שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 18.11.2015

מספר : 150542א
גוש : 6160
תת חלקה : 378/4

לכבוד
הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים
<u>על ידי רחל פרנקו – שמאית הועדה</u>

לכבוד
יובל ודן לבנברג – הנישומים
<u>על ידי הדי סגל – שמאית הנישומים</u>

<u>שומה מכרעת היטל השבחה בגין תכניות</u>

<u>גוש 6160 תת חלקה 378/4 רחוב גלבוע 16 גבעתיים</u>

1. **<u>מטרת השומה</u>**

1.1 על פי הודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין מיום 17.5.2015 מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה בגין תכניות שונות (יפורטו בסעיף 1.3), לגבי תת חלקה 378/4 המהווה **דירת מגורים בקומה א'** (להלן – "**הדירה**") בבנין בן 2 קומות בו 4 דירות (להלן – "**הבנין**") שכתובתו – גלבוע 16, גבעתיים.
הבנין בנוי על חלקה 378 בגוש 6160 (להלן – "**החלקה**").

1.2 בגין מימוש מלא בדרך של מכר הוצאו שומות היטל השבחה כדלהלן :
"**שומת הועדה**" – שומת השמאית רחל פרנקו מיום 26.2.2015.
"**שומת הנישומים**" – שומת השמאית הדי סגל מיום 4.6.2015.

1.3 **המועדים הקובעים להשבחה 15 יום ממתן תוקף לתכניות** (המועדים מוסכמים על שמאיות הצדדים) :

תכנית	מועד קובע
תכנית גב/353	9.4.1982
תכנית גב/258א	31.12.1982
תכנית גב/353/ד'	12.8.1994
תכנית גב/258/ו'	6.11.1998
תכנית גב/מק/353/ה'	8.12.1998
תכנית גב/מק/2002	8.4.2003
תכנית גב/353/ו'	2.3.2005

2. **<u>מסמכים שנמסרו לי, ישיבת שמאות מכרעת, וביקור בנכס ובסביבתו</u>**

2.1 <u>מסמכים שנמסרו לי (לפני הישיבה, במהלכה, ואחריה)</u>
ע"י השמאית סגל, מטעם הנישומים :
א. שומת הנישומים.

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

ב. לאחר הישיבה שלחה מספר מסמכים כפי שהתבקשה בפרוטוקול הישיבה.

ע"י השמאית פרנקו, מטעם הועדה :

א. שומת הועדה.

ב. תגובתה מיום 7.7.2015 לשומת הנישומים.

2.2 <u>ישיבת שמאות מכרעת</u>

א. נערכה במשרדי ביום 21.7.2015.

השתתפו :

השמאית רחל פרנקו – שמאית הועדה

השמאית הדי סגל – שמאית הנישומים

השמאי שגיב פילוט – שמאי ממשרדו של שמאית הנישומים

ב. נוהל הישיבות היה על פי הוראות תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע).

ג. שמאית הנישומים שלחה השלמת מסמכים, לפרוטוקול הישיבה.

2.3 <u>ביקור בחלקה בבנין ובסביבתם</u>

א. נערך על ידי ביום 6.11.2015, במסגרת שומתי המכרעת לגבי דירה בקומת קרקע בבנין הנדון.

ב. נסקרו הבנין מבחוץ, וסביבתו. סביר להניח שמצב הבנין במועד הביקור, אינו תואם את מצבו במועדים הקובעים (המועד הקובע הראשון הינו לפני יותר מ- 33 שנים).
מספר נכסים נשוא עסקאות השוואה שהציגו שמאיות הצדדים, נסקרו בביקור שלי במסגרת שומה מכרעת לגבי הדירה בקומת קרקע שבבנין.

3. <u>פרטי הרישום והזכויות</u>

3.1 המידע להלן מסתמך על נסח רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים מיום 25.1.2015 (נסח מקוון זה, החתום בחתימה אלקטרונית מאושרת, לא יראו פלט נייר שלו כהעתק נאמן של הנסח), ועל מסמכי הבית המשותף.

3.2 גוש 6160 גבעתיים. חלקה 378 בשטח 505.0 מ"ר.
על הבית נבנה בנין בן 2 קומות שנרשם בפנקס בתים משותפים (5 תתי חלקות, כולל הרכוש המשותף).
הנכס הנדון מסומן **תת-חלקה 4** בקומה שניה בשטח של 47.57 מ"ר. החלק ברכוש המשותף – ¼.
אין צמידויות לדירות בבנין, פרט למפורט בסעיף 3.3 להלן.

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

3.3 בהסכם בין קרן קיימת לישראל ובין כל החוכרים של חלקה 378 (המהווה תוספת לתקנון המצוי), הוסדרו תוספות הבניה בכל הדירות. אתייחס להסכם בהכרעתי סעיף 7.2.

3.4 תת חלקה 4 בבעלות קרן קיימת לישראל ומוחכרת ל- לבנברג דן מרדכי ולבנברג יובל פסח (הנישומים בשומה זו).

3.5 על פי צו רישום בית בפנקס הבתים המשותפים מיום 16.6.1960, הדירה הנדונה, הינה דירת 2 חדרים בשטח רצפה של 47.57 מ"ר. תשריט הבית המשותף תואם את הנסח.
על פי הנסח ומסמכי הבית המשותף, אין צמידויות לדירות בבנין פרט למפורט בסעיף 3.3.

3.6 אין מחלוקת בין שמאיות הצדדים לנושא הזכויות. המסמך המפורט בסעיף 3.3, נשלח אלי ע"י שמאית הנישומים לאחר הישיבה, ולכן שמאיות הצדדים לא התייחסו אליו בשומותיהן.

4. <u>מיקום הבנין, הדירה ותאורם</u>

4.1 החלקה ממוקמת בחלק הצפון-מזרחי של גבעתיים, באזור שממערב לדרך בן גוריון ומדרום לרחוב שיינקין.
לחלקה, ששטחה 505 מ"ר, וצורתה רגולרית, חזית מזרחית לרחוב גלבוע. הרחוב שקט, מתחיל מדרום ברחוב עמל, ומסתיים בצפון ברחוב שינקין. באזור הבנין הוא חד סטרי מדרום לצפון.

4.2 על החלקה נבנה בתחילת שנות ה- 60, בית מגורים בן 2 קומות, המכיל 2 יח"ד בכל קומה, ובסה"כ 4 יח"ד.
הגישה לכניסה לבנין ממפלס הרחוב הינה בעליה במהלך בן 10 מדרגות.
בהתאם להיתר הבניה (יפורט בסעיף 5.4 להלן) שטח המבנה כ- 294 מ"ר + 78 מ"ר מרפסות.
רמת הגימור של הבנין, בינונית בהתאם למועד הבניה. לא נעשו שיפוצים בבנין בשנים האחרונות.
יש לציין כי בפועל, הדירות בקומת הקרקע עושות שימוש בלעדי בגינות צמודות ומגודרות.

4.3 הדירה הנדונה ממוקמת בחלק הצפוני של קומה א'.
רמת הגימור שלה אינה רלוונטית לשומה, העוסקת בתוספות בניה.

5. <u>תכנון ורישוי</u>

5.1 תכניות בנין העיר המאושרות החלות על הנכס פורטו בשומות שמאיות הצדדים.
יוזכרו להלן בתמצית **רק הוראות רלוונטיות בתכניות הרלוונטיות** לשומה המכרעת ולתחשיבים שבה, דהיינו תכניות אשר מוסכם על השמאים (ומוסכם עלי) כי חלו בעבר או חלות כיום על החלקה.

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

5.2 **<u>תכניות במצב קודם</u>**

תכנית	י.פ./ מיום	הוראות התכנית
גב/53	761 6.5.1960	מסווגת את החלקה כאזור מגורים א'. שטח בניה מקסימלי : 2 קומות X 25% + 5% נספח. בנוסף הותרו מרפסות פתוחות או מקורות בשטח של עד 25% משטח הבית.
גב/123	1216 23.9.1965	מאפשרת בניה עם קומת עמודים מפולשת. פרוט זכויות בניה עם קומת עמודים מפולשת באזור מגורים א' : 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, 30% לקומה. אחוזים אלו הם סופיים וכוללים נוסף על האחוזים המופיעים בתכנית המתאר, אחוזי שיפור וגם תוספת אחוזי בניה ע"ח הקמת הבנין על קומת עמודים מפולשת.
גב/159	1458 20.6.1968	שטח המרפסות, פתוחות או מקורות, שאינו נכלל בשטח הבניה, הוגדל ל- 30% משטח הבית.
גב/258	19.6.1975	בסמכות הועדה המקומית לאשר סגירת חלק משטח המרפסות שלא יעלה על 1/3 משטח המרפסות המותר בקומה, כאשר המרפסות הסגורות לא יחרגו מעבר לקווי הבנין החוקיים.

5.3 **<u>תכניות במצב חדש</u>**

מודגשות התכניות לגביהן קבעה שמאית הועדה שיש השבחה.

תכנית	י.פ./ מיום	הוראות התכנית
<u>גב/353</u>	2797 25.3.1982	מאפשרת בניית חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר ליח"ד בקומה העליונה, בתנאי שסה"כ שטח הבניה על הגג לא יעלה על 40%. גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מטר ולא יותרו הקמת שירותים, מטבח ובית שימוש.
<u>גב/258א'</u>	2874 16.12.1982	החלקה מסווגת באזור מגורים א-2 בו נקבעו הוראות בניה כדלקמן : 2 קומות X 39% או 2 קומות X 39% מעל קומת עמודים מפולשת.
גב/406	4235 28.7.1994	מתירה הקמת קומת מרתף בהיקף הבנין.
<u>גב/353/ד'</u>	28.7.1994	קובעת הוראות לבניית חדרי יציאה לגג, עליית גג ופרגולות. תותר הקמת פרגולה בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר ולא יעלה על 1/3 משטח מרפסת הגג.
<u>גב/מק/258/ו'</u>	4690 22.10.1998	כוללת את ההקלות הכמותיות כפי שהן מופיעות בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית). פרוט של ההקלות הכמותיות : 6%, 5% למעלית (5% לכל מעלית נוספת לפי גב/385), 5% קומה מפולשת תחתונה, 2.5% לקומה (מקסימום 5% בגין 2 קומות). סה"כ אחוזי בניה באזור מגורים א-2 – 89%. סה"כ לקומה – 45%.

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תכנית	י.פ./ מיום	הוראות התכנית
<u>גב/מק/353/ה'</u>	4701 23.11.1998	קובעת הוראות לבניית חדרי יציאה לגג, עליית גג ופרגולות. התוכנית מבטלת את הוראות תוכניות 353 ו- 353ב'. איסור על איחוד חדרי הגג ועל כניסה לחדרי הגג ממגדל המדרגות המשותף. פרגולה : שטחה לא יעלה על 23 מ"ר או 1/3 משטח הגג הצמוד לדירה לפי הקטן מביניהם. גובהה לא יהיה פחות מ- 2.20 מטר. תוקם מקונסטרוקציה קלה בלבד. לא תותר בניית קירות אך תותר התקנת מחיצות שקופות ניידות, פנלים שקופים ודומיהם בנסיגה ממישור עמודי הפרגולה ההיקפיים, זאת בתנאים המפורטים. קרוי מחומר שקוף. המרווחים בין קורות הקונסטרוקציה לא יפחתו מ-% 40 משטח ההצללה.
<u>גב/מק/2002</u>	5169 24.3.2003	התכנית קובעת הוראות לגבי בינוי ועיצוב אדריכלי בתחום מרחב תכנון מקומי גבעתיים. התכנית שומרת על יעודי קרקע וזכויות בניה כפי שנקבעו בתכניות התקפות, איננה מוסיפה שטחי בניה למעט שטחי שרות. בהתאם לתכנית זכויות הבניה באזור מגורים א- 2 : 2 קומות + קומה מפולשת. סה"כ עיקרי 89%, 45% לקומה. שטחי שרות : 35 מ"ר ליח"ד מעל הקרקע, 200% מתחת לקרקע. מחסנים דירתיים שימוקמו במרתף : 10 מ"ר ליח"ד. על הגג יותרו 23 מ"ר נוספים על שטחי בניה עיקריים נותרים, לא כולל שטח המדרגות המובילות אליהם. תותר הקמת מצללות ועליות גג בגגות משופעים. חישוב שטח עליית הגג לפי תקנות חישוב שטחים בחוק התו"ב. זכויות הבניה המפורטות בטבלה כוללות זכויות בגין מעלית ראשונה בבנין. על כל מעלית נוספת תותר תוספת של 5% לשטחי הבניה המותרים. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספת של 5% בגין קומת מרתף שתבנה במקום קומת עמודים מפולשת נוספת. במגרש מדרוני תותר תוספת של 15% על שטחי הבניה המותרים המצוינים בטבלה. תותר תוספת של 2.5% בגין כל קומה נוספת. בקומת מרתף חלקית תותר תוספת של 5% לחלק המהווה מרתף באותה קומה, ותוספת של 2.5% בלבד לחלק המהווה דירת גן או מבואת כניסה ראשית לבנין. מס' החניות ליח"ד ששטחן הכולל עד 120 מ"ר – 1.5 חניות. מס' החניות ליח"ד ששטחן הכולל מעל 120 מ"ר – 2.0 חניות.
<u>גב/353/ו'</u>	15.2.2005	התכנית מגדילה את שטח חדרי היציאה לגג מ- 23 מ"ר ל- 40 מ"ר בבניינים חדשים ומתירה הרחבת חדרי היציאה לגג בבניינים קיימים.

5.4 **<u>רישוי</u>**

שטחי הבניה על פי היתר בניה מס' 4831 מיום 19.9.1971 המתייחס **להוספת חדר, פנת אוכל, מרפסות, ושינויים פנימיים בשתי הדירות בקומה א' – ב'** :

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

קומת קרקע – 149.91 מ"ר + 46.24 מ"ר מרפסות

קומה א' – 143.79 מ"ר + 32.07 מ"ר מרפסות

בנייני עזר – 3.84 מ"ר

סך הכל – 297.40 מ"ר + 78.31 מ"ר מרפסות.

6. <u>המחלוקות בין שמאיות הצדדים לגבי התכניות השונות</u>

תחשיבי שמאיות הצדדים, בגין התכניות המשביחות לטענתם, יצורפו כנספח לשומה.

אסמכתאות לשווי, שהביאו שמאיות הצדדים, לגבי התכניות שקבעתי שהינן משביחות, יפורטו בפרק 9.

6.1 <u>המחלוקות לגבי תכנית גב/353</u>

שמאית הועדה	שמאית הנישומים
מוסכם על שמאיות הצדדים : השטחים לחישוב השטח האקו' : שטח עיקרי – 505 מ"ר X 60% מרפסות סגורות – 303 מ"ר X 30% X 1/3. מקדם 1.0 מרפסות פתוחות – 303 מ"ר X 30% X 2/3 מהות ההשבחה – תוספת חדרי גג – 40 מ"ר (לאחר ניכוי 3 מ"ר בגין כל חדר מדרגות פנימי). שמאית הועדה טענה בתגובתה לשומת הנישומים, כי אין מקום להפחית את שטח חדר המדרגות שכן השווי מגלם את הצורך בבנייה זו. לנושא זה מציינת את שומתו המכרעת של השמאי יצחק ברמן ברחוב גנסין 4, חולון. שמאית הנישומים טענה כי בגבעתיים עשו תב"ע מיוחדת לפיה חדרי הגג לא כוללים שטח חדר מדרגות והועדה גובה היטל השבחה על תב"ע זו. דהיינו, הועדה טוענת בעצם גביית היטל השבחה על התב"ע הנ"ל, שחדר גג גדל מעצם זה שנוספים לו שטחי חדר המדרגות, דהיינו במצב קודם שטח חדר המדרגות היה כלול.	
מקדם מרפסות פתוחות – 0.5 מקדם חדר יציאה גג – 1.4. סה"כ השטח האקו' במצב חדש – 419.6 מ"ר מקדם מושע – לא הביאה בחשבון הפחתה למושע. התכנית אפשרה בניית 2 חדרי גג בבנין. לפי החלטת ועדת ערר <u>חל/85090/11</u> ברגר רחל וירון נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון היה צריך לחייב את הנישום בהשבחה בגין חדר גג מלא. למרות זאת, חייבה רק עבור רבע משני חדר גג, מאחר והלכה לקולא. בהתחשב בזה שנישומים הם בעלי הזכויות בדירה קומה עליונה ורק דירתם יכולה לממש את בניית חדר הגג, אין הפחתה נוספת מעבר לחיוב כיוון שרק הנישומים יכולים לממש את הבניה. הועדה, או שתבקש הסכמה של 75% מהדיירים או שהיא תאשר את הבקשה להיתר, ובעל זכויות שטוען שמגיע לו פיצוי קנייני יפנה לבית המשפט.	מקדם מרפסות פתוחות – 0.7 מקדם חדר יציאה לגג – 1.2 סה"כ השטח האקו' במצב חדש – 423.72 מ"ר מקדם מושע – 0.8. הואיל וכל זכויות הבניה העתידיות הן במושע בין כל הדיירים, הרי לכל בניה עתידית בין אם לא כרוכה בהריסה ובין אם כרוכה בהריסת הבנין, תידרש הסכמה של כל הדיירים.
שווי ל-מ"ר מבונה – 360 $	שווי ל-מ"ר מבונה – 320 $

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאית הועדה	שמאית הנישומים
השבחה והיטל השבחה לחלק הנישום – ¼	
השבחה – 99 ₪ **היטל השבחה – 50 ₪**	**השבחה – 60.52 ₪** **היטל השבחה – 30.26 ₪**

6.2 **<u>המחלוקות לגבי תכנית גב/258א'</u>**

מצב קודם	
שטח אקו' (ראה לעיל) – 419.6 מ"ר	שטח אקו' (ראה לעיל) – 423.72 מ"ר
מצב חדש	
מוסכם על שמאיות הצדדים : שטח עיקרי – 505 מ"ר X 78% – 393.9 מ"ר. שטח חדרי יציאה לגג – 40 מ"ר .	
מקדם חדרי גג – 1.4 לא הובאה בחשבון הפחתה למושע, שכן כל דייר יכול להרחיב את דירתו. סה"כ השטח האקו' – 449.9 מ"ר	מקדם חדרי גג – 1.2 מקדם מושע – 0.8 סה"כ השטח האקו' – 441.9 מ"ר
מוסכם על שמאיות הצדדים : שווי ל-מ"ר מבונה – 400 $	
השבחה והיטל השבחה לחלק הנישום – ¼	
השבחה – 109 ₪ **היטל השבחה – 54 ₪**	**השבחה – 52.36 ₪** **היטל השבחה – 26.18 ₪**

6.3 **<u>המחלוקות לגבי תכנית גב/353ד'</u>**

מהות ההשבחה מוסכם על שמאיות הצדדים : מהות ההשבחה – תוספת פרגולה בשטח של 46 מ"ר במקדם 0.1. שווי ל-מ"ר מבונה – 1,000 $. שמאית הנישום הביאה בחשבון מקדם מושע לפי 0.8. שמאית הועדה לא הביאה בחשבון הפחתה למושע – ראה טיעוניה לעיל לגבי תכנית גב/353.	
השבחה והיטל השבחה לחלק הנישום – ¼	
השבחה – 3,482 ₪ **היטל השבחה – 1,741 ₪**	**השבחה – 2,786 ₪** **היטל השבחה – 1,393 ₪**

6.4 **<u>המחלוקות לגבי תכנית גב/מק/258ו'</u>**

מהות ההשבחה מוסכם על שמאיות הצדדים – מהות ההשבחה – תוספת זכויות בניה של 11% – 55.55 מ"ר.	
מקדם דחייה – 0.8	לא הובאה בחשבון דחייה.
לא הובאה בחשבון הפחתה למושע – ראה טיעוניה לעיל לגבי תכנית גב/353.	מקדם מושע – 0.8
שווי ל-מ"ר מבונה – 1,100 $	שווי ל-מ"ר מבונה – 1,000 $
השבחה והיטל השבחה לחלק הנישום – ¼	
השבחה – 52,784 ₪ **היטל השבחה – 26,392 ₪**	**השבחה – 48,028 ₪** **היטל השבחה – 24,014 ₪**

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

6.5 **<u>המחלוקות לגבי תכנית גב/353ה'</u>**

שמאית הועדה	שמאית הנישומים
מהות ההשבחה מוסכם על שמאיות הצדדים – מהות ההשבחה – התכנית מאפשרת תוספת קירוי לפרגולה. שטח הפרגולה – 46 מ"ר במקדם 0.4	
לא הובאה בחשבון הפחתה למושע – ראה טיעוניה לעיל לגבי תכנית גב/353.	מקדם מושע – 0.8
שווי ל-מ"ר מבונה – 1,100 $	שווי ל-מ"ר מבונה – 1,000 $
השבחה והיטל השבחה לחלק הנישום – ¼	
השבחה – 21,150 ₪ **היטל השבחה – 10,575 ₪**	**השבחה – 15,382 ₪** **היטל השבחה – 7,691 ₪**

6.6 **<u>המחלוקות לגבי תכנית גב/מק/2002</u>**

מהות ההשבחה	
<u>שטח אקו' בגין זכויות מוקנות</u> העברת שטחי חדר מדרגות (3 קומות X 12 מ"ר) לשטח עיקרי – 36.00 מ"ר כל קומה נוספת גם היא נהנית מעוד 12 מ"ר כיוון שגם בקומות הנוספות, 12 מ"ר בקומה הם מחוץ לאחוזים. תוספת שטח למגרש מדרוני (505 מ"ר X 15 %) – <u>75.75 מ"ר</u> **סה"כ שטח אקו' זכויות מוקנות – 117.75 מ"ר** [לדעתי, טעות בסיכום בשומת הועדה – ש.ר.]	<u>שטח אקו' בגין זכויות מוקנות</u> העברת שטחי חדר מדרגות (2 קומות X 12 מ"ר) לשטח עיקרי – 24.00 מ"ר במצב קודם הותרו רק 2 קומות ולכן ההשבחה היא רק לגבי 2 קומות. 12 מ"ר חדר מדרגות בקומה נחשבו כשטח עיקרי ושימשו בפועל כחדר מדרגות. פיסית היו פחות מ- 12 מ"ר לכל קומה לשימוש עיקרי. בתב"ע החדשה אין הפסד של שטח עיקרי עבור חדרי מדרגות. תוספת שטח בגין דירת מדרון (505 מ"ר X 15 %) – <u>75.75 מ"ר</u> **סה"כ שטח אקו' זכויות מוקנות – 99.75 מ"ר**
<u>שטח אקו' בגין זכויות מותנות</u> תוספת בגין מעלית – 505 מ"ר X 5% X 0.5 (מקדם תרומה לשווי) – 12.62 מ"ר תוספת בגין מרתף – 505 מ"ר X 5% X 0.6 (מקדם) – 15.15 מ"ר. לניסיונה, בכל הבתים החדשים בגבעתיים בונים מרתף, ולכן ממילא ניתנות זכויות של 5% בגין בניית אותו מרתף. לכן יש להביא בחשבון השבחה בגין גורם זה כאשר השבחה הינה במסגרת זכויות המותנות, וערכי הקרקע של כל עסקאות ההשוואה מגלמים את בניית המרתף. תוספת שטח בגין 2 קומות נוספות – 505 מ"ר X 5% – 25.15 מ"ר ניוד זכויות ובניית דירת גג במקום חדרי גג : 100 מ"ר במקדם 0.1 – <u>10.00 מ"ר</u> **סה"כ שטח אקו' זכויות מותנות – 62.92 מ"ר**	<u>שטח אקו' בגין זכויות מותנות</u> ניוד זכויות ובניית דירת גג במקום חדרי גג : 100 מ"ר במקדם 0.1 – 10.00 מ"ר תוספת בגין מעלית – 505 מ"ר X 5% X 0.5 (מקדם תרומה לשווי) – 12.62 מ"ר תוספת שטח בגין 2 קומות נוספות – 505 מ"ר X 5% – <u>25.15 מ"ר</u> **סה"כ שטח אקו' זכויות מותנות – 47.78 מ"ר** אין כדאיות כלכלית לבניית מרתף כדי לבנות 5% נוספים, שהם כ- 25 מ"ר. בנוסף, במצב חדש הביאה בחשבון את שטח חדרי היציאה לגג ללא ניכוי חדר המדרגות בשטח של 6 מ"ר.

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

שמאית הועדה	שמאית הנישומים
מוסכם על שמאיות הצדדים – מקדם זכויות מותנות – 0.85. שמאית הועדה מציינת כי מקדם זה מובא בחשבון בהתאם לפס"ד ביהמ"ש העליון בנושא אליק רון.	
מוסכם על שמאיות הצדדים – מקדם מושע ודחייה – 0.5	
שווי ל-מ"ר מבונה – 1,200 $	שווי ל-מ"ר מבונה – 1,100 $
השבחה והיטל השבחה לחלק הנישום – ¼	
השבחה – 119,170 ₪ **היטל השבחה – 59,585 ₪**	**השבחה – 94,682 ₪** **היטל השבחה – 47,341 ₪**

6.7 **<u>המחלוקות לגבי תכנית גב/353ו'</u>**

מהות ההשבחה מוסכם על שמאיות הצדדים – מהות ההשבחה – תוספת שטח לחדרי גג – 34 מ"ר (80 מ"ר בהפחתת 46 מ"ר).	
	במצב חדש הביאה בחשבון מקדם 8% בגין הזכויות המנוידות מהקומות התחתונות לדירת הגג. יש לנייד פחות זכויות, כי שטח חדרי הגג גדל.
מוסכם על שמאיות הצדדים – הפסד מרפסת גג – 0.8	
לא הובאה בחשבון הפחתה למושע – ראה טיעוניה לעיל לגבי תכנית גב/353.	מקדם מושע – 0.8
שווי ל-מ"ר מבונה – 1,250 $	שווי ל-מ"ר מבונה – 1,150 $
השבחה והיטל השבחה לחלק הנישום – ¼	
השבחה – 36,839 ₪ **היטל השבחה – 18,419 ₪**	**השבחה – 25,419 ₪** **היטל השבחה – 12,709 ₪**

6.8 **<u>מחלוקות כללית לנושא הפטור</u>**

אין להביא בחשבון פטור. מאחר והמוריש נפטר לפני קרוב ל- 20 שנה והדירה מושכרת, לא ניתן להוכיח היום אם הוא היה גר בדירה בשנת 1998 או לא. בשנת 1998 לא היה הפטור. כמו כן, השטח כולל מרפסת הגג, עולה על 140 מ"ר. בנושא הפטור יש לפנות לועדה המקומית לבדיקה של היועצת המשפטית, ולא לשמאי מכריע.	**יש לחשב פטור לגבי תכניות גב/353, גב/258א', גב/353ד'.** הדירה עברה בירושה מהורה לילדיו (הנישומים) ועד פטירתו בשנת 1998, המוריש התגורר בדירה. לנושא זה הציגה מכתבים שונים בהם מפורטת הכתובת של המוריש. השמאית ביקשה כי גם אם לא יובא בחשבון פטור, השמאי המכריע יחשב חלופות השבחה בהתחשב בפטור.

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

7. <u>הכרעתי במחלוקות כלליות המתייחסות לתכניות השונות</u>

7.1 <u>מועד הבניה ואלמנטי דחיה לבניה של תוספות הבניה על פי התכניות השונות</u>

<u>תכניות המקנות חדרי יציאה לגג ופרגולות</u>

מבחינת כדאיות כלכלית, ניתנות למימוש מיידי. גם שמאיות הצדדים לא הביאו בחשבון דחייה כל שהיא.

בתוספת לתקנון המצוי (סעיף 3.3 לעיל) עוגנו רק תוספות הבניה "האופקיות" דהיינו הרחבות הבניה של הדירות הקיימות.

הנושא יפורט בסעיף 7.2.

בתוספת הנ"ל לתקנון, לא עוגנו תוספות הבניה על הגגות של הדירות בקומה א'.

בבניינים ישנים מהסוג הנדון בהם 4 דירות (2 בקומת הקרקע ו- 2 בקומה א'), נהוגה חלוקה בהסכמה בין הבעלים לפיה לדירות בקומת קרקע יוצמדו שטחי חצר וכך יהפכו ל- "דירות גן" (זאת כפי ש**נעשה בפועל** בשתי הדירות בקומת הקרקע בבנין), ולדירות בקומה א' יוצמדו הגגות על זכויות הבניה שבהם. כך שזכויות הבניה על הגג מוקנות רק לדירה בקומה א' שמתחת הגג.

היטל ההשבחה בגין חדרי היציאה לגג והפרגולות, אמור להיות מחושב ומועמס במלואו על הדירה בקומה א' עליה ייבנו תוספות אלו.

ואכן בשומה מכרעת בגין דירה בקומת קרקע בבנין הנדון, לא חייבתי בהיטל השבחה בגין תכניות המקנות חדרי היציאה לגג ופרגולות.

גם אם לא הייתה קיימת חלוקה בהסכמה, כמפורט לעיל, זכויות הבניה מוקנות (והיטל ההשבחה חל) על הדירה שמתחת לגג.

הנושא עוגן, בין השאר, בהחלטת ועדת ערר <u>(ירושלים) 24/15, 01/14, 405/13</u> **גברה ציון ואח' נ. הועדה המקומית לתו"ב ירושלים.**

על פי החלטה זו – **הכלל הוא כי היטל ההשבחה במקרה מעין זה צריך לחול על הדירה שניתן להרחיבה.**

ההחלטה קבעה גם כי – **בקביעת גובה היטל ההשבחה על השמאי להתייחס למכלול השיקולים המשפיעים על שווי השוק של המקרקעין, לרבות מקדמי דחייה עקב הקושי במישור התקנייני ולרבות השפעת האפשרות כי יידרשו תשלומי איזון (או כל תשלום אחר).**

<u>התייחסות לנושא הדחייה</u>

לאור המפורט לעיל לגבי החלוקה הנהוגה בהסכמה בין הבעלים, קיימת רק דחייה קטנה (לאפשרות שלמרות האמור לעיל תהיה התנגדות כל שהיא של בעלי הזכויות בדירות בקומת קרקע).

מקדם הדחיה (2 שנים לפי 6 %) – **0.89.**

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מקדם דחייה זו יחושב בגין כל תכנית בניה של חדרי יציאה לגג ופרגולות (בגין כל תכנית כזו, יכולה "להתעורר" התנגדות של בעלי הזכויות בדירות בקומת קרקע).

<u>התייחסות לנושא תשלומי איזון</u>

לאור המפורט לעיל לגבי החלוקה הנהוגה בהסכמה בין הבעלים, ספק רב אם יהיו תשלומי איזון.

גם לא נמסרה כל הוכחה על קיומם של אלו בבניינים דומים בגבעתיים.

מנסיוני האישי, בגלל בעיות מיסוי אין דווח על תשלומים כאלו.

7.2 **<u>תכניות המקנות תוספות בניה "אופקיות"</u>** (הרחבות הבניה של הדירות הקיימות).

בנושא זה נאמר בתוספת לתקנון המצוי :

מוסכם בזה כי כל חוכר של דירה, הן בקומה א' והן בקומה ב' יהיה רשאי להוסיף בניה על שטח שלא יעלה על 25% משטח הקרקע שנשאר של חלקת הבית, לאחר שיקבל את הסכמת הקרן בכתב ומראש על תכנית תוספת הבניה ורשיון בניה מאת רשות בנין ערים המוסמכת - מבלי להזקק להסכמת יתר חוכרי הדירות בבית פרט להסכמה הניתנת בזה;

אמנם לא ברור הניסוח של הדרישה לגבי השטח המפורט לעיל, אולם לדעתי הכוונה היא שתכסית הבניה של כל דירה בקומת הקרקע לא תעלה על % 25 משטח החצר.

שטח החלקה – 505.0 מ"ר

שטח התכסית כולל מרפסות (ראה סעיף 5.4) <u>– 196.1 מ"ר</u>

שטח החצר – 308.9 מ"ר

הרחבת בניה לכל דירה : 308.9 מ"ר X % 25 – 77.2 מ"ר

יתרת שטח החצר היתה אמורה להיות מוצמדת בפועל לכל אחת משתי הדירות בקומת הקרקע.

בגין הרחבת בניה זו, אין דחיה בגין מושע.

הדחייה היא רק בגין התכנות כלכלית של הרחבות אלו.

מקדם הדחיה (4 שנים לפי % 6) – **0.75**.

מקדם זה כולל גם דחיה בגין התנגדות (והתעקשות) כל שהיא של בעלי הזכויות בדירות האחרות בבנין.

מקדם דחייה זו יחושב בגין כל תכנית המרחיבה את הבניה (כל תכנית כזו המגדילה את השטח, מעלה סוגיה של היתכנות כלכלית).

ההשבחה המועמסת על הדירה הנישומה – ¼ מההשבחה בגין תוספת השטחים לבנין.

7.3 **<u>תכנית המקנה תוספת שטחים ותוספת קומות</u>**

הנושא יפורט ספציפית בסעיף 8.6 הדן בתכנית גב/מק/2002.

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

8. **<u>הכרעתי לגבי נושאים שונים בנושא ההשבחה בגין התכנית השונות</u>**

חישוב מפורט לגבי כל תכנית ותכנית – בפרק 10.

8.1 **<u>תכנית גב/353</u>**

<u>שטחים בשני המצבים</u>

מקובלים עלי השטחים המוסכמים בשומות שמאיות הצדדים.

יש להפחית את שטחי חדר המדרגות (24 מ"ר) הכלולים בשטח העיקרי.

<u>מקדם מרפסות פתוחות בשני המצבים</u>

המרפסות אינן חלק בלתי נפרד מהדירה, אלא על פי הגדרתן הן מופרדות מהדירה במחיצות.

על פי הגדרתן ניתן לסגור אותן בתריסים. אין כל הוכחה שניתן היה לסגור אותן בקירות.

לכן מקובל עלי מקדם השווי בשומת הועדה – 0.5.

<u>מקדם חדר יציאה לגג במצב חדש</u>

במועד הקובע (לפני 33 שנים) היה ביקוש לחדרי יציאה לגג. מה עוד שמדובר בדירות בשטח קטן יחסית (כ- 85 מ"ר כולל סוגי המרפסות, בהפחת שטח חדרי מדרגות).

לכן מקובל עלי מקדם השווי בשומת הועדה – 1.4.

<u>עלויות התאמה</u>

לא מדובר בעלויות ביצוע חדר היציאה לגג. אלו מגולמות בשווי ל-מ"ר מבונה.

מדובר בעלויות נוספות לעלויות ביצוע הגג, כאשר עלויות אלו נובעות מהעובדה שמדובר בביצוע חדר יציאה לגג חדש על דירה קיימת.

עלויות אלו הן : פרוק גג הרעפים הקיים (בגלל מבנהו לא ניתן לשימוש חוזר), פרוק תקרת הרביץ הקיימת, פגיעה בפריטי גימור קיימים בדירה בגין ביצוע תקרת בטון חדש ומדרגות פנימיות, פינוי הדירה לצורך ביצוע תקרת הבטון.

בגין עבודות אלו אביא בחשבון מקדם של 0.7 מההשבחה.

עלויות התאמה אלו, יופחתו רק פעם אחת – בתכנית זו.

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

מקדם דחיה במצב חדש

התייחסתי לנושא בסעיף 7.1 – 0.89.

ההשבחה המועמסת על הנישומים

מחצית מההשבחה בגין חדרי היציאה לגג (סעיף 7.1 לעיל).

8.2 **תכנית גב/258/א'**

שטח ומקדם בשני המצבים

תואם הכרעתי לגבי תכנית גב/353.

מקדם דחיה במצב חדש

התייחסתי בסעיף 7.2 לעיל – 0.75.

עלויות התאמה

לא מדובר בעלויות ביצוע ההרחבה. אלו מגולמות בשווי ל-מ"ר מבונה.

מדובר בעלויות נוספות הנובעות מהעובדה שמדובר בהרחבת דירה קיימת.

עלויות אלו הן : הריסה, השלמת ותיקון פריטי גימור קיימים בדירה (ריצוף, טייח וצבע פנים, טיח חוץ, וכו', פינוי (לפחות חלקי) של הדירה לצורך ביצוע תקרת הבטון.

בגין עבודות אלו אביא בחשבון מקדם של 0.7 מההשבחה.

עלויות התאמה אלו, יופחתו רק פעם אחת – בתכנית זו.

ההשבחה המועמסת על הנישומים

¼ מההשבחה בגין תוספת השטחים לבנין (סעיף 7.2 לעיל).

8.3 **תכנית גב/353/ד'**

השטח ומקדם השווי במצב חדש

מקובל עלי על פי הסכמת שמאיות הצדדים – השטח 46 מ"ר, והמקדם 0.1.

מקדם דחיה במצב חדש

התייחסתי בסעיף 7.1 – 0.89.

ההשבחה המועמסת על הנישומים

מחצית מההשבחה בגין חדרי היציאה לגג (סעיף 7.1 לעיל).

8.4 **תכנית גב/258/ו**

שטח במצב חדש

מקובל עלי על פי הסכמת שמאיות הצדדים – השטח 55.5 מ"ר.

מקדם דחיה במצב חדש

התייחסתי בסעיף 7.2 לעיל – 0.75.

ההשבחה המועמסת על הנישומים

¼ מההשבחה בגין תוספת השטחים לבנין (סעיף 7.2 לעיל).

8.5 **תכנית גב/מק/353/ה'**

השטח ומקדם השווי במצב חדש

מקובל עלי על פי הסכמת שמאיות הצדדים – השטח 46 מ"ר, והמקדם 0.5.

מקדם דחיה במצב חדש

התייחסתי בסעיף 7.1 – 0.89.

ההשבחה המועמסת על הנישומים

מחצית מההשבחה בגין חדרי היציאה לגג (סעיף 7.1 לעיל).

8.6 **תכנית גב/מק/2002**

מהות התכנית

התכנית מעניקה תוספת שטחים וקומות וכן העברת 36 מ"ר, משטח שרות לשטח עיקרי.

השטחים הנוספים יפורטו בתחשיב השומה, סעיף 10.7 להלן.

לדעתי, שטחי הבניה החדשים יתחלקו כדלהלן :

4 דירות כקיים היום + 2 דירות חדשות בשתי הקומות החדשות + דירת גג החדשה.

מתוך הזכויות לשטחים החדשים, שמעניקה התכנית, חלקן הוא זכויות מוקנות וחלקן הוא זכויות מותנות, כדלהלן :

תוספת שטח עיקרי – זכות מוקנית

תוספת שטח למגרש מדרוני – זכות מוקנית

תוספת בגין מעלית נוספת – זכות מותנית

תוספת זכויות בגין מרתף – זכות מותנית

תוספת 2 קומות נוספות – זכות מותנית

ניוד זכויות ובניית דירת גג – זכות מותנית

<u>מקדם זכויות מותנות</u>

שיטת חישוב המקדם הינה על פי פס"ד בית המשפט העליון <u>רע"א 3002/12</u> **הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון.**

שווי הזכויות המותנות, במועד אישור התכנית, מותנה בשני גורמים :

א. הכדאיות הכלכלית של ביצוע התנאי, בגינו ניתנת תוספת השטח, זאת במועד התכנית.

ב. מדיניות הועדה המקומית באישור תוספות הבניה המותנות.

לגבי 2 ההשבחות האחרונות שפורטו לעיל (תוספת בגין 2 קומות וניוד זכויות לגג) מקובל עלי מקדם הזכויות המותנות בשומות שמאיות הצדדים – 0.85.

לגבי 2 ההשבחות הראשונות שפורטו לעיל (תוספות בגין מעלית ומרתף), הכדאיות הכלכלית במועד הקובע לא היתה וודאית.

לכן מקדם הזכויות המותנות הוא :

המקדם לעיל – 0.85.

מוכפל במקדם אי וודאות כלכלית במועד הקובע (הזהה למקדם הקודם) – 0.85.

סך הכל מקדם – 0.7.

<u>מקדם דחיה במצב חדש</u>

תכנית זו המוסיפה 3 דירות, יכולה להתבצע רק עם הריסת הבנין ובניית בנין חדש, כולל חניון תת-קרקעי.

המועד הקובע הינו שנת 2003.

המסמך הישן ביותר ממנו ניתן ללמוד על שנת הבניה הוא צו רישום בית משותף מיום 16.6.1960.

ועמוד ראשון מ- "תכנית הסדור הסניטרי" מיום 15.10.1962 (נמסר לי בהליך שומתי המכרעת לגבי דירה בקומת הקרקע בבנין).

מאלו ניתן להסיק ששנת הבניה היא 1958.

דהיינו 45 שנים לפני המועד הקובע.

גם מסקירת הבנין בביקור נראה לי שאכן סביר שזה מועד הבניה.

העובדה שהבנין לא נהרס עד היום, לא מהווה אינדיקציה למועד הריסה צפוי במועד הקובע.

לדעתי, על פי מצב הבנין, והבניינים באזור, אורך החיים הסביר של הבנין הוא 60 שנים.

דהיינו ההריסה הצפויה היא **בשנת 2018, 15 שנים לאחר המועד הקובע.**

יש לציין כי במועד הקובע, טרם אושרה תמ"א 38/2, לכן לא היה תמריץ להריסת הבנין הקיים ובניית בנין חדש.

מקדם הדחיה (לפי 6 %) – 0.42.

מקדם זה מגלם בתוכו גם את נושא הדחיה המפורטת בסעיף 7.1.

<u>הפחתת עלויות עודפות בגין חניה תת-קרקעית</u>

הנושא לא הועלה בשומה זו, אולם הועלה בהליך שומתי המכרעת לגבי דירה בקומת הקרקע בבנין (השמאית פרנקו היתה גם שם שמאית הועדה).

להערכתי מדובר בתוספת 2 קומות מלאות (דירה בקומה) + דירת גג.

דרושות עוד 5 חניות תת-קרקעיות.

העלות העודפת – 30,000 ₪ לחניה = 150,000 ₪.

השווי בשומתי הינו (כמו בשומת הועדה) בהסתמך על שומות מכריעות (פרק 9 להלן).

מבדיקת השומות מכריעות התברר כי השווי הינו לפני הפחתה כל שהיא בנושא החניה.

לכן אני בדעה, שמההשבחה יש להפחית את עלות החניה התת-קרקעית, כמפורט לעיל.

<u>ההשבחה המועמסת על הנישומים</u>

¼ מההשבחה בגין תוספת השטחים לבנין (השטחים החדשים על פי תכנית זו מתחלקים בין כל 4 הדירות).

8.7 **<u>תכנית גב/מק/353/ו'</u>**

<u>השטח ומקדם השווי במצב חדש</u>

מקובל עלי על פי הסכמת שמאיות הצדדים – השטח 80 מ"ר, והמקדם 0.8 בגלל הקטנת שטח מרפסת הגג.

<u>מקדם דחיה במצב חדש</u>

התייחסתי בסעיף 8.6 – 0.42.

<u>ההשבחה המועמסת על הנישומים</u>

תכנית זו התאשרה לאחר תכנית גב/מק/2002**,**

לכן לא מדובר בבנייה על גג הדירה הנדונה.

ההשבחה המועמסת על הנישומים – **¼** מההשבחה בגין תוספת השטחים (השטחים החדשים על פי תכנית זו מתחלקים בין כל 4 הדירות).

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

9. **<u>הכרעתי בנושא השווי ל-מ"ר מבונה במועדים השונים</u>**

שמאיות הצדדים הסתמכו על שומות מכריעות.

שמאית הועדה הסתמכה על נתונים נוספים, כגון : חוברת "מקרקעין וערכם", עסקאות מכר ומכרזי ממ"י, אך מכיוון שהשומות המכריעות כוללות אסמכתאות רבות ונתוני שווי, אסתמך על הנקבע בהן בלבד.

להלן פירוט השומות המכריעות, עליהן הסתמכו שמאיות הצדדים :

הערה : חלק מהשווים בטבלה צוינו ע"י שמאית הנישומים בלבד.

4 השומות המכריעות האחרונות בטבלה, צוינו ע"י שמאית הועדה בלבד.

נתוני השווי הנוספים, שציינה שמאית הועדה, נכללו בחלק מהשומות המכריעות.

<u>טבלה מרכזת</u> (השווים ב- $)

שמאי מכריע	כתובת	גב/353	גב/258א	גב/353/ד	גב/258/ו	גב/353/ה	גב/מק/2002	גב/353/ו
בצלאל קציר	טייבר 49	360	400	1,000	1,100	1,100	1,150	1,200
גבע בלטר	בן גוריון 208		360		1,000	1,000	1,050	1,100
שושי שרביט	המעיין 15	360	425	1,000	1,100	1,100	1,100	1,150
שושי שרביט	ריינס 22א'						1,100	
רן וירניק	המעגל 6	320	440	1,000	1,000	1,000	1,100	1,200
יצחק ברמן	הפלמ"ח 28						1,100	1,200
אמנון נזרי	סירקין 24	320	440		1,000		1,100	
ניקי פרימו	ז'בוטינסקי 47	360	400	1,000	1,000	1,000	1,150	1,300
יצחק ברמן	כ"ג 44	360						
מנחם מלוכנא	המאור 4	460	460					
לבנה אשד	שינקין 18		480					
בצלאל קציר	ברדיצ'בסקי 28				1,200		1,200	

<u>טבלה מרכזת לאחר התאמה למיקום</u>

השווים ב- $.

מקדמי המיקום הינם לגבי הכתובות כדלהלן :

בן גוריון 208 – 1.05

ז'בוטינסקי 47 – 0.95

שיינקין 18 – 1.05

ברדיצ'בסקי 28 – 1.05

בחלקן ערכתי ביקור חיצוני במסגרת שומתי המכרעת לדירה בקומת הקרקע בבנין הנדון.

את חלקן אני מכיר במסגרת היכרותי רבת השנים עם העיר.

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מכריע	כתובת	גב/353	גב/258א	גב/353/ד	גב/258/ו	גב/353/ה	גב/מק/2002	גב/353/ו
בצלאל קציר	טייבר 49	360	400	1,000	1,100	1,100	1,150	1,200
גבע בלטר	בן גוריון 208		378		1,050	1,050	1,102	1,155
שושי שרביט	המעיין 15	360	425	1,000	1,100	1,100	1,100	1,150
שושי שרביט	ריינס 22א'						1,100	
רן וירניק	המעגל 6	320	440	1,000	1,000	1,000	1,100	1,200
יצחק ברמן	הפלמ"ח 28						1,100	1,200
אמנון נזרי	סירקין 24	320	440		1,000		1,100	
ניקי פרימו	ז'בוטינסקי 47	342	380	950	950	950	1,092	1,235
יצחק ברמן	כ"ג 44	360						
מנחם מלוכנא	המאור 4	460	460					
לבנה אשד	שינקין 18		504					
בצלאל קציר	ברדיצ'בסקי 28				1,260		1,260	
ממוצע		**360**	**430**	**990**	**1,060**	**1,040**	**[1]1,150**	**1,200**

10. **<u>תחשיב ההשבחה והיטל ההשבחה בגין התכניות המשביחות</u>**

10.1 **<u>שיטת התחשיב</u>**

הכרעתי במחלוקות הכלליות ובמחלוקות פרטניות לכל שומה, פורטו בפרקים 7, 8 לעיל תחשיב השווי ל-מ"ר מבונה פורט בפרק 9 לעיל.

ההשבחה מוגדרת כהפרש בין השווי ב-"מצב חדש" והשווי ב-"מצב קודם" על כל מרכיביו.

בתכניות בהן השינוי התכנוני מורכב וכולל שינוי ביעודי הקרקע של כל האלמנטים בבנין, הכרחית שיטת אמדן השווי הכולל של המקרקעין בשני המצבים.

בתכניות בהן מדובר בתוספת זכויות מסוימות בלבד (כגון חלק מהתכניות נשוא השומה) דהיינו השווי ב-"מצב חדש" כולל את השווי ב-"מצב קודם", ניתן לדעתי להשתמש בטכניקה המתמקדת רק ב-"אלמנט המשביח" עצמו.

טכניקה זו היא למעשה תוצאה של הפחתת השווי ב-"מצב קודם" מהשווי "במצב חדש", הכולל את אותו השווי ב-"מצב קודם" בתוספת שווי ה-"אלמנט המשביח".

בהליך ההפחתה מתקזז השווי ב-"מצב קודם" הזהה בשני המצבים.

טכניקה זו אינה בגדר מטרה אלא אמצעי להגיע למרכיב ההשבחה, באופן המדויק ביותר.

גם שמאית הועדה נקטה בשיטת שומה זו.

השווי האקו' בשני המצבים חושב על ידי על פי מקדמי שווי מקובלים כמפורט בפרקים 7, 8 לעיל.

גם שמאיות הצדדים, נקטו בשיטת תחשיב זו.

[1] בהתחשב בהתאמה לשווי בשומתי המכרעת לגבי דירה בקומת קרקע בבנין הנדון.

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

אמנם בדרך כלל נכון יותר לעשות את החישוב על ידי ניתוח בשיטת ההשוואה של עסקאות כוללות, במצב קודם ומצב חדש (ניתוח לשווי מבונה של קרקע לדירות בעסקאות במגרשים, או ניתוח לשווי בנוי בעסקאות של דירות בנויות).

אולם לא איתרתי עסקאות רלוונטיות מסוג זה.

מה עוד שמדובר בהפרשים קטנים יחסית (בערכים נומינליים ויחסיים), בין שני מצבי התכנון, זאת בהשוואה למחיר היסודי.

הפרשים קטנים כאלו, דומים להפרשי מחיר בנכסים זהים לגמרי, הנובעים רק ממשא ומתן בין קונה ורוכש.

10.2 **<u>תכנית גב/353 מועד קובע 9.4.1982</u>**

	שטח מ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו' מ"ר	שווי ל-מ"ר מבונה $	השבחה והיטל השבחה
<u>מצב קודם</u>					
עיקרי % 60 = 303 מ"ר, בהפחתת 24 מ"ר חדר מדרגות	279.0	1.0	279.0		
מרפסות סגורות = ⅓ X 30 %	30.3	1.0	30.3		
מרפסות פתוחות = ⅔ X 30 %	60.6	0.5	30.3		
סך הכל שטח אקו'			339.6		
<u>מצב חדש</u>					
מצב קודם			339.6		
חדרי יציאה לגג	40.0	1.4	56.0		
מקדם עלויות התאמה		0.70			
מקדם דחייה		0.89	34.9		
שווי במצב חדש			374.5		
השבחה לכל החלקה $			34.9	360	12,560
השבחה לכל החלקה ₪ (יציג 0.0197)					247.4
השבחה לדירה הנישומה (½) ₪					**123.7**
היטל השבחה לדירה הנישומה ₪					**61.8**

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10.3 **<u>תכנית גב/258/א' מועד קובע 31.12.1982</u>**

	שטח מ"ר	מקדם אקו'	שטח קו' מ"ר	שווי ל-מ"ר מבונה $	השבחה והיטל השבחה
מצב קודם (ראה לעיל)			374.5		
<u>מצב חדש</u>					
עיקרי % 78 = 393.9 מ"ר בהפחתת 24 מ"ר חדר מדרגות	369.9	1.0	369.9		
חדרי יציאה לגג לפי תכנית גב/353			34.9		
סה"כ			404.8		
השבחה גולמית לכל החלקה			30.3		
מקדם עלויות התאמה		0.70			
מקדם דחייה		0.75	15.9		
שווי במצב חדש			390.4		
השבחה לכל החלקה $			15.9	430	6,837
השבחה לכל החלקה ₪ (יציג 0.0337)					230.4
השבחה לדירה הנישומה (¼) ₪					**57.6**
היטל השבחה לדירה הנישומה ₪					**28.8**

10.4 **<u>תכנית גב/353/ד' מועד קובע 12.8.1994</u>**

תוספת פרגולה – 46.0 מ"ר.

השבחה לכל החלקה – 46.0 מ"ר X 0.1 X 0.89 (דחיה) X $ 990 X 3.028 (יציג) – 12,272 ₪

השבחה לדירה הנישומה – 12,272 ₪ X ½ **– 6,136 ₪**

היטל השבחה לדירה הנישומה **– 3,068 ₪**

10.5 **<u>תכנית גב/258/ו' מועד קובע 6.11.1998</u>**

תוספת אחוזי בניה – 505.0 מ"ר X 11% – 55.5 מ"ר.

השבחה לכל החלקה – 55.5 מ"ר X 0.75 (דחיה) X $ 1,060 X 4.323 (יציג) – 190,740 ₪

השבחה לדירה הנישומה – 190,740 ₪ X ¼ **– 47,685 ₪**

היטל השבחה לדירה הנישומה **– 23,842 ₪**

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10.6 **<u>תכנית גב/מק/353/ה' מועד קובע 8.12.1998</u>**

מצב קודם – שטח אקו' פרגולה – 46.0 מ"ר X 0.1 – 4.6 מ"ר

מצב חדש – שטח אקו' פרגולה מקורה עם מחיצות קלות – 46.0 מ"ר X 0.4 <u>– 18.4 מ"ר</u>

תוספת שטח אקו' – 13.8 מ"ר

השבחה לכל החלקה – 13.8 מ"ר X 0.89 (דחיה) X 1,040 $ X 4.18 (יציג) – 53,390 ₪

השבחה לדירה הנישומה – ½ X 53,390 ₪ – 26,695 ₪

היטל השבחה לדירה הנישומה – 13,348 ₪

10.7 **<u>תכנית גב/מק/2002 מועד קובע 8.4.2003</u>**

ההשבחה מתייחסת לתוספת 2 קומות (דירה בקומה) + דירת גג.

שטחי הקומות מתחת לתוספת – ללא שינוי.

<u>תוספת שטח אקו'</u> (מקדמי השווי לזכויות המותנות פורטו בסעיף 8.6 לעיל)

תוספת שטח עיקרי – 36.0 מ"ר (3 קומות X 12.0 מ"ר) X 1.0 – 36.00 מ"ר

תוספת שטח למגרש מדרוני – 75.75 מ"ר (505.0 X 15%) X 1.0 – 75.75 מ"ר

תוספת בגין מעלית נוספת – 25.25 מ"ר (505.0 X 5%) X 0.5 X 0.7 – 8.84 מ"ר

תוספת זכויות בגין מרתף – 25.25 מ"ר (505.0 X 5%) X 0.6 X 0.7 – 10.61 מ"ר

תוספת 2 קומות נוספות – 25.25 מ"ר (505.0 X 5%) X 1.0 X 0.85 – 21.46 מ"ר

ניוד זכויות ובניית דירת גג – 100.0 מ"ר X 0.1 X 0.85 <u>– 8.50 מ"ר</u>

סך הכל תוספת שטח אקו' – 161.16 מ"ר

השבחה לכל החלקה – 161.16 מ"ר X 0.42 (דחיה) X 1,150 $ X 4.647 (יציג) – 361,724 ₪

הפחתת עלות עודפת בגין חניה תת קרקעית <u>– 150,000 ₪</u>

השבחה לכל החלקה – 211,724 ₪

השבחה לדירה הנישומה – ¼ X 211,724 ₪ – 52,930 ₪

היטל השבחה לדירה הנישומה – 26,465 ₪

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

10.8 **<u>תכנית גב/353/ו' מועד קובע 2.3.2005</u>**

תוספת שטח לחדרי הגג – 34.0 מ"ר (80.0 מ"ר – 46.0 מ"ר)

השבחה לכל החלקה – 34.0 מ"ר X 0.8 X (מקדם הפסד מרפסת גג) 0.42 X (דחיה)

X 1,200 $ X 4.334 (יציג) – 59,414 ₪

השבחה לדירה הנישומה – 59,414 ₪ X ¼ – 14,854 ₪

היטל השבחה לדירה הנישומה – 7,427 ₪

10.9 **<u>טבלה מרכזת</u>**

תכנית	מועד קובע	השבחה ₪	היטל השבחה ₪
תכנית גב/353	**9.4.1982**	**123.7**	**61.8**
תכנית גב/258א	**31.12.1982**	**197.5**	**98.8**
תכנית גב/353/ד'	**12.8.1994**	**6,136**	**3,068**
תכנית גב/258/ו'	**6.11.1998**	**47,685**	**23,842**
תכנית גב/מק/353/ה'	**8.12.1998**	**26,695**	**13,348**
תכנית גב/מק/2002	**8.4.2003**	**52,930**	**26,465**
תכנית גב/353/ו'	**2.3.2005**	**14,854**	**7,427**

<u>הצמדות</u>

על היטלי ההשבחה למועדים המפורטים בטבלה, תחול הצמדה על פי הוראות התוספת השלישית.

11. <u>הכרעה בנושא הפטור</u>

11.1 <u>סמכות השמאי המכריע</u>

נפסק בעבר כי הנושא הוא בסמכות שמאי מכריע.

לכן בדרך כלל אני דן בנושא זה, זאת גם במקרים כמו הנדון בהם נטען כי הועדה סבורה שדיון בנושא זה אינו בסמכות שמאי מכריע.

זאת על פי פס"ד <u>עמ"נ 37365-02-11</u> (מחוזי מרכז) **עזבון המנוח פרז'י נ. ו' ועדה מקומית לתכנון ולבניה נתניה.**

לפי פסק דין זה, סמכות השמאי המכריע היא לדון בפטור לפי סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית.

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

11.2 <u>השתלשלות העניינים במקרה הנדון</u>

לטענת שמאית הנישומים, הדירה עברה בירושה מהורה לילדיו (שהם הנישומים), ועד פטירתו בשנת 1998, המוריש התגורר בדירה.

ההוכחות שמסרה הם תצהיר של בניו ומכתבים וטפסים שונים מתאריכים שונים (בין חודש 1/1981 לחודש 3/1998) בהם אוזכרו ארנסט ו/או לוטה לבנברג ובהם צוינה הכתובת ברחוב הגלבוע 16.

לא הובהר לי אם כל אלו נשלחו גם לעיריית גבעתיים.

לטענת שמאית הועדה, מאחר והמוריש נפטר לפני קרוב ל- 20 שנה והדירה מושכרת, לא ניתן להוכיח היום אם הוא היה גר בדירה בשנת 1998 או לא.

11.3 <u>הכרעה</u>

בניגוד למקרים "פשוטים" בהם אני נוהג להכריע בנושא הפטור, מדובר כאן בנושא סבוך (מבחינתי) הקשור למסמכים שונים, לאימותם, ואולי לתצהירים ועדויות.

לכן איני דן בנושא.

לדעתי, על הנישומים לפנות לועדה (עם כל המסמכים שנמסרו לי) ולקבל בחוזר מכתב מפורט המשקף את עמדת היועמ"ש של הועדה בנושא הפטור. אם המסמך לא יניח את דעתם, עליהם לפנות לועדת הערר.

במקרים כגון הנדון, אני מכין שומה בשתי חלופות, רק בהסכמת הועדה (שלא ניתנה כאן).

על זאת באתי על החתום ,

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין מהנדס בנין
שמאי מכריע

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

נספחים

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

RACHEL FRANCO
ECONOMIST – REAL ESTATE APPRAISER
5, LIPSKI ST. TEL AVIV 62195 ISRAEL
TEL: 03-6043456 FAX: 03-5445170

רחל פרנקו
כלכלנית ושמאית מקרקעין
רח' ליפסקי 5 תל אביב 62195
טל': 03-6043456 פקס: 03-5445170

נספח תחשיבי

1. **תכנית מס' גב/353 - למועד 9.4.82**

שטח עיקרי: 303 מ"ר= 505 X60% מ"ר

מרפסות סגורות: 30.3 מ"ר= 1/3 30%X 303X מ"ר

מרפסות פתוחות: 30.3 מ"ר אקי=2/3 X0.5 30%X 303X מ"ר

סה"כ: 363.6 מ"ר אקי

שטח בנוי בהיתר: 293.7 מ"ר + 78.31 מ"ר מרפסות.

שטח חדרי גג בניכוי חדר המדרגות: 40 מ"ר= 6 מ"ר- 46 מ"ר

סה"כ שטח אקי: 419.6 מ"ר= 40X 1.4 מ"ר + 363.6 מ"ר אקי

מאחר והדירה בקומה עליונה והיא זו שיכולה לממש את בניית החדר על הגג, אין הפחתה למושע. החיוב נערך לפי החלק ברכוש המשותף בלבד.

השבחה: 99 ₪= X1/4 0.0197 X S/₪ 360 X $ 1.4 X 40 מ"ר

2. **תכנית מס' גב/258/א' - למועד 1.1.1983**

מצב קודם: 363.6 מ"ר אקי

מצב חדש:

שטח במצב חדש: 393.9 מ"ר = 78% X505 מ"ר

+ חדרי גג: 56 מ"ר אקי

סה"כ 449.9 מ"ר

תוספת שטח: 30.3 מ"ר=419.6 מ"ר- 449.9 מ"ר

כבר במצב הקודם נדרשות התאמות עד לשטח הבנייה המותר.

השבחה: 109 ₪=1/4 X 0.036 $400X 30.3X מ"ר

3. **תכנית מס' גב/353/ד' - למועד 12.8.1994**

תוספת פרגולות:

השבחה: 3,482 ₪ =X1/4 3.028 X $1,000 X 0.1 X 46 מ"ר

4. **תכנית מס' גב/מק/258/ו - למועד 6.11.1998**

מעבר מ- 78% ל- 89%, תוספת 11% בנייה:

שטח בנייה נוסף: 55.5 מ"ר= 11% X 505 מ"ר

השבחה:

52,784 ₪=1/4 0.8X (דחייה) 4.323 X $1,100 X 55.5 מ"ר

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

RACHEL FRANCO
ECONOMIST – REAL ESTATE APPRAISER
5, LIPSKI ST. TEL AVIV 62195 ISRAEL
TEL: 03-6043456 FAX: 03-5445170

רחל פרנקו
כלכלנית ושמאית מקרקעין
רח' ליפסקי 5 תל אביב 62195
טל': 03-6043456 פקס: 03-5445170

5. **<u>תכנית מס' גב/353/ה - למועד 8.12.1998</u>**

פרגולה מקורה וסגורה מאלמנטים ניידים במקום פרגולה פתוחה מעץ עם מרווחים.

<u>השבחה:</u> 21,150 ₪=4.18 X1/4 X $/₪ 1,100 $ X 0.4 X 46 מ"ר

6. **<u>תכנית מס' גב/ מק/2002 - למועד 8.4.2003</u>**

בהתאם לתכנית נקבע כי שטח הבנייה על הגג לא כולל את שטח המדרגות, כך שבבניית חדרי גג מתווספים 6 מ"ר.

הותרו שטחי שירות בהיקף של 35 מ"ר כך ששטחי חדרי המדרגות של 12 מ"ר לקומה הועברו לשטחי השירות ובכך גדלו השטחים העיקריים.

תוספת שטח: 36 מ"ר= 3 ק'X 12 מ"ר

15% למגרש מידרוני: 75.75 מ"ר = 15% X505 מ"ר

סה"כ תוספת שטח אק': 117.75 מ"ר אק'

תוספת בגין מעלית נוספת: 5%

שטח אקו': 12.62 מ"ר אק' =0.5 (ס.תרומה לשווי) X5% X 505 מ"ר

תוספת זכויות בגין מרתף: 15.15 מ"ר אק' = 5% X0.6 X 505 מ"ר

בבניית המרתף מאפשרת בניית דירת גן בקומת הקרקע במסגרת ניוד הזכויות.

תוספת 2 קומות נוספות: 25.15 מ"ר אק'=5% X 505 מ"ר

ניוד זכויות ובניית דירת גג במקום חדרי גג:

10 מ"ר =0.1X 100 מ"ר

הזכויות המותנות באישור הועדה חושבו במקדם 0.85:

171 מ"ר אק' = 0.85X 62.92 מ"ר + 117.75 מ"ר

<u>השבחה:</u> 119,170 ₪ =0.5 (מושע ודחייה)X1/4 X4.646 $/₪ X $1,200 X 171 מ"ר

7. **<u>תכנית מס' גב/353/ו - למועד 2.3.2005</u>**

תוספת שטח לחדרי גג: 34 מ"ר= 46 מ"ר- 80 מ"ר

<u>השבחה:</u>

36,839 ₪=X 1/4 X4.334X 0.8X (הפסד מרפסת גג) $1,250 X 34 מ"ר

8

למרות הזכאות לפטור, למען הזהירות בוצע חישוב בגין ההשבחה לתוכניות הנ"ל.

יא. בעת קביעת ההשבחה בגין בנית חדר יציאה לגג (תכנית 353) יש לקזז משטח החדר שטח של 4 מ"ר בגין מדרגות העליה לגג (הפסד שטח בקומה).

יב. העובדה כי בסביבה הקרובה אין בניין מגורים אחד בן 5 קומות וכל הבניינים ששופצו כוללים קומה אחת מעל ק"ק ובניה בחלל גג.

יג. הזכויות המותנות עפ"י תכנית גב/2002 נלקחו בהפחתה כפי שנקבע בע"א (ת"א) 2851-11-10 הועדה לתכנון ולבניה גבעתיים נגד אליק רון בע"מ. (ראה גם פסיקתו של מר רן וירניק בשומה מכרעת לגבי 875/1 בגוש 6154 רח' ויצמן 56 גבעתיים בו חושבה ההשבחה בגין זכויות אלה למרות שהועדה לא דרשה היטל השבחה עבורן).

יד. ההיצע והביקוש לנכסים דומים בכל תאריך קובע והמחירים שהיו מקובלים באותה עת.

8. **<u>תחשיבים לאומדן שווי ההשבחה:</u>**

תוכנית	**<u>גב/353</u>**
מועד קובע	**<u>09/04/1982</u>**

סה"כ שטח לבניה בחלקה -	433.90	מ"ר
רבע מהזכויות -	108.48	מ"ר

<u>לגבי תוכנית זו מגיע למוכר פטור עפ"י סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית אך למען הזהירות בוצע חישוב.</u>

להלן קביעות שמאים מכריעים לגבי שווי למועד הקובע:

שמאי	תאריך	גוש	חלקה	כתובת	09/04/1982 גב/353
בצלאל קציר	22/01/2014	6154	28	טייבר 49 גבעתיים	$ 360
שושי שרביט	16/09/2014	6161	123	המעיין 15 גבעתיים	$ 360
רן וירניק	24/02/2013	6168	329	המעגל 6 גבעתיים	$ 320
אמנון נזרי	02/05/2010	6168	712	סירקין 24 גבעתיים	$ 320
ניקי פרימו	05/06/2011	6160	68	ז'בוטינסקי 47 גבעתיים	$ 360

התוכנית מאפשרת בניית חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר * 2 יח"ד ובניכוי 3 מ"ר חדר מדרגות לכל חדר.

מקדם למרפסות פתוחות 70%, מקדם לחדר הגג 1.2.

<u>מצב קודם</u>

	% משטח מגרש	מ"ר	מקדם	מ"ר אקוו'
שטח עיקרי	60%	303.00	100%	303.00
מרפסות מגורים	30%	30.30	100%	30.30
מרפסות פתוחות		60.60	70%	42.42
				375.72

רחוב ביאליק 50, קומה א' ● רמת גן, 5244102
טלפון: 03-6721442, פקס. 03-6724636 e-mail: shedy@smile.net.il

HEDY SEGAL REAL ESTATE APPRAISER — הדי סגל שמאית מקרקעין

	% משטח מגרש	מ"ר	מקדם	מ"ר אקוו'
שטח עיקרי	60%	303.00	100%	303.00
מרפסות סגורות	30%	30.30	100%	30.30
מרפסות פתוחות		60.60	70%	42.42
חדר יציאה לגג (ניכוי 6 מ"ר מדרגות)		40.00	120%	48.00
				423.72

מ"ר אקוו		48.00
שווי מ"ר	$	320.00
שער $		0.0197
שווי מצב קודם	₪	2,368.54
שווי מצב חדש	₪	2,671.13
סה"כ השבחה	₪	302.59
השבחה ל- 1/4	₪	75.65
מושע		0.8
היטל השבחה	₪	**30.26**

==========

תוכנית גב/258/א
מועד קובע 01/01/1983

סה"כ שטח לבניה בחלקה - 433.90 מ"ר
רבע מהזכויות - 108.48 מ"ר

לגבי תוכנית זו מגיע למוכר פטור עפ"י סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית אך למען הזהירות בוצע חישוב.

להלן קביעות שמאים מכריעים לגבי שווי למועד הקובע:

שמאי	תאריך	גוש	חלקה	כתובת	01/01/1983 גב/258/א
בצלאל קציר	22/01/2014	6154	28	טייבר 49 גבעתיים	$ 400
גבע בלטר	23/03/2014	6160	373	דרך בן גוריון 208 גבעתיים	$ 360
שושי שרביט	16/09/2014	6161	123	המעיין 15 גבעתיים	$ 425
רן וירניק	24/02/2013	6168	329	המעגל 6 גבעתיים	$ 440
אמנון נזרי	02/05/2010	6168	712	סירקין 24 גבעתיים	$ 440
ניקי פרימו	05/06/2011	6160	68	ז'בוטינסקי 47 גבעתיים	$ 400

התוכנית קובעת את זכויות בניה ל- 39% x 2 קומות (כולל מרפסות) + חדרי יציאה לגג.

רחוב ביאליק 50, קומה א' • רמת גן, 5244102
טלפון: 03-6721442, פקס. 03-6724636 e-mail: shedy@smile.net.il

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

שמואל רוזנברג

שמאי מקרקעין, מהנדס בנין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

HEDY SEGAL REAL ESTATE APPRAISER הדי סגל שמאית מקרקעין

מצב קודם

	% משטח מגרש	מ"ר	מקדם	מ"ר אקוו'
שטח עיקרי	60%	303	100%	303
מרפסות סגורות	30%	30.3	100%	30.3
מרפסות פתוחות		60.6	70%	42.42
חדר יציאה לגג (ניכוי 6 מ"ר מדרגות)		40	120%	48
				423.72

מצב חדש

	% משטח מגרש	מ"ר	מקדם	מ"ר אקוו'
שטח עיקרי	78%	393.90	100%	393.90
חדר יציאה לגג (ניכוי 6 מ"ר מדרגות)		40.00	120%	48.00
				441.90

מ"ר אקוו	18.18	
שווי מ"ר	400.00	$
שער $	0.0360	
שווי מצב קודם	6,101.57	₪
שווי מצב חדש	6,363.36	₪
סה"כ השבחה	261.79	₪
השבחה ל- 1/4	65.45	₪
מושע	0.8	
היטל השבחה	**26.18**	₪

==========

תוכנית גב/353/ד
מועד קובע 12/08/1994

סה"כ שטח לבניה בחלקה - 479.90 מ"ר
רבע מהזכויות - 119.98 מ"ר

לגבי תוכנית זו מגיע למוכר פטור עפ"י סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית אך למען הזהירות בוצע חישוב.

להלן קביעות שמאים מכריעים לגבי שווי למועד הקובע:

שמאי	תאריך	גוש	חלקה	כתובת	12/08/1994 גב/353/ד
בצלאל קציר	22/01/2014	6154	28	טייבר 49 גבעתיים	$ 1,000
שושי שרביט	16/09/2014	6161	123	המעיין 15 גבעתיים	$ 1,000
רן וירניק	24/02/2013	6168	329	המעגל 6 גבעתיים	$ 1,000
ניקי פרימו	05/06/2011	6160	68	ז'בוטינסקי 47 גבעתיים	$ 1,000

רחוב ביאליק 50, קומה א' • רמת גן, 5244102
טלפון: 03-6721442, פקס. 03-6724636 e-mail: shedy@smile.net.il

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894

E-mail: s-rosenberg@012.net.il

HEDY SEGAL REAL ESTATE APPRAISER — הדי סגל שמאית מקרקעין

התוכנית מתירה הקמת פרגולה בשטח של עד 23 מ"ר לכל חדר יציאה לגג.

מצב קודם

	% משטח מגרש	מ"ר	מקדם	מ"ר אקו'
שטח עיקרי	78%	393.9	100%	393.9
חדר יציאה לגג (ניכוי 6 מ"ר מדרגות)		40	120%	48
				441.90

מצב חדש

	% משטח מגרש	מ"ר	מקדם	מ"ר אקו'
שטח עיקרי	78%	393.90	100%	393.90
חדר יציאה לגג (ניכוי 6 מ"ר מדרגות)		40.00	120%	48.00
פרגולה		46.00	10%	4.60
				446.50

מ"ר אקוו		4.60
שווי מ"ר	$	1,000.00
שער $		3.0280
שווי מצב קודם	₪	1,338,073.20
שווי מצב חדש	₪	1,352,002.00
סה"כ השבחה	₪	13,928.80
השבחה ל- 1/4	₪	3,482.20
מושע		0.8
היטל השבחה	₪	**1,741.10**

==========

תוכנית גב/מק/258/ו
מועד קובע 06/11/1998

להלן קביעות שמאים מכריעים לגבי שווי למועד הקובע:

שמאי	תאריך	גוש	חלקה	כתובת	06/11/1998 גב/מק/258/ו
בצלאל קציר	22/01/2014	6154	28	טייבר 49 גבעתיים	$ 1,100
גבע בלטר	23/03/2014	6160	373	דרך בן גוריון 208 גבעתיים	$ 1,000
שושי שרביט	16/09/2014	6161	123	המעיין 15 גבעתיים	$ 1,100
רן וירניק	24/02/2013	6168	329	המגל 6 גבעתיים	$ 1,000
אמנון נדרי	02/05/2010	6168	712	סירקין 24 גבעתיים	$ 1,000
ניקי פרימו	05/06/2011	6160	68	ז'בוטינסקי 47 גבעתיים	$ 1,000

מטרת התוכנית הכללת ההקלות הכמותיות (הגדלת שטחי הבניה) – תוספת של 11%.

רחוב ביאליק 50, קומה א' • רמת גן, 5244102
טלפון: 03-6721442, פקס. 03-6724636 e-mail: shedy@smile.net.il

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

HEDY SEGAL REAL ESTATE APPRAISER — הדי סגל שמאית מקרקעין

מצב קודם

	% משטח מגרש	מ"ר	מקדם	מ"ר אקוו'
שטח עיקרי	78%	393.90	100%	393.90
חדר יציאה לגג (ניכוי 6 מ"ר מדרגות)		40.00	120%	48.00
פרגולה		46.00	10%	4.60
				446.50

מצב חדש

	% משטח מגרש	מ"ר	מקדם	מ"ר אקוו'
שטח עיקרי	78%	393.90	100%	393.90
חדר יציאה לגג (ניכוי 6 מ"ר מדרגות)		40.00	120%	48.00
פרגולה		46.00	10%	4.60
הכללת הקלות כמותיות	11%	55.55	100%	55.55
				502.05

מ"ר אקוו		55.55
שווי מ"ר	$	1,000.00
שער $		4.3230
שווי מצב קודם	₪	1,930,219.50
שווי מצב חדש	₪	2,170,362.15
סה"כ השבחה	₪	240,142.65
השבחה ל- 1/4	₪	60,035.66
מושע		0.8
היטל השבחה	₪	**24,014.27**

==========

תוכנית גב/353/ה
מועד קובע 08/12/1998

להלן קביעות שמאים מכריעים לגבי שווי למועד הקובע:

שמאי	תאריך	גוש	חלקה	כתובת	08/12/1998 גב/353/ה
בצלאל קציר	22/01/2014	6154	28	טייבר 49 גבעתיים	$ 1,100
גבע בלטר	23/03/2014	6160	373	דרך בן גוריון 208 גבעתיים	$ 1,000
שושי שרביט	16/09/2014	6161	123	המעיין 15 גבעתיים	$ 1,100
רן וירניק	24/02/2013	6168	329	המעגל 6 גבעתיים	$ 1,000
ניקי פרימו	05/06/2011	6160	68	ז'בוטינסקי 47 גבעתיים	$ 1,100

התוכנית מתירה סגירת הפרגולה בסגירה קלה. תוספת למקדם לפרגולה עם סגירה קלה - 0.4.

רחוב ביאליק 50, קומה א' • רמת גן, 5244102
טלפון: 03-6721442, פקס. 03-6724636 e-mail: shedy@smile.net.il

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

HEDY SEGAL REAL ESTATE APPRAISER — הדי סגל שמאית מקרקעין

מצב קודם

	% משטח מגרש	מ"ר	מקדם	מ"ר אקוו'
שטח עיקרי	78%	393.90	100%	393.90
חדר יציאה לגג (ניכוי 6 מ"ר מדרגות)		40.00	120%	48.00
פרגולה		46.00	10%	4.60
הכללת הקלות כמותיות	11%	55.55	100%	55.55
				502.05

מצב חדש

	% משטח מגרש	מ"ר	מקדם	מ"ר אקוו'
שטח עיקרי	78%	393.90	100%	393.90
חדר יציאה לגג (ניכוי 6 מ"ר מדרגות)		40.00	120%	48.00
פרגולה		46.00	50%	23.00
הכללת הקלות כמותיות	11%	55.55	100%	55.55
				520.45

מ"ר אקוו	18.40	
שווי מ"ר	1,000.00	$
שער $	4.1800	
שווי מצב קודם	2,098,569.00	₪
שווי מצב חדש	2,175,481.00	₪
סה"כ השבחה	76,912.00	₪
השבחה ל- 1/4	19,228.00	₪
מושע	0.8	
היטל השבחה	**7,691.20**	₪

==========

תוכנית גב/מק/2002
מועד קובע 08/04/2003

שמאי	תאריך	גוש	חלקה	כתובת	08/04/2003 גב/מק/2002	
בצלאל קציר	22/01/2014	6154	28	טייבר 49 גבעתיים	1,150	$
גבע בלטר	23/03/2014	6160	373	דרך בן גוריון 208 גבעתיים	1,050	$
שושי שרביט	16/09/2014	6161	123	המעיין 15 גבעתיים	1,100	$
שושי שרביט	19/03/2013	6161	479	ריינס 22 א' גבעתיים	1,100	$
רן וירניק	24/02/2013	6168	329	המעגל 6 גבעתיים	1,100	$
יצחק ברמן	05/06/2014	6154	607	הפלמ"ח 28 גבעתיים	1,100	$
אמנון נדרי	02/05/2010	6168	712	סירקין 24 גבעתיים	1,100	$
ניקי פרימו	05/06/2011	6160	68	ז'בוטינסקי 47 גבעתיים	1,150	$

עפ"י התוכנית החלקה מסווגת באיזור **מגורים א'** בו ניתן לבנות בניין מגורים בן 2 קומות.

התוכנית מתירה בנית שטחי שירותת בשעור של 35 מ"ר לכל יח"ד (בבניה ע"ע) ולכן שטחי חדר המדרגות הפכו לשטחי שירות ופינו שטח עיקרי.

רחוב כיאליק 50, קומה א' • רמת גן, 5244102
טלפון: 03-6721442, פקס. 03-6724636 e-mail: shedy@smile.net.il

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

HEDY SEGAL REAL ESTATE APPRAISER — הדי סגל שמאית מקרקעין

זכויות בניה מותנות:

- 5% - בגין מעלית נוספת.
- 5% - 2 קומות X 2.5%.
- 5% בגין בניית מרתף.
- 15% - למגרש מדרוני.
- דירת גג במקום חדרי יציאה לגג ע"י ניוד שטחים.

לדעתי המקצועית אין כדאיות כלכלית לבניית מרתף כדי לבנות 5% נוספים, שהם כ- 25 מ"ר.

מקדם התרומה לשווי בגין שטחים שיתקבלו מבניית מעלית הינו 50%.

זכויות בניה מותנות (ניוד שטחים לקומת הגג + 5% תוספת קומות + 5% מעלית), חושבו במקדם של 0.85, בשל דחיה ואי ודאות.

הזכויות בתוכנית זו ניתנות לניצול רק בעת הריסת הבניין – חושבה דחיה (n=8, i=6%) וכן נלקח מקדם למושע של 0.8.

מצב קודם

	% משטח מגרש	מ"ר	מקדם	מ"ר אקו'
שטח עיקרי	78%	393.9	100%	393.9
חדר יציאה לגג (ניכוי 6 מ"ר מדרגות)		40	120%	48
פרגולה		46	50%	23
הכללת הקלות כמותיות	11%	55.55	100%	55.55
520.45				

מצב חדש

	% משטח מגרש	מ"ר	מקדם	מ"ר אקו'
שטח עיקרי	78%	393.90	100%	393.90
ניוד זכויות דירת גג (במקום חדרי גג)		100.00	10%	10.00
חדר יציאה לגג (ללא ניכוי 6 מ"ר מדרגות)		46.00	120%	55.20
פרגולה		46.00	50%	23.00
הכללת הקלות כמותיות	11%	55.55	100%	55.55
תוספת שטח חד' מדרגות		24.00	100%	24.00
זכויות לדירת מדרון	15%	75.75	100%	75.75
תוספת בגין מעלית נוספת	5%	25.25	50%	12.63
תוספת 2 קומות נוספות	5%	25.25	100%	25.25
סיכום זכויות מותנות		-		47.88
		זכויות מותנות		85%
668.09				

מ"ר אקו		147.64
שווי מ"ר	$	1,100.00
שער $		4.646
שווי מצב קודם	ש	2,659,811.77
שווי מצב חדש	ש	3,414,359.92
סה"כ השבחה	ש	754,548.15
השבחה ל- 1/4	ש	188,637.04
מושע ודחיה		0.5019
היטל השבחה	ש	47,341.28

רחוב כיאליק 50, קומה א' • רמת גן, 5244102
e-mail: shedy@smile.net.il 03-6724636 פקס. ,03-6721442 טלפון:

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

HEDY SEGAL REAL ESTATE APPRAISER — הדי סגל שמאית מקרקעין

תוכנית גב/353/ו
מועד קובע 02/03/2005

להלן קביעות שמאים מכריעים לגבי שווי למועד הקובע:

שמאי	תאריך	גוש	חלקה	כתובת	02/03/2005 גב/353/ו
בצלאל קציר	22/01/2014	6154	28	טייבר 49 גבעתיים	$ 1,200
גבע בלטר	23/03/2014	6160	373	דרך בן גוריון 208 גבעתיים	$ 1,100
שושי שרביט	16/09/2014	6161	123	המעיין 15 גבעתיים	$ 1,150
רן וירניק	24/02/2013	6168	329	המעגל 6 גבעתיים	$ 1,200
יצחק ברמן	05/06/2014	6154	607	הפלמ"ח 28 גבעתיים	$ 1,200
ניקי פרימו	05/06/2011	6160	68	ז'בוטינסקי 47 גבעתיים	$ 1,300

התוכנית מגדילה את חדרי היציאה לגג מ- 23 מ"ר ל- 40 מ"ר. בשל הפחתת הזכויות המנויידות מהקומות התחתונות נלקח מקדם של 8% לגבי הזכויות המנויידות לדירת הגג.

מצב קודם

	% משטח מגרש	מ"ר	מקדם	מ"ר אקוו'
שטח עיקרי	78%	393.90	100%	393.90
ניוד זכויות דירת גג (במקום חדרי גג)		100.00	10%	10.00
חדר יציאה לגג (ללא ניכוי 6 מ"ר מדרגות)		46.00	120%	55.20
פרגולה		46.00	50%	23.00
הכללת הקלות כמותיות	11%	55.55	100%	55.55
תוספת שטח חד' מדרגות		24.00	100%	24.00
זכויות לדירת מדרון	15%	75.75	100%	75.75
תוספת בנין מעלית נוספת	5%	25.25	50%	12.63
תוספת 2 קומות נוספות	5%	25.25	100%	25.25
סיכום זכויות מותנות				47.88
זכויות מותנות				85%
				668.09

מצב חדש

	% משטח מגרש	מ"ר	מקדם	מ"ר אקוו'
שטח עיקרי	78%	393.90	100%	393.90
ניוד זכויות דירת גג (במקום חדרי גג)		100.00	8%	8.00
חדר יציאה לגג (ללא ניכוי 6 מ"ר מדרגות)		46.00	120%	55.20
הגדלת חדרי גג - 40 מ"ר (ניכוי מרפ' גג)		34.00	80%	27.20
פרגולה		46.00	50%	23.00
הכללת הקלות כמותיות	11%	55.55	100%	55.55
תוספת שטחי שירות		24.00	100%	24.00
זכויות לדירת מדרון	15%	75.75	100%	75.75
תוספת בנין מעלית נוספת	5%	25.25	50%	12.63
תוספת 2 קומות נוספות	5%	25.25	100%	25.25
				45.88
זכויות מותנות				85%
				693.59

רחוב כיאליק 50, קומה א' • רמת גן, 5244102
טלפון: 03-6721442, פקס. 03-6724636 e-mail: shedy@smile.net.il

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

HEDY SEGAL REAL ESTATE APPRAISER — הדי סגל שמאית מקרקעין

מ"ר אקוו	25.50	
שווי מ"ר	1,150.00	$
שער $	4.334	
שווי מצב קודם	3,329,846.06	₪
שווי מצב חדש	3,456,940.61	₪
סה"כ השבחה	127,094.55	₪
מושע	0.8	
השבחה ל- 1/4	25,418.91	₪
היטל השבחה	12,709.46	₪

9. **השומה:**

לאור כל האמור לעיל מנחים אותי הנתונים והתחשיבים לכלל דעה כי סביר יהיה לאמוד את שווי ההשבחה כדלקמן:

תוכנית	מועד	השבחה לתאריך קובע		היטל לתאריך הקובע	
גב/353	09/04/1982	זכאי פטור לפי סע' 19(ג)(1) לתוספת השלישית			
גב/258/א	01/01/1983	זכאי פטור לפי סע' 19(ג)(1) לתוספת השלישית			
גב/353/ד	12/08/1994	זכאי פטור לפי סע' 19(ג)(1) לתוספת השלישית			
גב/מק/258/ו	06/11/1998	48,028.53	₪	24,014.27	₪
גב/353/ה	08/12/1998	15,382.40	₪	7,691.20	₪
גב/מק/2002	08/04/2003	94,682.57	₪	47,341.28	₪
גב/353/ו	02/03/2005	25,418.91	₪	12,709.46	₪

בזה הריני מצהירה כי אין לי כל עניין אישי בנכס הנדון ושומה זו נעשתה לפי מיטב הבנתי והכשרתי המקצועית.

ולראיה באתי על החתום

הודל סגל
שמאית מקרקעין

הודל סגל
שמאית מקרקעין
רח' ביאליק 50, ר"ג
טל. 03-6721442

רחוב ביאליק 50, קומה א' • רמת גן, 5244102
טלפון: 03-6721442, פקס. 03-6724636 e-mail: shedy@smile.net.il