4 מרץ 2012
מספרנו: 14126

בעניין:	**גרן חנניה**		**המבקש**
	השמאי שחר מדינה	shahar@ode.co.il	
	עו"ד ניצן גוטליב	n-gottlieb@013.net	
	נגד		
	הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים		**המשיבה**
	מר אורן אלבז	OrenE@Givatayim.muni.il	
	השמאי צבי רון	zron1@bezeqint.net	

שומה מכרעת להיטל השבחה

רחוב שינקין 48, גבעתיים
גוש 6616 חלקה 707

1. מטרת השומה

בהתאם להודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין מיום 29.11.2011 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, לשמש כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, הנדרש בנכס הנדון כתוצאה מאישור תכניות וזאת בשל מימוש זכויות בדרך של מכר ומתן היתר בנייה.

2. המועדים הקובעים לשומה

א.	9.4.1982	- 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית גב/353
ב.	31.12.1982	- 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית גב/258 א'
ג.	11.9.1987	- 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית גב/385
ד.	12.8.1994	- 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית גב/406
ה.	12.8.1994	- 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית גב/353 ד'
ו.	6.11.1998	- 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית גב/מק/258 ו'
ז.	8.12.1998	- 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית גב/מק/353 ה'
ח.	8.4.2003	- 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית גב/מק/2002
ט.	2.3.2005	- 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית גב/353 ו'
י.	15.11.2007	- 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית גב/מק/496
יא.	10.8.2010	- 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית רג/מק/559
יב.	15.3.2011	- 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית גב/מק/565

(בנוסף לפי שדרישת המשיבה נקבע מועד קובע 30.5.2011 - החלטת הועדה המקומית לאישור היתר הבנייה)

3. <u>מועד הדיון</u>

הדיון נערך במשרדי בנוכחות הצדדים בתאריך 12.2.2012. הצדדים קיבלו את פרוטוקול הדיון.

4. <u>מסמכים שהוגשו</u>

עיינתי במסמכים שהוגשו על ידי הצדדים.

5. <u>מועד הביקור בנכס</u>

ערכתי ביקור בנכס, בהעדר הצדדים, ביום 4.3.2012.

6. <u>פרטי המקרקעין</u>

בגוש	6166
חלקה	707
כתובת	רחוב שינקין 48 גבעתיים
תאור	מגרש לבניית מבנה מגורים בבנייה רוויה מעל חנות.
שטח החלקה	796 מ״ר (רשום)
זיהוי הנכס	בהתאם לאתר הגיאוגרפי העירוני.

7. <u>תאור הנכס והסביבה</u>

הנכס מהווה את חלקה 707 בגוש 6166 הממוקמת ברחוב שינקין 48 במרכז גבעתיים.

הנכס ב׳שכונת שיינקין׳ המאופיינת בעיקר בבניינים בבנייה רוויה בני 4-2 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ובה פיתוח עירוני מלא.

תנועת כלי הרכב והלכי הרגל ברחוב שינקין דלילה באופן יחסי לרחובות מסחריים ושימושי המסחר בסביבה משקפים מסחר שאינו אינטנסיבי (טכנאי מחשבים, תריסים, חשמלאי, תכשיטים, מספרות, קוסמטיקאיות, מתווכים, מרפאה וטרינרית וכו׳).
באזור קיימת מצוקת חניה.

החלקה הנדונה (מספר 707) ממוקמת מעברו המזרחי של הרחוב. שטח החלקה הרשום 796 מ״ר ולה צורת מלבן רגולרי עם חזית באורך של כ 17.5 מ׳ לרחוב שינקין ועומק של כ 45.5 מ׳.
חלקה 707 נוצרה מהפקעה ופיצול של חלקת המקור:

שטח חלקה 707	- 796 מ״ר (הנכס הנדון)
שטח חלקה 708	- 123 מ״ר (דרך)
שטח חלקה 58 (חלקת המקור)	- 919 מ״ר

בעת הביקור החלו בנכס עבודות חפירה ויציקות.

8. רישוי

8.1. היתר בניה 91/א

ניתן ביום 27.11.1947 לבנין דירות וחנויות:

בק״ק - 3 חנויות ושתי דירות בנות חדר.
בק״ב - 2 דירות בנות שני חדרים.

8.2. היתר בניה 84

ניתן ביום 14.2.1949 לבנין בו שטחי בנייה כדלקמן:

בק״ק - 70 מ״ר (3 חנויות)
בק״א - 133 מ״ר (3 חנויות ו2 יח״ד)
בק״ב - 127 מ״ר (2 יח״ד)
סה״כ - 330 מ״ר

8.3. היתר בנייה 20100009

ניתן ביום 18.1.2010 להריסת מבנה קיים.

8.4. היתר בנייה 20110013

ניתן ביום 24.2.2011 עבור דיפון וחפירה כשלב א׳ לבקשה להקמת בית מגורים חדש.

8.5. <u>בקשה להיתר 20110029</u>

ביום 30.5.2011 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 20110005 בבקשה להריסת מבנה קיים ובניית בניין חדש בן 6 קומות מעל קומת כניסה הכוללת חנות + 2 קומות מרתפי חניה + פנטהאוז במקום חדרי יציאה לגג + פרגולות מאלמנטים ניידים + 3 מעליות. סה"כ 28 יח"ד. ניוד שטחים בין הקומות, חריגה של גזוזטראות בחלק הקדמי והאחורי בהתאם לתב"ע גב/מק/565. תוספת באחוזי בנייה:

- 15% בגין מגרש מדרוני
- 5% בגין תוספת שתי קומות
- 5% בגין מרתף
- 10% בגין 2 מעליות נוספות

הבקשה דלעיל אושרה בתנאים. במסגרת בקשה זו **<u>לא התבקשו לא פורסמו ולא אושרו הקלות.</u>**

לבקשה זו ניתן היתר בנייה שמספרו 20110101 ביום 24.10.2011 כדלקמן:

קומה	עיקרי	שטחי שרות				סה"כ	מרפסות	מרפסת גג	צפיפות יח"ד
		מקלט	אחסנה	ש"ש	סה"כ				
מרתף 2	-	-	57.10	628.90	686.00	686.00	-		**0**
מרתף 1	-	-	57.04	691.27	748.31	748.31	-		**0**
קרקע (מסחר)	50.00	-	23.92	347.93	371.85	421.85	-		**0**
קומת גן	281.92	48.36	-	59.68	108.04	389.96	11.44	26.06	**4**
1	283.64	48.36	-	59.68	108.04	391.68	45.00		**4**
2	283.64	48.36	-	59.68	108.04	391.68	45.00		**4**
3	283.64	48.36	-	59.68	108.04	391.68	45.00		**4**
4	283.64	48.36	-	59.68	108.04	391.68	45.00		**4**
5	283.64	48.36	-	59.68	108.04	391.68	45.00		**4**
6	269.00	36.30	-	50.82	87.12	356.12	45.00		**3**
7	122.87	12.07	-	28.83	40.90	163.77	36.50	45.86	**1**
טכנית	-	-	-	29.49	29.49	29.49	-	210.34	**0**
סה"כ	**2,141.99**	**338.53**	**138.06**	**2,135.32**	**2,611.91**	**4,753.90**	**317.94**	**282.26**	**28**

חניה – דרושים לפי תקן 45 מקומות חניה. מוצעים 48 מקומות חניה[1] (חלקן עוקבות).

[1] 36 מקומות תת"ק + 12 מקומות חניה עיליים

9. <u>מצב משפטי</u>

9.1. <u>רישום</u>

בהתאם להעתק מידע מפנקס הזכויות (נסח טאבו) אשר הופק באמצעות האינטרנט עולה כי הזכויות בחלקה 707 בגוש 6166 רשומות כדלקמן:

שטח : 796 מ״ר.

בעלויות : גרן חנניה בשלמות.

משכנתא : לטובת הבנק הבינלאומי הראשון בע״מ.

הערת אזהרה : לטובת מגדלי רותם שני 2001 בע״מ מיום 17.8.2010

9.2. <u>הסכם קומבינציה</u>

נחתם הסכם מכר חלקי (קומבינציה) ביום 1.4.2009 בין גרן חנניה (המוכר) לבין מגדלי רותם שני 2001 בע״מ (הקונה) לפיו נמכרו 55% מהזכויות במגרש[2].

9.3. <u>הסכמי פינוי והשבת חזקה</u>

א. ביום 23.10.2003 נחתם הסכם בין בעל הנכס לבין לדיירת מוגנת, לפיו הדיירת תפנה את המושכר ותשיב את החזקה במושכר לבעליו בתמורה לדמי הפינוי המפורטים בהסכם זה.

ב. ביום 21.4.2010 נחתם הסכם פשרה, אשר קיבל תוקף של פסק דין, לצורך פינוי דייר בקומת הקרקע המסחרית בתמורה לדמי פינוי, אשר ייקבעו על ידי שמאי מטעם בית המשפט.

[2] מהזכויות התקפות ו/או מזכויות שניתן לקבל בהליך של הקלה או בהליך של תב"ע נקודתית.

10. <u>המצב התכנוני</u>

10.1. <u>תכנית גב/36</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 494 מיום 23.8.1956

התכנית מסווגת את חלקה 58 באזור מגורים ג' + דרך.

קומות	- 3 מעל קומת חנויות. 14 מ'
אחוזי בנייה	- 35% כולל בנייני עזר. בקומת העמודים 60% משטח הבנייה המותר.
קוי בניין	- לצד: 3 מ', לחזית – 5 מ' (נסיגה של עמודים 3 מ'), לאחור: 5 מ'.

באזור חזית מסחרית (אשר בתכנית זו אינה מסומנת בנכס הנדון) נקבע כי יותרו שימושים כמו באזור מגורים ג' אך בקומת הקרקע מותרות חנויות. אחוזי הבנייה הם כפי האזור בו נמצאת החזית המסחרית. שטח החנות לפחות 20 מ"ר. גובה קומת חנויות לפחות 4.20 מ'.

10.2. <u>תכנית גב/53</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 761 מיום 6.5.1960

התכנית מסווגת את הנכס באזור מגורים ג' עם חזית מסחרית.

יותרו תכליות של מגורים מסחר ומשרדים. הועדה רשאית שלא להתיר דירות בקומת הקרקע.

אחוזי בנייה	- 33% לקומה (בק. עמודים 65%[3] משטח הרצפה)
מספר קומות	- 3 ע"ע (עד 14 מ').
גובה קומה מינימאלי	- 2.8 מ', ק"ע 3.2 מ', חנות/בית מלאכה 3.5 מ' - 4.8 מ' מקס'.
מרפסות[4]	- 25% משטח הבניה
מרתף או קומת עמודים	- 65% מהשטח המותר בקומה

תותר הבלטת גזוזטראות ומרפסות למרווחים כמפורט בסעיף 53 ג' לתקנון.

שטח מדרגות חיצוניות לא מקורות לא נכלל בשטחי הבנייה.

הערה שלי- העירייה מפרשת את הוראות התכנית כך שבאזור חזית מסחרית יותרו בנוסף לאמור לעיל זכויות לחזית מסחרית בשיעור 35%. הסבר לכך ניתן לי בעל פה על ידי מנהל מחלקת המידע מר רונן משורר והוא מגובה במידע תכנוני בכתב ומכתב היועצת המשפטית עו"ד לרנר מיום 1.7.2007[5].

[3] כולל חדר המדרגות והשירותים

[4] פתוחות או מקורות.

[5] סעיף

10.3. <u>תכנית גב/123</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1216 מיום 23.9.1965

התכנית משנה את הוראות הבנייה, בין היתר, באזור מגורים ג' וקובעת כי הועדה רשאית להתיר ו/או לחייב הקמת קומת עמודים מפולשת[6] ולצורך כך נקבעה תוספת לאחוזי בנייה אשר הביאה בחשבון דרישה זו. סעיף 8.2 ד' לתקנון קובע כי קומה מפולשת תהיה פנויה מכל בנייה למעט חדר מדרגות מתקני אשפה גז וכדומה. המקלט יהיה תת"ק. מספר קומות מעל קומת עמודים מפולשת 4. אחוזי בנייה לקומה (כולל חדר מדרגות[7]) 32%. שטח חדר מדרגות מינימאלי המשרת שתי דירות 10 מ"ר. שטח חדר מדרגות שבין 12 מ"ר ל 15 מ"ר לא נכלל באחוזי הבנייה.

במגרש מדרוני, המוגדר כמגרש שחלקו האחורי נמוך מהחזית, תותר בנייה בקומה תחתונה (מתחת לקומת הקרקע או לקומת העמודים) בשיעור 15% עבור דירה או משרד.

10.4. <u>תכנית גב/159</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1458 מיום 20.6.1968

התכנית מגדילה את שיעור המרפסות[8] מ 25% ל 30%.

10.5. <u>תכנית גב/170</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1543 מיום 14.8.1969

התכנית קובעת קו בניין קדמי 5 מ'.

10.6. <u>תכנית גב/202</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1674 מיום 19.11.1970

התכנית נועדה לעודד הקמת מעליות שהחוק אינו מחייב. בבניינים בהם הועדה המקומית תאשר 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת תינתן תוספת של 5% עבור התקנת מעלית אשר תוכפל במספר המעליות אשר יותקנו.

10.7. <u>תכנית גב/258</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2119 מיום 19.6.1975

התכנית מתירה סגירה של 1/3 משטח המרפסות המותר.

לא תותר הבלטת מרפסות לקוי בניין צדדים.

---

[6] לעומת קומת עמודים אשר הוגדרה בתכנית גב/53 כקומה חלקית.
[7] עד 12 מ"ר
[8] אם פתוחות ואם מכוסות גג.

10.8. <u>תכנית גב/353</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2979 מיום 25.3.1982

התכנית מאפשרת בנייה על גגות כדלקמן:

- חדר יציאה לגג בשטח 23 מ״ר לכל יח״ד בקומה העליונה ולא יותר מ 40% משטח הגג. גובה חדר היציאה 2.5 מ׳. לא יותרו בו הקמת שירותים מקלחת ומטבח.
- בגג משופע תותר עליית גג בשטח 12 מ״ר לכל יח״ד עליונה. שיפוע הגג 40%. תותר הבלטת הקירות עד 1 מ׳ משיפוע הגג.

לא תותר בנייה כאמור לעיל בקומה חלקית (אשר אינה חופפת את הקומה שמתחתיה).

10.9. <u>תכנית 258 א׳</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2874 מיום 16.12.1982

התכנית קובעת שטחים שלא נכללים בשטח הבית וביניהם חדר מדרגות העולה על 12 מ״ר לכל קומה בבניין עד 4 קומות מעל ק. מפולשת ועד בכלל, מוסך, מקלט, מחסן דירתי בשטח 4 מ״ר במרתף , חדרים טכניים ומחסנים המהווים רכוש משותף .

באזור מגורים ג׳ נקבעו אחוזי בנייה של 42% X 4 קומות מעל ק. עמודים מפולשת. לא יותרו בנוסף מרפסות או מבני עזר, למעט בתכניות מפורטות.

במידה ולא ניתן לנצל את מלוא אחוזי הבנייה במגרש, תותר, באישור מיוחד[9] חריגה של 1.2 מ׳ לקו הבניין הקדמי והאחורי מעל ק. עמודים מפולשת אשר תבנה בתחום קוי הבניין והשטח המותר לבנייה בה יהיה 30% משטח הקומה שמעליה.

הועדה רשאית לאשר תוספת קומה ללא שינוי באחוזי הבנייה והוראות התכנית.

קו בניין – לצד (עד 4 קומות) 3 מ׳. לאחור – 5 מ׳ עד 4 קומות. יש להוסיף 1 מ׳ לכל קומה נוספת.

התכנית קובעת חובת הקמת מרפסת שרות במסגרת השטח המותר.

התכנית קובעת, כי בבניינים קיימים ללא קומת עמודים מפולשת הועדה רשאית להתיר תוספת לקיים לפי הוראות התכנית.

10.10. <u>תכנית גב/385</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3475 מיום 25.8.1987

התכנית משנה את הוראות תכנית גב/202 וקובעת כי תוספת של 5% לאחוזי בנייה בגין בניית מעלית תותר גם בבניינים בני 3 קומות ומעלה אך בבניינים בני 3 קומות אין חובת התקנת מעלית.

[9] המוגדר כאישור של 2/3 מחברי הועדה

10.11. <u>תכנית גב/406</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4235 מיום 28.7.1994

התכנית מאפשרת בנכס הנדון הקמת קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה לחניה בלבד. באישור בלבד תאושר קומה מרתף נוספת לצורך השלמת החניה לבניין בלבד. יותרו מחסנים דירתיים בשטח 6 מ״ר וכן מחסנים עבור המסחר בשיעור 50% מהיחידה המסחרית אליה הוא יוצמד. כל השימושים המפורטים יותרו רק לאחר מילוי תקן החניה. התכנית מגדירה מגרש מדרוני כמגרש שהשיפוע שלו עולה על 10%.

10.12. <u>תכנית גב/353 ד׳</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4235 מיום 28.7.1994

התכנית מבטלת את הוראות תכנית גב/353 ומאפשרת הקמת חדר יציאה לגג מכל דירה עליונה בשטח 23 מ״ר ברוטו כולל מקלט. סה״כ 40% משטח הגג. תותר בניית פרגולה בצמוד לגג בשטח 23 מ״ר או 1/3 משטח מרפסת הגג, הנמוך מביניהם. לא תותר בנייה בניית חדר יציאה לגג מעל קומה חלקית אשר נחשבת כ 90% משטח הקומה, בצמודי קרקע, בבתים לשימור או בעלי בינוי ארכיטקטוני מיוחד. תותר עליית גג בחלל גג משופע בתנאי שיפוע גג של 40% ורום גג בגובה 6 מ׳. בגג משופע חלקי תותר עליית גג בשטח 23 מ״ר בלבד.

10.13. <u>תכנית גב/258 ו׳</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4690 מיום 22.10.1998

התכנית מכלילה את ההקלות הכמותיות המותרות על פי חוק:

א. תוספת אחוזי בנייה בשיעור 6%

ב. תוספת 5% בגין כל מעלית שתיבנה.

ג. תוספת 5% עבור קומת מפולשת תחתונה.

ד. 2.5% בגין כל קומה נוספת מעבר למותר (ומקסימום 5% בגין תוספת שתי קומות).

סעיף 11 לתכנית קובע הוראות בדבר אחוזי בנייה נוספים: ״א. עבור כל קומה נוספת מעל מספר הקומות המותר לפי תכנית, למעט תוספת של קומה מפולשת, תינתן תוספת שטח רצפה בשיעור 2.5%. ב. עבור קומה מפולשת נוספת, תינתן תוספת שטח רצפה בשיעור 5%. ג. תותר משיקולים תכנוניים, חלוקה לא שווה של אחוזי הבנייה בקומות תוך שמירה שלא תהיה חריגה מקווי הבניין המותרים. אולם סה״כ אחוזי הבנייה המותרים לא ישתנה. ד. בתכנית זו כלולה תוספת שטח עבור מעלית אחת בשיעור 5%״.

תותר בניית בניין מדורג ודירות גן. בבניין מדורג תותר תוספת של עד 2 קומות מעבר למותר בתכנית וזאת מבלי לפגוע בהקלות אותן ניתן לקבל כאמור בסעיף 11 לעיל. בטבלת האזורים והאחוזים זכויות הבנייה באזור מגורים ג׳:

	מצב קיים	**מצב מוצע**
מספר קומות	4 + מפולשת	4 + מפולשת
אחוזי בנייה	168%	179% (עד 45% לקומה)

10.14. <u>תכנית גב/מק/353 ה׳</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4701 מיום 23.11.1998

התכנית קובעת כי לא תותר בניית קירות בפרגולות אך יותרו מחיצות הזזה שקופות או פנלים ניידים.

10.15. <u>תכנית גב/ מק/2002</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5169 מיום 24.3.2003

התכנית מבטלת מגבלת גודל מגרש מינימלי. גובה המבנים באזור מגורים ג׳ הינו 6 + ק.מפולשת/קומת כניסה. תותר בניית קומות נוספות בהקלה. קווי בניין לפי סעיף 6.1.2. שטחי הבנייה באזור מגורים ג׳ ללא שינוי מתכניות תקפות:

4 קומות +ק.מפולשת. 45% לקומה ובסה״כ 179%. שטחי שרות מעל הקרקע 35 מ״ר ליח״ד. 200% עבור שטחי שרות תת״ק (כולל מחסנים דירתיים[10]) + חדרי יציאה לגג בשטח 23 מ״ר ליח״ד.

- זכויות הבנייה כוללות תוספת בגין מעלית ראשונה בבניין כאשר על כל מעלית נוספת תותר תוספת של 5% נוספים לשטחי הבנייה המותרים. הועדה רשאית להתיר תוספת של 5% בגין קומת מרתף אשר תיבנה במקום קומת עמודים מפולשת נוספת.
- במגרש מדרוני, תותר תוספת של 15% לשטחי הבנייה המצוינים לעיל. מגרש מדרוני מוגדר כמגרש בו השיפוע ממרכז צלע אחת ועד מרכז צלע נגדית עולה על 8%.
- תותר תוספת של 2.5% בגין כל קומה נוספת.
- בקומת מרתף חלקית תותר תוספת של 5% לחלק המהווה מרתף באותה הקומה ו 2.5% לחלק המהווה דירת גן או מבואת כניסה ראשית לבניין.

[10] 10 מ"ר ליח"ד

- יותר ניוד שטחים בין הקומות, לרבות שטח חדר יציאה לגג ו 15% במגרש מדרוני. לא ניתן לנייד שטחים לצורך הרחבת חדר הגג.
- תותר הקמת דירת גג במקום מספר חדרי גג במסגרת ניוד שטחים לגג. שטח מרפסת הגג לא יפחת מ 50 מ״ר ליח״ד.
- בבנייה חדשה אין חובת בניית מרפסת שרות אך תחול חובת התקנת מסתורי כביסה ומזגנים.
- מרתפים: יותרו עד 2 קומות מרתף בגבולות המגרש בתנאי שמירת 20% לחלחול מי גשם.
- בנייה בגג: חלל גג בגג משופע בתנאי רום גג בגובה 7 מ׳ . תותר מרפסת פתוחה בשיעור 20% משטח הקומה. בגג שטוח מותר חדר יציאה לגג בשטח 23 מ״ר נטו ובגובה 3.5 מ׳. מותר יהיה להקים בו מטבחון ושירותים.
- בנייה בקומת קרקע: בבנייה חדשה לא תותר קומת עמודים מפולשת נוספת. ניתן לבנות קומת כניסה במקום קומה מפולשת בגובה של עד 3.5 מ׳. שטח המבואה המשותפת בבניין של עד 6 יח״ד 25 מ״ר[11] ולכל דירה נוספת 2 מ״ר נוספים. במבנה עם חזית מסחרית לא יעלה גובה המבואה על 5 מ׳.
- תקן חניה: 1.5 מקומות לדירה עד 120 מ״ר. 2 מקומות חניה מעל 120 מ״ר.

10.16. <u>תכנית גב/מק/353 ו׳</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5367 מיום 15.2.2005

התכנית מתירה חדר יציאה לגג בשטח 40 מ״ר ברוטו כולל ממ״ד בנסיגה של 1.2 מ׳ ממעקה הגג.

10.17. <u>תכנית גב/מק/496</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ.5732 מיום 31.10.2007

התכנית מאפשרת חריגה של 1.2 מ׳ לקו בניין קדמי ואחורי באישור מהנדס העיר.

10.18. <u>תכנית גב/מק/559</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ.6112 מיום 26.7.2010

התכנית קובעת כי תותר בניית חלק מקומת הכניסה בגובה 3.5 מ׳ ועד 7 מ׳. השטח המינימלי של קומת הכניסה לא יפחת מזה הקבוע בתכנית גב/מק/2002.

[11] לא כולל חדר מדרגות ומבואת מעלית.

10.19. <u>תכנית גב/מק/565</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6206 מיום 28.2.2011

התכנית הינה תכנית נקודתית לחלקה. התכנית מתירה להעביר שטחים עיקריים בין הייעודים השונים. הרחבת קומת כניסה עד גבול המגרש האחורי וחלק מהצידי שחלקה האחורי מתחת לפני הקרקע וייעודו לחניה בלבד, כדי לעמוד בתקן החניה הדרוש.

אחוזי הבנייה 214% + 35%[12] (ללא שינוי).

מסחר עיקרי 50 מ״ר מתוך השטח העיקרי.

קו בניין לחזית 2.7 מ׳, לצד 2.7 מ׳, לאחור 4.5 מ׳. (קו בניין למסחר- 0 מ׳). קו בניין למרפסות: לחזית – 3 מ׳, לאחור – 2.5 מ׳.

10.20. <u>תכניות נוספות</u>

בחוות דעתי זו להלן לא פורטו ולא נבחנה השבחה בגין תכניות גב/מק/ 519, גב/מק/551 שאישורן לאחר מכירת הזכויות ואילו בהיתר אין מימוש מתכניות אלו[13]. בשומות הצדדים אין השבחה בגין תוכניות אלו.

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

חוות דעתי זו נערכה, בין היתר, בכפוף לעקרונות הגורמים והשיקולים הבאים:

11.1. הנכס מהווה את חלקה 707 בגוש 6166 ברחוב שיינקין 48 בגבעתיים.

11.2. סביבת הנכס מתאפיינת בעיקר במבני מגורים בני 2-4 קומות מעל קומת מסחר הכוללת פיתוח עירוני מלא.

11.3. חוות הדעת מושתתת על הנחיות בית המשפט העליון (פס״ד ציון פמיני נ׳ הועדה המקומית לתו״ב ירושלים).

11.4. הובאו בחשבון נתוני הנכס, התכנון וערכי הקרקע, למועדים הקובעים לשומה.

11.5. ההשבחה בנכס הנדון מהווה את עליית שווי המקרקעין כתוצאה מאישור תכניות וזאת בשל מימוש זכויות בדרך של מכר ומתן היתר בנייה.

[12] 5% מרתף חניה + 2.5% לקומה נוספת X 2 קומות + 5% למעלית נוספת X 2 + 15% למגרש מדרוני

[13] מכר חלקי מיום 11.4.2009 ואישור היתר בנייה מיום 30.5.2011.

12. <u>טענות הצדדים</u>

<u>נושא</u>	<u>שמאי המשיבה</u>	<u>שמאי המבקש</u>
שימוש מיטבי	מגרש ריק בכל המדרגות.	עד 1998 כתוספת למבנה הקיים. מ 1998 כמגרש ריק. ההשבחה בדחייה. ב 2011 כמגרש ריק, ללא דחייה.
דיירים מוגנים	קיימים בשני מצבי התכנון וגורמים לדחייה ומשכך מתקזזים.	קיומם של הדיירים מביא לדחייה במימוש הזכויות המחייבות הריסת המבנה.
תכנית גב/353 חדרי יציאה לגג	מהות התוספת: 4 חדרי יציאה לגג. מקדם: 1.2 שווי מ״ר מבונה אקו: $320 (בהתאם לשומת לבנה אשד ברחוב סירקין 18 א׳) ההשבחה: $35,328	מהות התוספת: 2 חדרי יציאה לגג בכפוף להתאמות ושיפוץ הקיים. זכויות בנייה לחדרים נוספים אינן השימוש המיטבי. מקדמים: 1.2 / 1.1[14] שווי מ״ר מבונה אקו: $250 ההשבחה: $13,225
תכנית גב/258 א תוספת זכויות בנייה וביטול מרפסות	מהות התוספת: 104.10 מ״ר אקו׳ בגין תוספת זכויות בנייה וביטול מרפסות. מקדם למרפסת סגורה: 0.9 מקדם למרפסת פתוחה: 0.5[15] שווי 1 מ״ר מבונה אקו׳: $480 ההשבחה: $49,968	מהות התוספת: 94.26 מ״ר אקו׳ בגין תוספת זכויות למגורים וביטול מרפסות, בדחייה ל 16 שנים בשיעור 7%. מקדם למרפסת סגורה: 1.0 מקדם למרפסת פתוחה: 0.6 שווי 1 מ״ר מבונה אקו׳: $320 ההשבחה: $10,217
תכנית גב/406 מרתפים	מהות התוספת: 114.14 מ״ר מחסן במרתף. מקדם: 0.4 שווי1 מ״ר מבונה אקו׳: $1,000 ההשבחה: $45,616	אין השבחה. במצב קודם מותר מרתף בשיעור 65% משטח הקומה אשר סביר וניתן היה לעשות בו שימוש מסחרי. אין כדאיות בהקמת מרתף לחניה. ניתן לסדר חניה בחצר.
תכנית גב/353 ד׳ פרגולה	מהות ההשבחה: פרגולה בשטח 23 מ״ר. מקדם: 0.1 שווי למ״ר מבונה אקו׳: $1,000 ההשבחה: $2,300	אין השבחה. ניתן לבנות פרגולה לפי תקנות התכנון והבנייה. תרומתה של פרגולה אינה גבוהה מעלות הקמתה.

[14] פגיעה בגין הכשרת גרם מדרגות פנימי
[15] קיימת טעות סופר. על פי הסיכום המקדם צ"ל 0.6.

נושא	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
תכנית גב/מק/258 ו' הכללת הקלות	מהות ההשבחה: תוספת 11% זמין לבניה. (כל שאר ההקלות מהוות זכויות מותנות ויש לחייב בגינן אם וכאשר יאושרו בהיתר בנייה). שווי מ"ר מבונה אקו': $1,000 ההשבחה: $96,316	מהות ההשבחה: 11%. ובנוסף 10% בגין מרתף ושתי קומות המהוות זכויות מותנות בהפחתה של 20% לאי ודאות וסיכון. עקרונות להשבחה לתכנית זו בדומה לשומת שמואל רוזנברג. דחייה: 5 שנים בשיעור 7% שווי מ"ר מבונה: $900 ההשבחה: $97,049 (לאחר דחייה 0.71)
תכנית גב/מק/353 ה' מתן אפשרות לבניית קירות ממחיצות הזזה שקופות	מהות ההשבחה: שווי נוסף לפרגולה כתוצאה משימוש במחיצות הזזה. שטח הפרגולה: 23 מ"ר מקדם: 0.45 שווי למ"ר מבונה אקו': $1,000 ההשבחה: $10,350	אין השבחה. תרומת המחיצות אינה גבוהה מעלות הקמן.
גב/מק/2002 תוספת 15% למגרש מדרוני	מהות ההשבחה: 15% למגרש מדרוני 119.40 מ"ר + 48 מ"ר עיקרי ע"ח שרות+ הגדלת חדרי גג ע"ח ש"ש 12 מ"ר[16] = 179.40 מ"ר שווי למ"ר מבונה אקו': $1,100 ההשבחה: $197,340	מהות ההשבחה: השימוש המיטבי בגין הגדלת חדרי הגג בלבד ואיחודם לדירת גג. אין השבחה למגרש מדרוני מאחר וכבר במצב קודם ניתן לבנות (תכנית גב/123). דחייה: 5 שנים בשיעור 7% מקדם להמרה לדירת גג: 0.2 מקדם למרפסת גג: 0.3 שווי למ"ר מבונה אקו': $1,000 ההשבחה: $21,104 (לאחר דחייה 0.71)
גב/353 ו' הגדלת חדרי גג ל 40 מ"ר	מהות ההשבחה: תוספת 17 מ"ר X 4 חדרי גג X 1.1 (מקדם לאחר הפסד מרפסת) = 74.8 אקו' שווי למ"ר מבונה אקו': ₪ 4,500 ההשבחה: 336,600 ש"ח	מהות ההשבחה: תוספת 17 מ"ר X 4 חדרי גג =68 מ"ר והפסד מרפסת גג מקדם: 0.7 (לאחר הפסד מרפסת). דחייה: 5 שנים בשיעור 7% שווי למ"ר מבונה אקו': ₪ 4,334 ההשבחה: 147,088 ₪ (לאחר דחייה) למרות האמור לעיל, יש לתקן התחשיב לפי דירת גג.

[16] 3 מ"ר חדרי מדרגות X 4 חדרי גג אשר הומרו לעיקרי.

נושא	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
תכנית גב/מק/565	מהות ההשבחה: דירות גן ופנטהאוז. תוספת קומות. ההשבחה במ"ר אקו': 107.78 מ"ר. מקדם: תוספת 3% לקומה. 1.2 לדירת גן עורפית. 1.3 לפנטהאוז. שווי מ"ר מבונה אקו': 7,500 ₪ ההשבחה: 807,975 ₪ תכנית גב/202 חלה על בניינים בני 4 קומות. בנכס הנדון ניתן לבנות 4 + קומת מסחר = 5 קומות ועל כן התכנית אינה חלה על הנכס הנדון.	במצב קודם זכויות הבנייה מההקלות הכמותיות בשיעור 25%[17] במקדם 0.8 בגין סיכון ואי ודאות. במצב חדש זכויות הבנייה מההקלות הכמותיות בשיעור 35%[18] במקדם 0.9 בגין סיכון ואי ודאות. סך אקו': 91.54 מ"ר שווי מ"ר מבונה אקו': 7,500 ₪ ההשבחה: 686,550 ₪ - בהפחתת עלויות עודפות[19] 400,000 ₪ = 286,550 ₪ למרות האמור לעיל, כבר במצב קודם ניתן היה לקבל 5% בגין מעלית לפי תכנית גב/202 ויש לחשב ההשבחה בהתייחס להוראותיה.
החלטת ועדה	בית משפט השלום פסק כי גם בהחלטת הועדה המקומית לתוספת זכויות הבנייה (אישור זכויות מותנות) מתקיימת השבחה 'בדרך אחרת'. למרות פסיקות של שמאים מכריעים יש לפעול לפי הפסיקה. הוגשו עררים על הכרעות אלה. ההשבחה: תוספת 20% (מעליות, קומות, מרתף) = 159.20 מ"ר שווי מ"ר מבונה אקו': 8,000 ₪[20] ההשבחה: 1,273,600 ש"ח	ניתן לחייב רק בעת אישור תכנית, מתן הקלה ושימוש חורג כאמור בהחלטת גלעד הס בערר של סייג. בשומתי הבאתי בחשבון חיוב בגין ביטול מרכיב אי הודאות. השווי בשומת המשיבה גבוה מהנקוב לאישור התכנית (בתוספת הצמדה) ההשבחה: ביטול מרכיב אי הודאות ל 35% (278.60 מ"ר). מקדם: 0.1 שווי מ"ר מבונה אקו': 7,500 ₪ ההשבחה: 208,950 ש"ח

[17] 5% מרתף + 2.5% X 2 קומות + 15% מגרש מדרוני
[18] 5% מרתף + 2.5% X 2 קומות + 15 מגרש מדרוני + 5% X 2 מעליות
[19] עבור בניית 2 מעליות
[20] ממוצע לקומות

13. הכרעה

13.1. הכרעה לעניין זכויות בנייה "מותנות" בתכניות בניין עיר

13.1.1. טרם אכריע בנושאים שבמחלוקת אתייחס תחילה לזכויות הבנייה, אשר שמאי המשיבה וכן שמאים נוספים מגדירים כ"זכויות מותנות". במרוצת השנים אושרו בעיר תכניות כלליות המאפשרות קבלת תוספת אחוזי בנייה:

א. 15% - במגרש מדרוני (תכנית 123, 2002)

ב. 5% - בגין כל מעלית שתיבנה (תכנית 202, 385, 285 ו')

ג. 6% - הכללת הקלה כמותית (תכנית 258 ו')

ד. 2.5% - לכל קומה נוספת שתאושר ובסה"כ 5% (תכנית 258 ו', תכנית 2002, תכנית 565)

ה. 5% - בגין בניית קומת מפולשת תחתונה/ מרתף (לפי תכנית 258 ו')

ו. 5% - בגין בניית מרתף (לפי תכנית 2002, תכנית 565).

13.1.2. כדבר שבשגרה מאשרת המשיבה בקשות להיתרי בנייה, הכוללות את התוספות המפורטות לעיל, ללא פרסום ו/או אישור בהליך לפי סעיף 149 לחוק, בהיותן זכויות המוקנות בתכנית. בפועל, בנכס הנדון אושרו באופן זה תוספת זכויות בשיעור 35% (15% בגין מגרש מדרוני, 5% בגין 2 קומות, 5% בגין מרתף, ו 10% בגין שתי מעליות נוספות).

13.1.3. לגישת המשיבה רק בעת מתן היתר הבנייה ולאור תכנון מפורט וסופי מתגבשת תוספת הזכויות הניתנת לחיוב בהיטל השבחה (לפי מספר המעליות המבוקש, תוספת הקומות, מהותן וכד') ועל כן היא נוהגת לדחות את החיוב בהיטל השבחה בגין חלק מתוספות הזכויות דלעיל ממועד אישור התכנית (הרלוונטי) אל מועד החלטת המשיבה המאשרת את הבקשה להיתר, תוך התייחסות לזכויות אלה כ"תוספת באחוזי בנייה".

13.1.4. המועד הקובע להיטל השבחה נקבע בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 והוא אחד מאלה: אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג. החוב בהיטל השבחה נוצר רק בהתקיים אחד מאירועים אלו. החוק במתכונתו התקפה אינו מאפשר להגדיר את מועד מתן ההיתר כאירוע משביח, אלא רק את התכנית אשר מכוחה ניתן. עם זאת, החוק מתיר לדחות את תשלום החוב, ורק אותו, עד מימוש הזכויות המוגדר בין היתר, כמועד מתן היתר בנייה.

13.1.5. הנושא נדון גם בבית משפט השלום[21] ובשומות מכריעות[22] בעיר, מהן עולה חוסר אחידות. דעתי בעניין זה, כפי שכבר הכרעתי בעבר[23], מתבססת על החלטות ועדת הערר ובית המשפט המחוזי[24] הנסמכות על הוראות החוק והלכות בית המשפט העליון, כי לא ניתן לדחות את מועד החוב ממועד אישור התכנית.

13.1.6. סייגים בתכנית המשפיעים על יישומה עשויים להשפיע על גובה ההשבחה ויתכן כי במועד אישורה, ההשבחה אינה מתגבשת במלואה או שאינה מתגבשת כלל, אך אין בהם כדי להעביר את החבות למועד אחר ו/או לשנות את זהות החייב ואין בעובדה שלא ניתן ליישמה באופן מיידי בכדי לפטור את בעל המקרקעין, במועד הקובע, מהחוב.

13.1.7. ועדת הערר התייחסה בהחלטתה לפסקי הדין אשר ניתנו בבית משפט השלום בנושא זה ממש וקובעת כי "לטעמנו מדובר בפסיקה שאינה נכונה ושאינה מתיישבת עם חוק התכנון והבנייה ופסיקת בית המשפט העליון לגבי היטל השבחה, המועד הקובע לחבותו והחייב מכוחו"[25].

13.1.8. לפיכך, הפרשנות למונח 'השבחה בדרך אחרת', הינה כ'דרך אחרת מאשר הרחבת הזכויות' וזאת כל עוד מתקיים העיקרון של אישור תכנית, הקלה ו/או שימוש חורג. דעתי בעניין זה כדעתה של השמאית המכריעה לבנה אשד כפי פורטה באופן נרחב בשומתה בגו"ח 6547/138, 6550/196[26].

13.1.9. לאור כל האמור לעיל, אני בדעה כי יש לבחון את ההשבחה, ככל שהתגבשה, בגין אישור התכניות **ולמועד אישורן**, בהתחשב בשימוש המיטבי הנובע מכל אחת ואחת מהן ובכללן התוספות לאחוזי הבנייה שהן מעניקות והסייגים לניצולן.

[21] בש"א 110/04, עש"א 15189/07, עש"א 11582/10-09
[22] שמואל רוזנברג בגו"ח 6160/670, רן וירניק בגו"ח 6154/875/1
[23] בגו"ח 6356/68
[24] חי 8008/09 סייג ורד ואח' נ' הול"ת קריות, בע"א (ת"א) 1793-09 הות"ב ת"א נ' א.פ.צ השקעות
[25] סעיפים 62-53 להחלטת ועדת הערר ערר חי 8008/09
[26] עמודים 17-14 לחוות דעתה

13.2. דיירים מוגנים

בהתאם להסכמים, אשר הוצגו בפניי עולה כי רק בשנת 2010 פונה מהנכס הדייר המוגן האחרון. לאור היקף הבינוי ומצבו הפיסי, השימוש המיטבי בכל מדרגות ההשבחה הוא הריסת הקיים וניצול מלוא זכויות הבנייה. עם זאת, קיומם של הדיירים המוגנים במבנה גורם לדחייה במימוש הזכויות ועל כן מצאתי לנכון להפחית משווי כמגרש כפנוי וזמין לבנייה. עלויות פינוי הדיירים קיימות וזהות בשני מצבי התכנון.

13.3. תכנית גב/353 מיום 9.4.1982

התכנית מתירה הקמת חדרי יציאה לגג לכל דירה עליונה בשטח 23 מ״ר ברוטו כולל המדרגות. גובה החדר 2.5 מ׳ ולא תותר בו הקמת שירותים, מטבח ומקלחת.

במועד אישור התכנית על הנכס בנוי מבנה משולב למגורים ולמסחר, אשר נבנה לפני למעלה מ 35 שנים ובו 3 קומות בשיעור כולל של כ 41%, כאשר חלק מהיחידות תפוס על ידי דיירים מוגנים. זכויות הבנייה התקפות מאפשרות הקמת בניין בן 4 קומות בשיעור 128% + קומת חנויות בשיעור 35% (לפי פרשנות העירייה) + 30% מרפסות[27] + תוספת זכויות למעלית + קומת מרתף. לפיכך, אני בדעה כי השימוש המיטבי הינו בהריסת הקיים וניצול מלוא זכויות הבנייה וזאת בשל היקף הבינוי הקיים, גילו ומצבו הפיסי.

בהעדר עסקאות השוואה למועד הקובע לשומה, ערכי הקרקע מבוססים על נתונים שהתפרסמו בחוברות מקרקעין בסמיכות למועד הקובע:

מקרקעין וערכם	יולי-82	
	אזור בינוני	אזור טוב
שווי קרקע לחדר	135,000	210,000
בשקל למ״ר	5,400	8,400
בש״ח למ״ר	5.4	8.4
שער הדולר	0.0253	0.0253
שווי למ״ר מבונה	**$ 213.44**	**$ 332.02**

מקרקעין וערכם	אוק81	
	אזור בינוני	אזור טוב
שווי קרקע לחדר	90,000	130,000
בשקל למ״ר	3,600	5,200
בש״ח למ״ר	3.6	5.2
שער הדולר	0.0137	0.0137
שווי למ״ר	**$ 262.77**	**$ 379.56**

[27] מהשטח הבנוי. מהן 1/3 סגורות ו 2/3 מקורות

בהכרעות בסביבה נקבעו ערכי הקרקע הבאים:

שמאי מכריע	יצחק ברמן	בצלאל קציר	שמואל רוזנברג	ניקי פרימו	לבנה אשד
כתובת	כצנלסון 6	ויצמן 16 א	ויצמן 29,31	ז'בוטינסקי 47	שיינקין 18א
שווי מ"ר מבונה	$ 280	$ 250	$ 275	$ 360	$320

לאור כל האמור לעיל אני סבור כי ראוי לקבוע בנכס הנדון שווי 1 מ"ר מבונה לסך **$320**

תחשיב ההשבחה

	מצב חדש			
שטח המגרש	796			
	שטח	**מקדם**	**סה"כ**	
חדרי גג	92.00	0.90	82.80	
מרפסת גג	249.09	0.20	49.82	
סה"כ			**132.62**	
שווי למ"ר מבונה			320	$
דחייה (דיירים מוגנים)			0.80	
סה"כ ההשבחה			**33,950**	**$**
שער הדולר			0.0197	
ההשבחה בש"ח			**668.82**	₪

13.4. תכנית גב/258 א' מיום 31.12.1982

התכנית מגדילה את אחוזי הבנייה מ 128% + 30% מרפסות, ל- 168% כולל מרפסות. זכויות הבנייה לקומת המרתף ולקומת המסחר ללא שינוי. בנוסף, במקרה בו לא ניתן לנצל את מלוא הזכויות, התכנית מתירה להבליט הבניין לקו קדמי ואחורי. בהעדר עסקאות השוואה למועד הקובע לשומה, ערכי הקרקע מבוססים על נתונים שהתפרסמו בחוברות מקרקעין בסמיכות למועד הקובע:

מקרקעין וערכם	מרץ-83		
	בינוני		טוב
שווי קרקע לחדר	$ 8,500		$ 13,500
בשקל למ"ר	**$ 340**		**$ 540**

מקרקעין וערכם	יולי-82	
	אזור בינוני	אזור טוב
שווי קרקע לחדר	135,000	210,000
בשקל למ"ר	5,400	8,400
בש"ח למ"ר	5.4	8.4
שער הדולר	0.0253	0.0253
שווי למ"ר מבונה	**$ 213.44**	**$ 332.02**

בהכרעות אחרות נקבעו ערכי הקרקע הבאים:

שמאי מכריע	יצחק ברמן	בצלאל קציר	שמואל רוזנברג	ניקי פרימו	לבנה אשד
כתובת	כצנלסון 6	ויצמן 16 א	ויצמן 29,31	ז'בוטינסקי 47	שיינקין 18א
שווי למ"ר מבונה	$340	$400	$370	$400	$480

לאור כל האמור לעיל אני סבור כי ראוי לקבוע בנכס הנדון שווי 1 מ"ר מבונה לסך **$430.**

<u>תחשיב השבחה</u>

	מצב קודם			**מצב חדש**		
שטח המגרש	796.00			796		
	<u>שטח</u>	<u>מקדם</u>	<u>סה"כ</u>	<u>שטח</u>	<u>מקדם</u>	<u>סה"כ</u>
מרתף אחסנה	181.09	0.30	54.33	181.09	0.30	54.33
עיקרי חזית	130.00	1.00	130.00	130.00	1.00	130.00
עיקרי עורף	148.60	0.70	104.02	148.60	0.70	104.02
עיקרי	254.72	1.00	254.72	334.32	1.00	334.32
עיקרי	254.72	1.00	254.72	334.32	1.00	334.32
עיקרי	254.72	1.00	254.72	334.32	1.00	334.32
עיקרי	254.72	1.00	254.72	334.32	1.00	334.32
תוספת 5% למעלית 1	39.80	1.00	39.80	39.80	1.00	39.80
תוספת 5% למעלית 2	-	1.00	-	-	1.00	-
תוספת 5% למעלית 3	-	1.00	-	-	1.00	-
מרפסות סגורות	78.80	1.00	78.80	-	1.00	-
מרפסות מקורות	157.61	0.85	133.97	-	0.85	-
חדרי גג	92.00	0.90	82.80	92.00	0.90	82.80
מרפסת גג	249.09	0.20	49.82	252.27	0.20	50.45
סה"כ			**1,692.42**			**1,798.68**
שווי למ"ר מבונה			$ 430			$ 430
דחייה (דיירים מוגנים)			0.80			0.80
סה"כ ההשבחה			**$ 582,191**			**$ 618,746**
שער הדולר			0.0337			0.0337
ההשבחה בש"ח			**₪ 19,620**			**₪ 20,852**
ההשבחה	**₪ 1,232**					

13.5. <u>תכנית גב/385 מיום 11.9.1987</u>

התכנית מכילה הוראות לעידוד בניית מעליות גם בבניינים בני 3 קומות ומעלה. התכנית אינה רלוונטית לנכס הנדון שהינו בעל זכויות ל 4 קומות מעל קומת מסחר במועד הקובע ומשכך במועד אישור התכנית חלות עליו הוראות תכנית גב/202 בעניין זה. <u>אין השבחה</u> לנכס הנדון בגין אישור התכנית.

13.6. <u>תכנית גב/406 מיום 12.8.1994</u>

התכנית מאפשרת הקמת 2 קומות מרתף וקובעת כי בעת בניית מרתף לא תותר בניית חניה אלא במרתף, כאשר באישור מהנדס העיר תותר בניית יתרת חניה מחוץ למרתף. קומת המרתף העליונה יכולה להכיל מחסנים דירתיים בשטח 6 מ״ר ליח״ד ומחסנים לשטח המסחרי בשיעור 50% מהשטח המסחרי בתנאי הסדרת תקן החניה. במועד הקובע, 1994, אין כדאיות כלכלית בבניית חנייה תת קרקעית ואין השבחה בבנייתה.

במצב קודם הותרה בניית מרתף בשיעור 65% משטח הרצפה לפי תכנית גב/53 בין היתר עבור אחסנה למגורים[28] ולמסחר, קרי כ 181 מ״ר. היות ובמצב קודם ניתן היה להסדיר את כל החנייה הנדרשת בתחום המגרש[29] אזי שטח המרתף כולו לשימוש אחסנה סחירה.

במצב חדש אמנם הוגדל שטח המרתף לתחום קווי הבניין והתאפשרה בניית קומת מרתף נוספת, אך נדרש למקם בה, לכל הפחות, חלק מהחניות. בהנחה כי תיבנה רק קומת מרתף אחת, הנחתי כי בשני מצבי התכנון שטחי האחסנה הסחירים במרתף ללא שינוי (כ 181 מ״ר) ובנוסף יוסדרו בה מספר מקומות חניה. דרישה להסדרת מספר רב יותר של מקומות חניה במרתף תביא לפגיעה בשטחים סחירים אלה. מכיוון שאין השבחה בגין חנייה תת קרקעית במועד הקובע ומאחר ולא הורחבו שטחי השרות הסחירים במרתף, אני סבור כי <u>לא נוצרה השבחה</u> לנכס הנדון בגין אישור התכנית. אציין עוד התכנית משנה את הגדרת מגרש מדרוני אך להבנתי רק לעניין ההוראות למרתפים ולא לעניין קבלת תוספת בזכויות הבנייה מתכנית גב/123.

[28] לפי תכנית רג/258 א'
[29] 25 מקומות למסחר ומגורים

13.7. <u>תכנית גב/353 ד' מיום 12.8.1994</u>

התכנית קובעת הוראות לבנייה על גגות והיא מבטלת את הוראות תכנית ג/353. בתכנית שטח חדר יציאה לגג 23 מ"ר (כולל ממ"ד) וגובהו 2.5 מ' ובאישור 2.7 מ'. התכנית לא מציינת כי אסורה בניית מטבחון מקלחת ושירותים, משכך הנחתי כי היא מותרת כבר מאישור תכנית זו. לפיכך, עם אישור התכנית הושבח גם מרכיב חדרי הגג.

התכנית קובעת הוראות לפרגולות. תקנות התכנון והבנייה הרלוונטיות להקמת פרגולות הותקנו במסגרת תיקון תקנות התכנון והבנייה משנת 1992, אשר נכנס לתוקפו רק בינואר 1997, כ 3 שנים לאחר אישור התכנית. לפיכך, התכנית אושרה קודם להתקנת התקנות ויש לבחון את ההשבחה בגינה. ההוראות לבניית פרגולות מאפשרות בניית 23 מ"ר בצמוד לחדרי היציאה לגג ולא יותר מ 1/3 משטח מרפסת הגג.

בנכס הנדון שטח מרפסת הגג הינו כ 252 מ"ר[30] המאפשר בניית כ 84 מ"ר[31] פרגולות (כ 21 מ"ר ליח"ד)[32].

<u>ערכי הקרקע</u>

ערכי הקרקע שנקבעו בשומות מכריעות:

שמאי מכריע	לבנה אשד	בצלאל קציר	שמואל רוזנברג	ניקי פרימו
כתובת	שיינקין 18 א	ויצמן 16 א	ויצמן 29,31	ז'בוטינסקי 47
שווי למ"ר מבונה	$800	$1,200	$900	$1,000

לאור האמור לעיל, אני סבור כי ראוי לקבוע בנכס הנדון שווי 1 מ"ר מבונה לסך $1,000.

	מצב קודם			**מצב חדש**		
	<u>שטח</u>	<u>מקדם</u>	<u>סה"כ</u>	<u>שטח</u>	<u>מקדם</u>	<u>סה"כ</u>
חדרי גג	92.00	0.90	82.80	92.00	1.00	92.00
פרגולה	-	0.22	-	84.09	0.22	18.50
מרפסת גג	252.27	0.20	50.45	168.18	0.20	33.64
סה"כ	-		**133.25**			**144.14**
שווי למ"ר מבונה	-		$ 1,000			$ 1,000
דחייה (דיירים מוגנים)			0.80			0.80
סה"כ ההשבחה			**$ 106,603**			**$ 115,309**
שער הדולר			3.028			3.028
ההשבחה בש"ח			**₪ 322,794**			**₪ 349,155**
ההשבחה				**₪ 26,360**		

[30] 796 מ"ר מגרש X [42% + (5% מעלית/4 קומות)] ובהפחתת חדרי הגג (92 מ"ר)
[31] 252 מ"ר X 1/3 = 84 מ"ר
32 שמאי המשיבה חייב בגין פרגולה אחת בשטח 23 מ"ר, להבדיל מ 4 חדרי יציאה לגג בחישוביו הקודמים.

13.8. <u>תכנית גב/מק/258 ו' מיום 7.11.1998</u>

התייחסותי להיקף החיוב בגין תכנית זו, הנובעת מהכללת ההקלות הכמותיות כמפורט בסעיף 13.1 לעיל. ההשבחה בחוות דעתי נבחנה למרכיבי ההשבחה הבאים:

א. תוספת אחוזי בנייה (6%). אני בדעה כי השימוש המיטבי כולל תוספת זכויות זו.

ב. תוספת בגין מעלית. התכנית מעניקה תוספת 5% בגין מעלית אחת ובגין כל מעלית נוספת תינתן תוספת לפי תכנית גב/385. אני בדעה כי במועד אישור התכנית השימוש המיטבי הינו בבניית 3 מעליות, סה"כ 15% כפי שגם מבוקש בפועל כיום. יש לציין כי תוספת זו אפשרית בשני מצבי התכנון לאור הוראות תכנית גב/202[33] וגב/385 אף שבמועד אישורן התגבשה וחושבה השבחה עבור מעלית אחת בלבד, אך מאחר וההשבחה נבחנת לפי הלכת פמיני, הרי שבמועד הקובע, 1998, מספר המעליות המיטבי הוא 3 וזאת בשני מצבי התכנון.

ג. תוספת 2.5% לקומה נוספת (עד שתי קומות). אני בדעה כי השימוש המיטבי בבינוי הכולל תוספת שתי קומות. מכיוון שתוספת השטח היא זכות מוקנית מחד ומאידך מותנית באישור הקלה לתוספת הקומה עצמה, ניתנה הפחתה לתוספת זו בשיעור 50% בדומה להתייחסות לזכויות בנייה מוקנות אשר אינן ניתנות לניצול (בהעדר תכסית וכדומה).

ד. תוספת לקומה מפולשת תחתונה. לאור טופוגרפית פני השטח בנכס הנדון אין השבחה בגין מרכיב זה.

ה. ההוראה בדבר הבלטת הבניין לקו בניין קדמי ואחורי קיימת גם במצב הקודם לאור הוראות תכנית גב/258 א'[34] ואין השבחה בגין מרכיב זה.

ו. התכנית מתירה הקמת דירת גן. דירת בבניין מודרג[35] לא תחשב במניין מספר הקומות. אף שאין חיוב בדרישת המשיבה לאפשרות זו. אני סבור כי יש בה השבחה.

יש לציין כי בבינוי במצב חדש, קטנה מרפסת הגג ומשכך גם גודל הפרגולה הנגזר ממנה.

[33] אשר הוראותיה חלו על הנכס רק עם אישור תכנית 258 א'
[34] סעיף 11 ג'
[35] בניין בו אין רציפות בין מפלסי הקומות בשל מצב טופוגרפי.

ערכי הקרקע

לאור מיקום הנכס ומצב שוק הנדל"ן, אין הבדל בערכי הקרקע בנכס הנדון לעומת המדרגה הקודמת. קרי $1,000.

תחשיב ההשבחה

	מצב קודם			מצב חדש		
שטח המגרש	796			796		
	שטח	מקדם	סה"כ	שטח	מקדם	סה"כ
מרתף אחסנה	181.09	0.30	54.33	181.09	0.30	54.33
עיקרי חזית	130.00	1.00	130.00	130.00	1.00	130.00
עיקרי עורף	148.60	0.70	104.02	148.60	0.70	104.02
עיקרי	334.32	1.00	334.32	334.32	1.00	334.32
עיקרי	334.32	1.00	334.32	334.32	1.00	334.32
עיקרי	334.32	1.00	334.32	334.32	1.00	334.32
עיקרי	334.32	1.00	334.32	334.32	1.00	334.32
תוספת 5% למעלית 1	39.80	1.00	39.80	39.80	1.00	39.80
תוספת 5% למעלית 2	39.80	1.00	39.80	39.80	1.00	39.80
תוספת 5% למעלית 3	39.80	1.00	39.80	39.80	1.00	39.80
תוספת 6%	-	1.00	-	47.76	1.00	47.76
תוספת 5% עבור 2 קומות	-	0.50	-	39.80	0.50	19.90
חצר לדירות גן (עורף בלבד)	-	0.25	-	80.00	0.25	20.00
חדרי גג	92.00	1.00	92.00	92.00	1.00	92.00
פרגולה	90.72	0.22	19.96	55.12	0.22	12.13
מרפסת גג	181.45	0.20	36.29	110.25	0.20	22.05
סה"כ	**-**		**1,893.28**			**1,958.86**
שווי 1 מ"ר מבונה אקו	-		$ 1,000			$ 1,000
דחייה (דיירים מוגנים)			0.80			0.80
שווי המקרקעין			$ 1,514,620			$ 1,567,091
שער הדולר			4.323			4.323
שווטי המקרקעין			₪ **6,547,704**			₪ **6,774,536**
ההשבחה	₪ **226,832**					

13.9. <u>תכנית גב/מק/353 ה מיום 8.12.1998</u>

התכנית מתירה קירוי הפרגולה מחומר שקוף וקל משקל וכן בניית מחיצות (קירות) הזזה שקופות, בתנאים הקבועים בתכנית. אני סבור כי בשינוי זה נוצרה השבחה באופן ששטח הפרגולה הפך לשטח מקורה הניתן לסגירה באופן מסוים. אני מעריך את תרומתה של התוספת בכ 15% מעבר לשווי פרגולה רגילה.

<u>ערכי הקרקע</u>

לאור סמיכות המועדים אין הבדל בערכי הקרקע בנכס הנדון לעומת המדרגה הקודמת. קרי 1,000$ למ״ר.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

	<u>מצב קודם</u>			**<u>מצב חדש</u>**		
	<u>שטח</u>	<u>מקדם</u>	<u>סה״כ</u>	<u>שטח</u>	<u>מקדם</u>	<u>סה״כ</u>
חדרי גג	92.00	1.00	92.00	92.00	1.00	92.00
פרגולה	55.12	0.22	12.13	55.12	0.25	13.95
מרפסת גג	110.25	0.20	22.05	110.25	0.20	22.05
סה״כ	-		**126.18**			**128.00**
שווי למ״ר מבונה			$ 1,000			$ 1,000
דחייה (דיירים מוגנים)			0.80			0.80
סה״כ ההשבחה			**$ 100,942**			**$ 102,397**
שער הדולר			4.18			4.18
ההשבחה בש״ח			**₪ 421,936**			**₪ 428,020**
ההשבחה	**₪ 6,083**					

13.10. <u>תכנית גב/מק/2002 מיום 8.4.2003</u>

להלן מרכיבי ההשבחה הרלוונטים לנכס הנדון:

א. התכנית משנה את הגדרת מגרש מדרוני ובכך מכלילה את הנכס הנדון בהגדרה זו המקנה לו תוספת אחוזי בנייה בשיעור 15%.

ב. התכנית מאפשרת תוספת 5% בגין בניית מרתף במקום קומת עמודים מפולשת נוספת.

ג. התכנית מתירה בניית 6 קומות באזור מגורים ג' לפי טבלת גבהי מבנים בסעיף 6.1.2.

ד. התכנית קובעת, כי בשטח חדר הגג לא יכללו המדרגות ושטחו נטו יהיה 23 מ"ר[36]. גובהו 3.5 מ' וניתן יהיה למקם בו מטבחון ושירותים.

ה. התכנית מתירה המרת 2 או יותר חדרי גג לדירת גג שלמה (פנטהאוז) ולהרחיבה על ידי ניוד זכויות. שטח מרפסת הגג לא יפחת מ 50 מ"ר.

ו. התכנית משנה את תקן החניה: לדירות ששטחן הכולל 120 מ"ר, 1.5 מקומות חניה. ומעל 120 מ"ר, 2 מקומות. הגדלת תקן החניה מחייב בניית מרתף שני לחניה.

ז. הוראות למצללות ללא שינוי.

ח. אין שינוי באחוזי הבנייה העיקריים.

ט. אין שינוי בתוספת בנייה בגין מעליות ותוספת 2 קומות.

<u>ערכי קרקע</u>

בשומות אשר נערכו בנכס דומים בסביבה ולאור עסקאות המכר אשר פורטו בהם, נקבעו ערכי הקרקע הבאים:

שמאי מכריע	לבנה אשד	קציר	רוזנברג	גבע בלטר	ניקי פרימו
כתובת	שיינקין 18 א	ויצמן 16 א	ויצמן 29,31	טיבר 1	ז'בוטינסקי 47
שווי למ"ר מבונה	$900	$1,250	$950	$900	$1,150

אני סבור כי בהתאמה לנכס הנדון ראוי יהיה לקבוע שווי 1 מ"ר מבונה בנכס הנדון לסך $1,000

[36] לדעתי שטח חדר המדרגות אשר הפך לעיקרי 4 מ"ר לכל חדר גג.

תחשיב ההשבחה

	מצב קודם			מצב חדש		
שטח המגרש	796.00			796		
	שטח	מקדם	סה"כ	שטח	מקדם	סה"כ
מרתף אחסנה	181.09	0.30	54.33	180.00	0.30	54.00
עיקרי חזית	130.00	1.00	130.00	130.00	1.00	130.00
עיקרי עורף	148.60	0.70	104.02	148.60	0.70	104.02
עיקרי	334.32	1.00	334.32	334.32	1.00	334.32
עיקרי	334.32	1.00	334.32	334.32	1.00	334.32
עיקרי	334.32	1.00	334.32	334.32	1.00	334.32
עיקרי	334.32	1.00	334.32	334.32	1.00	334.32
תוספת 5% למעלית 1	39.80	1.00	39.80	39.80	1.00	39.80
תוספת 5% למעלית 2	39.80	1.00	39.80	39.80	1.00	39.80
תוספת 5% למעלית 3	39.80	1.00	39.80	39.80	1.00	39.80
תוספת 6%	47.76	1.00	47.76	47.76	1.00	47.76
תוספת 5% עבור 2 קומות	39.80	0.50	19.90	39.80	1.00	39.80
תוספת 5% לקומת מרתף	-	-	-	39.80	1.00	39.80
מגרש מדרוני 15%	-	-	-	119.40	1.00	119.40
חצר לדירות גן (עורף בלבד)	80.00	0.25	20.00	80.00	0.25	20.00
חדרי גג / דירת גג	92.00	1.00	92.00	108.00	1.00	108.00
פרגולה מקורה וסגורה	55.12	0.25	13.95	23.00	0.63	14.55
מרפסת גג	110.25	0.20	22.05	152.91	0.50	76.45
סה"כ	-		**1,960.68**			**2,210.46**
שווי 1 מ"ר מבונה אקו	-		$ 1,000			$ 1,000
דחייה (דיירים מוגנים)			0.80			0.80
שווי המקרקעין	-		$ 1,568,547			$ 1,768,369
שער הדולר	-		4.647			4.647
שווי המקרקעין	-		**₪ 7,289,036**			**₪ 8,217,609**
ההשבחה	**₪ 928,573**					

משה נדם בע"מ
רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241
טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 moshe@nadam.co.il

13.11. **תכנית גב/353 ו' מיום 2.3.2005**

התכנית מגדילה את שטח חדר הגג מ 23 מ"ר ל 40 מ"ר. בהערכות אחרות לתכנית, נקבעו ערכי הקרקע הבאים:

שמאי מכריע	לבנה אשד	בצלאל קציר	שמואל רוזנברג	ניקי פרימו
כתובת	שינקין 18 א	ויצמן 16 א	ויצמן 29,31	ז'בוטינסקי 47
שווי למ"ר מבונה	$1,050	$1,250	$1,000	$1,300

אני סבור כי בנכס הנדון ערכי הקרקע ללא שינוי מהמדרגה הקודמת, קרי 1,000 $.

תחשיב ההשבחה

	מצב קודם			מצב חדש		
	שטח	מקדם	סה"כ	שטח	מקדם	סה"כ
חדרי גג / דירת גג	108.00	1.00	108.00	160.00	1.00	160.00
פרגולה מקורה וסגורה	23.00	0.63	14.55	41.30	0.63	52.25
מרפסת גג	152.91	0.50	76.45	82.60	0.50	41.30
סה"כ	**283.91**		**199.00**	**283.91**		**253.55**
שווי למ"ר מבונה	-		$ 1,000			$ 1,000
דחייה (דיירים מוגנים)			0.80			0.80
סה"כ ההשבחה	-		$ 159,201			$ 202,840
שער הדולר	-		4.334			4.334
שווי המקרקעין	-		**689,976** ₪			**879,107** ₪
ההשבחה	**189,131** ₪					

13.12. **תכנית גב/מק/559 מיום 10.8.2010**

בשומות הצדדים אין התייחסות לתכנית זו. התכנית מאפשרת הקמת חלק מקומת הכניסה בגובה 3.5 מ' עד 7 מ'. לאור גובה הבנייה המותר בתכנית 2002 ובתכנית גב/53 (סעיף 45), ההשבחה בגין אישור התכנית בנכס הנדון זניחה.

13.13. <u>תכנית גב/מק/496 מיום 15.11.2007</u>

בשומות הצדדים אין התייחסות לתכנית זו. התכנית מאפשרת חריגה של 1.2 מ' לקו בניין קדמי ואחורי. אני בדעה כי מאחר והוראות התכנית תואמות את המצב הקודם (סעיף 10 א' לתכנית 258 ו' , סעיף 11 ג' בתכנית גב/258 א') אין השבחה בנכס הנדון בגין תכנית זו.

13.14. <u>תכנית גב/מק/565 מיום 15.3.2011</u>

התכנית מהווה תכנית נקודתית לנכס הנדון ומטרותיה כדלקמן:

א. אחוזי בנייה: 214% (מתוכם 50 מ"ר למסחר) + 35% תוספת זכויות[37] = 249%.

ב. קווי בניין: לצד 2.7 מ'[38], לאחור 4.5 מ'[39], לחזית 5 מ'[40] / 0 מ' למסחר. קו בניין למסחר: לחזית 0 מ'. למרפסות: לאחור 2.5 מ', לחזית 3.0 מ'.

ג. הרחבת קומת הכניסה עד גבול המגרש ומתחת לקרקע לחניה בלבד.

מאחר ומדובר במגרש צר, הרי שקיים שטח מסחרי עורפי אשר המרתו למגורים יוצרת השבחה. למעשה אין תוספת בשטחי בנייה עיקריים (214% + 35%) ובמספר הקומות. השינוי המבוקש בקווי הבניין מהווה שינוי המיועד לבינוי ספציפי. אני סבור כי ניתן היה לנצל את מלוא הזכויות גם במצב קודם, במיוחד לאור ההוראה המאפשרת חריגה לקו בניין קדמי ואחורי בתכניות קודמות (258 ו', 258 א', 2002[41]). במועד אישור התכנית הנכס פנוי מדיירים מוגנים.

איתרתי עסקאות, אשר בוצעו בנכס הנדון כפי שפורסמו באתר מידע נדל"ן[42]:

דירה	22	19	20	13	23	21	2	27	26
תאריך	5.10.10	6.10.10	19.10.10	25.10.10	8.12.10	2.3.11	24.3.11	17.4.11	28.7.11
שטח נטו כולל ממד	75	91	91	75	91	75	75	91	91
קומה מעל מסחר	6	5	5	4	6	6	גן חזית	7	7
מחיר	₪ 1,580,000	₪ 1,900,000	₪ 1,910,000	₪ 1,489,000	₪ 2,000,000	₪ 1,660,000	₪ 1,620,000	₪ 2,050,000	₪ 2,131,000

מניתוח העסקאות וביצוע התאמה לגודל (לעומת דירה בודדת), אני בדעה כי ראוי לקבוע שווי 1 מ"ר מבונה אקו' לסך 8,000 ₪.

[37] 5% מרתף + 5% לשתי קומות + 10% לשתי מעליות + 15% למגרש מדרוני
[38] במקום 3 מ'
[39] במקום 5 מ'
[40] ללא שינוי
[41] סעיף 6.1.2 ז'.
[42] הפתוח לעיון הציבור

	מצב קודם			מצב חדש		
שטח המגרש	796.00			796		
	שטח	מקדם	סה"כ	שטח	מקדם	סה"כ
מרתף אחסנה	180.00	0.30	54.00	180.00	0.30	54.00
קומת מסחר חזית	130.00	1.00	130.00	50.00	1.00	50.00
מסחר עורפי /מגורים	148.60	0.70	104.02	228.60	1.00	228.60
עיקרי	334.32	1.00	334.32	334.32	1.00	334.32
עיקרי	334.32	1.00	334.32	334.32	1.00	334.32
עיקרי	334.32	1.00	334.32	334.32	1.00	334.32
עיקרי	334.32	1.00	334.32	334.32	1.00	334.32
תוספת 5% למעלית 1	39.80	1.00	39.80	39.80	1.00	39.80
תוספת 5% למעלית 2	39.80	1.00	39.80	39.80	1.00	39.80
תוספת 5% למעלית 3	39.80	1.00	39.80	39.80	1.00	39.80
תוספת 6%	47.76	1.00	47.76	47.76	1.00	47.76
תוספת 5% עבור 2 קומות	39.80	1.00	39.80	39.80	1.00	39.80
תוספת 5% לקומת מרתף	39.80	1.00	39.80	39.80	1.00	39.80
מגרש מדרוני 15%	119.40	1.00	119.40	119.40	1.00	119.40
חצר לדירות גן (עורף בלבד)	80.00	0.25	20.00	80.00	0.25	20.00
דירת גג	160.00	1.00	160.00	160.00	1.00	160.00
פרגולה מקורה וסגורה	41.30	0.63	26.12	41.30	0.63	26.12
מרפסת גג	82.60	0.50	41.30	82.60	0.50	41.30
סה"כ	-		**2,238.89**			**2,283.47**
שווי 1 מ"ר מבונה אקו	-		₪ 8,000			₪ 8,000
שווי המקרקעין	**-**		**₪ 17,911,087**			**₪ 18,267,727**
ההשבחה	**₪ 356,640**					

13.15. <u>החלטת ועדה מיום 30.5.2011</u>

בהתאם לאמור בסעיף 13.1 לעיל, אישור הועדה המקומית (את הבקשה להיתר בנייה בנכס הנדון, אשר אינו כולל הקלות) אינו אירוע המחולל השבחה בהתאם להוראות החוק והפסיקה ועל כן <u>אין בגינו חבות בהיטל השבחה</u>.

עם זאת אציין ואדגיש כי כל התוספות בזכויות הבנייה, אשר אושרו במסגרת החלטת הועדה, הינן זכויות אשר אושרו במסגרת תכניות בניין עיר וההשבחה בגינן נבחנה וחושבה למועד אישור התכניות הרלוונטיות. משכך, כל שטחי הבנייה חויבו בהיטל השבחה אך למועדים קובעים שונים מאלה שבשומת המשיבה.

14. <u>השומה</u>

לאור כל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בנכס הנדון בגין אישור תכניות ובקשה להיתר בנייה, כדלקמן:

	תכנית	מועד קובע	ההשבחה בשלמות		ההיטל בשלמות	
א	**גב/353**	9.4.1982	669	₪	334	₪
ב	**גב/258 א**	31.12.1982	1,232	₪	616	₪
ג	**גב/385**	11.9.1987	-	₪	-	₪
ד	**גב/406**	12.8.1994	-	₪	-	₪
ה	**גב/353 ד'**	12.8.1994	26,360	₪	13,180	₪
ו	**גב/מק/258 ו**	6.11.1998	226,832	₪	113,416	₪
ז	**גב/מק/353 ה**	8.12.1998	6,083	₪	3,042	₪
ח	**גב/מק/2002**	8.4.2003	928,573	₪	464,287	₪
ט	**גב/353 ו**	2.3.2005	189,131	₪	94,566	₪
י	**גב/מק/496**	15.11.2007	-	₪	-	₪
יא	**גב/מק/559**	10.8.2010	-	₪	-	₪
יב	**גב/מק/565**	15.3.2011	356,640	₪	178,320	₪

לעניין חישוב הריבית, הרי שזו תחול מיום המכירה 1.4.2009 לגבי התכניות שאושרו עד מועד זה, וזאת לחלק שנמכר בקומבינציה - 55%.

הנני מצהיר בזאת, כי הכנתי חוות דעת זו לפי מיטב ידיעותיי וניסיוני המקצועי, ואין לי כל עניין אישי בנכס הנדון.

משה נדם, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע

העתק: מזכיר מועצת שמאי מקרקעין - תיקון 84.