דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבנייה

תאריך: 20/09/2018

מספר מינוי: 190-2018

לכבוד

מר דוד לנדאו

ע"י מר אברהם שעיו, שמאי מקרקעין

(להלן: "המבקש")

ועדה מקומית לתו"ב גבעתיים

ע"י מר יהודה דדשוב, שמאי מקרקעין

(להלן: "המשיבה")

שומה מכרעת – היטל השבחה

גוש 6167 חלקה 261

רח' אחדות העבודה 2א'

גבעתיים

1. **המינוי**

ביום 29/01/2018 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965 (להלן: "החוק").

2. **מטרת השומה**

אומדן ההשבחה הנובעת מאישורן של התכניות, כמפורט בסעיף 4 להלן, בעקבות מימוש בדרך של מכר.

3. **פרטי הנכס**

גוש	-	6167
חלקה	-	261
שטח חלקה רשום	-	1,136 מ"ר
שטח לחישוב זכויות	-	1,025 מ"ר בהתאם לתכנית גב/207
מהות הנכס	-	מגרש למגורים ועליו 2 בתים חד קומתיים בקיר משותף
כתובת	-	רח' אחדות העבודה 2א', שכונת בורוכוב, גבעתיים

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

4. **<u>מועדים קובעים לשומה</u>**

תכנית	מועד קובע
גב/353	09/04/1982
גב/258/א	31/12/1982
גב/385	09/09/1987
גב/353/ד	12/08/1994
גב/מק/258/ו	06/11/1998
גב/מק/353/ה	08/12/1998
גב/מק/2002	08/04/2003
גב/353/ו	30/01/2005
גב/מק/550	27/09/2011

5. **<u>דיון</u>**

ביום 23/04/2018 התקיים דיון במשרדי בנוכחות: מר יהודה דדשוב - שמאי המשיבה, מר אברהם שעיו - שמאי המבקש ועו"ד ליאנה שעשוע, שמאית מקרקעין ממשרדי.

פרוטוקול הדיון נשלח אל הצדדים ביום הדיון.

6. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

עמדת המשיבה מפורטת בשומתו של מר יהודה דדשוב, מיום 15/01/2018, על נספחיה, לרבות מסמך נתוני השוואה ותחשיבים, בתגובה לשומת המבקש, מיום 21/03/2018, על נספחיה, ובתכתובת מייל, מיום 29/04/2018, על צרופותיה.

עמדת המבקש מפורטת בשומתו של מר אברהם שעיו, מיום 18/02/2018 (דוח 261/6167), על נספחיה, ובתכתובות מייל מיום 24/04/2018, 29/04/2018 ו- 13/05/2018.

7. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקור חיצוני בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 18/09/2018.

8. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון מהווה מגרש בנוי למגורים, הידוע כחלקה 261 בגוש 6167, ברח' אחדות העבודה 2א', שכונת בורוכוב, גבעתיים (להלן: "הנכס").

סביבת הנכס מאופיינת בבנייה רוויה, ותיקה לצד חדשה, ומספר מבנים חד קומתיים ותיקים, לצד מבני ציבור. הנכס הנדון גובל ממערב ומדרום בבית הספר "תלמה ילין".

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין היתר, כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

רחוב אחדות העבודה, מהווה רחוב פנימי וחד סטרי, התחום בין רחוב הראשונים, מצפון, לבין רחוב בורוכוב, מדרום.

החלקה בשטח רשום של 1,136 מ״ר ושטח נטו לחישוב זכויות של 1,025 מ״ר בהתאם לתכנית גב/207. הגישה אל החלקה הינה באמצעות שביל מעבר מרחוב אחדות העבודה, ברוחב של כ- 3 מ׳ ובאורך של כ- 40 מ׳, בתחום החלקה.

על החלקה בנויים 2 בתים חד קומתיים ותיקים, עם גג שטוח, המשמשים לצורך גן ילדים.

9. **<u>המצב המשפטי</u>**

9.1. להלן פרטי הרישום של הנכס בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 31/10/2017 :

- גוש : 6167, חלקה : 261
- שטח רשום : 1,136 מ״ר
- בעלות : קרן קיימת לישראל, בשלמות
- חוכרים : סנדלר צבי – 1/4 חלקים ; סנדלר מלכה – 1/4 חלקים ; קריסטל שושנה – 4/32 חלקים ; לנדאו אביעזר – 4/32 חלקים ; לנדאו דוד – 4/32 חלקים ; מרין אורה – 4/32 חלקים.
- רשומה הערה, מיום 05/09/1974, בדבר הפקדת תכנית גב/207 לפי סעיף 123 לחוק התו״ב.
- רשומה הערת אזהרה, מיום 09/09/1992, לטובת סלע יצחק על החכירה של סנדלר צבי.
- רשומה הערה אזהרה מיום 26/04/2017, לטובת דיזינגוף תל אביב 176 בע״מ, על החכירה של דוד לנדאו, ביחס לצמוד קרקע במגרש א׳ המהווה 1/8 חלקים במקרקעין.

9.2. ביום 16/03/2017 נחתם הסכם בין דוד לנדאו לבין חב׳ דיזנגוף תל אביב 176 בע״מ, למכירת 1/8 חלקים בגוש 6167 חלקה 261.

10. **<u>המצב התכנוני</u>**

להלן המצב התכנוני הרלוונטי להכרעתי :

10.1 **<u>מצב קודם</u>**

10.1.1 **<u>תכנית גב/53</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 761 מיום 06/05/1960</u>

התכנית מסווגת את החלקה ביעוד **״אזור מגורים א׳״**. הוראות התכנית הרלוונטיות לנכס הנדון הינן כדלקמן :

- שטח מגרש מינימאלי : 500 מ״ר

- זכויות בנייה: 25% משטח המגרש ו- 5% לנספחים
- גובה מקסימאלי: שתי קומות
- קווי בניין: חזית - 6 מ' וצדדי - 3 מ'
- באזור זה יותרו, בין היתר, השימושים הבאים: בתי דירות, בתים טוריים, בתים דו-משפחתיים, בתים בודדים, מוסך לשתי חניות פרטיות השייכות לבעלי הבניין, בניין ציבורי, אולם להרצאות, בית מלון ל- 10 מיטות ומשרדים לבעלי מקצוע חופשי.
- עומק מגרעת של מרפסת העולה על 1.5 מ' יכלל בשטח הבניין.
- שטח המרפסות, אם פתוחות ואם מכוסות גג, אינו נכלל בשטח הבית אלא בשיעור שעולה על 25% משטח הבית.
- שטח קומת מרתף או עמודים לא יעלה על 65% מהשטח המותר.

10.1.2 **תכנית גב/88** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 955 מיום 23/08/1962

התכנית סיווגה את החלקה ביעוד "**אזור מגורים א-1 מוגבל**" וסימנה רצועת קרקע בחלק המערבי והדרומי של החלקה להפקעה לצורך "דרך חדשה" ו- "שדרה".
בהתאם להוראות התכנית, הוועדה לא תתיר בניית יותר משתי דירות על חלקה ששטחה קטן מ- 750 מ"ר.

10.1.3 **תכנית גב/123** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 1216 מיום 23/09/1965

באזור מגורים א' תותר בניית 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת בשיעור של 30% משטח המגרש.
שטח חדר המדרגות נכלל באחוזי הבנייה של הקומה בה נמצא. במקרה בו שטח חדר המדרגות גדול מ- 12 מ"ר, החלק העולה על 12 מ"ר ועד 15 מ"ר לא יכלל באחוזי הבנייה.
במגרש מדרוני בסמכות הועדה המקומית להתיר בניית דירה מתחת לקומת הקרקע או קומת העמודים עד 15% משטח המגרש.

10.1.4 **תכנית גב/159** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1458 מיום 20/06/1968

התכנית מתירה בנוסף לאחוזי הבנייה המותרים, בניית מרפסות, אם פתוחות ואם מכוסות גג, בשיעור של עד 30%, משטח הבית.

10.1.5 **תכנית גב/170** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1543 מיום 14/08/1969

התכנית מסווגת את החלקה ביעוד "**אזור מגורים א-2**".
התכנית משנה את הוראות הבנייה רק ביחס למגרשים ששטחם המינימלי 650 מ"ר וקובעת כי בכוחה של הוועדה המקומית להתיר הקמת בניינים בני 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, בשיעור של 23% בקומה.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

10.1.6 **<u>תכנית גב/184 -</u>** <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1609 מיום 05/03/1970</u>

התכנית סיווגה את החלקה ביעוד "**אזור מגורים א-2**", בשטח של 1,025 מ"ר, וביעוד "**דרך מוצעת**", בשטח של 111 מ"ר.
תחולנה הוראות הבנייה מכוחה של תכנית גב/170.

10.1.7 **<u>תכנית גב/258</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2119 מיום 19/06/1975</u>

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

10.1.8 **<u>תכנית גב/207 -</u>** <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2139 מיום 04/09/1975</u>

התכנית סיווגה את החלקה ביעוד "**אזור מגורים א-2**", בשטח של 1,025 מ"ר, סימנה רצועת דרך לביטול ורצועת קרקע להפקעה לטובת "**בניין ציבורי**", בשטח של 111 מ"ר.
תחולנה הוראות הבנייה מכוחה של תכנית גב/53, על תיקוניה.

10.2 **<u>מצב חדש</u>**

10.2.1 **<u>תכנית גב/353</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2797 מיום 25/03/1982</u>

מטרת התכנית הינה קביעת הוראות לבנייה על גגות בתי מגורים כדלקמן:
<u>מגדל יציאה</u> - שטח מגדל היציאה לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו לכל יחידת דיור בקומה העליונה, בתנאי שסה"כ שטח הבנייה על הגג לא יעלה על 40%.
גובה מגדל הגג לא יעלה על 2.50 מ'.
<u>עליית גג</u> - שטח עליית הגג לא יעלה על 12 מ"ר לכל יחידת דיור בקומה העליונה וזווית שיפוע הגג תהיה עד 40%.

10.2.2 **<u>תכנית גב/258/א</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2874 מיום 16/12/1982</u>

באזור מגורים א-2, במגרשים ששטחם 550 מ"ר ומעלה, מתירה התכנית בנייה ב- 3 קומות, לפי 30% משטח המגרש לקומה, מעל קומת עמודים מפולשת.
הוועדה לא תתיר הקמת יח"ד אלא אם נקבעה בה מרפסת שירות בשטח של 2.5 מ"ר בדירה ששטחה עד 80 מ"ר ובשטח של 3 מ"ר בדירה ששטחה מעל 80 מ"ר.
הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומה נוספת מעל מספר הקומות המותר, בתנאים אשר צוינו בתכנית.
בבניינים קיימים רשאית הוועדה לאשר מגדל מגורים על חשבון מרפסות בתנאי שסה"כ שטח הרצפות לא יעלה על אחוזי הבנייה המותרים.

10.2.3 **<u>תכנית גב/385 -</u>** <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3475 מיום 25/08/1987</u>

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

10.2.4 **<u>תכנית גב/406 -</u>** <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4235 מיום 28/07/1994</u>

מטרת התכנית הינה קביעת תנאים לבניית מרתפים והשימוש בהם.
ניתן לבנות באישור הוועדה המקומית קומת מרתף, בהתאם לקווי הבניין החלים על המבנה, ובגובה שלא יעלה על 2.2 מ'. לא יורשו מגורים או שימוש עיקרי אחר בקומת המרתף.
השימושים המותרים הינם: חניה, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואיים, בטחון ובטיחות, מעליות, חדרי מדרגות וכד', אחסנה, משחקים לילדים, ספורט ופעילות פנאי. התכנית מתירה מחסנים דירתיים בשטח של 6 מ"ר.

10.2.5 **<u>תכנית גב/353/ד</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4235 מיום 28/07/1994</u>

מטרת התכנית הינה קביעת הוראות לבנייה על גגות בתי מגורים כדלקמן:
<u>חדר יציאה לגג</u> - שטחו הכולל של חדר היציאה לגג לרבות המקלט/ממ"ד לא יעלה על 23 מ"ר ובנייתו תותר בנוסף לשטחי הבנייה המותרים ובלבד שסך כל שטחי הבנייה על הגג לא יעלו על 40% משטחו. גובה חדר היציאה לגג יהיה 2.5 מ'.
ניתן לבנות פרגולה בצמוד לחדר יציאה לגג, ששטחה לא יעלה על 23 מ"ר או 1/3 משטח הגג, לפי הקטן מביניהם. לא יותר כיסוי הפרגולה או מילוי בין קורותיה.
<u>עליית גג</u> – בגג משופע חלקי תותר עליית גג בשטח כולל של 23 מ"ר בלבד. רום הגג לא יעלה על 6 מ' מהמפלס העליון של רצפת הקומה העליונה שמתחת לגג ועד לקודקוד החיצוני. שיפוע מינימלי של גג רעפים משופע לא יקטן מ- 40%.

10.2.6 **<u>תכנית גב/מק/258/ו'</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4690 מיום 22/10/1998</u>

מטרת התכנית הינה הכללת ההקלות הכמותיות, כפי שהן מופיעות בתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשכ"ז-1967, במסגרת התכנית.
התכנית קובעת כי באזור מגורים א-2, במגרשים ששטחם מעל 550 מ"ר, יותרו 101% בנייה בסה"כ ועד 34% בקומה (אחוזי הבנייה כוללים 6% בגין שיפור תכנון + 5% בגין מעלית).
בתכנית זו כלולה תוספת שטח בנייה בשיעור של 5% בגין מעלית אחת במסגרת שטחי הבנייה המותרים לפי אזורים. התייחסות לשטחים נוספים בגין יותר ממעלית אחת תהיה לפי הוראות גב/385.
תותר, משיקולים תכנוניים, חלוקה לא שווה של אחוזי הבנייה בקומות, תוך שמירה שלא תהיה חריגה מקווי הבניין המותרים ומסה"כ אחוזי הבנייה המותרים.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

10.2.7 **<u>תכנית גב/מק/353/ה'</u>** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4701 מיום 23/11/1998

מטרת התכנית הינה קביעת הוראות לבנייה על גגות בתי מגורים כדלקמן:
<u>חדר יציאה לגג</u> - שטחו הכולל של חדר היציאה לגג לרבות המקלט/ממ"ד לא יעלה על 23 מ"ר ובנייתו תותר בנוסף לשטחי הבנייה המותרים ובלבד שסך כל שטחי הבנייה על הגג לא יעלו על 40% משטחו. גובה חדר היציאה לגג יהיה 2.5 מ'.
שטח הפרגולה הכולל לא יעלה על 23 מ"ר או 1/3 משטח מרפסת הגג, לפי הקטן מביניהם. תותר התקנת מחיצות שקופות ניידות, פנלים שקופים ודומיהם.
יותר כיסוי הפרגולה או מילוי בין קורותיה או תחתיהן בתנאים הבאים: הקירוי יהיה מחומר שקוף בלבד וקל משקל; חתך הצד של חומר הכיסוי יוסתר באמצעות קרניז אדריכלי מתאים.
<u>עליית גג</u> – בגג משופע חלקי תותר עליית גג בשטח כולל של 23 מ"ר בלבד. רום הגג לא יעלה על 6 מ' מהמפלס העליון של רצפת הקומה העליונה שמתחת לגג ועד לקודקוד החיצוני. שיפוע מינימלי של גג רעפים משופע לא יקטן מ- 40%.

10.2.8 **<u>גב/מק/2002</u>** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5169 מיום 24/03/2003

תכנית זו שומרת על ייעודי הקרקע וזכויות הבנייה, כפי שנקבעו בתכניות התקפות השונות, החלות על כל מגרש ומגרש. אין בתכנית זו כדי להוסיף על סך השטחים המותרים לבנייה, למעט הוספת שטחי שירות עפ"י תקנה 13(ב)(3) לתקנות התו"ב (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב–1992.

התכנית קובעת אחוזי בנייה לקומה בשיעור של 34% משטח המגרש, ובסה"כ 101%. זכויות הבנייה כוללות תוספת בגין מעלית ראשונה בבניין. על כל מעלית נוספת תותר תוספת של 5% לשטחי הבנייה המותרים.

התכנית קובעת שטחי השירות מעל הקרקע לפי 35 מ"ר ליח"ד וכן שטחי שירות תת קרקעיים בשיעור של 200%.

<u>חדר יציאה על הגג</u> - על הגג יותרו 23 מ"ר נוספים על שטחי הבנייה העיקריים המותרים, לא כולל שטח המדרגות המובילות אליהם. גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 3.5 מ'.

<u>עליית גג</u> – ניתן לנצל את חלל הגג המשופע להקמת עליית גג, וזאת בהתאם לחשוב שטח לפי התקנות בדבר חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים. ניתן להקים מרפסת פתוחה עד 20% משטח הקומה, ובלבד שתשלב עם תכנון הגג המשופע, לפי שיקול דעת הוועדה.

<u>מצללה</u>:

- תותר הקמת מצללות בחצרות הפרטיות של הבתים, כהגדרתה בתכנית גב/353/ה'.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

- שטח המצללה שתבנה בחצר פרטית לא יעלה על 15 מ״ר לכל יח״ד או על חמישית משטח החצר, לפי הגדול מביניהם, ובלבד ששטח המצללה לא יעלה על 30 מ׳.
- המצללה תהיה ממוקמת בצמוד למבנה.

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

תותר תוספת של 2.5% בגין כל קומה נוספת.

במגרש מדרוני תותר תוספת של 15%.

הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר ניוד שטחי בנייה עיקריים המותרים על פי תכניות תקפות לרבות שטח חדר היציאה לגג, בין הקומות השונות בבניין. לא יותר ניוד שטחי בנייה מהקומות השונות להרחבת חדרי היציאה לגג.

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

10.2.9 **<u>גב/353/ו׳</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5367 מיום 15/01/2005</u>

התכנית כוללת הוראות בדבר הגדלת שטח חדרי היציאה לגג, לרבות ממ״ד, משטח של 23 מ״ר עד לשטח של 40 מ״ר ליח״ד. מרחב הנסיגה של חדרי היציאה לגג לא יקטן מ- 1.2 מ׳ מהצד הפנימי של מעקה הגג אלא אם שוכנעו מהנדס העיר והוועדה המקומית כי יש הצדקה ארכיטקטונית גם למידה קטנה יותר.

10.2.10 **<u>גב/מק/550 -</u>** <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6292 מיום 12/09/2011</u>

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

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

שטח זכויות הבנייה לחדרי היציאה לגג אותו ניתן יהיה להמיר לדירת גג או לדירת גג דופלקס או לדירת גג טריפלקס, ייקבע לפי מספר יח״ד בקומה העליונה כפול 40 מ״ר, אך בכל מקרה לא יותר מ- 50% משטח הקומה העליונה ולא יותר מ- 40 מ״ר לכל יח״ד בקומה העליונה.

תותר בניית דירה גג אחת מעל קומה עליונה הכוללת דירה אחת בלבד ובתנאי ששטח דירת הגג לא יפחת מ- 90 מ״ר ושטח מרפסת הגג הצמודה לה לא יפחת מ- 50 מ״ר. תותר בניית דירת/דירות גג במקום חדרי יציאה לגג בנוסף למספר יח״ד המותר לפי התכנית.

קומה הגג בה חדרי יציאה לגג ו/או קומת דירות הגג הינה בנוסף למספר הקומות המותר לבנייה לפי תכנית וכן לא תבוא במניין מספר הקומות לעניין הוראות

קווי הבניין כאמור בתכנית גב/2002. אולם, כל קומה מעבר לקומה אחת של דירת גג דופלקס או של דירת גג טריפלקס, תחשב במניין הקומות.

11. **<u>רישוי</u>**

11.1. ביום 18/02/1942 הונפק היתר בנייה מס׳ 412 לתוספת חדר, חדר כניסה ומטבח לבניין קיים, בשטח של 46 מ״ר. סה״כ השטח הבנוי 101.70 מ״ר.

11.2. ביום 24/10/1945 הונפק היתר בנייה מס׳ 00803 לבניית בית לשתי דירות: האחת - בת שלושה חדרים, הול, מטבח, אמבטיה, ב״כ ומרפסת, השנייה – בת שני חדרים, הול, מטבח, אמבטיה וב״כ, בשטח כולל של 140.58 מ״ר.

11.3. ביום 24/10/1949 הונפק היתר בנייה מס׳ 233 להקמת מחסן עץ בשטח של 7.70 מ״ר.

12. **<u>טיעוני הצדדים, דיון והכרעה</u>**

12.1. ההשבחה נבחנה בהתאם להלכת פמיני (רע״א 4217/04) למועד תחילתן של כ״א מהתכניות המפורטות בסעיף 00 להלן.

12.2. המימוש הינו חלקי, בשיעור של 1/8 חלקים מהזכויות בנכס, על דרך של מכר מיום 16/03/2017.

12.3. במהלך הדיון שהתקיים במשרדי התקבלה הסכמת הצדדים כי בהתאם למפת מדידה מיום 01/01/2018, החלקה הנדונה אינה עומדת בהגדרת מגרש מדרוני עפ״י תכנית גב/2002.

12.4. בהתחשב בהיקף הבינוי הקיים בנכס ערב אישורן של התכניות המשביחות, התקבלה הסכמת הצדדים להעדר זכאות לקבלת פטור לשטח של עד 140 מ״ר.

<u>מושע</u>

12.5. הצדדים חלוקים בנוגע למקדם הראוי להפחתה בגין מושע בנכס, האם מקדם 0.9 לשיטת שמאי המשיבה, או 0.75 לשיטת שמאי המבקש.

12.6. להלן תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- בהתחשב כי השימוש היעיל והמיטבי בנכס לאורך כל התכניות המשביחות הינו הריסת המבנים הקיימים ובהתחשב בחכירה של 2 משפחות בלבד (משפחת סנדלר ומשפחת לנדאו), לאורך כל השנים, עד לשנת 2016 (שנת רישום הירושה), הרי שמקדם ההפחתה הראוי הינו 0.9.
- שמאי המשיבה הפנה בתמיכה להכרעות בגבעתיים:
- הכרעת דורית פריאל ברח׳ הל״ה 58, גוש 6154 חלקה 441 (להלן: ״הכרעת פריאל״), שם נקבע מקדם מושע של 0.9 היות ומדובר על הסכמה בין 2 גורמים בלבד.

- הכרעת גבע בלטר ברח' גוש עציון 3, גוש 6155 חלקה 90, שם נקבע מקדם מושע של 0.93 בגין 3 יח"ד בבעלות משותפת של 2 בני משפחה.
- הכרעת רן וירניק ברח' המעגל 6, בגוש 6168 חלקה 329, שם נקבע מקדם מושע של 0.85 בהתחשב בבנייה משותפת בחלקה עם 4 יח"ד.

12.7. להלן תמצית טיעוני שמאי המבקש:

- הנכס הנישום מהווה חלק בשיעור של 1/8 חלקים ממלוא זכויות החכירה בחלקה.
- העובדה כי הנכס מוחזק במושע מהווה אפקט שלילי מהותי בקביעת ההשבחה בהתייחס לעובדה כי לאורך השנים נעשה ניסיון להוציא לפועל פרויקט בנייה למגורים, אולם ללא הצלחה. לראיה, עד לשנת 2018 ולכאורה בתום החיים הכלכליים של הנכס, המבנה מתפקד ומושכר ולא נבנו מבני מגורים חדשים.
- לאור האמור, מקדם ההפחתה הראוי בגין מושע בנכס הינו 0.75.

<u>הכרעה</u>

12.8. אפתח ואומר כי אמנם המימוש נשוא הכרעתי הינו מימוש חלקי של 1/8 חלקים בלבד מהחלקה, הנובע, בין היתר, כתוצאה מרישום ירושה בשנת 2016, אך במועדים הקובעים בגין התכניות נשוא ההכרעה זכויות החכירה בחלקה הנדונה היו בידי שתי משפחות.

12.9. בהתחשב בצורך בקבלת הסכמה בין שני גורמים בלבד, מקדם המושע הראוי הינו 0.9, כנטען ע"י שמאי המשיבה.

<u>התאמה למיקום ועורפיות</u>

12.10. הצדדים חלוקים בנוגע למקדם ההפחתה הראוי בגין מיקום בסמיכות למבנה ציבור והעדר חזית לרחוב.

12.11. שמאי המשיבה טען כי בגין מיקום החלקה בצמוד לשטח ביעוד למבני ציבור (בה"ס תלמה ילין) והיות החלקה עורפית עם שביל גישה מרחוב אחדות העבודה, יש להביא בחשבון הפחתה לפי מקדם 0.85.

12.12. שמאי המבקש טען כי בגין העובדה שלנכס אין חזית לרחוב וכי הינו סובל מנגישות בעייתית ומוגבלת, לצד העובדה כי הוא ממוקם בצמוד לגדר התוחמת את שטח בית הספר תלמה ילין, יש להביא בחשבון הפחתה לפי מקדם 0.75.

<u>הכרעה</u>

12.13. אין מחלוקת בין הצדדים כי יש לבצע התאמות בגין היות החלקה עורפית וסמוכה למבנה ציבורי.

12.14. לאחר שבחנתי את מאפייני החלקה, לרבות צורתה, קיומה של חזית צרה ולא פונקציונלית, ברוחב של 3 מ', לרחוב אחדות העבודה, הנגישות הבעייתית לחלקה באמצעות כלי רכב והסמיכות לבית ספר "תלמה ילין", מדרום וממערב לחלקה, אני

בדעה כי מקדם הפחתה של 0.75, כנטען ע"י שמאי המבקש, הינו סביר וראוי ואני מאמצת אותו בהכרעתי.

<u>השימוש היעיל והמיטבי</u>

12.15. הצדדים חלוקים בנוגע לשימוש היעיל והמיטבי בנכס במועדים הקובעים, האם הריסת הקיים ובנייה מחדש, לשיטת שמאי המשיבה, או שמא דחיית ניצול זכויות הבנייה הנוספות עד לתום החיים הכלכליים של הנכס בשנת 2000.

12.16. להלן תמצית טיעוני שמאי המבקש:

- בהתאם למסמכי הרישוי בתיק הבניין, הנכס נבנה בהתאם להיתר מס' 801, מיום 16/04/1950.
- המבנים הקיימים בשטח החלקה פעילים ומאוכלסים עד היום.
- יש לדחות את כל התכניות עד לתום החיים הכלכליים של הנכס, לתקופה מקובלת וסבירה של 50 שנים, עד לשנת 2000.
- שמאי המבקש מפנה בתמיכה להכרעות של שמאים מכריעים בגבעתיים בנושא מקדמי דחייה ואורך חיים כלכליים:

שמאי מכריע	מיקום	שווי הזכויות
יצחק ברמן	6154/792	48 שנים בשיעור היוון של 6% לשנה
	6154/358	65 שנים בשיעור היוון של 6% לשנה
דורית פריאל	6161/422	60 שנים בשיעור היוון של 6% לשנה
שלומי יפה	6168/704	46 שנים בשיעור היוון של 6% לשנה
שמואל רוזנברג	6160/378	60 שנים בשיעור היוון של 6% לשנה

12.17. להלן תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- השימוש היעיל והטוב בחלקה בכל המועדים הקובעים הינו הריסת המבנים החד קומתיים הישנים, אשר נבנו בשנת 1945, ובניית בנייה רוויה חדשה.
- שמאי המשיבה הפנה בתמיכה להכרעות בגבעתיים במגרשים לבנייה רוויה עם בתים חד קומתיים, בהן לא חושבה דחייה, כמפורט להלן:
  - הכרעת בצלאל קציר, ברחוב הגורן 4, בגוש 6168 חלקה 463.
  - הכרעת פריאל.
  - הכרעת נאוה סירקיס, ברח' סירקין 28, בגוש 6168 חלקה 597.
- שמאי המשיבה התייחס להכרעות אשר הוצגו ע"י שמאי המבקש וטען כי אלו מתייחסות למבנים בבנייה רוויה, המיועדים כיום להריסה במסגרת בקשות להיתרי בנייה לפי תמ"א 38/2, חלקות הכוללות מבנים בני 2-3 קומות עם מספר יח"ד או חלקות קטנות הכוללות 4 יח"ד בשתי קומות.

הכרעה

12.18. במועד הקובע בגין תכנית גב/353, המהווה את התכנית המשביחה הראשונה, ולמעשה עד למועד הכרעתי, ממוקמים על החלקה 2 מבני מגורים, חד קומתיים, הבנויים בקיר משותף, משנת 1945.

12.19. בהתחשב במיקומו של הנכס, בשכונה המאופיינת ברמת ביקוש גבוהה, בשטחה הנרחב של החלקה, בהיקף זכויות הבנייה המשמעותיות ובהתחשב בבינוי הקיים, של 2 יח״ד צמודות קרקע בבינוי חד קומתי, בשטח בנוי המהווה ניצול של כ- 30% בלבד מסך זכויות הבנייה, אני בדעה כי הסבירות להריסת המבנים הקיימים, כבר במועד הקובע של תכנית גב/353, הינה גבוהה.

12.20. לאור האמור לעיל, הניצול המיטבי בנכס, במועדים הקובעים נשוא הכרעתי, הינו להריסת הקיים ובנייה חדשה. לפיכך, לא הובאה בחשבון דחייה לניצול זכויות הבנייה, כנטען ע״י שמאי המבקש.

תכנית גב/353 - מועד קובע 09/04/1982

12.21. תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- ההשבחה חושבה בגין תוספת 4 חדרי יציאה לגג, בשטח של 23 מ״ר כ״א.
- הובא בחשבון מקדם שווי לחדר על הגג של 1.3, המגלם את מרפסת הגג.
- הובאה בחשבון הפחתה למיקום ועורפיות לפי מקדם 0.85 וכן הפחתה בגין מושע לפי מקדם 0.9.
- ערכי שווי - שמאי המשיבה טען לשווי של 360 $ למ״ר מבונה, בהתבסס על נתוני השוואה כדלקמן:
- עפ״י חוברת מקרקעין וערכם מס׳ 88 (נכון לתחילת 6/82) שווי קרקע בבנייה רוויה בגבעתיים, במקום טוב, הינה כ- 400 $ למ״ר מבונה.
- בהכרעת יצחק ברמן, ברחוב כצנלסון 6 בגבעתיים (לפני תיקון 84) למגרש בבנייה רוויה מעל חזית מסחרית, נקבע שווי לתכנית גב/353 בסך של 280 $ למ״ר מבונה, במיקום נחות מהנכס הנישום. בהכרעה זו צוין חוזה לעסקת קומבינציה (50%), מיום 25/12/1981, בחלקה ארעית 31 הנובעת מחלקה 201 בגוש 6160, ברח׳ ארלוזורוב 49 גבעתיים, אשר מניתוחו מתקבל שווי של 475 $ למ״ר מבונה קרקע.
- בהכרעת נאוה סירקיס, ברחוב ריינס 9 (להלן: ״הכרעת סירקיס״), נקבע שווי של 360 $ למ״ר מבונה ומקדם שווי 1.3 לחדר על הגג.
- בהכרעת ניקי פרימו, ברחוב ז׳בוטינסקי 47 (להלן: ״הכרעת פרימו״), נקבע שווי של 360 $ למ״ר מבונה.
- בהכרעת משה נדם, ברחוב שינקין 48, בגוש 6166 חלקה 707 (להלן: ״הכרעת נדם״), נקבע שווי של 320 $ למ״ר מבונה.

- יש לקבוע את השווי הבסיסי בשכונת בורוכוב ועליו לבצע התאמה למיקום סמוך לבה"ס וללא חזית, כאשר רחוב אחדות העבודה ושכונת בורוכוב מהווים אזור מבוקש למגורים וערכי השווי הינם בין הגבוהים בעיר.

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

מהות	שטח
חדר יציאה לגג	23 מ"ר
מס' חדרים על הגג	4
מקדם שווי על הגג	1.30
מקדם מיקום ועורפיות	0.85
מקדם מושע	0.90
שווי מ"ר מבונה אקו'	$ 360
שער יציג	0.0197
השבחה	₪ 649

12.22. תמצית טיעוני שמאי המבקש:

- ההשבחה נבחנה בשתי חלופות: האחת – בהתחשב כי החלק היחסי של 1/8 חלקים נמוך מ- 140 מ"ר, אין חבות בהיטל השבחה בשל סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית בחוק. השנייה – נבחנה השבחה בגין תוספת זכויות בנייה דחויות.

- ההשבחה חושבה בגין תוספת 4 חדרי יציאה לגג, בשטח של 23 מ"ר כ"א.

- הובא בחשבון מקדם שווי לחדר על הגג של 1.3, כנטען ע"י שמאי המשיבה.

- נוכח העובדה כי בנויים 2 בתי מגורים ראויים וכי על מנת לבנות את חדרי היציאה לגג יש להרוס את המבנים, אין כדאיות כלכלית לניצול זכויות הבנייה במועד הקובע, ולפיכך שווי הזכויות נדחה בהתאם לפסיקות של שמאים מכריעים בגבעתיים, עד לשנת 2000, לפי מקדם 0.3503.

- הובא בחשבון מקדם דחייה בגין מיקום צמוד לבית ספר וללא חזית לרחוב של 0.75.

- הובא בחשבון מקדם בגין מושע ומורכבות במימוש הזכויות של 0.75.

- ערכי שווי – שמאי המבקש טען לשווי של 260 $ למ"ר מבונה, בהתבסס על נתוני השוואה כדלקמן:

שמאי מכריע	מיקום	שווי הזכויות
בצלאל קציר	6168/463	250 $ למ"ר מבונה + מקדם דחייה
שמואל רוזנברג	6160/670	275 $ למ"ר מבונה + מקדם דחייה
גבע בלטר	6161/256	280 $ למ"ר מבונה + מקדם דחייה
דורית פריאל	6154/441	310 $ למ"ר מבונה + מקדם מושע, מיקום וצורה
יצחק ברמן	6154/792	360 $ למ"ר מבונה + מקדם הפחתה להתאמות לקיים

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המבקש:

מהות	שטח
חדר יציאה לגג	23 מ״ר
מס׳ חדרים על הגג	4
מקדם שווי על הגג	1.3
מקדם מיקום ועורפיות	0.75
מקדם מושע	0.75
מקדם דחייה	0.3503
שווי מ״ר מבונה אקו׳	$ 260
שער יציג	0.0197
השבחה	₪ 121

<u>הכרעה</u>

12.23. תכנית ג/353 התירה בנייה על גגות בתי מגורים. הצדדים מסכימים כי בהתחשב בהיקף זכויות הבנייה, חלופת הבינוי המיטבית הינו לבניית 4 חדרי יציאה לגג, בשטח של 23 מ״ר. הסכמה זו מקובלת עלי.

12.24. בהתחשב כי הבינוי המיטבי בחלקה, לאור היקף זכויות הבנייה, הינו לבנייה רוויה, מקובל עלי מקדם השווי לחדר יציאה לגג, המגלם מרפסת גג, של 1.30, המוסכם על הצדדים.

12.25. כאמור בהכרעותיי בסעיפים 12.9 ו- 12.14 לעיל, הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין מושע של 0.9 ומקדם הפחתה בגין מיקום ועורפיות של 0.75.

12.26. **ערכי שווי** – הצדדים חלוקים בנוגע לערכי השווי בנכס הנדון. שמאי המשיבה טען לשווי של 360 $ למ״ר מבונה ואילו שמאי המבקש טען לשווי של 260 $ למ״ר מבונה. בהעדר עסקאות השוואה למועד הקובע התבססתי לצורך קביעת השווי על נתונים שהתפרסמו בחוברות ״מקרקעין וערכם״ בסמיכות למועד הקובע.

12.27. בהתאם לחוברת מקרקעין וערכם מס׳ פ״ח (87), אוקטובר 1982, מחירי קרקע בבנייה רוויה בגבעתיים באזור טוב נעו בגבולות של 150,000 – 120,000 שקל לחדר, המשקפים שווי של כ- 394 $ למ״ר מבונה. בהתאם לחוברת מקרקעין וערכם מס׳ פ״ח (88), יולי 1982, מחירי קרקע בבנייה רוויה בגבעתיים באזור טוב הינם 220,000 שקל לחדר (בהתאמה), המשקפים שווי של כ- 348 $ למ״ר מבונה.

12.28. לאור מאפייני השווי לעיל, ובהתחשב במיקום הנכס ובערכי השווי שנקבעו בהכרעות בסביבת הנכס, אני בדעה כי השווי של 360 $ למ״ר מבונה, הנטען ע״י שמאי המשיבה, הינו סביר ואני מאמצת אותו בהכרעתי.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא״ל:** danashihor@gmail.com

12.29. **תחשיב ההשבחה:**

מהות	שטח
חדר יציאה לגג	23 מ״ר
מס׳ חדרים על הגג	4
מקדם שווי על הגג	1.30
מקדם מיקום ועורפיות	0.75
מקדם מושע	0.90
שווי מ״ר מבונה אקו׳	360 $
שער יציג	0.0197
השבחה	**573** ₪

<u>גב/258/א׳ - מועד קובע 31/12/1982</u>

12.30. תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- ההשבחה נבחנה בגין תוספת שטח בנייה אקו׳ של 58.425 מ״ר.
- במצב הקודם הובאו בחשבון זכויות בנייה בשיעור של 23% לקומה X 3 קומות + 30% מרפסות מהשטח העיקרי, כאשר שליש משטח המרפסות ניתן לקירוי במסגרת קווי הבניין, ו- 5% לנספח (מבנה עזר).
- במצב החדש הובאו בחשבון זכויות בנייה בשיעור של 90%.
- הובא בחשבון מקדם שווי למרפסת פתוחה של 0.5 ומקדם שווי למרפסת סגורה של 1.
- הובאה בחשבון הפחתה למיקום ועורפיות לפי מקדם 0.85 וכן הפחתה בגין מושע לפי מקדם 0.9.
- ערכי שווי - שמאי המשיבה טען לשווי של 480 $ למ״ר מבונה, בהתבסס על נתוני השוואה כדלקמן:
  - עפ״י חוברת מקרקעין וערכם מס׳ 89 (נכון לתחילת 3/83) שווי קרקע בבנייה רוויה בגבעתיים, במקום טוב, נע בטווח של 480 $ - 600 $ למ״ר מבונה.
  - בהכרעת רן וירניק, ברחוב המעגל 6, נקבע שווי 440 $ למ״ר מבונה.
  - בהכרעת סירקיס, ברחוב ריינס 9, נקבע שווי של 430 $ למ״ר מבונה.
  - בהכרעת לבנה אשד, ברחוב שינקין 18א, נקבע שווי של 480 $ למ״ר מבונה בבנייה רוויה.
  - בהכרעת נדם נקבע שווי של 430 $ למ״ר מבונה בבנייה רוויה.
  - בהכרעת ניקי פרימו נקבע שווי של 400 $ למ״ר מבונה.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא״ל:** danashihor@gmail.com

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

מצב קודם				
מהות	**אחוזי בנייה**	**שטח בנייה**	**מקדם**	**סה"כ**
זכויות בנייה	69%	707.25 מ"ר	1.00	707.25 מ"ר
מרפסות פתוחות 2/3	20%	141.45 מ"ר	0.50	70.73 מ"ר
מרפסות סגורות 1/3	10%	70.73 מ"ר	1.00	70.73 מ"ר
נספח	5%	51.25 מ"ר	0.30	15.38 מ"ר
שטח אקו' במצב קודם				864.08 מ"ר

מצב חדש			
	זכויות בנייה	**שטח מגרש**	**שטח אקו'**
שטח אקו' במצב חדש	90%	1025.00	922.50 מ"ר
תוספת שטח אקו'			58.43 מ"ר
מקדם מיקום ועורפיות			0.85
מקדם מושע			0.90
שווי מ"ר מבונה אקו'			$ 480
שער יציג			0.0330
השבחה			₪ 708

12.31. תמצית טיעוני שמאי המבקש:

- ההשבחה נבחנה בשתי חלופות: האחת – בהתחשב כי החלק היחסי של 1/8 חלקים נמוך מ- 140 מ"ר, אין חבות בהיטל השבחה בשל סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית בחוק. השניה – נבחנה השבחה בגין תוספת זכויות בנייה דחויות.
- במצב החדש הובאו בחשבון זכויות בנייה בשיעור של 100%, בהתאם להוראות תכנית גב/258/א, המתירה 30% לקומה X 3 קומות, וכן תוספת של 5% X 2 מעליות, ובסה"כ 10%, מכוחה של תכנית גב/202.
- שמאי המבקש הסכים לתחשיב השטח האקו' במצב הקודם, כנטען ע"י שמאי המשיבה.
- נוכח העובדה כי בנויים על החלקה 2 בתי מגורים ראויים נדחו הזכויות עד לתום החיים הכלכליים, לפי מקדם 0.3714.
- הובא בחשבון מקדם דחייה בגין מיקום צמוד לבית ספר וללא חזית לרחוב של 0.75.
- הובא בחשבון מקדם בגין מושע ומורכבות במימוש הזכויות של 0.75.
- ערכי שווי – שמאי המבקש טען לשווי של 280 $ למ"ר מבונה, בהתבסס על נתוני השוואה כדלקמן:

שמאי מכריע	מיקום	שווי הזכויות
בצלאל קציר	6168/463	280 $ למ״ר מבונה
שמואל רוזנברג	6160/670	370 $ למ״ר מבונה
דורית פריאל	6154/441	400 $ למ״ר מבונה (לפני התאמות מיקום)

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המבקש:

מהות	שטח אקו׳
תוספת שטח	161 מ״ר
מקדם שווי	1.00
מקדם מיקום ועורפיות	0.75
מקדם מושע	0.75
מקדם דחייה	0.3714
שווי מ״ר מבונה אקו׳	280 $
שער יציג	0.0330
השבחה	311 ₪

<u>הכרעה</u>

12.32. תכנית גב/258/א הגדילה את זכויות הבנייה ל- 30% בקומה X 3 קומות, מעל קומת עמודים מפולשת, ובסה״כ 90% בנייה.

12.33. **זכויות הבנייה במצב חדש** - הצדדים חלוקים בשאלה האם לצורך חישוב שטח הבנייה האקו׳ במצב החדש יש להביא בחשבון את תוספת זכויות הבנייה, בשיעור של 10%, לצורך התקנת 2 מעליות, מכוח הוראות תכנית גב/202, כנטען ע״י שמאי המבקש.

12.34. במחלוקת זו תואמת דעתי את עמדת שמאי המשיבה, ואבאר. תכנית גב/202, משנת 1970, קבעה כי באזורים בהם <u>תאשר</u> הוועדה המקומית הקמת בניינים בני 4 קומות מעל קומה מפולשת יהיה בסמכותה לאשר תוספת 5% לשם התקנת מעלית או מכפלה של אותם 5% במספר המעליות שיותקנו בבניין.

12.35. בהתאם להוראות תכנית גב/258/א הותרה בנכס הנדון הקמת 3 קומות, מעל קומה מפולשת. שמאי המבקש טען כי הזכות לתוספת זכויות בנייה לצורך התקנת המעליות נסמכת על הוראות התכנית הקובעת כי הוועדה רשאית להתיר הקמת קומה נוספת מעל מספר הקומות המותר. יחד עם זאת, שמאי המבקש מתעלם מההתניה הנדרשת לצורך תוספת הזכויות.

12.36. בניגוד לנטען ע״י שמאי המבקש, במועד הקובע בגין תכנית גב/258/א לא היתה בידי הוועדה הסמכות להורות על תוספת קומות, שכן זו עוגנה לראשונה בתכנית גב/2002 (משנת 2003) אשר הסמיכה את הוועדה לאשר תוספת קומות בהקלה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), תשנ״ב-1992. בהקשר זה ראו את החלטת ועדת הערר בתיק מס׳ 85046/13 יורוקום נדל״ן בע״מ נ׳ הועדה המקומית לתו״ב גבעתיים, מיום 13/11/2015.

12.37. לאור האמור לעיל, במועד הקובע, לא חלו על הנכס הוראות תכנית גב/202.

12.38. **שטח בנייה אקו' במצב קודם** – במצב הקודם הותרו בנכס זכויות בנייה, בשיעור של 23% לקומה X 3 קומות, ובסה"כ 69% בנייה + זכויות בנייה למרפסות בשיעור של 30% מהשטח העיקרי, כאשר שליש משטח המרפסות ניתן לקירוי במסגרת קווי הבניין + 5% לנספח (מבנה עזר).

12.39. בניגוד למוסכם בין הצדדים, אני בדעה כי מקדם השווי הראוי למרפסות הסגורות הינו 0.9, שכן ברמה התכנונית לא ניתן להתעלם מן השונות המובנית בין שטחי בנייה המיועדים לשימושי מגורים, ללא כל מגבלה, לבין שטחי בנייה המיועדים לשמש אך ורק כמרפסת, על סוגיה השונים. אני מקבלת את עמדת הצדדים בדבר מקדם השווי למרפסות הפתוחות של 0.5.

12.40. **דחייה לניצול זכויות** – כאמור בהכרעתי בסעיף 12.20 לעיל, הניצול המיטבי הינו לקרקע כריקה ולפיכך לא הובאה בחשבון דחייה לניצול זכויות הבנייה.

12.41. כאמור בהכרעותיי בסעיפים 12.9 ו- 12.14 לעיל, הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין מושע של 0.9 ומקדם הפחתה בגין מיקום ועורפיות של 0.75.

12.42. **ערכי שווי** – הצדדים חלוקים בנוגע לערכי השווי בנכס, האם 480 $ למ"ר מבונה, לשיטת שמאי המשיבה, או 280 $ לשיטת שמאי המבקש. לאחר שבחנתי את נתוני השווי אשר הוצגו ע"י הצדדים, לרבות נתוני השווי בחוברת "מקרקעין וערכם" (מס' 89) ממרץ 1983, וערכי השווי אשר נקבעו בהכרעות בסביבת הנכס, כמוצג להלן, ובהתחשב בסמיכות הזמנים בין תכנית גב/258/א לבין תכנית גב/353, אני בדעה כי השווי הראוי במועד הקובע הינו 400 $ למ"ר מבונה.

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
נאוה סירקיס	6161/350	ריינס 9	$ 430
דורית פריאל	6154/441	הל"ה 58	$ 400
נאוה סירקיס	6168/597	סירקין 28	$ 420
גבע בלטר	6155/90	גוש עציון 3	$ 360

12.43. **להלן תחשיב ההשבחה:**

מצב קודם				
מהות	**אחוזי בנייה**	**שטח בנייה**	**מקדם**	**סה"כ**
זכויות בנייה	69%	707.25 מ"ר	1.00	707.25 מ"ר
מרפסות פתוחות 2/3	20%	141.45 מ"ר	0.50	70.73 מ"ר
מרפסות סגורות 1/3	10%	70.73 מ"ר	0.90	63.65 מ"ר
נספח	5%	51.25 מ"ר	0.30	15.38 מ"ר
שטח אקו' במצב קודם				857.00 מ"ר

מצב חדש			
שטח אקו' במצב חדש	90%	1,025.00 מ"ר	922.50 מ"ר
תוספת שטח אקו'			65.50 מ"ר
מקדם מיקום ועורפיות			0.75
מקדם מושע			0.90
שווי מ"ר מבונה אקו'			$ 400
שער יציג			0.0330
השבחה			**584** ₪

<u>גב/385 - מועד קובע 09/09/1987</u>

12.44. תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- ההשבחה נבחנה בגין תוספת זכויות בנייה בשיעור של 5% להתקנת מעלית, ובסה"כ בגין 2 מעליות תוספת של 10%.
- בהתאם לתכנית, באזורים בהם תאשר הוועדה המקומית הקמת בניינים בני 3 קומות ומעלה יהיה בסמכותה לאשר תוספת 5% משטח המגרש לשם התקנת מעלית או מכפלה של אותו מספר מעליות שיותקנו באותו בניין.
- הובא בחשבון מקדם 0.9 בגין זכויות מותנות בשלב המכר בהתחשב בוודאות הגבוהה לאישורן.
- לצורך בחינת ההשבחה בגין תוספת המעלית השניה הובא בחשבון מקדם הפחתה 0.5 בגין עלות המעלית ומנגד תוספת השווי למעלית נוספת בבניין.
- הובאה בחשבון הפחתה למיקום ועורפיות לפי מקדם 0.85 וכן הפחתה בגין מושע לפי מקדם 0.9.
- ערכי שווי - שמאי המשיבה טען לשווי של 500 $ למ"ר מבונה, בהתבסס על נתוני השוואה כדלקמן:
  - עפ"י חוברת מקרקעין וערכם מס' 97 (מ- 6/1987) - שווי קרקע בבנייה רוויה בגבעתיים במקום מעולה נע בטווח של 560 $ - 440 $ למ"ר קרקע מבונה (14,000

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

$ - 11,00 $ קרקע לחדר) ואילו שווי קרקע באזור בינוני נע בטווח של 360 $ - 280 $ למ״ר קרקע מבונה.

- בהכרעת בצלאל קציר, ברחוב וייצמן 16א׳, ברחוב ראשי הכולל מסחר, נקבע שווי 400 $ למ״ר מבונה, לשנת 1987.
- בהכרעת פרימו נקבע שווי של 500 $ למ״ר מבונה, לשנת 1987.
- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

	שטח	זכויות בנייה	מקדם זכות מותנית	מקדם מעלית שניה	שטח אקו׳
מעלית 1	1,025 מ״ר	0.05	0.9	1.0	46.13 מ״ר
מעלית 2	1,025 מ״ר	0.05	0.9	0.5	23.06 מ״ר
תוספת שטח אקו׳					69.19 מ״ר
מקדם מיקום ועורפיות					0.85
מקדם מושע					0.90
שווי מ״ר מבונה					500 $
שער יציג					1.5889
השבחה					42,048 ₪

12.45. תמצית טיעוני שמאי המבקש:

- לא חלה השבחה בנכס עקב אישורה של התכנית, היות וכבר במצב הקודם נקבעו זכויות לתוספת מעליות.
- על הצד הזהיר, הציג שמאי המבקש נתוני שווי בגין תכנית זו, כדלקמן:

שמאי מכריע	מיקום	שווי הזכויות
גבע בלטר	6161/256	370 $ למ״ר מבונה + מקדם דחייה
יצחק ברמן	6154/792	400 $ למ״ר מבונה + מקדם דחייה

הכרעה

12.46. תכנית גב/385 התירה תוספת של 5% באחוזי הבנייה בגין התקנת מעלית בבניינים בני 3 קומות ומעלה וכן 5% בגין כל מעלית נוספת. הצדדים חלוקים בנוגע לקיומה של השבחה עקב אישורה של התכנית.

12.47. אפתח ואומר כי לאור הכרעתי בסעיף 12.37 לעיל, איני מקבלת את עמדת שמאי המבקש לפיה לא חלה השבחה עקב אישורה של התכנית דנן, מן הטעם כי תוספת זכויות הבנייה לצורך התקנת מעלית בנכס הנדון, התאפשרה לראשונה מכוח תכנית גב/385 ולא מכוחה של תכנית גב/202, כנטען ע״י שמאי המבקש.

12.48. מקובלת עלי הסכמת הצדדים לבחינת ההשבחה בגין תוספת 2 מעליות, אשר מקנה תוספת של 5% בנייה בגין כל מעלית, ובסה״כ 10% בנייה.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא״ל:** danashihor@gmail.com

12.49. בהתאם לעקרונות שנקבעו בפסק דינו של בהמ"ש העליון ברע"א 3002/12 הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים נ' אליק רון, פורסם בנבו, מיום 15/07/2014, זכויות הבנייה מכוחה של תכנית גב/385 מהוות זכויות בנייה מעין מוקנות, אשר יש לבחון את ההשבחה בגינן למועד אישורה של התכנית, תוך חלוקתה לשני שלבים: האחד – במועד אישורה של התכנית, השני – במועד מימוש הזכויות בהיתר הבנייה.

12.50. בהתחשב בהכרעות של שמאים מכריעים בסביבת הנכס והחלטת ועדת ערר בתיק גב/85084/12 כץ ירחמיאל נ' הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים, אשר הוצגה בפני ע"י שמאי המשיבה, מקובלת הסכמת הצדדים לפיה המקדם בגין הזכויות המעין מוקנות למעלית, בשלב אישורה של התכנית, הינו 0.9.

12.51. בשל רמת הוודאות הנמוכה יותר לאישורה של המעלית השניה בנכס הנדון, מקובלת עלי ההפחתה אשר בוצעה ע"י שמאי המשיבה, בשיעור של 50% ביחס למעלית הראשונה.

12.52. כאמור בהכרעותיי בסעיפים 12.9 ו- 12.14 לעיל, הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין מושע של 0.9 ומקדם הפחתה בגין מיקום ועורפיות של 0.75.

12.53. **ערכי שווי** – הצדדים חלוקים בנוגע לערכי השווי בנכס, האם 500 $ למ"ר מבונה, לשיטת שמאי המשיבה, או 350 $ לשיטת שמאי המבקש. לאחר שבחנתי את נתוני השווי אשר הוצגו ע"י הצדדים, לרבות נתוני השווי בחוברת "מקרקעין וערכם" (מס' 97) מיוני 1987, המשקפים שווי הנע בין 440 $ - 560 $ למ"ר קרקע במקום טוב, וערכי השווי אשר נקבעו בהכרעות בסביבת הנכס, כמוצג להלן, אני בדעה כי השווי הראוי במועד הקובע הינו 440 $ למ"ר מבונה.

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי למ"ר מבונה
דורית פריאל	6154/441	הל"ה 58	$ 400
נאוה סירקיס	6168/597	סירקין 28	$ 430
גבע בלטר	6155/90	גוש עציון 3	$ 360
ניקי פרימו	6160/68	ז'בוטינסקי 47	$ 500

12.54. **תחשיב ההשבחה:**

	שטח	זכויות בנייה	מקדם זכות מותנית	מקדם מעלית שניה	שטח אקו'
מעלית 1	1,025 מ"ר	5%	0.9	1.0	46.13 מ"ר
מעלית 2	1,025 מ"ר	5%	0.9	0.5	23.06 מ"ר
תוספת שטח אקו'					69.19 מ"ר
מקדם מיקום ועורפיות					0.75
מקדם מושע					0.90
שווי מ"ר מבונה					$ 440
שער יציג					1.5889
השבחה					**32,650** ₪

<u>גב/353/ד - מועד קובע 12/08/1994</u>

12.55. תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- ההשבחה חושבה עבור תוספת זכויות בנייה לפרגולה בשטח של 23 מ״ר עבור 4 יח״ד.
- הובא בחשבון מקדם שווי לפרגולה של 0.1.
- הובאה בחשבון הפחתה למיקום ועורפיות לפי מקדם 0.85 וכן הפחתה בגין מושע לפי מקדם 0.9.
- ערכי שווי - שמאי המשיבה טען לשווי של 1,000 $ למ״ר מבונה, בהתבסס על נתוני השוואה כדלקמן:
  - בהכרעת אמנון נזרי, ברחוב סירקין 24 (גוש 6168/712), נקבע שווי של 1,000 $ למ״ר מבונה.
  - בהכרעת בצלאל קציר, ברחוב ברדיצ׳בסקי 28 (גוש 6160/558), נקבע שווי של 1,100 $ למ״ר מבונה.
  - בהכרעת ניקי פרימו נקבע שווי של 1,000 $ למ״ר מבונה.
  - בהכרעת סירקיס נקבע שווי של 920 $ למ״ר מבונה.
  - בהכרעת נדם נקבע שווי של 1,000 $ למ״ר מבונה בבנייה רוויה.
- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

שטח פרגולה	23 מ״ר
מס׳ יח״ד	4
מקדם שווי לפרגולה	0.10
מקדם מיקום ועורפיות	0.85
מקדם מושע	0.90
שווי מ״ר מבונה	1,000 $
שער יציג	3.028
השבחה	21,311 ₪

12.56. תמצית טיעוני שמאי המבקש:

- שמאי המבקש טען כי התכנית לא השביחה את הנכס בהתבסס על הכרעות של שמאים מכריעים, כמפורט להלן:

שמאי מכריע	מיקום	שווי הזכויות
גבע בלטר	6161/256	אין השבחה
משה נדם	6164/160	אין השבחה *
משה נדם	6162/85	אין השבחה *
אריה אריאל	6163/112	אין השבחה

* במועד התכנית היה בנוי בנכס בית מגורים צמוד קרקע ומשכך אין חבות בהיטל השבחה בגין תכנית זו.

שמאי המשיבה התייחס להכרעות דנן וטען כי מרבית השמאים המכריעים כן חייבו בגין תכנית זו, בפרט בנכסים ביעוד לבנייה רוויה.

<u>הכרעה</u>

12.57. תכנית גב/ 353/ד התירה בניית פרגולה מקונסטרוקציה קלה ללא קירות וללא כיסוי, בשטח של 23 מ״ר ליח״ד ולא יותר מ- 1/3 משטח מרפסת הגג. הצדדים חלוקים בנוגע לקיומה של השבחה בנכס.

12.58. בניגוד לנטען ע״י שמאי המבקש, אני בדעה כי לזכות לבניית פרגולה על גג מבנה בבנייה רוויה יש תרומה חיובית על השווי, כפי שנפסק בהכרעות רבות בסביבת הנכס.

12.59. ההשבחה הנטענת ע״י שמאי המשיבה, בשיעור של 10%, הינה ראויה לטעמי ומשקפת את השיפור הפונקציונלי בשטח מרפסת הגג.

12.60. כאמור בהכרעותיי בסעיפים 12.9 ו- 12.14 לעיל, הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין מושע של 0.9 ומקדם הפחתה בגין מיקום ועורפיות של 0.75.

12.61. **ערכי שווי** –לאחר שבחנתי את נתוני השווי אשר הוצגו ע״י שמאי המשיבה ואת ערכי השווי אשר נקבעו בהכרעות בסביבת הנכס, כמוצג להלן, אני בדעה כי השווי הראוי במועד הקובע הינו 1,000 $ למ״ר מבונה, כנטען ע״י שמאי המשיבה.

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	שווי מ״ר מבונה
לבנה אשד	6164/164	צפרירים 10א׳	1,150 $
יצחק ברמן	6164/358	עברונה 4	1,000 $
לבנה אשד	6162/94	המאור 11	1,100 $
ארז כהן	6162/80	כ״ג 72	1,000 $
דורית פריאל	6162/77	כ״ג 58	1,100 $
דורית פריאל	6156/360	קפלנסקי 14	1,000 $
תמיר שדה	6136/119	הידיד 17	3,000 ₪ (990 $)

12.62. **תחשיב ההשבחה:**

שטח פרגולה	23 מ״ר
מס׳ יח״ד	4
מקדם השבחה	0.10
מקדם מיקום ועורפיות	0.75
מקדם מושע	0.90
שווי מ״ר מבונה	1,000 $
שער יציג	3.028
השבחה	**18,804** ₪

<u>גב/מק/258/ו'- מועד קובע 06/11/1998</u>

12.63. תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- ההשבחה נבחנה בגין תוספת זכויות בנייה בשיעור של 6%, ובסה"כ 101% בנייה במצב החדש, וביטול הזכות המותנית לתוספת 5% בנייה בגין מעלית ראשונה והפיכתה לזכות מוקנית.
- ההשבחה בגין ביטול הזכות המותנת חושבה לפי מקדם 0.1, כהשלמה ל-1.
- הובאה בחשבון הפחתה למיקום ועורפיות לפי מקדם 0.85 וכן הפחתה בגין מושע לפי מקדם 0.9.
- ערכי שווי - שמאי המשיבה טען לשווי של 1,100 $ למ"ר מבונה, בהתבסס על נתוני השוואה כדלקמן:
- מכרז רמ"י, מיום 09/02/1999, ברח' טבנקין 20, בגוש 6156 חלקה 613, בו נקבע סכום הזכייה על 8,800,000 ₪, המשקף שווי של 1,030 $ למ"ר מבונה.
- עסקת מכר, מיום 31/10/1999, של מגרש עם מבנה להריסה ברח' רחל 3, בגוש 6154 חלקה 491, אשר הוערכה ע"י רשות המיסים בסך של 1,125,000 $, המשקף שווי של 1,221 $ למ"ר מבונה.
- בהכרעת דורית פריאל, ברחוב גולדשטיין אהרון 3, גוש 6167/604 (להלן: "הכרעת פריאל"), נקבע שווי של 1,200 $ למ"ר מבונה.
- בהכרעת שאול אשרת, ברחוב בורוכוב 33, גוש 6167/441 (להלן: "הכרעת אשרת"), נקבע שווי של 1,100 $ למ"ר מבונה.
- בהכרעת פרימו, נקבע שווי של 1,000 $ למ"ר מבונה.
- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

תוספת שטח עיקרי	
שטח מגרש	1,025 מ"ר
תוספת שטח עיקרי	6%
מקדם מיקום ועורפיות	0.85
מקדם מושע	0.90
שווי מ"ר מבונה	1,100 $
שער יציג	4.323
השבחה בגין תוספת שטח עיקרי	223,725 ₪

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

זכות מוקנית למעלית	
שטח מגרש	1,025 מ״ר
תוספת שטח עיקרי	5%
מקדם ביטול זכות מותנית	0.10
מקדם מיקום ועורפיות	0.85
מקדם מושע	0.90
שווי מ״ר מבונה	$ 1,100
שער יציג	4.323
השבחה בגין תוספת שטח עיקרי	₪ 18,643
סה״כ השבחה	₪ 242,368

12.64. תמצית טיעוני שמאי המבקש:

- התכנית הקנתה זכויות בנייה בשיעור של 101%. לפיכך ההשבחה נבחנה בגין תוספת 1% זכויות בנייה ביחס לתכנית גב/258/א, החלה במצב הקודם, והתירה 100% בנייה.
- כמו כן, הובאה בחשבון השבחה בשיעור של 10% בגין הפיכת זכות מותנת לזכות מוקנית.
- נוכח העובדה כי בנויים על החלקה 2 בתי מגורים ראויים נדחו הזכויות עד לתום החיים הכלכליים, לפי מקדם 0.497.
- הובא בחשבון מקדם דחייה בגין מיקום צמוד לבית ספר וללא חזית לרחוב של 0.75.
- הובא בחשבון מקדם בגין מושע ומורכבות במימוש הזכויות של 0.75.
- ערכי שווי – שמאי המבקש טען לשווי של 800 $ למ״ר מבונה, בהתבסס על נתוני השוואה כדלקמן:

שמאי מכריע	מיקום	שווי הזכויות
גבע בלטר	6161/256	1,100 $ למ״ר מבונה
יצחק ברמן	6154/792	900 $ למ״ר מבונה
דורית פריאל	6154/441	1,000 $ למ״ר מבונה
אריה אריאל	6163/112	1,000 $ למ״ר מבונה

- תחשיב ההשבחה של שמאי המבקש:

מהות	שטח אקו'
תוספת שטח	20.5 מ״ר
מקדם מיקום ועורפיות	0.75
מקדם מושע	0.75
מקדם דחייה	0.497
שווי מ״ר מבונה אקו'	800 $

מהות	שטח אקו'
שער יציג	4.3230
השבחה	19,819 ₪

<u>הכרעה</u>

12.65. תכנית גב/258/ו הכלילה בהוראותיה הקלות כמותיות, כפי שמופיעות בתקנות התו"ב (סטיה ניכרת מתכנית), תשכ"ז–1967, תוך שנקבעה, בנכס הנדון, תוספת בנייה בשיעור של 6% + 5% בגין מעלית, ובסה"כ 11% בנייה.

12.66. כמו כן, נקבע בתכנית כי תותר תוספת שטח רצפה בשיעור של 2.5% בגין תוספת קומה, אולם היות והתכנית לא התירה תוספת הקומות עצמן, המחייבות הליך של הקלה, לא חושבה השבחה בגין רכיב זה.

12.67. אפתח ואומר כי איני מקבלת את אופן בחינת ההשבחה ע"י שמאי המבקש, אשר בחן את ההשבחה בגין תוספת שטח עיקרי בשיעור של 1% בלבד. התכנית עוסקת בזכויות מוקנות ויוצרת אבחנה ברורה בין זכויות הבנייה הכלליות לבין תוספת זכויות הבנייה להתקנת מעלית, תוך שהינה קובעת מפורשות תוספת שטח עיקרי בשיעור של 6%, אשר לא היתה קיימת במצב קודם, לצד תוספת שטח בשיעור של 5% לצורך התקנת מעלית, אשר הותרה מכוחה של תכנית גב/385 כזכות מעין מוקנית ובמסגרת התכנית דנן הפכה לזכות מוקנית.

12.68. לאור האמור לעיל, אני מקבלת את אופן בחינת ההשבחה אשר בוצע ע"י שמאי המשיבה, אשר בחן את ההשבחה בגין תוספת שטח עיקרי, בשיעור של 6%, והפיכת הזכות לתוספת שטח עיקרי בשיעור של 5%, בגין התקנת מעלית, לזכות מוקנית לפי מקדם השלמה של 0.1.

12.69. כאמור בהכרעותיי בסעיפים 12.9 ו- 12.14 לעיל, הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין מושע של 0.9 ומקדם הפחתה בגין מיקום ועורפיות של 0.75.

12.70. **ערכי שווי** – לאחר שבחנתי את נתוני השווי אשר הוצגו ע"י הצדדים ואת ערכי השווי אשר נקבעו בהכרעות בסביבת הנכס, כמוצג להלן, אני בדעה כי השווי הראוי במועד הקובע הינו 1,100 $ למ"ר מבונה, כנטען ע"י שמאי המשיבה.

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
שאול אשרת	6167/441	בורוכוב 33	1,100$
יצחק ברמן	6164/158	מנורה 5	$ 950
לבנה אשד	6162/94	המאור 11	$ 1,200
ארז כהן	6162/80	כ"ג 72	$ 1,050
משה נדם	6162/85	שפירא 15	$ 1,000
דורית פריאל	6162/77	כ"ג 58	$ 1,000
דורית פריאל	6156/360	קפלנסקי 14	$ 1,200
תמיר שדה	6136/119	הידיד 17	$ 1,000

12.71. **תחשיב ההשבחה:**

תוספת שטח עיקרי	
שטח מגרש	1,025 מ״ר
תוספת שטח עיקרי	6%
מקדם מיקום ועורפיות	0.75
מקדם מושע	0.90
שווי מ״ר מבונה	$ 1,100
שער יציג	4.323
השבחה בגין תוספת שטח עיקרי	**197,404** ₪

זכות מוקנית למעלית	
שטח מגרש	1,025 מ״ר
תוספת שטח עיקרי	5%
מקדם ביטול זכות מותנית	0.10
מקדם מיקום ועורפיות	0.75
מקדם מושע	0.90
שווי מ״ר מבונה	$ 1,100
שער יציג	4.323
השבחה בגין תוספת שטח עיקרי	**16,450** ₪
סה״כ השבחה	**213,854** ₪

<u>גב/מק/353/ה'- מועד קובע 08/12/1998</u>

12.72. תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- ההשבחה נבחנה בגין אפשרות סגירת הפרגולה עם מחיצות ניידות שקופות (מאלמנטים ניידים) בגג.
- במצב הקודם הובאה בחשבון פרגולה פתוחה ומרפסת גג לפי מקדם שווי של 0.35.
- במצב החדש, הובאה בחשבון פרגולה סגורה לפי מקדם שווי של 0.7.
- הובאה בחשבון הפחתה למיקום ועורפיות לפי מקדם 0.85 וכן הפחתה בגין מושע לפי מקדם 0.9.
- ערכי שווי - שמאי המשיבה טען לשווי של 1,100 $ למ״ר מבונה, בהתבסס על נתוני השוואה אשר הוצגו בקשר עם תכנית גב/258/ו לעיל.

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

	שטח	מקדם שווי	שטח אקו'
פרגולה סגורה במצב חדש	92.0 מ"ר	0.70	64.4 מ"ר
פרגולה פתוחה ומרפסת גג במצב קודם	92.0 מ"ר	0.35	32.2 מ"ר
תוספת שטח אקו'			32.2 מ"ר
מקדם מיקום ועורפיות			0.85
מקדם מושע			0.90
שווי מ"ר מבונה			$ 1,100
שער יציג			4.18
השבחה			₪ 113,262

12.73. תמצית טיעוני שמאי המבקש:

- שמאי המבקש מאמץ את תוספת השטח האקו' עקב אישורה של התכנית ואת מקדמי השווי לפרגולה, כנטען ע"י שמאי המשיבה.
- נוכח העובדה כי בנויים על החלקה 2 בתי מגורים ראויים נדחו הזכויות עד לתום החיים הכלכליים, לפי מקדם 0.497.
- הובא בחשבון מקדם דחייה בגין מיקום צמוד לבית ספר וללא חזית לרחוב של 0.75.
- הובא בחשבון מקדם בגין מושע ומורכבות במימוש הזכויות של 0.75.
- ערכי שווי – שמאי המבקש טען לשווי של 800 $ למ"ר מבונה, בהתבסס על נתוני השוואה כדלקמן:

שמאי מכריע	מיקום	שווי הזכויות
גבע בלטר	6161/256	1,100 $ למ"ר מבונה
שושי שרביט	6167/400	1,100 $ למ"ר מבונה
יצחק ברמן	6154/792	950 $ למ"ר מבונה
משה נדם	6162/85 6164/160	במועד התכנית בנכס היה בנוי בית מגורים צמוד קרקע ומשכך אין חבות בהיטל השבחה בגין תכנית זו.

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המבקש:

תוספת שטח אקו'	32.2 מ"ר
מקדם מיקום ועורפיות	0.75
מקדם מושע	0.75
מקדם דחייה	0.497
שווי מ"ר מבונה אקו'	$ 800
שער יציג	4.1800
השבחה	₪ 30,101

<u>הכרעה</u>

12.74. תכנית גב/353/ה אפשרה, בין היתר, התקנת מחיצות שקופות ניידות בפרגולה וכן את כיסוי הפרגולה. הצדדים מסכימים בנוגע לקיומה של השבחה עקב אישורה של התכנית אולם חלוקים בנוגע לגובהה.

12.75. ההשבחה עקב אפשרות כיסוי הפרגולה ומילוי בין קורותיה מתבטאת בהרחבת השימושים במרפסת ואת איכות השימוש בה. לאור האמור, אני בדעה כי מקדם ההשבחה הראוי, המשקף את השיפור בפונקציונליות של הפרגולה, הינו 0.15.

12.76. כאמור בהכרעותיי בסעיפים 12.9 ו- 12.14 לעיל, הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין מושע של 0.9 ומקדם הפחתה בגין מיקום ועורפיות של 0.75.

12.77. **ערכי השווי** – הצדדים חלוקים בנוגע לערכי השווי, האם 1,100 $, לשיטת שמאי המשיבה, או 800 $, לשיטת שמאי המבקש. לאור סמיכות המועדים בין תכנית גב/353/ה לבין תכנית גב/258/ו, אני בדעה כי השווי הראוי הינו 1,100 $ למ"ר מבונה, כאמור בהכרעתי בסעיף 12.70 לעיל.

12.78. **תחשיב ההשבחה:**

שטח פרגולה ליח"ד	23 מ"ר
מס' יח"ד	4
מקדם השבחה	0.15
מקדם מיקום ועורפיות	0.75
מקדם מושע	0.90
שווי מ"ר מבונה	$ 1,100
שער יציג	4.18
השבחה	**₪ 42,830**

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

<u>גב/מק/2002- מועד קובע 08/04/2003</u>

12.79. תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- ההשבחה חושבה בגין תוספת שטחי שירות, תוספת זכויות בנייה בשיעור של 10% בסמכות הוועדה המקומית והמרת חדרי יציאה לגג לדירת פנטהאוז.
- השבחה בגין תוספת שטחי שירות – בהתאם לתכניות קודמות, שטח חדר המדרגות היווה חלק מאחוזי הבנייה העיקריים. בתכנית הנדונה הוספו שטחי שירות בנוסף לשטחים העיקריים. שמאי המשיבה הפנה בתמיכה להכרעת פרימו, להכרעת וירניק, להכרעת פריאל ולהכרעת בלטר. לפיכך, הובאה בחשבון תוספת שטח עיקרי של 36 מ״ר (12 מ״ר X 3 קומות) ע״ח חדרי מדרגות.
- תוספת ממ״דים לחיוב במכר[1] – הובא בחשבון כי בהתאם לתכנית ניתן להוסיף לפחות 2 דירות נוספות, בהתחשב באפשרות להפיכת חדרי הגג לדירות גג ובהתחשב בתוספת שטח עיקרי בגין זכויות מותנות ואפשרות ניוד שטחים לדירות הגג ובין הקומות. לפיכך, הובאו בחשבון 2 ממ״דים בשטח של 15 מ״ר.
- תוספת זכויות בנייה בשיעור של 10% בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית.
- המרת חדרי יציאה לגג לדירת פנטהאוז וניוד שטחים לדירת הפנטהאוז – הובא בחשבון שטח דירות הגג, לא כולל ממ״ד, פרגולות ומרפסת צמודה, של כ- 180 מ״ר, מתוכם תוספת שטח של כ- 68 מ״ר מכוח תכנית גב/353/ו, משנת 2005. לפיכך הובא בתחשיב ההשבחה שטח דירה של 112 מ״ר.
- הובא בחשבון מקדם משוקלל של 0.2 בהתחשב במקדם 0.15 לאיחוד חדרי היציאה לגג ומקדם 0.4 לניוד שטחים מקומות תחתונות לדירת הפנטהאוז. שמאי המשיבה הפנה בתמיכה לשומה מכרעת ברח׳ הצנחנים 28 בגבעתיים.
- הובא בחשבון מקדם שווי לזכויות מותנות לפי מקדם 0.9, בהתאם להכרעות בגין זכויות מותנות בשלב המכר (שלב 1):

גוש	חלקה	כתובת	שמאי מכריע	מקדם השבחה במכר לזכויות המותנות
6154	875	ויצמן 56	רן וירניק	0.90
6168	329	המעגל 6	רן וירניק	0.90
6168	378	פועלי הרכבת 25	רן וירניק	0.90
6154	441	הל״ה 58	דורית פריאל	0.90
6160	314	הראל 6	דורית פריאל	0.85
6154	513	קק״ל 41	יצחק ברמן	0.80
6155	149-152	עליית הנוער 33-35 הורדים 15-17	אמנון נזרי	0.90
6160	373	דרך בן גוריון 208	גבע בלטר	0.88
6155	90	גוש עציון 3	גבע בלטר	0.88

[1] עפ״י החלטת ועדת ערר בתיק 417/11 חשדר מגדלי שליטה בע״מ נ׳ ועדה המקומית לתו״ב ירושלים (להלן: ״ערר חשדר״).

- כמו כן, הפנה שמאי המשיבה להחלטת ועדת ערר מס' גב/85084/12, מיום 08/02/2017, שם נקבע כי ניתן להחיל מקדם 0.1 לזכויות המותנות בשלב ההיתר, כך שמשתמע כי בהתאם לפס"ד אליק רון, שלב המכר מחושב לפי מקדם 0.9.
- הובאה בחשבון הפחתה למיקום ועורפיות לפי מקדם 0.85 וכן הפחתה בגין מושע לפי מקדם 0.9.
- ערכי שווי - שמאי המשיבה טען לשווי של 1,150 $ למ"ר מבונה, בהתבסס על נתוני השוואה כדלקמן:
  - מכרז רמ"י, מיום 31/12/2003, ברח' ריינס 7, בגוש 6156 חלקה 613, בו נקבע סכום הזכייה על 3,223,000 ₪, המשקף שווי של 1,100 $ למ"ר מבונה, ללא מע"מ וללא פיתוח.
  - עסקת מכר, מיום 08/03/2006, של מגרש עם מבנה להריסה ברח' הנרקיס 6, בגוש 6160 חלקה 153, תמורת 1,125,000 $, המשקפת שווי של 1,170 $ למ"ר מבונה.
  - עסקת מכר, מיום 10/03/2005, של מגרש ברח' המעורר 23, בגוש 6168 חלקה 28, תמורת 1,820,000 $ + היטל השבחה, דמי היתר ומס שבח המוטלים על הקונה, המשקפת שווי של 1,253 $ למ"ר מבונה.
  - בהכרעת מוטי דיאמנט, ברחוב השניים 10 (גוש 6167/390), נקבע שווי של 1,100 $ למ"ר מבונה.
  - בהכרעת אשרת, נקבע שווי של 1,100 $ למ"ר מבונה.
  - בהכרעת פריאל, נקבע שווי של 1,200 $ למ"ר מבונה.
  - בשומה מכרעת ברח' הכנסת פינת רח' ברדיצ'בסקי נקבע שווי של 1,200 $ למ"ר מבונה.
  - בהכרעת פרימו נקבע שווי של 1,150 $ למ"ר מבונה.
- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

תוספת שטחי שירות	
חדרי מדרגות	36 מ"ר
ממ"ד	15 מ"ר
סה"כ תוספת שטח שירות	51 מ"ר
תוספת 10% לבניית מרתף ושתי קומות	
שטח מגרש	1,025 מ"ר
זכויות בנייה	0.1
מקדם זכויות הכפופות לשק"ד ועדה	0.9
תוספת שטח אקו'	92 מ"ר

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

המרת חדרי יציאה לגג לדירות פנטהאוז + ניוד שטחים	
שטח דירות גג	112 מ״ר
מקדם השבחה	0.2
מקדם זכויות הכפופות לשק״ד ועדה	0.9
תוספת שטח אקו׳	20.16
סה״כ תוספת שטח אקו׳	163 מ״ר
מקדם מיקום ועורפיות	0.85
מקדם מושע	0.9
שווי מ״ר מבונה	$ 1,150
שער יציג	4.647
השבחה בגין תוספת שטח עיקרי	₪ 668,020

12.80. תמצית טיעוני שמאי המבקש:

- התכנית קבעה בידי הוועדה המקומית שיקול דעת וסמכות להרחיב את זכויות הבנייה ב- 10% נוספים. ברם, במקביל הוועדה המקומית הרחיבה באופן ניכר את תקן החניה הדרוש, ע״י תוספת 50% במספר החניות הנדרש בשימוש לבנייה למגורים.
- תקן החניה המחמיר פגע בצורה מהותית בשווי הקרקע בשל העובדה כי קיים קושי ניכר לבנות מרתף חניה בכלל ובמיוחד בנכס הנדון אשר כלוא בין בניינים ונמצא באזור בעל נגישות מוגבלת ובעייתית.
- כמו כן, התכנית התירה שטחי שירות, אשר הותרו בעבר במסגרת תקנות התו״ב (חישוב שטחים), 1992.
- שמאי המבקש בחן את ההשבחה בגין תוספת ממ״דים בשטח של 15 מ״ר, תוספת 10% בגין בניית מרתפים, המהווים כ- 102 מ״ר, הפיכת שטח של 36 מ״ר משטח שירות לשטח עיקרי לפי מקדם השבחה 0.5. ההשבחה נבחנה בסה״כ בגין שטח אקו׳ של 135 מ״ר.
- הובאה בחשבון עלות עודפת בגין תקן חניה מחמיר בסך של 90,000 $.

שמאי המשיבה הגיב כי בהתחשב באפשרות לבניית 4 דירות בקומה וסה״כ 12 דירות בחלקה בבניין בן 3 קומות, ואף באפשרות לבניית 20 דירות בהתחשב בתוספת 2 קומות לבניית 5 קומות, ניתן לבנות את כל החניות העיליות בתכסית המגרש. רק אם יוחלט לבנות דירות גן בחלקה (זכות לדירות גן מתכנית גב/ 258/ו משנת 1998) יצטרכו לבנות מרתף חניה.
נטען עוד כי בהכרעות בגבעתיים למגרשים לבנייה רוויה לא הופחתו עלויות חניה תת קרקעיות בתכנית גב/מק/2002, בפרט ששווי מקום חניה תת קרקעי בגבעתיים הינו גבוה מאוד ועולה על עלות בנייתו כך שאין עלות עודפת.

- הובא בחשבון מקדם דחייה בגין מיקום צמוד לבית ספר וללא חזית לרחוב של 0.75.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא״ל:** danashihor@gmail.com

- הובא בחשבון מקדם בגין מושע ומורכבות במימוש הזכויות של 0.75.
- ערכי שווי – שמאי המבקש טען לשווי של 1,000 $ למ״ר מבונה, בהתבסס על נתוני השוואה כדלקמן:

שמאי מכריע	מיקום	שווי הזכויות
דורית פריאל	6154/441	1,150 $ למ״ר מבונה
שושי שרביט	6167/400	1,100 $ למ״ר מבונה
יצחק ברמן	6154/792	1,000 $ למ״ר מבונה

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המבקש:

מהות	שטח אקו׳
תוספת שטח	135 מ״ר
מקדם זכויות מותנות	0.80
מקדם מיקום ועורפיות	0.75
מקדם מושע	0.75
שווי מ״ר מבונה אקו׳	1,000 $
השבחה, לפני ניכוי עלות עודפת	$108,000
עלות עודפת בגין חניה	-$ 90,000
השבחה	$ 18,000
שער יציג	4.6500
השבחה	₪ 83,700

<u>הכרעה</u>

12.81. תכנית גב/2002 קבעה הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי בתחום מרחב התכנון של גבעתיים, לרבות תוספת זכויות בנייה מותנות ושחרור שטחים עיקריים. הצדדים מסכימים כי התכנית השביחה את הנכס אולם חלוקים בנוגע לאופן בחינת ההשבחה וגובהה.

12.82. **שטחי שירות** – בהתאם להוראות התכנית הותרה תוספת שטחי שירות של 35 מ״ר ליח״ד. תוספת שטחי השירות משמעה שחרור שטחים עיקריים, אשר במצב הקודם יוחסו לחדר מדרגות בשטח של 12 מ״ר לקומה, וסה״כ 36 מ״ר. עסקינן בזכויות מוקנות, הכלולות בטבלת זכויות הבנייה ולפיכך אין ליתן בגינן הפחתה בגין אי וודאות.

12.83. לאור הכרעתי בסעיף 12.20 לעיל לפיה השימוש היעיל והמיטבי בנכס, במועד הקובע, הינו הקרקע כריקה, איני מקבלת את טיעונו של שמאי המבקש לפיו השווי המיוחס לשטח העיקרי אשר השתחרר בגין חדר המדרגות הינו מופחת.

12.84. כמו כן, היות ועסקינן במימוש על דרך של מכר, ובהתאם לעקרונות שנקבעו בערר חשדר, מקובלת הסכמת הצדדים לבחינת ההשבחה בגין תוספת 2 ממ״דים, בשטח כולל של 15 מ״ר, לדירות הגג שבנייתן מתאפשרת לאור ההוראה בתכנית להפיכת חדרי גג לדירות גג וניוד שטחי בנייה.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא״ל:** danashihor@gmail.com

12.85. **תוספת שטח בחדר יציאה לגג** - התכנית מאפשרת בנייה של חדר יציאה לגג של 23 מ״ר, לא כולל שטח המדרגות המחברות את חדר היציאה לדירה, ובכך מגדילה את השטח האפשרי ב- 4 מ״ר נוספים ליח״ד, ובסה״כ 16 מ״ר. הצדדים לא בחנו את ההשבחה הנובעת מתוספת שטח בחדר יציאה לגג.

12.86. לצורך בחינת ההשבחה, הובא בחשבון מקדם שווי משוקלל, בקיזוז הפסד מרפסת גג, של 0.75.

12.87. **זכויות בנייה בגין תוספת קומות** – תכנית גב/2002 עיגנה בהוראותיה את האפשרות לתוספת זכויות בנייה בשיעור של 2.5% לקומה, ע״י קביעת בינוי, בחלקה הנדונה, הכולל 5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, במקום 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, במצב קודם.

12.88. היות ועסקינן בתוספת זכויות בנייה, הנתונה לשיקול דעת הוועדה המקומית, אולם ברמת וודאות גבוהה לאישורן, הובא בחשבון מקדם בגין זכויות מעין מוקנות של 0.9, כאמור בהכרעתי בסעיף 12.50 לעיל.

12.89. **זכויות בנייה בגין תוספת מרתף** – בהתאם להוראות התכנית, הוועדה רשאית להתיר תוספת של 5% בנייה בגין קומת מרתף. היות ועסקינן בזכויות בנייה המותנות בשיקול דעת, אולם ברמת וודאות גבוהה לאישורן, הובא בחשבון מקדם בגין זכויות מעין מוקנות של 0.9, כאמור לעיל.

12.90. עלות עודפת בגין מרתף חניה – שמאי המבקש טען כי הגדלת תקן החניה בתכנית גב/2002 פגעה בשווי הקרקע ויצרה עלות עודפת בסך של 90,000 $, אותה יש לנכות מההשבחה. איני מקבלת טיעון זה ממספר טעמים. ראשית, שמאי המבקש הציג את טיעונו בעלמא וללא הצגת נתונים בתמיכה לשווי חניה בסביבת הנכס ביחס לעלות הקמת החניה או בתמיכה למסקנתו כי העלות העודפת נאמדת בסך של 90,000 $. שנית, ומבלי לגרוע מן האמור לעיל, תרומת שטחי השירות, לרבות החניה התת קרקעית, מגולמת זה מכבר בערכי השווי לשטחים העיקריים, ולפיכך אין מקום להפחתה נוספת.

12.91. **הפיכת חדרי יציאה לגג לדירות גג וניוד שטחי בנייה** – שמאי המבקש התעלם בתחשיב ההשבחה מההוראה בתכנית המאפשרת ניוד שטחי בנייה בין הקומות והקמת דירת גג במקום חדרים על הגג. עסקינן בזכות מעין מוקנית, בעלת סבירות גבוהה לניצולה, ולכן הובאה בחשבון לפי מקדם של 0.9, כאמור לעיל.

12.92. אני בדעה כי שטח דירת הגג הסביר במקרה הנדון הינו כ- 120 מ״ר, אולם על הצד הזהיר אימצתי את השטח הנטען ע״י שמאי המשיבה של 112 מ״ר.

12.93. הובא בחשבון כי מקדם ההשבחה בגין המרת חדרי יציאה לגג לדירת גג הינו 0.2 (1.3 – 1.5) ואילו מקדם ההשבחה בגין ניוד שטחי בנייה מהקומות התחתונות לקומת הגג הינו 0.5 (1 – 1.5).

12.94. כאמור בהכרעותיי בסעיפים 12.9 ו- 12.14 לעיל, הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין מושע של 0.9 ומקדם הפחתה בגין מיקום ועורפיות של 0.75.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא״ל:** danashihor@gmail.com

12.95. **ערכי השווי** – הצדדים חלוקים בנוגע לערכי השווי, האם 1,150 $, לשיטת שמאי המשיבה, או 1,000 $, לשיטת שמאי המבקש. לאחר שבחנתי את נתוני השווי אשר הוצגו ע"י הצדדים ואת ערכי השווי אשר נקבעו בהכרעות בסביבת הנכס, כמוצג להלן, אני בדעה כי השווי הראוי הינו 1,100 $ למ"ר מבונה.

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי למ"ר מבונה
שושי שרביט	6167/400	בורוכוב 37	$ 1,100
שאול אשרת	6167/441	בורוכוב 33	$ 1,100
יצחק ברמן	6154/358	עברונה 4	$ 1,150
מוטי דיאמנט	6167/390	השניים 10	$ 1,100
משה נדם	6167/256	המורד 2א	$ 1,022

12.96. **תחשיב ההשבחה:**

תוספת זכויות				
	זכויות	**שטח בנייה**	**מקדם זכויות מותנות**	**שטח אקו'**
תוספת שטח עיקרי ששימש למדרגות		36 מ"ר	1.00	36 מ"ר
תוספת ממ"ד		15 מ"ר	1.00	15 מ"ר
תוספת שטח עיקרי לחדר יציאה לגג		16 מ"ר	0.75	12 מ"ר
תוספת בנייה בגין מרתף	5%	51 מ"ר	0.90	46 מ"ר
תוספת בנייה בגין 2 קומות נוספות	5%	51 מ"ר	0.90	46 מ"ר
שטח אקו'				155 מ"ר

דירת גג				
	שטח	**מקדם השבחה**	**מקדם זכויות מותנות**	**שטח אקו'**
המרת 4 חדרי יציאה לגג לדירת גג	92 מ"ר	0.2	0.90	17 מ"ר
ניוד שטח לדירת הגג	20 מ"ר	0.5	0.90	9 מ"ר
שטח אקו'				26 מ"ר
סה"כ תוספת שטח אקו'				181 מ"ר
מקדם מיקום ועורפיות				0.75
מקדם מושע				0.90
שווי מ"ר מבונה				$ 1,100
שער יציג				4.647
השבחה				**624,522** ₪

<u>גב/353/ו - מועד קובע 30/01/2005</u>

12.97. תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- ההשבחה נבחנה בגין הגדלת חדרי יציאה לגג מ- 23 מ״ר ל- 40 מ״ר, עבור 4 יח״ד בקומה העליונה.
- הובא בחשבון מקדם בגין זכות מותנית לאיחוד חדרי היציאה לגג לדירת פנטהאוז לפי מקדם 0.9.
- הובאה בחשבון הפחתה למיקום ועורפיות לפי מקדם 0.85 וכן הפחתה בגין מושע לפי מקדם 0.9.
- ערכי שווי - שמאי המשיבה טען לשווי של 1,250 $ למ״ר מבונה, בהתבסס על נתוני השוואה כדלקמן:
- מכרז רמ״י, מיום 31/12/2003, ברח׳ ריינס 7, בגוש 6156 חלקה 613, בו נקבע סכום הזכייה על 3,223,000 ₪, המשקף שווי של 1,100 $ למ״ר מבונה, ללא מע״מ וללא פיתוח.
- עסקת מכר, מיום 08/03/2006, של מגרש עם מבנה להריסה ברח׳ הנרקיס 6, בגוש 6160 חלקה 153, תמורת 1,125,000 $, המשקפת שווי של 1,170 $ למ״ר מבונה.
- עסקת מכר, מיום 10/03/2005, של מגרש ברח׳ המעורר 23, בגוש 6168 חלקה 28, תמורת 1,820,000 $ + היטל השבחה, דמי היתר ומס שבח המוטלים על הקונה, המשקפת שווי של 1,253 $ למ״ר מבונה.
- בהכרעת מוטי דיאמנט, ברחוב השניים 10 (גוש 6167/390), נקבע שווי של 1,250 $ למ״ר מבונה.
- בהכרעת אשרת, נקבע שווי של 1,250 $ למ״ר מבונה.
- בהכרעת פריאל, נקבע שווי של 1,200 $ למ״ר מבונה.
- בהכרעה ברח׳ הכנסת פינת ברדיצ׳בסקי נקבע שווי של 1,350 $ למ״ר מבונה.
- בהכרעת פרימו נקבע שווי של 1,300 $ למ״ר מבונה.
- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

תוספת שטח לחדרי יציאה על הגג (17 מ״ר X 4)	68 מ״ר
מקדם זכויות מותנות	0.90
מקדם מיקום ועורפיות	0.85
מקדם מושע	0.90
שווי מ״ר מבונה	1,250 $
שער יציג	4.334
השבחה	253,637 ₪

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא״ל:** danashihor@gmail.com

12.98. תמצית טיעוני שמאי המבקש:

- ההשבחה נבחנה בגין הגדלת חדרי יציאה לגג מ- 23 מ״ר ל- 40 מ״ר, עבור 3 יח״ד בקומה העליונה.

שמאי המשיבה הגיב כי הן בתכנית גב/353 והן בתכנית גב/353/ו נבחנה השבחה בגין 4 חדרי יציאה לגג ולכן לא ברור מדוע בתכנית זו נבחנת ההשבחה בגין 3 חדרי גג בלבד.

- הובא בחשבון מקדם שווי לדירת פנטהאוז לפי מקדם 0.75, בשל קיזוז מרפסת גג בעלת תרומה גבוהה לשווי.
- הובא בחשבון מקדם דחייה בגין מיקום צמוד לבית ספר וללא חזית לרחוב של 0.75.
- הובא בחשבון מקדם בגין מושע ומורכבות במימוש הזכויות של 0.75.
- ערכי שווי – שמאי המבקש טען לשווי של 1,000 $ למ״ר מבונה, בהתבסס על נתוני השוואה כדלקמן:

שמאי מכריע	מיקום	שווי הזכויות
משה נדם	6162/85	1,000 $ למ״ר מבונה
לבנה אשד	6166/332	900 $ למ״ר מבונה
שמואל רוזנברג	6160/677	950 $ למ״ר מבונה
	6160/670	950 $ למ״ר מבונה
גבע בלטר	6154/411	900 $ למ״ר מבונה

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המבקש:

תוספת שטח לחדר יציאה על הגג (17 מ״ר X 3)	51 מ״ר
מקדם שווי	0.75
שווי קרקע למ״ר מבונה	1,000 $
מקדם מיקום ועורפיות	0.75
מקדם מושע	0.75
שער יציג	4.33
השבחה	93,249 ₪

<u>הכרעה</u>

12.99. תכנית גב/353/ו הגדילה את שטח חדרי היציאה לגג מ- 23 מ״ר ל- 40 מ״ר.

12.100. בחינת שטחי הבנייה ומגבלת קווי הבניין מביאני למסקנה כי בניגוד לנטען ע״י שמאי המבקש, לא קיימת מניעה לניצול 4 חדרי יציאה לגג, בשטח של 40 מ״ר כ״א.

12.101. לצורך בחינת ההשבחה הובא בחשבון הפסד שטח מרפסת הגג , לפי מקדם 0.25.

12.102. כאמור בהכרעותיי בסעיפים 12.9 ו- 12.14 לעיל, הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין מושע של 0.9 ומקדם הפחתה בגין מיקום ועורפיות של 0.75.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא״ל:** danashihor@gmail.com

12.103. **ערכי השווי** – הצדדים חלוקים בנוגע לערכי השווי, האם 1,250 $, לשיטת שמאי המשיבה, או 1,000 $, לשיטת שמאי המבקש. לאחר שבחנתי את נתוני השווי אשר הוצגו ע"י הצדדים ואת ערכי השווי אשר נקבעו בהכרעות בסביבת הנכס, כמוצג להלן, אני בדעה כי השווי הראוי הינו 1,250 $ למ"ר מבונה, כנטען ע"י שמאי המשיבה.

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי למ"ר מבונה
שאול אשרת	6167/441	בורוכוב 33	1,250 $
יצחק ברמן	6154/358	עברונה 4	1,200 $
מוטי דיאמנט	6167/390	השניים 10	1,250 $
משה נדם	6167/256	המורד 2א	969 $

12.104. **תחשיב השבחה:**

	שטח	מקדם שווי	סה"כ
חדרי יציאה לגג (17 מ"ר X 4 יח"ד)	68 מ"ר	1.00	68.00 מ"ר
הפסד מרפסת גג	68 מ"ר	0.25	17.00 מ"ר -
תוספת שטח אקו'			51.00 מ"ר
מקדם מיקום ועורפיות			0.75
מקדם מושע			0.90
שווי מ"ר מבונה אקו'			1,250 $
שער יציג			4.334
השבחה			**186,497** ₪

<u>גב/550 - מועד קובע 27/09/2011</u>

12.105. תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- התכנית הקנתה את הזכות להוספת דירת גג במקום חדרי יציאה לגג מעל הקומה העליונה, שלא בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית.
- הובא בחשבון שטח עיקרי, לא כולל ממ"ד, פרגולה ומרפסת גג, בשטח של כ- 180 מ"ר.
- הובא בחשבון מקדם השבחה משוקלל של 0.18, המורכב ממקדם 0.15 בגין איחוד חדרי הגג בשטח של 160 מ"ר ומקדם 0.4 בגין ניוד של כ- 20 מ"ר מקומות תחתונות.
- הובא בחשבון מקדם בגין ביטול זכות מותנית של 0.1.
- הובאה בחשבון הפחתה למיקום ועורפיות לפי מקדם 0.85 וכן הפחתה בגין מושע לפי מקדם 0.9.

- ערכי שווי - שמאי המשיבה טען לשווי של 8,500 ₪ למ״ר מבונה, בהתבסס על נתוני השוואה כדלקמן:

- ביום 18/08/2009 נמכר מגרש עם מבנה להריסה ברח׳ הל״ה 52, גוש 6154 חלקה 444. רשות המיסים העריכה את העסקה בשווי של 19,500,000 ₪. התמורה דנן משקפת שווי של 7,752 ₪ למ״ר מבונה, כולל היטל השבחה.

- ביום 3101/2010 נמכר מגרש ברח׳ השניים 28א׳, בגוש 6167/472, תמורת 10,000,000 ₪, המשקפת שווי של 11,926 ₪ למ״ר מבונה.

- בהכרעת אמנון נזרי, ברחוב סירקין 24 (גוש 6168/712), נקבע שווי של 8,000 ₪ למ״ר מבונה, למועד 19/07/2009.

- בהכרעת נורית ג׳רבי ברח׳ כצנלסון 6-4 (גוש 6155 חלקות 347, 348) נקבע שווי של 7,000 ₪ למ״ר מבונה, לאור היקף הבנייה ובינוי מעל קומת מסחר ומשרדים.

- בהכרעת יצחק ברמן, ברח׳ קק״ל 45 (גו״ח 6154/467), נקבע שווי של 8,200 ₪ למ״ר מבונה, למועד 23/08/2010.

- בהכרעת נדם נקבע שווי של 8,000 ₪ למ״ר מבונה, למועד 15/03/2011.

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

שטח דירת הגג	180 מ״ר
מקדם השבחה	0.18
מקדם ביטול זכות מותנית	0.10
מקדם מיקום ועורפיות	0.85
מקדם מושע	0.90
שווי מ״ר מבונה	8,500 ₪
השבחה	21,068 ₪

12.106. תמצית טיעוני שמאי המבקש:

- שמאי המבקש אימץ במלואו את תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה, לרבות שטחי הבנייה, מקדמי השווי וערכי השווי.

<u>הכרעה</u>

12.107. תכנית גב/550 התירה בניית דירת גג בקומה העליונה במקום חדרי יציאה לגג, כזכות מוקנית.

12.108. ההשבחה בגין התכנית נבחנת ביחס לשטח של 160 מ״ר, המהווה 4 חדרי יציאה לגג, בשטח של 40 מ״ר כ״א, אותם ניתן להמיר בהתאם להוראות התכנית לדירת גג. יובהר, כי בניגוד למוצג בתחשיב שמאי המשיבה, תכנית זו אינה עוסקת בניוד שטחי בנייה ולפיכך אין להביא שטחים אלו בחישוב ההשבחה.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא״ל:** danashihor@gmail.com

12.109. לאור הכרעתי לעיל, אני מקבלת את הסכמת הצדדים למקדם השבחה של 0.1 בגין ביטול אי הוודאות והפיכת הזכות למוקנית.

12.110. כאמור בהכרעותיי בסעיפים 12.9 ו- 12.14 לעיל, הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין מושע של 0.9 ומקדם הפחתה בגין מיקום ועורפיות של 0.75.

12.111. **ערכי שווי** – לאחר שבחנתי את נתוני השווי אשר הוצגו ע"י שמאי המשיבה, ובהתחשב במאפייני הנכס ומיקומו, אני מאמצת את הסכמת הצדדים לשווי של 8,500 ₪ למ"ר מבונה.

12.112. **תחשיב השבחה:**

שטח חדרי היציאה לגג	160 מ"ר
מקדם איחוד חדרי יציאה לגג לדירת גג	0.20
מקדם השבחה בגין ביטול זכות מותנית	0.10
מקדם מיקום ועורפיות	0.75
מקדם מושע	0.90
שווי מ"ר מבונה	8,500 ₪
השבחה	**18,360** ₪

13. **<u>הכרעה</u>**

לאור האמור לעיל, להלן הכרעתי בדבר גובה ההשבחה בנכס הנדון, בגין המימוש המבוקש:

תכנית	מועד קובע	השבחה	השבחה בגין מימוש חלקי
גב/353	09/04/1982	₪ 573	₪ 72
גב/258/א	31/12/1982	₪ 584	₪ 73
גב/385	09/09/1987	₪ 32,650	₪ 4,081
גב/353/ד	12/08/1994	₪ 18,804	₪ 2,350
גב/מק/258/ו	06/11/1998	₪ 213,854	₪ 26,732
גב/מק/353/ה	08/12/1998	₪ 42,830	₪ 5,354
גב/מק/2002	08/04/2003	₪ 624,522	₪ 78,065
גב/353/ו	30/01/2005	₪ 186,497	₪ 23,312
גב/550	27/09/2011	₪ 18,360	₪ 2,295

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק ולא יישאו ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל הדיון.

דנה שיחור

דנה שיחור * רשיון מס' 383 * שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה עפ"י חוק התכנון והבניה

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com