אורית גלן
גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליטל כנפי שחר B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאית מקרקעין
אור שולים B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 6158 חלקות 376-381

רחוב הלביא 4-8, גבעתיים

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תאריך: 10 מרץ, 2026
מספר מינוי: 2117-2025
מספרנו: 710. שומה מכרעת

לכבוד,
המבקשת, חב' קרסו נדל"ן בע"מ
באמצעות השמאיות, גב' נעמי קפלנר וגב' ילנה אפשטיין
בדוא"ל nomi@bfks.co.il

לכבוד,
המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים
באמצעות השמאית, גב' רחל פרנקו
בדוא"ל rafranco@walla.com

ג.א.נ

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6158 חלקות 376-381
רחוב הלביא 4-8, גבעתיים

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון. בתאריך 28/01/2026 התקיים דיון באמצעות שיחת וידאו בהשתתפות שמאי הצדדים אשר קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג אסמכתאות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. הצדדים קיבלו את פרוטוקול הדיון וניתנה להם האפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

1. <u>מטרת השומה:</u>

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

1.2. מהות ההשבחה: אישורן של תוכניות גב/353, גב/258א', גב/385, גב/353ד', גב/מק/1258ו', גב/353ה', גב/מק/2002, גב/353ו', גב/מק/550 ו-503-0723387 – מימוש בדרך של בקשה למידע מוקדם ("פרה רולינג").

2. <u>המועדים הקובעים לשומה:</u>

09/04/1982 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית גב/353.
09/09/1987 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית גב/385.
12/08/1994 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית גב/353ד'.
06/11/1998 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית גב/מק/1258ו'.
08/12/1998 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית גב/353ה'.
08/04/2003 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית גב/מק/2002.
02/03/2005 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית גב/353ו'.
27/09/2011 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית גב/מק/550.
15/11/2024 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית 503-0723387.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

3. <u>ביקור בנכס:</u>

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 17/10/2025 ע"י החת"מ.

4. <u>פרטי הנכס:</u>

מהות: קרקע ועליה 3 בנייני מגורים בבניה רוויה

גוש: 6158

חלקות: 376 ; 377 ; 378 ; 379 ; 380 ; 381

שטח החלקה[1]: 1,174 מ"ר ; 1,245 מ"ר ; 1,245 מ"ר ; 1,245 מ"ר ; 1,039 מ"ר ; 1,038 מ"ר

זכויות משפטיות: חכירה

מיקום: רחוב לביא 8-4, גבעתיים.

5. <u>תיאור הסביבה:</u>

5.1. הנכס ממוקם בשכונת "מעונות פועלים", בצפון-מזרח העיר גבעתיים, בצמוד לעיר רמת גן, סביבת הנכס מאופיינת בבניה רוויה למגורים.

5.2. רחוב לביא הינו דו סיטרי ללא מוצא, ראשיתו מרח' דוד בן גוריון.

5.3. הפיתוח בסביבה מלא וכולל בין היתר, כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב, שילוט ותשתיות.

תצ"א סביבת הנכס



[1] עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

6. <u>תיאור הנכס:</u>

6.1. המתחם מושא השומה כולל את חלקות 376-381 בגוש 6158, צורת המתחם דמוי טרפז, פונה בחזית צפונית לרחוב לביא באורך של כ- 90 מ' ובחזית מערבית לדרך דוד בן גוריון באורך של כ-71 מ'.

6.2. גבולות המתחם:

מצפון – רחוב לביא ומעברו מבני מגורים בבניה רוויה

ממערב – דרך בן גוריון ומעברה מבני מגורים בבניה רוויה

מדרום – מבני מגורים בבניה רוויה

ממזרח – רחוב לביא ומעברו מבני מגורים בבניה רוויה.

6.3. מביקורי בנכס עלה כי במתחם בנויים שלושה בנייני מגורים בבניה רוויה ותיקה.

7. <u>המצב התכנוני:</u>

7.1. תכנית מס' **גב/53**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 761 בתאריך 06/05/1960.

התכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים ב'.

זכויות הבניה 30% במבנה בן 2 קומות על עמודים, בקומת העמודים 65% משטח רצפה. (בתנאי ששטח רצפת הבניין לא יעלה על 360 מ"ר).

שטח המרפסות, אם פתוחות ואם מכוסות גג, אינו נכלל בשטח הבית, אלא בשיעור שעולה על 25% משטח הבית.

שטח קומת המרתף או קומת העמודים, אם לדעת הועדה המקומית יש אפשרות להקימה, לא יעלה על 65% מהשטח המותר.

קווי בניין – קו בניין צדדי – 3, קו בניין אחורי – 5.

7.2. תכנית מס' **גב/84**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 896 בתאריך 18/12/1961.

מטרת התכנית – שינוי אזור בגוש 6158: חלקה 380 מאזור מגורים ב' לשצ"פ, חלקות 376, 377, 378, 379, 381 אזור לחלוקה מחדש.

בסמכות הועדה המקומית לעכב מתן היתר בניה בשטח התכנית עד אשר יתאימו בעלי הקרקע מגרשיהם לתכנית הרה-פרצלציה.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7.3. תכנית מס' **גב/123**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1216 מיום 23/09/1965.

התכנית מתירה באזור מגורים ב', 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת בשיעור של 30%.

בהוראות התכנית "מגרש מדרוני" פירושו – **מגרש שחלקו האחורי נמוך מן החזית והשיפוע נמשך באופן רצוף מעבר לגבולותיו של המגרש.**

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

7.4. תכנית מס' **גב/159**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1458 מיום 20/06/1968.

התכנית קובעת כי שטח המרפסות, פתוחות או מכוסות גג, אינו נכלל בשטח הבית, אלא בשיעור שעולה על 30% משטח הבית.

7.5. תכנית מס' **גב/258**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2119 מיום 19/06/1975.

התכנית מאפשרת סגירת 1/3 משטח המרפסות המותר בקווי הבניין החוקיים.

7.6. תכנית מס' **גב/353**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2797 מיום 25/03/1982.

התכנית מתירה בניית חדר יציאה לגג בקומה העליונה בשטח של 23 מ"ר לכל דירה או לחלופין עליית גג בשטח של 12 מ"ר.

7.7. תכנית מס' **גב/385**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3475 מיום 25/08/1987.

מטרת התכנית תוספת של 5% באחוזי הבניה בבניינים בני 3 קומות ומעלה לשם התקנת מעלית אחת.

7.8. תכנית מס' **גב/353/ד'**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4235 מיום 28/07/1994.

מטרת התכנית קביעת הוראות לבניה על גגות בתי מגורים.

חדר יציאה לגג: שטחו הכולל של חדר היציאה לגג לרבות המקלט/ממ"ד לא יעלה על 23 מ"ר ובנייתו תותר בנוסף לשטחי הבניה המותרים ובלבד שסך כל שטחי הבניה על הגג לא יעלו על 40% משטחו. גובה חדר היציאה לגג יהיה 2.5 מ', ניתן לבנות פרגולה בצמוד לחדר היציאה לגג, ששטחה לא יעלה על 23 מ"ר ולא יעלה על 1/3 משטח מרפסת הגג. לא יותר כיסוי הפרגולה או מילוי בין קורותיה.

עליית גג – בגג משופע חלקי תותר עליית גג בשטח כולל של 23 מ"ר בלבד. רום הגג לא יעלה על 6 מ' מהמפלס העליון של רצפת הקומה העליונה שמתחת לגג. שיפוע מינימלי של גג רעפים לא יקטן מ- 40%.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7.9. תכנית מס' **גב/406**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4235 מיום 28/07/1994.

מטרת התוכנית לקבוע הוראות בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם.

התכנית מתירה הקמת קומת מרתף בקו הבניין שמעליו.

עפ"י התכנית הותרה הקמת קומת מרתף לשימושים הבאים: חניה, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים בטחון ובטיחות, מעליות וחדרי מדרגות, פעילות פנאי של דיירי הבית, מחסנים דירתיים עד 6 מ"ר לכל דירה.

7.10. תכנית מס' **גב/מק/258/ו'**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4690 מיום 22/10/1998.

מטרת התכנית הכללת ההקלות הכמותיות, כפי שהן מופיעות בתקנות התכנון והבניה.

תוספת שטח רצפה של 6%, תוספת שטח רצפה בשיעור 5% בגין מעלית, תוספת של 2.5% בגין קומה נוספת (תוספת מירבית של 5% עבור 2 קומות), עבור קומה מפולשת נוספת תינתן תוספת שטח רצפה בשיעור של 5%. התייחסות לשטחים נוספים בגין יותר ממעלית אחת תהיה לפי הוראות גב/385.

7.11. תכנית מס' **גב/353/ה'**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4701 מיום 23/11/1998.

התכנית קובעת הוראות ותנאים לחדר יציאה לגג בשטח של עד 23 מ"ר. תותר הקמת פרגולות בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר או 1/3 משטח הגג הצמוד לדירה, לפי הקטן. הפרגולה תוקם מקונסטרוקציה קלה בלבד. תותר התקנת מחיצות שקופות ניידות, פנלים שקופים ודומיהם.

7.12. תכנית מס' **גב/מק/2002**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5169 מיום 24/03/2003.

מטרת התכנית – קביעת הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי.

באזור מגורים ב' תותר הקמת 5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

חניות – ליח"ד ששטחן עד 120 מ"ר – 1.5 מקומות חניה ליח"ד, ליח"ד ששטח מעל 120 מ"ר – 2 חניות ליח"ד.

הועדה תהיה רשאית לנייד שטחי בניה עיקריים, לרבות שטח חדרי יציאה לגג בין הקומות השונות בבניין.

הועדה המקומית 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.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

בבניה חדשה לא תחול חובת הקמת מרפסות שירות, תחול חובת התקנת מסתור כביסה ו/או ליחידת מיזוג אוויר.

שטח מצללה שתבנה על הגג הצמוד לא תעלה על 23 מ״ר ליח״ד או על שליש משטח הגג הצמוד לפי הגדול מבניהם.

7.13. תכנית מס׳ **גב/353/ו׳**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5367 מיום 15/02/2005.

התכנית מתירה הקמת חדרי יציאה לגג ו/או עליית גג בשטח של 40 מ״ר.

7.14. תכנית מס׳ **גב/מק/550**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6292 מיום 12/09/2011.

תכנית קובעת הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי לדירות גג, קומת גג, חדרי יציאה לגג ומצללות.

התכנית אינה מוסיפה זכויות בניה מעבר למאושר בתכניות תקפות.

התכנית מתירה להמיר את שטח חדרי היציאה לגג לדירות גג לפי מספר יח״ד בקומה עליונה * 40 מ״ר ליח״ד, ובכל מקרה לא יותר מ-50% משטח הקומה העליונה.

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 דירות גג במקום חדרי גג בנוסף למספר יח״ד המותר לפי התכנית.

קומת הגג בה חדרי היציאה לגג ו/או קומת דירות הגג הינה בנוסף למס׳ הקומות המותר לבניה לפי תכנית ואולם כל קומה מעבר לקומה אחת של דירת גג דופלקס או של דירת גג טריפלקס תחשב במניין הקומות.

7.15. **תמ״א/38** תכנית מתאר לחיזוק מבנים נגד רעידת אדמה.

תמ״א/38 אושרה בהחלטת ממשלה מספר 3537 מתאריך 14/04/2005, התכנית תקפה לחמש שנים מיום אישורה. התכנית הוארכה בשתי תקופות נוספות של חמש שנים כל אחת והארכות נוספות. לאורך השנים אושרו תיקונים לתכנית, להלן:

תמ״א/38, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 5397 מיום 18/05/2005, תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים.

תמ״א/1/38/א׳, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 5704 מיום 16/08/2007, שינוי מספר 1א׳.

תמ״א/2/38, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 6069 מיום 10/03/2010, שינוי מספר 2.

תמ״א/3/38, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 6430 מיום 11/06/2012, שינוי מספר 3.

תמ״א/3/38/א׳, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 7400 מיום 13/12/2016, חישוב שטחי בניה בהריסה ובניה.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

להלן ריכוז הוראות התכנית:

מטרת התכנית:

קביעת הסדרים תכנוניים כחלק ממכלול רחב של הסדרים כלכליים, חוקיים ואחרים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידות אדמה.

קביעת הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה.

לעודד ביצוע חיזוק המבנים על ידי תוספות בניה.

לקבוע הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידת אדמה והקמתו מחדש.

לקבוע הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש אחר כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.

התכנית חלה על מבנים קיימים בכל שטח המדינה, אשר הוצא היתר לבנייתם לפני 01/01/1980, למעט מבנים כאמור שתקן ישראלי 413 פטר אותם מתחולתו.

יחס לתכניות אחרות - התכנית גוברת על כל תכנית אחרת בנושאים בהם היא עוסקת, אלא אם נאמר בה אחרת.

תוספות בניה בבנייני מגורים:

על פי סעיף 11 לתכנית, רשאית הועדה המקומית, לאחר שקיבלה חוות דעת של מהנדס הועדה המקומית, להתיר תוספת בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים ובלבד שהמבנה יחוזק.

תותר תוספת בניה באפשרויות הבאות, כולן או חלקן:

סגירה ומילוי של קומה מפולשת, כמפורט בהוראות התכנית.

הקמת קומה או קומות נוספות למבנה, עד שתי קומות, כמפורט בהוראות התכנית.

הקמת קומה חלקית על הגג, עד מחצית שטח הקומה מתחתיה, כמפורט בהוראות התכנית.

הרחבת קומות לצורך הרחבת יח"ד הקיימות במבנה, כמפורט בהוראות התכנית.

הריסת מבנה והקמתו מחדש:

הועדה המקומית רשאית לאשר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו קודם ל- 01/01/1980 ונקבע ע"י מהנדס כי יש צורך בחיזוקו בפני רעידות אדמה, הקמתו מחדש בתוספת זכויות הבניה ובתנאים הבאים:

על בניינים למגורים אשר בהתאם להוראות סעיף 12, חלים עליהם הוראות סעיף 11, השטח הכולל המותר לבניה, המירבי, שרשאית ועדה מקומית להתיר מכוח תכנית זו יחושב לפי הפירוט הבא:

תוספת שטח של 13 מ"ר בעד כל יחידת דיור הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין בבניין לפי הפירוט הבא:

שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות אם המבנה הקיים הוא בן קומה אחת.

שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות אם המבנה הקיים הוא בן שתי קומות.

שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות אם המבנה הקיים הוא בן שלוש קומות.

שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות אם המבנה הקיים הוא בן ארבע קומות או יותר.

"קומה טיפוסית מורחבת" – שטחה של קומה טיפוסית בבניין, הטעון חיזוק, לאחר הרחבה ב-13 מ"ר לכל דירה שבנויה בה כדין. שטחה של קומה טיפוסית יכלול שטחי שרות ושטח מרפסות מקורות שבה.

תוספת שטחי בניה, אם בבניין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת - בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.

תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן דירתי בשטח הקובע בסעיף 151(ג) לחוק לכל יח"ד שתבנה.

תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שרות אלו בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים ושטחים למחסנים - עד 6 מ"ר לכל יחידת דיור שתבנה.

7.16. תכנית מס' **503-0723387**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 12827 מיום 14/10/2024.

תכנית נקודתית למתחם מושא השומה. המתחם כולל תאי שטח כלדקמן:

1. תא שטח 101 סווג בייעוד מגורים ד' וכולל חזית מסחרית לדרך בן גוריון.
2. תא שטח 401 סווג בייעוד למבנים ומוסדות ציבור לשימור.
3. תא שטח 601 סווג בייעוד שצ"פ.
4. תא שטח 702 סווג לדרך מוצעת.

מטרת התכנית – התחדשות מתחם הלביא באמצעות הריסה ופינוי של מבנה הצרכניה (בחלקה 381 בדרום מערב המתחם) ומבנה המגורים המערבי (בחלקה 379), ובמקומם הקמת שני מגדלי מגורים בני 30 קומות בסה"כ כל אחד, ובהם 250 דירות וחזית מסחרית לרח' בן-גוריון. התכנית כוללת שימור של שני מבני המגורים ההיסטוריים המזרחיים והמתחם הפתוח סביבם, לרבות העצים שבו. המבנים ההיסטוריים שישומרו יוסבו לייעוד מבנים ומוסדות ציבור, וישמשו לדיור בר השגה, בהתאם לתקנות מטרה ציבורית, וירשמו על שם עיריית גבעתיים.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

עיקרי הוראות התכנית:

א. שינוי יעוד קרקע ממגורים ב', שצ"פ ודרך מוצעת למגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ, דרך מוצעת ודרך מאושרת.

ב. קביעת הוראות בינוי ותנאים להקמת 2 מגדלי מגורים, שבהם 250 יח"ד בשטח ממוצע של 85 מ"ר, ושטחים עיליים בהיקף של 21,850 מ"ר עיקרי ו-10,500 מ"ר שירות. בכל מגדל 30 קומות בסה"כ.

ג. קביעת הוראות לשימור שני מבנים היסטוריים קיימים והקצאתם לשימושים ציבוריים, ללא שינוי של השטח הבנוי הקיים בהם 3,605 מ"ר בסה"כ.

ד. קביעת חזית מסחרית בשטח 400 מ"ר בסה"כ בקומת הקרקע של המגדלים.

ה. קביעת מרתף חניה בשטח עד 19,640 מ"ר במגרש המגורים.

ו. קביעת הוראות בדבר שימור השטח הפתוח, לרבות עצים, שבילים, טראסות, פינות ישיבה, בריכות נוי וגדרות.

ז. קביעת הוראות להריסת מבנים.

ח. הרחבת זכות הדרך בדרך בן גוריון וברח' לביא.

ט. קביעת זיקת הנאה למעבר הציבור.

י. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת כל הבעלים, על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965.

ייעודי קרקע ושימושים:

1. תא שטח 101 (מגורים ד' + חזית מסחרית לדרך בן גוריון) –

שימושים:

מעל הקרקע: מגורים ושימושים לרווחת הדיירים.

בקומת הקרקע: מבואות, מסחר ושטחי עזר.

מתחת לקרקע: חניונים תת קרקעיים, מחסנים ומתקנים טכניים.

גגות: שימושים טכניים ובריכות.

הוראות בינוי – לפחות 30% מסך הדירות בתחום התכניות יהיו דירות קטנות עד 75 מ"ר (עיקרי + ממ"ד). שטח עיקרי ממוצע ליח"ד יהיה בסך 85 מ"ר. מרחק בין בניין מגורים חדש לבניין מגורים לשימור לא יפחת מ-14 מ'.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

מסחר: בקומת הקרקע תקבע חזית פעילה, רציפה ככל הניתן, לאורך דרך בן גוריון ולאורך זיקת ההנאה בין שני המבנים, באופן שיתאפשר רצף הליכה ושהייה המחבר בין הרחוב הראשי לפנים המתחם. ככל הניתן, בחזיתות אלו לא ימוקמו מערכות טכניות, מתקני שירות ומתקני אחסנה המשרתים את המסחר, למעט פינוי אשפה. החזית המסחרית תתוכן, ככל הניתן, בהתאמה למפלס המשתנה של המדרכה.

2. תא שטח 401 סווג בייעוד למבנים ומוסדות ציבור לשימור – שימושים – מגורים – דיור בהישג יד לפי תקנון התכנון והבניה (אישור מטרה ציבורית), תשע"ה – 2014. באולם בקומת הקרקע ברח' הלביא 6 (הבניין המערבי מבין הבניינים לשימור בו קיים אולם מקורי) יותרו: שימוש ציבורי למטרות תרבות קהילה וחינוך ושימוש מסחרי נלווה הכולל בית קפה, גלריה וחדר חוגים.

3. תא שטח 601 סווג בייעוד שצ"פ –

שימושים – מעבר ושהיה של הולכי רגל ורוכבי אופניים, גינון ונטיעת עצים, שבילים להולכי רגל, רחבות מרוצפות, פרגולות; פינות שעשועים ומתקני משחקים.

4. תא שטח 702 סווג לדרך –

שימושים – דרך כהגדרתה בחוק התו"ב, וכן: נטיעות, גינון ופיתוח סביבתי, פרגולות וסככות צל, שטח למעבר כלי רכב, הולכי רגל, שבילים והסדרים לתנועת אופניים, תמרורים ורמזורים, תחנות להעלאת והורדת נוסעים, מפרצי חניה וחניות, פיתוח סביבתי ובכללו תאורה וריהוט רחוב, מתקנים הנדסיים ומעבר לתשתיות.

זכויות והוראות הבניה:

זכויות בניה למגורים –	21,850 מ"ר עיקרי (85 מ"ר בממוצע עבור 250 יח"ד + 600 מ"ר למבואות ומועדון דיירים בקומת הקרקע) + 10,500 מ"ר שירות מעל לכניסה הקובעת + 19,640 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת (מתוכם 500 מ"ר למחסנים, ניתן להעביר 10% מתת הקרקע אל מעל לקרקע)
מס' יח"ד –	250 (מתוכן 30% דירות קטנות)
גובה מבנה –	120 מ' מעל הכניסה הקובעת
מס' קומות –	30 מעל הכניסה הקובעת + 8 מתחת לכניסה הקובעת

שטח מרפסות בנוסף לשטח עיקרי – 3,000 מ"ר

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

זכויות בניה למסחר – 340 מ״ר עיקרי (יותר ניוד בין שטחים עיקרים ושטחי שירות בהיקף של עד 150 מ״ר) + 60 מ״ר שירות

זכויות מבנים ומוסדות ציבור – 3,605 מ״ר עיקרי (עיקרי + שירות קיים לי מדידה בפועל) + 50 מ״ר שירות (ככל שלא יתאפשרו פתרונות אשפה בתוך המבנים לשימור תתאפשר תוספת 50 מ״ר לטובת מבנה אשפה)

מס׳ יח״ד מבנים ומוסדות ציבור – 49

מס׳ קומות מבנים ומוסדות ציבור – 3.

8. <u>תיק בניין:</u>

באתר באינטרנט של הועדה המקומית לא נמצא ההיתרים המקוריים לבניינים.

בהתאם לנספח לטבלת הקצאה ואיזון לתכנית 503-0723387 עולה ששטחי הדירות במתחם הינם כפי שיפורט להלן, בהתבסס על מדידת הדירות ע״י מר ברני גטניו – מודד מוסמך:

מבנה	שטח פלדלת במ״ר
הלביא 4	1,228
הלביא 6	1,427
הלביא 8	1,610
דרך בן גוריון 143 (מבנה צרכניה בדרום מערב המתחם)	107

9. <u>המצב המשפטי:</u>

9.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 14/08/2025 שהופק באמצעות האינטרנט:

גוש: 6158

חלקות: 376 ; 377 ; 378 ; 379 ; 380 ; 381

שטח החלקה[2]: 1,174 מ״ר ; 1,245 מ״ר ; 1,245 מ״ר ; 1,245 מ״ר ; 1,039 מ״ר ; 1,038 מ״ר

בעלויות: אגודת מעונות פועלים ב׳ אגודה שיתופית רמת גן בע״מ ומעונות פועלים משותפים רמת גן אגודה שיתופית בחלקים שונים.

הערות: על הבעלות רשומות חכירות לטובת פרטיים.

[2] עפ״י העתק רישום מפנקס הזכויות.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10. <u>עמדות הצדדים:</u>

10.1. להלן ההשבחה כפי שהוערכה ע"י שמאי הצדדים:

תכנית	מועד קובע	שמאית המשיבה	שמאית המבקשת
גב/353	09/04/1982	₪ 2,905	₪ 3,931
גב/385	09/09/1987	₪ 237,085	₪ 43,962
גב/353/ד'	12/08/1994	₪ 129,536	₪ 83,561
גב/מק/258/ו'	06/11/1998	₪ 2,508,034	₪ 790,212
גב/353/ה'	08/12/1998	₪ 491,754	₪ 342,381
גב/מק/2002	08/04/2003	₪ 2,925,775	₪ 271,839
גב/353/ו'	02/03/2005	₪ 1,644,493	₪ 908,762
גב/מק/550	27/09/2011	₪ 189,720	₪ 134,503
503-0723387	15/11/2024	₪ 217,881,765	₪ 38,869,460

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.2. עיקרי עמדת גב' רחל פרנקו, השמאית מטעם הועדה המקומית (המשיבה):

<u>נתוני שווי:</u>

בקביעת ערכי שווי מ"ר מבונה למגורים בתכניות המשביחות נלקחו בחשבון עסקאות בסביבה הקרובה ושומות מכריעות בסמוך לתאריכים הקובעים של התכניות המשביחות.

להלן נתוני שווי בשומת המשיבה לתכניות המשביחות:

תכנית	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
גב/353	09/04/1982	300 $[3]
גב/385	09/09/1987	400 $[4]
גב/353/ד'	12/08/1994	1,000 $[5]
גב/מק/258/ו'	06/11/1998	1,100 $[6]
גב/353/ה'	08/12/1998	1,100 $[7]
גב/מק/2002	08/04/2003	1,150 $[8]
גב/353/ו'	02/03/2005	1,200 $[9]

[3] בהתבסס על 3 שומות מכריעות (שומת השמאי המכריע ניקי פרימו בגו"ח 6160/68 בה קבע שווי מ"ר מבונה בסך 360 $; שומת השמאי המכריע יצחק ברמן בגו"ח 6163/110 בה קבע שווי מ"ר מבונה בסך 360 $; שומת השמאי המכריע מנחם מלוכנא בגו"ח 6164/155 בה קבע שווי מ"ר מבונה בסך 460 $) ועפ"י חוברת מקרקעין וערכם לחודש יולי 1982 משם עולה כי שווי קרקע לחדר באזור טוב בגבעתיים הינו בסך 220,000 שקל ישן ובאזור בינוני הינו בסך 135,000 שקל ישן.

[4] בהתבסס על 3 שומות מכריעות (שומת השמאית המכריעה דנה שיחור בגו"ח 6167/261 בה קבעה שווי מ"ר מבונה בסך 440 $; שומת השמאית המכריעה גבע בלטר בגו"ח 6167/591 בה קבעה שווי מ"ר מבונה בסך 450 $; שומת השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא בגו"ח 6167/219 בה קבעה שווי מ"ר מבונה בסך 450 $).

[5] בהתבסס על 5 שומות מכריעות (שומת השמאי המכריע ניקי פרימו ברח' ז'בוטינסקי 47 בה קבע שווי מ"ר מבונה בסך 1,000 $; שומת השמאי המכריע בצלאל קציר בגו"ח 6160/558 בה קבע שווי מ"ר מבונה בסך 1,100 $; שומת השמאי המכריע מנחם מלוכנא בגו"ח 6154/933 בה קבע שווי מ"ר מבונה בסך 1,000 $; שומת השמאי המכריע אמנון נזרי בגו"ח 6168/712 בה קבע שווי מ"ר מבונה בסך 1,000 $; שומת השמאי המכריע רן וירניק ברחוב הכנסת 47 בה קבע שווי מ"ר מבונה בסך 3,600 ₪).

[6] בהתבסס על 2 עסקאות השוואה ועל 2 שומות מכריעות (שומת השמאי המכריע ניקי פרימו בגו"ח 6160/68 בה קבע שווי מ"ר מבונה בסך 1,100 $; שומת השמאי המכריע בצלאל קציר בגו"ח 6160/558 בה קבע שווי מ"ר מבונה בסך 1,200 $).

[7] בהתבסס על 2 עסקאות השוואה ועל 2 שומות מכריעות (שומת השמאי המכריע ניקי פרימו בגו"ח 6160/68 בה קבע שווי מ"ר מבונה בסך 1,100 $; שומת השמאי המכריע בצלאל קציר בגו"ח 6160/558 בה קבע שווי מ"ר מבונה בסך 1,200 $).

[8] בהתבסס על 2 עסקאות השוואה ועל 4 שומות מכריעות (שומת השמאי המכריע ניקי פרימו ברח' ז'בוטינסקי 47 בה קבע שווי מ"ר מבונה בסך 1,150 $; שומת השמאי המכריע בצלאל קציר בגו"ח 6160/558 בה קבע שווי מ"ר מבונה בסך 1,200 $).

[9] בהתבסס על 2 עסקאות מכר ועל 6 שומות מכריעות (שומת השמאי המכריע ניקי פרימו בגו"ח 6160/68 בה קבע שווי מ"ר מבונה בסך 1,300 $; שומת השמאי המכריע בצלאל קציר בגו"ח 6160/558 בה קבע שווי מ"ר מבונה בסך 1,350 $, שומת השמאי המכריע מנחם מלוכנא בגו"ח 6154/933 בה קבע שווי מ"ר מבונה בסך 1,300 $; שומת השמאי המכריע יצחק ברמן בגו"ח 6163/110 בה קבע שווי מ"ר מבונה בסך 1,300 $, שומות השמאי המכריע רן וירניק בגו"ח 6168/329 ו-6168/378 בה קבע שווי מ"ר מבונה בסך 1,200 $).

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תכנית	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה
גב/מק/550	27/09/2011	8,500 ₪[10]
503-0723387	15/11/2024	18,000 ₪[11]

ערכי שווי מסחר: בהתבסס על עסקאות מכירה מאתר רשות המיסים ועל מחירים מבוקשים הוערך שווי מ״ר מבונה למסחר בסך 23,000 ₪ למועד קובע 15/11/2024, בהתאמה למבנה החדש ולחזית לדרך בן גוריון.

10.2.1. <u>תכנית גב/353:</u>

<u>מצב קודם:</u>

שטח בניה אקוי׳

חלקה	שטח נטו	שטח בניה (90%)	מרפסות סגורות	מרפסות פתוחות	סה״כ שטח אקוי׳
376	1,174	1,056.6	105.66	105.66	1,267.92
377	1,245	1,120.5	112.05	112.05	1,344.6
378	1,245	1,120.5	112.05	112.05	1,344.6
379	1,245	1,120.5	112.05	112.05	1,344.6
381	1,005	904.5	90.45	90.45	1,085.4
סה״כ	5,914				6,387.1

<u>מצב חדש:</u>

הזכויות חושבו בדחיה עד לתום החיים הכלכליים. גיל המבנה במועד הקובע כ-50 שנים, הובא בחשבון מקדם דחיה בשיעור 0.5 (דחיה של 12 שנים).

הניצול היעיל הינו הריסת המבנה הקיים ובניית מלוא הזכויות לפי תב״ע + חדרי גג (בחלקות 376-379 ניתן לבנות 5 חדרי גג, בחלקה 381 ניתן לבנות 4 חדרי גג).

<u>נתוני שווי:</u>

שווי מ״ר מבונה 300 $ עפ״י שומות מכריעות וחוברת מקרקעין וערכם.

[10] בהתבסס על 3 שומות מכריעות (שומת השמאית המכריעה דנה שיחר בגו״ח 6167/261 בה קבעה שווי מ״ר מבונה בסך 8,500 ₪, שומת השמאית המכריעה גבע בלטר בגו״ח 6167/591 בה קבעה שווי מ״ר מבונה בסך 8,500 ₪, שומת השמאי המכריע יהודה פלד בגו״ח 6167/227 בה קבע שווי מ״ר מבונה בסך 8,500 ₪).

[11] בהתבסס על עסקאות השוואה ועל שומת השמאית המכריעה גבע בלטר בגו״ח 6161/256 בה קבעה שווי מ״ר מבונה בסך 9,500 ₪ למועד קובע 03/04/2013.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תחשיב השבחה:

חלקה	שטח נטו	מס' חדרי גג	שטח בניה עיקרי אקוי'	שטח בניה	מרפסות	שטח אקוי'	השבחה ($)	מקדם דחיה/מושאע	השבחה בש"ח (0.0197 שע"ח)
376	1,174	5	1,267.9	115	307	176.4	52,920	0.5	521
377	1,245	5	1,344.6	115	333	181.6	54,480	0.5	536
378	1,245	5	1,344.6	115	333	181.6	54,480	0.5	536
379	1,245	5	1,344.6	115	333	181.6	54,480	0.5	536
381	1,005	4	1,085.4	92	270	146	43,800	0.9	776
סה"כ	5,914	24	6,387.1	552	1,576.0	867.2			2,905

10.2.2. תכנית גב/385:

תוספת זכויות בגין 2 מעליות בסמכות ועדה, תוספת זכויות בשיעור 10%.

נתוני שווי:

שווי מ"ר מבונה 400 $ עפ"י שומות מכריעות.

תחשיב השבחה:

חלקה	שטח נטו	תוספת זכויות	השבחה ($)	מקדם דחיה/מושאע	מקדם זכויות מותנות	השבחה בש"ח (1.5889 שע"ח)
376	1,174	117.4	46,960	0.66	0.9	44,321
377	1,245	124.5	49,800	0.66	0.9	47,002
378	1,245	124.5	49,800	0.66	0.9	47,002
379	1,245	124.5	49,800	0.66	0.9	47,002
381	1,005	100.5	40,200	0.9	0.9	51,738
סה"כ	5,914	591.4	236,560			237,065

10.2.3. תכנית גב/353/ד':

תוספת פרגולות מקורות עץ עם מרווחים. 23 מ"ר לכל יח"ד.

נתוני שווי:

שווי מ"ר מבונה 1,000 $.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

<u>תחשיב השבחה:</u>

חלקה	שטח נטו	מס' חדרי גג	שטח פרגולות	תוספת שטח אקוי'	השבחה ($)	מקדם דחיה/מושאע	השבחה בש"ח (3.028 שע"ח)
376	1,174	5	115	11.5	11,500	0.75	26,116
377	1,245	5	115	11.5	11,500	0.75	26,116
378	1,245	5	115	11.5	11,500	0.75	26,116
379	1,245	5	115	11.5	11,500	0.75	26,116
381	1,005	4	92	9.2	9,200	0.9	25,072
סה"כ	5,914	24	552	55.2			129,536

10.2.4. <u>תכנית גב/מק/258/ו':</u>

<u>מהות ההשבחה:</u>

א. תוספת 6% בניה: 1,243 מ"ר * 6% = 74.58 מ"ר

ב. תוספת 2 קומות והזכויות בגינן.

ג. תוספת שווי לזכויות בגין מעלית ראשונה (5%) בגין ביטול זכות מוקנית במקדם בשיעור 0.1.

לסיכום טענה כי ההשבחה הינה בשיעור 11.5% (6% [שיפור תכנון] + 5% [2 קומות נוספות] + 0.1X5% [ביטול זכות מותנית]).

<u>נתוני שווי:</u>

שווי מ"ר מבונה 1,100 $.

<u>תחשיב השבחה:</u>

חלקה	שטח נטו	תוספת זכויות	השבחה ($)	מקדם דחיה/מושאע	השבחה בש"ח (4.323 שע"ח)
376	1,174	135.01	148,511	0.75	481,510
377	1,245	143.175	157,492	0.75	510,630
378	1,245	143.175	[12]143,175	0.75	510,630
379	1,245	143.175	[12]143,175	0.75	510,630
381	1,005	115.575	127,133	0.9	494,634
סה"כ	5,914	680.11	719,485		2,508,034

10.2.5. <u>תכנית גב/353/ה':</u>

מהות ההשבחה – התקנת מחיצות שקופות ניידות בפרגולה וכיסוי הפרגולה, תוך שיפור הפונקציונאליות.

[12] כך במקור.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

נתוני שווי:

שווי מ״ר מבונה 1,100 $.

תחשיב ההשבחה:

חלקה	שטח נטו	מס׳ חדרי גג	שטח פרגולות	שטח אקוי׳	השבחה ($)	מקדם דחיה/מושאע	השבחה בש״ח (4.18 שע״ח)
376	1,174	5	115	28.75	31,625	0.75	99,144
377	1,245	5	115	28.75	31,625	0.75	99,144
378	1,245	5	115	28.75	31,625	0.75	99,144
379	1,245	5	115	28.75	31,625	0.75	99,144
381	1,005	4	92	23	25,300	0.9	95,178
סה״כ	5,914	24	552	138			491,754

10.2.6. תכנית גב/מק/2002:

מהות ההשבחה –

א. תוספת 36 מ״ר עיקרי ע״י המרת 12 מ״ר חדרי מדרגות.

ב. תוספת זכויות בניה בשיעור 5% בגין תוספת מרתף בסמכות ועדה במקדם בשיעור 0.9.

ג. הקמת דירות גג במקום חדרי גג. תוספת שטח אקוי׳ בחלקות 376-379 בסך 54 מ״ר אקוי׳ (200 מ״ר X 0.9 X 0.3), תוספת שטח אקוי׳ בחלקה 381 בסך 43.2 מ״ר אקוי׳ (160 מ״ר X 0.9 X 0.3).

נתוני שווי:

שווי מ״ר מבונה 1,150 $.

מקדם דחיה ומושאע:

בחלקות הבנויות (376-379) הובא בחשבון מקדם דחיה ומושאע בשיעור 0.75, בחלקה הריקה (381) הובא בחשבון מקדם דחיה ומושאע בשיעור 0.9.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

חלקה	שטח נטו	תוספת שטחי שירות	תוספת זכויות בניה בשיעור 5% במקדם 0.9	דירות גג במקום חדרי גג	סה"כ תוספת שטח אקוי'	השבחה ($)	מקדם דחיה/מושאע	השבחה בש"ח (4.646 שע"ח)
376	1,174	36	52.83	54	142.83	164,254	0.75	572,344
377	1,245	36	56	54	146	167,900	0.75	585,048
378	1,245	36	56	54	146	[13]181,987	0.75	585,048
379	1,245	36	56	54	146	[13]181,987	0.75	585,048
381	1,005	36	45.22	43.2	124.42	143,083	0.9	598,287
סה"כ	5,914							2,925,775

10.2.7. <u>תכנית גב/353/ו'</u>:

מהות ההשבחה – הגדלת חדרי גג עד ל-40 מ"ר, דהיינו תוספת של 17 מ"ר לכל חדר יציאה לגג.

<u>נתוני שווי</u>:

שווי מ"ר מבונה 1,200 $.

<u>תחשיב השבחה</u>:

חלקה	שטח נטו	מס' חדרי גג	תוספת זכויות	השבחה ($)	מקדם דחיה/מושאע	השבחה בש"ח (4.334 שע"ח)
376	1,174	5	85.00	102,000	0.75	331,551
377	1,245	5	85.00	102,000	0.75	331,551
378	1,245	5	85.00	102,000	0.75	331,551
379	1,245	5	85.00	102,000	0.75	331,551
381	1,005	4	68.00	81,600	0.9	318,289
סה"כ	5,914	24	408	489,600		1,644,493

10.2.8. <u>תכנית גב/מק/550</u>:

מהות ההשבחה – התכנית מתירה את הזכות להקים דירת גג במקום חדרי יציאה לגג ללא התניה בדבר אישור ושיקול דעת הועדה המקומית כפי שנקבע בתכנית גב/מק/2002.

<u>נתוני שווי</u>:

שווי מ"ר מבונה 8,500 ₪.

[13] כך במקור.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תחשיב השבחה:

חלקה	שטח נטו	תוספת שטח אקוי' לדירות גג כזכויות מוקנות	השבחה (₪)	מקדם דחיה/מושאע	השבחה (₪)
376	1,174	6.00	51,000	0.75	38,250
377	1,245	6.00	51,000	0.75	38,250
378	1,245	6.00	51,000	0.75	38,250
379	1,245	6.00	51,000	0.75	38,250
381	1,005	4.80	40,800	0.9	36,720
סה"כ	5,914	28.8			189,720

10.2.9. תכנית 503-0723387:

שווי מצב קודם – שווי מצב קודם הוערך ב-2 חלופות:

א. בינוי קיים ללא מעלית וחניה במבנה משנות ה-30:

140,745,000 ₪ = 33,000 ₪ X 4,265 מ"ר (69 יח"ד)

ב. הריסה ובניה מחדש:

שטח ביעוד מגורים ב': 5,914 מ"ר. זכויות הבניה 90% + מרפסות.

תוספת זכויות – 25% = 0.9 X 5% (מרתף) + 6% + 5% (תוספת 2 קומות) + 0.9 X 5% (מעלית שניה) + 1 X 5% (מעלית ראשונה).

חלקה	שטח רשום	שטח נטו	זכויות בניה בשיעור 90% + מרפסות	תוספת זכויות 25%	דירות גג/ חדרי גג	תוספת שווי (0.3) לדירות גג (מקדם כולל 1.3)	שטח אקוי'
376	1,174	1,174	1,267.9	293.5	200	60	1,821.4
377	1,245	1,245	1,344.6	311.25	200	60	1,915.85
378	1,245	1,245	1,344.6	311.25	200	60	1,915.85
379	1,245	1,245	1,344.6	311.25	200	60	1,915.85
381	1,038	1,005	1,085.4	259.5	160	48	1,552.9
סה"כ		5,914					9,121.85
ממ"דים							1,320
סה"כ							10,441.85
שווי מ"ר מבונה							18,000
סה"כ שווי מצב קודם בניצול יעיל כולל ממ"דים							187,953,300
הפחתה לגודל/צורה						0.95	178,555,635

נתוני שווי:

שווי מ"ר מבונה מגורים 18,000 ₪, שווי מ"ר בנוי מגורים 33,000 ₪, שווי מ"ר מבונה מסחר 23,000 ₪.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

<u>שטח ממ"דים:</u>

הובא בחשבון שטח ממ"דים במצב הקודם בסך 1,320 מ"ר (110 יח"ד בהתחשב בשטח עיקרי ממוצע של 80 מ"ר ליח"ד), שטח ממ"דים במצב החדש הובא בחשבון בסך 3,000 מ"ר (250 יח"ד).

<u>מקדם התאמה לקומה:</u>

הובא בחשבון מקדם התאמה לקומה בשיעור 1.06, מעבר מקומה ממוצעת 3 במצב הקודם לקומה ממוצעת 14 במצב החדש.

<u>עלות מרתף ציבורי:</u>

הובא בחשבון עלות מרתף ציבורי בסך 4,300,000 ₪ (30 חניות X 35 מ"ר X 3,500 ₪ X 1.17).

<u>עלות שימור:</u>

הובאה בחשבון עלות שימור בסך 32,000,000 ₪ בהתבסס על בדיקת מחלקת השימור וצוות יועצים הנדסי בעיריית גבעתיים.

<u>הפחתה לגודל:</u>

הובאה בחשבון הפחתה לגודל במצב הקודם בשיעור 0.95 ובמצב החדש בשיעור 0.9.

<u>תחשיב השבחה:</u>

מהות/יעוד	יח"ד/%	שטח במ"ר	מקדם/שווי	שטח אקוי'
מגורים ב-30 קומות		21,250		
שטח עיקרי בקומות		20,450	1.06	21,677
250 ממ"דים		3,000	1.06	3,180
דירות מיוחדות (מיני פנטהאוזים/פנטהאוזים בקומות עליונות)		800	1.4	1,120
סה"כ				25,977
שווי מ"ר מבונה מגורים				18,000 ₪
סה"כ				467,586,000 ₪
מסחר		400	23,000 ₪	9,200,000 ₪
				476,786,000 ₪
עלות מרתף ציבורי לעירייה				(4,300,000 ₪)
עלות שימור				(32,000,000 ₪)
סה"כ				440,486,000 ₪
הפחתה לגודל			0.9	396,437,400 ₪
השבחה				**217,881,765** ₪
היטל השבחה				**108,940,882** ₪

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.3. <u>עיקרי עמדת גב' נעמי קפלנר וגב' ילנה אפשטיין, שמאיות מטעם המבקשת:</u>

שימוש טוב ויעיל של החלקות במתחם – בחלקות 376, 377, 378 (חלק), 379, השימוש הטוב והיעיל עד לאישור תכנית 503-0723387 הינו המבנים הקיימים במצבם. סך השטח הבנוי הינו 4,265 מ"ר ששוויו גבוה משווי סל זכויות הבניה. בהתייחס לחלקה 378 טענו כי ניתן להקים עליה מבנה נוסף בהתאם להוראות תכנית גב/53[14]. בחלקה 381 טענו כי השימוש הטוב והיעיל הינו קרקע ריקה ופנויה. טענו כי יש לבחון את ההשבחה בהתייחס לכל חלקה בנפרד.

מימושים קודמים במתחם – מאתר מידע נדל"ן (רשות המיסים) עולה כי החל משנת 1998 התבצעו 15 עסקאות במתחם מושא השומה, אך בשומת המשיבה אין התייחסות למימושים אלה.

10.3.1. <u>תכנית גב/353:</u>

מהות ההשבחה – חדרי יציאה בשטח של 23 מ"ר ברוטו עם מדרגות פנימיות מתוך שטח הדירה בקומה העליונה ולכל היותר עד ל-40% משטח הגג. לא נמצאו היתרי הבניה למבנים הקיימים במתחם, הובא בחשבון כי בקומות העליונות ישנן 30 יח"ד ובהתאמה תתאפשר תוספת של 30 חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר כל אחד.

מקדם הפחתה בגין מושאע ואי ודאות – הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין מושאע ואי ודאות בשיעור 0.7 בהתחשב במס' יח"ד, העדר רישום בפנקס הבתים המשותפים, העדר הסכם שיתוף ואי ודאות קניינית לגבי אפשרות הצמדת הגגות לדירות בקומה העליונה ומס' בעלי המניות באגודות. במגרשים הריקים הובא בחשבון מקדם דחיה ומושאע בשיעור 0.85.

מקדם הפחתה בגין בינוי חדש על ישן – הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין בינוי חדש על ישן בשיעור 0.8.

מקדם התאמה לצורה – בחלקה 378 הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין התאמה לצורה בשיעור 0.95.

ערכי שווי – בהתבסס על 11 שומות שמאים מכריעים העריכו שווי מ"ר מבונה בסך 300 $ כפי שהוערך ע"י שמאית המשיבה.

[14] שטח החלקה 1,245 מ"ר כאשר כ-1,000 מ"ר מתוכה שטח ריק ופנוי. בהתאם להוראות תכנית גב/53 על חלקה בשטח הגדול מ-1,000 מ"ר ניתן להקים 2 מבנים.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תחשיב ההשבחה:

תוספת לבינוי הקיים

חלקה	שטח קומת גג ברוטו במ"ר	רכוש משותף במ"ר (25% משטח הקומה)	שטח קומת גג שניתן להצמדה במ"ר	מס' חדרי יציאה לגג	שטח חדרי יציאה לגג במ"ר	מקדם שווי חדרי יציאה לגג	שטח מרפסת גג במ"ר	מקדם שווי מרפסת גג	מקדם הפחתה למימושים קודמים	סה"כ
376	669	167	502	10	230	1	272	0.2	0.90	256
377-378	670	168	503	10	230		273		0.95	270
379	669	167	502	10	230		272		0.95	270
סה"כ שטח אקוי' במ"ר										796
מקדם דחיה ומושאע										0.7
בינוי חדש על קיים										0.8
שווי מ"ר מבונה								$ 300	0.0197	₪ 5.91
השבחה במגרשים בנויים									A	₪ 2,636

מגרשים ריקים

חלקה	שטח מגרש/ חלקה במ"ר	שטח קומת גג ברוטו במ"ר	רכוש משותף במ"ר (25% משטח הקומה)	שטח קומת גג שניתן להצמדה במ"ר	מס' חדרי יציאה לגג	שטח חדרי יציאה לגג במ"ר	מקדם	שטח מרפסת גג במ"ר	מקדם שווי מרפסת גג	מקדם התאמה לצורה	סה"כ שטח אקוי'
378	1,000	390	98	293	4	92	1	201	0.2	0.95	125
381	1,005	392	98	294	4	92		202		1	132
סה"כ שטח אקוי'											258
מקדם דחיה ומושאע											0.85
שווי מ"ר מבונה									$300	0.0197	5.91
השבחה										B	1,295

<u>סיכום ההשבחה:</u>

רכיב		סה"כ (₪)
חלקות בנויות	A	2,636
מגרשים ריקים	B	1,295
סה"כ השבחה	A+B	3,931
היטל השבחה		**1,966**

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.3.2. <u>תכנית גב/385:</u>

מהות ההשבחה – התכנית מוסיפה זכויות בניה להתקנת מעלית בבניינים מעל 3 קומות. במועד הקובע השימוש הטוב והיעיל הינו הבניינים במצבם. בהתחשב בבנוי, אין כדאיות כלכלית לתוספת מעלית על הבינוי הקיים. כמו כן לאור מיקום חדר המדרגות במרכז הקומה, הקמת המעלית כרוכה בהפסד שטח עיקרי דירתי ועלות הכנה לפיר מעלית, בנוסף קיימים 5 חדרי מדרגות כך שלכל היותר 2 דירות בקומה יוכלו ליהנות ממעלית. לאור כל האמור, בהתחשב בעלות הקמת המעלית, הפסד השטחים הדירתיים ומספר הדירות שייהנו ממנה, אין התכנות למימוש הזכויות. בפועל לא נבנתה מעלית באף אחד מהבניינים. על חלקה 379 בנוי בניין בן 2 קומות בלבד ולכן התכנית אינה מאפשרת הקמת מעלית. בהתחשב בכל האמור לעיל הגיעו למסקנה כי תכנית זו אינה משביחה עבור חלקות 376-379, ההשבחה בגין תכנית זו חושבה למגרשים הריקים בלבד. הובא בחשבון כי תבנה מעלית אחת בכל בניין, הובא בחשבון מקדם זכויות מותנות בשיעור 0.9 ומקדם בגין מושאע ודחיה בשיעור 0.85. במגרש בחלקה 378 הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין צורה בשיעור 0.95.

<u>נתוני שווי:</u>

בהתבסס על 7 שומות שמאים מכריעים שווי מ"ר מבונה הוערך בסך 370 $. להלן שומות השמאים עליהן התבססו שמאיות המבקשת:

שמאי מכריע	גו"ח	שווי מ"ר מבונה ($)
אורית גלן (החי"מ)	6161/269	370
רמה מאור	6167/39	370
רמה מאור	6167/449	370
רמה מאור	6167/449	370
יגאל יוסף	6161/180	370
גבע בלטר	6161/624	370
גבע בלטר	6160/373	360

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

<u>תחשיב השבחה:</u>

מגרשים ריקים:

חלקה	שטח חלקה/מגרש במ"ר	תוספת שטח מעלית 5%	מקדם זכות מותנית	מקדם התאמה לצורה	סה"כ שטח אקוי'
378	1,000	50	0.9	0.95	43
381	1,005	50		1	45
סה"כ שטח אקוי'					88
מקדם דחיה ומושאע					0.85
שווי מ"ר מבונה			$370	1.5889	₪ 588
השבחה					₪ 43,962
היטל השבחה					₪ **21,981**

10.3.3. <u>תכנית גב/353ד':</u>

מהות ההשבחה – התכנית מתירה בניית פרגולה בשטח 23 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה ובלבד ששטחן לא יעלה על 1/3 משטח מרפסת הגג, הפרגולה תבנה בצמוד לחדר היציאה לגג.

מקדם השבחה – הובא בחשבון מקדם השבחה בשיעור 0.1.

תוספת שטח פרגולות – הובא בחשבון כי בקומות העליונות ישנן 30 יח"ד. בבניינים הבנויים תותר תוספת פרגולות בשטח של 9 מ"ר כ"א בהתחשב בשטח מרפסת הגג ובמגרשים הבנויים שטח הפרגולות לחישוב הינו 20 מ"ר ליח"ד.

מקדם הפחתה בגין מושאע ואי ודאות – הובא בחשבון מקדם בשיעור 0.7 בגין מושאע ואי וודאות.

מקדם הפחתה בגין בינוי חדש על ישן – הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין בינוי חדש על ישן בשיעור 0.9.

התייחסות למגרשים הריקים – בקומות העליונות של המגרשים הריקים יוקמו 8 יח"ד סה"כ (4 בכל בניין) ובהתאמה תתאפשר תוספת 8 פרגולות בשטח של 20 מ"ר כ"א בהתחשב בשטח מרפסת הגג. מקדם דחיה ומושאע במגרשים הריקים יובא בחשבון בשיעור 0.85, בחלקה 378 הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין צורה בשיעור 0.95.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

שווי מ״ר מבונה:

בהתבסס על 8 שומות שמאים מכריעים שווי מ״ר מבונה הוערך בסך 950 $. להלן שומות השמאים עליהן התבססו שמאיות המבקשת:

שמאי מכריע	גו״ח	שווי מ״ר מבונה ($)
אורית גלן (החי״מ)	6166/137	950
אורית גלן (החי״מ)	6166/509	950
דוד דדון	6167/184	950
דוד דדון	6167/229	950
יהודה פלד	6167/227	950
שושי שרביט שפירא	6167/219	950
נאוה סירקיס	6168/597	850
בצלאל קציר	6168/463	800

תחשיב ההשבחה:

תוספת לבינוי הקיים:

חלקה	שטח פרגולה	מקדם השבחה	מקדם הפחתה למימושים קודמים	סה״כ שטח אקוי׳
376	91	0.1	0.90	8
377-378	91		0.95	9
379	91		0.95	9
סה״כ שטח אקוי׳				25
מקדם דחיה ומושאע				0.7
בינוי חדש על קיים				0.9
שווי מ״ר מבונה		$ 950	3.028	₪ 2,877
השבחה			A	₪ 46,008

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

מגרשים ריקים:

חלקה	שטח פרגולה במ"ר (1/3 משטח הגג)	מקדם השבחה	מקדם התאמה לצורה	סה"כ שטח אקוי'
378	79	0.1	0.95	7
381	79		1	8
סה"כ שטח אקוי'				15
מקדם דחיה ומושאע				0.85
שווי מ"ר מבונה		$ 950	3.0280	₪ 2,877
השבחה			B	₪ 37,553

סיכום ההשבחה

רכיב		סה"כ
חלקות בנויות	A	₪ 46,008
מגרשים ריקים	B	₪ 37,553
סה"כ השבחה	A+B	₪ 83,561
היטל השבחה		**₪ 41,780**

10.3.4. <u>תכנית גב/1258ו':</u>

מהות ההשבחה – התכנית מאפשרת תוספת זכויות בשיעור 16% (6% שיפור תכנון + 5% לתוספת 2 קומות + 5% להקמת מעלית).

השימוש הטוב והיעיל – השימוש הטוב והיעיל הינו הבניינים הקיימים, בהתחשב באמור, תוספת הזכויות לא תורמת לשווי הבנוי כמפורט להלן:

א. תוספת 6% – בהתחשב במס' הדירות הקיימות עולה כי תוספת הזכויות הינה כ-3 מ"ר לכל יח"ד, בהתחשב במקדם מושאע והפחתה לבינוי חדש על ישן אין כדאיות למימושה.

ב. תוספת 5% בגין תוספת 2 קומות – בהתחשב במאפייני הנכס, היקף תוספת הזכויות והרכב הבעלים (חוכרים בעלי מניות), אין התכנות לתוספת 2 קומות על גבי הבינוי הקיים.

ג. תוספת 5% בגין מעלית – כמפורט בסעיף 10.3.2. אין כדאיות להוספת מעלית.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

לאור האמור, ההשבחה חושבה בגין המגרשים הריקים, הובא בחשבון מקדם השלמת זכויות מותנות למעלית בשיעור 0.1, לתוספת הקומות הובא בחשבון מקדם אי ודאות בשיעור 0.9 בהתבסס על ערר 85153/11 **הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים נ' חברת נחמני דור הבניה בע"מ** וערר 85230/14 **הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים נ' אילנה פורת**, בנוסף הובא בחשבון מקדם מושאע ודחיה בשיעור 0.85, בחלקה 378 הובא בחשבון מקדם התאמה לצורה בשיעור 0.95.

<u>נתוני שווי:</u>

בהתבסס על 10 שומות שמאים מכריעים שווי מ"ר מבונה הוערך בסך 1,000 $. להלן שומות השמאים עליהן התבססו שמאיות המבקשת:

שמאי מכריע	גו"ח	שווי מ"ר מבונה ($)
אורית גלן (החי"מ)	6161/269	1,000
אורית גלן (החי"מ)	6160/624	1,000
אורית גלן (החי"מ)	6166/509	1,000
אורית גלן (החי"מ)	6161/270	1,000
ניקי פרימו	6160/68	1,000
גיא צדיק	6168/722	1,000
בועז קוט	6160/341	1,000
דוד דדון	6168/333	1,000
גבע בלטר	6161/624	1,000
בצלאל קציר	6168/463	900

<u>תחשיב השבחה:</u>

חלקה	שטח חלקה/מגרש במ"ר	תוספת שיפור תכנון 6%	מקדם שווי	תוספת מעלית 5%	מקדם השלמה לזכויות מותנות למעלית	תוספת קומות 5%	מקדם אי ודאות לתוספת קומות	מקדם התאמה לצורה	סה"כ שטח אקוי'
378	1,000	60	1.0	50	0.1	50	0.9	0.95	105
381	1,005	60		50		50		1	111
סה"כ שטח אקוי'									215
מקדם דחיה ומושאע									0.85
שווי מ"ר מבונה							$1,000	4.323	4,323
השבחה									790,212
היטל השבחה									**395,106**

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.3.5. <u>תכנית גב/מק/353/ה':</u>

מהות ההשבחה – התכנית מאפשרת קירוי פרגולות בשטח של 23 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה ובלבד ששטחן לא יעלה על 1/3 משטח הגג.

מקדם השבחה – הובא בחשבון מקדם השבחה בשיעור 0.15, כתימוכין הפנו ל-6 שומות שמאים מכריעים[15] בהן הובא בחשבון מקדם השבחה בגבולות 0.1-0.15.

תוספת שטח פרגולות במגרשים הבנויים – בהתחשב בשטח הגג תתאפשר תוספת 30 פרגולות, במגרשים הבנויים בשטח של 22 מ"ר כ"א, במגרשים הריקים בשטח של 23 מ"ר כ"א.

מקדם מושאע ואי ודאות – הובא בחשבון מקדם מושאע ואי ודאות במגרשים הבנויים בשיעור 0.7 כמפורט לעיל.

מקדם בינוי חדש על ישן – הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין בינוי חדש על ישן בשיעור 0.9 כמפורט לעיל.

התייחסות למגרשים הריקים – בקומות העליונות של המגרשים הריקים יוקמו 8 יח"ד סה"כ (4 בכל בניין) ובהתאמה תתאפשר תוספת 8 פרגולות בשטח של 23 מ"ר כ"א בהתחשב בשטח הגג. מקדם דחיה ומושאע במגרשים הריקים יובא בחשבון בשיעור 0.85, בחלקה 378 הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין צורה בשיעור 0.95.

<u>נתוני שווי:</u>

בהתבסס על 9 שומות שמאים מכריעים שווי מ"ר מבונה הוערך בסך 1,000 $. להלן שומות השמאים עליהן התבססו שמאיות המבקשת:

שמאי מכריע	גו"ח	שווי מ"ר מבונה ($)
אורית גלן (הח"מ)	6160/624	1,000
גיא צדיק	6168/722	1,000
נאוה סירקיס	6168/597	1,000
גבע בלטר	6160/373	1,000
רן וירניק	6168/329	1,000
מוטי דיאמנט	6154/235	1,000
רן וירניק	6168/378	1,000
ניקי פרימו	6160/68	1,000
בצלאל קציר	6168/463	900

[15] שומת השמאי המכריע בועז קוט בגו"ח 6160/341 קבע מקדם השבחה בשיעור 0.1; שומת השמאי המכריע ארז כהן בגו"ח 6161/320,332 קבע מקדם השבחה בשיעור 0.1; שומת השמאי המכריע רן וירניק בגו"ח 6168/329 קבע מקדם השבחה בשיעור 0.1; שומת השמאי המכריע רן וירניק בגו"ח 6168/378 קבע מקדם השבחה בשיעור 0.1; שומת השמאית המכריעה דנה שיחור בגו"ח 6161/213 קבעה מקדם השבחה בשיעור 0.15; שומת השמאי המכריע ניקי פרימו בגו"ח 6160/68 קבע מקדם השבחה בשיעור 0.15.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תחשיב ההשבחה:

תוספת לבינוי הקיים:

חלקה	שטח פרגולה	מקדם השבחה	מקדם הפחתה למימושים קודמים	סה"כ שטח אקוי'
376	223	0.15	0.90	30
377-378	223		0.95	32
379	223		0.95	32
סה"כ שטח אקוי'				94
מקדם דחיה ומושאע				0.7
בינוי חדש על קיים				0.9
שווי מ"ר מבונה		$1,000	4.180	₪ 4,180
השבחה			A	₪ 246,769

מגרשים ריקים:

חלקה	שטח פרגולה	מקדם השבחה	מקדם התאמה לצורה	סה"כ שטח אקוי'
378	92	0.15	0.95	13
381	92		1	14
סה"כ שטח אקוי'				27
מקדם דחיה ומושאע				0.85
שווי מ"ר מבונה		$1,000	4.180	₪ 4,180
השבחה			B	₪ 95,611

סיכום ההשבחה:

רכיב		סה"כ (₪)
חלקות בנויות	A	246,769
מגרשים ריקים	B	95,611
סה"כ השבחה	A+B	342,381
היטל השבחה		**171,190**

10.3.6. תכנית גב/מק/2002:

מהות ההשבחה – התכנית מאפשרת הסבת חדרי יציאה לגג לדירת גג תוך ניוד שטחי בניה מהקומות התחתונות ובלבד ששטח מרפסת הגג של כל דירה שכזו לא יפחת מ-50 מ"ר.

השימוש הטוב והיעיל – השימוש הטוב והיעיל הינו הבניינים הקיימים, בהתחשב באמור, אפשרות הסבת חדרי יציאה לגג לדירות גג אינה משביחה.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

בהתחשב בעובדה כי התכנית אינה מוסיפה זכויות בניה, צורת הבינוי במבנים צרים וארוכים, והרכב הבעלויות, השימוש המיטבי הינו חדרי יציאה לגג ולא דירות גג.

לאור האמור, ההשבחה חושבה בגין המגרשים הריקים בלבד, בגישה המסורתית ולא בגישת הדלתא, בהתחשב בניוד שטחים מהקומות התחתונות לקומת הגג.

הובא בחשבון מקדם השבחה לדירת גג בשיעור 0.1[16], הובא בחשבון מקדם אי ודאות בשיעור 0.9 ומקדם מושאע ודחיה בשיעור 0.85. בחלקה 378 הובא בחשבון בנוסף מקדם התאמה לצורה בשיעור 0.95.

ציינו כי הזכויות לתוספת שטחי שירות ומרתף אינן חלות על הנכס שהינו ביעוד מגורים ב' וכי תוספות אלה הינן על אזור מגורים ב' 1 ו-2 בלבד כפי שעולה מהטבלה בפרק 5.

נתוני שווי:

בהתבסס על 20 שומות שמאים מכריעים שווי מ"ר מבונה הוערך בסך 1,100 $. להלן שומות השמאים עליהן התבססו שמאיות המבקשת:

שמאי מכריע	גו"ח	שווי מ"ר מבונה ($)
רמה מאור	6167/394	1,100
רמה מאור	6167/449	1,100
יעקב פז	6154/248	1,100
דוד בריל	6154/790	1,100
ברק שוורצברד	6154/328	1,100
דוד דדון	6167/184	1,100
גיא צדיק	6168/722	1,100
דוד דדון	6167/229	1,100
בועז קוט	6156/395	1,100
בועז קוט	6156/395	1,100
דוד דדון	6167/184	1,100
עומר סרחאן	6154/219	1,100
רמה מאור	6154/554	1,100
גבע בלטר	6160/373	1,050
משה נדם	6166/315	1,000
נאוה סירקיס	6168/597	1,000
יצחק ברמן	6166/229	950
בצלאל קציר	6168/463	900
לבנה אשד	6166/332	915
רן וירניק	6154/875	850

[16] כתימוכין הפנתה לשומות השמאים המכריעים הבאות: שומת אורית גלן (החי"מ) בגו"ח 6160/624, שומת אורית גלן (החי"מ) בגו"ח 6160/270, שומת עומר סרחאן בגו"ח 6154/219, שומת רמה מאור בגו"ח 6167/449, שומת דוד דדון בגו"ח 6167/184.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם

חלקה	שטח חדרי יציאה לגג	מקדם	שטח מרפסת גג במ"ר	מקדם שווי מרפסת גג	שטח פרגולה במ"ר	מקדם השבחה	מקדם התאמה לצורה	סה"כ שטח אקוי'
378	92	1.0	130	0.2	92	0.25	0.95	134
381	92		131		92		1	141
מקדם דחיה ומושאע								0.85
סה"כ שטח אקוי'								234

מצב חדש

חלקה	שטח דירת גג במ"ר	מקדם שווי	שטח מרפסת גג במ"ר	מקדם שווי מרפסת גג	שטח פרגולה במ"ר	מקדם השבחה	מקדם התאמה לצורה	סה"כ שטח אקוי'
378	160	1.1	53	0.2	23	0.25	0.95	183
381	160		54		23		1	193
מקדם דחיה ומושאע								0.85
מקדם אי ודאות								0.9
סה"כ שטח אקוי'								287

ההשבחה:

רכיב			סה"כ
שטח אקוי' מצב חדש			287
שטח אקוי' מצב קודם			234
שווי מ"ר מבונה	$ 1,100	4.646	₪ 5,111
סה"כ השבחה			₪ 271,839
היטל השבחה			**₪ 135,920**

10.3.7. <u>תכנית גב/מק/353/ו':</u>

מהות ההשבחה – התכנית מאפשרת הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר ברוטו לעומת 23 מ"ר במצב הקודם.

ההשבחה נבחנה בשני מצבי התכנון בהתחשב באפשרות לניוד שטחי בניה מהקומות התחתונות במצב הקודם והפסד שטח מרפסת גג ופרגולה.

תוספת שטחי חדרי יציאה לגג במגרשים הבנויים – הובא בחשבון 30 יח"ד בקומות העליונות עם חדרי יציאה לגג בשטח 40 מ"ר כ"א.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

מקדם הפחתה בגין מושאע ואי ודאות – הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין מושאע ואי ודאות בשיעור 0.7 בהתחשב במס' יח"ד, העדר רישום בפנקס הבתים המשותפים, העדר הצמדת הגג ומס' בעלי המניות באגודות.

מקדם הפחתה בגין בינוי חדש על ישן – הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין בינוי חדש על ישן בשיעור 0.8.

התייחסות למגרשים הריקים – בקומות העליונות של המגרשים הריקים יוקמו 8 יח"ד סה"כ (4 בכל בניין) ובהתאמה תתאפשר תוספת 8 חדרי יציאה לגג בשטח 40 מ"ר. מקדם דחיה ומושאע במגרשים הריקים יובא בחשבון בשיעור 0.85, בחלקה 378 הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין צורה בשיעור 0.95.

ערכי שווי:

בהתבסס על 14 שומות שמאים מכריעים שווי מ"ר מבונה הוערך בסך 1,200 $. להלן שומות השמאים עליהן התבססו שמאיות המבקשת:

שמאי מכריע	גו"ח	שווי מ"ר מבונה ($)
אורית גלן (החי"מ)	6160/624	1,200
אורית גלן (החי"מ)	6161/300,301	1,200
רמה מאור	6167/449	1,200
יגאל יוסף	6161/180	1,200
דוד דדון	6167/229	1,200
בועז קוט	6160/341	1,200
דוד דדון	6168/333	1,200
דנה שיחור	6161/213	1,200
ארז כהן	6161/320,332	1,200
רן וירניק	6168/329	1,200
רן וירניק	6168/378	1,200
עומר סרחאן	6154/219	1,170
גבע בלטר	6160/373	1,100
בצלאל קציר	6168/463	950

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תחשיב ההשבחה:

תוספת לבנוי הקיים:

מצב קודם

חלקה	שטח חדרי יציאה לגג	מקדם שווי	שטח מרפסת גג במ"ר	מקדם שווי מרפסת גג	שטח פרגולה במ"ר	מקדם השבחה	מקדם הפחתה למימושים קודמים	סה"כ שטח אקוי'
376	230	1.0	272	0.2	223	0.25	1.00	340
377-378	230		273		223		0.95	323
379	230		272		223		0.95	323
סה"כ שטח אקוי'								987

מצב חדש

חלקה	שטח חדרי יציאה לגג	מקדם שווי	מרפסת גג	מקדם שווי מרפסת גג	פרגולה	מקדם השבחה	מקדם הפחתה למימושים קודמים	סה"כ שטח אקוי'
376	400	1.0	102	0.2	102	0.25	1.00	446
377-378	400		103		103		0.95	424
379	400		102		102		0.95	423
סה"כ שטח אקוי'								1,293

ההשבחה – חלקות בנויות

רכיב			סה"כ
שטח אקוי' מצב קודם			987
שטח אקוי' מצב חדש			1,293
מקדם דחיה ומושאע			0.7
בינוי חדש על קיים			0.8
שווי מ"ר מבונה	$1,200	4.334	₪ 5,201
השבחה	A		₪ 892,935

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

מגרשים ריקים:

מצב קודם

חלקה	שטח דירת גג במ"ר	מקדם שווי	שטח מרפסת גג במ"ר	מקדם שווי מרפסת גג	שטח פרגולה במ"ר	מקדם השבחה	מקדם התאמה לצורה	סה"כ שטח אקוי'
378	160	1.1	53	0.2	23	0.25	0.95	183
381	160		54		23		1	193
מקדם דחיה ומושאע								0.85
מקדם אי ודאות								0.9
סה"כ שטח אקוי'								287

מצב חדש

חלקה	שטח דירת גג במ"ר	מקדם שווי	מרפסת גג	מקדם שווי מרפסת גג	פרגולה	מקדם השבחה	מקדם התאמה לצורה	סה"כ שטח אקוי'
378	160	1.1	63	0.2	23	0.25	0.95	185
381	160		64		23		1	195
מקדם דחיה ומושאע								0.85
מקדם אי ודאות								0.90
סה"כ שטח אקוי'								290

ההשבחה – מגרשים ריקים

רכיב		סה"כ
שטח אקוי' מצב קודם		287
שטח אקוי' מצב חדש		290
שווי מ"ר מבונה		₪ 5,201
השבחה	B	₪ 15,827

סיכום ההשבחה:

רכיב		סה"כ (₪)
חלקות בנויות	A	892,935
מגרשים ריקים	B	15,827
סה"כ השבחה	A+B	908,762
היטל השבחה		**454,381**

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.3.8. <u>תכנית גב/מק/550</u>:

מהות ההשבחה – התכנית מאפשרת הקמת דירת גג במקום חדר יציאה לגג.

השימוש הטוב והיעיל – בחלקות 376-379 השימוש הטוב והיעיל הינו הבניינים הקיימים, בהתחשב במושאע ואי ודאות משפטית ותכנונית, אפשרות הסבת חדרי יציאה לגג לדירות גג אינה משביחה. ההשבחה חושבה בגין המגרשים הריקים בלבד, בגישה המסורתית ולא בגישת הדלתא, בהתחשב בשטח דירת גג מינימלי של 90 מ״ר ולפחות 50% מהקומה העליונה.

מקדם השבחה – הובא בחשבון מקדם השבחה בשיעור 0.1.

הובא בחשבון מקדם מושאע ודחיה בשיעור 0.85. בחלקה 378 הובא בחשבון מקדם התאמה לצורה בשיעור 0.95.

ערכי שווי:

בהתבסס על 10 שומות שמאים מכריעים שווי מ״ר מבונה הוערך בסך 7,500 ₪, להלן שומות השמאים עליהן התבססו שמאיות המבקשת:

שמאי מכריע	גו״ח	שווי מ״ר מבונה (₪)
אורית גלן (הח״מ)	6161/251	7,500
אורית גלן (הח״מ)	6161/270	7,500
יעקב פז	6154/248	7,500
דוד בריל	6154/790	7,500
יגאל יוסף	6161/180	7,500
אורית גלן	6160/624	7,500
בועז קוט	6160/341	7,500
רמה מאור	6154/554	7,500
גבע בלטר	6160/373	7,500
רן וירניק	6168/329	7,500

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם

חלקה	שטח דירת גג במ״ר	מקדם שווי	שטח מרפסת גג במ״ר	מקדם שווי מרפסת גג	שטח פרגולה במ״ר	מקדם השבחה	מקדם התאמה לצורה	סה״כ שטח אקוי׳
378	160	1.1	63	0.2	23	0.25	0.95	185
381	160		64		23		1	195
מקדם דחיה ומושאע								0.85
מקדם אי ודאות								0.9
סה״כ שטח אקוי׳								290

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

מצב חדש

חלקה	שטח דירת גג במ"ר	מקדם שווי	שטח מרפסת גג במ"ר	מקדם שווי מרפסת גג	שטח פרגולה במ"ר	מקדם השבחה	מקדם התאמה לצורה	סה"כ שטח אקוי'
378	150	1.1	75	0.2	23.0	0.25	0.95	176
381	150		75		23.0		1	186
מקדם דחיה ומושאע								0.85
סה"כ שטח אקוי'								308

השבחה

שטח אקוי' מצב חדש	308
שטח אקוי' מצב קודם	290
שווי מ"ר מבונה (₪)	7,500
סה"כ השבחה (₪)	134,503
היטל השבחה (₪)	**67,251**

10.3.9. <u>תכנית 503-0723387:</u>

מהות ההשבחה – התכנית הינה תכנית התחדשות עירונית במסגרת "פינוי בינוי", במצב הקודם השימוש הטוב והיעיל הינו המבנים במצבם בתוספת זכויות הבניה, בנוסף הובא בחשבון שווי לדרך ושווי לשצ"פ. במצב החדש השימוש השימוש הטוב והיעיל הינו מתחם הכולל מגדלים, מבנים לשימור, מסחר, שצ"פ ודרך.

<u>ערכי שווי:</u>

שווי מ"ר בנוי (דירות ותיקות ללא חניה) – שווי מ"ר בנוי לדירות ותיקות ללא חניה הוערך בסך 35,000 ₪ בהתבסס על שומות שמאים מכריעים ועל עסקאות מכר מסביבת הנכס והמתחם מושא השומה.

שווי מ"ר מבונה מגורים – בבניה מרקמית שווי מ"ר מבונה הוערך בסך 22,000 ₪ במעוגל[17], בבניין חדש רב קומות שווי מ"ר מבונה הוערך בסך 18,000 ₪[18].

שווי מ"ר מבונה מסחר – שווי מ"ר מבונה מסחר הוערך בסך 20,000 ₪ בהתבסס על עסקאות השוואה ושומות מכריעות.

מקדם אקוי' שצ"פ – הובא בחשבון מקדם אקוי' לשצ"פ בשיעור 0.2 משווי מ"ר מבונה למגורים בהתאם למקדם שנקבע בטבלאות ההקצאה ואיזון.

[17] שווי מ"ר בנוי בסך 45,000 ₪, רווח יזמי 18%, עלויות בניה 11,000 ₪.

[18] שווי מ"ר בנוי בסך 46,000 ₪, רווח יזמי 18%, עלויות בניה 15,749 ₪.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

מקדם אקוי' לדרך – הובא בחשבון מקדם אקוי' לדרך בשיעור 0.1 משווי מגורים בהתאם למקדם שנקבע בטבלאות ההקצאה ואיזון.

עלות שימור וטיפול בעצים – העריכו עלות כוללת בסך 110,000 ₪ (כולל בצ"מ בשיעור 20%) בהתבסס על סקר העצים ופרק 6.7 בהוראות התכנית. טענו כי ישנם 18 עצים המיועדים לכריתה (600 ₪ כל אחד), 2 עצים המיועדים להעתקה (1,200 ₪ כל אחד) ו-51 עצים המיועדים לשימור (1,500 ₪ לכל אחד). כתימוכין הפנו למחירוני משרד הבינוי והשיכון לעבודות פיתוח וסלילה. טענו כי בהתאם לשימוש המיטבי במצב הקודם שהינו השארת הבניינים, עלות זו הינה רק במצב החדש.

עלות הריסה ופינוי – הביאו בחשבון עלות הריסה ופינוי בסך 300 ₪/מ"ר, כתימוכין הפנתה לשומות החי"מ בגו"ח 6154/455 ו-6154/865. טענו כי בהתאם לשימוש המיטבי במצב הקודם שהינו השארת הבניינים, עלות זו הינה רק במצב החדש.

עלות הכנת תיק תיעוד – הביאו בחשבון עלות הכנת תיק תיעוד בסך 100,000 ₪.

מקדם דחיה למימוש – הובא בחשבון מקדם דחיה בשיעור 0.75 (דחיה של 5 שנים, שיעור היוון 6%).

מקדם הפחתה לגודל במצב חדש – הובא בחשבון מקדם הפחתה לגודל במצב חדש בשיעור 0.9 כפי שהובא בחשבון בשומת המשיבה.

מטלה ציבורית – הובאה בחשבון הפחתה בגין מטלה ציבורית בסך 31,000,000 ₪ בהתבסס על מסמך החלטות מישיבת ועדת משנה להתחדשות עירונית של הועדה המחוזית מס' 111 מיום 10/06/2024.

תחשיב ההשבחה:

שווי מצב קודם:

א. שווי בניינים בנויים:

רכיב	סה"כ
שטח דירות במ"ר - חלקה 376	1,610
שטח דירות במ"ר - חלקות 377-378	1,428
שטח דירות במ"ר - חלקה 379	1,228
סה"כ שטח דירות קיימות בפרויקט	4,266
שווי מ"ר בנוי	35,000
שווי בנוי	**149,310,000**

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

ב. שווי זכויות בניה – חדרי יציאה לגג ופרגולות

חלקה	שטח חדרי יציאה לגג במ"ר	מקדם שווי	שטח מרפסת גג במ"ר	מקדם שווי מרפסת גג	שטח פרגולה במ"ר	מקדם השבחה	מקדם הפחתה למימושים קודמים	סה"כ שטח אקו'
376	400	1.0	102	0.2	102	0.25	1	446
377-378	400		103		103		1	446
379	400		102		102		0.95	423
סה"כ שטח אקוי'								1,315
מקדם מושאע ואי ודאות								0.7
בינוי חדש על קיים								0.8
שווי מ"ר מבונה (₪)								22,000
סה"כ שווי זכויות הבניה (₪)								**16,205,859**

ג. שווי זכויות בניה – חלקות 378, 381

תיאור	מקדם שווי/השבחה	חלקה	
		378	**381**
שטח פלדלת קומות טיפוסיות	1	1,304	1,309
שטח פלדלת דירת גג	1.1	158	159
מרפסת גג	0.2	79	79
פרגולה	0.25	23	23
סה"כ שטח אקוי' במ"ר		1,739	1,745
מקדם התאמה לצורה		0.95	1.00
מקדם דחיה ומושאע		0.85	
שווי מ"ר מבונה		₪ 22,000	
שווי זכויות בניה (₪)		**30,900,845**	**32,636,991**

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

ד. שווי חלקה 380 – בייעוד שצ"פ

רכיב	סה"כ
שווי דונם (₪)	38,267,300
שווי מ"ר קרקע (₪)	38,267
מקדם שווי שצ"פ	0.2
שווי מ"ר קרקע שצ"פ במעוגל (₪)	7,700
שטח במ"ר	1,039
שווי קרקע שצ"פ (₪)	**8,000,300**

ה. שווי חלקה 381 – בייעוד דרך

רכיב	סה"כ
שווי דונם (₪)	38,267,300
שווי מ"ר קרקע (₪)	38,267
מקדם שווי דרך	0.1
שווי מ"ר קרקע דרך במעוגל (₪)	3,800
שטח במ"ר	33
שווי קרקע שצ"פ (₪)	**125,400**

ו. סיכום שווי מצב קודם

תיאור	שווי (₪)
בניינים ברח' הלביא 4-8	149,310,000
זכויות בניה - חדרי יציאה לגג ופרגולות	16,205,859
זכויות בניה - חלקות 378, 381	63,537,836
חלקה 380 - שצ"פ	8,000,300
חלק מחלקה 381 - דרך	125,400
סה"כ	**237,179,395**

סוקולוב 46 (כיכר המושבה) , קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

שווי מצב חדש

רכיב	**שטח במ"ר**	**שווי מ"ר מבונה** (₪)	**סה"כ** (₪)
מגורים - שטח עיקרי	21,250	18,000	382,500,000
מגורים - ממ"דים	3,000	18,000	54,000,000
מסחר	400	20,000	8,000,000
סה"כ			**444,500,000**
הפחתות			
תקציב עלויות מטלות ציבוריות			(31,000,000)
עלות העתקת עצים			(110,000)
עלות הריסה ופינוי	1,318	300 ₪	(395,400)
תיק תיעוד			(100,000)
סיכום			
שווי מצב חדש זמין (₪)			412,894,600
שווי לאחר מקדם דחייה (₪)		0.75	308,538,864
הפחתה לגודל			0.9
שווי מצב חדש (₪)			277,684,978
הפחתה למימושים קודמים			0.9941
שווי מצב חדש לאחר הפחתה למימושים קודמים (₪)			**276,048,854**

ההשבחה

שווי מצב קודם (₪)	237,179,395
שווי מצב חדש (₪)	276,048,854
השבחה (₪)	**38,869,460**
היטל השבחה (₪)	**19,434,730**

סוקולוב 46 (כיכר המושבה) , קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.4. תגובת שמאית המשיבה לטענות שמאיות המבקשת:

10.4.1. מימושים קודמים – טענה כי בחלקות 377 ו-379 לא רשומות חכירות ולכן אין רלוונטיות למכירת דירות בזכויות שאינן חכירה. בהתייחס לחלקה 376 טענה כי לא ברור באיזה דירות מדובר והאם נמכרו מס׳ פעמים ולכן על המבקשת להמציא את הסכמי המכר, כמו כן יש לבחון האם העברת הזכויות אושרה ע״י המשיבה. שמאית המשיבה ציינה כי דיווח במידע נדל״ן אינו מספק לצורך הכרה בפטור על תכניות קודמות.

10.4.2. הקמת מבנה נוסף בחלקה 378 – חלקה 378 אינה ריקה ולא ניתן לבנות עליה מבנה חדש.

תכנית גב/353

10.4.3. שימוש מיטבי במועד קובע – בהתחשב בתמהיל הבעלים במתחם (מעונות פועלים ב׳ ומעונות פועלים שותפים רמת גן) במועד הקובע אין כדאיות להקמת חדרי גג לדירות בקומות העליונות. הובאה בחשבון דחיה לתום החיים הכלכליים לכן אין מקום להביא בחשבון הפחתה נוספת בגין מושאע אשר תהווה כפל הפחתות. בהשארת המבנים הבנויים לא יהיה ניתן לבנות מבנה חדש על חלק מחלקה 378. בהתאם לתכנית המתאר המרווח הצידי הינו 3 מ׳ לכל מבנה, הזכות להקמת 2 מבנים על חלקה אינה מוקנית אלא מותנית באישור המשיבה.

10.4.4. בחינת ההשבחה למתחם בשלמות – יש לבחון את ההשבחה למתחם בשלמות מכיוון שכל החלקות הכלולות הינן בבעלות אותן חברות, כמו כן בהתאם לתכנית גב/84 המאושרת מיום 18/12/1961 המתחם כולו מסומן כאזור לרה-פרצלציה ולכן יש להתייחס למתחם בשלמות.

תכנית גב/353ד׳

10.4.5. שימוש מיטבי במועד הקובע – השימוש המיטבי במועד הקובע הינו הריסה ובניה מחדש. אין מקום להביא בחשבון מקדם דחיה.

תכנית גב/מק/258/ו׳

10.4.6. שימוש מיטבי במועד הקובע – השימוש המיטבי במועד הקובע הינו הריסת המבנה שגילו כ-70 שנים ובניה מחדש. אין מקום להביא בחשבון מקדם דחיה.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תכנית גב/353/ה'

10.4.7. מקדם השבחה – התכנית התירה התקנת מחיצות שקופות ניידות וכן את כיסוי הפרגולה, לכן הפונקציונאליות השתפרה, מקדם בשיעור 0.25 הינו על הצד הזהיר, כתימוכין הפנתה לשומות השמאים המכריעים בצלאל קציר בגו"ח 6154/28 בה קבע מקדם השבחה בשיעור 0.35 ומוטי דיאמנט בגו"ח 6167/390 בה קבע מקדם השבחה בשיעור 0.4.

10.4.8. שימוש מיטבי במועד הקובע – השימוש המיטבי במועד הקובע הינו הריסה ובניה מחדש.

תכנית גב/מק/2002

10.4.9. שימוש מיטבי במועד הקובע – השימוש המיטבי במועד הקובע הינו הריסה ובניה מחדש. אין מקום להביא בחשבון מקדם דחיה.

תכנית 503-0723387

10.4.10. ערכי שווי מגורים – בהתייחס לטענת שמאיות המבקשת כי שווי מ"ר מבונה במצב הקודם גבוה יותר משווי מ"ר מבונה במצב החדש (מכיוון שלטענתן עלות הבניה נמוכה יותר ובמבנים בבינוי דומה בנו רק קומת מרתף 1), הפנתה למס' היתרי בניה בפרויקטים דומים מהם עולה כי נתבקשו 3-2 קומות מרתף חניה, בנוסף טענה כי בהתאם לאומדן עלויות הבניה של לשכת שמאי המקרקעין ליוני 2025 עולה כי עלות בניה ישירה של בניין גבוה הינה 7,700 ₪ ועלות בניה ישירה לבניין רב קומות הינה בסך 7,900 ₪. בתוספת עלויות עקיפות ושטחים לא סחירים ובתוספת עלות חניה מתקבלת עלות בניה מתואמת לזמן בסך 11,500 ₪. בהתבסס על עסקאות השוואה טענה כי שווי מ"ר בנוי במצב הקודם במבנים בני 7-6 קומות הינו בסך 40,000 ₪ ושווי מ"ר בנוי במצב החדש במגדלי מגורים מודרניים הינו בסך 46,354 ₪.

10.4.11. שימוש מיטבי במועד הקובע – השימוש המיטבי במועד הקובע הינו הריסה ובניה מחדש. במועד הקובע הבניינים בני למעלה מ-90 שנים, מצבם הפיזי והתחזוקתי ירוד.

10.4.12. שווי שצ"פ ודרך – אין להביא בחשבון שווי לשטח חלקה 380 שהינה ביעוד שצ"פ, בהתאם לתכנית גב/84 עולה כי הועדה רשאית לעכב היתרי בניה עד לרישום חלקה 380 ושטח הדרך על שם העירייה, גם במצב החדש המתחם כולל שטח של 1,068 מ"ר בייעוד שצ"פ ו-32 מ"ר דרך מאושרת ודרכים חדשות, לפיכך אין שינוי בין מצבי התכנון בהתייחס לשצ"פ ולדרך ואין להביא בחשבון את השטחים המיועדים להפקעה בשני מצבי התכנון.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.4.13. שווי מסחר – בהתאם לעסקאות השוואה עולה כי שווי מ״ר בנוי למסחר הינו בגבולות 40,000 ₪-45,000 ₪, בניכוי רווח יזמי בשיעור 20% ועלות בניית מעטפת בסך 6,000 ₪ מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 29,833 ₪, על הצד הזהיר הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה בסך 23,000 ₪, השמאית המכריעה אינה כבולה בשומות הצדדים.

10.4.14. מקדם דחיה – טענה כי אין מקום להביא בחשבון מקדם דחיה מכיוון שהסכם עם היזם, בעלי הזכויות, האגודות והדיירים נחתם בשנת 2018. בנוסף ציינה שהמבקשת היא זו שיזמה את תכנית 503-0723387.

10.4.15. עלויות הריסה – עלויות ההריסה קיימות גם במצב הקודם ואין להביאן בחשבון שכן הן מתקזזות בשני מצבי התכנון.

10.4.16. עלות העתקת עצים – עלות זו קיימת גם במצב הקודם ולכן אין להביאה בחשבון שכן היא מתקזזת בשני מצבי התכנון.

10.4.17. מימושים קודמים – לא הוצגו הסכמי מכר ולא אושרה כל העברה בעירייה לאחר אישור תכנית 503-0723387 וגם לא שולם היטל השבחה בגין התכנית, לפיכך חושב היטל השבחה בגין מימוש מלא. היטל השבחה חל רק על בעלים/חוכר לדורות, מבחינה חוקית לא ניתן לדרוש השבחה מדייר שאין לו זכויות רשומות.

10.5. תגובת שמאיות המבקשת להתייחסות שמאית המשיבה:

10.5.1. שימוש מיטבי – עד למועד אישור תכנית 503-0723387 לא היתה היתכנות או כדאיות כלכלית בהריסת המבנים. גיל הבניין אינו מהווה אינדיקציה לתום החיים הכלכליים של הנכס. שמאיות המשיבה הפנו לפרוטוקול ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית מיום 29/04/2013 ממנו עולה כי נכון לשנת 2011, ניתן לחזק את הבניינים ולמעשה לא הסתיימו אורך חייהם הכלכליים.

10.5.2. מימושים קודמים – הסכמי מכר שנערכים מועברים לאישור הועדה המקומית ולכן ככל ששמאית המשיבה סבורה כי יש לבחון את ההסכמים חובת ההוכחה היא עליה מאחר שהמידע מצוי אצלה.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.5.3. הקמת מבנה נוסף בחלקה 378 – בהתייחס לטענת שמאית המשיבה כי לא ניתן להוסיף בניין נוסף בחלקה 378 טענו כי בהתאם להוראות תכנית גב/53 על מגרשים מעל שטח של 1,000 מ״ר ניתן להקים שני בניינים. הציגו תחשיב ממנו עולה כי ניתן להקים בניין נוסף במסגרת התכסית המותרת וקווי הבניין. בהתייחס לטענת שמאית המשיבה כי על מנת לבנות בניין נוסף יש צורך בהליך תכנוני נוסף טענו כי בהתחשב במועד אישור תכנית גב/53 כל הליך תכנוני נוסף לא היה גורר חבות בהיטל השבחה (מכיוון שתכנית גב/53 אושרה לפני שנת 1975). כתימוכין נוסף לעמדתן הפנו לשומת השמאי המכריע דוד דדון בגו״ח 6167/229 בה אימץ את עמדת שמאי המשיבה כי ניתן להקים בחלקה 2 מבנים. הובא בחשבון מקדם דחיה המשקף את הצורך בהליך תכנוני נוסף/עיכוב במתן היתר בניה.

10.5.4. תכנית גב/353 – בהתייחס לטענת שמאית המשיבה במסמך התגובה ש*״לא ניתן להוסיף שטחים לדירות הקיימות שכן הבינוי לפי תכניות תקפות מחייב בניה מעל קומת עמודים מפולשת והסדרת חניה בחלקה״* טענו כי מהוראות תכנית גב/353 לא עולה כל הוראה כזו ואף הפנו לסעיף 9.1 בשומת המשיבה ממנו עולה כי ניתן להוסיף חדרי יציאה לגג לדירות הקיימות. שמאיות המבקשת ציינו כי לחדרי הגג ערך כלכלי ובהתחשב במועד הקובע השימוש המיטבי הינו תוספת חדרי יציאה לגג על המבנים הקיימים.

10.5.5. תכנית גב/353/ד – טענו כי השימוש המיטבי בחלקות הבנויות הינו הבינוי הקיים בהתחשב בתוספת בניה על הקיים וציינו כי הבניינים לא יהרסו בשל תוספת בניה להגדלת הפרגולות. בהתייחס למרכיב הממ״דים טענו כי ניתן להוסיף ממ״דים לבניינים הקיימים ללא הריסתם.

10.5.6. תכנית גב/מק/2002 – שמאית המשיבה הביאה בחשבון את מלוא זכויות הבניה מכח תכנית זו למרות שחלקן אינן חלות במתחם הנדון. כתימוכין לעמדתם הפנו לדף זכויות משנת 1974 שאותר בתיק הבניין הפיזי ממנו עולה כי חלקה 381 הינה בסיווג של אזור מגורים ב׳, ציינו כי מסמך זה הופק לאחר אישור תכנית גב/170 אשר שינתה את סיווגן של חלק מהחלקות באזור מיעוד מגורים ב׳ ליעוד מגורים ב׳2.

10.5.7. תכנית 503-0573865 – טענו כי העריכו שווי מ״ר בנוי בדירות ותיקות בסך 35,000 ₪ תוך נטרול עסקאות הכוללות פוטנציאל להקמת חדרי גג, ונטרול עסקאות המגלמות פוטנציאל מכח תכנית 503-0573865.

שווי שצ״פ ודרך – טענו כי השטחים לא הופקעו ולכן קיימת זכות לקבל פיצויי הפקעה, כמו כן ציינו כי קיבלו זכויות בגין שטחים אלה.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.6. סיכום תמצית עיקרי המחלוקת בין הצדדים:

תכנית	מהות	שמאית המשיבה	שמאיות המבקשת
	השימוש המיטבי	החל משנת 1994 השימוש המיטבי הוא קרקע פנויה וריקה - לא ניתן להוסיף שטחים לדירות הקיימות במבנה ללא קומת עמדים לפי התכניות	השימוש המיטבי בחלקות 376-379 הינו המבנים הקיימים שאין כדאיות להריסתם
	התייחסות לחלקה 378	חלק מהמבנה הקיים בחלקה 377 בנוי על חלקה 378. ללא הריסת המבנה בחלקה 377 לא ניתן לממש זכויות בחלקה 378	זמינה לבניה בתכסית של 405 מ"ר
	מימושים קודמים	בחלקות 377, 379 לא רשומות חכירות ועל כן אין רלוונטיות. בחלקה 376 יש להציג הסכמי מכר, לא ברור איזה דירות נמכרו ואם שולם היטל השבחה בגין המכירה	יש להביא בחשבון בחישוב ההשבחה את המימושים הקודמים בדירות
גב/353	שווי מ"ר מבונה	$ 300	
	אופן המימוש	בדירות בשטח קטן ובהפחתת גרם מדרגות, עלויות התאמה תשלום ליתר הדיירים בגין הזכויות וכו' אין כדאיות כלכלית להקמת חדרי יציאה לגג - חדרי היציאה לגג יסכלו את האפשרות להריסת המבנים והקמת מבנים חדשים.	
	מקדם דחיה ומושאע	לפי 12 שנה, חושב בשיעור 0.5, במגרשים ריקים נקבע מקדם 0.9	במגרשים בנויים מושאע ואי וודאות בשיעור 0.7 במגרשים ריקים מושאע ודחיה בשיעור 0.85
	מקדם הפחתה בגין בינוי חדש על ישן	-	בינוי חדש על ישן במקדם 0.8
	מקדם הפחתה בגין צורה - חלקה 378	-	ניתן מקדם הפחתה לצורה בשיעור 0.95
	השבחה	**₪ 2,905**	**₪ 3,931**
גב/385	שווי מ"ר מבונה	$ 400	$ 370
	דחיה	0.66	0.85
	מקדם זכויות מותנות	0.9	0.9
	מקדם הפחתה בגין צורה - חלקה 378	-	מקדם הפחתה לצורה בשיעור 0.95
	מס' מעליות	2 מעליות למבנה	לא ניתן להוסיף מעלית בחלקה 379 בהתאם להוראות התכנית, ותוספת מעלית בחלקות 376-378 אינה מהווה את השימוש המיטבי מכיוון שתבנה על חשבון שטח עיקרי דירתי ובהתחשב בעלות הקמת המעלית
	השבחה	**₪ 237,065**	**₪ 43,962**

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תכנית	מהות	שמאית המשיבה	שמאיות המבקשת
גב/353/ד'	שווי מ"ר מבונה	$ 1,000	$ 950
	דחיה/מושאע	המבנים סיימו את חייהם הכלכליים, עם זאת חושבה דחיה בשיעור 0.75	לחלקות הבנויות מקדם 0.7, חלקה 378 במקדם 0.85
	בינוי חדש על ישן	אין להביא בחשבון, המבנים סיימו את החיים הכלכליים, בהתחשב באפשרות בינוי של 9,000 מ"ר אקוי' כולל ממ"ד	0.9
	שטח הפרגולות	23 מ"ר ליח"ד בקומה העליונה	תוספת 8 פרגולות בשטח 20 מ"ר כ"א
	מקדם הפחתה בגין צורה - חלקה 378	-	ניתן מקדם הפחתה לצורה בשיעור 0.95
	השבחה	**₪ 129,536**	**₪ 83,561**
גב/מק/1/258	שווי מ"ר מבונה	$ 1,100	$ 1,000
	מקדם תוספת שווי בגין הפיכת מעלית ראשונה לזכות מוקנית	0.1	תוספת השטח משביחה רק במרגשים הריקים, חושב לפי השלמת זכויות מותנות למעלית במקדם 0.1
	מקדם אי וודאות	-	תוספת הקומות חושבה במקדם אי וודאות בשיעור 0.9
	מקדם דחיה	0.75	מקדם 0.85 במגרשים ריקים
	מקדם הפחתה בגין צורה - חלקה 378	-	ניתן מקדם הפחתה לצורה בשיעור 0.95
	השבחה	**₪ 2,508,034**	**₪ 790,212**
גב/353/ה	שווי מ"ר מבונה	$ 1,100	$ 1,000
	מקדם אקוי'	0.25	0.15
	שטח הפרגולות	23	22 מ"ר במגרשים הבנויים, 23 מ"ר במגרשים הריקים
	מקדם הפחתה בגין בינוי חדש על ישן	-	0.9
	דחיה/מושאע	0.75	0.7
	השבחה	**₪ 491,754**	**₪ 342,381**
גב/מק/2002	שטח מדרגות שהפך לעיקרי	חושב לפי 12 מ"ר * 3 קומות	-
	שטח מרתף	חושבה תוספת 5% במקדם 0.9	הזכויות לתוספת שטח והגדלת מרתף אינן חלות על הנכס הנדון (אזור מגורים ב')
	תוספת דירות גג במקום חדרי יציאה לגג	-	התכנית מאפשרת הקמת דירות גג אולם במועד הקובע ההסבה אינה משביחה במבנים הקיימים וחושבה בגין המגרשים הריקים בלבד
	מקדם השבחה לדירות גג	0.3	0.1
	מקדם אי וודאות	0.9	0.9
	מקדם הפחתה בגין צורה - חלקה 378	-	מקדם הפחתה לצורה בשיעור 0.95

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תכנית	מהות	שמאית המשיבה	שמאיות המבקשת
	שווי מ״ר מבונה	$ 1,150	$ 1,100
	דחיה	0.75	מקדם 0.85 למגרשים ריקים
	השבחה	₪ **2,925,775**	₪ **271,839**
גב/353/ו׳	שווי מ״ר מבונה	$ 1,200	
	שטח נוספת	17 מ״ר יח״ד בקומה עליונה	יש להביא בחשבון כי בתכנית גב/מק/2002 הובא בחשבון ניוד מהקומות התחתונות לטובת הגג וכן לקזז שטח מרפסת גג ופרגולות
	בינוי חדש על ישן	בהתחשב בשטח דירה של 59 מ״ר במצב הקיים והוראות התכנית לא ניתן לנצל יותר מ-23 מ״ר חדרי יציאה לגג (59 מ״ר * 0.4)	0.8
	דחיה/מושאע	0.75	מקדם בשיעור 0.7 במגרשים הבנויים ומקדם בשיעור 0.85 במגרשים הריקים
	מקדם אי וודאות	-	הובא בחשבון במגרשים הריקים מקדם אי ודאות בשיעור 0.9
	מקדם הפחתה בגין צורה - חלקה 378	-	מקדם הפחתה לצורה בשיעור 0.95
	השבחה	₪ **1,644,493**	₪ **908,762**
גב/מק/550	שווי מ״ר מבונה	₪ 8,500	₪ 7,500
	תוספת שטח לכל חלקה	חלקות 376-379 : תוספת 6 מ״ר חלקה 381 : תוספת 4.8 מ״ר	-
	מהות ההשבחה	התכנית מתירה להקים דירת גג במקום חדרי יציאה לגג ללא התניה בדבר שיקול דעת הועדה המקומית	התכנית מאפשרת הקמת דירות גג במקום חדרי יציאה לגג - ההשבחה חושבה בגין המגרשים הריקים בלבד במקדם 0.1. אין התכנות להקים דירות גג במקום חדרי יציאה לגג בבנייני המגורים הקיימים בחלקות 376-379
	דחיה/מושאע	0.75	מקדם 0.85 למגרשים ריקים
	מקדם הפחתה בגין צורה - חלקה 378	-	ניתן מקדם הפחתה לצורה בשיעור 0.95
	השבחה	₪ **189,720**	₪ **134,503**
503-0723387	שווי מ״ר בנוי מצב קודם	₪ 33,000	₪ 35,000
	רווח יזמי	לפי 20% במצב הקודם ו-18% במצב החדש	18%
	עלות בניה	הוערכה בסך ₪ 11,000 במסמך התגובה חושבה בסך ₪ 11,500 כולל שטחים תת קרקעיים	בסך ₪ 11,000 במצב הקודם ובסך ₪ 15,749 במצב החדש
	שווי מצב קודם חלופה א׳ - שטח בנוי	4,265 מ״ר	4,266 מ״ר
	שווי מצב קודם חלופה ב׳ - שווי הקרקע לפי	מתקבל שווי בסך ₪ 178,555,635	אופן חישב הזכויות לפי הבנוי בפועל בתוספת זכויות בניה בכפוף למקדם בינוי חדש על ישן 0.8

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תכנית	מהות	שמאית המשיבה	שמאיות המבקשת
	הזכויות הקיימות		
	הפחתה לצורה	-	ניתנה הפחתה לצורה בשיעור 0.95 לחלקה 378 במצב הקודם
	שווי דרך ושצ"פ	אין להביא בחשבון בשווי המצב הקודם את חלקה 380 בייעוד שצ"פ - עפ"י גב/84 החלקה חלק ממתחם לרה-פרצליה, בנוסף אין להביא בחשבון שווי דרך	יש להביא בחשבון שווי 33 מ"ר דרך בחלקה 381 ושווי חלקה 380 בייעוד לשצ"פ
	מקדם מושאע	-	הובאה בחשבון מושאע בשיעור 0.85 לתוספת הזכויות במצב הקודם
	שווי מ"ר מבונה מגורים מצב קודם	₪ 18,000	₪ 22,000
	שווי מ"ר מבונה מגורים מצב חדש	₪ 18,000	₪ 18,000
	שווי מ"ר מבונה מסחר	הוערך בסך ₪ 23,000 על הצד הזהיר, בתגובה נותח לפי ₪ 29,833 - אין עלות עודפת חניה, שוויה גבוה מעלות ההקמה	הוערך בסך ₪ 20,000 בניכוי עלות עודפת ל-7 מק' חניה
	עלות הריסה	-	₪ 395,400
	עלות הקמת חניון ציבורי לעירייה	₪ 4,300,000	-
	עלות הכנת תיק תיעוד	-	₪ 100,000
	עלות העתקת עצים	-	₪ 110,000
	עלות שימור/ מטלה ציבורית	₪ 32,000,000	₪ 31,000,000
	הפחתה לגודל	מקדם בשיעור 0.95 במצב הקודם, מקדם בשיעור 0.9 במצב החדש	מקדם בשיעור 0.9 במצב החדש
	מקדם דחיה	-	5 שנים, 6%
	מימוש קודמים	-	בשיעור 0.9941
	שווי מצב קודם	₪ 178,555,635	₪ 237,179,395
	שווי מצב חדש	₪ 396,437,400	₪ 276,048,854
	השבחה	₪ **217,881,765**	₪ **38,869,460**

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11. <u>הכרעה:</u>

השומה שבנדון הינה בגין בקשה למידע מוקדם (״פרה-רולינג״), ״מתחם הלביא״, בשכונת ״מעונות פועלים״, בצפון-מזרח העיר גבעתיים, בצמוד לעיר רמת גן. במתחם בנויים 3 מבני מגורים, מתוכם 2 מיועדים לשימור.

ישנן מחלוקות רבות בין שמאי הצדדים, עיקרי המחלוקות הינן כדלקמן: ערכי השווי, התחשבות במימושים קודמים, מהו השימוש המיטבי במדרגות השונות, מקדמי דחיה ומושאע במגרשים הבנויים ובמגרשים הריקים, מקדם הפחתה בגין צורה, מקדם הפחתה בגין בינוי חדש על ישן, הפחתה בגין עלויות שימור, רווח יזמי, עלויות בניה, עלויות הריסה, עלות הקמת חניון ציבורי לעירייה, עלות הכנת תיק תיעוד, עלות העתקת עצים ומקדם הפחתה לגודל.

11.1. <u>מימושים קודמים</u> – שמאיות המבקשת טענו כי יש להתחשב במימושים קודמים שנערכו בחלקה בהתאם לעולה מדיווחי רשות המיסים; שמאית המשיבה טענה כי למרות בקשותיה לא הוצגו לה כל אסמכתאות על העברת זכויות ותשלום היטל השבחה בגינן.

סוגיה זו אינה סוגיה שמאית אם כי משפטית, לא הוצגו בפני אסמכתאות בנוגע לתשלומי היטלי השבחה קודמים בחלקה ולכן שומתי תערך לאומדן גובה ההשבחה, בכפוף להנחת העבודה כי לא נערכו מימושים קודמים בחלקה. ככל שאכן נעשו מימושים קודמים ושולם היטל השבחה בגינם יש להפחית את החלק היחסי של נכסים אלה על מנת להימנע מכפל חיוב. למעלה מן הצורך אציין כי במקרה הנדון שלא קיים רישום בית משותף, עסקאות ההשוואה לבדן אינן מספיקות על מנת להבין איזה מהנכסים מומש ומתי. ככל שהמבקשת חולקת על קביעה זו, הרי שעומדת בפניה האפשרות לפנות לערכאה משפטית.

11.2. <u>בינוי מבנה נוסף בחלקה 378</u> – שמאית המשיבה טענה כי לא ניתן להקים מבנה נוסף בחלקה 378; שמאיות המבקשת טענו כי בהתחשב בהוראות תכנית גב/53 ניתן להקים מבנה נוסף בחלקה 378, כתימוכין הפנו לשומת השמאי המכריע דוד דדון בגו״ח 6167/229 לפיה נקבע כי ניתן להקים 2 מבנים על חלקה בשטח גדול מ-1,000 מ״ר.

כפי שעולה מסעיף 31 (ב) בתקנון תכנית גב/53 בסמכות הועדה המקומית להתיר 2 בניינים על מגרש ששטחו גדול מ-1,000 מ״ר. בהתחשב בבינוי הקיים בחלק הדרומי של חלקה 378 ויתרת השטח הפנוי בצפון החלקה בחזית לרחוב לביא ובהתחשב בקווי הבניין, מקובלת עלי עמדת שמאיות המבקשת כי השימוש המיטבי הינו הקמת מבנה מגורים נוסף בחלקה 378, בכפוף למקדם דחיה ואי ודאות לאור הוראות התכנית.

מקדם הפחתה בגין צורת יתרת חלקה 378 – שמאיות המבקשת טענו כי לאור צורת יתרת החלקה (צרה וארוכה) יש להביא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 0.95.

בהתחשב ביתרת החלקה הפנויה לא מצאתי כי יש מקום להביא בחשבון הפחתה בגין צורתה.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תכנית גב/353 (09/04/1982) :

11.3. <u>מהות ההשבחה</u> – התכנית מתירה בניית חדר יציאה לגג בקומה העליונה בשטח של 23 מ״ר לכל דירה או לחלופין עליית גג בשטח של 12 מ״ר.

11.4. <u>שימוש מיטבי</u> – שמאית המשיבה טענה כי השימוש המיטבי הינו הריסת המבנה הקיים ובניית מלוא זכויות הבניה; שמאיות המבקשת טענו כי השימוש המיטבי בחלקות הבנויות (376, 377, 378 (בחלק), 379) הינו הבנוי בהתחשב בתוספת בינוי על הקיים, בחלקה 378 תוספת מבנה ובחלקה 381 קרקע ריקה ופנויה להקמת מבנה מגורים.

לאור היקף השטחים הבנויים, מקובלת עלי עמדת שמאיות המבקשת כי השימוש המיטבי בחלקות 376, 377, 378 (בחלק), 379 הינו המבנים הקיימים בתוספת זכויות הבניה להקמת חדרי היציאה לגג, בחלקה 378 הקמת מבנה מגורים נוסף כמפורט לעיל, ובחלקה 381 קרקע ריקה ופנויה להקמת מבנה מגורים.

11.5. <u>ערכי השווי</u> – אין מחלוקת בין שמאי הצדדים כי שווי מ״ר מבונה הינו בסך 300 $.

בחנתי ערכי שווי משומות מכריעות שנערכו בסביבת הנכס, לאור זאת אני מקבלת את הסכמת הצדדים כי שווי מ״ר מבונה למועד אישור תכנית גב/353 הינו בסך **300 $.**

11.6. <u>מקדם הפחתה בגין דחיה ומושאע</u> – בשומת המשיבה הובא בחשבון בחישוב ההשבחה מקדם דחיה ומושאע בשיעור 0.5 (דחיה של 12 שנים) למגרשים הבנויים ומקדם בשיעור 0.9 למגרש הריק; שמאיות המבקשת הביאו בחשבון מקדם מושאע ואי ודאות בשיעור 0.7 במגרשים הבנויים ומקדם מושאע ודחיה בשיעור 0.85 במגרשים הריקים.

במקרה הנדון, בכפוף לתמהיל זכויות הבעלים והחוכרים בחלקה ובשימוש המיטבי בחלקות, כפי שקבעתי לעיל, בחלקות הבנויות מקובלים עלי מקדמי ההפחתה שהובאו בחשבון ע״י שמאיות המבקשת בשיעור **0.7**. במגרשים הריקים אביא בחשבון מקדם דחיה בשיעור **0.89**, המשקף דחיה לתקופה של כשנתיים. יודגש כי מקדם ההפחתה לדחיה כולל את מרכיב המושאע.

11.7. <u>מקדם הפחתה בגין בינוי חדש על ישן</u> – שמאיות המבקשת הביאו בחשבון מקדם הפחתה בגין בינוי חדש על ישן בשיעור 0.8.

לאור קביעתי לעיל בעניין השימוש המיטבי, מקובל עלי מקדם ההפחתה בגין בינוי חדש על ישן בשיעור **0.8** בחלקות הבנויות, כפי שהובא בחשבון בשומת המבקשת.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תכנית גב/385 (09/09/1987):

11.8. <u>מהות ההשבחה</u> – התכנית מתירה תוספת של 5% באחוזי הבניה בבניינים בני 3 קומות ומעלה לשם התקנת מעלית ולשנות בהתאם לכך את תכנית גב/202.

שמאית המשיבה טענה כי מדבר בתוספת זכויות בשיעור 10% בגין תוספת 2 מעליות; שמאיות המבקשת טענו כי התכנית אינה חלה על חלקה 379 בה בנוי מבנה מגורים בן 2 קומות מכיוון שבהתאם להוראות התכנית התוספת הינה בבנייני מגורים בני 3 קומות ומעלה. ביחס ליתר החלקות הבנויות טענו כי בהתחשב במאפייני הבניינים הבנויים בחלקות, אין כדאיות כלכלית להקמת המעלית. שמאיות המבקשת הביאו בחשבון כי ההשבחה בגין תכנית זו הינה למגרשים הריקים בלבד, וכי השימוש המיטבי הינו הקמת מעלית אחת בכל בניין. הובא בחשבון מקדם זכויות מותנות בשיעור 0.9 ומקדם בגין מושאע ודחיה בשיעור 0.85. במגרש בחלקה 378 הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין צורה בשיעור 0.95.

בהתייחס לחלקות 376, 377, 378 (בחלק), 379, עליהן בנויים מבני מגורים, אביא בחשבון אפשרות לתוספת 2 מעליות בכפוף לדחיה לתום החיים הכלכליים[19], כאשר את תוספת הזכויות בגין המעלית השניה אביא בחשבון במקדם בשיעור 0.5, כפי שקבעתי בשומותיי בגו"ח 6166/509,137 ובגו"ח 6161/269 בהתחשב בעלויות עודפות ובתרומה שולית. בנוגע לטענת שמאיות המבקשת כי התכנית אינה חלה על חלקה 379 אציין כי כפי שעולה מהוראות התכנית היא חלה על *"אזורים בהם תאשר הועדה המקומית הקמת בניינים בני 3 קומות ומעלה, יהיה בסמכותה לאשר תוספת 5%"*, חלקה 379 ממוקמת באזור בו ניתן לאשר הקמת בניין בן 3 קומות ולכן העובדה שכרגע הבניין אינו כולל 3 קומות אינה פוסלת את תחולת התכנית. כאמור לעיל, הזכויות יובאו בחשבון בדחיה לתום החיים הכלכליים. בחלקות הריקות 378 (בחלק) ו-381 אביא בחשבון אפשרות לתוספת 2 מעליות בכפוף לדחיה לתקופה של שנתיים כאשר את תוספת הזכויות בגין המעלית השניה אביא בחשבון במקדם בשיעור **0.5** כמפורט לעיל.

<u>שימוש מיטבי:</u>

כאמור לעיל, אני סבורה כי השימוש המיטבי במועד אישור תכנית זו, הינו השארת המבנים הבנויים בחלקות עד לתום החיים הכלכליים וכדאיות הקמת המעליות ותוספת הזכויות מכוחן לאחר תום החיים הכלכליים ולכן בחלקות הבנויות תוספת הזכויות תובא בחשבון בדחיה לתום החיים הכלכליים.

[19] כפי שעולה מתיק התיעוד הנכס נבנה בשנת 1935, בהתחשב במאפייני הנכס, מצבו ומיקומו אביא בחשבון אורך חיים כלכליים של 70 שנים.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

נתוני שווי:

שמאית המשיבה העריכה שווי מ״ר מבונה בסך 400 $; שמאיות המבקשת העריכו שווי מ״ר מבונה בסך 370 $.

בחנתי את השומות המכריעות עליהן התבססו שמאיות הצדדים, בהתאם למאפייני הנכס ולמועד הקובע שווי מ״ר מבונה ייקבע בסך **370 $.** האמור הינו בהתאמה לקביעתי בגו״ח 6161/269.

דחיה ומושאע:

לאור הבינוי הקיים במועד הקובע ומאפייני הנכס, אביא בחשבון במקרה הנדון מקדם בשיעור **0.37**, המשקף דחיה עד לתום החיים הכלכליים של הבנוי (כ-17 שנים) כולל מושאע. במגרשים הריקים תובא בחשבון דחיה בשיעור **0.89** (משקף דחיה של כשנתיים).

מקדם זכויות מותנות:

אין מחלוקת בין שמאיות הצדדים כי יש להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין זכויות מותנות בשיעור 0.9.

על הצד הזהיר מקובל עלי מקדם הפחתה זה.

תכנית גב/353/ד׳ (12/08/1994):

מהות ההשבחה – הקמת פרגולה בצמוד לחדר היציאה לגג, ששטחה לא יעלה על 23 מ״ר ולא יעלה על 1/3 משטח מרפסת הגג. בשומת המשיבה חושבה השבחה לפרגולה בשטח של 23 מ״ר ליח״ד (סה״כ 115 מ״ר בחלקות 376-379 לפי 5 יח״ד בקומה עליונה וסה״כ 92 מ״ר בחלקה 381 לפי 4 יח״ד). ההשבחה חושבה במקדם 10% בדחיה בשיעור 0.75 ; בשומת המבקשת חושבה השבחה לפרגולה בשטח של 91 מ״ר במגרשים הבנויים ובשטח של 79 מ״ר במגרשים הריקים לפי 1/3 משטח מרפסת הגג.

מקדם ההשבחה אשר הובא בחשבון ע״י שמאי הצדדים בשיעור **0.1** מקובל עלי ותואם להכרעות קודמות שלי בסוגיה זו.

שטחי הפרגולה אשר הובאו בחשבון ע״י שמאיות המבקשת מקובלים עלי ויובאו בחשבון בשומתי.

נתוני שווי:

בחנתי שומות מכריעות בסביבת מושא השומה, מקובלת עלי הערכת שמאיות המבקשת כי שווי מ״ר מבונה הינו בסך **950 $**, בין היתר בהתבסס על שומותיי בגו״ח 6166/509 ו-6166/137.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה) , קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

<u>דחיה ומושאע:</u>

בכפוף לתמהיל זכויות הבעלים והחוכרים, השימוש המיטבי והבינוי הקיים, אביא בחשבון במקרה הנדון מקדם הפחתה בגין דחיה ומושאע בשיעור **0.75** במגרשים הבנויים, ומקדם דחיה ומושאע בשיעור **0.89** במגרשים הפנויים.

<u>מקדם הפחתה בגין בינוי חדש על ישן:</u>

שמאיות המבקשת הביאו בחשבון מקדם הפחתה בגין בינוי חדש על ישן בשיעור 0.9.

לאור מהות ההשבחה שהינה תוספת פרגולה, אני סבורה כי אין מקום להביא בחשבון הפחתה בגין בינוי חדש על ישן.

תכנית גב/מק/258/ו' (06/11/1998):

מהות ההשבחה – התכנית קובעת את תוספת זכויות הבניה כדלקמן:

1. תוספת זכויות בניה של 6%.
2. הקלות כמותיות לתוספת קומות 2.5% לקומה (עד 5% בסה"כ).
3. ביטול זכות מותנית לתוספת הזכויות בגין מעלית ראשונה.

בשומת המשיבה חושבה השבחה לתוספת זכויות בניה של 6% + תוספת זכויות בגין תוספת 2 קומות בסך 5% + ביטול זכות מותנית למעלית ראשונה, סה"כ 11.5% ; בשומת המבקשת נטען כי תוספת זכויות בניה בשיעור 6% אינה משביחה את הבניינים הקיימים מכיוון שמתקבלת תוספת שטח של כ-3 מ"ר ליח"ד קיימת ובהתחשב במקדם הפחתה למושאע ובמקדם הפחתה לבינוי חדש על ישן אין כדאיות למימוש בחלקות הבנויות, לכן ההשבחה בגין תוספת זכויות בשיעור 6% חושבה רק בחלקות הריקות. בנוגע להקלה לתוספת קומות נטען כי בהתחשב במאפייני הנכס, היקף תוספת הזכויות ותמהיל הבעלים אין התכנות לתוספת 2 קומות על גבי הבינוי הקיים, בחלקות הריקות חושבה ההשבחה בכפוף למקום אי ודאות בשיעור 0.9. בנוגע לביטול הזכות המותנית טענו כי אין כדאיות להוספת מעלית בבניינים הבנויים, לכן ההשבחה חושבה רק בחלקות הריקות במקדם השלמת זכויות מותנות בשיעור 0.1.

במקרה הנדון אומנם השימוש המיטבי במועד הקובע בחלקות הבנויות הינו הבניינים הבנויים אך בשל מאפייני הבניינים הקיימים, מועד הקמתם, אני סבורה כי אלו הגיעו לשלהי החיים הכלכליים שלהם ולכן הזכויות יובאו בחשבון בכפוף לדחיה לתום החיים הכלכליים ולמושאע.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

נתוני שווי:

בחנתי שומות מכריעות בסביבת מושא השומה, בין היתר **שומות הח"מ**[20], אביא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך **1,000 $**, כפי שהובא בחשבון בשומת המבקשת.

דחיה:

בהתחשב בבינוי הקיים במועד הקובע, אביא בחשבון במקרה הנדון מקדם **0.7**, המשקף דחיה עד לתום החיים הכלכליים של הבנוי (כ-6 שנים) כולל מושאע.

מקדם אי ודאות לתוספת 2 קומות:

שמאיות המבקשת טענו כי יש להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין אי ודאות בשיעור 0.9 כתימוכין הפנו לערר **בעניין אילנה פורת**[21] ולערר **בעניין נחמני דור**[22].

בחנתי את הערריים אליהם הפנו שמאיות המבקשת ומהם אכן עולה כי תוספת הקומות הינה מותנית, לכן מקובל עלי מקדם ההפחתה בגין אי ודאות בשיעור **0.9**, כפי שהובא בחשבון בשומת המבקשת.

תכנית גב/353/ה' (08/12/1998):

מהות ההשבחה – תותר הקמת פרגולה בשטח של 23 מ"ר ליח"ד או לפי שטח של 1/3 משטח הגג הצמוד לפי הקטן מבניהם. בפרגולות תותר התקנת מחיצות שקופות ניידות, פנלים שקופים ודומיהם.

בשומת המשיבה חושבה השבחה לפרגולה בשטח של 23 מ"ר ליח"ד (סה"כ 115 מ"ר בחלקות 376-379 לפי 5 יח"ד בקומה עליונה וסה"כ 92 מ"ר בחלקה 381 לפי 4 יח"ד). ההשבחה חושבה במקדם 25% בדחיה בשיעור 0.75; בשומת המבקשת חושבה השבחה לפרגולה בשטח של 223 מ"ר במגרשים הבנויים לפי 1/3 משטח הגג ובשטח של 92 מ"ר במגרשים הריקים לפי 23 מ"ר ליח"ד, ההשבחה חושבה במקדם בשיעור 15%.

מקדם השבחה – שמאית המשיבה הביאה בחשבון מקדם השבחה בשיעור 0.25; שמאיות המבקשת הביאו בחשבון מקדם השבחה בשיעור 0.15.

בהתאם לקביעות קודמות שלי בסוגיה זו, מאפייני הנכס ושיפור הפונקציונאליות, אביא בחשבון מקדם השבחה בשיעור **0.25**, כתימוכין אפנה לשומה שערכתי בגו"ח 6160/624.

שטחי הפרגולה אשר הובאו בחשבון ע"י שמאיות המבקשת מקובלים עלי ויובאו בחשבון בשומתי.

[20] שומות הח"מ בגו"ח: 6161/270, 6161/269, 6160/624, 6166/137, 6166/509.

[21] ערר 85230/14 **הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים נ' אילנה פורת**, ניתן ביום **27/11/2016**.

[22] ערר 85153/11 **הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים נ' חברת נחמני דור הבניה בע"מ.**

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

נתוני שווי:

בחנתי שומות מכריעות בסביבת מושא השומה, מקובלת עלי הערכת שמאיות המבקשת כי שווי מ״ר מבונה הינו בסך **1,000 $**, כתימוכין אפנה לשומה שערכתי בגו״ח 6160/624.

דחיה ומושאע:

לאור תמהיל זכויות הבעלים והחוכרים, השימוש המיטבי והבינוי הקיים, אביא בחשבון במקרה הנדון מקדם הפחתה בגין דחיה ומושאע בשיעור **0.75** במגרשים הבנויים ומקדם דחיה ומושאע בשיעור **0.89** במגרשים הפנויים.

מקדם הפחתה בגין בינוי חדש על ישן:

שמאיות המבקשת הביאו בחשבון מקדם הפחתה בגין בינוי חדש על ישן בשיעור 0.9.

בהתחשב במהות ההשבחה שהינה התקנת מחיצות שקופות ניידות, פנלים שקופים ודומיהם, אני סבורה כי אין מקום להביא בחשבון הפחתה בגין בינוי חדש על ישן.

תכנית גב/מק/2002 (08/04/2003):

מהות ההשבחה – התכנית מאפשרת תוספת זכויות מותנות בשיעור 5% בגין מרתף, המרת חדרי יציאה לגג לדירות גג וניוד זכויות מהקומות התחתונות לקומות העליונות, לגג ולדירות גג.

שמאית המשיבה חישבה השבחה בגין בניית דירות גג במקום חדרי גג, תוספת שטחי שירות ובגינה תוספת 36 מ״ר עיקרי לאור שחרור שטחי חדרי המדרגות, תוספת זכויות בניה בשיעור 5% בגין המרתף ; שמאיות המבקשת טענו כי התכנית משביחה את החלקות הריקות בלבד בגין הסבת חדרי יציאה לגג לדירות גג. ציינו כי הזכויות לתוספת שטחי שירות ותוספת זכויות בניה בגין תוספת מרתף אינן חלות על הנכס שהינו ביעוד מגורים ב׳ וכי תוספות אלה הינן על ״אזור מגורים ב׳ 1״ ו-״אזור מגורים ב׳ 2״ בלבד כפי שעולה מהטבלה בפרק 5 להוראות התכנית.

בחנתי את הוראות התכנית המשביחה, ממנה עולה כי אכן תוספת שטחי השירות אינה חלה על הנכס מושא השומה אלא רק על ״אזור מגורים ב׳ 1״ ועל אזור מגורים ב׳ 2״, כפי שטענו שמאיות המבקשת. כמו כן, תוספת הזכויות בשיעור 5% בגין תוספת קומת מרתף הינה ״הוראה כללית״, כפי שעולה מפרק מס׳ 5 להוראות התכנית, ולכן חלה על הנכס מושא השומה, אך כפי שקבעתי בעבר בסוגיה זו אני סבורה כי גם במקרה הנדון, לאור מאפייני הנכס ומיקומו, נכון למועד הקובע לא הייתה כדאיות להקמת קומת מרתף ולכן לא אביא בחשבון תוספת בגין מרכיב זה.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

מקדם השבחה בגין המרת חדרי יציאה לגג לדירת גג – בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם השבחה בגין ההמרה בשיעור 0.3; בשומת המבקשת הובא בחשבון מקדם השבחה בגין ההמרה בשיעור 0.1.

בהתאם למאפייני הנכס ולקביעתי בשומות קודמות שערכתי בסוגיה זו אביא בחשבון מקדם השבחה בגין המרת חדרי יציאה לגג לדירת גג בשיעור **0.1**. כתימוכין אפנה לשומותיי בגו"ח 6161/270 ו-6160/624.

נתוני שווי:

שמאית המשיבה העריכה שווי מ"ר מבונה בסך 1,150 $; שמאיות המבקשת העריכו שווי מ"ר מבונה בסך 1,100 $.

בחנתי שומות מכריעות בסביבת מושא השומה, מקובלת עלי הערכת שמאית המשיבה כי שווי מ"ר מבונה הינו בסך **1,150** $, כתימוכין אפנה לשומה שערכתי בגו"ח 6160/624.

מקדם אי ודאות:

אין מחלוקת בין שמאיות הצדדים כי יש להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין אי ודאות בשיעור 0.9 לאור שיקול דעת הועדה המקומית.

על הצד הזהיר מקובל עלי מקדם הפחתה זה בשיעור **0.9**.

דחיה ומושאע:

בהתחשב בתמהיל הבעלים, השימוש המיטבי והבינוי הקיים, אביא בחשבון במקרה הנדון מקדם הפחתה בגין דחיה ומושאע בשיעור **0.75** במגרשים הבנויים ומקדם דחיה ומושאע בשיעור **0.89** במגרשים הפנויים.

תכנית גב/353/ו' (02/03/2005):

מהות ההשבחה – התכנית מאפשרת הגדלת חדרי גג עד 40 מ"ר לכל דירה במקום 23 מ"ר, תוספת 17 מ"ר לכל חדר גג.

שמאית המשיבה חישבה את ההשבחה בגין תוספת השטח בהתחשב במקדם מושאע; שמאיות המבקשת חישבו את ההשבחה בגין תוספת השטח בניכוי אובדן מרפסת גג בהתחשב במקדם הפחתה למושאע ובגין הפחתה לאור בינוי חדש על ישן.

מקובלת עלי עמדת שמאיות הצדדים כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין מושא ודחיה, כמו כן מקובלת עלי עמדת שמאיות המבקשת כי יש להביא בחשבון את הפסד מרפסת הגג. בהתחשב בכך שהמבנים הגיעו לתום חייהם הכלכליים איני מקבלת את עמדת שמאיות המבקשת כי יש להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין בינוי חדש על ישן.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

נתוני שווי:

אין מחלוקת בין שמאיות הצדדים כי שווי מ״ר מבונה הינו בסך 1,200 $.

בחנתי שומות מכריעות בסביבת מושא השומה, מקובלת עלי הערכת שמאיות הצדדים כי שווי מ״ר מבונה הינו בסך **1,200** $.

מקדם דחיה ומושאע:

בהתחשב בתמהיל הבעלים, השימוש המיטבי והבינוי הקיים, אביא בחשבון במקרה הנדון מקדם הפחתה בגין דחיה ומושאע בשיעור **0.75** במגרשים הבנויים ומקדם דחיה ומושאע בשיעור **0.89** במגרשים הפנויים.

תכנית גב/מק/550 (27/09/2011):

מהות ההשבחה – התכנית מתירה את הזכות להקים דירת גג במקום חדרי יציאה לגג ללא התניה בדבר אישור ושיקול דעת הועדה המקומית כפי שנקבע בתכנית גב/מק/2002.

שמאיות המבקשת טענו כי תכנית זו אינה משביחה את החלקות הבנויות אלא את החלקות הריקות בלבד, מקדם ההשבחה הינו בשיעור 0.1 ומקדם ביטול אי הודאות הינו בשיעור 0.1 בכפוף למקדם דחיה ומושאע, בנוסף טענו כי יש לערוך את תחשיב ההשבחה בדרך המסורתית; שמאית המשיבה טענה כי התכנית משביחה את כלל החלקות במקדם השלמה בשיעור 0.1 בכפוף למקדם דחיה ומושאע.

מקדם השבחה בשיעור **0.1** כפי שהובא בחשבון ע״י שמאיות הצדדים מקובל עלי ואאמצו לשומתי לאור ביטול שיקול דעת הועדה המקומית. בהתחשב בכך שהמבנים הגיעו לתום חייהם הכלכליים איני מקבלת את עמדת שמאיות המבקשת כי התכנית אינה משביחה בחלקות בהן בנויים המבנים, אני סבורה כי התכנית משביחה את כלל החלקות במתחם בכפוף למקדם דחיה ומושאע כפי שהיה מביא בחשבון קונה סביר.

מקדם דחיה ומושאע:

לאור תמהיל זכויות הבעלים והחוכרים, השימוש המיטבי והבינוי הקיים, אביא בחשבון במקרה הנדון מקדם הפחתה בגין דחיה ומושאע בשיעור **0.75** במגרשים הבנויים ומקדם דחיה ומושאע בשיעור **0.89** במגרשים הפנויים.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

נתוני שווי:

שמאית המשיבה העריכה שווי מ״ר מבונה בסך 8,500 ₪; שמאיות המבקשת העריכו שווי מ״ר מבונה בסך 7,500 ₪.

בחנתי שומות מכריעות בסביבת מושא השומה, מקובלת עלי הערכת שמאיות המבקשת כי שווי מ״ר מבונה הינו בסך **7,500** ₪. כתימוכין אפנה לשומות שערכתי בגו״ח 6160/624 ובגו״ח 6161/270.

תכנית 503-0723387 (15/11/2024):

מהות ההשבחה – תכנית התחדשות עירונית נקודתית למתחם מושא השומה. המתחם כולל תאי שטח כדלקמן: תא שטח 101 סווג בייעוד מגורים ד וכולל חזית מסחרית לדרך בן גוריון, תא שטח 401 סווג בייעוד למבנים ומוסדות ציבור לשימור, תא שטח 601 סווג בייעוד שצ״פ, תא שטח 702 סווג לדרך מוצעת.

שמאיות המבקשת טענו כי במצב הקודם השימוש הטוב והיעיל הינו המבנים במצבם בתוספת זכויות הבניה, בנוסף הובא בחשבון שווי לדרך ושווי לשצ״פ. במצב החדש הביאו בחשבון מתחם הכולל מגדלים, מבנים לשימור, מסחר, שצ״פ ודרך; בשומת המשיבה הובא בחשבון כי השימוש המיטבי בשני מצבי התכנון הינו הריסת הבניינים הבנויים בחלקות ובניה מחדש בהתאם למלוא זכויות הבניה.

בהתחשב במאפייני הנכס, מיקומו, מועד הקמתו בשנת 1935 כפי שעולה מתיק התיעוד וקביעתי לעיל לעניין תום החיים הכלכליים מקובלת עלי עמדת שמאית המשיבה כי המצב הקודם הינו שווי המתחם בהתחשב בהריסת הבניינים הבנויים ובהקמה מחדש. ישנה מחלוקת נוספת בין שמאיות הצדדים האם להביא בחשבון את שווי השצ״פ ושווי הדרך. מכיוון שהשטחים לא הופקעו בפועל ושהובאו בחשבון במסגרת טבלאות ההקצאה ואיזון ושנתקבלו בגינם זכויות, כפי שאף עולה מסעיף 10.ח. לנספח לטבלת הקצאה ואיזון לתכנית 503-0723387 (שטחי השצ״פ הובאו בחשבון במקדם שווי בשיעור 0.2 ושטחי הדרך הובאו בחשבון בשיעור 0.1) יש להביאם בחשבון, כפי עמדת שמאיות המבקשת.

<u>מקדם אקוי׳ שצ״פ</u> – במצב הקודם הובא בחשבון מקדם אקוי׳ לשצ״פ בשיעור **0.2** משווי מ״ר מבונה למגורים, בהתאם למקדם שנקבע בטבלאות ההקצאה ואיזון.

<u>מקדם אקוי׳ לדרך</u> – במצב הקודם הובא בחשבון מקדם אקוי׳ לדרך בשיעור **0.1** משווי מגורים, בהתאם למקדם שנקבע בטבלאות ההקצאה ואיזון.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

<u>עלות שימור וטיפול בעצים</u> – שמאיות המבקשת העריכו עלות שימור וטיפול בעצים כוללת בסך 110,000 ₪; שמאית המשיבה טענה כי עלות זו קיימת גם במצב הקודם ולכן אין להביאה בחשבון שכן היא מתאיינת בשני מצבי התכנון.

לאור קביעתי בנוגע לשימוש המיטבי במצב הקודם שהינו הריסה ובניה מחדש, מקובלת עלי עמדת שמאית המשיבה כי עלות זו קיימת בשני מצבי התכנון ולכן אין להביאה בחשבון שכן היא מתאיינת.

<u>עלות הריסה ופינוי</u> – שמאיות המבקשת הביאו בחשבון עלות הריסה ופינוי בסך 300 ₪/מ״ר במצב החדש בלבד; שמאית המשיבה טענה כי עלויות ההריסה קיימות גם במצב הקודם ואין להביאן בחשבון שכן הן מתאיינות בשני מצבי התכנון.

לאור קביעתי בנוגע לשימוש המיטבי במצב הקודם שהינו הריסה ובניה מחדש, מקובלת עלי עמדת שמאית המשיבה כי עלות זו קיימת בשני מצבי התכנון ולכן אין להביאה בחשבון שכן היא מתאיינת.

<u>מקדם דחיה למימוש</u> – שמאיות המבקשת הביאו בחשבון מקדם דחיה בשיעור 0.7 במצב הקודם לתוספת הזכויות בחלקות הבנויות, מקדם דחיה במצב קודם לחלקות הריקות בשיעור 0.85 ומקדם דחיה בשיעור 0.75 במצב החדש; שמאית המשיבה טענה כי אין מקום להביא בחשבון מקדם דחיה מכיוון שהסכם עם היזם, בעלי הזכויות, האגודות והדיירים נחתם בשנת 2018. בנוסף ציינה שהמבקשת היא זו שיזמה את תכנית 503-0723387.

בכפוף לשימוש המיטבי, מאפייני התכנית המשביחה והמתחם ולאור תמהיל זכויות הבעלים והחוכרים, אביא בחשבון מקדם דחיה במצב החדש בשיעור **0.75** (דחיה של 5 שנים, שיעור היוון 6%).

<u>מקדם הפחתה לגודל</u> – שמאיות המבקשת הביאו בחשבון מקדם הפחתה לגודל המתחם בשיעור 0.9 במצב החדש; שמאית המשיבה הביאה בחשבון מקדם הפחתה לגודל במצב הקודם בשיעור 0.95 ומקדם הפחתה לגודל במצב החדש בשיעור 0.9.

לאור קביעתי לעיל, השימוש המיטבי במצב הקודם ומאפייני המתחם במצב החדש מקובלים עלי מקדמי ההפחתה לגודל שהובאו בחשבון בשומת המשיבה, **0.95** במצב הקודם ו-**0.9** במצב החדש.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

מטלה ציבורית הכנת תיק תיעוד והקמת חניון ציבורי – שמאיות המבקשת הביאו בחשבון הפחתה בגין מטלה ציבורית בסך 31,000,000 ₪ בהתבסס על מסמך החלטות מישיבת ועדת משנה להתחדשות עירונית של הועדה המחוזית מס׳ 111 מיום 10/06/2024, כמו כן העריכו את עלות הכנת תיק התיעוד בסך 100,000 ₪; שמאית המשיבה הביאה בחשבון הפחתה בגין מטלה ציבורית בסך 32,000,000 ₪ בהתבסס על בדיקת מחלקת השימור וצוות יועצים הנדסי בעיריית גבעתיים, כמו כן הביאה בחשבון הפחתה בגין עלות הקמת מרתף ציבורי לעירייה בסך 4,300,000 ₪.

בנוגע לעלות העודפת להקמת המרתף הציבורי לעירייה ולעלות העודפת לשימור, מקובלת עלי הערכת שמאית המשיבה, דהיינו עלות עודפת להקמת מרתף ציבורי לעירייה בסך של כ-**4,300,000** ₪ ועלות עודפת לשימור בסך **32,000,000** ₪.

בנוגע לסוגיית עלות עודפת להכנת תיק התיעוד, אני סבורה כי אין מקום להביא בחשבון עלות עודפת זו, תיקי התיעוד במתחם מושא השומה נערכו באוגוסט 2018, כ-3 שנים טרם קבלת התכנית המשביחה כפי שעולה מאתר ״מידע תכנוני״ של מנהל התכנון, לפיו התכנית המשביחה (503-0723387) נתקבלה ביום 15/10/2021. בנוסף, כפי שעולה מתיק התיעוד הוא נערך על מנת לקדם את תכנית גב/437, שהינה תכנית התחדשות עירונית שנדחתה במתחם לביא הנדון.

ערכי שווי:

שווי מ״ר מבונה מסחר – שמאית המבקשת העריכו שווי מ״ר מבונה מסחר בסך 20,000 ₪ בהתבסס על עסקאות השוואה ושומות מכריעות; שמאית המשיבה העריכה שווי מ״ר מבונה מסחר בסך 23,000 ₪ בהתבסס על ניתוח עסקאות מכר ונתוני היצע.

אין מחלוקת בין שמאיות הצדדים כי שווי מ״ר בנוי למסחר הינו בגבולות 38,000 ₪, המחלוקת נובעת משיעור הרווח היזמי הראוי להפחתה, ומעלות הבניה להפחתה.

שיעור רווח יזמי למסחר – שמאיות המבקשת טענו כי הרווח היזמי הינו בשיעור 20%; שמאית המשיבה הביאה בחשבון רווח יזמי בשיעור 15%.

בהתאם לקווים המנחים פרק יח׳ עולה כי שיעורי הרווח היזמי בבניה למסחר הינם בגבולות 15%-20%, בהתחשב במיקום הנכס בגבעתיים על גבול רמת גן, אביא בחשבון שיעור רווח יזמי של **20%**, כתימוכין אפנה לקביעתי בשומתי בגו״ח 6154/455.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

<u>עלות בניה להפחתה</u> – שמאית המשיבה הביאה בחשבון הפחתה של עלות בניה בסך 7,000 ₪/מ״ר, שמאיות המבקשת בחנו את עלות הבניה הכוללת לכלל שטחי המסחר והגיעו לעלות בניה כוללת בסך 5,413,200 ₪ (כ-13,500 ₪/למ״ר עיקרי מסחר מגלם עלות חניה למסחר).

בהתאמה למועד הקובע אביא בחשבון עלות בניה בסך **10,500** ₪, כתימוכין אפנה לשומת החי״מ שם קבעתי כי עלות הבניה הינה בסך 10,000 ₪ למועד קובע 16/07/2023.

לאור כל האמור לעיל עולה כי שווי מ״ר מבונה למסחר הינו בסך של כ-**21,150** ₪.

<u>שווי מ״ר מבונה מגורים</u> – שמאיות המבקשת העריכו שווי מ״ר מבונה בבניה מרקמית בסך 22,000 ₪ במעוגל[23], ושווי מ״ר מבונה בבניין חדש רב קומות בסך 18,000 ₪[24]; שמאית המשיבה העריכה שווי מ״ר מבונה בסך 18,000 ₪ בשני מצבי התכנון, בנוסף הביאה בחשבון מקדם התאמה לקומה במצב החדש בשיעור 1.06 (מעבר מקומה ממוצעת 3 במצב הקודם לקומה ממוצעת 14 במצב החדש).

בהתבסס על עסקאות ההשוואה שהובאו בחשבון ע״י שמאי הצדדים ובהתאמה למועד הקובע, שווי מ״ר בנוי לבניה מרקמית חדשה ייקבע בסך 45,000 ₪ ושווי מ״ר בנוי במגדל ייקבע בסך 46,000 ₪. אביא בחשבון רווח יזמי בשיעור **18%** בשני מצבי התכנון ועלות בניה כוללת עלויות עקיפות ומרתף חניה בסך **11,000** ₪ בשני מצבי התכנון, כך שמתקבל שווי מ״ר מבונה במצב הקודם בסך **21,500** ₪ ושווי מ״ר מבונה במצב החדש בסך **22,300** ₪.

[23] שווי מ״ר בנוי בסך 45,000 ₪, רווח יזמי 18%, עלויות בניה 11,000 ₪.

[24] שווי מ״ר בנוי בסך 46,000 ₪, רווח יזמי 18%, עלויות בניה 15,749 ₪.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

12. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים:</u>

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

12.2. העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור תכניות בניין עיר לשווי הכולל של המקרקעין במימוש בדרך של מכר (בקשה למידע מוקדם "פרה רולינג").

12.3. אופן ההשבחה חושב בהתאם ל"הלכת פמיני"[25], לפיה נבחנה ההשבחה לתכניות המשביחות למועדים הקובעים בשיטת "המדרגות".

12.4. בבואי לאמוד את ההשבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

12.4.1. מיקום הנכס ברחוב הלביא 8-4, בעיר גבעתיים.

12.4.2. שטח הקרקע, צורתה, מידותיה, הטופוגרפיה.

12.4.3. המבנים הבנויים, גילם, שטחם ומצבם הפיזי והתחזוקתי.

12.4.4. שטחי הבניה המותרים לבניה עפ"י תכנית בנין עיר במצב הקודם ובמצב החדש.

12.4.5. זכויות בעלות/חכירה.

12.4.6. נתוני שווי רלוונטיים לתכניות המשביחות, בהתבסס על נכסי מקרקעין ברי השוואה ושומות מכריעות, בסמוך למועדים הקובעים.

12.4.7. עמדות הצדדים וכל האמור בשומות הצדדים לרבות המסמכים שהוצגו על ידם.

[25] רע"א 4217/04 **ציון פנימי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, ניתן ביום 22/10/2006.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

13. <u>תחשיבים:</u>

תכנית גב/353

<u>מגרשים בנויים</u>

חלקה	שטח קומת גג שניתן להצמדה במ"ר	מס' חדרי יציאה לגג	שטח חדרי יציאה לגג במ"ר	מקדם שווי חדרי יציאה לגג	שטח מרפסת גג במ"ר	מקדם שווי מרפסת גג	סה"כ
376	502	10	230		272		284.35
377-378	503	10	230	1	273	0.2	284.5
379	502	10	230		272		284.35
סה"כ שטח אקוי' במ"ר							853.2
מקדם דחיה ומושאע							0.7
בינוי חדש על קיים							0.8
שווי מ"ר מבונה					300 $	0.0197	5.91
השבחה (₪)							2,824

<u>מגרשים ריקים</u>

חלקה	שטח במ"ר	שטח קומת גג שניתן להצמדה במ"ר	מס' חדרי יציאה לגג	שטח חדרי יציאה לגג במ"ר	מקדם	שטח מרפסת גג במ"ר	מקדם שווי מרפסת גג	סה"כ
378	1,000	293	4	92		201		132
381	1,005	294	4	92	1	202	0.2	132
סה"כ שטח אקוי'								264
מקדם דחיה ומושאע								0.89
שווי מ"ר מבונה						300 $	0.0197	5.91
השבחה (₪)								1,391

<u>השבחה</u>

סה"כ ההשבחה	₪ 4,215
היטל השבחה	₪ 2,107

סוקולוב 46 (כיכר המושבה) , קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תכנית גב/385

חלקה	שטח חלקה (מ"ר)	תוספת שטח	מקדם דחיה ומושאע	מקדם זכויות מותנות	השבחה (₪)[26]
376	1,174	88.05	0.37	0.9	17,301
377-378	1,490	111.75	0.37	0.9	21,958
378 (פנויה)	1,000	75	0.89	0.9	35,318
379	1,245	93.375	0.37	0.9	18,347
381	1,005	75.375	0.89	0.9	35,494
סה"כ השבחה (₪)					128,418
היטל השבחה (₪)					64,209

תכנית גב/353/ד'

<u>מגרשים בנויים</u>

חלקה	שטח פרגולה (1/3 ממרפסת הגג במ"ר)	מקדם השבחה	סה"כ שטח אקוי'
376	91	0.1	9
377-378	91	0.1	9
379	91	0.1	9
סה"כ שטח אקוי'			27
מקדם דחיה ומושאע			0.75
שווי מ"ר מבונה	$ 950	3.028	₪ 2,877
השבחה חלקות בנויות (₪)			58,682.64

<u>מגרשים ריקים</u>

חלקה	שטח פרגולה (1/3 ממרפסת הגג במ"ר)	מקדם השבחה	סה"כ שטח אקוי'
378	79	0.1	8
381	79	0.1	8
סה"כ שטח אקוי'			16
מקדם דחיה ומושאע			0.89
שווי מ"ר מבונה	$ 950	3.028	₪ 2,877
השבחה חלקות בנויות (₪)			40,325.30

<u>השבחה</u>

סה"כ השבחה (₪)	99,008
סה"כ היטל השבחה (₪)	49,504

[26] שווי מ"ר מבונה 370 $, שע"ח 1.5889.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תכנית גב/מק/258/ו'

חלקה	שטח חלקה	תוספת שטח	מקדם דחיה ומושאע	השבחה (₪)[27]
376	1,174	129.14	0.70	393,560
377-378	1,490	163.9	0.70	499,493
378 (פנויה)	1,000	110	0.89	423,220
379	1,245	136.95	0.70	417,361
381	1,005	110.55	0.89	425,336
סה"כ (₪)				2,158,970
היטל השבחה (₪)				1,079,485

תכנית גב/353/ה'

<u>מגרשים בנויים</u>

חלקה	שטח פרגולה (1/3 משטח הגג במ"ר)	מקדם השבחה	סה"כ שטח אקוי'
376	223	0.25	56
377-378	223	0.25	56
379	223	0.25	56
סה"כ שטח אקוי'			167
מקדם דחיה ומושאע			0.75
שווי מ"ר מבונה	$ 1,000	4.18	4,180
השבחה (₪)			524,590

<u>מגרשים ריקים</u>

חלקה	שטח פרגולה (23 מ"ר ליח"ד)	מקדם השבחה	סה"כ שטח אקוי'
378	92	0.25	23
381	92	0.25	23
סה"כ שטח אקוי'			28
מקדם דחיה ומושאע			0.89
שווי מ"ר מבונה	$ 1,000	4.18	4,180
השבחה חלקות ריקות (₪)			171,129

<u>השבחה</u>

ההשבחה (₪)	695,719
היטל השבחה (₪)	347,860

[27] שווי מ"ר מבונה 1,000 $, שע"ח 4.323.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תכנית גב/מק/2002

חלקה	שטח חלקה (מ"ר)	שטח דירות גג (מ"ר)	מקדם השבחה	מקדם אי ודאות	מקדם דחיה ומושאע	השבחה (₪)[28]
376	1,174	200	0.1	0.9	0.75	72,129
377-378	1,490	200	0.1	0.9	0.75	72,129
378 (פנויה)	1,000	160	0.1	0.9	0.89	68,475
379	1,245	200	0.1	0.9	0.75	72,129
381	1,005	160	0.1	0.9	0.89	68,475
סה"כ (₪)						353,337
היטל השבחה (₪)						176,668

תכנית גב/353/ו'

חלקה	מס' חדרי גג	תוספת שטח בהתחשב בהפסד מרפסת גג	מקדם דחיה ומושאע	ההשבחה (₪)[29]
376	5	68	0.75	265,241
377-378	5	68	0.75	265,241
378 (פנויה)	4	54.4	0.89	251,802
379	5	68	0.75	265,241
381	4	54.4	0.89	251,802
סה"כ (₪)				1,299,326
היטל השבחה (₪)				649,663

תכנית גב/מק/550

חלקה	שטח חלקה	שטח דירות גג	מקדם השבחה	מקדם השבחה ביטול אי ודאות	מקדם דחיה ומושאע	השבחה
376	1,174	200	0.1	0.1	0.75	11,250
377-378	1,490	200	0.1	0.1	0.75	11,250
378 (פנויה)	1,000	160	0.1	0.1	0.89	10,680
379	1,245	200	0.1	0.1	0.75	11,250
381	1,005	160	0.1	0.1	0.89	10,680
סה"כ (₪)						55,110
היטל השבחה (₪)						27,555

[28] שווי מ"ר מבונה 1,150 $, שע"ח 4.646.

[29] שווי מ"ר מבונה 1,200 $, שע"ח 4.334.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תכנית 503-0723387

שווי המתחם במצב קודם:

חלקה 380 - שצ"פ	
שווי מ"ר קרקע מבונה בסביבה (₪)	18,000
מקדם שווי שצ"פ	0.2
שווי מ"ר קרקע שצ"פ (₪)	3,600
שטח במ"ר	1,039
שווי קרקע שצ"פ (₪)	**3,740,400**

חלקה מחלקה 381 - דרך	
שווי מ"ר קרקע מבונה בסביבה (₪)	18,000
מקדם שווי דרך	0.1
שווי מ"ר דרך (₪)	1,800
שטח במ"ר	33
שווי קרקע דרך (₪)	**59,400**

חלקה	**שטח**	**זכויות עיקרי - 90%**	**זכויות מרפסות סגורות + פתוחות**	**תוספת זכויות מעליות**	**תוספת זכויות 6%**	**תוספת זכויות בגין תוספת 2 קומות**	**תוספת דירת גג (במקדם 1.1)**	**תוספת פרגולה (במקדם 0.35)**	**תוספת מרפסת גג (במקדם 0.2**	**תוספת ממ"דים**	**מקדם דחיה**	**סה"כ שטח אקוי'**
376	1,174	1,056.6	211.3	88.1	70.4	52.8	220	8.05	10.98	312	1	2,030.27
377-378	1,490	1,341.0	268.2	111.8	89.4	67.1	220	8.05	22.92	312	1	2,440.37
378	1,000	900.0	180.0	75.0	60.0	45.0	176	8.05	10.60	252	1	1,706.65
379	1,245	1,120.5	224.1	93.4	74.7	56.0	220	8.05	13.66	312	1	2,122.41
381	1,005	904.5	180.9	75.4	60.3	45.2	176	8.05	10.79	252	1	1,713.14
סה"כ מ"ר אקוי'												10,012.84
שווי מ"ר מבונה (₪)												21,500
הפחתה לגודל												0.95
סה"כ שווי במצב הקודם (₪)												**204,512,241**

סה"כ שווי המתחם במצב הקודם – 208,312,041 ₪

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

שווי המתחם במצב החדש:

רכיב	שטח (מ"ר)	שווי מ"ר מבונה (₪)	סה"כ
מגורים שטח עיקרי	21,250	22,300	473,875,000
מגורים ממ"דים	3,000	22,300	66,900,000
מסחר	400	21,150	8,460,000
סה"כ			549,235,000
עלות מרתף ציבורי לעירייה			4,300,000
עלות שימור			32,000,000
הפחתה לגודל			0.9
מקדם דחיה			0.75
סה"כ שווי מצב חדש (₪)			346,231,125

ההשבחה (₪)	**137,919,084**
היטל השבחה (₪)	**68,959,542**

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

14. <u>השומה</u>:

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס מושא השומה הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
גב/353	09/04/1982	₪ 4,215	₪ 2,107
גב/385	09/09/1987	₪ 128,418	₪ 64,209
גב/353/ד'	12/08/1994	₪ 99,008	₪ 49,504
גב/מק/258/ו'	06/11/1998	₪ 2,158,970	₪ 1,079,485
גב/353/ה'	08/12/1998	₪ 695,719	₪ 347,860
גב/מק/2002	08/04/2003	₪ 353,337	₪ 176,668
גב/353/ו'	02/03/2005	₪ 1,299,326	₪ 649,663
גב/מק/550	27/09/2011	₪ 55,110	₪ 27,555
503-0723387	15/11/2024	₪ 137,919,084	₪ 68,959,542

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק, בתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא יישאו בתשלום פיגורים.

ולראיה באתי על החתום,

_____

אורית גלן
שמאית מכריעה

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL