמתו של צד ג', כגון הסכמת המינהל, או שהיא מותנית בהחלטה נוספת של הוועדה המקומית עצמה, אין לראות בתכנית מותנית כתכנית משביחה ואין לחייב את הנישום בהיטל בגינה"

מלבד תוספת הזכויות המותנות דלעיל נקבעו בין היתר הוראות כדלקמן:
שטח שירות על קרקעי 35 מ"ר ליח"ד.
תוספת שתי קומות ללא שינוי בסך שטח בניה המותר (סה"כ 5 + מפולשת/כניסה).
חדרי גג – שטח חדר יציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר, לא כולל שטח המדרגות.
גובה חדר גג לא יעלה על 3.5 מ'. ניתן יהיה להקים מטבחון ושירותים.
ניוד זכויות – הועדה רשאית לאשר ניוד זכויות בין הקומות בבניין לרבות שטח חדר היציאה לגג. לא ניתן לאשר ניוד מהקומות להרחבת חדר היציאה לגג.
הועדה רשאית לאשר הקמת דירת גג במקום מס' 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.
מחסן דירתי – 10 מ"ר ימוקם במרתף.

התייחסות לטענות הצדדים:
שטחי שירות – התכנית מוסיפה 35 מ"ר שטחי שירות לכל יח"ד, שמאי הצדדים הסכימו כי הוראה זו מאפשרת את בניית כל שטח חדר המדרגות על חשבון שטחי שירות. כאשר במצב קודם – 12 מ"ר הראשונים בכל חדר מדרגות היו על חשבון שטח עיקרי. ההשבחה באה לידי ביטוי בשחרור שטח עיקרי של 12 מ"ר לקומה ובסה"כ 36 מ"ר.
יצויין, כי זכויות אלה אינן "זכויות מותנות" המחייבות את הסכמת הועדה מאחר והן כלולות בטבלת זכויות הבניה.

זכויות בניה בגין תוספת קומות - אני מקבלת את טענת שמאי המשיבה כי בתכנית גב/258/ו נקבעה תוספת אחוזי בניה בגין קומות נוספות, עם זאת, בתכנית גב/מק/2002 עלתה רמת הוודאות לקבלת הזכויות הנוספות בכך שנקבע בתכנית

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

גובה מירבי של 5 קומות מעל קומה מפולשת/כניסה. כך שקונה מרצון יכול להביא ברמת וודאות גבוהה כי יוכל לממש זכויות אלה.
אני מקבלת את שיעור הוודאות שקבע שמאי המבקש – 0.88 (דחיה של כשנתיים ב – 6% לשנה).

<u>תוספת זכויות בגין מרתף</u> – במסגרת התכנית ניתנה תוספת זכויות של 5% בגין קומת מרתף. בהתחשב בדוגמאות שבהן נוצלו זכויות לבניית מרתף (שהציג שמאי המשיבה) ובהתחשב בצורך במרתפי חניה על מנת לעמוד בתקני החניה, תחושב ההשבחה בגין תוספת זכויות בגין מרתף. תובא בחשבון הפחתה בגין אי וודאות מאחר והזכויות מותנות באישור הועדה לפי מקדם 0.88.

<u>תוספת זכויות בגין מעלית שניה</u> – שמאי הצדדים מסכימים כי יש לקבוע את ההשבחה בגין תוספת 5% בניה עבור מעלית נוספת. המחלוקת בין הצדדים הינה לגבי סכום הקיזוז מההשבחה. שמאי המשיבה טוען כי עלות מעלית 100,000 ₪ וכי יש לקזז 50,000 ₪ כמחצית מעלות הבניה של המעלית השניה. לעומת זאת, שמאי המבקשים טוען לקיזוז של מלוא סכום עלות ההתקנה, המהווה 15,000$.

הבניין כולל 6 קומות מעל קומה מפולשת/כניסה (כולל קומת הגג), בהתחשב במס' הקומות ובמס' סביר של יח"ד שיוקמו בבניין, אני מוצאת כי לא ניתן לקבוע בוודאות כי למעלית שניה תרומה מלאה. בהתחשב בפער קטן יחסית בין עמדות הצדדים ולמען הזהירות אני מקבלת את הסכום לקיזוז שקבע שמאי המבקשים בסך 15,000$.
בהתחשב בפס"ד בענין אליק רון תובא בחשבון הפחתה בגין אי וודאות לפי מקדם 0.88.

<u>דירת גג</u> – לגבי האפשרות להמרת שטח חדרי היציאה לגג לדירת גג, שמאי הצדדים מסכימים על חישוב השבחה לפי שטח של 86 מ"ר הכוללים 54 מ"ר בגין 2 חדרי יציאה לגג ובתוספת 32 מ"ר זכויות המותרות לניוד מהקומות. (יתרת הזכויות להשלמת שטח דירת הגג ל – 120 מ"ר תחושב במסגרת תכנית גב/353ו').
תובא בחשבון הפחתה בגין אי וודאות לפי מקדם 0.88.
<u>ערכי שווי</u>
שמאי המבקשים לא הציג נתוני השוואה. שמאי המשיבה הציג עסקאות וחוזים בפרוט מלא. לאחר עיון בעסקאות ובהתאמה למיקום הנכס ולמועד הקובע אני מקבלת את השווי שנקבע על ידו בסך 1,000$ למ"ר מבונה.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

תחשיב השבחה:

תוספת זכויות

	זכויות	שטח במ"ר	מקדם	זכויות מותנות	שטח אקוויולנטי	סה"כ שווי
תוספת שטח עיקרי שבמצב קודם שימש למדרגות		36			36	$ 36,000
תוספת בניה בגין מרתף	5%	25.15	1	0.88	22.13	$ 22,132
תוספת בניה בגין 2 קומות נוספות	5%	25.15	1	0.88	22.13	$ 22,132
תוספת בניה בגין מעלית שניה	5%	25.15	1	0.88	22.13	$ 22,132
קיזוז עלות הקמת המעלית						$ -15,000
סה"כ						**$87,396**

דירת גג

	שטח במ"ר	מקדם	מקדם דירת גג	הפרש	זכויות מותנות	שטח אקוויולנטי
המרת 2 ח.יציאה לגג לדירת גג	54	1.3	1.5	0.2	0.88	9.504
ניוד שטח מהקומות לדירת הגג	32	1	1.5	0.5	0.88	14.08
סה"כ	86					23.584
שווי מ"ר מבונה						$ 1,000
סה"כ						**$23,584**

סה"כ השבחה לחלקה בשלמות	$	110,980
מושע		0.93
שער ה- $	₪	4.647
סה"כ	₪	479,623
השבחה לחלק של 55.5%	**₪**	**266,191**

10.10. **<u>השבחה בגין תכנית גב/353/ו</u>**

עמדת שמאי המשיבה

ההשבחה חושבה בגין תוספת 17 מ"ר לכל חדר יציאה לגג שיוסבו לדירת גג. תוספת השטח לדירת הפנטהאוז חושבה במקדם 1.3 בהתחשב בהפסד מרפסת ובמקדם 0.9 לזכות מותנית לאיחוד שטח חדרי הגג לדירת הפנטהאוז וניוד שטחים.

<u>ערכי שווי</u>

בהתחשב בעסקאות שהציג שמאי המשיבה, אשר מפורטות בסעיף 10.9 לעיל, קבע שמאי המשיבה שווי של $1,100 למ"ר מבונה.

תחשיב השבחה עפ"י שמאי המשיבה:

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

תוספת שטח לחדר יציאה לגג לדירת הגג (פנטהאוז) במ"ר	34
מקדם	1.3
מקדם זכות מותנית לאיחוד חדרי הגג לדירת גג וניוד שטחים	0.9
סה"כ תוספת שטח אקויולנטי	39.78
מושע	0.93
שווי מ"ר מבונה	$ 1,100
שער ה- $	₪ 4.334
השבחה לחלקה בשלמות	₪ 176,366
השבחה לחלק נמכר 55.5%	**₪ 97,882**

עמדת שמאי המבקשים

ההשבחה חושבה לתוספת שטח לשני חדרי יציאה לגג (תוספת לדירת פנטהאוז).

הובא בחשבון מקדם 0.88 לזכויות מותנות.

ערכי שווי

להלן ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות:

כתובת	שווי מ"ר מבונה
כצנלסון 56	$ 900
טייבר 1	$ 1,000

תחשיב ההשבחה עפ"י שמאי המבקשים:

	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקויולנטי
תוספת שטח לחדר יציאה לגג לדירת הגג (פנטהאוז)	34	1.3	44.20
הפסד מרפסת גג	34	0.35	11.90
השבחה במ"ר אקויולנטי			32.30
מושע			0.85
מקדם זכויות מותנות			0.88
שווי מ"ר מבונה			$ 1,000
שער ה- $			₪ 4.334
השבחה לחלקה בשלמות			₪ 104,709
השבחה לחלק הנמכר 55.5%			₪ 58,114

הכרעה

בתכנית גב/353/ו נקבע כי השטח הכולל של חדרי יציאה לגג הינו 40 מ"ר. התכנית מרחיבה את שטחו של כל חדר יציאה לגג ב- 17 מ"ר (שטח חדר היציאה לגג במצב קודם הינו 23 מ"ר). בהתאם להוראות תכנית גב/מק/2002 ניתן להמיר את שטח חדרי היציאה לגג לדירת גג (פנטהאוז).

עפ"י העסקאות שהציג שמאי המשיבה שווי מ"ר מבונה בממוצע הינו $1,200, מטעמי זהירות אני מקבלת את השווי שקבע שמאי המשיבה $ 1,100.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

יצויין כי השומות המכרעות שנערכו על ידי שהוצגו ע"י שמאי המבקש הינם במיקומים נחותים לעומת הנכס הנדון.

תחשיב השבחה:

תוספת שטח לחדר יציאה לגג/ לדירת הגג (מ"ר)		34
מקדם דירת גג בניכוי הפסד מרפסת		1.2
מקדם זכות מותנית		0.88
סה"כ תוספת שטח אקויולנטי		35.90
מושע		0.93
שווי מ"ר מבונה	$	1,100
שער ה- $	₪	4.334
השבחה לחלקה בשלמות	₪	159,187
השבחה לחלק נמכר 55.5%	**₪**	**88,348**

10.11. **<u>השבחה בגין תכנית גב/מק/503</u>**

הכרעה

התכנית מאפשרת לבנות דירות דופלקס ללא מגבלת גובה קומה (3.50 מ') שנקבעה בתכנית גב/מק/2002. מגבלת גובה 4 מ' לדירות גן נותרה ללא שינוי.

שמאי הצדדים לא קבעו השבחה בגין תכנית זו, אני מקבלת את עמדתם.

10.12. **<u>השבחה בגין תכנית גב/מק/496</u>**

הכרעה

התכנית מאפשרת הבלטת הבניין בקומות שמעל לקומה מפולשת/כניסה עד 1.20 מ' במרווח הבניין הקדמי ובמרווח קו הבניין האחורי.

שמאי הצדדים לא קבעו השבחה בגין תכנית זו אני מקבלת את הסכמתם, התכנית **איננה משביחה**.

10.13. **<u>השבחה בגין תכנית גב/מק/559</u>**

הכרעה

הוראות בדבר קומת כניסה חלקית בגובה העולה על 3.5 מ'. שמאי הצדדים לא קבעו השבחה בגין תכנית זו אני מקבלת את הסכמתם, התכנית **איננה משביחה**.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

10.14. **<u>השבחה בגין תכנית גב/מק/551</u>**

הכרעה

בתכנית נקבעו הוראות להתקנת מתקני חניה מכניים וחשמליים. שמאי הצדדים לא קבעו השבחה בגין תכנית זו אני מקבלת את הסכמתם, התכנית **איננה משביחה**.

10.15. **<u>השבחה בגין תכנית גב/מק/519</u>**

הכרעה

בתכנית נקבעו הוראות בדבר קווי בנין, קירוי חניות, מחסנים קיימים ובניית מרתפים**.** שמאי הצדדים לא קבעו השבחה בגין תכנית זו אני מקבלת את הסכמתם, מאחר לתכנית השפעה מועטה על המגרש הנדון - התכנית **איננה משביחה**.

10.16. **<u>השבחה בגין תכנית גב/מק/550</u>**

עמדת שמאי המשיבה

התכנית הקנתה את הזכות להוספת דירת גג במקום חדרי יציאה לגג מעל הקומה העליונה וללא אישור ושיקול דעת הועדה המקומית כפי שצוין בתכנית גב/מק/2002.
בהתחשב בגודל המגרש שטח עיקרי לחישוב דירת גג הינו 120 מ"ר.
ההשבחה חושבה במקדם 0.25 לשטח דירת הגג בהתחשב באיחוד חדרי גג וניוד שטח עיקרי מקומות תחתונות ובמקדם 0.1 המבטא את ביטול הזכות המותנית.
הובאה בחשבון הפחתה למושע.

<u>ערכי שווי</u>

א. בתאריך 18.8.2009 נמכר מגרש עם מבנה להריסה ברחוב הל"ה 52, גוש 6154 חלקה 444. המגרש צר וארוך וגובל בבית העלמין העירוני.
המגרש ביעוד לאזור מגורים ב- 2, 137% לשטח עיקרי + חדרי גג.
בהתאם לחוזה המכר זכויות המוכרים ברמ"י ליח"ד אחת בקיבולת בניה של 160 מ"ר. בחוזה צוין כי הקונים ישלמו כ- 1,500,000 ₪ דמי היתר לרמ"י.
מס שבח העריך את שווי המכירה ב- 19,500,000 ₪.
הוגשה בקשה להיתר מס' 20090244 לבניה על החלקה, הבקשה אושרה ביום 26.8.2010 ובגין תוספת אחוזי בניה לתוספת מעלית, תוספת קומות, מרתף וכו' נדרשו הרוכשים לשלם היטל השבחה בסך 1,059,000 ₪. ניתן היתר בניה מס' 20110061, בהתאם לתכנית הבקשה להיתר אושרה בניית 33 יח"ד על החלקה בשני אגפים.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

להלן שטחי הבניה שאושרו בהתאם לתכנית הבקשה להיתר:

	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקויולנטי
עיקרי קומות 1-5	1,826.7	1	1,826.7
ממ"דים ל- 33 יח"ד	396	1	396
דירות פנטהאוז	255	2	382.8
פרגולות מאלמנטים ניידים	67	1	46.6
סה"כ שטח אקויולנטי			2,652
שווי התמורה כולל היטל השבחה			₪ 20,559,000
שווי מ"ר מבונה			**₪ 7,752**

ב. בתאריך 31.1.2010 נמכר מגרש בגוש 6167 חלקה 472, רחוב השניים 28 א' בשכונת בורוכוב. התמורה המוצהרת 10,000,000 ₪, המגרש בשטח 473 מ"ר וביעוד לאזור מגורים א- 2.

המגרש נמכר לאחר הוצאת היתר בניה מס' 20090134, שהוצא על ידי המוכרים וכולל תוספות אחוזי בניה בגין תוספת 2 קומות, מגרש מדרוני, בניית מרתף ושתי מעליות נוספות מעבר למעלית ראשונה. על המגרש קיים כיום הבניין החדש הכולל 8 דירות ב- 4 קומות.

להלן שטחי הבניה בהתאם להיתר מס' 20090134.

	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקויולנטי
דירת גן כולל ממ"ד	104.8	1.3	136.2
6 דירות בקומות 1-3 כולל ממ"דים	525	1.0	525
דירת פנטהאוז כולל ממ"ד	106	1.5	159.3
פרגולה מאלמנטים ניידים	25	0.7	17.6
סה"כ שטח אקויולנטי			838.5
שווי התמורה כולל היטל השבחה			₪ 10,000,000
שווי מ"ר מבונה			**₪ 11,926**

כאמור לעיל המגרש נמכר לאחר הוצאת היתר בניה.

ג. בתאריך 1.2.2010 נמכר מגרש בשכונת פועלי הרכבת (בצמוד למבנה מסחר גדול הוכלל סופרמרקט ולרחוב בן גוריון) בגוש 6168 חלקה 463 רחוב הגורן 4, תמורת 5,000,000 ₪ + היטל השבחה ודמי היתר בגין שינוי ניצול ויעוד, אשר יחולו על הקונה.

בהתאם לשומה מכרעת (עפ"י תיקון 84) למכר בחלקה + היטל השבחה נוסף בגין הבקשה להיתר ותשלום לרמ"י, סך שווי התמורה לניצול הזכויות מוערך בכ- 7,000,000 ₪.

להלן שטחי הבניה עפ"י הבקשה להיתר הכוללת תוספת אחוזי בניה:

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקויולנטי
עיקרי + ממ"דים בקומות א-ה	843.7	1.0	843.7
דירת פנטהאוז כולל ממ"ד בקומה ו'	125	1.5	187
סה"כ שטח אקויולנטי			1,030.8
שווי התמורה כולל היטל השבחה			₪ 7,000,000
שווי מ"ר מבונה			**₪ 6,800**

ד. ערכי שווי בשומות מכריעות:

שמאי מכריע	גוש	חלקה	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה	הערות
אמנון נזרי	6168	712	סרקין 24	19.7.2009	₪ 8,000	
נורית ג'רבי	6155	347-348	כצנלסון 4,6	31.12.2010	₪ 7,000	שווי למגורים הינו 9,000 ₪ - 10,000 ₪, נקבע שווי של 7,000 ₪ בשל מיקום ברח' כצנלסון, היקף הבניה ומעל קומת מסחר ומשרדים
יצחק ברמן	6154	467	קק"ל 45	23.8.2010	₪ 8,200	
משה נדם	6166	707	שינקין 48	15.3.2011	₪ 8,000	
אריה אריאל	6160	577	ארלוזורוב 9	15.2.2011	₪ 8,000	

בהתאם לנתונים לעיל ובהתאמת מיקום, קבע שמאי המשיבה שווי של 7,500 ₪ למ"ר מבונה.

תחשיב השבחה עפ"י שמאי המשיבה:

שטח עיקרי לחישוב דירת גג (מ"ר)	120
מקדם דירת גג	0.25
שטח אקויולנטי	30
מקדם	0.1
מושע	0.93
שווי מ"ר מבונה	₪ 7,500
השבחה לחלקה בשלמות	₪ 20,925
השבחה לחלק נמכר 55.5%	**₪ 11,612**

עמדת שמאי המבקשים

התכנית הקנתה את הזכות להוספת דירת גג במקום חדרי יציאה לגג מעל הקומה העליונה ללא אישור ושיקול הדעת של הוועדה המקומית כפי שמצויין בתוכנית גב/מק/2002.

שמאי המבקשים מקבל את השווי שקבע שמאי המשיבה בסך 7,500 ₪ למ"ר מבונה.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

תחשיב השבחה עפ"י שמאי המבקשים:

מהות	שטח במ"ר	מקדם זכויות מותנות	שטח אקוויולנטי
שטח עיקרי לדירת גג	120	0.15	18
מושע			0.85
מקדם ביטול הזכות המותנית			0.12
שווי מ"ר מבונה			₪ 7,500
השבחה לחלקה בשלמות			₪ 13,770
השבחה לחלק הנמכר 55.5%			**₪ 7,574**
צ"ל			₪ 7,642

הכרעה

עפ"י הוראות התכנית ניתן להקים דירת גג במקום חדרי יציאה לגג, ללא מגבלה של אישור ושיקול דעת הועדה המקומית שנקבע בתכנית גב/מק/2002.

בהתאם לעסקאות שהציג שמאי המשיבה אני מקבלת את הסכמת הצדדים לשווי מ"ר מבונה בסך 7,500 ₪.

תחשיב השבחה:

	שטח במ"ר	מקדם חדר גג / ק' טיפוסית	מקדם דירת גג	הפרש	ביטול זכות מותנית	שטח אקוויולנטי
המרת 2 ח.יציאה לגג לדירת גג	88	1.3	1.5	0.2	0.12	2.1
ניוד שטח מהקומות לדירת הגג	32	1	1.5	0.5	0.12	1.9
סה"כ	120					4.0
מושע						0.93
שווי מ"ר מבונה						₪ 7,500
השבחה לחלקה בשלמות						₪ 28,123
השבחה לחלק של 55.5%						**₪ 15,608**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

11. **<u>השומה</u>**

לאור כל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס נשוא חוות הדעת, **לחלק הנמכר 55.5%** הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
גב/353	9.4.1982	₪ 71.4	₪ 35.7
גב/258/א	31.12.1982	₪ 234	₪ 117.0
גב/385	11.9.1987	₪ 3,923	₪ 1,962
גב/406	12.8.1994	אין השבחה	
גב/353/ד	12.8.1994	אין השבחה	
גב/258/ו	6.11.1998	₪ 60,607	₪ 30,304
גב/מק/433	8.12.1998	אין השבחה	
גב/מק/353/ה	8.12.1998	₪ 31,262	₪ 15,631
גב/מק/2002	8.4.2003	₪ 266,191	₪ 133,095
גב/353/ו	2.3.2005	₪ 88,348	₪ 44,174
גב/מק/503	9.7.2007	אין השבחה	
גב/מק/496	15.11.2007	אין השבחה	
גב/מק/559	10.8.2010	אין השבחה	
גב/מק/551	15.3.2011	אין השבחה	
גב/מק/519	12.4.2011	אין השבחה	
גב/מק/550	27.9.2011	₪ 15,608	₪ 7,804

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כחוק.

בכבוד רב,

גבע בלטר

שמאית מקרקעין MBA

שמאית מכריעה

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com