אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אמנון נזרי, מהנדס בנין ושמאי מקרקעין
עידו כהן, כלכלן, מוסמך בלימודי משפט ושמאי מקרקעין
אלכס שנברגר, כלכלן ובוגר מינהל עסקים
לירון קרן, בוגר מינהל עסקים ושיווק

תאריך: **15.07.2015**
מספר תיק: **218-2015**
מספרנו: **515820.3**

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6155 חלקה 155,
רחוב התע"ש 6, גבעתיים

אמנון נזרי בע"מ, דרך אבא הלל סילבר 12, רמת-גן 5250606 (מגדל חוגי קומה 7)
טל. 074-7191000 פקס. 074-7191001 דוא"ל: amnon@nizry.com

תאריך: **15.07.2015**
מספר תיק: **218-2015**
מספרנו: **515820.3**

לכבוד:

חב' אינק הולדינגס קרולינה
(המבקשת)
ע"י מר ערן עומר, שמאי מקרקעין

ג.א.נ.,

הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים
(המשיבה)
ע"י גב' רחל פרנקו, שמאית מקרקעין

ג.א.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6155 חלקה 155,
רחוב התע"ש 6, גבעתיים

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

ההשבחה נדרשת עקב מימוש בדרך של העברת זכויות.

הוצגו בפני שומות הצדדים:
חוות דעתה של גב' רחל פרנקו, שמאית מקרקעין מטעם הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים (המשיבה), מיום 19.01.2015.
חוות דעתו של מר ערן עומר, שמאי מקרקעין מטעם בעלת הזכויות במקרעין (המבקשת), מיום 5.04.2015.

בתאריך 28.05.2015 נערך דיון בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים והח"מ.

שמאי הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

שמאי הצדדים קיבלו את פרוטוקול הישיבה וקיבלו אפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

לצורך מתן חוות הדעת ביקרתי בנכס ובסביבתו. כן נערך ביקור במשרדי הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים.

וזאת חוות דעתי:

1. **<u>מטרת ההערכה</u>**

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

2. **<u>תאריך ביקור בנכס</u>**

ביקור במשרדי הועדה המקומית לתכנון ובניה נערך בתאריך 28.05.2015.
ביקרתי בנכס ובסביבתו בתאריך 9.07.2015.

3. **<u>המועדים הקובעים להערכה</u>**

מועדי תחילת התכניות, כדלקמן:

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

4. **<u>פרטי הנכסים</u>**

מהות הנכס: מבנה משרדים ומלאכה בן 2 קומות מעל קומת מרתף חלקית

גוש: 6155

חלקה: 155

שטח חלקה רשום[1]: 550 מ"ר

כתובת הנכס: רחוב התע"ש 6, גבעתיים

[1] עפ"י מידע מפנקסי הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט מתאריך 6.04.2015.

5. <u>תאור הסביבה והנכס</u>

5.1 הנכס נשוא ההערכה ממוקם בעברו הדרומי של רחוב התע"ש, ממזרח לרחוב עליית הנוער וממערב לרחוב הורדים, בחלק המערבי של גבעתיים, סמוך לגבול המוניציפלי עם תל אביב.
רחוב התע"ש הינו רחוב חד סיטרי לכיוון מערב.
רחוב עליית הנוער מהווה ציר תנועה מרכזי בסביבת הנכס.
רחוב הורדים הינו רחוב פנימי ושקט.
הרחובות סלולים באספלט עם מדרכות מרוצפות באבנים משתלבות ותאורת רחוב.

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

5.3 סביבת הנכס מאופיינת בבנייני מגורים בבניה רוויה בני עד 5 קומות לצד מבנים ותיקים המשמשים למלאכה, אחסנה ומגורים.

מערבית לרחוב עליית הנוער שכונת נחלת יצחק בתל אביב המאופיינת בבתי מגורים בבניה רוויה בני עד 5 קומות וכן במבני תעשיה, מלאכה ומשרדים.

5.4 הנכס שבנדון נמצא בחלקו הצפוני של מתחם המאופיין במבני מלאכה ומגורים ותיקים לצד מגרשים ריקים.
חלקה 155 הינה חלקה בעלת צורת מלבן, עם חזית צפונית הפונה לרחוב התע"ש באורך של כ-17 מ', עומק של כ-32 מ' ושטח רשום של 550 מ"ר.

5.5 על החלקה מבנה דו קומתי ותיק מעל קומת מרתף חלקית הבנוי שלד בטון עם גג שטוח מבטון, המשמש למשרדים, מלאכה ואחסנה.
שטח המבנה הינו כ-600 מ"ר, כ-275 מ"ר בקומת קרקע, כ-275 מ"ר בקומה א' וכ-50 מ"ר בקומת המרתף.
בחלק הדרומי של החלקה סככה סגורה בפח גלי בצורת האות "ח" המשתערת על פני החלק העורפי של המבנה.
הכניסה למרתף הינה מחזית המבנה ברחוב התע"ש. כניסה נוספת למרתף בסמוך לחדר המדרגות של הבנין.
הגישה אל גג המבנה באמצעות חדר המדרגות של הבנין. על הגג סככה מפח גלי, המשמשות את דיירי המבנה.

6. <u>מצב תכנוני</u>

6.1 <u>מצב קודם</u>

על החלקות שבנדון חלות התכניות הרלוונטיות הבאות:

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

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

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

להלן עיקרי זכויות הבניה:

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

אסורה בניית דירות בקומת הקרקע.

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

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

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

התכנית מהווה תיקון לתכנית המתאר גב/53.
התכנית מגדירה מגרש מדרוני כמגרש שחלקו האחורי נמוך מן החזית והשיפוע נמשך באופן רצוף מעבר לגבולות המגרש.

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

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

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

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

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

6.2 <u>מצב חדש</u>

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

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

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

בתשריט התכנית סומן השטח המשותף במפלס הגג של הדירות העליונות.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

גובה:

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

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

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

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

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

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

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

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

להלן פירוט ההקלות הכמותיות:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

התכנית קובעת, בין היתר, את ההוראות הבאות:

התכנית מתירה הקמת מטבחון ושרותים בחדר יציאה לגג.

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

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

הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר הקמת דירת גג במקום מספר חדרי יציאה לגג. לצורך כך ניתן לנייד שטחי בניה מקומות תחתונות ולהוסיף על שטחי חדרי היציאה לגג, ובלבד ששטח מרפסת הגג של כל דירה כזו לא יפחת מ-50 מ"ר.

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

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

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

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

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

6.3 <u>תיק בנין</u>

להלן המסמכים הרלוונטיים שנמצאו בתיק הבנין של הנכס הנדון:

6.3.1 בתאריך 19.01.1950 ניתן היתר בניה מס' 295 להקמת אולם למכבסה המכיל חדר הסקה, חדר הלבשה וב"כ.

עפ"י תכנית בקשה להיתר בניה משנת 1950, שנמצאה בתיק הבנין ועליה קיימת חותמת של הועדה המקומית לבנין ולבנין ערים רמת גן, על-פיה "התכנית הועברה למחלקת הבריאות", מבוקש אישור לבית תעשיה בקומה א' **בשטח של 254.65 מ"ר המהווה 47.4% (ע"ג התכנית צויין כי "מותר לבנות 50%").**
מתשריט התכנית עולה כי חדר המדרגות של הבנין מוביל לקומה נוספת או אל גג הבנין.

6.3.2 תכנית בקשה לרישיון עסק, שהתקבלה במשרדי מינהל ההנדסה של עיריית גבעתיים ביום 5.04.1981, לעסק למכירה ושירות למזגני אויר והתקנת מעלית בשטח של 137.50 מ"ר.
על-פי התכנית, העסק המבוקש ממוקם בחלק מקומת הקרקע.
עפ"י התכנית מדובר **בבנין דו קומתי**. בתכנית מצויינת **קומה א' עליונה**, המשמשת כבית מלאכה לתיקון מכונות כביסה.

6.3.3 תכנית בקשה לרישיון עסק, שאושרה על ידי לשכת הבריאות המחוזית בתאריך 19.02.1982 לעסק לתיקון ושירות למכונות כביסה.
מהבקשה עולים השטחים הבאים:

שטח העסק:	53.0 מ"ר
שטח פתחים בק"ק:	8.8 מ"ר
שטח העסק בק"ב:	237.0 מ"ר
שטח הפתחים בק"ב:	48.0 מ"ק
שטח השירותים:	1.44 מ"ר * 2 = 2.88 מ"ר

מתשריט התכנית עולה כי חדר המדרגות של הבנין מוביל לקומה א', המשמשת, בין היתר, למשרד, אחסנה ומקום עבודה.

6.3.4 עפ"י תכנית בקשה לרישיון עסק הנושאת חותמת של מינהל ההנדסה של עיריית גבעתיים מתאריך 1.03.1985 עולה כי שטח העסק הינו 66.52 מ"ר ומחסן בשטח של 46.28 מ"ר.
מתשריט התכנית עולה כי חדר המדרגות של הבנין מוביל לקומה נוספת או אל גג הבנין.

6.3.5 מכתב של ועדת המשנה לתכנון ולבניה גבעתיים מתאריך 12.05.1985 בתיק 537, על-פיו:

> "הנדון: חידוש אישור הועדה מ-23.4.82 בדבר הגדלת חדר דודים ב-2.30 מ' והתקנת סככה פתיחה במידות 2.55 מ' x 2.50 מ'.
>
> ...
>
> ועדת המשנה לתכנון ולבניה גבעתיים בישיבתה מס' 16 מיום 4.3.85 דנה בבקשתך והחליטה: לאשר בתנאי חתימת בעל הנכס, וצירוף שמו לבקשה."

מהמסמכים המצורפים עולה כי שטח העסק הינו 66.52 מ"ר ומחסן בשטח של 46.28 מ"ר.

7. הזכויות בנכס

7.1 נסח רישום

עפ"י נסח רישום מקרקעין מתאריך 6.04.2015 רשומה חלקה 155 בגוש 6155, בפנקס הזכויות בלשכת רישום המקרקעין בתל אביב-יפו.

שטח חלקה רשום: 550 מ"ר
הבעלים: איזק הולדינג קרולינה, בשלמות

7.2 הסכם

עפ"י העתק הסכם מכר שנחתם בתאריך 30.03.1975 בין בעלי חלקה 155 בגוש 6155 (להלן: "המוכר") לבין קרולינה הולדינגס אינק (להלן: "הקונה"), רוכש הקונה מהמוכר את זכויות הבעלות בחלקה 155 בגוש 6155 ברחוב התע"ש בגבעתיים, בשטח של 550 מ"ר, תמורת סך של 722,000 ל"י.

על החלקה קיים בנין תעשייתי של מרתף בשטח של 50 מ"ר ברוטו ושתי קומות, כל קומה בשטח של 275 מ"ר ברוטו, לפי החלוקה הבאה:

- קומה א' של הבנין כוללת:
1. דירה בת 2 חדרים המושכרת לדייר מוגן לפי החוק בשכירות חודשית של 200 ל"י לחודש.
2. אולם המושכר לדיירים מוגנים למטרת מכבסה בשכירות חודשית של 1,826 ל"י לחודש.
3. אולם המושכר לדייר **שאינו** מוגן למטרת מחסן בשכירות חודשית של 750 ל"י לחודש.

- קומה ב' והמרתף באולם חופשיים מכל מחזיק או שוכר והינם פנויים מכל אדם וחפץ.

המוכר מצהיר שבתור הבעלים הרשומים של החלקה נכנס הוא בהסכם עם הבעלים של חלקות 73, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 156 בגוש 6155, לשם ביצוע תכנית בנין ופיתוח למגרש והחלקות הנ"ל ביחד, וכי בהתאם לכך אדריכל אריה שרון הכין תכנית פיתוח כזו שאושרה ע"י הועדה לבנין עיר בגבעתיים, אולם טרם אושרה על ידי הועדה המחוזית לבנין.

הקונה מקבל לתשומת לבו את הצהרת המוכר האמורה והוא מסכים ומתחייב ביחד עם בעלי החלקות הגובלות להשתתף באופן יחסי לשם ביצוע הפרויקט המשותף של תכנית הפיתוח כאמור ולשם כך יחתום הוא ביחד עם בעלי החלקות הגובלות על כל הסדר או הסכם שיסכימו לו כל בעלי החלקות הגובלות.

7.3 <u>הסכם פינוי</u>

עפ"י העתק הסכם פינוי שנחתם בתאריך 2.01.1983 בין קרולינה הולדינגס אינק (להלן: "צד א'"), לבין שותפות מכבסות הולנדיה (להלן: "צד ב'"), צד ב' מתחייב לפנות את המושכר לא יאוחר מ-14.03.1983. תמורת ההתחייבות של צד ב', מתחייב צד א' לשלם לצד ב' עבור חלקו בדמי המפתח סך של 800,000 שקלים, שישולם במועד הפינוי.

7.4 <u>חוזה מכר</u>

עפ"י העתק חוזה מכר שנחתם בתאריך 30.10.2014 בין קרולינה הולדינגס אינק (להלן: "המוכר"), לבין קונה מרצון (להלן: "הקונה"), רוכש הקונה מהמוכר את זכויות הבעלות בחלקה 155 בגוש 6155 ברחוב התע"ש בגבעתיים, תמורת סך של 10,000,000 ₪ בתוספת מע"מ.

8. **<u>שומות הצדדים</u>**

הוצגו בפני שומות הצדדים, שעיקרן מובא להלן:

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

גב' רחל פרנקו, שמאית מקרקעין מטעם הועדה המקומית, אשר ערכה חוות דעתה ביום 19.01.2015, העריכה את ההשבחה שחלה בשווי הנכס, כדלקמן:

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

מהות ההשבחה:	חדרי יציאה לגג.
מספר חדרי יציאה לגג:	2
שטח אפקטיבי לחדר יציאה לגג:	23 מ"ר
סה"כ שטח חדרי יציאה לגג:	46 מ"ר
מקדם חדר יציאה לגג:	1.4
שווי למ"ר מבונה:	360 $
ההשבחה ב-₪:	**456** ₪ (לפי שע"ח 0.0197 ₪/$)
לתאריך הקובע 9.04.1982	

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

מהות ההשבחה:	תוספת זכויות בניה.
שטח המגרש:	550 מ"ר
<u>מצב קודם:</u>	
זכויות בניה לקומת קרקע:	30%
שטח בקומת קרקע:	165 מ"ר
זכויות בניה בקומות מגורים[5]:	60%
שטח בקומות מגורים:	330 מ"ר
זכויות בניה:	90%
מספר קומות עם מרפסת:	2
זכויות בניה למרפסות:	30% משטחי בניה מותרים
סה"כ שטח אק' מרפסות סגורות לקומה[6]:	33 מ"ר
סה"כ שטח אק'מרפסות פתוחות לקומה[7]:	33 מ"ר
סה"כ שטח אק' במצב הקודם:	561 מ"ר אק'

[5] 30% לקומה x 2 קומות.

[6] 330 מ"ר x (1/3) x 0.3 x1.0.

[7] 330 מ"ר x (2/3) x 0.3 x 0.5.

<u>מצב חדש</u>:	
זכויות בניה לקומת קרקע:	30%
מקדם קומת קרקע:	1.0
שטח בניה אק' בקומת קרקע:	165 מ"ר אק'
זכויות בניה לקומות מגורים:	78%
שטח בניה אק' בקומות א' ו-ב':	429 מ"ר אק'
סה"כ שטח אק' במצב החדש:	594 מ"ר אק'
<u>השבחה</u>:	
סה"כ תוספת שטח אק':	33 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	$ 400
ההשבחה ב-₪:	**475** ₪ (לפי שע"ח 0.0336 ₪/$)
לתאריך הקובע 31.12.1982	

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

מהות ההשבחה:	פרגולה.
שטח תוספת פרגולה:	46 מ"ר
מקדם שווי לפרגולה:	0.1
שווי למ"ר מבונה:	$ 1,000
ההשבחה ב-₪:	**13,928** ₪ (לפי שע"ח 3.028 ₪/$)
לתאריך הקובע 12.08.1994	

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

מהות ההשבחה:	תוספת שטח.
תוספת זכויות בניה:	6%+5% = 11%.
שטח מגרש:	550 מ"ר
שווי למ"ר מבונה:	$ 1,100
ההשבחה ב-₪:	**287,696** ₪ (לפי שע"ח 4.323 ₪/$)
לתאריך הקובע 6.11.1998	

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

מהות ההשבחה:	השבחת פרגולה.
שטח פרגולות מותר:	46 מ"ר
מקדם שווי לפרגולה:	0.4
שווי למ"ר מבונה:	$ 1,100
ההשבחה ב-₪:	**84,600** ₪ (לפי שע"ח 4.18 ₪/$)
לתאריך הקובע 8.12.1998	

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

מהות ההשבחה:	הגדלת זכויות בניה.
שטח מגרש:	550 מ"ר
תוספת זכויות בניה[8]:	15%
מקדם אי ודאות:	0.8
סה"כ תוספת שטח אק':	66 מ"ר אק'
ניוד זכויות ובנית דירת גג במקום ח.גג:	70 מ"ר
מקדם השבחה:	0.2
סה"כ שטח אק':	14 מ"ר אק'
סה"כ שטח אק' לחישוב ההשבחה:	80 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	$ 1,150
ההשבחה ב-₪:	**427,432** ₪ (לפי שע"ח 4.646 ₪/$)
לתאריך הקובע 8.04.2003	

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

מהות ההשבחה:	הגדלת חדר יציאה לגג. תוספת שטח לחדרי גג אותם ניתן לנייד לדירת גג או לכל קומה אחרת.
שטח ח.גג מותר לבניה במצב החדש:	80 מ"ר
שטח ח.גג מותר לבניה במצב הקודם:	46 מ"ר
שטח תוספת לח.גג:	34 מ"ר
מקדם הפסד מרפסת גג:	0.8
שווי למ"ר מבונה:	$ 1,200
ההשבחה ב-₪:	**141,460** ₪ (לפי שע"ח 4.334 ₪/$)
לתאריך הקובע 2.03.2005	

[8] 2.5% לכל קומה, עד 2 קומות נוספות, מרתף 5%, מעלית נוספת 5%, סה"כ 15%. באישור ועדה ללא הקלה.

8.2 שומת בעלת הזכויות בנכס (המבקשת):

מר ערן עומר, שמאי מקרקעין מטעם בעלת הזכויות בנכס, אשר ערך את חוות דעתן ביום 5.04.2015, העריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס, כדלקמן:

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

מהות ההשבחה:	חדרי יציאה לגג.
מספר חדרי יציאה לגג:	2
שטח אפקטיבי לחדר יציאה לגג:	23 מ"ר
סה"כ שטח חדרי יציאה לגג:	46 מ"ר
מקדם חדר יציאה לגג:	1.0
מקדם הפסד מרפסת גג:	0.9
סה"כ שטח חדרי יציאה לגג אק':	41 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	$ 268
מקדם דחיה[9]:	0.35
ההשבחה ב-₪:	**76** ₪ (לפי שע"ח 0.0197 ₪/$)
לתאריך הקובע 9.04.1982	

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

מהות ההשבחה:	תוספת זכויות בניה.
שטח המגרש:	550 מ"ר
<u>מצב קודם:</u>	
זכויות בניה לקומת קרקע:	30%
שטח בקומת קרקע:	165 מ"ר
זכויות בניה בקומות מגורים[10]:	60%
שטח בקומות מגורים:	330 מ"ר
זכויות בניה:	90%
מספר קומות עם מרפסת:	2
זכויות בניה למרפסות:	30% משטחי בניה מותרים
סה"כ שטח אק' מרפסות סגורות לקומה[11]:	33 מ"ר
סה"כ שטח אק'מרפסות פתוחות לקומה[12]:	53 מ"ר
סה"כ שטח אק' במצב הקודם:	581 מ"ר אק'

[9] N=21 , i=5% ; מאחר ושווי הנכס כבנוי גבוה משווי זכויות הבניה, ההשבחה חושבה בדחיה עד לשנת 2003, אישור תכנית גב/מק/2002.

[10] 30% לקומה x 2 קומות.

[11] 330 מ"ר x (1/3) x 0.3.

[12] 330 מ"ר x (2/3) x 0.3 x 0.8.

<u>מצב חדש</u>:	
זכויות בניה לקומת קרקע:	30%
מקדם קומת קרקע:	1.0
שטח בניה אק' בקומת קרקע:	165 מ"ר אק'
זכויות בניה לקומות מגורים:	78%
שטח בניה אק' בקומות א' ו-ב':	429 מ"ר אק'
סה"כ שטח אק' במצב החדש:	594 מ"ר אק'
<u>השבחה</u>:	
סה"כ תוספת שטח אק':	13 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	$ 268
מקדם דחיה[13]:	0.376
ההשבחה ב-₪:	**47** ₪ (לפי שע"ח 0.036 ₪/$)
לתאריך הקובע 31.12.1982	

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

לא חלה השבחה.

לחילופין, חישב שמאי המבקשת את ההשבחה כדלקמן:

מהות ההשבחה:	פרגולה.
שטח פרגולות אפקטיבי:	23 מ"ר
שווי למ"ר מבונה פרגולה:	$ 80
מקדם דחיה[14]:	0.644
ההשבחה ב-₪:	**3,588** ₪ (לפי שע"ח 3.028 ₪/$)
לתאריך הקובע 12.08.1994	

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

מהות ההשבחה:	תוספת שטח.

<u>מצב קודם</u>	
פוטנציאל לאישור הקלות[15]:	8.5% = 2.5%+6%
שטח מגרש:	550 מ"ר
סה"כ שטח תוספת:	46.75 מ"ר אק'
<u>יתרת זכויות לאחר תשלום היטל השבחה</u>:	<u>23.37 מ"ר אק'</u>
סה"כ שטח אק' במצב הקודם:	23.37 מ"ר אק'

[13] i=5% , N=20.
[14] i=5% , N=9.
[15] 6% שיפור תכנון + 2.5% לקומה נוספת.

<u>מצב חדש</u>

סה"כ שטח תוספת:	46.75 מ"ר אק'

<u>השבחה</u>

תוספת שטח לחיוב (לפי חישוב מצב קודם):	23.37 מ"ר אק'
הפסד שטח מרפסות[16]:	(7.6 מ"ר אק')
סה"כ שטח אק' לחישוב ההשבחה:	15.77 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	$ 700
מקדם דחיה[17]:	0.78
ההשבחה ב-₪:	**37,221** ₪ (לפי שע"ח 4.323 ₪/$)
לתאריך הקובע 6.11.1998	

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

לא חלה השבחה.

לחילופין, חישב שמאי המבקשת את ההשבחה כדלקמן:

שטח פרגולות אפקטיבי:	23 מ"ר
מקדם שווי לפרגולה:	0.15
שווי למ"ר מבונה:	$ 700
ההשבחה ב-₪:	**10,095** ₪ (לפי שע"ח 4.18 ₪/$)
לתאריך הקובע 8.12.1998	

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

מהות ההשבחה:	ניוד זכויות ובנית דירת גג במקום ח.גג (זכויות מותנות).
שטח לחישוב ההשבחה:	70 מ"ר
מקדם תוספת שווי:	0.25
שווי למ"ר מבונה:	$ 782
הפחתה בגין אי ודאות:	0.75
ההשבחה ב-₪:	**47,686** ₪ (לפי שע"ח 4.646 ₪/$)
לתאריך הקובע 8.04.2003	

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

מהות ההשבחה:	הגדלת חדר יציאה לגג.
שטח תוספת לח.גג:	34 מ"ר
מקדם הפסד מרפסת גג:	0.75
שווי למ"ר מבונה:	$ 850
ההשבחה ב-₪:	**93,939** ₪ (לפי שע"ח 4.334 ₪/$)
לתאריך הקובע 2.03.2005	

[16] 186 מ"ר - 148 מ"ר = 38 מ"ר x 0.2 מקדם מרפסת.

[17] i=5% , N=5.

9. <u>עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה</u>

9.1 <u>הנושאים השנויים במחלוקת:</u>
בין הצדדים קיימות מחלוקות בנושאים הבאים:

- השימוש היעיל והטוב בנכס.
- תרומת תכנית גב/353 לשווי הנכס
- תרומת תכנית גב/353/ד' לשווי הנכס.
- תרומת תכנית גב/258/ו' לשווי הנכס.
- תרומת תכנית גב/353/ה' לשווי הנכס.
- תרומת תכנית גב/מק/2002 לשווי הנכס.
- ערכי שווי.

9.2 <u>פירוט עיקרי טיעוני הצדדים בנושאים השנויים במחלוקת:</u>

9.2.1 <u>השימוש היעיל והטוב בנכס</u>

שמאי המבקשת:
שמאי המבקשת טוען כי השימוש היעיל והטוב בנכס שבנדון במועד הקובע של תכנית גב/353 הינו השארת המבנה הבנוי על החלקה.

לטענת שמאי המבקשת רשימת השימושים באזור בתי מלאכה בתכנית המתאר גב/53 כוללת בין היתר בניינים להתקהלות ציבורית, מסעדות ובתי קפה. הגדרת התכנית לבנין להתקהלות ציבורית כוללת שימושים רחבים ומגוונים הכוללים בין היתר מרפאות, בנקים, בית משפט, בית עיריה ובית משרדים.
מכאן קובע שמאי המבקשת כי צריך לקחת בחשבון את מצב הנכס במועד הקובע, שנת 1982, שסביר להניח כי היה במצב פיזי טוב בהרבה מאשר כיום. יודגש כי מדובר בנכס פעיל, בתפוסה מלאה המניב הכנסות קבועות לבעלים.

שמאי המבקשת מדגיש כי תכנית גב/53 איפשרה את הקמת קומת העמודים מעל קומת הקרקע.

מכל האמור לעיל טוען שמאי המבקשת כי שווי הבנוי גבוה הרבה יותר משווי המגרש כריק ופנוי, על פי הפירוט הבא:

<u>זכויות בניה למגרש ריק:</u>	
שטח מגרש:	550 מ"ר
ז"ב לקומה:	30%
מקדם שימוש מסחרי נחות גובה 4.5 מ':	1.0
שטח אק' בקומת הקרקע:	165 מ"ר אק'
ז"ב קומות א'+ב':	60%
מקדם שימוש למגורים:	1.0
שטח אק' בקומות א'+ב':	330 מ"ר אק'
מספר קומות עם מרפסת:	2
זכויות בניה למרפסות:	30% משטחי בניה מותרים
סה"כ שטח אק' מרפסות סגורות לקומה[18]:	33 מ"ר
סה"כ שטח אק'מרפסות פתוחות לקומה[19]:	33 מ"ר
שני חדרי יציאה לגג:	46 מ"ר
מקדם חדר יציאה לגג:	1.0
מקדם חדר גג לאחר זיכוי מרפסת גג:	0.9
סה"כ שטח אק' לשני חדרי יציאה לגג:	41 מ"ר אק'
שטח מרפסת גג[20]:	107 מ"ר
מקדם מרפסת גג:	0.25
שטח אק' מרפסת גג:	27 מ"ר אק'

הפסד שטח במפלס הדירה בשל מדרגות פנימיות[21]: (12 מ"ר אק')

הפחתת עלות עודפת בגין חובת בניית מרתף חניה לצורך מימוש הזכויות והסדרת חניות:

שטח מרתף:	550 מ"ר
מקדם מרתף[22]:	0.35
סה"כ שטח מרתף אק':	(192 מ"ר אק')
סה"כ שטח אק' במגרש ריק:	**412 מ"ר אק'**

[18] 330 מ"ר x (1/3) x 0.3 x 1.0.
[19] 330 מ"ר x (2/3) x 0.3 x 0.5.
[20] שטח קומה 165 מ"ר פחות שטח חדרי יציאה לגג 46 מ"ר פחות מדרגות 12 מ"ר.
[21] 6 מ"ר בקומה ב' שווים יותר מ-6 מ"ר בעליית הגג ולמרות זאת הובא בחשבון מקדם שווי זהה.
[22] עלות בניה למ"ר 224 $ (זהה לשווי מ"ר מבונה), שלד 35%.

אמנון נזרי בע"מ, דרך אבא הלל סילבר 12, רמת-גן 5250606 (מגדל חוגי קומה 7)
טל. 074-7191000 פקס. 074-7191001 דוא"ל: amnon@nizry.com

<u>שווי הנכס כבנוי:</u>	
שטח קומת קרקע מסחרית:	265 מ"ר
מקדם שווי למסחר בקומת הקרקע:	1.0
שטח קומה א' בשימוש למשרד:	185 מ"ר
מקדם שווי לקומה א' בשימוש למשרד:	0.7
סה"כ שטח אק':	450 מ"ר
התאמה שטח בנוי לשטח זכויות בניה x 2:	**900 מ"ר אק'**

מהתחשיב שבנדון טוען שמאי המבקשת כי שווי הנכס כבנוי בתאריך הקובע של תכנית גב/353 גבוה מהשווי של זכויות הבניה.

שמאי המבקשת קבע כי תום תקופת חייו הכלכלים של המבנה הינו בשנת 2003, מועד אישור תכנית גב/מק/2002.

שמאית המשיבה:
לטענת שמאית המשיבה על החלקה קיים מבנה מלאכה ותיק מאוד בן 2 קומות עם גג שטוח, ברמת בניה בסיסית ונמוכה, שמצבו הפיזי והתחזוקתי תואם את גילו.
לחלקה קיים היתר בניה מס' 295 מיום 19.1.1950 לקומה אחת בלבד למכבסה בשטח של כ-237 מ"ר.
לא אושרה בניית קומה שנייה ולא ניתן לאשר את השטח הקיים בקומה העליונה, שכן בהתאם לתכנית גב/53 משנת 1960 מותרת בניה בניצול של 30% לקומה למלאכה (מרפסות מותרות רק בשימוש למגורים), ושטח הקומה הקיימת עולה על שיעור ניצול זה.

שמאית המשיבה טוענת כי קומת הקרקע שאושרה בשנת 1950 אושרה לפני אישורה של תכנית גב/53 וככל שהיה מבוקש אישור לקומה נוספת הרי שהיה צריך להסדיר את השטח המירבי בכל קומה של עד 30% בלבד ולכן לא הוצא היתר ולא ניתן היה להוציא היתר לשטח שנבנה בחריגה ניכרת. לפיכך אין להביאו בחשבון כלל בשומה.

עוד טוענת שמאית המשיבה כי אין כל אישור ואין כל אפשרות לשימושי מסחר ומשרדים בנכס שבנדון ולפיכך אין כל בסיס לתחשיב שווי הנכס על סמך יעודים אלה כמו גם השטחים החורגים.

שמאית המשיבה טוענת כי המבנה הקיים על החלקה אינו מהווה את הניצול היעיל והטוב במצב הקודם. במצב הקודם יש להעריך את המבנה הקיים כמלאכה בהתאם להיתר בלבד לקומה אחת, בהתחשב ברמת הבניה הפשוטה ביותר ולגילו הותיק מאוד, זאת בהשוואה לתכניות שהתירו בניית 3 קומות, 30% לקומה ובשתי קומות המגורים הותרה תוספת 30% מרפסות, בחלקן סגורות. בהתאם לרשימת התכליות של תכנית גב/53 באזור מלאכה הותרו מגורים בקומות העליונות. בכל קומת מגורים הותרה בניה כוללת של 214.5 מ״ר (כולל מרפסות, בחלקן סגורות), ללא מגבלת צפיפות.

לטענת שמאית המשיבה השווי למגורים גבוה משווי למלאכה וגם שווי הקרקע בלבד גבוה משווי בנוי למלאכה.

מכאן טוענת שמאית המשיבה כי אין כל מקום לדחיה והניצול היעיל במצב הקודם הינו קומה עליונה למגורים.

במענה לטענת שמאי המבקשת לענין הפחתה בגין חובת הקמת מרתף חניה, טוענת שמאית המשיבה כי אין מקום להפחית משווי הקרקע, שכן בניצול של 30% ניתן להשתמש ביתרת המגרש לחניה ובכל מקרה בכל העיר נבנים מרתפי חניה ושווי הקרקע משקף עובדה זו.
לחניה שווי גבוה ובקומת החניון משתמשים גם לאחסנה המשמשת הן את שטחי המגורים והן את שטחי המלאכה בקומת הקרקע ושוויה גבוה מעבר לעלות הקמתה.
כמו כן אין מקום להפחית חדרי מדרגות שכן אין מקום לקזז הפסד חדר מדרגות לחדר הגג מאחר והשווי מגלם את העובדה שיש לבנות חדר מדרגות.

הכרעה:
קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת כי השימוש היעיל והטוב בנכס שבנדון הינו הנכס כבנוי, עד למועד אישורה של תכנית גב/מק/2002.

מעיון בתיק הבנין של הנכס שבנדון במשרדי הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים עולה כי הנכס שבנדון נבנה ככל הנראה עוד במקור, טרם אישורה של תכנית המתאר של גבעתיים גב/53, **כמבנה דו קומתי**, וכי לא עבר שינויים מהותיים במהלך השנים.

בתיק הבנין לא נמצאו אסמכתאות המעידות על בניה ללא היתר או על חריגות בניה.

לפיכך לא קיבלתי את עמדת שמאית המשיבה כי יש לראות את קומה א' כאילו נבנתה ללא היתר. להבנתי יש לראות במבנה הקיים כמבנה שנבנה עפ"י דין.

בהתייחס לעובדה כי המבנה הקיים בנוי בניצול של כ-50% לקומה (ק"ק + ק"א), שהינו ניצול הגבוה באופן משמעותי מזכויות הבניה המותרות (הן במועד הקובע של תכנית גב/53 והן עד עצם היום הזה), קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת כי השימוש המיטבי הינו הנכס כבנוי עד שנת 2003, מועד אישור תכנית גב/מק/2002, תוך הנחה סבירה כי היתה קיימת ציפיה לכך שתאושר תכנית אשר תשנה את ייעוד הנכס ואת זכויות הבניה בו נוכח ייעוד הנכס שנקבע בתכנית המתאר גב/53, שהינו ייעוד ארכאי, יוצא דופן, החורג מהמקובל ולמעשה בלתי ישים לניצול סביר, כפי שמוצא את ביטויו בהשתלשלות תכנונית ארוכת שנים, לה היתה שותפה המשיבה, לשינוי ייעוד הקרקע ולהגבלת (ואף איסור) הניצול בפועל עפ"י הייעוד הקיים, כפי שפירטתי באריכות בשומה מכרעת שנערכה על ידי למתחם סמוך לנכס שבנדון[23] ובהבהרות לשומה זו לוועדת הערר, ואינני מוצא צורך לחזור כאן על הדברים שנית (השומה המכרעת הנ"ל פורסמה באתר האינטרנט של מועצת שמאי המקרקעין).

לחיזוק מסקנתי זו אציין כי בתכנית המתאר גב/53 סומנו שלושה מתחמי קרקע ביעוד "בתי-מלאכה" בתחום העיר גבעתיים, כאשר המתחם בו נמצאת החלקה שבנדון מהווה אחד מהם.
באף לא אחד מהמתחמים הנ"ל מומשו זכויות הבניה בהתאם ליעוד זה.
בשני המתחמים הנוספים ואף בחלקים מהמתחם שבנדון **שונה יעוד הקרקע במהלך השנים**.

לפיכך, כל עוד לא שונה ייעוד הקרקע, העדר האפשרות לניצול סביר של מלוא זכויות הבניה יצר פחת פונקציונלי לחלקה, המוערך על ידי בהפחתה בשיעור של 25% משווייה המלא. פחת זה מבטא למעשה דחיה של כ-6 שנים, המשקפת לדעתי ציפיה סבירה לאישור תכנית לשינוי ייעוד בכל אחד מהמועדים הקובעים הרלוונטיים לחוות הדעת. פחת זה נטמע בדחיה שחושבה בגין תקופה החיים הכלכליים של הנכס במועדים הקובעים של התכניות המוקדמות ואינו מחושב במצטבר.

[23] שומה מכרעת להיטל השבחה מיום 11.01.2012 בגוש 6155, חלקות שונות (להלן: "מתחם צפורן").

בשולי הדברים אציין כי קיבלתי באופן עקרוני את עמדת שמאית המשיבה לענין העדר האפשרות לשימושי מסחר ומשרדים בנכס שבנדון.
אמנם, בין השימושים שהותרו באזור בתי מלאכה עפ"י הוראות תכנית המתאר גב/53 קיימים בין היתר גם: "מסעדות ובתי קפה", "בנינים צבוריים" ו-"בנינים להתקהלות צבורית בהסכמת הועדה המחוזית", אולם הנני סבור כי מדובר בשימושים נלווים לשימוש העיקרי, שהינו בתי מלאכה (כמוגדר ביעוד הקרקע), ואין להסיק מרשימת השימושים הנ"ל כי הבנין יכול לשמש כבנין משרדים מעל קומת קרקע מסחרית. לא ניתן גם להצביע על סבירות תכנונית ו/או עסקית בהקמת מסעדות ובתי קפה בלבד **בקומת הקרקע של כל החלקות במתחם המיועד ל"אזור בתי מלאכה".**

9.2.2 <u>תרומת תכנית גב/353 לשווי הנכס</u>

לאור העובדה כי זכויות הבניה הוגדלו עם אישורה של תכנית מתאר גב/258/א, כ-9 חודשים בלבד לאחר מועד אישורה של תכנית מתאר גב/353, וכתוצאה גדל גם שטח הגג ואפשרויות הבניה עליו, הנני סבור כי יהיה נכון יותר לחשב את ההשבחה עקב אישורה של תכנית מתאר גב/353 בהתאם לשטח הגג המחושב עפ"י זכויות הבניה שהוקנו בתכנית מתאר גב/258/א.
מעבר לעובדה כי חישוב זה ברור ונהיר יותר, מאשר חישוב ההשבחה בשתי מדרגות **סמוכות**, מצאתי כי אין הבדל משמעותי בסכום היטל ההשבחה לאחר הצמדתו למועד המימוש בין שתי האפשרויות.

לענין זה, הבאתי בחשבון כי בהתאם להוראות תכנית גב/353, שטח ה"גג הפרטי" הינו בשיעור של 75% משטח הגג.

לא קיבלתי את ההפחתה בגין המדרגות הפנימיות, לחישוב שטח מרפסת הגג, שהביא בחשבון שמאי המבקשת בתחשיבו. שטח חדר היציאה לגג המותר הינו 23 מ"ר **ברוטו** הכולל בתוכו את שטח המדרגות ומגולם בשוויו.

9.2.3 <u>תרומת תכנית גב/353/ד' לשווי הנכס</u>

שמאי המבקשת:
לטענת שמאי המבקשת התכנית אינה תורמת לשווי הנכס שבנדון.
שמאי המבקשת טוען כי ניתן להקים פרגולה מכח תקנות התכנון והבניה ואין כל מניעה בקירוי חלק מהגג באמצעות צלונים וכדומה, שישיג את אותה המטרה.

עוד טוען שמאי המבקשת כי הפרגולות אינן אוטומות לגשם וגם הצל שהן עושות הינו מוגבל. קיימת חבות נסיגה ממעקה הגג ב-1.2 מ'.

לחילופין, בחישוב ההשבחה הביא בחשבון שמאי המבקשת שטח פרגולות הניתן לניצול של 23 מ"ר מטעמי שמרנות, בהתאם לחישוב הבא:

שטח פרגולות פוטנציאלי בשתי הדירות:	46 מ"ר
שטח מרפסת גג ליח"ד[24]:	76 מ"ר
בניכוי שטח חדר היציאה לגג:	(23 מ"ר)
יתרת שטח למרפסת גג:	53 מ"ר
שטח מרפסת גג לאחר ניכוי 1 מ"ר מעברים בהיקף בשלוש חזיתות:	29 מ"ר

מכל האמור לעיל טוען שמאי המבקשת כי יש לחשב את שטח הפרגולה לפי הקטן מבין 23 מ"ר או שליש משטח הגג הפנוי. בנוסף יש לקחת בחשבון כי התכנית מחייבת להותיר 25% משטח הגג לשימוש משותף לדיירים. בתכנית זו לא היתה אפשרות לכלול את שטח הגג העליון בשטחי הגג המשותפים.

שמאית המשיבה:

שמאית המשיבה טוענת כי לפי תכנית גב/353/ד' ניתן להקים פרגולות מעץ עם מרווחים, כאשר הזכות להקמתן משביחה את שווי הנכס, שכן היא מאפשרת ישיבה מוצלת חלקית במרפסת הגג והראיה לכך שהיא משביחה הינה שכמעט בכל המקרים בהן מתבקשת הקמת חדרי גג, מבוקשת גם פרגולות בצמוד אליהם.

שמאית המשיבה טוענת כי ככל שלא תחוייב השבחה בגין תכנית גב/353/ד' הרי שהמדרגה הבאה בהשבחה בגין תכנית גב/353/ה' לא יזוכה שוויה של הפרגולה (שחושב לפי 0.1 מעל שווי מרפסת הגג) ויחושב שווי של לפחות 0.5 לפרגולה מקורה וסגורה.

הכרעה:

הנני מסכים עם שמאית המשיבה כי האפשרות להקמת פרגולות תרמה לשווי המקרקעין.

בנוסף להתרת הקמת פרגולות, התכנית כוללת הוראה המאפשרת להגדיר את הגג העליון (גגות חדרי היציאה לגג) כחלק מה"גג המשותף", עליו אסורה הקמת חדרי גג או מרפסות גג, בתנאים הקבועים בתכנית. ע"י כך מתאפשרת הגדלת שטח מרפסות הגג ביחס לשטחן טרם אישור תכנית זו.
לפיכך, חישבתי את ההשבחה הנוצרת כתוצאה מהגדלת מרפסות הגג, תוך התחשבות בשוליות השטחים, כמפורט בפרק התחשיב להלן.

[24] (שטח גג 165 מ"ר בניכוי מדרגות בשטח 12 מ"ר)/2.

9.2.4 <u>תרומת תכנית גב/258/ו' לשווי הנכס</u>

שמאי המבקשת:
שמאי המבקשת טוען כי תוספת זכויות הבניה בשיעור של 5% בגין בניית מעלית אושרו בתכנית גב/385, שאושרה קודם לתכנית זו, ולכן אין לחייב בגין תוספת זו כעת[25].
שמאי המבקשת טוען כי בנכס שבנדון לא כלכלי לנצל שתי קומות נוספות אלא קומה נוספת אחת בלבד ולכן ההקלות מסתכמות ב-8.5% בלבד[26] ולא ב-11%.
לטענת שמאי המבקשת תוספת הקומה מקטינה את שטח הגג ויש להביא זאת בחשבון, גם לגבי שטח הפרגולות.
בנוסף טוען שמאי המבקשת כי יש להביא בחשבון את השפעת הפוטנציאל לקבלת ההקלות על שווי הנכס במצב הקודם.

עוד טוען שמאי המבקשת כי יש לקחת בחשבון את העובדה שלא ניתן לבנות על הגג לא את חדרי הגג ולא את הפרגולות עד לגבולות הגג ויש לשמור מרחק מינימלי של 1.0 מ' (עפ"י הוראות מחלקת הרישוי בעיריה).

שמאית המשיבה:
לטענת שמאית המשיבה תכנית גב/258/ו' איפשרה את הטמעת ההקלות הכמותיות בתוך אחוזי הבניה, כך שלא יהיה צורך בבקשת הקלות בניה. בתקנון התכנית מפורטת טבלה שבה מפורטים היעודים, מספר הקומות ואחוזי הבניה לפני הטמעת ההקלות הכמותיות ואחריה. אזור מלאכה לא מופיע בטבלה כלל.
בכל זאת הפרשנות היתה לאפשר את ההקלות הכמותיות כחלק מאחוזי הבניה המותרים ללא הקלה. תוספת זכויות המיוחסות לקומות נוספות, ככל ובאם אושרו, אושרו גם לאחר אישור התכנית רק בדרך של הקלה כיוון שהתכנית הגדירה את מספר הקומות המירבי ומעבר אליהן לא ניתן היה לאשר קומות נוספות מכח התכנית אלא מכח אישור הקלה בלבד, עובדה שגררה חיוב בהיטל השבחה בגין אישור ההקלה.

לגבי הפרגולות המקורות וסגורות באלמנטים ניידים, טוענת שמאית המשיבה כי אין כל מגבלה בתכנית לגבי מרחקן ממעקה הגג. כחיזוק למסקנתה מפנה שמאית המשיבה לשומה שערכה לאחרונה לנכס בסמטת אליהו 5 בגבעתיים, לגביו ניתן היתר מס' 200200051 מיום 24.10.2002, בו הותרה הקמת פרגולה, בחלקה מעץ ובחלקה מאלמנטים ניידים, עד קצה מעקה הגג.

[25] מאידך טוען שמאי המבקשת כי תכנית גב/385 לא השביחה היות ובמועד אישורה לא היה ביקוש **למעלית שניה ושלישית** ולא היתה כדאיות כלכלית לבנייתה.
[26] 6% בגין שיפור תכנון ו-2.5% בגין קומה נוספת.

הכרעה:
הנני מסכים עם שמאית המשיבה כי התכנית תרמה לשווי הנכס שבנדון בכך שאישפרה תוספת של 11%, בגין שיפור בינוי ובגין מעלית **ראשונה**.
בשונה מתכנית גב/258/ו, אשר **הטמיעה** את תוספת הזכויות בגין מעלית **ראשונה**, תוספת הזכויות במצב התכנוני הקודם מכח תכנית גב/385 היו **מותנות**.
לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת על-פיה מדובר במעלית שניה ושלישית בבנין.

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

הבאתי בחשבון כי הגדלת אחוזי הבניה מאפשרת את הגדלת שטחו של הגג, בהנחה כי לא תבננה קומות נוספות כאמור לעיל. לפיכך, הבאתי בחשבון גם את ההשבחה שנוצרה כתוצאה מהגדלת מרפסות הגג, בהתאם לעקרונות שהותוו בסעיף 9.2.3 לעיל, כמפורט בפרק התחשיב להלן.

הנני מסכים עם שמאית המשיבה כי תוספת זכויות הבניה בגין שתי קומות נוספות בתכנית זו כפופה לאישור הקלה היות והתכנית לא קבעה בהוראותיה הגדלת גובה הבנין או הגדלת מספר הקומות, אלא רק את האפשרות לקבלת תוספת זכויות בניה ככל ויאושרו קומות נוספות.

לא קיבלתי את טענת שמאי המבקשת על-פיה יש להביא בחשבון את השפעת פוטנציאל ההקלות על שווי הנכס במצב הקודם.
זכויות בניה המותנות באישור הקלה אינן בגדר זכויות מוקנות, אין וודאות שאכן יאושרו והן כפופות לתשלום היטל השבחה נפרד.
זאת ועוד, חוק התכנון והבניה קובע מפורשות כי המועד הקובע להשבחה הנובעת מאישור הקלה הינו מועד אישור ההקלה (ולא מועד אישור תכנית).
קבלת טיעון זה של שמאי המבקשת תגרום לעיקור מהות ההשבחה ותרוקן אותה מתוכן. בדומה לתכנית הנמצאת בהכנה, אשר יש לנטרל את השפעתה על שווי הנכס במצב הקודם לצורך חישוב היטל ההשבחה, כך לדעתי יש לנהוג לגבי זכויות בניה מכח הקלה, אשר אינן בגדר זכויות מוקנות.

9.2.5 <u>תרומת תכנית גב/353/ה' לשווי הנכס</u>

שמאי המבקשת:
שמאי המבקשת טוען כי התכנית אינה תורמת לשווי הנכס שבנדון.
לטענת שמאי המבקשת סגירת פרגולה מאלמנטים שקופים וניידים היוצרת מעין "חדר זכויות" אינה אפקטיבית במדינה חמה כמו שלנו ואין בכך השבחה לשווי.
עוד טוען שמאי המבקשת כי מבקש ההיתר מחוייב לבצע את העבודה על פי מפרט קבוע ובהתאם להנחיית הועדה המקומית, כך שלא ניתן להוזיל עלויות.
לכן מרבית הפרגולות נסגרות לאחר בנייתן בחומרים שאינם מותרים עפ"י התכנית, ואין לגבות היטל השבחה בגין בניה בלתי חוקית שנעשית לאחר בניית הפרגולות.

שמאית המשיבה:
לטענת שמאית המשיבה שוויה של פרגולה מקורה וסגורה מאלמנטים ניידים מאוד גבוה כיוון שהיא משמשת כשטח עיקרי והעובדה שהיא בנויה מאלמנטים ניידים ושקופים לא מפחיתה מהשווי שלה כיוון שיש לה ייחודיות כשטח פתוח מכל הכיוונים. השטח אינו שטח סגור אלא שטח הניתן לפתיחה וניתן לפתוח גם את הגג. ניתן לבודד את השטח בזיגוג כפול. השטח הזה נבנה בדרך כלל בצמוד לסלון וכחלק בלתי נפרד ממנו או בצמוד למטבח לשימוש כחדר אוכל. גם אם מדובר בחדר על הגג, הפרגולה נבנית בצמוד לחדר ומשמשת למטרות עיקריות.
מקדם תוספת השווי שקבעה בשומתה, בשיעור 0.4, נוסף למקדם שווי בשיעור של 0.1 לפרגולה עם מרווחים ונוסף למקדם השווי למרפסת, בשיעור 0.2. מתקבל מקדם כולל של 0.7. הפחתה של עד 30% משווי עיקרי היא הפחתה גבוהה יחסית לתרומה שנותנת הפרגולה המקורה והסגורה.

הכרעה:
קיבלתי את עמדתה העקרונית של שמאית המשיבה כי התכנית תורמת לשווי הנכס שבנדון.

בהתחשב בהוראות התכנית, על-פיהן שטח הפרגולה הניתן לסגירה מוגבל ומחוייב בנסיגות מקו עמודי הפרגולה, הגעתי לידי מסקנה כי חלק משטח הפרגולה במצב החדש ישאר פתוח.
מקדם השווי המשוקלל שקבעתי לפרגולה המשודרגת במצב החדש הינו לפיכך בשיעור של 0.5 (0.25 מקדם מרפסת גג + 0.1 מקדם פרגולה מעל שווי מרפסת במצב קודם + 0.15 מקדם שדרוג פרגולה במצב החדש).

9.2.6 <u>תרומת תכנית גב/מק/2002 לשווי הנכס</u>

שמאי המבקשת:
שמאי המבקשת טוען כי תוספת של 2.5% לקומה נוספת חושבה בתכנית גב/258/ו', תוספת הזכויות בגין מעלית ניתנה כבר בתכנית גב/385, כמו גם תוספת של 5% בגין מרתף שניתנה למעשה עוד בתכנית גב/258/ו' לקומת עמודים מפולשת נוספת (הכוונה ב"קומה מפולשת נוספת" הינה בנוסף על קומת קרקע מפולשת. במקרה שלנו קומת הקרקע אינה מפולשת כך שהקומה המפולשת הנוספת הינה מעל קומת הקרקע).

לענין תוספת 5% בגין מרתף טוען שמאי המבקשת כי תוספת זו ניתנה במקום תוספת של 5% שניתנו בגין הקמת קומת עמודים מפולשת על פי תכנית גב/258/ו' משנת 1998. כלומר ההשבחה בסעיף זה נובעת מאפשרות קבלת זכויות הבניה ללא צורך בבניית קומת עמודים מפולשת נוספת אלא על ידי בניית מרתף שבדרך כלל נבנה גם כך.

עוד טוען שמאי המבקשת כי בתחשיב ההשבחה בגין תוספת הזכויות בגין מרתפים יש להביא בחשבון גם את עלות בניית המרתף. החניות בגבעתיים לא נמכרות בנפרד. מחירי הדירות כוללים את החניה. כך גם לגבי מעלית נוספת.

לטענת שמאי המבקשת בתחשיב של שמאית המשיבה יש כפילות בחישוב ההשבחה לתכנית גב/258/ו' ולגב/2002 בענין תוספת זכויות בגין מעלית.

שמאי המבקשת סבור כי בהתחשב במיקום הנכס, ומכיוון שקומת הקרקע מסחרית, דווקא הקמת קומת עמודים מפולשת מעל קומת המסחר הינה השימוש היעיל והטוב שכן היא יוצרת חציצה בין המסחר למגורים (ריחוק מרעש וריחות). עלות הבניה יותר קטנה מבניית מרתף, ניתן למצוא במפלס זה פתרון חניה ויתכן שאף שטח ציבורי נוסף לרווחת הדיירים.

עוד טוען שמאי המבקשת כי יש להביא בחשבון כי ניוד זכויות אל הגג מקטין את תכסית הבנין ובהתאמה את מרפסת הגג ואת הפרגולות. זאת בנוסף על הפסד מרפסת הגג כתוצאה מהגדלת שטח הבניה על הגג.

שמאי המבקשת סבור כי בעת חישוב ההשבחה יש להביא בחשבון דירת גג אחת במצב החדש לעומת שני חדרי יציאה לגג + שתי פרגולות משופרות במצב הקודם.

שמאית המשיבה:
לטענת שמאית המשיבה אין כל סיבה שלא ימוצו כל זכויות הבניה כולל 2 קומות נוספות, כפי שנבנות בכל המבנים החדשים בעיר.
בכל המבנים החדשים נבנים מרתפים בבינוי מודרני ובוודאי שבשנת 2003 לא היו בונים קומה מפולשת לחניה אשר אינה לפי התב"ע הקיימת המאפשרת 3 קומות בלבד ללא קומה מפולשת.
מיקום הנכס הינו ברחוב שקט ומבוקש, קומת הקרקע אינה מסחרית ואין מקום לכל הפחתה בשווי הקרקע.

לענין זכויות בניה למעלית מכח תכנית גב/385 טוענת שמאית המשיבה כי תוקן הסעיף המדבר על 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ל-3 קומות אולם במקרה שלנו מדובר על 3 קומות כולל קומת הקרקע ולכן חוייבה השבחה בגין מעלית בתכנית גב/258/ו'.

לטענת שמאית המשיבה בתכנית גב/מק/2002 הותרה בנית מעלית נוספת כפי שמבוצעת בחלקות רבות והיא מקנה 5% בניה נוספים.
הזכויות המותנות מאושרות כמעט אוטומטית בכל הבקשות להיתר, למעט מקרים חריגים ביותר, ולפיכך מקדם ההפחתה בגין אי וודאות כביכול לאישורן צריך להיות מזערי.
כ"כ מציינת כי תכנית גב/מק/2002 מאפשרת ניוד זכויות בניה לכל קומה בבנין לשיפור תכנון וניצול מיטבי של הבניה על החלקה.

שמאית המשיבה לא מסכימה עם עמדת שמאי המבקשת כי אין כדאיות כלכלית לבנות שתי קומות נוספות מכח תכנית גב/2002.
שטחי המגורים מורכבים מ-78% + 11% הקלות כמותיות + 15% (שתי קומות נוספות + מעלית + מרתף). מתקבל 104%. בנוסף 46 מ"ר על הגג. מדובר בסה"כ בשטח של כ-618 מ"ר. בחלוקה ל-4 קומות מתקבל שטח קומה של כ-155 מ"ר עיקרי + 24 מ"ר ממ"דים + 12 מ"ר לפחות חדר מדרגות (כאשר התכנית מאפשרת 35 מ"ר שטחי שירות לכל יח"ד). מתקבל שטח ברוטו של לפחות 191 מ"ר המהווה שטח סביר לשתי דירות בקומה. כך שאין שום מניעה כלכלית לניצול שתי קומות נוספות.

עוד טוענת שמאית המשיבה כי צריך לקחת בחשבון כי ללא תוספת הקומות לא בטוח שמלוא הזכויות ייכנסו למסגרת קווי הבנין.
שמאית המשיבה סבורה כי בניית שלוש דירות בקומה הינה בניה נחותה בהרבה משתי דירות בקומה. שתי דירות בקומה מעניקות שלושה כיווני אוויר לכל דירה, שתי הדירות חזיתיות והן עדיפות על דירות עורפיות ברחוב שקט כרחוב התע"ש.

שמאית המשיבה טוענת כי צריך לחייב בהיטל השבחה בגין שטחי השירות כולל הממ"דים עפ"י הפסיקה.

בנוסף טוענת שמאית המשיבה כי תכנית גב/2002 מאפשרת שטח פרגולה לפי הגבוה מבין 23 מ"ר או שליש משטח הגג. בכך התכנית תיקנה את ההוראות לגבי הפרגולות במצב הקודם. מקדם פרגולה שצמודה לדירת הגג גבוה יותר ממקדם פרגולה הצמודה לחדר על הגג.

במענה לטיעוני שמאי המבקשת לענין הקומה המפולשת טוענת שמאית המשיבה כי אין בתכנית אפשרות לקומה מפולשת. הפרשנות שניתנה ע"י שמאי המבקשת, לפיה ניתן לבנות קומה מפולשת, אינה נכונה. זה מחייב שינוי של התכנית.

בכל בנין חדש בגבעתיים בונים מרתף. כל השוויים בגבעתיים מגלמים את בניית המרתף. במקרה הנדון המרתף גם יכול לשמש לאחסנה כך ששוויו אף גבוה יותר. בכל מקרה היו חייבים לבנות מרתף גם במצב הקודם היות וקומת הקרקע בנויה ואינה יכולה לשמש לחניה.

הכרעה:
להלן הכרעתי לענין רכיבי ההשבחה בשומות הצדדים, עקב אישור תכנית גב/מק/2002:

<u>תוספת זכויות בגין 2 קומות נוספות</u>
לא קיבלתי את עמדת שמאית המשיבה מהטעמים הבאים:

תכנית גב/מק/2002 אינה מתייחסת בהוראותיה לייעוד "אזור בתי מלאכה" בו מסווג הנכס שבנדון, זאת למרות שקיימת בהוראותיה התייחסות מפורטת לרשימה ארוכה של ייעודי קרקע אחרים.
התכנית קובעת תוספת קומות **רק** ליעודי הקרקע המפורטים בה, תוך ציון מספר הקומות המותר ב"טבלת גבהי המבנים" בסעיף 6.1.2 לתקנון התכנית. ייעוד "אזור בתי מלאכה" נפקד מטבלה זו ולפיכך לא ניתן לקבוע כי התכנית הוסיפה קומות לנכס שבנדון.

יתרה מכך, באותו סעיף (סעיף 6.1.2 לתקנון התכנית) קיימת הוראה כללית בענין "קומות נוספות בבניין", על-פיה:

> **"הוועדה המקומית רשאית להתיר בנית קומות נוספות על פי תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002, אם נתמלאו התנאים הבאים:**

- **לא יהיה שינוי בסך כל שטחי הבניה המותרים לבניה כמפורט בפרק 5 שלעיל.**
- **שוכנעה הוועדה המקומית כי הקומות הנוספות משפרות את התכנון, הבנוי והעיצוב הארכיטקטוני של המבנה וסביבתו.**"

כלומר, תוספת קומות לנכס שבנדון **כפופה לאישור הקלה** ומכאן שאין שינוי, בהוראות התכנון לגבי תוספת קומות, ביחס להוראותיה של תכנית גב/258/ו', לגביהן גם המשיבה סבורה כי יש לחייב בהיטל השבחה רק בעת אישור ההקלה.

למעלה מן הנדרש אציין כי לא מצאתי כי במקרה הנדון קיימת כדאיות כלכלית בתוספת קומות לנכס הנדון, כמפורט להלן:

שטח החלקה: 550 מ"ר

זכויות בניה: 30% בקמות קרקע למלאכה
39% * 2 קומות מגורים (ק"א + ק"ב)
11% מכח תכנית גב/258/ו'

בהינתן כי זכויות הבניה בקומת הקרקע יוחדו למלאכה ובהנחה כי זכויות הבניה הנוספות מכח תכנית גב/258/ו' יתחלקו באופן שווה בין הקומות, הרי שסך זכויות הבניה **למגורים** בקומות העליונות יסתכמו בכ-86% המהווים כ-473 מ"ר. כל זאת מבלי להביא בחשבון את האפשרות הסבירה לניוד זכויות בניה מהקומות אל הגג, למטרת הקמת דירת גג.

חלוקת שטח זה ל-2 קומות מאפשרת בניית קומות מגורים בשטח של כ-236 מ"ר כ"א, הניתנות לחלוקה ל-2 או 3 דירות בשטח סביר בכל קומה.

מאידך, חלוקת השטח ל-4 קומות יאפשר בניית קומות מגורים בשטח של כ-118 מ"ר בלבד. בחלופה זו שטח הגג יקטן ובהתאמה גם מספר חדרי היציאה לגג.
הפסד של חדר יציאה לגג + מרפסת גג בשטח של 118 מ"ר אינם מצדיקים לדעתי תוספת של 5% בזכויות הבניה (המהווים 27.5 מ"ר) במקרה שבנדון.

גם בחלוקת השטח ל-3 קומות מגורים עליונות (כלומר תוספת קומה אחת בלבד) לא נמצאה כדאיות כלכלית מאותה סיבה, ובמיוחד שתוספת זכויות הבניה בגין תוספת קומה אחת מסתכם ב-2.5% בלבד.

ניוד זכויות בניה מקומות המגורים אל הגג, למטרת הקמת דירת גג, יקטין עוד יותר את שטח "קומות המגורים" ויחזק עוד יותר את המסקנה הנ"ל.

האמור לעיל, לגבי הכדאיות הכלכלית בתוספת קומות, מתייחס לנתוניו הספציפיים של הנכס הנדון **ואינו מהווה מסקנה כללית.**

<u>תוספת שטח בגין מעלית נוספת</u>
זכויות הבניה הנוספות בגין מעלית נוספת הינן זכויות **מותנות**.
בהתחשב בנתוני הנכס כמפורט לעיל, לא מצאתי כי קיימת סבירות גבוהה להקמת מעלית **שניה** לבנין בן שתי קומות מגורים מעל קומת מלאכה, בהיקף הבניה האמור לעיל.
ככל שתאושר בעתיד תוספת מעליות, בגינן תינתן תוספת של זכויות בניה, יידרש תשלום היטל השבחה נפרד בהתאם להילכת "אליק רון"[27].

<u>תוספת זכויות בגין מרתף</u>
זכויות הבניה הנוספות בשיעור של 5% הינן זכויות **מותנות**. עפ"י הוראות התכנית, הוועדה המקומית רשאית לאשרן **"בגין קומת מרתף שתבנה במקום קומת עמודים מפולשת נוספת".**

לגישת **המשיבה**, כמפורט בטיעוניה לעיל, **<u>אין</u>** בתכנית אפשרות להקמת קומה מפולשת בנכס שבנדון. לגישת **המשיבה**, הפרשנות לפיה ניתן לבנות קומה מפולשת בנכס שבנדון, **<u>אינה נכונה</u>**, ולטענתה זה מחייב שינוי של התכנית.

כלומר, גם לגישת המשיבה **לא קיימת סבירות** כי תאושר בנכס שבנדון תוספת זכויות בניה עקב בניית מרתף **<u>במקום</u> קומה מפולשת נוספת**.

למעלה מן הנדרש אציין כי, בהתחשב בנתוני הנכס כמפורט לעיל, הנני סבור כי תוספת קומות מרתף אינה תורמת לשווי הנכס היות והעלות העודפת להקמתן עולה על שווי זכויות בניה נוספות בשיעור של 5%.

<u>ניוד זכויות לגג והמרת חדרי היציאה לדירות גג</u>
האפשרות להמרת חדרי היציאה לגג לדירת גג גם היא בגדר זכות מותנית. במקרה שבנדון, בהתחשב במאפייני הנכס, בייעודו ובזכויות הבניה המותרות, הנני סבור כי הסבירות לניצול אפשרות זו גבוהה והערכתי אותה במקדם סבירות בשיעור של 0.9.

[27] רעא 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון.

במקרה שבנדון, נוכח הפחת הפונקציונלי הקיים בנכס כמפורט לעיל, הנני סבור כי מקדם הסבירות לדירת גג נטמע במקדם ההפחתה בגין פונקציונליות,

הנני סבור כי שטח דירת הגג הסביר במקרה שבנדון הינו 120 מ״ר וחישבתי את ההשבחה בהתאם.

9.2.7 ערכי שווי

שמאי המשיבה:

שווי למועד הקובע של תכנית גב/353:

בקביעת השווי למועד הקובע התבססה שמאית המשיבה על השומות המכריעות הבאות:

1. שומה מכרעת של מר יצחק ברמן מתאריך 5.01.2011 אשר נערכה לנכס ברחוב כ״ג, חלקה 110 גוש 6163, בה נקבע שווי למ״ר מבונה בסך של 360 $.
2. שומה מכרעת של מר ניקי פרימו מתאריך 5.06.2011 אשר נערכה לנכס ברחוב ז׳בוטינסקי 47, חלקה 68 גוש 6160, בה נקבע שווי למ״ר מבונה בסך של 360 $.

בנוסף התבססה שמאית המשיבה על ערכי שווי שפורסמו בבטאון ״מקרקעין וערכם״, מחודש יולי 1982, ממנו עולה כי שווי קרקע לחדר באזור טוב בגבעתיים הינו בסך של 220,000 שקל ישן ובאזור בינוני 135,000 שקל ישן.

שווי למועד הקובע של תכנית גב/258/א׳:

בקביעת השווי למועד הקובע התבססה שמאית המשיבה על השווי שנקבע בשומות המכריעות הבאות:

1. שומה מכרעת של מר ניקי פרימו מתאריך 5.06.2011 אשר נערכה לנכס ברחוב ז׳בוטינסקי 47, חלקה 68 גוש 6160, בה נקבע שווי למ״ר מבונה בסך של 400 $.
2. שומה מכרעת של גב׳ לבנה אשד מתאריך 21.12.2010 אשר נערכה לנכס ברחוב שינקין, חלקה 332 גוש 6166, בה נקבע שווי למ״ר מבונה בסך של 480 $.
3. שומה מכרעת של מר מנחם מלוכנא מתאריך 13.03.2012 אשר נערכה לנכס ברחוב המאור, חלקה 155 גוש 6164, בה נקבע שווי למ״ר מבונה בסך של 460 $.

שווי למועד הקובע של תכניות גב/353/ד:

בקביעת השווי למועד הקובע התבססה שמאית המשיבה על השווי שנקבע בשומות המכריעות הבאות:

1. בשומה מכרעת ברחוב סירקין 24 נקבע שווי קרקע למ"ר מבונה בסך של 1,000 $, במקדם של 0.1.
2. בשומה מכרעת ברחוב הכנסת 10 נקבע שווי קרקע למ"ר מבונה בסך של 1,100 $.

שווי למועדים הקובעים של תכניות גב/258/ו':

בקביעת השווי למועד הקובע התבססה שמאית המשיבה על נתוני השווי הבאים:

1. במכרז ממ"י מיום 9.02.1999 ברחוב טבנקין 20 חלקה 613 גוש 6156, נמכר מגרש בשטח של 1,431 מ"ר תמורת סך של 8,800,000 ₪. זכויות בניה של 123% + חדרי גג.
   מניתוח העסקה הגיעה שמאית המשיבה לשווי של כ-1,100 $ למ"ר.
2. בתאריך 31.10.1999 נמכרה חלקה ברחוב רחל 3, חלקה 491 גוש 6154, תמורת סך של 1,000,000 $. מס שבח העריך את העסקה לפי 1,125,000 $ (היטל השבחה שולם על ידי הקונים).
   זכויות הבניה 137% + 2 חדרי גג.
   מניתוח העסקה הגיעה שמאית המשיבה לשווי של כ-1,300 $ למ"ר.

שווי למועד הקובע של תכנית גב/מק/2002:

בקביעת השווי למועד הקובע התבססה שמאית המשיבה על השווי שנקבע בשומות המכריעות הבאות:

1. שומה מכרעת של מר ניקי פרימו מתאריך 5.06.2011 אשר נערכה לנכס ברחוב ז'בוטינסקי 47, חלקה 68 גוש 6160, בה נקבע שווי למ"ר מבונה בסך של 1,150 $.
2. שומה מכרעת של מר בצלאל קציר מתאריך 23.03.2010 אשר נערכה לנכס ברחוב ברדיצ'בסקי, חלקה 558 גוש 6160, בה נקבע שווי למ"ר מבונה בסך של 1,200 $.
3. שומה מכרעת של החי"מ מתאריך 2.05.2010 אשר נערכה לנכס ברחוב סירקין, חלקה 712 גוש 6168, בה נקבע שווי למ"ר מבונה בסך של 1,100 $.

<u>שווי למועד הקובע של תכנית גב/353/ו'</u>:

בקביעת השווי למועד הקובע התבססה שמאית המשיבה על נתוני השווי הבאים:

1. במכרז ברחוב ריינס 7 בגבעתיים מתאריך 31.12.2003 שווקה קרקע בשטח של 494 מ"ר, ביעוד מגורים, תמורת סך של 3,223,000 ₪.
   יעוד המגרש מגורים א'2, זכויות בניה 89% + חדרי גג 23 מ"ר לכל דירה עליונה.
2. בתאריך 28.09.2004 נמכר חלק מחלקה 74 בגוש 6160 בשטח של 483 מ"ר נטו ברחוב ז'בוטינסקי 74 תמורת סך של 820,000 $. על הקונה חלה חבות בהיטל השבחה ודמי שינוי ניצול למינהל מקרקעי ישראל הנאמדים בכ-300,000 $. זכויות הבניה 101% + חדרי גג בשטח של 23 מ"ר.
   מניתוח העסקה הגיעה שמאית המשיבה לשווי של כ-1,500 $ למ"ר.
3. בתאריך 8.03.2006 נמכרה חלקה 153 בגוש 6160 בשטח של 527 מ"ר ביעוד מגורים ב'2, עם זכויות בניה של 137% ב-3 קומות + 2 חדרי גג של 40 מ"ר לכל דירה עליונה, תמורת סך של 1,125,000 $.

4. בנוסף, התבססה שמאית המשיבה על עסקאות ממאגר מיסוי מקרקעין, בגוש 6154, כדקלמן:

תאריך	כתובת	חלקה	שטח בנוי נטו	התאמה לברוטו 15%	שנת בניה	קומה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר ברוטו
10.11.2005	גנסין 30	54	44 מ"ר	50.6 מ"ר	1960	קרקע	623,280 ₪	12,318 ₪
10.11.2005	המגדל 9	56	58 מ"ר	66.7 מ"ר	1950	2	578,721 ₪	8,676 ₪
11.10.2005	הצנחנים 12	259	67 מ"ר	77.05 מ"ר	1967	2	762,300 ₪	9,894 ₪
9.10.2005	גנסין 2	248	52 מ"ר	59.8 מ"ר	1966	3	642,600 ₪	10,746 ₪
26.06.2005	טייבר 6	209	35 מ"ר	40.25 מ"ר	1970	3	491,505 ₪	12,211 ₪
19.05.2005	ריק חביבה 12	165	75 מ"ר	86.25 מ"ר	1971	3/3	944,156 ₪	10,947 ₪
6.04.2005	גנסין 18	256	58 מ"ר	66.7 מ"ר	1965	2	671,256 ₪	10,064 ₪
4.04.2005	הפלמ"ח 8	597	92 מ"ר	105.8 מ"ר	1974	3/3	1,377,180 ₪	13,017 ₪
3.02.2005	סירני 3	185	54 מ"ר	62.1 מ"ר	1957	4/4	596,360 ₪	9,603 ₪
6.01.2005	סירני 6	455	58 מ"ר	66.7 מ"ר	1990	1/4	747,660 ₪	11,209 ₪
2.01.2005	רחל 2	935	77 מ"ר	88.55 מ"ר	1993	2/4	870,000 ₪	9,825 ₪
ממוצע למ"ר בנוי ברוטו								10,800 ₪
הפחתת רווח יזמי מופחת 15%								9,391 ₪
מחיר קרקע למ"ר מובנה ברוטו לאחר הפחתת עלויות בניה של 4,000 ₪, במעוגל								**5,400 ₪**

בהתייחס לחוזה הרכישה שנערך בנכס שבנדון, טוענת שמאית המשיבה כי הנכס נמכר תמורת 10,000,000 ₪ בשנת 2014 לשטח אקי של כ-840 מ"ר. מניתוח העסקה מתקבל שווי של כ-11,000 ₪ למ"ר קרקע מבונה אקי, דבר שמעיד שאין כל הפחתה בשווי בהתייחס למיקום הנכס ולבינוי המותר עליו. השווי דומה לשווי באזורים מבוקשים, כך שכל הערכים בשומת המשיבה הינם סבירים וראויים.

שמאי המבקשת:

<u>שווי למועד הקובע של תכניות גב/353 ו-גב/258/א':</u>
בקביעת השווי למועד הקובע התבסס שמאי המבקשת על השומות המכריעות הבאות:

1. שומה מכרעת של מר רן וירניק מתאריך 24.02.2013 אשר נערכה לנכס ברחוב המעגל 6 בגבעתיים, חלקה 329/4 גוש 6168, דירת מגורים באזור מגורים מובהק, בה נקבע שווי למ"ר מבונה בסך של 320 $.
2. שומה מכרעת של הח"מ מתאריך 11.01.2012 אשר נערכה במתחם צפורן (חלקות סמוכות לחלקה שבנדון) בה נקבע שווי לחלקה חזיתית לרוחב הורדים, המהווה מיקום עדיף, בסך של 350 $ למ"ר מבונה.

שמאי המבקשת הביא בחשבון מקדם בשיעור של 0.8 בהתחשב במיקום הרועש של החלקה שבנדון.

<u>שווי למועד הקובע של תכנית גב/353/ד':</u>
בקביעת השווי למועד הקובע התבסס שמאי המבקשת על שומתו המכרעת של מר רן וירניק מתאריך 24.02.2013 אשר נערכה לנכס ברחוב המעגל 6 בגבעתיים, חלקה 329/4 גוש 6168, דירת מגורים באזור מגורים מובהק, בה נקבע 100 $ למ"ר מבונה המהווה הפרש בין שני מצבי התכנון.

<u>שווי למועדים הקובעים של תכניות גב/258/ו' ו-גב/353/ה':</u>
בקביעת השווי למועדים הקובעים התבסס שמאי המבקשת על שומה מכרעת של הח"מ מתאריך 11.01.2012 אשר נערכה במתחם צפורן (חלקות סמוכות לחלקה שבנדון) בה נקבע שווי בגבולות של 830 $ - 900 $ בהתאם למיקום החלקה במתחם.

<u>שווי למועד הקובע של תכנית גב/מק/2002:</u>
בקביעת השווי למועד הקובע התבסס שמאי המבקשת על שומה מכרעת של הח"מ מתאריך 11.01.2012 אשר נערכה במתחם צפורן (חלקות סמוכות לחלקה שבנדון) בה נקבע שווי למ"ר מבונה בסך של 920 $.

שמאי המבקשת הביא בחשבון מקדם בשיעור של 0.85 בהתחשב במיקום הרועש של החלקה שבנדון.

<u>שווי למועד הקובע של תכנית גב/353/ו':</u>
בקביעת השווי למועד הקובע התבסס שמאי המבקשת על שומה מכרעת של הח"מ מתאריך 11.01.2012 אשר נערכה במתחם צפורן (חלקות סמוכות לחלקה שבנדון), בהתאמה לנכס שבנדון קבע שמאי המבקשת את השווי למ"ר מבונה בסך של 850 $.

הכרעה:

לאחר שבחנתי את נתוני השווי שהציגו שמאי הצדדים, לרבות השומות המכריעות אליהן הם הפנו, על נתוני השווי וניתוחם המצויינים בהן, ולאחר שמצאתי לנכון לתת משקל גדול לניתוח ערכי השווי שבוצע על ידי בשומה מכרעת קודמת[23] במתחם צפורן הסמוך לנכס הנדון, קבעתי את ערכי השווי הבאים:

שווי למועד הקובע של תכנית גב/353	-	240 $ למ"ר מבונה
שווי למועד הקובע של תכנית גב/258/א'	-	300 $ למ"ר מבונה
שווי למועד הקובע של תכנית גב/353/ד'	-	800 $ למ"ר מבונה
שווי למועד הקובע של תכנית גב/מק/258/ו'	-	900 $ למ"ר מבונה
שווי למועד הקובע של תכנית גב/353/ה'	-	900 $ למ"ר מבונה
שווי למועד הקובע של תכנית גב/מק/2002	-	1,000 $ למ"ר מבונה
שווי למועד הקובע של תכנית גב/353/ו'	-	1,050 $ למ"ר מבונה

בהתייחס לעסקה שבוצעה בנכס שבנדון, הנני סבור כי התמורה הושפעה גם מתרומת המבנה לשווי הנכס, כמפורט בהכרעה בסעיף 9.2.1 לעיל.

10. **<u>תחשיב</u>**

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

מהות ההשבחה:	חדרי יציאה לגג.
אחוזי בניה לקומה[28]:	39%
שטח חדר יציאה לגג:	23 מ"ר
שטח החלקה:	550 מ"ר
שטח גג (לפי 39% משטח החלקה):	214.5 מ"ר
שטח גג פרטי (75% משטח הגג):	161 מ"ר
שטח בניה מירבי (40% משטח הגג הפרטי):	64.4 מ"ר
מספר חדרי יציאה לגג:	2
סה"כ שטח חדרי יציאה לגג[29]:	46 מ"ר
מקדם חדר יציאה לגג:	1.0
שטח מרפסות גג:	115.0 מ"ר
מקדם מרפסות גג:	0.25
סה"כ שטח אק':	74.7 מ"ר אק'
שטח הפסד מרפסת גג:	46 מ"ר
מקדם הפסד מרפסת גג:	0.1
סה"כ שטח הפסד מרפסת גג:	(4.6 מ"ר אק')
סה"כ שטח אק' לחישוב ההשבחה:	70.1 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	240 $
השבחה גולמית:	331.4 ₪ (לפי שע"ח 0.0197 $/₪)
מקדם דחיה (N=21 ; i=5%):	0.36
ההשבחה נטו:	**119** ₪

[28] כמפורט בהחלטתי בסעיף 9.2.2 לעיל.
[29] הנמוך מבין 40% משטח הגג הפרטי או 23 מ"ר לכל יח"ד עליונה.

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

מהות ההשבחה:	תוספת זכויות בניה.
שטח המגרש:	550 מ"ר
<u>מצב קודם:</u>	
זכויות בניה[30]:	90%
סה"כ שטח בניה מותר:	495 מ"ר
מספר קומות עם מרפסת:	2
זכויות בניה למרפסות:	30% משטחי בניה מותרים
סה"כ שטח מרפסות סגורות לקומה[31]:	16.5 מ"ר
סה"כ שטח מרפסות פתוחות לקומה[32]:	33.0 מ"ר
מקדם אק' למרפסות סגורות[33]:	1.0
מקדם אק' למרפסות פתוחות[34]:	0.5
סה"כ שטח אק' למרפסות בשתי קומות:	66.0 מ"ר אק'
סה"כ שטח אק' במצב הקודם:	561.0 מ"ר אק'
<u>מצב חדש:</u>	
זכויות בניה לקומת קרקע:	30%
מקדם קומת קרקע:	1.0
שטח בניה אק' בקומת קרקע:	165.0 מ"ר אק'
זכויות בניה לכל קומת מגורים:	39%
שטח בניה אק' בקומות א' ו-ב':	429.0 מ"ר אק'
סה"כ שטח אק' במצב החדש:	594.0 מ"ר אק'
<u>השבחה:</u>	
סה"כ תוספת שטח אק':	33 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	$ 300
השבחה גולמית:	333.63 ₪ (לפי שע"ח 0.0337 ₪/$)
מקדם דחיה (i=5% ; N=21):	0.36
ההשבחה נטו:	**120** ₪

[30] 30% לקומה x 3 קומות.
[31] 550 מ"ר x (1/3) x 0.3 x 0.3.
[32] 550 מ"ר x (2/3) x 0.3 x 0.3.
[33] קיבלתי את הסכמת הצדדים כי המקדם הראוי הינו 1.0, מאחר וסגירת המרפסות הותרו בתכנית.
[34] למרות הכרעתי בשומת מתחם צפורן לענין מקדם שווי למרפסות פתוחות, קיבלתי את הסמכת הצדדים כי מקדם השווי הראוי למרפסות פתוחות במקרה שבנדון הינו בשיעור של 0.5 בין היתר בהתחשב בהחלטת ועדת ההשגות (על שומות רמ"י) שנערכה לנכס בגוש 6168, חלק מחלקה 70 וחלקה 703 בגבעתיים, מיום 17.06.2015, בה נקבע מקדם שווי של 0.5.

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

מהות ההשבחה[35]:	הגדלת שטח מרפסות גג + פרגולות
שטח פרגולה ליח"ד:	23 מ"ר
מקדם פרגולה מעל מרפסת גג:	0.1
שטח החלקה:	550 מ"ר
שטח גג (לפי 39% משטח החלקה):	214.5 מ"ר
שטח משותף נדרש (25%):	53.5 מ"ר
שטח משותף לניצול על חדרי יציאה לגג:	46.0 מ"ר
יתרת שטח משותף לניצול במרפסת הגג:	7.5 מ"ר
שטח מרפסות הגג במצב החדש[36]:	161 מ"ר
שטח מרפסות הגג במצב הקודם:	115 מ"ר
תוספת שטח מרפסות גג:	46.0 מ"ר
מקדם תוספת מרפסות גג בהתחשב בשוליות:	0.2
שטח פרגולות מותר ל-2 יח"ד:	46 מ"ר
מקדם פרגולה מעל מרפסת:	0.1
סה"כ תוספת שטח אק':	13.8 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	$ 800
השבחה גולמית:	33,429 ₪ (לפי שע"ח 3.028 ₪/$)
מקדם דחיה (i=5% ; N=9):	0.64
ההשבחה נטו:	**21,394** ₪

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

מהות ההשבחה:	תוספת שטח
תוספת זכויות בניה:	6%+5% = 11%.
שטח החלקה:	550 מ"ר
תוספת שטח עיקרי:	60.5 מ"ר
תוספת שטח מרפסות גג[37]:	7.5 מ"ר
מקדם תוספת מרפסות גג בהתחשב בשוליות:	0.2
סה"כ תוספת שטח אק':	62 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	$ 900
השבחה גולמית:	241,223 ₪ (לפי שע"ח 4.323 ₪/$)
מקדם דחיה (i=5% ; N=5):	0.78
ההשבחה נטו:	**188,154** ₪

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

[36] לעומת השטח במצב הקודם, בהתחשב באפשרות לנצל את הגג העליון (גג חדרי היציאה לגג) כגג משותף לדיירי הבנין.

[37] תוספת שטח מרפסות הגג חושבה לפי חלוקה שווה של תוספת הזכויות בין 3 הקומות, כך ששטח הגג גדל בכ-3.67% משטח החלקה פחות הגדלת שטח ה"גג המשותף" המהווה 25% משטח הגג.

אמנון נזרי בע"מ, דרך אבא הלל סילבר 12, רמת-גן 5250606 (מגדל חוגי קומה 7)
טל. 074-7191000 פקס. 074-7191001 דוא"ל: amnon@nizry.com

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

מהות ההשבחה:	שיפור פרגולה
מקדם תוספת שווי לפרגולה[38]:	0.15 (מעל שווי פרגולה "רגילה")
סה"כ שטח פרגולות[39]:	46 מ"ר
סה"כ תוספת אק' לשטחי פרגולות:	6.9 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	$ 900
השבחה גולמית:	25,958 ₪ (לפי שע"ח 4.18 ₪/$)
מקדם דחיה (N=5 ; i=5%):	0.78
ההשבחה נטו:	**20,247** ₪

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

מהות ההשבחה[40]: הפיכת חדרי יציאה לגג לדירת גג.

<u>מצב חדש[41]:</u>

שטח דירת גג:	120 מ"ר
מקדם שווי לדירת גג:	1.2
שטח מרפסת גג של דירת הגג[42]:	כ-115 מ"ר
מקדם מרפסת גג של דירת הגג:	0.3
פרגולה:	23 מ"ר
מקדם פרגולה:	0.25
סה"כ שטח אק' במצב החדש:	184.3 מ"ר אק'

<u>מצב קודם:</u>

שטח חדרי יציאה לגג:	46 מ"ר
מקדם חדרי יציאה לגג:	1.0
שטח מרפסת גג[43]:	176 מ"ר
שטח מרפסת גג ראשית:	115 מ"ר
מקדם מרפסת גג:	0.25
שטח מרפסת גג **שולית**:	61 מ"ר
מקדם מרפסת גג **שולית**:	0.2
פרגולות:	46 מ"ר
מקדם פרגולות[44]:	0.25
שטח לניוד לדירת הגג במצב החדש:	74 מ"ר
מקדם שווי שטח עיקרי בקומות:	1.0
סה"כ שטח אק' במצב הקודם:	172.5 מ"ר אק'

[38] בהתאם לפרק ההכרעה בסעיף 9.2.5.
[39] בהתאם לשטח המרבי האפשרי לבניית פרגולה כפי שמובא בתחשיב ההשבחה לתכנית גב/353/ד'.
[40] בהתאם להחלטות בסעיפים 9.2.4 ו-9.2.13.
[41] בבניית דירת גג אין משמעות לשטח המדרגות הפנימיות של חדרי היציאה לגג.
[42] במצב החדש אין מניעה למקם את מלוא השטחים המשותפים לדיירי הבנין על גג העליון של דירת הגג.
[43] יתרת שטח מרפסת גג לאחר ניצול הגגות העליונים כשטחים משותפים לדיירי הבנין.
[44] מקדם פרגולה 0.25 מעל מרפסת גג.

<u>השבחה:</u>	
סה"כ תוספת שטח אק':	11.8 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	$ 1,000
השבחה גולמית:	₪ 54,835 (לפי שע"ח 4.647 ₪/$)
הפחתת פחת פונקציונלי:	-25%
ההשבחה נטו:	**₪ 41,126**

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

מהות ההשבחה:	הגדלת חדרי היציאה לגג.
מספר חדרי יציאה לגג:	2
תוספת שטח לחדר יציאה לגג:	17 מ"ר
סה"כ תוספת שטח לחדרי יציאה לגג:	34 מ"ר
מקדם שווי[45]:	1.0
שווי למ"ר מבונה:	$ 1,050
השבחה גולמית:	₪ 154,724 (לפי שע"ח 4.334 ₪/$)
הפחתת פחת פונקציונלי:	-25%
ההשבחה נטו:	**₪ 116,042**

[45] לאור העובדה כי עוד במצב הקודם נויידו זכויות לגג למטרת דירת גג, הרי שזכויות הבניה מכח תכנית זו מאפשרות ניוד שטח קטן יותר. משכך, אין הפסד מרפסת גג כתוצאה מהגדלת חדרי היציאה לגג.

11. **<u>סיכום</u>**

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

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
גב/353	9.04.1982	₪ 119	₪ 59.5
גב/258/א'	31.12.1982	₪ 120	₪ 60
גב/353/ד'	12.08.1994	₪ 21,394	₪ 10,697
גב/מק/258/ו'	6.11.1998	₪ 188,154	₪ 94,077
גב/353/ה'	8.12.1998	₪ 20,247	₪ 10.123.5
גב/מק/2002	8.04.2003	₪ 41,126	₪ 20,563
גב/353/ו'	2.03.2005	₪ 116,042	₪ 58,021

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

ולראיה באתי על החתום,

אמנון נזרי
מהנדס בנין ושמאי מקרקעין

