יצחק ברמן
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין (B.Sc.), מוסמך במינהל עסקים (MBA)
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה

תאריך : 24.9.14

מס' תיק : 1419

בענין : אלפרד כהן

ע"י אביעד משולם, שמאי מקרקעין

המבקש

נ ג ד

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה גבעתיים

ע"י ברק גילבוע, שמאי מקרקעין

המשיבה

החלטת שמאי מכריע

חלקה 513 בגוש 6154

רחוב קרן קיימת לישראל 41

גבעתיים

1. **מטרת ההחלטה**

מטרת החלטה זו הינה הכרעה במחלוקת באשר לגובה ההשבחה בנכס הנובעת מאישור תכניות בנין עיר שיפורטו בסעיף 3 להלן, עקב מימוש באופן של העברת הזכויות בנכס.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

יצחק ברמן
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין (B.Sc.), מוסמך במינהל עסקים (MBA)
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה

2. **<u>פרטי הנכס</u>**

סוג הנכס	:	חלקה ועליה בנין מגורים ותיק בן שתי קומות
כתובת	:	רחוב קרן קיימת לישראל 41, גבעתיים
גוש	:	6154
חלקה	:	513
שטח החלקה	:	597 מ״ר רשום
		כ- 579 מ״ר נטו, לאחר ניכוי הפקעה בחזית החלקה להרחבת הדרך

3. **<u>המועדים הקובעים לשומה</u>**

תכנית	מועד קובע
גב/353/ד׳	12.8.94
גב/מק/258/ו׳	6.11.98
גב/מק/353/ה׳	8.12.98
גב/מק/2002	8.4.03
גב/353/ו׳	2.3.05
גב/מק/550	27.9.11

4. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

4.1 עמדת המשיבה מפורטת בשומה מס׳ 1988/13 מיום 25.12.13 של מר ברק גילבוע.

4.2 עמדת המבקש מפורטת בשומה מס׳ 16151 מיום 7.5.14 של מר אביעד משולם.

4.3 כתב תביעה בבית משפט השלום בתל-אביב (עם מס׳ תיק חסר) אלפרד כהן ואח׳ נ׳ שושנה סנדרוביץ, בענין פירוק שיתוף במקרקעין (הוצג ע״י שמאי המבקש).

4.4 מסמך עמדת היועץ המשפטי לממשלה מיום 23.12.12 שהוגש בתיק ע״א 3002/12 בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים הועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעתיים נ׳ אליק רון בע״מ ואח׳ (הוצג ע״י שמאי המבקש).

5. **<u>דיון שנערך</u>**

נערך דיון במשרדי ביום 9.6.14 בנוכחות הרשומים מטה:

שמאי המבקש	-	מר אביעד משולם
המבקש	-	מר אלפרד כהן
שמאי המשיבה	-	מר ברק גילבוע

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

6. **<u>הביקור בנכס</u>**

ביקרתי בנכס ביום 10.8.14.
בהסכמת הצדדים נערך הביקור בלא נוכחות מטעמם.

7. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון הינו חלקה 513 בגוש 6154 ועליה בנין מגורים ותיק בן שתי קומות, ברחוב קרן קיימת לישראל 41, גבעתיים.
החלקה הינה בצד המזרחי של הרחוב, בחלקו הדרומי שמדרום לרחוב כצנלסון, רביעית צפונה מצומת הרחובות קרן קיימת לישראל והל"ה.
אזור הנכס הינו אזור מגורים שקט, בסמוך למרכז העיר, המאופיין ברובו בבנייני מגורים בני 4 - 2 קומות, בחלקם מעל קומת עמודים.
על החלקה הצמודה לחלקה הנדונה מדרום - גן ילדים.
באזור קיים פיתוח סביבתי-עירוני מלא.
שטחה הרשום של החלקה - 597 מ"ר.
שטח החלקה נטו, לאחר ניכוי הפקעה בחזיתה להרחבת הדרך - 579 מ"ר.
לחלקה צורה רגולרית דמוית מלבן, עם חזית מערבית באורך של כ- 20 מ' ועומק ממוצע של כ- 30 מ'.
הבנין הנדון נבנה לפני כ- 60 שנה כדלקמן: שלד בטון מזוין, קירות בלוקים, גג שטוח.
הבנין כולל 4 דירות בקומת הקרקע ו- 2 דירות בקומה א'. סה"כ בבנין - 6 דירות.
מצבו הפיזי של הבנין ירוד למדי כיום. קיימים בבנין סדקים רבים וסימני רטיבות.

8. **<u>המצב התכנוני</u>**

8.1 **<u>מצב קודם</u>**

8.1.1 **<u>תכניות בנין עיר</u>**

תכנית	ילקוט פרסומים	תאריך פרסום	עיקרי התכנית
53	761	6.5.60	התכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים ב'. זכויות הבנייה: שטח מגרש מינימלי: 500 מ"ר. גובה: שתי קומות מעל קומת עמודים. שטח בנייה מירבי: 30% לקומה (בקומת העמודים 65% משטח הריצפה) + 5% נספח + 25% משטח הבית למרפסות פתוחות או מקורות + מרתף בשטח מירבי של 65% מהשטח המותר שמעליו.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

גב/123	1216	23.9.65	מטרת התכנית הינה לתקן את תכנית מיתאר גבעתיים גב/53 ולקבוע הוראות בנייה על קומת עמודים מפולשת ועל מגרשים מדרוניים. באזור מגורים ב׳ בבנייה מעל קומת עמודים מפולשת, מותר לבנות 3 קומות X 30%.
גב/159	1458	20.6.68	מטרת התכנית הינה לקבוע תקנות בענין שטח המרפסות אשר אינו נכלל באחוזי הבנייה. התכנית מגדילה את שטח המרפסות הפתוחות או מקורות, אשר אינו נכלל בשטח הבית, ל- 30% משטח הבית.
גב/170	1543	14.8.69	מטרת התכנית הינה לקבוע אזורי תכנון א-2 ו- ב-2, בנוסף על תקנות האזורים א׳ ו- ב׳ כפי שנקבעו בתכנית מיתאר גבעתיים, ותקנות בנייה נוספות באזורי תכנון שונים. התכנית מסווגת את הנכס באזור מגורים ב-2. באזור מגורים ב-2 יחולו ההוראות של אזור מגורים ב׳, אולם במקרה של מגרשים מדרוניים יהיה בסמכותה של הועדה המקומית להתיר 32% בקומה במקום 30%.
גב/258	2119	19.6.75	מטרת התכנית הינה להכליל 1/3 משטח המרפסות המותר לבנייה במסגרת שטחי המגורים. התכנית מאפשרת באזורי מגורים סגירת 1/3 משטח המרפסות המותר בקומה, בתנאי שהסגירה לא תחרוג מקוי הבנין.
גב/353	2797	25.3.82	מטרת התכנית הינה לקבוע הוראות ותנאים לבנייה על גגות בתי מגורים, מגדל יציאה בגג שטוח ועליית גג בגג רעפים. התכנית מאפשרת הקמת מגדל היציאה בשטח פרטי בתנאים, הכוללים בין השאר כדלקמן: שטח ברוטו מירבי של 23 מ״ר, מעל מדרגות פנימיות של הדירות בקומה העליונה ובתנאי שסה״כ שטח הבנייה בגג לא יעלה על 40%, ובתנאי שהשטח הכולל של הגג עליו יוקמו מבנים ומתקנים לא יפחת מ- 25% משטח הגג.
גב/258/א׳	2874	16.12.82	מטרת התכנית הינה, בין היתר, לקבוע אופן החישוב והניצול (תוספת קומה) של אחוזי הבנייה הכוללים באזורי מגורים, וקביעת אחוזי בנייה בבניינים בהם קיים בית מגורים שלא על קומת עמודים מפולשת. זכויות הבנייה באזור מגורים ב-2: 3 קומות X 42% לקומה, מעל קומת עמודים מפולשת. בוטלו אחוזי הבנייה של מרפסות ומבני עזר. התכנית קובעת חובת התקנת מרפסות שירות בדירות. מותרת בניית מחסנים בבית משותף בשטח מירבי של 4.0 מ״ר לכל יחידת דיור, שימוקמו בקומת המרתף. בסמכות הועדה להתיר תוספת קומה בתנאים המפורטים בתקנון התכנית, וביניהם כי שטח המגרש לא יהיה קטן מ- 500 מ״ר.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

8.1.2 **<u>רישוי</u>**

היתר בנייה מס׳ 1134 מיום 1.8.55 ניתן להוספת ב״כ, חדר מדרגות ומרפסת בקומה א׳, וכן הוספת קומה ב׳ הכוללת דירה בת 3 חדרים.

8.2 **<u>מצב חדש</u>**

תכנית	ילקוט פרסומים	תאריך פרסום	עיקרי התכנית
גב/353/ד׳	4235	28.7.94	מטרת התכנית הינה לקבוע הוראות ותנאים לבנייה על גגות. התכנית מאפשרת בניית חדר יציאה לגג כתוספת לדירה בקומה העליונה בתנאים, הכוללים בין השאר כדלקמן: שטח מירבי - 23 מ״ר, מעל מדרגות פנימיות מתוך הדירה בקומה העליונה ובתנאי שסה״כ שטח הבנייה בגג לא יעלה על 40%. התכנית מאפשרת בניית פרגולה בצמוד לחדר היציאה לגג, בשטח מירבי של 23 מ״ר, אך לא יותר מ- 1/3 משטח מרפסת הגג. בנוסף הותרה בניית עליית גג בחלל גג משופע.
גב/406	4235	28.7.94	מטרת התכנית הינה לקבוע תנאים והוראות בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם, ולבטל הוראות בענין מרתפים בתכניות קודמות: גב/53 ו- גב/258 א׳. התכנית מתירה בניית קומת מרתף בקוי בנייה זהים לקוי הבנייה החלים על הבנין, בין עפ״י תכנית ובין עפ״י הקלה שניתנה. גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ׳ נטו. השימושים המותרים במרתף בבית דירות: חניה, מתקנים הנדסיים, תברואתיים ובטיחותיים, מעליות, חדרי מדרגות, פעילות פנאי של דיירי הבית, ומחסנים דירתיים לדיירי הבית בלבד, בשטח מירבי של 6 מ״ר לכל דירה.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

גב/מק/258/ו'	4690	22.10.98	מטרות התכנית הינן בין השאר: לכלול את ההקלות הכמותיות (תוספת שטחי ריצפה) כפי שהן מופיעות בתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשכ"ז-1967, במסגרת הוראות התכנית, ולקבוע הוראות בינוי ועיצוב לבנין מודרג ולדירות גן. פירוט ההקלות הכמותיות: תוספת שטח ריצפה בשיעור של 6%. תוספת שטח ריצפה בשיעור של 5% בגין מעלית אחת. תוספת שטח ריצפה בשיעור של 5% בגין תוספת קומה מפולשת תחתונה. תוספת שטח ריצפה בשיעור של 2.5% בגין תוספת קומה. התוספת המירבית - 5% בגין תוספת שתי קומות. התכנית מתירה הבלטת הבנין בקומות שמעל לקומה המפולשת בשיעור של עד 1.20 מ' במירווח הקדמי ובמירווח האחורי.
גב/מק/353/ה'	4701	23.11.98	מטרת התכנית הינה לקבוע הוראות ותנאים מפורטים לבנייה על גגות ולבניית עליות גג ופרגולות בבנייני מגורים. שטחו הכולל של חדר היציאה לגג לרבות המקלט/ממ"ד לא יעלה על 23 מ"ר, ובנייתו תותר בנוסף לשטחי/אחוזי הבנייה המותרים, ובלבד שסך כל שטחי הבנייה על גג הבנין לא יעלה על 40% משטחו. התכנית מאפשרת בניית פרגולה בצמוד לחדר היציאה לגג, בשטח מירבי של 23 מ"ר או 1/3 משטח הגג הצמוד לדירה, לפי הקטן מביניהם. הפרגולה תיבנה מחומרים קלים, לרבות הקירוי והדיפון לצורך הצללה. התכנית מאפשרת התקנת מחיצות שקופות ניידות וכן קירוי בחומר שקוף וקל משקל בין קורות הפרגולה או תחתיהן.
גב/מק/2002	5169	24.3.03	התכנית קובעת הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי בעיר, בין השאר בנושאים הבאים: - גובה בניינים וגבהי קומות. - ניוד שטחי בנייה בין קומות. - בנייה בקומת עמודים מפולשת ובקומת כניסה. - בנייה על גגות (שטח חדר היציאה לגג 23 מ"ר לא כולל שטח חדר המדרגות). - הקמת מחסנים דירתיים במרתפי הבנין (בשטח של 10 מ"ר ליח"ד). גובה הבנין המותר בנכס הנדון (באזור מגורים ב-2) - 3 קומות + קומת כניסה או קומת עמודים מפולשת. אחוזי הבנייה בנכס הנדון: עד 46% בקומה, סה"כ 137% בבנין. הזכויות הנ"ל כוללות תוספת בגין מעלית ראשונה בבנין. על כל מעלית נוספת מעבר למעלית ראשונה בבנין תותר תוספת של 5% בנוסף לשטחי הבנייה המותרים.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

			הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר תוספת זכויות כדלקמן: - 5% בגין קומת מרתף שתיבנה במקום קומת עמודים מפולשת נוספת. - 15% נוספים במגרש מדרוני (מגרש שבו שיפוע הקרקע עולה על 8%). - 2.5% לקומה בגין כל קומה נוספת. בקומת מרתף חלקית תותר תוספת של 5% לחלק המהווה מרתף באותה קומה, ותוספת של 2.5% בלבד לחלק המהווה דירת גן או מבואת כניסה ראשית לבנין. התכנית קובעת הוספת שטחי שירות עפ"י תקנה 13(ב)(3) לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992- 35 מ"ר ליח"ד מעל הקרקע, ו- 200% מתחת לקרקע (כולל מחסנים דירתיים בשטח של 10 מ"ר לכל יחידת דיור שימוקמו במרתפי הבנין). הועדה המקומית רשאית לאשר ניוד שטחי בנייה עיקריים בבנין, וכן הקמת דירת גג במקום מספר חדרי יציאה לגג, ולצורך כך ניתן יהיה לנייד שטחי בנייה מקומות תחתונות ולהוסיף על שטחי חדרי היציאה לגג, ובלבד ששטח מרפסת הגג של כל דירת גג כזו לא יפחת מ- 50 מ"ר.
גב/353/ו'	5367	15.2.05	התכנית מגדילה את שטח חדרי היציאה לגג מ- 23 מ"ר ל- 40 מ"ר הן בגגות בבניינים חדשים והן בהרחבת חדרי גג בבניינים קיימים, תוך קביעת מרחק נסיגה של 1.20 מ' מקו הבנין (למעט במקרה של קיום הצדקה ארכיטקטונית כמפורט בהוראות התכנית). כל שאר ההוראות של תכניות גב/מק/2002 ו- גב/353/ה' נותרות ללא שינוי.
גב/מק/550	6292	12.9.11	התכנית קובעת הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי, בנושאים הבאים: דירות גג, קומת גג, חדר יציאה לגג ומצללות. התכנית אינה מוסיפה זכויות בנייה מעבר לזכויות הבנייה המאושרות בתכניות תקפות. שטח זכויות הבנייה לחדרי יציאה לגג אותן ניתן יהיה להמיר לדירת גג או לדירת גג דופלקס או לדירת גג טריפלקס, ייקבע לפי מספר יחידות הדיור בקומה העליונה כפול 40 מ"ר ליחידת דיור, אך בכל מקרה לא יותר מ- 50% משטח הקומה העליונה ולא יותר מ- 40 מ"ר לכל יח"ד שבקומה העליונה. בנוסף לאמור בתב"ע גב/מק/2002 תותר בניית דירת גג אחת מעל קומה עליונה הכוללת דירה אחת בלבד ובתנאי ששטח דירת הגג לא יפחת מ- 90 מ"ר. שטח מרפסת הגג הצמודה לדירת הגג לא יפחת מ- 50 מ"ר. תותר בניית דירת/דירות גג במקום חדרי יציאה לגג בנוסף למספר יחידות הדיור המותר לפי תכנית. קומת הגג הינה בנוסף למספר הקומות המותר לבנייה לפי תכנית

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

			והיא לא תבוא במנין מספר הקומות לענין הוראות קוי הבנין כאמור בסעיף 6.1.2 בתכנית גב/מק/2002, אולם כל קומה מעבר לקומה אחת של דירת גג דופלקס או של דירת גג טריפלקס תיחשב במנין הקומות. חדר יציאה לגג: סעיף 11.1.1 לתכנית גב/מק/353/ה' ישונה כדלקמן: "חדר יציאה לגג ימוקם בתחום שטח הגג שמעל הדירה הצמוד לדירה ואם אינו צמוד תנאי למתן היתר בניה יהיה הסכמה של 75% מבעלי הזכויות בנכס".

9. **<u>הזכויות במקרקעין</u>**

9.1 עפ"י פלט מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלישכת רישום מקרקעין תל-אביב, שהופק באמצעות האינטרנט, רשומה חלקה 513 בגוש 6154 בבעלות קרן קיימת לישראל.
שטח החלקה - 597 מ"ר.
על החלקה רשומות חכירות לכהן אלפרד ולכהן שולמית, בחלקים שווים, בחכירה מהוונת עד ליום 31.3.2035.

9.2 כפי שעולה מכתב תביעה בבית משפט השלום בתל-אביב (עם מס' תיק חסר) אלפרד כהן ואח' נ' שושנה סנדרוביץ, בענין פירוק שיתוף במקרקעין, שהוצג ע"י שמאי המבקש, הרי שבכל המועדים הקובעים בעניינו, היתה בקומת הקרקע דירה בת חדר ושירותים המוחזקת בזכויות חכירה עפ"י חוזה רכישה מיום 22.8.63, ודירה נוספת שהוחזקה בדיירות מוגנת[1].

10. **<u>עמדות הצדדים</u>**

10.1 **<u>שומת שמאי המשיבה</u>**

10.1.1 **<u>תכנית גב/353/ד' (המועד הקובע - 12.8.94)</u>**

השבחה:

23 מ"ר X 1,000 $/מ"ר X 0.1 X 3 חדרי יציאה לגג X 0.7[2] X 3.028 ש"ח/$ = 14,620 ש"ח

[1] עפ"י פסק דין שניתן ביום 19.2.13 (כשנה וחצי לאחר המועד הקובע האחרון בעניינו) בבית משפט השלום בתל-אביב, הוסדר פינויה של הדיירת המוגנת בדירה זו.
[2] מקדם דחייה בגין דייר מוגן.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

10.1.2 **<u>תכנית גב/מק/258/ו' (המועד הקובע - 6.11.98)</u>**

השבחה:

579 מ"ר X 11% X 1.0 X 1,050 $/מ"ר X 0.7[3] X 4.323 ש"ח/$ = 202,360 ש"ח

10.1.3 **<u>תכנית גב/מק/353/ה' (המועד הקובע - 8.12.98)</u>**

השבחה:

23 מ"ר X 1,050 $/מ"ר X (0.35[4] - 0.5) X 3 חדרי גג X 0.7[5] X 4.18 ש"ח/$ = 31,790 ש"ח

10.1.4 **<u>תכנית גב/מק/2002 (המועד הקובע - 8.4.03)</u>**

השבחה:

מדרגות שהוסבו לשטחי שירות:

12 מ"ר גרם מדרגות X 1,050 $/מ"ר X 3 קומות X 4.647 ש"ח/$ = 175,657 ש"ח

תוספת מדרגות לחדרי יציאה לגג:

3 מ"ר גרם מדרגות פנימי X 1,050 $/מ"ר X 3 חדרי יציאה לגג X (0.25[6] - 1)

X 4.647 ש"ח/$ = 32,933 ש"ח

זכויות מותנות:

תוספת 5% בנייה בגין בניית 2 קומות נוספות:

579 מ"ר X 5% (בגין 2 קומות נוספות) X 1,050 $/מ"ר X 4.647 ש"ח/$ = 141,255 ש"ח

תוספת 5% בנייה בגין מעלית נוספת:

579 מ"ר X 5% X 1,050 $/מ"ר = 30,397 $

הוצאות בניית מעלית: 35,000 $

אין השבחה.

תוספת 5% בנייה בגין בניית קומת מרתף:

579 מ"ר X 5% X 1,050 $/מ"ר X 4.647 ש"ח/$ = 141,255 ש"ח

המרת חדר יציאה לגג לדירת פנטהאוז:

78 מ"ר X 1,050 $/מ"ר X 0.2 X 4.647 ש"ח/$ = 76,118 ש"ח

סה"כ השבחה בגין תכנית גב/מק/2002: 567,218 ש"ח

567,218 ש"ח X 0.7[7] = 397,050 ש"ח

[3] כנ"ל.
[4] אבדן מרפסת גג פתוחה ופרגולה עץ.
[5] מקדם דחייה בגין דייר מוגן.
[6] אבדן מרפסת גג פתוחה.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

10.1.5 **<u>תכנית גב/353/ו' (המועד הקובע - 2.3.05)</u>**

השבחה:

((23 מ"ר + 3 מ"ר) - 40 מ"ר) X 1,150 $/מ"ר X 3 חדרי יציאה לגג X

(1 - [8]0.25) X [9]0.7 X 4.334 ש"ח/$ = 109,900 ש"ח

10.1.6 **<u>תכנית גב/מק/550 (המועד הקובע - 27.9.11)</u>**

השבחה:

המרת יתרת שטחי חדר יציאה לגג לדירת פנטהאוז:

42 מ"ר X 8,000 ש"ח/מ"ר X 0.2 X 0.7[10] = 47,040 ש"ח

10.1.7 **<u>ערכי שווי</u>**

שמאי המשיבה מבסס את השווי שבו הוא נוקט על שומות מכריעות:

- תכנית גב/353/ד:

- השמאי המכריע בצלאל קציר בענין חלקה 558 בגוש 6160, רח' ברדיצ'בסקי 28 (להלן: "**שומת קציר ברח' ברדיצ'בסקי**") - 1,100 $ למ"ר.
- השמאי המכריע משה נדם בענין חלקה 707 בגוש 6166, רח' שינקין 48 (להלן: "**שומת נדם**") - 1,000 $ למ"ר.

הנ"ל ברחוב יחסית ראשי עם קומת קרקע מסחרית ותנועה דו-סיטרית.

- השמאי המכריע לשעבר רן וירניק בענין חלקה 329 בגוש 6168, רח' המעגל 6 (להלן: "**שומת וירניק**") - 1,000 $ למ"ר.

שמאי המשיבה נוקט בשווי של 1,000 $ למ"ר.

- תכנית גב/258/ו':

- השמאי המכריע שאול אשרת בענין חלקה 441 בגוש 6167, רח' בורוכוב 33 (להלן: "**שומת אשרת**") - 1,100 $ למ"ר.
- שומת נדם - 1,000 $ למ"ר.
- שומת וירניק - 1,000 $ למ"ר.

שמאי המשיבה נוקט בשווי של 1,050 $ למ"ר.

[7] מקדם דחייה בגין דייר מוגן.
[8] אבדן מרפסת גג פתוחה.
[9] מקדם דחייה בגין דייר מוגן.
[10] כנ"ל.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

תכנית גב/מק/353/ה׳:

- השמאית המכריעה דורית פריאל בענין חלקה 604 בגוש 6167, רח׳ אהרון גולדשטיין 3 (להלן: **״שומת פריאל״**) - 1,200 $ למ״ר.
- שומת קציר ברח׳ ברדיצ׳בסקי - 1,200 $ למ״ר.
- שומת נדם - 1,000 $ למ״ר.

שמאי המשיבה נוקט בשווי של 1,050 $ למ״ר.

- תכנית גב/מק/2002:
  - שומת וירניק - 1,100 $ למ״ר.
  - שומת אשרת - 1,100 $ למ״ר.
  - שומת נדם - 1,000 $ למ״ר.

  הנ״ל ברחוב יחסית ראשי עם קומת קרקע מסחרית ותנועה דו-סיטרית.
  - שומת פריאל - 1,200 $ למ״ר.
  - שומת קציר ברח׳ ברדיצ׳בסקי - 1,200 $ למ״ר.

  שמאי המשיבה נוקט בשווי של 1,050 $ למ״ר.
- תכנית גב/353/ו׳:
  - שומת וירניק - 1,200 $ למ״ר.
  - שומת אשרת - 1,250 $ למ״ר.
  - שומת נדם - 1,000 $ למ״ר.
  - שומת פריאל - 1,200 $ למ״ר.
  - שומת קציר ברח׳ ברדיצ׳בסקי - 1,350 $ למ״ר.

  שמאי המשיבה נוקט בשווי של 1,150 $ למ״ר.
- תכנית גב/מק/550:
  - השמאי המכריע אריה אריאל בענין חלקה 557 בגוש 6160, רח׳ ארלוזורוב 9 (להלן: **״שומת אריאל״**) - 8,000 ש״ח למ״ר ליום 15.2.11.
  - השמאי המכריע יצחק ברמן בענין חלקה 467 בגוש 6154, רח׳ קרן קיימת לישראל 45 - 8,200 ש״ח למ״ר ליום 23.8.10.

  שמאי המשיבה נוקט בשווי של 8,000 ש״ח למ״ר.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

יצחק ברמן
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין (B.Sc.), מוסמך במינהל עסקים (MBA)
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה

10.2 **<u>שומת שמאי המבקש</u>**

10.2.1 **<u>תכנית גב/353/ד' (המועד הקובע - 12.8.94)</u>**

השבחה:

13 מ"ר פרגולה ליח"ד[11] X 850 $/מ"ר X 3 חדרי גג X 0.1 X 0.56[12]

= 3.028 X ש"ח/$ 5,620 ש"ח

10.2.2 **<u>תכנית גב/258/ו' (המועד הקובע - 6.11.98)</u>**

השבחה:

579 מ"ר X 11% X 900 $/מ"ר X 0.9[13] X 0.56[14] X 4.323 ש"ח/$ = 124,890 ש"ח

10.2.3 **<u>תכנית גב/353/ה' (המועד הקובע - 8.12.98)</u>**

השבחה:

13 מ"ר פרגולה ליח"ד X 850 $/מ"ר X 3 חדרים X 0.1 X 0.56[15]

= 3.028 X ש"ח[16] 5,620 ש"ח

10.2.4 **<u>תכנית גב/מק/2002 (המועד הקובע - 8.4.03)</u>**

השבחה:

תוספת מדרגות לחדר יציאה לגג:

3 מ"ר X 900 $/מ"ר X 3 חדרי גג X 0.7[17] X 0.56[18] = 3,175 $

מדרגות שהוסבו לשטח עיקרי:

12 מ"ר X 900 $/מ"ר X 3 קומות X 0.56[19] = <u>18,144 $</u>

סה"כ: 21,319 $

ובש"ח (שער יציג - 4.647 ש"ח): 99,000 ש"ח

---

[11] (שטח לבנייה 579 מ"ר X 42% בניכוי 25% לשטח משותף ו- 69 מ"ר 3 חדרי גג) X 1/3 = 38 מ"ר ל- 3 פרגולות.
[12] מקדם דחייה בגין מצב הזכויות בבנין: 10 שנים, 6%.
[13] מקדם שוליות.
[14] מקדם דחייה כנ"ל.
[15] כנ"ל.
[16] שמאי המבקש נקט בשער יציג זה אך השער הנכון למועד הקובע הינו 4.180 ש"ח. בהתאם לכך צ"ל השבחה 7,760 ש"ח.
[17] בהתחשב בהפסד מרפסת גג צמודה לחדר היציאה לגג במקדם 0.3.
[18] מקדם דחייה בגין מצב הזכויות בבנין: 10 שנים, 6%.
[19] כנ"ל.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

זכויות מותנות:

אין לחשב זכויות מותנות.

עפ"י עמדת היועץ המשפטי לממשלה שהוגשה בתיק ע"א 3002/12 בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים הועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעתיים נ' אליק רון בע"מ ואח' (להלן: **"עמדת היועץ המשפטי"**), לא ניתן לגבות היטל השבחה בגין זכויות בנייה המותנות בשיקול דעת הועדה המקומית במימוש בדרך של מכירה:

> **"במקרים בהם תכנית כוללת הוראות בדבר זכויות מותנות, יש לראות במועד קבלת החלטה על ידי הועדה המקומית להענקתן של אותן זכויות כמועד אישורה של התכנית לענין זה. במקרה בו התכנית כוללת הוראות בדבר זכויות מותנות כאמור, פרסום התכנית למתן תוקף כשלעצמו, לא מהווים ארוע מס המקיים חבות בהיטל השבחה לגבי אותן זכויות מותנות, וזה יתגבש רק במועד קבלת החלטת הועדה המקומית כאמור ... המבחן המהותי ... עניינו בשאלה האם הזכויות המעוגנות בתכנית הן זכויות מוקנות או שמא הקניתן מותנית בשיקול דעתו של מוסד התכנון. ככל שהקנית הזכויות לא התגבשה בתכנית אלא מחייבת הפעלת שיקול דעת מהותי של מוסד תכנון, אין לומר שאישורה של תכנית כשלעצמה יצר ארוע מס".**

כלומר, זכויות הבנייה המותנות בתכנית גב/מק/2002 אינן מהוות זכות מוקנית אלא זכויות בנייה המותנות בשיקול דעת הועדה המקומית ואין לגבות בגינן היטל השבחה בעת העברת זכויות.

10.2.5 **<u>תכנית גב/353/ו' (המועד הקובע - 2.3.05)</u>**

השבחה:

14 מ"ר X 950 $/מ"ר X 3 חדרי גג X 0.7[20] X 0.56[21] X 4.334 ש"ח = 67,800 ש"ח

10.2.6 **<u>תכנית גב/מק/550 (המועד הקובע - 27.9.11)</u>**

השבחה:

40 מ"ר X 7,500 ש"ח/מ"ר X 3 חדרי גג X 0.15[22] X 0.56[23] = 75,600 ש"ח

[20] בהתחשב בהפסד מרפסת גג צמודה לחדר היציאה לגג במקדם 0.3.
[21] מקדם דחייה בגין מצב הזכויות בבנין: 10 שנים, 6%.
[22] מקדם השבחה להמרת חדרי היציאה לגג לדירת הפנטהאוז.
[23] מקדם דחייה בגין מצב הזכויות בבנין: 10 שנים, 6%.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

10.2.7 **<u>ערכי שווי</u>**

שמאי המבקש מבסס את השווי שבו נוקט על שומות מכריעות:

- תכנית גב/353/ד:

- השמאי המכריע בצלאל קציר בענין חלקה 463 בגוש 6168, רח' הגורן 4 (להלן: "**שומת קציר ברח' הגורן**") - 800 $ למ"ר.
- השמאי המכריע יצחק ברמן בענין חלקה 110 בגוש 6163, רח' כ"ג 44 (להלן: "**שומת ברמן ברח' כ"ג**") - 850 $ למ"ר.
- השמאית המכריעה לשעבר לבנה אשד בענין חלקה 332 בגוש 6166, רח' שינקין 18 (להלן: "**שומת אשד**") - 800 $ למ"ר.
- השמאי המכריע שמואל רוזנברג בענין חלקה 670 בגוש 6160, רח' ויצמן 29 (להלן: "**שומת רוזנברג**") - 900 $ למ"ר.

בהתאמה למיקום הנכס הנדון מקבל שמאי המשיבה שווי של 800 $ למ"ר.[24]

- תכנית גב/258/ו':

שומת קציר ברח' הגורן - 900 $ למ"ר.

בהתאמה למיקום הנכס הנדון - 900 $ למ"ר.

- תכנית גב/מק/353/ה':

שומת קציר ברח' הגורן - 900 $ למ"ר.

בהתאמה למיקום הנכס הנדון - 900 $ למ"ר.[25]

- תכנית גב/מק/2002:

- שומת קציר ברח' הגורן - 900 $ למ"ר.
- שומת אשד - 900 $ למ"ר.
- שומת רוזנברג - 950 $ למ"ר.
- השמאית המכריעה גבע בלטר בענין חלקה 411 בגוש 6154, רח' טייבר 1 (להלן: "**שומת בלטר**") - 900 $ למ"ר.

בהתאמה למיקום הנכס הנדון - 900 $ למ"ר.

- תכנית גב/353/ו':

שומת קציר ברח' הגורן - 950 $ למ"ר.

בהתאמה למיקום הנכס הנדון - 950 $ למ"ר.

- תכנית גב/מק/550:

לא צוינה ע"י שמאי המבקש כל שומה מכרעת.

בהתאמה למיקום הנכס הנדון - 7,500 ש"ח למ"ר.

[24] חרף זאת ערך שמאי המבקש את התחשיב לפי שווי של 850 $ למ"ר מבונה.
[25] חרף זאת ערך שמאי המבקש את התחשיב לפי שווי של 850 $ למ"ר מבונה.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

11. **<u>מחלוקות נוספות בין הצדדים, דיון והכרעה</u>**

להלן יפורטו מחלוקות נוספות בין שמאי הצדדים, בהמשך ובנוסף למחלוקות שקיבלו ביטוי בשומותיהם ופורטו בסעיף 10 לעיל.

11.1 **<u>דחייה בגין דיירים מוגנים</u>**

שמאי המבקש

בכל אחד מן המועדים הקובעים להערכה היו בקומת הקרקע דירה בת חדר ושירותים המוחזקת ע"י דיירת עפ"י חוזה רכישה ודירת חדר, מרפסת ושירותים המוחזקת ע"י דיירת מוגנת.

זכויות הבנייה בחלקה שייכות למבקש אך כפופות לשיתוף פעולה עם הדיירות הנ"ל.

בהתחשב במורכבות יחסי השיתוף עקב מצב זה, המורכב גם מדיירת מוגנת וגם מדיירת בעלת זכויות בדירה, נלקח בחשבון כי ניצול הזכויות דחוי ב- 10 שנים (מקדם דחייה 0.56 לפי שיעור היוון של 6%).

דחייה ל- 10 שנים הינה סבירה. ההליכים לשם הגעה להסכמות נמשכים שנים רבות, למעלה מ- 15 שנה. שמאי המבקש מפנה לפרוטוקול הדיון בביהמ"ש בתביעת הפינוי של הדיירת המוגנת, שכבר פונתה ב- 2013.

בשומת נדם, בענין דייר מוגן שפונה ב- 2003 ננקט מקדם 0.8, ללא פירוט.

שמאי המשיבה נקט בשומתו במקדם דחייה 0.7 והתייחס רק לדיירת המוגנת ולא לדירה הנוספת המוחזקת ע"י דיירת עפ"י חוזה רכישה ולכן דחייה ל- 10 שנים הינה ראויה. אנו עוסקים במיסוי ולכן יש ללכת על הצד הזהיר.

שמאי המשיבה

מקדם הדחייה הראוי הינו 0.7 ולא 0.56 כפי שקבע שמאי המבקש.

בשומת נדם נקבע מקדם דחייה גבוה יותר, של 0.8 לכל התכניות - בגין דיירת מוגנת בדירה ודייר מוגן בחנות.

<u>הכרעה</u>:

אני קובע כי המצב בנכס הנדון מורכב ומיוחד מאחר שמדובר בשני סוגים של דחייה, שבאחד מהם קיים גם אלמנט משמעותי של מושע.

בגין הדירה המוחזקת ע"י דיירת עפ"י חוזה רכישה קיים אלמנט משמעותי של מושע הגורם לדחייה ואילו בגין הדירה המוחזקת בדיירות מוגנת קיים אלמנט של דחייה עקב הזמן שיידרש עד לפינוי הדיירת המוגנת או עד להגעה להסדר כלשהו עימה.

אני סבור כי ניתן לאמוד את משך הזמן הנדרש להגעה להסדר עם שתי הדיירות, שיאפשר מימוש של זכויות הבנייה בפרק זמן של 10 - 5 שנים, ובממוצע - 7.5 שנים.

בשיעור היוון של 6% מתקבל מקדם דחייה של 0.646.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

11.2 **<u>תכנית גב/353/ד'</u>**

<u>שטח הפרגולות</u>

שמאי המשיבה

יש לדחות את עמדת שמאי המבקש כי ניתן לבנות פרגולה בשטח של 13 מ"ר בלבד.

שטח הגג מעל חדרי היציאה לגג הינו 23 מ"ר X 3 חדרי גג = 69 מ"ר. שטח זה מאפשר עמידה בתנאי התכנית ויכול לשמש כשטח משותף כך שניתן לבנות פרגולה בשטח של 23 מ"ר לכל חדר יציאה לגג.

בכל מקרה ראוי לציין כי תכנית גב/מק/2002 קבעה כי ניתן לבנות מצללות בשטח של 23 מ"ר לכל יח"ד או על 1/3 משטח הגג הצמוד, לפי הגדול יותר.

שמאי המבקש

מקבל את עמדת שמאי המשיבה ביחס להגדרת שטח חדרי הגג שמצטרף לשטח הגג בענין הקצאת 25% לשטחים למתקנים משותפים, בעוד שבשומתו הפחית שמאי המבקש שטח זה.

<u>הכרעה</u>:

לאור האמור בסעיף 10.1.6 לתקנון התכנית: "תותר הקמת חדר יציאה לגג בתנאי כי 25% לפחות משטח הגג הכולל של הבניין יהווה רכוש משותף. לענין סעיף זה, שטח הגג הכולל - לרבות, גג הבנין, גג חדר היציאה לגג, גג מגדל המדרגות וגג המתקנים ..."., אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה, שלה ניתנה הסכמה מאוחרת מצד שמאי המבקש, וקובע כי שטחה של כל פרגולה הינו 23 מ"ר.

<u>שווי</u>

שמאי המשיבה

רחוב קרן קיימת לישראל הרבה יותר טוב מרחוב הגורן שהינו קרוב לרחוב בן גוריון, דהיינו מיקום נחות ביחס לרחוב קרן קיימת לישראל שהינו רחוב חד-סיטרי ושקט במרכז העיר.

רחוב ויצמן סואן יותר ונחות ביחס לרחוב קרן קיימת לישראל, ושם נקבע בשומת רוזנברג 900 $ למ"ר כלומר ברחוב קרן קיימת לישראל היה צריך לקחת 1,000 $ למ"ר.

בשומת ברמן ברח' כ"ג מדובר בבית צמוד קרקע ולכן לא נכון ולא צריך להשוות. עדיף להתמקד בעיסקאות בנכסים דומים.

<u>הכרעה</u>:

בהתחשב בשומות המכריעות שהוצגו ע"י שמאי הצדדים, ולאחר התאמה למיקום, אני קובע כי השווי הראוי בנכס הנדון במועד הקובע הינו 950 $ למ"ר מבונה.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

11.3 **תכנית גב/מק/258/ו'**

שוליות

שמאי המבקש

מקדם שוליות 0.9. יש לפעול לפי חוק התפוקה השולית הפוחתת.

שמאי המשיבה

אין מקום לבצע כל הפחתה בגין שוליות. מהתבוננות בתכניות בקשה להיתר ברחבי העיר גבעתיים עולה כי היזמים מבקשים לממש את מלוא זכויות הבנייה האפשריות כולל זכויות מותנות (ניוד זכויות בנייה מקומת מדרון, בקשה לבניית מעליות נוספות עקב הצורך באחוזי בנייה נוספים ועוד).
גם בעת אישור התכנית הנדונה זכויות בנייה אלו נוצלו במלואן.
בגבעתיים תמיד מנצלים את מלוא הזכויות ואף מבקשים הקלות, כלומר מאד רוצים שטחים וממצים את מלוא הזכויות. לכן בגבעתיים לא מקובל מקדם שוליות 0.9 ואין כל הפחתה.

שמאי המבקש

מדובר בשנת 1998 ולא היום, וגם אם מנצלים שטחים גדולים הדבר אינו מעיד על כך שאין שוליות.

הכרעה:

אמנם בגבעתיים קיים ביקוש רב לשטחי בנייה גדולים, אולם בענייננו מדובר במועד קובע בשנת 1998 ובכל מקרה בשטחים הנוספים קיים אלמנט מסוים של שוליות.
בצירוף של שני הגורמים הנ"ל בעלי ההשפעה המנוגדת זה מזה, אני סבור כי במקרה הנדון יש מקום לנקוט במקדם שוליות 0.95 ביחס לשטחי הבנייה הנוספים.

שווי

הכרעה:

בהתחשב בשומות המכריעות שהוצגו ע"י שמאי הצדדים, ולאחר התאמה למיקום, אני קובע כי השווי הראוי בנכס הנדון במועד הקובע הינו 1,000 $ למ"ר מבונה.

11.4 **תכנית גב/מק/353/ה'**

מקדם השבחה

שמאי המשיבה

- פסיקות של שמאים מכריעים בגבעתיים אשר פסקו מקדם השבחה של 0.15 ויותר:
  - שומת נדם.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

- שומת פריאל.
- השמאי המכריע מנחם מלוכנא בענין חלקה 933 בגוש 6154, רח' רמז 35.
- השמאית המכריעה נאוה סירקיס בענין חלקה 350 בגוש 6161, רח' ריינס 9.

שמאי המבקש

מקדם 0.1 תוספת שווי לפרגולה בגין קירוי נקבע בשומת וירניק.

<u>הכרעה</u>:

אני מצטרף לעמדת שמאי המשיבה והשמאים המכריעים שקבעו מקדם 0.15. זאת מאחר שהודות לאפשרות הסגירה והקירוי של הפרגולה (אמנם מדובר בחומרים קלים ושקופים, אולם אחרי הכל מדובר בפרגולה ולא במבנה כבד) נגרמת תוספת פונקציונלית משמעותית ביותר המאפשרת שימוש בפרגולה בכל עונות השנה לרבות בימים גשומים.

<u>שטח הפרגולה</u>

עמדות שמאי הצדדים והכרעתי הינם בדומה לאלו שבתכנית גב/353/ד', כמפורט בסעיף 11.2 לעיל.

<u>שווי</u>

<u>הכרעה</u>:

בהתחשב בשומות המכריעות שהוצגו ע"י שמאי הצדדים, ולאחר התאמה למיקום, אני קובע כי השווי הראוי בנכס הנדון במועד הקובע הינו 1,000 $ למ"ר מבונה.

11.5 **<u>תכנית גב/מק/2002</u>**

<u>זכויות מותנות</u>

עמדת המשיבה

משנת 2014 הועדה המקומית עורכת שומות במימוש מכר ללא הזכויות המותנות וזאת בהתאם לדיון האחרון שהתקיים בבית המשפט העליון בענין **אליק רון** ובהתאם לפרשנות הועדה המקומית.
לאור זאת למשיבה אין התנגדות שההשבחה תחושב על ידי השמאי המכריע ללא הזכויות המותנות, ואף חושבת כי כך נהוג לחייב, תוך ציון מפורש של העובדה שזכויות אלו לא חויבו וכי יחויבו בעת היתר בנייה באם יתבקשו.

שמאי המבקש

בהסכמת המשיבה יש להפחית איפוא משומת שמאי המשיבה את ההשבחה בגין אישור זכויות מותנות המורכבות מהסעיפים הבאים:

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

- תוספת 5% בגין בניית שתי קומות נוספות.
- תוספת 5% בגין בניית מרתף.
- המרת חדרי יציאה לגג לדירת פנטהאוז.

<u>הכרעה</u>:

לאחרונה, ביום 15.7.14, ניתן פסק דין **בבית המשפט העליון רע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון** שעוסק בשאלה הנדונה.

בית המשפט לא קיבל את עמדת היועץ המשפטי שעליה מסתמך שמאי המבקש בענייננו, ופסק כי אירוע ההשבחה, אירוע המס, הוא אחד (אישור התכנית הכוללת את הזכויות המותנות), כאשר המועד הקובע לחישוב ההשבחה הוא יום תחילת התכנית, אך מימוש הזכויות הוא דו-שלבי (השלב הראשון בעת המכירה והשלב השני בעת הוצאת היתר בנייה). ניתן לגבות היטל חלקי בעת המכירה ולחייב ב"השלמת היטל" בעת אישור הזכויות המותנות במועד הוצאת היתר בנייה. בית המשפט מציין כי במקרה בו בכל אחד מהשלבים היה בעל מקרקעין שונה, אין בעיה לחייב כל אחד מהם לפי מידת הניצול שניצל את ההשבחה במועד מימוש הזכויות.

בין השאר נפסק כדלקמן:

> **"לסיכום: ההשבחה נובעת מאישור התכנית הכוללת את הזכויות המותנות וזהו אירוע המס; המועד הקובע לחישוב ההשבחה הוא יום תחילת התכנית; על פי סעיף 7 (ב) לתוספת ניתן לגבות היטל חלקי בעת המכירה ולחייב ב"השלמת היטל" בעת אישור הזכויות המותנות במועד הוצאת היתר הבניה, בבחינת מימוש השלב השני של אירוע המס. ההיטל ייקבע בניכוי ההיטל שכבר שולם במועד המכירה בגין הכללת הזכויות המותנות במסגרת התוכנית."**

לאור ההלכה שנפסקה בשאלה הנדונה, אחשב את ההשבחה שנגרמה בנכס הנדון בשלב הראשון בגין הזכויות המותנות.

ביחס לזכויות אלו עלולה להיגרם דחייה מסויימת עקב הגשת התנגדויות וכיו"ב, וכן קיים סיכון כלשהו, אם כי נמוך למדי לדעתי, כי זכויות אלו לא יאושרו כלל או לא יאושרו במלואן, הכל עפ"י שיקול דעתה של הועדה המקומית בבואה לדון ולהחליט בבקשה לאישור זכויות בנייה אלו ו/או לדון בהתנגדויות שיוגשו, אם יוגשו. לפיכך אני סבור כי לאור כל אלה יש לנקוט בשלב הראשון, השלב שבו עסקינן, במקדם 0.8, המשקף את הדחייה הנגרמת בגין הליך האישור הנדרש ובגין אי-הודאות המסוימת הקיימת עקב הליך האישור הנדרש.

<u>שווי</u>

שמאי המשיבה מתייחס לשומות מכריעות שצוינו ע"י שמאי המבקש:

- רחוב ויצמן סואן יותר ונחות ביחס לרחוב קרן קיימת לישראל, ושם נקבע בשומת רוזנברג 950 $

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

למ״ר כלומר ברחוב קרן קיימת לישראל היה צריך לקחת שווי גבוה יותר. כך גם ביחס לרחוב הגורן.

- שומת בלטר - הנכס הינו בפינת רחוב אבני זכרון, מול בית הקברות וברחוב סואן עם תנועת אוטובוסים ולכן נחות ממיקומו של הנכס דנן.
- שומת אשד - רחוב שינקין 18 הינו בקטע דו סיטרי של הרחוב, סואן יותר מרחוב קרן קיימת לישראל ועם מסחר בקומת הקרקע. השווי שם נמוך מאשר ברחוב קרן קיימת לישראל.

הכרעה:

בהתחשב בשומות המכריעות שהוצגו ע״י שמאי הצדדים, ולאחר התאמה למיקום, אני קובע כי השווי הראוי בנכס הנדון במועד הקובע הינו 1,000 $ למ״ר מבונה.

11.6 **תכנית גב/353/ו׳**

שווי

הכרעה:

בהתחשב בשומות המכריעות שהוצגו ע״י שמאי הצדדים, ולאחר התאמה למיקום, אני קובע כי השווי הראוי בנכס הנדון במועד הקובע הינו 1,150 $ למ״ר מבונה.

יצויין כי מיקומו של הנכס נשוא שומת קציר ברח׳ הגורן, שבה נקבע שווי של 950 $ למ״ר מבונה, נחות במידה רבה ממיקומו של הנכס דנן. זאת מאחר שהינו השני מדרך בן גוריון הסואנת ומאחר שכמצוין בשומה, ״בסמוך ומדרום לנכס הנדון (מעבר לרח׳ הגורן) - בפינת דרך בן- גוריון ורח׳ הגורן, קיים מבנה מסחרי המשמש כסופרמרקט (״מגה בעיר״)״.

יצויין כי בתיק נשוא שומת קציר ברח׳ הגורן, שמאי שני הצדדים נקטו בשווי זהה, שאומץ ע״י השמאי המכריע - 950 $ למ״ר מבונה.

לא למותר לציין כי בשומת קציר ברח׳ ברדיצ׳בסקי נקבע שווי של 1,350 $ למ״ר מבונה.

11.7 **תכנית גב/מק/550**

מקדם

שמאי המשיבה נוקט במקדם 0.2 לאיחוד חדרי יציאה לגג לדירת פנטהאוז.

שמאי המשיבה מפנה לשומת אריאל.

שמאי המבקש נוקט במקדם 0.15 לאיחוד חדרי יציאה לגג לדירת פנטהאוז.

שמאי המבקש מתבסס על מקדמי השבחה לאיחוד חדרי יציאה לגג לדירה אחת עפ״י שומה מכרעת של השמאי המכריע יצחק ברמן בענין חלקה 41 בגוש 7436, רח׳ בר אילן 5, תל-אביב (להלן: ״**שומת ברמן ברח׳ בר אילן 5, תל-אביב**״), ובגין חוסר הוודאות לענין ניצול והמרת שטחים.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

הכרעה:

אני קובע כי המקדם הראוי לאיחוד חדרי יציאה לגג לדירת פנטהאוז הינו 0.2.
בשומת ברמן ברח' בר אילן 5, תל-אביב לכאורה נקבע מקדם 0.15, אולם גם שם המקדם היה 0.2, אולם בהפחתת 25% עקב הקטנת שטח מרפסת הגג התקבל מקדם 0.15. בעניינו לא נגרמת הפחתה של שטח מרפסת גג מאחר שמדובר בהסבה בלבד של שטחי חדרי גג לדירת גג, ללא תוספת שטח, כך שאין הצדקה להפחתה זו והמקדם הראוי הינו 0.2, כבשומת ברמן ברח' בר אילן 5, תל-אביב.

שווי

הכרעה:

בהתחשב בשומות המכריעות שהוצגו ע"י שמאי הצדדים, ולאחר התאמה למיקום ולזמן, אני קובע כי השווי הראוי בנכס הנדון במועד הקובע הינו 7,800 ש"ח למ"ר מבונה.

12. **חישוב ההשבחה**

12.1 **תכנית גב/353/ד' (המועד הקובע - 12.8.94)**

השבחה:

23 מ"ר X 950 $/מ"ר X 0.1 X 3 חדרי יציאה לגג X 0.646[26] X 3.028 ש"ח/$ = 12,822 ש"ח

12.2 **תכנית גב/מק/258/ו' (המועד הקובע - 6.11.98)**

השבחה:

579 מ"ר X 11% X 1,000 $/מ"ר X 0.95[27] X 0.646 X 4.323 ש"ח/$ = 168,971 ש"ח

12.3 **תכנית גב/מק/353/ה' (המועד הקובע - 8.12.98)**

השבחה:

23 מ"ר X 1,000 $/מ"ר X 0.15 X 3 חדרי גג X 0.646 X 4.180 ש"ח/$ = 27,948 ש"ח

[26] מקדם דחייה (כך גם בתכניות הבאות).
[27] מקדם שוליות.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

12.4 **<u>תכנית גב/מק/2002 (המועד הקובע - 8.4.03)</u>**

השבחה:

מדרגות שהוסבו לשטחי שירות:

12 מ"ר גרם מדרגות X 1,000 $/מ"ר X 3 קומות X 0.646 X 4.647 ש"ח/$ = 108,071 ש"ח

תוספת מדרגות לחדרי יציאה לגג:

3 מ"ר גרם מדרגות פנימי X 1,000 $/מ"ר X 3 חדרי יציאה לגג X (0.25[28] - 1)

X 0.646 X 4.647 ש"ח/$ = 20,263 ש"ח

זכויות מותנות:

תוספת 5% בנייה בגין בניית 2 קומות נוספות:

579 מ"ר X 2.5% X 2 קומות X 1,000 $/מ"ר X 0.8[29] X 0.646 X 4.647 ש"ח/$ = 69,525 ש"ח

תוספת 5% בנייה בגין מעלית נוספת:

579 מ"ר X 5% X 1,000 $/מ"ר = $ 28,950

הוצאות בניית מעלית: $ 35,000

אין השבחה.

תוספת 5% בנייה בגין בניית קומת מרתף:

579 מ"ר X 5% X 1,000 $/מ"ר X 0.8 X 0.646 X 4.647 ש"ח/$ = 69,525 ש"ח

המרת חדר יציאה לגג לדירת פנטהאוז:

26 מ"ר X 1,000 $/מ"ר X 3 חדרי גג X 0.2 X 0.8 X 0.646 X 4.647 ש"ח/$ = 37,464 ש"ח

סה"כ: 304,848 ש"ח

12.5 **<u>תכנית גב/353/ו' (המועד הקובע - 2.3.05)</u>**

השבחה:

((23 מ"ר + 3 מ"ר) - 40 מ"ר) X 1,150 $/מ"ר X 3 חדרי יציאה לגג X

(1 - 0.25[30]) X 0.646 X 4.334 ש"ח/$ = 101,421 ש"ח

12.6 **<u>תכנית גב/מק/550 (המועד הקובע - 27.9.11)</u>**

השבחה:

המרת יתרת שטחי חדרי יציאה לגג לדירת פנטהאוז:

((23 מ"ר + 3 מ"ר) - 40 מ"ר) X 7,800 ש"ח/מ"ר X 3 חדרי גג X 0.2 X 0.646 = 42,326 ש"ח

[28] אבדן מרפסת גג פתוחה.
[29] מקדם זכויות מותנות (כך גם בסעיפים הבאים).
[30] אבדן מרפסת גג פתוחה.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

13. **<u>ההערכה</u>**

לאור האמור לעיל, ובהתבסס על נתוני השוק, הגעתי לכלל דיעה כי ההשבחה והיטל ההשבחה בנכס הנדון בגין אישור התכניות הנדונות הינם כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה (ש"ח)	היטל השבחה (ש"ח)
גב/353/ד'	12.8.94	12,822	6,411
גב/מק/258/ו'	6.11.98	168,971	84,485
גב/מק/353/ה'	8.12.98	27,948	13,974
גב/מק/2002	8.4.03	304,848	152,424
גב/353/ו'	2.3.05	101,421	50,710
גב/מק/550	27.9.11	42,326	21,163

על סכומי היטל ההשבחה תחול הצמדה כקבוע בחוק, החל מן המועד הקובע של כל תכנית משביחה.

ניתנה היום, 24.9.14.

יצחק ברמן, מהנדס בנין
שמאי מקרקעין
שמאי מכריע

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il