בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תאריך: 03.01.2023
מס' מינוי: 1337-2022
מספרנו: 886

לכבוד המבקשים,
רוזין לינה ועמיחי
המיוצגים ע"י מר שי שהרבני, שמאי מקרקעין
במייל: shaymeitalsh@gmail.com

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית גבעתיים
המיוצגת ע"י מר אביעד משולם, שמאי מקרקעין
במייל: aviadmeshulam@gmail.com

שומה מכרעת -

גוש 6160 חלקה 341 תת חלקה 3

רחוב גלבוע 14, גבעתיים

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 08.06.2022 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה, בגין אישור תכניות בניין עיר כמפורט להלן וזאת עקב מימוש בדרך של העברת זכויות במכר.

2. מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי

2.1. שומת המשיבה הוועדה המקומית לתו"ב גבעתיים מיום 10.05.2022, שנערכה ע"י השמאי מר אביעד משולם ותגובתו לשומת המבקשים מיום 04.08.2022.

2.2. שומת המבקשים רוזין לינה ועמיחי, מיום 03.07.2022, שנערכה ע"י השמאי שי שהרבני.

2.3. בתאריך 29.09.2022 נערך דיון באמצעות תוכנת ZOOM בנוכחות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

3. ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החי"מ ביום 20.12.2022 ללא נוכחות הצדדים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

4. מועד קובע לשומה

מהות	מועד קובע
גב/258/א	31.12.1982
גב/385	11.09.1987
גב/353/ד	12.08.1994
גב/מק/258/ו	06.11.1998
גב/מק/353/ה	08/12/1998
גב/מק/2002	08.04.2003
גב/353/ו	02.03.2005
גב/מק/550	27.09.2011

5. פרטי הנכס הנדון

גוש	6160
חלקה	341
שטח רשום	647 מ"ר
תת חלקה	3
מהות המקרקעין	דירה בקומה העליונה בבניין מגורים
כתובת	רחוב גלבוע 14, גבעתיים
בעלות	פרטית

6. תיאור הנכס והסביבה

הנכס מושא השומה ממוקם בשכונת "גבעת קוזלובסקי" במזרח-מרכז העיר גבעתיים.

רחוב גלבוע מהווה רחוב צדדי וחד סטרי, המחבר בין רחוב עמל בדרום לרחוב שינקין בצפון.

הנכס הנדון ממוקם במרכז הרחוב, מעברו המערבי.

סביבת הנכס מאופיינת בבנייני מגורים בני 2-5 קומות, בבניה ותיקה וחדשה.

על החלקה בנוי מבנה מגורים ותיק הכולל 2 קומות (ללא קומה מפולשת) וגג רעפים במפלסים שונים בין שתי הדירות בקומה העליונה (לדירה הצפונית יש בניה בעליית הגג). בכל קומה 2 דירות, סה"כ 4 דירות בבניין. הגישה למבנה באמצעות מדרגות מהרחוב.

הבניין לא כולל מעלית וחניה. החצרות מוצמדות לדירות בקומת הקרקע.

הנכס הנדון מהווה את הדירה הדרומית בקומה העליונה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בעת ביקורי הדירה היתה ריקה, לאחר מכירתה, במצב תחזוקתי רגיל ותואם לגילה (שופצה שיפוץ נרחב בשנת 1984). כולל תוספת שטח וסגירה חלקית של מרפסות בחזית ובעורף.

בסמוך לכניסה לדירה יש מדרגות מחופות עץ המובילות לעליית גג קטנה.

הפיתוח הסביבתי מלא. טופוגרפיית פני השטח משופעת קלות. ברחוב ניכרת מצוקת חניה.

מצפון לנכס חלקה ביעוד בנייני ציבור, עליה בנוי מבנה בן 3 קומות לצד מבנה חד קומתי וחצר שתחתיהם מקומות חניה. מעברו המזרחי של הרחוב חלקה ביעוד בנייני ציבור עליה בנוי מבנה בן 3 קומות. שני המבנים הללו משמשים את עמותת בית קובי - בית לחיילים בודדים.

7. <u>המצב תכנוני</u>

מצב קודם:

7.1. תכנית גב/53 פורסמה למתן תוקף ביום 06.05.1960 (י.פ 761).

יעוד החלקה אזור מגורים א'.

שטח מגרש מינימלי 500 מ"ר.

זכויות בניה 25% לקומה, ב-2 קומות, סה"כ 50% + נספח בשיעור 5%.

שטח המרפסות אינו נכלל בשטח הבית אלא בשיעור העולה על 25% משטח הבית.

קווי בניין צדדי 3 מ', אחורי 6 מ', חזית 5 מ'.

7.2. תכנית גב/123 פורסמה למתן תוקף ביום 23.09.1965 (י.פ 1216).

הותרה הקמת מבנה מעל קומת עמודים מפולשת עם 30% בניה לקומה, סה"כ 2 קומות, 60%.

שטח המדרגות נכלל באחוזי הבניה של הקומה בה הוא נמצא, וזאת עד לשטח של 12 מ"ר.

7.3. תכנית גב/159 פורסמה למתן תוקף ביום 20.06.1968 (י.פ 1458).

שטח המרפסות אינו נכלל בשטח הבית אלא בשיעור העולה על 30% משטח הבית.

7.4. תכנית גב/170 פורסמה למתן תוקף ביום 14.08.1969 (י.פ 1543).

מטרת התכנית לקבוע אזורי תכנון א-2, ב-2 בנוסף על תקנות האזורים א ו-ב כפי שנקבעו בתכנית מתאר מס' 53, לקבוע תנאים מיוחדים למתן היתר בניה באזורי מגורים א-2, ב-2, ב-1. ההוראות הן הוראות נוספות לתכנית המתאר.

החלקה מסווגת בתשריט ביעוד אזור מגורים א/2.

סעיף 4 - במגרשים ששטחם המינימלי 650 מ"ר בערך באזור מגורים א-2 הותרו זכויות הבניה 23% ב-3 קומות. סה"כ 69%.

7.5. תכנית גב/258 פורסמה למתן תוקף ביום 19.06.1975 (י.פ 2119).
התכנית מתירה סגירת שליש משטח המרפסות המותר בקווי בניין חוקיים.

7.6. תכנית גב/170א פורסמה למתן תוקף ביום 11.11.1976 (י.פ 2269).
מטרת התכנית: שינוי לסעיף 4 של התכנית המפורטת מס' 170 לפיו מותר יהיה להקים על מגרשים שגודלם מ-550 מ"ר ועד 650 מ"ר בניינים בני 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת עם אחוזי בניה 23% בקומה משטח המגרש.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

7.7. תכנית גב/353 פורסמה למתן תוקף ביום 25.03.1982 (י.פ 2797).

חדר יציאה לגג: הותרה בניית חדר יציאה לגג בשטח של עד 23 מ"ר ובגובה של 2.5 מ' לכל יח' דיור בקומה העליונה. סה"כ שטח הבניה לא יעלה על 40% משטח הגג ובתנאי שהשטח המשותף הכולל של הגג לא יפחת מ-25%.

עליית גג: הותרה בניית עליית גג בשטח של עד 12 מ"ר ליח"ד בקומה העליונה. שיפוע הגג עד 40%.

תנאים למתן היתר, בין היתר:

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

דרך הגישה לשטח הפרטי שעל הגג תהיה אך ורק במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטחי הגג ולא מחדר המדרגות של הבניין.

מצב חדש:

7.8. תכנית גב/258/א פורסמה למתן תוקף ביום 16.12.1982 (י.פ 2874).

באזור מגורים א'2 הותר לבנות:

3 X 39% מעל קומת עמודים מפולשת במגרשים ששטחם עד 500 מ"ר בכל העיר ו-650 מ"ר בצד הדרומי של רחוב גבע.

3 קומות X 30% מעל קומת עמודים מפולשת במגרשים ששטחם 550 מ"ר ומעלה, פרט לצד הדרומי של רחוב גבע.

3 קומות X 30% מעל קומת עמודים מפולשת במגרשים ששטחם 650 מ"ר ומעלה בצד הדרומי של רחוב גבע.

הוראות בתכנית המעניקה אחוזי בניה כוללים נוספים או מיוחדים להקמת מרפסות, מבני עזר וכד' **לא תהיה עוד בתוקף**.

חובת הקמת מרפסות שירות:

לא תתיר הועדה המקומית הקמת יחידת דיור אלא אם כן נקבעה בה מרפסת שירות בשטח כדלקמן:

ביח"ד ששטחה עד 80 מ"ר ועד בכלל - מרפסות שירות בשטח שלא יקטן מ-2.50 מ"ר.

ביח"ד ששטחה למעלה מ-80 מ"ר - מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ-3 מ"ר.

עפ"י ההגדרות בתקנון, מרפסת שירות הינה מרפסת צמודה למטבח ו/או לשירותים שנועדה לשמש לאחסנת כלי ניקוי, להצבת מכונת כביסה, תליית כביסה וכו'. מרפסת שירות נכללת באחוזי הבניה.

תוספת קומה:

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

א) שטח המגרש עליו מוקם הבניין לא יקטן מ-500 מ"ר.

ב) אחוזי הבניה הכוללים לא יעלו על המותר לפי התכנית החלה על המקום.

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

ג) לא תותר הקמת קומה נוספת חלקית.

ד) הועדה המקומית תשוכנע כי הקומה הנוספת לא תפגע בעיצוב הארכיטקטוני של הבניין וסביבתו, ובאיכות הסביבה.

ה) במקרה ופעלה הועדה המקומית עפ"י סעיף זה - לא תינתן כל הקלה נוספת של תוספת קומות.

סגירת מרפסות:

בבניינים קיימים הועדה תהא רשאית לאשר סגירת מרפסות בבנייני מגורים בתנאי: אופן הסגירה, השיטה, החומרים והעיצוב, יהיו באישור מהנדס העיר.

לצורך קביעת שטח הבניה המותר, אין לקחת בחשבון שטחים של, בין היתר:

- שטח של חדר המדרגות העולה על 12 מ"ר לכל קומה בבניין עד 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ועד בכלל.
- שטחו של מגדל המדרגות, מגדל יציאה ועליית הגג הבולט מעל למשטח הגג, ובריכת מים סגורה לאספקת מים.
- שטח של מוסך או מקומות חניה לדיירי הבית, חדר הסקה, חדר מכונות, מקלט ועוד..... חדר לעגלות ואופניים בקומה המפולשת.
- מחסן בבית משותף בשטח שאינו עולה על 4 מ"ר לכל יח"ד שימוקם בקומת המרתף.

קווי בניין:

לחזית לפי תב"ע החלה במקום, לצד - עד ל-4 קומות בהתאם לתכנית המתאר דהיינו 3 מ'.

על כל קומה נוספת מעבר ל-4 קומות יש להוסיף למרווח הצדדי 1.0 מ' לכל קומה נוספת.

מרווח אחורי - עד ל-4 קומות בהתאם לתכנית המתאר דהיינו 5 מ'. על כל קומה נוספת מעבר ל-4 קומות יש להוסיף למרווח האחורי 1 מ"ר לכל קומה נוספת.

7.9. תכנית גב/385 פורסמה למתן תוקף ביום 25.08.1987 (י.פ 3475).

מטרת התכנית תוספת של 5% באחוזי הבניה בבניינים בני 3 קומות ומעלה לשם התקנת מעלית, ולשנות בהתאם לכך את תכנית מס' גב/202, סעיף 4: "באזורים בהם תאשר הועדה המקומית הקמת בניינים בני 3 קומות ומעלה, יהיה בסמכותה לאשר תוספת 5%...".

אין חובה להתקין מעליות בבניין בן 3 קומות.

7.10. תכנית גב/353/ד' פורסמה למתן תוקף ביום 28.07.1994 (י.פ 4235).

חדר יציאה לגג:

הותרה בניית חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר לכל דירה בשטח שמעל הדירה, ובלבד שכל שטחי הבניה על גג הבניין לא יעלו על 40% משטחו. גובה חדר היציאה לגג יהיה 2.5 מ'. במקרים מיוחדים ובכפוף לאישור מהנדס העיר והוועדה המקומית, תותר הקמת חדר יציאה לגג בגובה עד 2.7 מ', אם הדבר דרוש מסיבות ארכיטקטוניות.

פרגולות:

תותר הקמת פרגולה מעל גג הבניין, ובתנאי שתיבנה בצמוד לחדר היציאה לגג ובתחום שטח הגג שמעל הדירה. שטח הפרגולה לא יעלה על 23 מ"ר ולא יעלה על 1/3 משטח מרפסת הגג.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

לא יותר כיסוי או מילוי של הפרגולה.

עליית גג:

תותר עליית גג בחלל גג משופע מעל הדירה ובתחום שטחה. העליה לעליית הגג תתאפשר אך ורק דרך המדרגות הפנימיות מן הדירה.

בגג משופע חלקי תותר עליית גג בשטח כולל של 23 מ"ר בלבד.

רום הגג לא יעלה על 6 מ' מהמפלס העליון של רצפת קומה א' ועד לקודקוד החיצוני.

7.11. תכנית גב/406 פורסמה למתן תוקף ביום 28.07.1994 (י.פ 4235).

התכנית מתירה הקמת מרתף בקו הבניין שמעליו.

השימושים המותרים במרתף: חניה, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, בטחון ובטיחות, מעליות וחדרי מדרגות וכד', פעילות פנאי של דיירי הבית, מחסנים דירתיים לדיירי הבית (עד לשטח של 6 מ"ר ליח"ד). לא יורשו מגורים או שימוש עיקרי אחר למעט פעילות פנאי במרתף.

7.12. תכנית גב/מק/258/ו' פורסמה למתן תוקף ביום 22.10.1998 (י.פ 4690).

התכנית כוללת הטמעת הקלות כמותיות, כפי שמופיעות בתקנות התו"ב, במסגרת התכנית.

תוספת שטח רצפה בשיעור 6% + מעלית 5%.

זכויות הבניה באזור מגורים א-2:

90% + 11% = 101% (34% לקומה, סה"כ 3 קומות מעל קומה מפולשת).

תותר הבלטת הבניין בקומות שמעל הקומה המפולשת בשיעור של עד 1.2 מ' במרווח הקדמי ובמרווח האחורי.

7.13. תכנית גב/מק/433 פורסמה למתן תוקף ביום 23.11.1998 (י.פ 4701).

התקנת מעליות בבניינים קיימים בהתאם לתנאים המפורטים בהוראות התכנית.

7.14. תכנית גב/353/ה' פורסמה למתן תוקף ביום 23.11.1998 (י.פ 4701).

הותר כיסוי הפרגולה או מילוי בין קורותיה או תחתיהן מחומר שקוף וקל משקל.

עליית גג:

אין שינוי מתכנית קודמת.

7.15. תכנית גב/מק/2002 פורסמה למתן תוקף ביום 24.03.2003 (י.פ 5169).

הוראות התכנית, בין היתר:

אחוזי הבניה המותרים באזור מגורים א'2 הם 101% ב-3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

עליית גג:

ניתן לנצל את חלל הגג המשופע להקמת עליית גג, ששטחה על פי התקנות בדבר חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים.

חדר יציאה לגג:

בבניין קיים ניתן יהיה להקים חדר יציאה לגג בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר (לא כולל שטח המדרגות המחברות את חדר היציאה לגג אל הדירה שמתחתיו), ובלבד שתישמר דרך גישה לשטח הגג

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

המשותף. גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 3.5 מ'. בחדר יציאה לגג ניתן יהיה להקים מטבחון ושירותים. הקמת חדר יציאה לגג מותנית ביציאה ישירה מתוך הדירה שממוקמת במפלס הקומה העליונה.

הועדה המקומית תהיה רשאית לנייד את שטח הבניה של חדר היציאה לגג במסגרת ניוד שטחי בניה עיקריים, או לאשר הקמת חדר יציאה לגג.

בבניין חדש, במקרה ששטח חדר היציאה לגג יצורף לאחת הקומות מתחתיו, ישמש מפלס הגג העליון לצורך הקמת שטחי שרות ומעברים משותפים לדיירי הבית. כל שטח הגג יירשם כשטח משותף, ולא ניתן יהיה להקים עליו בניה נוספת.

לא תותר דלת גישה משטחי השירות המשותפים אל חדרי היציאה לגג.

פרגולה:

הותרה פרגולה על הגג הצמוד בשטח 23 מ"ר לכל יח"ד או על שליש משטח הגג הצמוד, לפי הגדול.

שטחי שירות:

הותרו שטחי שירות מעל הקרקע בשטח של 35 מ"ר ליח"ד ו-200% שטחי שירות תת"ק.

הותר מחסן דירתי במסגרת שטחי השירות שימוקם במרתף הבניין, בשטח מירבי של 10 מ"ר ליח"ד.

בקומת הכניסה יותרו השימושים הבאים: דירות מגורים, דירות גן, מבואה, מתקנים טכניים, חדרי אשפה, חדרי מיכלי גז, מחסנים וכדומה.

בסמכות הוועדה לאשר תוספת קומות ובתנאי שלא יהיה שינוי בסך השטח המותר לבניה ושוכנעה הועדה המקומית כי הקומות הנוספות משפרות את התכנון, הבינוי והעיצוב.

מספר הקומות המירבי באזור מגורים א'2 יהיה 5 קומות + קומה מפולשת/קומת כניסה.

כל עוד לא התירה הועדה המקומית את בניית הקומות, יהיה מספרן המירבי 3 קומות + קומה מפולשת.

זכויות בניה מותנות:

על כל מעלית תותר תוספת של 5% לשטחי הבניה המותרים (2.5% על כל קומה נוספת * 2).

הוועדה המקומית רשאית להתיר תוספת 5% בגין קומת מרתף שתיבנה במקום קומת עמודים מפולשת נוספת.

בקומת מרתף חלקית תותר תוספת 5% לחלק המרתף המהווה מרתף באותה קומה ותוספת של 2.5% לחלק המהווה דירת גן או מבואת כניסה ראשית לבניין.

ניוד:

יותר ניוד שטחי בניה עיקריים בין הקומות. לרבות שטח חדר היציאה לגג בין הקומות הושנות בבניין.

לא יותר ניוד שטחי בניה עיקריים מהקומות השונות להרחבת חדרי היציאה לגג מעבר למפורט בתכנית.

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

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תוספת בניה במגרש מדרוני 15%.

מבני עזר ייבנו בצמוד וכחלק בלתי נפרד מהבניין העיקרי. הועדה המקומית רשאית לאשר, מנימוקים שיירשמו, הקמת מבנה או מבני עזר במנותק מהבניין.

מרפסות שירות:

בבניה חדשה לא תחול חובת הקמת מרפסות שירות ביחידות הדיור.

בבניה חדשה תחול חובת התקנת מסתור כביסה ו/או ליחידת מיזוג אויר, במידה שלא תפחת מ-3 מ"א, באישור מהנדס העיר. עומק מסתור הכביסה לא יפחת מ-0.7 מטר.

7.16. תכנית גב/353/ו' פורסמה למתן תוקף ביום 15.02.2005 (י.פ 5367).

מטרת התכנית הגדלת שטחי חדרי יציאה לגג מ-23 מ"ר ל-40 מ"ר בבניינים חדשים והרחבת חדרי יציאה לגג בבניינים קיימים.

בניית חדרי היציאה לגג תותר בהתאם ובכפוף לתכניות ראשיות בנוסף לשטחי/אחוזי הבניה המותרים עפ"י כל תכנית בת תוקף.

7.17. תכנית גב/מק/503 פורסמה למתן תוקף ביום 26.04.2007 (י.פ 5683).

קביעת הוראות לגובה קומה 3.5 מ' וחללים בדירות דו קומתיות.

7.18. תכנית גב/מק/496 פורסמה למתן תוקף ביום 31.10.2007 (י.פ 5732).

מותרת הבלטת הבניין בקומות שמעל לקומה המפולשת ו/או קומת הכניסה בשיעור של עד 1.20 מ' במרווח הבניין הקדמי ובמרווח קו הבניין האחורי, ובתנאי כי אישור ההבלטות בכל מגרש ומגרש יאושר על ידי מהנדס העיר.

7.19. תכנית גב/מק/559 פורסמה למתן תוקף ביום 26.07.2010 (י.פ 6112).

קביעת הוראות לקומת כניסה חלקית בגובה העולה על 3.5 מ'.

7.20. תכנית גב/מק/519 פורסמה למתן תוקף ביום 28.03.2011 (י.פ 6217).

התכנית משנה, בין היתר, את קווי הבניין למרפסות מקורות בבניינים קיימים, ומגדירה הוראות לבניית מחסנים ומרתפים, בין היתר.

7.21. תכנית גב/מק/550 פורסמה למתן תוקף ביום 12.09.2011 (י.פ 6292).

דירות גג.

התכנית משנה רק את המפורט בתכניות גב/מק/2002, גב/מק/353/ה, גב/מק/353/ד. כל יתר ההוראות ממשיכות לחול.

תותר בניית דירות גג.

שטח זכויות הבניה לחדרי יציאה לגג אותן ניתן יהיה להמיר לדירת גג או לדירת גג דופלקס או לדירת גג טריפלקס, ייקבע לפי מספר יחידות הדיור בקומה העליונה כפול 40 מ"ר ליח"ד, אך בכל מקרה לא יותר מ-50% משטח הקומה העליונה ולא יותר מ-40 מ"ר לכל יח"ד שבקומה העליונה.

בנוסף לאמור בתב"ע גב/מק/2002 תותר בניית דירת גג אחת מעל קומה עליונה הכוללת דירה אחת לפחות, ובתנאי ששטח דירת הגג לא יפחת מ-90 מ"ר ושטח מרפסת הגג הצמודה לה לא יפחת מ-50 מ"ר.

תותר בניית דירת/דירות גג במקום חדרי יציאה לגג בנוסף למספר יחידות הדיור המותר לפי תכנית.

קומת גג -

קומת הגג בה חדרי יציאה לגג ו/או קומת דירות הגג הינה בנוסף למספר הקומות המותר לבניה לפי תכנית וכן תבוא במניין מספר הקומות לעניין הוראות קווי הבניין כאמור בסעיף 6.1.2 בתכנית גב/מק/2002, אולם כל קומה מעבר לקומה אחת של דירת גג דופלקס או דירת גג טריפלקס תיחשב במניין הקומות.

מצללות - גובה מצללה לא יעלה על 3.5 מ' ולא יותר מגובה ברוטו של חדר יציאה לגג או דירת גג.

בדירות גג דופלקס ו/או דירות גג טריפלקס ניתן יהיה להקים פרגולות מאלמנטים ניידים שקופים במרפסת הגג של הקומה התחתונה בלבד בהתאם להוראות תכנית גב/מק/353/ה ו-גב/מק/2002 ובשיקול דעתו של מהנדס העיר.

בדירות גג (פנטהאוז) ניתן יהיה להקים פרגולות מאלמנטים ניידים שקופים בהתאם להוראות תכנית גב/מק/353/ה ו-גב/מק/2002.

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

8. <u>רישוי:</u>

8.1. ביום 27.12.1965 ניתן היתר בניה מס' 3303 לסגירת מרפסת מטבח.

8.2. נמצאה החלטת ועדת משנה מיום 28.02.1984 בקשר **לנכס הנדון**, בעניין "1) תוספת בניה לדירה בקומה א' מעל קומת קרקע עם קו בניה לצד הרחוב 2.50 מ' במקום 4.00 מ' וקו בניין צדדי 2.60 מ' במקום 3.00 מ'. 2) שיפוץ גג רעפים קיים. 3) פטור מהקמת מקלט".

החלטת הועדה: "1) הועדה רשמה לפניה את תוכן הבקשה. 2) על המבקשים לפעול עפ"י סעיפים 151, 149 לחוק התכנון והבניה בדבר הקלה של 10% בלבד במרווח הצדדי (2.70 מ' במקום 3.00 מ'). 3) לסרב תוספת בניה לצד הרחוב - חורגת מקו בניין. 4) להמליץ בפני הג"א על פטור מהקמת מקלט. 5) **שיפוץ גג הרעפים** יבוצע בתנאי הסכמת כל דיירי הבית. 6) הועדה תשוב ותדון בבקשה לאחר תום תקופת הגשת ההתנגדויות. 7) להמציא תכנית מתוקנת בהתאם."

8.3. **ביום 30.08.1984 ניתן היתר בניה מס' 6496 לנכס הנדון (המבקשים רוזין עמיחי ולינה).** תוספת 2.5 חדרים ושינויים פנימיים בקומה ב'. על פי חישובי השטחים בתשריט מפרט השטחים (ללא רישום מס' ההיתר על גביו):

שטח קיים 61.3 מ"ר

שטח מוצע 40.7 מ"ר

סה"כ שטח הדירה 102 מ"ר.

8.4. נמצאה החלטת ועדת משנה מיום 16.03.1988 בעניין: "1) תוספת בניה בדירה בקומת קרקע בבית בן 2 קומות, 4 דירות. 2) פתיחת דלת כניסה נוספת מהדירה לחצר הבית. 3) פטור מהקמת מקלט".....

הוחלט "לדחות את הדיון לשם בדיקה נוספת של הבקשה".

8.5. ביום 04.07.1988 ניתן היתר בניה מס' 6919 לתוספת בניה לדירות בקומת הקרקע ובקומה א'.

שטח קיים 362.2 מ"ר עיקרי (ללא חדרי מדרגות 11.67 מ"ר).

שטח מוצע 76.3 מ"ר עיקרי.

סה"כ 438.5 מ"ר (67.7%).

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

8.6. נמצאה החלטת ועדת משנה מיום 23.10.1989 בעניין "בקשה לאשר תוספות בניה החורגות מאחוזי בניה ומקו בניין. כמו כן תוספת הבניה דלעיל מחייבת מקלט. קיימת תביעה משפטית של העיריה".....

הוחלט "לסרב - אין הועדה רשאית לאשר חריגות מעבר לאחוזי בניה ומקווי בניה המותרים באיזור".

8.7. נמצאה החלטת ועדת משנה מיום 11.12.1989 בעניין "דיון נוסף בבקשה לאשר תוספות בניה החורגות מאחוזי בניה ומקווי בניין. כמו כן תוספת הבניה דלעיל מחייבת מקלט. קיימת תביעה משפטית של העיריה"...

הוחלט "אין הועדה מוצאת מקום לשנות את החלטתה"

8.8. נמצאה החלטת ועדת משנה מיום 24.01.1990 בעניין "1) דיון נוסף בבקשה לאשר בניה שבוצעה מעבר לתוספת הבניה המאושרת המהווה שטח דירה של 125.5 מ"ר שעפ"י גודלה מחייבת הקמת מקלט. התוספת שאושרה לא חייבה הקמת מקלט מאחר וגודלה היה עד 110 מ"ר. 2) פתיחת 2 פתחים נוספים מהדירה לחצר"....

הוחלט: "הועדה תהיה מוכנה לדון בתוספת הבניה שבוצעה לאחר המצאת פתרון למקלט מאושר ע"י הג"א".

8.9. ביום 06.10.1994 ניתן היתר בניה מס' 7584 לתוספת חדר + ממ"ד בקומה א'.

שטח קיים 413.36 מ"ר עיקרי (63.9%).

שטח מוצע 74.98 מ"ר עיקרי.

סה"כ 488.34 מ"ר עיקרי (75.47%) + 15.04 מ"ר ממ"דים.

8.10. ביום 06.12.1999 אושר היתר בניה מס' 2000000025 לתוספת בקומת קרקע ובקומה א' + פרגולה + 2 ממ"דים + עליית גג.

שטחי הבניה הקיימים - 390.2 מ"ר עיקרי.

שטחי הבניה המוצעים - 150.75 מ"ר עיקרי כולל עליית גג 73.53 מ"ר עיקרי + 2 ממ"דים 7 מ"ר כ"א.

סה"כ שטח 540.95 מ"ר עיקרי (83.61%) + 14 מ"ר ממ"דים.

הערת הח"מ: מתשריטי החזיתות שבתכנית הבקשה החתומה עולה כי נתבקשה עליית גג גם לנכס הנדון, אך זו לא נבנתה. בפועל בנויה עליית גג קטנה שאינה רלוונטית להיתר זה.

8.11. ביום 15.01.2008 אושר היתר בניה מס' 20080049 לתוספת בניה בקומת קרקע במבנה קיים + הריסת מחסן וד. יציאה לחצר.

שטח קיים 540.95 מ"ר עיקרי כולל 73.53 מ"ר עליית גג.

שטח מוצע 3.23 מ"ר עיקרי בק"ק.

סה"כ קיים 544.18 מ"ר עיקרי (84.10%).

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

9. המצב המשפטי:

9.1. בהתאם לנסח רישום מקרקעין מפנקס הבתים המשותפים מיום 11.01.2022 עולה כדלהלן:

גוש:	6160
חלקה:	341
שטח רשום:	647 מ"ר
תת חלקה:	3
תיאור:	דירה בקומה שניה
שטח רשום:	47.57 מ"ר
חלק ברכוש המשותף:	1/4
בעלות:	רוזין עמיחי ורוזין לינה, בחלקים שווים
תקנון:	מוסכם

9.2. על פי הסכם שצורך למסמכי הבית המשותף, בין היתר:

"(א) 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 בניין ערים המוסמכת - מבלי להזקק להסכמת יתר חוכרי הדירות בבית פרט להסכמה הניתנת בזה."

"(ב) באם חוכר דירה בקומה א' יוסיף בניה, יהיה חייב לתכנן ולבצע את הבניה בצורה שתאפשר לחוכר הדירה בקומה ב' שמעליו להוסיף בניה על אותו השטח, והחוכר הנ"ל בקומה ב' יהיה חייב לשלם לחוכר הדירה בקומה א' את מחצית ההוצאות שהוצאו על ידו לבניית העמודים, התקרה (שתשמש רצפה לקומה ב'). במקרה של סכסוך על גובה הסכום, הנ"ל, יכריע בורר דן יחיד שיתמנה לפי בקשת הצדדים, על ידי מהנדס העיר".

"(ג) באם חוכר דירה בקומה ב' יוסיף בניה, יהיה חייב לתכנן ולבצע את הבניה בצורה שתאפשר לחוכר הדירה בקומה א' שמתחתיו להוסיף בניה בדירתו במסגרת אותו שטח, והחוכר הנ"ל בקומה א' יהיה חייב לשלם לחוכר הדירה בקומה ב' את מחצית ההוצאות שהוצאו על ידו לבניית העמודים והרצפה (שתשמש תקרה לקומה א'). במקרה של סכסוך על גובה הסכום הנ"ל, יכריע בורר דן יחיד שיתמנה לפי בקשת אחד הצדדים על ידי מהנדס העיר."

9.3. עפ"י תשריט הבית המשותף, בניית הבית הסתיימה בשנת 1952.

שטח כל דירה נבנה במקור בשטח של 55.87 מ"ר כולל גזוזטראות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

10. <u>תמצית מהות ההשבחה בשומות הצדדים:</u>

מהות	מועד קובע	ההשבחה בשומת המשיבה לחלק הנישום, 1/4	ההשבחה בשומת המבקשים
גב/258/א	31.12.1982	₪ 20.41	אין השבחה
גב/385	11.09.1987	₪ 1,016.86	אין השבחה
גב/353/ד	12.08.1994	₪ 1,726.37	אין השבחה
גב/מק/258/ו	06.11.1998	₪ 32,094.77	אין השבחה
גב/מק/353/ה	08/12/1998	₪ 10,530.41	אין השבחה
גב/מק/2002	08.04.2003	₪ 75,365.45	אין השבחה
גב/353/ו	02.03.2005	₪ 29,122.69	אין השבחה
גב/מק/550	27.09.2011	₪ 5,006.23	אין השבחה

11. <u>עמדות הצדדים והכרעה:</u>

11.1. טענה מקדמית - השימוש המיטבי:

שמאי המשיבה:

הנכס הנדון מהווה דירה בבניין מגורים הכולל 4 דירות (2 בקומת קרקע ו 2- בקומה עליונה).

הבניין נבנה במקור במהלך המחצית הראשונה של המאה הקודמת ומצבו הפיזי תואם את גילו הוותיק.

הבניין בנוי על חלקה בשטח של 647 מ"ר המהווה חלקה גדולה מאוד ביחס לגודל חלקות בסביבה.

סביבת הנכס מבוקשת מאוד ונהנית מביקוש גבוה לאורך השנים.

לפיכך ההנחה הסבירה היא כי יהיה ניצול זכויות בתום החיים הכלכליים של הנכס הבנוי.

אופן חישוב השבחה בדחיה הינו מקובל לאור הציפיה הסבירה לניצול הזכויות.

מפנה להכרעות שמאים מכריעים: רן וירניק ברחוב המעגל 6 גו"ח 6168/329 ותמיר שדה ברחוב ברדיצ'בסקי 33 גו"ח 6160/426, וכן להכרעות[1] בהן חושבה השבחה למבני רביעיות דומים.

השימוש המיטבי בכל אחת מהתכניות הוא הבניין הקיים. לאור אופי הבניה ושטח החלקה הגדול, מס' יח"ד הקטן, גיל הבניין, פחתים כלכליים ופיזיים, להערכתנו יש ציפייה סבירה לניצול זכויות הבניה. יש תכניות שמוסיפות זכויות ותורמות לשווי החלקה, והדחיה הינה לאור מאפייני הבינוי הקיימים.

[1] דורית פריאל הפלמ"ח 7 גו"ח 6154/581, דנה שיחור גולומב 39 גו"ח 6161/213, תמיר שדה ברדיצ'בסקי 33 גו"ח 6160/426 וברדיצ'בסקי 35 גו"ח 6160/422, רן וירניק המעגל 6 גו"ח 6168/329, דורית פריאל הראל 6 גו"ח 6160/314.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שמאי המשיבה מסכים שלא כדאי להרוס את הבניין. זה כתוב במפורש בעקרונות השומה.

לכן הובאה בחשבון דחיה.

לגבי כדאיות כלכלית ויחס קומבינציה ליזם - בהתאם לתוספת השלישית מחשבים השבחה לבעלים ואין רלוונטיות ליזם במימוש הנדון. לא צריך לבחון כדאיות כלכלית לביצוע פרויקט בהתקשרות עם יזם כי זה לא המקרה.

הבניין לא מיוחד כל כך. זה בניין של רביעייה, 2 גן, 2 גג, הוא לא יוצא דופן. בוחנים השבחה ביחס לבנייני רביעיות. הסיכויים של בניין כזה לקצר את משך החיים הכלכליים גבוהים יותר. יש רק 4 יח"ד על חלקה של 650 מ"ר, והציפייה הסבירה של אדם שקונה דירה בכזה בניין, היא שבעתיד הלא רחוק הוא יוכל לממש זכויות באופן אחר ביחד עם השותפים שלו לחלקה.

שמאי המשיבה הביא בחשבון דחיה סה"כ עד לשנת 2013, בהתאם לקביעות של שמאים מכריעים כמפורט לעיל.

היתר ההקמה של הבניין לא אותר. ההערכה הינה שנבנה במחצית הראשונה של המאה הקודמת, באזור שנות ה-50.

השימוש בחצרות ובגגות מתקזז מבחינת השימושים, כך שאין לתת פיצוי לכל אחד מהטיפוסים. זו זכות שלא רשומה בטאבו אלא נוהג של שנים. בכל מקרה בהריסה ובניה בתום החיים הכלכליים, לכל אחד מבעלי הזכויות יש רבע מהזכויות בחלקה.

שמאי המבקשים:

על החלקה ניצב מבנה מגורים ותיק הבנוי בשתי קומות הכולל 4 יח"ד באופן שלדירות שבקומת הקרקע מוקנה שימוש בחצר ולדירות העליונות שימוש בקומת הגג.

הדירות כוללות תוספות בניה שבוצעו במהלך השנים.

לאורך שנות ההשבחה גדלו זכויות הבניה משיעור 78% (כולל מרפסות מקורות) כזכויות זמינות במסגרת תוספות בניה ועד לזכויות מרביות בשיעור של 101% בבינוי של 3 קומות בבינוי **מעל קומת עמודים**.

סל הזכויות לא הביא לכדאיות כלכלית שמצריכה הריסה. זה הוכח בכל תכנית ותכנית. הבינוי תורם למקרקעין בכל התכניות.

מדובר בבניין ייחודי, 2 דירות גן, 2 דירות גג, מרפסות וחצרות גדולות.

יוער כי מימוש הזכויות במצב החדש כפוף להריסת הבינוי הנוכחי עקב היעדר קומת עמודים.

בבחינת השימוש המיטבי הובא בחשבון שהשימוש המיטבי לאורך כל השנים הינו הבינוי הנוכחי בתוספת זכויות בניה להרחבה.

לפיכך עולה כי הריסת המבנה הנוכחי לצורך מימוש מלוא הזכויות במצב החדש אינו רנטבילי והמשמעות היא כי השימוש היעיל והטוב הנו הבינוי הנוכחי בתוספת חדרי יציאה לגג.

ככלל טוען, כי מימוש זכויות הבניה במבנים אלה נעשה בעסקאות קומבינציה, כך שדירות התמורה צריכות להיות בשטח הקיים + 12 עד 24 מ"ר, כנהוג, ובתוספת פיצוי לשטח החצרות והגגות שנגרעו מהם. למרות שהם לא צמודים בטאבו.

זכויות הבניה במצב החדש - סה"כ 3 קומות ו-9 יח"ד. אין בכך כדאיות כלכלית.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בכל סביבת הנכס לא נצפתה עסקה כזו. כל הסביבה בבניה דו קומתית. ליזם לא נותרו מספיק זכויות בניה כדי לפצות את בעלי הזכויות הקיימות. לכן לא ניתן להוציא לפועל את זכויות הבניה האלו.

בפסיקות שנתן שמאי המשיבה, לא מדובר על דירות מורחבות המשתמשות בגינות וגגות, והן לא אקטואליות. הבניין מיוחד עם דירות גג וגן וזה תורם משמעותית לשווי.

המחיר בו בוצעה העסקה - 2.970 מש"ח מגלם מצב קיים בפועל ללא זכויות עתידיות. מגלם 27,000 ₪ למ"ר.

מפנה לשומה מכרעת של דוד דדון בגו"ח 6160/256.

שמאי המבקשים מבקש לבצע חישוב של שווי של מגרש ריק לבין שווי בתוספת תרומת הבנוי.

שטח הבנוי של הדירות כ-544 מ"ר. רואים בהיתר מס' 20080001.

שטח התוספת לדירה בפרויקט קומבינציה עומד על כ-15 מ"ר, סה"כ 60 מ"ר לכל 4 הדירות, כלומר 604 מ"ר. על זה תוספת שטח המגלם פיצוי על החצרות והגגות לאור אופי הבינוי המיוחד של הבניין, כאשר בבחינת הזכויות במצב החדש כמגרש ריק יש כ-810 מ"ר לניצול, כלומר נשאר כ-206 מ"ר זכויות בניה למכירה.

דהיינו אחוז קומבינציה של 75% לבעלי הקרקע, שהוא לא ריאלי. וכל זה לפי התכנית האחרונה מ-2011, בה היה מקובל אחוז קומבינציה של 40%.

לפיכך, גם בחישוב הזה מתקבלת מסקנה ברורה ומוחלטת שללא קשר לגיל הבניין, זכויות הבניה המוקנות לנכס לא מייצרות תמריץ כלכלי להריסת המבנה על מנת לממש אותן.

זכויות בניה של 84% מומשו מתוך 101%, כך שלא נשארו הרבה זכויות לניצול.

היחס של דירות התמורה בתכניות התחדשות עירונית בשכונת רמב"ם הוא 3 :1. בנכס הנדון זה לא מתקרב למחצית.

<u>נושא הפחתים :</u>

הבניין עבר הרחבות והשבחות. גרים שם בנועם שמוסכם על כל הארבעה, ואף אחד מהם לא מוכן להרוס וללכת לפרויקט התחדשות. שמאי המשיבה לקח השבחה בדחיה בשל המאפיינים הפיזיים ויש על כך מחלוקת.

גם בבניה עצמית שווי המקרקעין עולה על שווים כפנויים.

לטענתו, הוכח שאין ציפייה למימוש זכויות, אחרת המחיר בחוזה היה גבוה יותר.

<u>השימושים :</u>

יש אלמנט פרטיות מאוד חשוב. אלו זכויות ייחודיות שלהם.

בגג יש היתר לעליית גג לאחת הדירות.

לדירת הגג השניה יש מרפסת גג.

לדירות למטה יש גינות של 300 מ"ר.

קשה למצוא שם דירות למכירה.

בהנחה שהבניין ייהרס מכוח עליון, סביר להניח שהבעלים יבנו אותו כמו שקיים כיום, בתוספת זכויות הבניה של 20%, ולא ילכו לעסקת התחדשות. ינצלו חלק מהזכויות המוקנות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הכרעה:

מדובר בעסקת מכר של יחידת הדיור העליונה בבניין, לה רבע מהרכוש המשותף.

אי לכך, יש לחשב את ההשבחה בהתייחסות פרטנית לממכר, ולא לערב עסקת קומבינציה היפותטית. כמו כן, אני סבור כי חישוב שווי לפי השטח הבנוי עלול להביא לתוצאה שגויה, שכן לכל דירה יתרונות וחסרונות משל עצמה.

הבניין נבנה בתחילת שנות ה-50, ועבר הרחבות במהלך השנים, כולל הרחבה של הדירה הסמוכה בקומה העליונה בה נוספת עליית גג על פי היתר מסוף שנת 1999, וכולל ממ"דים לשתיים מהדירות.

יחד עם זאת, אין להתעלם מהעובדה שישנם פחתים פיזיים ופחתים תכנוניים במבנה שגילו כיום כ-70 שנה, ולכן הדחיה מוקצבת.

הנכס הנדון הורחב בשנת 1984 כולל סגירת מרפסות וחריגה מקווי בניין. נותרו זכויות בניה לניצול בעליית הגג.

לאור כך תחושב דחיה לזכויות בניה שלא ניתן לנצל בהתאם למצב הבניין במועד הקובע של כל תכנית ותכנית.

11.2. <u>תכנית גב/258/א (מועד קובע 31.12.1982):</u>

שמאי המשיבה:

התכנית מוסיפה שטח עיקרי ותורמת לשווי.

מצב חדש זכויות בניה 3 קומות * 30% = 90%.
מצב קודם זכויות בניה 3 קומות * 23% = 69%. בנוסף 30% מרפסות כאשר 1/3 מהן סגורות במסגרת קווי הבניין + מבנה עזר בשטח 5% משטח החלקה.

בהתחשב במצב הזכויות והבינוי הקיים, ההשבחה חושבה בדחיה עד לתום החיים הכלכליים של הנכס (שנת 2013 כפי שנקבע בשומות מכרעות בסביבה). לכן נלקח בחשבון מקדם דחיה של 0.164 במקרה הנדון (N=31, I=6).

שווי 400 $ למ"ר מבונה בסיסי, בהתבסס על הנתונים כדלקמן:

בהתאם לנתונים אשר פורסמו בחוברת "מקרקעין וערכם" גיליון 89, שווי קרקע בבניה רוויה בגבעתיים, באזור טוב, הינו בטווח שבין 480 $ ל- 600 $ למ"ר מבונה.

שווי בשומות מכרעות[2] נע סביב 420-400 $ למ"ר מבונה.

תחשיב ההשבחה:

[2] ניקי פרימו ז'בוטינסקי 47 גו"ח 6160/68, יהודה פלד המורד 8 גו"ח 6167/227, רן וירניק המעגל 6 גו"ח 6168/329, נאוה סירקיס סירקין 28 גו"ח 6168/579, רן וירניק פועלי הרכבת 25 גו"ח 6168/378, אמנון נזרי כצנסלון 89-85 גו"ח 6168/443-445.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

ג/258א (מועד קובע 31.12.1982)			
שטח חלקה	647	מ"ר	
מצב קודם			
שטח	**שטח**	**מקדם**	**מ"ר אקו'**
עיקרי	446	1	446
מרפסות פתוחות	89	0.5	45
מרפסות סגורות	45	1	45
מבנה עזר	32	0.3	10
סה"כ			**545**
מצב חדש			
עיקרי	582	1	**582**
השבחה במ"ר אקו			**37**
שווי קרקע למ"ר מבונה			$400
סה"כ השבחה			**$14,752**
הפחתה למושע/דחיה למימוש	31 שנים 6%	0.164	$2,423
השבחה לחלקה	**$=0.0337 ₪**		**82 ₪**
השבחה לנכס הנדון - 1/4 ברכוש המשותף		**25%**	**20 ₪**
היטל השבחה			**10 ₪**

שמאי המבקשים:

במצב הקודם זכויות הבניה חושבו כזכויות זמינות לביצוע תוספות בניה על המבנה הקיים ובהתאם למימושם שבוצעו באותן שנים.

הזכויות כללו בניה בשיעור 30% לקומה בשתי קומות (60%) + מרפסות בשיעור 30% מהשטח הבנוי + עליית גג 12 מ"ר ליח"ד, סה"כ 24 מ"ר לשתי הדירות.

מרכיב	בניה %	סה"כ השטח	מקדם אקווי'	סה"כ במ"ר אקווי'
שטח עיקרי	60%	384.6	1	384.6
מרפסות מקורות	18%	115.38	1	115.4
עליית גג		24	0.8	19.2
מבני עזר	5%	32.05	0.5	16.0
סה"כ				535.2
מקדם עלויות התאמה לתוספות בניה				15%
סה"כ זכויות הבניה זמינות במ"ר אקווי'				**454.9**

במצב החדש זכויות הבניה התירו בינוי של 3 קומות בשיעור 30% לקומה, סה"כ 90% מעל לקומת עמודים. לצורך מימוש הזכויות נדרש להרוס את הבניין הקיים היות והוא בנוי ללא קומת עמודים.

מרכיב	בניה %	סה"כ השטח	מקדם אקווי'	סה"כ במ"ר אקווי'
שטח עיקרי	90%	576.9	1	576.9
עליית גג		24	0.8	19.2
מבני עזר	5%	0	0.5	32.1
סה"כ				**628.2**
הפחתה לדחייה למימוש הזכויות (מגלם מרכיב המושע) N=35, I=6%				0.13
סה"כ זכויות הבניה כדחויות במ"ר אקווי'				**81.7**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הכרעה:

הצדדים חלוקים ביניהם, בין היתר, על זכויות הבניה, משך הדחיה וחישובה.

במצב הקודם, עפ"י תכנית גב/170 ו-גב/170/א, הותר לבנות 23% לקומה * 3 קומות. בנוסף מתכניות קודמות הותר מבנה עזר + מרפסות פתוחות וסגורות. סה"כ 446.43 מ"ר עיקרי + 133.9 מ"ר מרפסות פתוחות וסגורות + מבני עזר. סה"כ 580.33 מ"ר עיקרי ומרפסות).

במצב החדש, עפ"י תכנית גב/258/א', במגרשים ששטחם 550 מ"ר ומעלה, הותר לבנות 30% לקומה * 3 קומות. סה"כ 582.3 מ"ר.

התכנית ביטלה את האפשרות למרפסות ומבני עזר.

מחישוב זכויות הבניה המשויכות לנכס הנדון, עולה כי סה"כ זכויות הבניה המוקנות במועד זה הוא 102.6 מ"ר. ראה תחשיב להלן.

עפ"י היתר הבניה שניתן לנכס הנדון בשנת 1984 (שנתיים לאחר אישור התכנית), השטח הבנוי הקודם היה 61.3 מ"ר, ונוספו לו 40.7 מ"ר, סה"כ 102 מ"ר כולל הקלות בקווי בניין. כך שעל מנת לנצל את אותן זכויות בניה, כ-102 מ"ר, היה על המבקשים לבקש הקלות בקווי הבניין.

לאור כך, זכויות שלא ניתן לנצל ללא הקלות, ניתן יהיה לנצל בדחיה, לאחר הריסת המבנה ובניית בניין חדש בן 3 קומות בהן ניתן יהיה לנצל את מלוא השטחים.

הדבר נכון לשני מצבי התכנון.

הפחתת שטח חדר מדרגות: עפ"י תכנית גב/123, שטח המדרגות נכלל בזכויות הבניה ועומד על 12 מ"ר לקומה. לפיכך יש להפחית 12 מ"ר לקומה בגין המדרגות. שטח זה הופחת בשני מצבי התכנון, ויתווסף בהמשך בתכנית גב/מק/2002.

עליית גג הותרה בשני מצבי התכנון בשטח של 12 מ"ר.

הבינוי האידיאלי לזכויות בניה בשיעור 90% במקרה זה (כ-546 מ"ר לאחר קיזוז שטח חדר מדרגות) הינו 6 יח"ד בשטח ממוצע של 91 מ"ר, 2 יח"ד לקומה. לכן יחושבו הזכויות העתידיות לפי 2 חדרי יציאה לגג.

משך הדחיה:

הבניין נבנה בשנת 1952 ובמועד הקובע גילו 30 שנה.

במועד הקובע שטחי הדירות לא הורחבו משמעותית, ולכן הדחיה תחושב עד לתום החיים הכלכליים, בהתחשב בבינוי רביעייה - 60 שנה, קרי עד שנת 2012. שמאי המשיבה חישב עד לשנת 2013, ואני אאמץ זאת.

אינני מקבל את גישתו של שמאי המבקשים לחישוב דחיה על **כל** המצב החדש, שכן חלק ממנו ניתן לנצל, אם לא את כולו. ההשבחה היא שמשקפת את תוספת זכויות הבניה ועליה יש לחשב את הדחיה.

ערכי שווי:

ערכי השווי בסך 400 $ כפי שקבע שמאי המשיבה, תואמים שומות מכרעות בסביבה ואני מאמץ שווי זה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תחשיב ההשבחה:

שטח החלקה במ"ר	647	31.12.1982			
מצב קודם					
רכיב	**אחוזי בניה**	**שטח במ"ר**	**החלק היחסי לנכס הנדון**	**מקדם אקו'**	**מ"ר אקו'**
שטח עיקרי	69%	446.43			
שטח עיקרי בניכוי חדרי מדרגות	36	410.43	102.6	1	102.6
מבנה עזר	5%	32.35	8.1	0.5	4.0
מרפסות	30%	133.9	33.5		
מתוכן סגירת שליש		44.6	11.2	0.95	10.6
יתרת מרפסות פתוחות		89.3	22.3	0.5	11.2
עליית גג (12 מ"ר)		24	12	0.7	8.4
סה"כ מ"ר אקו' במצב הקודם					**136.8**
מצב חדש					
רכיב	**אחוזי בניה**	**שטח במ"ר**	**החלק היחסי לנכס הנדון**	**מקדם אקו'**	**מ"ר אקו'**
שטח עיקרי	90%	582.3			
שטח עיקרי בניכוי חדרי מדרגות	36	546.3	136.6	1	136.6
עליית גג (12 מ"ר)		24	12.0	0.7	8.4
סה"כ מ"ר אקו' במצב החדש					**145.0**
ההשבחה					
ההשבחה במ"ר לנכס הנדון					8.2
דחיה למימוש - 31 שנה					0.164
שווי מ"ר מבונה					400 $
ההשבחה ב-$					536.15 $
ההשבחה בש"ח	שע"ח	0.0337			18.07 ₪
היטל ההשבחה לנכס הנדון					**9.03** ₪

11.3. <u>תכנית גב/385 (מועד קובע 09.09.1987):</u>

שמאי המשיבה:

התכנית מאפשרת תוספת אחוזי בניה של 5% לכל מעלית (מעלית אחת במקרה הנדון), ב"סמכות ועדה" (לא זכויות מוקנות).

מקדם זכויות מותנות 0.9 למכר, בהתאמה למקדם בשומות מכרעות רבות.

בהתחשב במצב הזכויות והבינוי הקיים, ההשבחה חושבה בדחיה עד לתום החיים הכלכליים של הנכס (שנת 2013 כפי שנקבע בשומות מכרעות בסביבה). לכן נלקח בחשבון מקדם דחיה של 0.22 במקרה הנדון (N=26, I=6).

שווי 400 $ למ"ר מבונה בסיסי, בהתבסס על הנתונים כדלקמן:

בהתאם לנתונים אשר פורסמו בחוברת "מקרקעין וערכם" גליון 97, שווי קרקע בבניה רוויה בגבעתיים, באזור מעולה, הינו בטווח שבין 440 $ ל- 560 $ למ"ר מבונה, באזור בינוני, הינו בטווח שבין 280 $ ל- 360 $ למ"ר מבונה.

שווי בשומות מכרעות[3] נע סביב 400-500 $.

[3] ניקי פרימו ז'בוטינסקי 47 גו"ח 6160/68, יהודה פלד המורד 8 גו"ח 6167/227, נאוה סירקיס סירקין 28 גו"ח 6168/579, בצלאל קציר ויצמן 16 גו"ח 6155/288

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תחשיב ההשבחה:

גב/385 (מועד קובע 09.09.1987)			
שטח חלקה	647	מ"ר	
מצב קודם			
שטח		**מקדם**	**מ"ר אקו'**
תוספת זכויות 1 מעליות	5%	1	32
מקדם זכויות מותנות		0.9	29
שווי קרקע למ"ר מבונה			$400
סה"כ השבחה			**$11,646**
הפחתה למושע/דחיה למימוש	26 שנים 6%	0.220	$2,560
השבחה בש"ח	**$=1.5889 ₪**		**4,067 ₪**
השבחה לנכס הנדון - 1/4 ברכוש המשותף		**25%**	**1,017 ₪**
היטל השבחה			**508 ₪**

שמאי המבקשים:

בהתאם לתוכנית עולה כי לוועדה המקומית סמכות לאשר תוספת של 5% עבור התקנת מעלית.

היות ומדובר בסמכותה של הועדה ולא זכויות מוקנות הרי שהזכויות מהוות "זכויות מותנות" חיוב ההיטל ייערך בעת המימוש בהיתר הבניה ולפיכך לא ניתן לחייב מכוחה בתשלום היטל השבחה.

כ"כ, יוער כי בנייני מגורים בהיקפים אלו שהוקמו במועד הקובע לא נבנו באופן גורף עם מעלית.

זאת ועוד, בהתאם לטענת השימוש המיטבי, לא נוצרה כדאיות כלכלית להריסת הבניין לצורך מימוש מלוא זכויות הבניה.

כעדות תומכת הובא בחשבון הנתון כי בשנת 1988 בוצעו בשתי דירות בבניין תוספות בניה בסך של כ - 80 מ"ר (עפ"י היתר בניה מס' 6919).

הכרעה:

כפי שעולה מהוראות התכנית, היא רלוונטית בבניינים בני 3 קומות ומעלה.

על פי תכניות קודמות, הותר להקים על החלקה מבנה בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

מכאן, שבעתיד לכשייהרס הבניין, ניתן יהיה לקבל זכויות אלו.

יחד עם זאת, על פי תקנון התכנית, אין חובה להתקין מעליות בבניין בן 3 קומות. על כן יובא בחשבון מקדם זכויות מותנות 0.9.

דחיה:

בשנת 1984 כשהבניין כבן 30 שנה, נערך בנכס הנדון שיפוץ נרחב במסגרתו נוספו זכויות בניה ושופץ הגג. במקרה זה, אינני חושב שיש מקום להאריך את משך החיים הכלכליים מעבר ל-2013.רכי השווי בסך 400 $ כפי שקבע שמאי המשיבה, תואמים שומות מכרעות בסביבה ואני מאמץ שווי זה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תחשיב ההשבחה:

שטח החלקה	647		
תוספת זכויות 5%	5%	32.35	
מקדם זכויות מותנות		0.9	
סה"כ מ"ר אקו' לחיוב		29.1	
דחיה לשנת 2013 (26 שנים, 6%)		0.220	
שווי מ"ר מבונה		400	$
ההשבחה ב-$		2,560	₪
ההשבחה בש"ח	שע"ח 1.5889 ₪/$	4,067	₪
ההשבחה לנכס הנדון, 1/4		**1,017**	**₪**
היטל ההשבחה לנכס הנדון		**508**	**₪**

11.4. <u>תכנית גב/353/ד (מועד קובע 12.8.1994):</u>

שמאי המשיבה:

התכנית מאפשרת הקמת פרגולה בשטח של עד 23 מ"ר ליח"ד. נלקח בחשבון 3 דירות בקומה עליונה. חושב מקדם תוספת שווי 10% בהתאם לקביעות בסביבה.

בהתחשב במצב הזכויות והבינוי הקיים, ההשבחה חושבה בדחיה עד לתום החיים הכלכליים של הנכס (שנת 2013 כפי שנקבע בשומות מכרעות בסביבה). לכן נלקח בחשבון מקדם דחיה של 0.331 במקרה הנדון (N=19, I=6).

שווי 1,000 $ למ"ר מבונה בסיסי, בהתבסס על הנתונים כדלקמן:

בהתאם לנתונים אשר פורסמו בחוברת "מקרקעין וערכם" גיליון 97, שווי קרקע בבניה רוויה בגבעתיים, באזור מעולה, הינו בטווח שבין 440 $ ל-560 $ למ"ר מבונה, באזור בינוני, הינו בטווח שבין 280 $ ל- 360 $ למ"ר מבונה.

שווי בשומות מכרעות[4] נע בין 850 ל-1,000 $.

תחשיב ההשבחה:

גב/353ד' (מועד קובע 12.08.1994)			
מהות ההשבחה תוספת פרגולות בגג:		מקדם	
	3 חדרים * 23 מ"ר	0.1	6.9
שווי קרקע למ"ר מבונה			$1,000
שווי הזכויות הנוספות			$6,900
הפחתה למושע/דחיה למימוש	שנים 6% 19	0.331	$2,281
השבחה בש"ח	**$=3.028₪**		**₪ 6,905**
השבחה לנכס הנדון - 1/4 ברכוש המשותף		**25%**	**₪ 1,726**
היטל השבחה			**₪ 863**

[4] ניקי פרימו ז'בוטינסקי 47 גו"ח 6160/68, יהודה פלד המורד 8 גו"ח 6167/227, רן וירניק המעגל 6 גו"ח 6168/329, נאוה סירקיס סירקין 28 גו"ח 6168/579, רן וירניק פועלי הרכבת 25 גו"ח 6168/378, אמנון נזרי כצנלסון 89-85 גו"ח 6168/443-445 וסירקין 24 גו"ח 6168/579

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שמאי המבקשים:

התוכנית התירה הקמת פרגולות במרפסות גג בשטח של עד 23 מ"ר לדירה ולא יותר מ - 1/3 משטח מרפסת הגג.

כאמור, הבניין הנדון בנוי עם גג רעפים משופע ולא ניתן לממש בו זכויות לבניית פרגולה אלא עליית גג בלבד. על כן, התוכנית לא יצרה השבחה.

הכרעה:

התכנית מתירה הקמת פרגולה לצד חדר היציאה לגג בשטח של עד 23 מ"ר או עד 1/3 משטח מרפסת הגג.

אני מסכים עם שמאי המשיבה כי את ההשבחה יש לחשב בדחיה עד שנת 2014.

לדעתי, לאור זכויות הבניה שניתן לבנות במועד זה (כ-578 מ"ר עיקרי), הבינוי יאפשר 6 יח"ד בשטח אידיאלי של כ-97 מ"ר, 2 דירות לקומה, ומכאן 2 חדרי יציאה לגג.

אני מקבל את ערכי השווי שקבע שמאי המשיבה בסך של 1,000 $.

תחשיב ההשבחה:

מהות ההשבחה - תוספת פרגולות בגג		
שטח פרגולה	23	
סה"כ חדרי יציאה לגג , משוער עתידי	2	
שטח לחיוב	46	
מקדם השבחה	0.1	
דחיה עד לשנת 2014 (20 שנה, 6%)	0.312	
שווי מ"ר מבונה	1,000	$
ההשבחה ב-$	1,434	$
ההשבחה בש"ח, 3.028 ₪/$	4,343	₪
ההשבחה לנכס הנדון, 1/4	**1,086**	**₪**
היטל ההשבחה לנכס הנדון	**543**	**₪**

11.5. <u>תכנית גב/258/ו (מועד קובע 6.11.1998):</u>

התכנית מוסיפה 11% לזכויות הבניה בנכס - 6% לזכויות הבניה ועוד 5% בגין מעלית ראשונה ("ביטול זכות מותנית" לתוספת 5% בגין מעלית ראשונה אשר חושבה במדרגה לתכנית גב/385).

בהתחשב במצב הזכויות והבינוי הקיים, ההשבחה חושבה בדחיה עד לתום החיים הכלכליים של הנכס (שנת 2013 כפי שנקבע בשומות מכרעות בסביבה). לכן נלקח בחשבון מקדם דחיה של 0.417 במקרה הנדון (N=15, I=6).

שווי 1,000 $ למ"ר מבונה בסיסי, בהתבסס על הנתונים כדלקמן:

ביום 09.02.1999 נמכרה חלקה 613 בגוש 6156 ברחוב טבנקין 20 תמורת 8,800,000 ש"ח. המגרש בשטח 1,431 מ"ר עם זכויות בניה 123% עיקרי + חדרי גג. בפועל בנוי 20 יח"ד. ניתוח העסקה מצביע על שווי בגבולות 1,030 $ למ"ר מבונה אקו'.

ביום 31.10.1999 נמכרה חלקה 491 בגוש 6154 ברחוב רחל 3 תמורת 4,251,000 ש"ח (עסקת נטו. מס שבח העריך 4,782,375 ש"ח). המגרש בשטח 506 מ"ר עם זכויות בניה 137% עיקרי + חדרי גג. בפועל בנוי 12 יח"ד. ניתוח העסקה מצביע על שווי בגבולות 1,085 $ - 1,220 $ למ"ר מבונה אקו' (תמורה מוצהרת/הערכת מס שבח, בהתאמה).

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שווי בשומות מכרעות[5] נע בין 950-1,000 $.

תחשיב ההשבחה:

גב/258/ר' (מועד קובע 06.11.1998)			
שטח חלקה	647	מ"ר	
מהות השבחה תוספת 6% תוספת 5% (2.5% לקומה)		**מקדם**	**מ"ר אקו'**
תוספת 6%	6%	1	39
תוספת זכויות מעלית 1 / תוספת 2 קומות *	5%	1	32
סה"כ תוספת אקו'			71
שווי קרקע למ"ר מבונה			$1,000
סה"כ השבחה			**$71,170**
הפחתה למושע/דחיה למימוש	15 שנים 6%	0.417	$29,697
השבחה בש"ח	**$=4.323 ₪**		**128,379 ₪**
השבחה לנכס הנדון - 1/4 ברכוש המשותף		**25%**	**32,095 ₪**
היטל השבחה			**16,047 ₪**

שמאי המבקשים:

התוכנית הכלילה במסגרת זכויות הבניה את ההקלות הכמותיות לכדי זכויות בניה בשיעור כולל של 101% בבינוי של 3 קומות מעל קומת עמודים.

כאמור לעיל, עולה כי שווי הנכס במצבו הנוכחי גבוה משווי הנכס כקרקע ריקה עם זכויות בניה דחויות.

בהתאם להיתר בניה מס' 6919 מיום 4.7.1988 הסתכמו שטחי הבניה בחלקה בסך של 443 מ"ר.

שווי מצב קיים			
מרכיב	**שטח**	**שווי/ עלות למ"ר**	**סה"כ**
שטחים בנויים	443	1,500 ₪	664,500 ₪
ז. בניה	443	3,000 ₪	1,329,000 ₪
מרכיב רווח יזמי			15%
סה"כ השווי במצב הקיים (ז ממוצלות + מבנה)			**2,292,525 ₪**

שווי מצב חדש (קרקע ריקה + זכויות דחויות)			
מרכיב	**שטח**	**שווי מר"מ**	**סה"כ**
שטח עיקרי	653.47	3,000 ₪	1,960,410 ₪
חדרי גג	46		138,000 ₪
סה"כ השווי (לפני דחיה למימוש ומושע)			**2,098,410 ₪**

לפיכך עולה, כי גם לו זכויות הבניה במצב החדש היו מוגדרות כזכויות זמינות הרי ששווי הבינוי הנוכחי גבוה יותר ולפיכך לא נוצרה השבחה.

הכרעה:

התכנית מוסיפה 11% לזכויות הבניה בנכס, בחלוקה ל-6% זכויות בניה (38.82 מ"ר) ועוד 5% בגין מעלית ראשונה (32.35 מ"ר).

"זכות מותנית" לתוספת 5% בגין מעלית ראשונה חושבה במדרגה לתכנית גב/385. כעת יחויב ההפרש במקדם 0.1. אני סבור כי בבניין כפי שניתן לבנות לאחר הריסת הקיים, לא יהיה צורך ביותר ממעלית אחת, שכן מדובר על 6 יח"ד.

[5] ניקי פרימו ז'בוטינסקי 47 גו"ח 6160/68, יהודה פלד המורד 8 גו"ח 6167/227, רן וירניק המעגל 6 גו"ח 6168/329, נאוה סירקיס סירקין 28 גו"ח 6168/579, רן וירניק פועלי הרכבת 25 גו"ח 6168/378, אמנון נזרי כצנלסון 89-85 גו"ח 6168/443-445 וסירקין 24 גו"ח 6168/579

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

ערכי שווי בסך 1,000 $ למ"ר מבונה בסיסי בהתבסס על עסקאות מכר ושומות מכרעות בסביבה.

במועד הקובע הבניין מימש זכויות בניה בשיעור 75.47% משטח החלקה במצב הקודם, ובמ"ר 488.34 מ"ר עיקרי, בעוד שהותר לנצל 90% המהווים 582.3 מ"ר ועוד 5% מתכנית גב/385 שהם 32.35 מ"ר "זכויות מותנות".

בהתאם לקביעתי לעיל בתכנית גב/385, הדחיה תחושב עד לשנת 2014.

במצב החדש מותר 101% שהם 653.47 מ"ר עיקרי.

בתכנית זו חויב הנכס הנדון גם בגין שטח הממ"ד, שכן מדובר במכר והמועד בקובע הינו אחרי שנת 1992.

דחיה:

בשנת 1994 ניתן היתר להרחבת דירה אחרת בבניין והוספת ממ"דים. לפיכך אני סבור כי מימוש זכויות הבניה בהריסה יידחה בכ-25 שנה ממועד אותו היתר, עד לשנת 2020. חושבה דחיה ל-22 שנים.

תחשיב ההשבחה:

שטח החלקה	647		
רכיב	**שטח במ"ר**	**מזכויות מותנות למוקנות**	**מ"ר אקו'**
תוספת 6%	38.82		38.8
תוספת 5%	32.35	0.1	3.2
סה"כ מ"ר אקו' לבניין			42.1
חלק יחסי של הנכס הנדון			10.5
ממ"ד לנכס הנדון (השומה הנוכחית הינה בגין מכר וי"ש לחייב עבור ממ"ד)			9.0
סה"כ שטח במ"ר לחיוב לנכס הנדון			19.5
שווי מ"ר מבונה			$ 1,000
דחיה לשנת 2020 (22 שנים, 6%)			0.278
ההשבחה			$ 5,415
ההשבחה בש"ח	**שע"ח 4.323 ₪/$**		**₪ 23,410**
היטל ההשבחה			**₪ 11,705**

11.6. <u>תכנית גב/מק/353/ה (מועד קובע 8.12.1998):</u>

שמאי המשיבה:

התכנית מאפשרת את קירוי הפרגולות במחיצות שקופות ניידות.

מקדם השבחה (תוספת שווי) לפרגולה בגין קירוי ומחיצות הינו 35% (משקף את הפרש השווי בין שווי פרגולה מאלמנטים ניידים במקדם 0.7 לבין שווי פרגולה/מצללה לא מקורה במקדם 0.35).

בהתחשב במצב הזכויות והבינוי הקיים, ההשבחה חושבה בדחיה עד לתום החיים הכלכליים של הנכס (שנת 2013 כפי שנקבע בשומות מכרעות בסביבה). לכן נלקח בחשבון מקדם דחיה של 0.417 במקרה הנדון (N=15, I=6).

שווי 1,000 $ למ"ר מבונה בסיסי, בהתבסס על הנתונים כדלקמן:

ביום 09.02.1999 נמכרה חלקה 613 בגוש 6156 ברחוב טבנקין 20 תמורת 8,800,000 ש"ח. המגרש בשטח 1,431 מ"ר עם זכויות בניה 123% עיקרי + חדרי גג. בפועל בנוי 20 יח"ד. ניתוח העסקה מצביע על שווי בגבולות 1,030 $ למ"ר מבונה אקו'.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

ביום 31.10.1999 נמכרה חלקה 491 בגוש 6154 ברחוב רחל 3 תמורת 4,251,000 ש"ח (עסקת נטו. מס שבח העריך 4,782,375 ש"ח). המגרש בשטח 506 מ"ר עם זכויות בניה 137% עיקרי + חדרי גג. בפועל בנוי 12 יח"ד. ניתוח העסקה מצביע על שווי בגבולות 1,085 $ - 1,220 $ למ"ר מבונה אקו' (תמורה מוצהרת/הערכת מס שבח, בהתאמה).

שווי בשומות מכרעות[6] נקבע בסך 1,100 $.

תחשיב ההשבחה:

גב/מק/353ה' (מועד קובע 08.12.1998)			
מהות ההשבחה קירוי הפרגולות במחיצות שקופות ניידות		מקדם	
	3 פרגולות * 23 מ"ר	0.35	24.15
שווי קרקע למ"ר מבונה			$1,000
שווי הזכויות הנוספות			$24,150
הפחתה למושע/דחיה למימוש	שנים 6% 15	0.417	$10,077
השבחה בש"ח	**$=4.18₪**		**₪ 42,122**
השבחה לנכס הנדון - 1/4 ברכוש המשותף		**25%**	**₪ 10,530**
היטל השבחה			**₪ 5,265**

שמאי המבקשים:

התוכנית התירה הקמת פרגולות במרפסות גג בשטח של עד 23 מ"ר לדירה ולא יותר מ - 1/3 משטח מרפסת הגג.

בגג משופע תותר בניה בשטח כולל של 23 מ"ר.

כאמור, הבניין הנדון בנוי עם גג רעפים משופע ולא ניתן לממש בו זכויות לבניית פרגולה אלא עליית גג בלבד.

על כן, התוכנית לא יצרה השבחה.

הכרעה:

התכנית מתירה קירוי פרגולות במחיצות שקופות.

כאמור בתכנית גב/353/ד, תחושב דחיה עד לשנת 2014.

אני מעריך את מקדם הקירוי ב-0.1.

ערכי שווי בסך 1,100 $ למ"ר מבונה בסיסי בהתבסס על עסקאות מכר ושומות מכרעות בסביבה.

תחשיב ההשבחה:

[6] שאול אושרת המורד 12 גו"ח 6167/441, גבע בלטר השניים 24 גו"ח 6167/591, דנה שיחור אחדות העבודה 2 גו"ח 6167/261

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מהות ההשבחה - קירוי פרגולות		
שטח פרגולה	23	
סה"כ חדרי יציאה לגג , משוער עתידי	2	
שטח לחיוב	46	
מקדם השבחה	0.1	
דחיה עד לשנת 2014 (16 שנה, 6%)	0.394	
שווי מ"ר מבונה	1,100	$
ההשבחה ב-$	1,992	$
ההשבחה בש"ח, 4.18 ₪/$	8,326	₪
ההשבחה לנכס הנדון, 1/4	**2,081**	**₪**
היטל ההשבחה לנכס הנדון	**1,041**	**₪**

11.7. <u>תכנית גב/מק/2002 (מועד קובע 8.4.2003):</u>

שמאי המשיבה:

התכנית מאפשרת במקרה הנדון:

תוספת שטח עיקרי עבור חדר מדרגות - 12 מ"ר לקומה * 3 קומות.

תוספת 7.5% זכויות מותנות במקרה הנדון (מהווה תוספת 2.5% לתוספת קומה + 5% בגין מרתף).

המרת חדרי יציאה לגג לפנטהאוז (זכויות מותנות).

בהתחשב במצב הזכויות והבינוי הקיים, ההשבחה חושבה בדחיה עד לתום החיים הכלכליים של הנכס (שנת 2013 כפי שנקבע בשומות מכרעות בסביבה). מקדם דחיה 0.558 במקרה הנדון (N=10, I=6).

שווי 1,100 $ למ"ר מבונה בסיסי, בהתבסס על הנתונים כדלקמן:

ביום 31.12.2003 נמכר ברחוב ריינס 7 מגרש בשטח 494 מ"ר תמורת 740,580 $. המגרש באזור מגורים א-2 עם זכויות בניה 89% עיקרי + חדרי גג. ניתוח העסקה מצביע על שווי בגבולות 1,100 $ למ"ר מבונה אקו' (כולל זכויות מותנות במקדם 0.5 בהתחשב בתשלום היטל השבחה).

ביום 08.03.2006 נמכר ברחוב הנרקיס 6 מגרש (גו"ח 6160/153) בשטח 527 מ"ר תמורת 1,125,000 $. המגרש באזור מגורים ב-2 עם זכויות בניה 137% עיקרי + חדרי גג. בהיתר בניה שולם עוד כ-20,000 $ בגין זכויות מותנות. ניתוח העסקה מצביע על שווי בגבולות 1,170 $ למ"ר מבונה אקו'.

שווי בשומות מכרעות[7] נע בין 1,000-1,150 $.

תחשיב ההשבחה:

[7] ניקי פרימו ז'בוטינסקי 47 גו"ח 6160/68, יהודה פלד המורד 8 גו"ח 6167/227, רן וירניק המעגל 6 גו"ח 6168/329, נאוה סירקיס סירקין 28 גו"ח 6168/579, רן וירניק פועלי הרכבת 25 גו"ח 6168/378, אמנון נזרי כצנלסון 89-85 גו"ח 6168/443-445 וסירקין 24 גו"ח 6168/579

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

גב/מק/2002 (מועד קובע 08.04.2003)			
שטח חלקה	647	מ"ר	
		מקדם	
תוספת שטח חדרי מדרגות	36	1.0	36
תוספת 2 ממ"דים זכויות מותנות	15	0.9	13.5
תוספת 5% זכויות מותנות (מרתף)	32.35	0.9	29.115
המרת חדרי יציאה לגג לדירת גג + המרת שטחים זכויות מותנות	120	0.23	27
סה"כ תוספת מ"ר אקו'			105.615
שווי קרקע למ"ר מבונה			$1,100
שווי הזכויות הנוספות			$116,177
הפחתה למושע/דחיה למימוש	שנים 10 6%	0.558	$64,872
השבחה בש"ח	**$=4.647₪**		**301,462 ₪**
השבחה לנכס הנדון - 1/4 ברכוש המשותף		**25%**	**75,365 ₪**
היטל השבחה			**37,683 ₪**

שמאי המבקשים:

התוכנית קבעה כי באזור מגורים א'2 יחושבו זכויות הבניה בשיעור 101% + חדרי גג בשטח 23 מ"ר ליח"ד.

שטחי שירות מתחת לקרקע יהיו בשיעור 200%.

שטח שירות ליח"ד - 35 מ"ר ויכללו שטחי חניה, אחסנה עד 10 מ"ר וכו'.

במועד הקובע מומשו בחלקה הנדונה, במסגרת היתרי הבניה, זכויות בשיעור 84.1% בסך של 544 מ"ר.

להלן שווי הזכויות + מבנה בהתאם לבנוי על החלקה.

שווי מצב קיים			
מרכיב	**שטח**	**שווי/ עלות למ"ר**	**סה"כ**
שטח בנוי	544	₪ 3,500	₪ 1,904,000
ז. בניה	544	₪ 5,060	₪ 2,752,640
מרכיב רווח יזמי			15%
סה"כ השווי במצב הקיים (ז ממוצלות + מבנה)			**₪ 5,355,136**

להלן שווי הזכויות לשיטת שמאי המשיבה (ללא הזכויות המותנות):

שווי מצב חדש (קרקע ריקה + זכויות דחויות)			
מרכיב	**שטח**	**שווי/ עלות למ"ר**	**סה"כ**
שטח עיקרי	653.47	₪ 5,060	₪ 3,306,558
חדרי מדרגות	36		₪ 182,160
חדרי גג	69		₪ 349,140
סה"כ השווי (לפני דחיה למימוש ומושע)			**₪ 3,837,858**

לפיכך עולה כי שווי הנכס במצבו הנוכחי גבוה משווי החלקה כריקה.

<u>על כן, התוכנית לא יצרה השבחה.</u>

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הכרעה:

ההשבחה תחושב בגין תוספת שטח עיקרי עבור מדרגות - 12 מ"ר לקומה * 3 קומות, תוספת זכויות מותנות למרתף וזכויות מותנות לאיחוד חדרי יציאה לגג.

היתר הבניה האחרון שניתן לפני המועד הקובע הינו מדצמבר 1999, במסגרתו נבנתה עליית הגג של היחידה הסמוכה. סה"כ בנוי שטח 540.95 מ"ר עיקרי (83.61%) + 14 מ"ר ממ"דים.

לאור כך יש להביא בחשבון הארכה של תום החיים הכלכליים עד לשנת 2020.

ערכי שווי בסך 1,100 $ למ"ר מבונה בסיסי בהתבסס על עסקאות מכר ושומות מכרעות בסביבה.

הבינוי האידיאלי לזכויות בניה בשיעור 101% במקרה זה (כ-689 מ"ר) הינו 6 יח"ד בשטח ממוצע של 115 מ"ר, 2 יח"ד לקומה. לכן יחושבו 2 חדרי יציאה לגג, ותוספת מ"ר בהנחה של ניוד זכויות לטובת הגדלת שטח דירת הגג, במקדם זכויות מותנות.

בגין ממ"ד חויב היטל השבחה בתכנית גב/258/ו.

תחשיב ההשבחה:

שטח החלקה	647			
רכיב	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'	
תוספת שטח חדרי מדרגות (12 מ"ר * 3)	36	1	36	
תוספת 5% זכויות מותנות (מרתף)	32.35	0.9	29.1	
זכויות מותנות לניוד ולהמרת חדרי יציאה לגג לדירת גג	100	0.25	25.0	
סה"כ ההשבחה במ"ר			90.1	
שווי מ"ר מבונה			1,100	$
דחיה עד שנת 2020 (17 שנים)			0.371	
ההשבחה			36,812	$
ההשבחה בש"ח	4.647 ₪/$		171,066	₪
ההשבחה לחלק היחסי			**42,766**	**₪**
היטל ההשבחה			**21,383**	**₪**

11.8. <u>תכנית גב/353/ו (מועד קובע 2.3.2005):</u>

שמאי המשיבה:

התכנית מאפשרת הגדלת כל חדר יציאה לגג ב- 17 מ"ר, לחדר במכפלת 3 חדרים אפשריים.

נלקח בחשבון הפסד מרפסת גג.

בהתחשב במצב הזכויות והבינוי הקיים, ההשבחה חושבה בדחיה עד לתום החיים הכלכליים של הנכס (שנת 2013 כפי שנקבע בשומות מכרעות בסביבה). מקדם דחיה 0.627 במקרה הנדון (N=8, I=6).

שווי 1,200 $ למ"ר מבונה בסיסי, בהתבסס על הנתונים כדלקמן.

שווי בשומות מכרעות[8] נע בין 1,100-1,300 $.

[8] ניקי פרימו ז'בוטינסקי 47 גו"ח 6160/68, יהודה פלד המורד 8 גו"ח 6167/227, רן וירניק המעגל 6 גו"ח 6168/329, נאוה סירקיס סירקין 28 גו"ח 6168/579, רן וירניק פועלי הרכבת 25 גו"ח 6168/378, אמנון נזרי כצנלסון 89-85 גו"ח 6168/443-445 וסירקין 24 גו"ח 6168/579

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תחשיב ההשבחה:

גב/353/ו' (מועד קובע 02.03.2005)			
מהות ההשבחה הגדלת חדר יציאה לגג 40 מ"ר במקום 23 מ"ר :		מקדם	
תוספת שטח בגין 3 חדרי יציאה לגג	51	1	51
הפסד מרפסת גג	51	0.3	-15.3
תוספת מ"ר אקו'			35.7
שווי קרקע למ"ר מבונה			$1,200
שווי הזכויות הנוספות			$42,840
הפחתה למושע/דחיה למימוש	8 6% שנים	0.627	$26,878
השבחה בש"ח	**$=4.334₪**		**116,491 ₪**
השבחה לנכס הנדון - 1/4 ברכוש המשותף		**25%**	**29,123 ₪**
היטל השבחה			**14,561 ₪**

שמאי המבקשים:

התוכנית הגדילה את שטח חדרי היציאה לגג מ - 23 מ"ר ל - 40 מ"ר.

בגין תוספת הבניה הובא בחשבון קיזוז של מרפסת גג בשיעור 30%.

להלן שווי הזכויות + מבנה בהתאם לבנוי על החלקה.

שווי מצב קיים			
מרכיב	**שטח**	**שווי/ עלות למ"ר**	**סה"כ**
שטח בנוי	544	4,000 ₪	2,176,000 ₪
ז. בניה	544	5,200 ₪	2,828,800 ₪
מרכיב רווח יזמי			15%
סה"כ השווי במצב הקיים (ז מנוצלות + מבנה)			**5,755,520 ₪**

להלן שווי הזכויות לשיטת שמאי המשיבה (ללא הזכויות המותנות):

שווי מצב חדש (קרקע ריקה + זכויות דחויות)			
מרכיב	**שטח**	**שווי/ עלות למ"ר**	**סה"כ**
שטח עיקרי	653.47	5,200 ₪	3,398,044 ₪
חדרי מדרגות	36		187,200 ₪
חדרי גג	105		546,000 ₪
סה"כ השווי (לפני דחיה למימוש ומושע)			**4,131,244 ₪**

לפיכך עולה כי שווי הנכס במצבו הנוכחי גבוה משווי החלקה כריקה.

<u>על כן, התוכנית לא יצרה השבחה.</u>

הכרעה:

התכנית מאפשרת הגדלת חדרי יציאה לגג מ-23 מ"ר ל-40 מ"ר.

כאמור בהכרעותיי לעיל, החיוב יהיה בגין 2 חדרי יציאה לגג.

לאור מצב הבינוי הקיים, ועקב היתר הבניה האחרון שניתן בבניין בסוף שנת 1999 (5 שנים לפני המועד הקובע) בו נבנתה עליית גג בשטח נרחב של כ-73 מ"ר בדירה הסמוכה, אביא בחשבון הארכה בדחיה לכ-20 שנה נוספות ממועד ההיתר האחרון, עד לשנת 2020.

ערכי שווי בסך 1,200 $ למ"ר מבונה בסיסי בהתבסס על עסקאות מכר ושומות מכרעות בסביבה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תחשיב ההשבחה:

מהות ההשבחה - הגדלת חדרי יציאה לגג				
מצב קודם				
רכיב	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**מ"ר אקו'**	
2 חדרי יציאה לגג	46	1	46	
מצב חדש				
2 חדרי יציאה לגג	80	1	80	
הפסד מרפסת גג	-34	0.25	-8.5	
שטח אקו' מצב חדש			71.5	
שטח אקו' לחיוב			25.5	
דחיה עד לשנת 2020 (15 שנה, 6%)			0.417	
שווי מ"ר מבונה			1,200	$
ההשבחה ב-$			12,768	$
ההשבחה בש"ח, 4.334 ₪/$			55,338	₪
ההשבחה לנכס הנדון, 1/4			**13,834**	**₪**
היטל ההשבחה לנכס הנדון			**6,917**	**₪**

11.9. <u>תכנית גב/מק/550 (מועד קובע 27.09.2011):</u>

שמאי המשיבה:

התכנית מאפשרת המרת חדרי היציאה לגג לדירת גג.
נלקח בחשבון "ביטול זכות מותנית" להמרה של 2 חדרי יציאה לגג וניוד שטח, סה"כ 100 מ"ר.

בהתחשב במצב הזכויות הבינוי הקיים והמימוש הנדון, ההשבחה חושבה בדחיה עד לתום החיים הכלכליים של הנכס (שנת 2013 כפי שנקבע בשומות מכרעות בסביבה). מקדם דחיה 0.89 במקרה הנדון (N=2, I=6).

שווי 8,000 ₪ למ"ר מבונה בסיסי, בהתבסס על הנתונים כדלקמן:

שווי בשומות מכרעות[9] נע בין 7,500-8,200 ₪.

גב/מק/550 (מועד קובע 27.09.2011)			
		מקדם	
זכות מוקנית להוספת דירת גג במקום חדרי יציאה לגג	120	0.25	30
ביטול זכות מוקנית	30	0.10	3
שווי קרקע למ"ר מבונה			7,500 ₪
שווי הזכויות הנוספות			22,500 ₪
השבחה בהפחתה למושע/דחיה למימוש	שנים 2 6%	0.890	20,025 ₪
השבחה לנכס הנדון - 1/4 ברכוש המשותף		**25%**	**5,006** ₪
היטל השבחה			**2,503** ₪

[9] רן וירניק המעגל 6 גו"ח 6168/329, נאוה סירקיס סירקין 28 גו"ח 6168/579, אמנון נזרי סירקין 24 גו"ח 6168/579, יצחק ברמן קק"ל 45 גו"ח 6154/467

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שמאי המבקשים:

התוכנית ביטלה את תנאי הזכות המותנית לאיחוד חדרי גג ליחידת דיור.

להלן שווי הזכויות + מבנה בהתאם לבנוי על החלקה.

שווי מצב קיים			
מרכיב	שטח	שווי/ עלות למ"ר	סה"כ
שטח בנוי	544	₪ 4,000	₪ 2,176,000
ז. בניה	544	₪ 7,500	₪ 4,080,000
עליות גג	46	₪ 5,100	₪ 234,600
מרכיב רווח יזמי			15%
סה"כ השווי במצב הקיים (ז מנוצלות + מבנה)			**₪ 7,429,000**

להלן שווי החלקה כקרקע ריקה:

שווי מצב חדש (קרקע ריקה + זכויות דחויות)			
מרכיב	שטח	שווי/ עלות למ"ר	סה"כ
שטח עיקרי	653.47	₪ 5,200	₪ 3,398,044
חדרי מדרגות	36		₪ 187,200
דירת גג	120	₪ 6,760	₪ 811,200
סה"כ השווי (לפני דחיה למימוש ומושע)			**₪ 4,396,444**

לפיכך עולה כי שווי הנכס במצבו הנוכחי גבוה משווי החלקה כריקה.

<u>על כן, התוכנית לא יצרה השבחה.</u>

הכרעה:

התכנית מתירה המרת חדרי יציאה לגג לדירת גג.

נלקח בחשבון "ביטול זכות מותנית" להמרה של 2 חדרי יציאה לגג בשטח 100 מ"ר הכולל תוספת ניוד.

על כן אני מקבל את השווי שקבע שמאי המשיבה בסך של 7,500 ₪.

הזכויות יחושבו בדחיה עד לשנת 2020 (20 שנה לאחר מתן היתר הבניה לעליית הגג לדירה הסמוכה).

רכיב	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
זכות מוקנית לאיחוד חדרי יציאה לגג	100	0.25	25
ביטול זכות מוקנית		0.1	2.5
שווי מ"ר מבונה			₪ 7,500
דחיה עד 2020 (9 שנים)			0.59
ההשבחה			₪ 11,098
חלק יחסי בהשבחה			**₪ 2,775**
היטל ההשבחה			**₪ 1,387**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

12. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב מימוש בדרך של העברת זכויות במכר, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

12.1. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, במועד הקובע.

12.2. ההערכה בוצעה בהתאם לפס"ד שהתקבל בבית המשפט העליון לעניין שיטת חישוב ההשבחה בנכס בו אושרו תכניות בזו אחר זו ללא ששולם היטל השבחה בגינן.

12.3. ההלכה שנקבעה הינה שיטת "המדרגות" הידועה כ"הלכת פמיני".

12.4. מיקומו של הנכס ברחוב גלבוע 14 במזרח-מרכז העיר בגבעתיים.

12.5. השומה נערכה לתת חלקה 3 שהיא הדירה העליונה הדרומית בבניין.

12.6. הבאתי בחשבון את המצב התכנוני, את הבנוי על החלקה ובתת החלקה בהיתר, במצב הקודם ובמצב החדש בכל אחד מהמועדים הקובעים.

12.7. הובאו בחשבון מקדמי התאמה שונים לפי העניין.

12.8. המועד הקובע להערכה זו הינו יום אישור כל תכנית ותכנית + 15 יום כחוק.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

13. <u>השומה</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה בנכס הנדון, תת חלקה 3 בגו"ח 6160/341, הינה כדלהלן:

מהות	המועד הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
גב/258/א	31.12.1982	₪ 18.07	₪ 9.03
גב/385	11.09.1987	₪ 1,017	₪ 508
גב/353/ד	12.08.1994	₪ 1,086	₪ 543
גב/מק/258/ו	06.11.1998	₪ 23,410	₪ 11,705
גב/מק/353/ה	08/12/1998	₪ 2,081	₪ 1,041
גב/מק/2002	08.04.2003	₪ 42,766	₪ 21,383
גב/353/ו	02.03.2005	₪ 13,834	₪ 6,917
גב/מק/550	27.09.2011	₪ 2,775	₪ 1,387

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק, ובתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא ישאו תשלומי ריבית.

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,

שמאי מכריע