# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במנהל עסקים (EMBA)

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

**נורית דריאנגל- גיאוגרפית ושמאית מקרקעין** **עידן דמרי- כלכלן ושמאי מקרקעין**


ט' טבת תשפ"ג (2 ינואר 2023)

מינוי מס': 921-2022

לכבוד

המבקשים

מר אשר טבקמן ואח'

באמצעות השמאי דרור ישראל ליפשיץ

בדוא"ל: lif.dror@gmail.com

המשיבה

הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים

באמצעות השמאי יהודה דדשוב

בדוא"ל: yuda77@gmail.com

**<u>שומה מכרעת להיטל השבחה</u>**
**<u>גוש 6161 חלקה 95 (חלק), רחוב עמל 6, גבעתיים</u>**

בהתאם להוראות סעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "**התוספת השלישית**" ו- "**חוק התכנון**", בהתאמה), מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון.

יצוין, כי האסמכתאות המשפטיות שבשומה פורסמו במאגר נבו, אלא אם צוין אחרת.

1. **<u>מטרת השומה</u>**

אומדן ההשבחה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית, עקב מימוש זכויות בדרך של העברת זכויות, כהגדרתו בסעיף 1(א)(3) לתוספת השלישית.

2. **<u>מהות ההשבחה</u>**

עליית שוויים של המקרקעין עקב אישורן של תכניות, כמפורט בהמשך.

3. **<u>מועדים קובעים לשומה</u>**[1]

| תכנית | מועד קובע |
|---|---|
| גב/353 | 09.04.1982 |
| גב/258/א' | 31.12.1982 |
| גב/385 | 09.09.1987 |
| גב/353/ד' | 12.08.1994 |
| גב/406 | 12.08.1994 |
| גב/258/ו' | 06.11.1998 |
| גב/353/ה' | 08.12.1998 |
| גב/מק/2002 | 08.04.2003 |

[1] . לפי סעיף 4(7) לתוספת השלישית, שומת ההשבחה תערך ליום תחילת התכנית/אישור ההקלה/אישור שימוש חורג. בהתאם לקבוע בסעיף 119(א) לחוק התכנון, תחילתה של תכנית היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום ההודעה על אישורה ברשומות או בעיתון, לפי המועד האחרון מבין ההודעות.


**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

| תכנית | מועד קובע |
|---|---|
| גב/353/ו' | 02.03.2005 |
| גב/מק/503 | 09.07.2007 |
| גב/מק/496 | 21.12.2007 |
| גב/מק/559 | 10.08.2010 |
| גב/מק/551 | 15.03.2011 |
| גב/מק/519 | 12.04.2011 |
| גב/מק/550 | 27.09.2011 |
| גב/מק/643 | 08.02.2018 |

**4. <u>פרטי הנכס</u>**

| נושא | פרטים |
|---|---|
| מהות הנכס | מגרש ועליו מבנה מגורים צמוד קרקע ותיק. |
| גוש | 6161 |
| חלקה | 95 |
| שטח החלקה הרשום (מ"ר) | 958 מ"ר. |
| שטח המגרש הנישום | מחצית משטח חלקה נטו- 452 מ"ר. |
| זכויות קנייניות | חכירה מהוונת. |

חלקה 95 תקרא להלן "**החלקה**" או "**חלקה 95**", ושטח המגרש הנישום יקרא להלן- "**מגרש הנכס**".

**5. <u>מועד הדיון והסיור בנכס</u>**

5.1. ביום 11.7.2022 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להתייחס לתוכנו.

5.2. סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 1.1.2023, ללא נוכחות שמאי הצדדים.

**6. <u>תיאור הסביבה ואיתור החלקה</u>**

6.1. <u>תיאור הסביבה ואיתור הנכס</u>

חלקה 95 ממוקמת בצמוד ומדרום לרחוב עמל אשר בשכונת גבעת קוזלובסקי הנמצאת בחלק המזרחי של העיר גבעתיים.

הבניה בסביבה מאופיינת בבנייני מגורים בגובה של 2-5 קומות מעל קומת עמודים.

הפיתוח הסביבתי מלא.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

רח' עמל הינו רחוב שכונתי קצר, המתפצל מרחוב בראשית לכיוון צפון-מזרח ובהמשך מתעקל הוא מזרחה, עד למפגשו עם דרך דוד בן גוריון, המהווה את הגבול המוניציפלי שבין העיר גבעתיים לעיר רמת גן.

6.2. <u>תיאור מגרש הנכס</u>

חלקה 95, ששטחה הרשום 958 מ"ר, צורתה דמויית מלבן הניצב לרחוב עמל, וגבולותיה הינם:

גבול צפוני, שאורכו כ- 20.5 מ', והוא מהווה את חזית החלקה לרחוב עמל.

גבול מזרחי, שאורכו כ- 45.5 מ' ולאחריו חלקה 612 עליה בנוי מבנה מגורים חדש בגובה של 5 קומות מעל לקומת מרתף.

גבול דרומי, שאורכו כ- 20.5 מ', ולאחריו חלקות 204-203, עליהם בנויים בתי מגורים וותיקים בגובה של 2.5-2.0 קומות.

גבול מערבי, שאורכו כ- 45.5 מ', ולאחריו חלקה 96, עליה בנויים שני בתי מגורים בגובה של 2.5-2.0 קומות מעל לקומת עמודים.

על החלקה בנויים שלושה מבנים, כלהלן:

במחצית המערבית של החלקה- בית מגורים בגובה של 3.5 קומות, שהקיר המזרחי שלו בנוי על קו מחצית החלקה והוא ללא פתחים.

על המחצית המזרחית של החלקה- בחזית לרחוב עמל- בית מגורים צמוד קרקע, חד-קומתי, הבנוי מעל לקומת מרתף חלקית, ובמועד הסיור בנכס נערכים בו עבודות שיפוץ.

בעורף המחצית המזרחית של החלקה- בית מגורים צמוד קרקע בן 2 קומות, הבנוי בקיר משותף עם החלק העורפי של בית המגורים הבנוי על המחצית המערבית של החלקה. הגישה לבית זה הינה באמצעות שביל גישה מרחוב מסדה, החוצה את חלקה 612 הצמודה ממזרח.

טופוגרפיית הקרקע יורדת בשיפוע מתון מצפון לדרום.

הנכס מושא שומה זו הינו זכויות המבקשים (306/479) במחצית החלקה המזרחית, ששטחה נטו כ- 452 מ"ר, אשר לפי הסכם שיתוף, הזכויות מהוות שטח קרקע בחזית החלקה, שעליו בנוי בית המגורים שבחזית לרחוב עמל.




רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)


## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

---

**7. <u>מצב תכנוני</u>[2]**

<u>"מצב קודם"</u>

7.1. <u>תכנית מס' 53</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 761 מיום 6.5.1960, קבעה את ייעודו של מגרש הנכס כ"אזור מגורים א'", שבו הותרה, במגרש מינימלי של 500 מ"ר, בנייה בשתי קומות, לפי שיעור בניה של 25% משטח המגרש + 5% נספחים. אחוזי הבניה אינם כוללים: שטח מרפסות, אלא בשיעור שעולה על 25% משטח הבית; שטח מדרגות חיצוניות.

7.2. <u>תכנית מס' 123</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 1216 מיום 23.9.1965, קובעת, בין היתר, ששטח חדר מדרגות המשרת לפחות 2 דירות בקומה, לא יהיה פחות מ- 10 מ"ר נטו, והוא נכלל באחוזי הבניה בקומה בה הוא נמצא, למעט שטח חדר מדרגות העולה על 12 מ"ר ועד 15 מ"ר.

7.3. <u>תכנית מס' 159</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 1458 מיום 20.6.1968, מתקנת את הוראותיה של תכנית מס' 53 בעניין שטח מרפסות, וקובעת ששטח המרפסות אינו נכלל בשטח הבית, אלא בשיעור שעולה על 30% משטח הבית.

7.4. <u>תכנית מס' 170</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 1543 מיום 14.8.1969, מוסיפה להוראותיה של תכנית המתאר מס' 53 ומתקנת את הוראותיה של תכנית מס' 123.

לפי תשריט התכנית, רוחבו של רחוב עמל הינו 13 מ', קו הבניין הקדמי- 5.0 מ', ויעודו של מגרש הנכס הינו "אזור מגורים א-2" שבו, במגרש מינימלי של 650 מ"ר, בכוחה של הוועדה המקומית להתיר הקמתם של בנינים בני 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, ובמקרה כזה אחוזי הבניה לקומה יהיו 23% משטח המגרש.

7.5. <u>תכנית גב/258</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 2119 מיום 19.6.1975, מסמיכה את הוועדה המקומית לאשר סגירה של 1/3 משטח המרפסות המותר בקומה, ובלבד שסגירתן לא תחרוג מקווי הבניין.

<u>"מצב חדש"</u>

7.6. <u>תכנית גב/353</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 2797 מיום 25.3.1982, קובעת תנאים והוראות לבניה על גגות בתי מגורים, ובכלל זה ההוראה לפיה תותר הקמת חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר ברוטו לכל יחידת דיור בקומה העליונה, בתנאי שסה"כ שטח הבניה על הגג לא יעלה על 40%. לא תותר הקמת שירותים, מטבח, מקלחת וב"ש בחדר היציאה לגג.

7.7. <u>תכנית מס' 258 א'</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 2874 מיום 16.12.1982, קובעת הוראות בכל הנוגע לאופן חישוב אחוזי הבניה, ניצול אחוזי הבניה המותרים, מרווחים, מרפסות, ועוד.

---

[2]. יצוין, כי הנתונים שבפרק זה כוללים רק את אלה הרלוונטיים לעניין שומה זו ולמחלוקות שבין הצדדים.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

להלן עיקרי הוראות התכנית הרלוונטיות לחלקה 95 ולשומה זו:

בחלקה מותרת בניה של 3 קומות x 30% לקומה, מעל קומת עמודים מפולשת. הוראות בתכנית המעניקה אחוזי בניה כוללים נוספים או מיוחדים להקמת מרפסות, מבני עזר וכד', לא תהיה עוד בתוקף.

בקביעת שטח הבניה המותר אין לקחת בחשבון את השטחים המפורטים בתכנית, ובכללם:

- שטח חדר מדרגות העולה על 12 מ"ר, לכל קומה בבניין ועד 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ועד בכלל.

- שטחו של מוסך או מקומות חניה לדיירי הבית, חדר לעגלות ואופניים בקומה המפולשת, מתקנים טכניים (חדר הסקה, חדר מכונות, מקלט, מעלית, בית אשפה, ועוד).

- מחסן בבית משותף, ששטחו אינו עולה על 4 מ"ר לכל יח"ד, שימוקם במרתף.

במגרשים ששטחם לא יקטן מ- 500 מ"ר, הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומה נוספת, מבלי להגדיל את אחוזי הבניה המותרים.

<u>מרווחי בניה</u>

מרווח לחזית- כפי שנקבע בתכנית החלה על המקום.

מרווח לצדדים- עד ל- 4 קומות, בהתאם לתכנית המתאר (3 מ'). על כל קומה נוספת, יש להוסיף 1 מ' למרווח הצדדי, לכל קומה נוספת.

מרווח אחורי- עד ל- 4 קומות, בהתאם לתכנית המתאר (5 מ'). על כל קומה נוספת, יש להוסיף למרווח האחורי 1 מ', לכל קומה נוספת.

הועדה המקומית לא תתיר הקמת יח"ד אלא אם נקבעה בה מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ- 2.5 מ"ר, ביח"ד בשטח עד 80 מ"ר, ומרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ- 3 מ"ר, ליח"ד בשטח של מעל 80 מ"ר.

7.8. <u>תכנית גב/385</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 3475 מיום 25.8.1987 קובעת, כי באזורים בהם תאשר הוועדה המקומית הקמת בנינים בני 3 קומות ומעלה, יהיה בסמכותה לאשר תוספת 5% משטח המגרש לשטח הרצפות הכולל שבבניין לשם התקנת מעלית אחת או מכפלה של אותם 5% במספר המעליות שיותקנו בבניין. אשור זה יינתן לשם עידוד הבונים להתקנת מעליות שהחוק אינו מחייב התקנתם.

7.9. <u>תכנית גב/406-מרתפים</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 4235 מיום 28.7.1994, מטרתה לקבוע תנאים והוראות לבניית מרתפים והשימוש בהם, ולבטל את הוראות המרתפים בתכניות גב/53 ו- גב/258א'.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

לפי הוראות התכנית, הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף וכן הקמת קומת/ות מרתף תחתונה/ות, וזאת כשטח שירות וכן תוספת שטח עיקרי לפעילויות פנאי לדיירי הבית.

אישרה הוועדה המקומית קומת מרתף, לא תאשר חניה אלא בתוך קומת המרתף. לפי המלצת מהנדס העיר רשאית הוועדה המקומית להתיר בניית יתרת חניה מחוץ לקומת המרתף.

בבית דירות המשמש למגורים בלבד לא תותר הקמת קומת מרתף תחתונה, אלא אם שוכנעה הוועדה המקומית אחרת מסיבות טופוגרפיות וכיוצ"ב.

קווי הבניין של קומת המרתף יהיו זהים לקוי הבניין החלים על הבניין.

השימושים המותרים בקומת מרתף של בית דירות הינם: חניה, מתקנים הנדסיים, בטחון ובטיחות, פעילות פנאי של דיירי הבית, מחסנים דירתיים בשטח של עד 6 מ"ר לכל דירה.

עם אישור תכנית זו, יבוטלו סעיפים 14 ו- 35ד' בתכנית גב/53 בהם נקבעה הגדרתה של "קומת מרתף" ונקבע ששטח קומת מרתף או קומת עמודים לא יעלה על 65% מהשטח המותר, וכן ההוראה בתכנית גב/258א' שהתירה מחסן בשטח 4 מ"ר בקומת המרתף.

7.10. <u>תכנית גב/353/ד'-בניה על גגות</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 4235 מיום 28.7.1994, מטרתה לבטל תכניות גב/353 ו- גב/353ב', ולקבוע במקומם הוראות לבניה על גגות ולבניית עליות גג.

לפי הוראותיה, בנוסף לשטחי הבניה המותרים, תותר הקמת חדר יציאה לגג אחד בלבד כתוספת לדירה בקומה העליונה, בשטח של 23 מ"ר, ובתנאי שסך שטחי הבניה על הגג לא יעלו על 40% משטחו.

תותר הקמת פרגולה בצמוד לחדר יציאה לגג, בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר ולא יותר מ- 1/3 משטח מרפסת הגג. לא תותר בניית קירות לפרגולה, ולא יותר כיסויה.

7.11. <u>תכנית גב/מק/258/ו'</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 4690 מיום 22.10.1998, מטרתה לכלול את ההקלות הכמותיות כפי שמופיעות בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשכ"ז-1967, במסגרת הוראות התכנית, לשנות קווי בניין ולקבוע הוראות בינוי או עיצוב אדריכליים בנושאי בניין מדורג ודירות גן.

לפי הוראותיה, בחלקה 95, שבה ניתן היה לבנות 3 קומות מעל קומה מפולשת לפי אחוזי בניה כוללים של 90%, ניתן להוסיף 6% + 5% בגין מעלית, כך שסה"כ אחוזי הבניין הינם 101%, ואחוזי הבניה לקומה הינם 34%.

עבור כל קומה נוספת מעל מספר הקומות המותר לפי תכנית, למעט תוספת קומה מפולשת, תינתן תוספת שטח רצפה בשיעור של 2.5%. עבור קומה מפולשת נוספת תינתן תוספת שטח רצפה בשיעור של 5%.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

תותר משיקולים תכנוניים, חלוקה לא שווה של אחוזי הבניה בקומות.

ההתייחסות לשטחים נוספים בגין יותר ממעלית אחת תהיה לפי הוראות תכנית גב/385.

מותרת הבלטת הבניין בקומות שמעל לקומה המפולשת בשיעור של עד 1.20 מ' במרווח הקידמי והאחורי.

7.12. <u>תכנית גב/מק/353/ה'- בניה על גגות</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 4701 מיום 23.11.1998, מטרתה לשנות את תכנית המתאר המקומית גב/353 על תיקוניה ולקבוע במקומן הוראות ותנאים מפורטים לבניה על גגות, עליות גג ופרגולות.

התכנית אינה כוללת שינויים מהותיים בהשוואה להוראותיה של גב/353/ד'.

לעניין הפרגולות נקבע, כי לא תותר בנית קירות אך תותר התקנת מחיצות שקופות ניידות, ויותר כיסוי הפרגולה בחומר שקוף.

7.13. <u>תכנית גב/מק/2002- שינוי לתכנית 53 על שינוייה</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 5169 מיום 24.3.2003, נועדה לקבוע הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי בנושאים שונים.

תכנית זו שומרת על ייעודי הקרקע וזכויות הבניה, כפי שנקבעו בתכניות השונות, למעט הוספת שטחי שירות.

להלן יפורטו עיקר ההוראות/שינויים הרלוונטיים לשומה זו:

- <u>חניה</u>

לכל דירה תוצמד לפחות חניה אחת ולא יותר משתי מקומות חניה.

עבור יח"ד ששטחן הכולל עד 120 מ"ר נדרשות 1.5 חניות ליח"ד.

עבור יח"ד ששטחן הכולל מעל 120 מ"ר, נדרשות 2 חניות ליח"ד.

- <u>שטחי בניה עיקריים</u>

סה"כ לבניין- 101%.

סה"כ לקומה- 34%.

על הגג יותרו 23 מ"ר נוספים על שטחי בניה עיקריים מותרים, לא כולל שטח המדרגות המובילות אליהם.

על כל מעלית מעבר למעלית הראשונה תותר תוספת של 5% נוספים לשטחי הבניה המותרים.

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

תותר תוספת של 2.5% בגין כל קומה נוספת.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

- שטחי שירות- מעל הקרקע- 35 מ"ר ליח"ד; מתחת לקרקע- 200%.

- גובה המבנה המותר באזור מגורים א-2- 4/5 + ק. מפולשת/קומת כניסה.

[יצוין, כי בישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה של הועדה המקומית מיום 26.5.2003, הוחלט שגובה המבנים בתכנית זו כולל את הקומות הנוספות שאת בנייתן רשאית הוועדה המקומית לאשר, לפי שיקול דעתה, וכל עוד לא התירה הוועדה המקומית את בנייתן, יהיה מספר הקומות המירבי לפי המפורט בפרק 5 לתכנית (3 קומות מעל לקומה מפולשת), והוראותיה של התכנית יתוקנו בהתאם, בדרך של תיקון טעות סופר].

- קווי בניין

לחזית- לפי המסומן בתכניות התקפות.

לצד- 1-5 קומות- 3.0 מ' (כל קומה נוספת 0.5 מ' לכל גובה הבניין).

לאחור- 1-5 קומות- 5.0 מ' (כל קומה נוספת 0.5 מ' לכל גובה הבניין).

תותר בניית גזוזטרא בגובה של 2.5 מ' לפחות מעל מפלס פני הקרקע, החורגת ב- 2 מ' או 40% (לפי הנמוך ביניהם) מהמרווח הקדמי ו/או האחורי של המגרש.

- הוועדה המקומית תהא רשאית לאשר ניוד שטחי בניה עיקריים, לרבות שטח חדר היציאה לגג, בין הקומות השונות בבניין, וכן תהא רשאית להתיר ניוד של שטחים עיקריים להרחבת חדרי היציאה לגג.

- תכסית קומה לא תעלה על תכסית הקומה שמתחתיה (הועדה המקומית רשאית לאשר חריגה מהוראה זו מסיבות שיירשמו).

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

- בבניה חדשה לא תחול חובת הקמת מרפסת שירות ביחידות הדיור.

- בכל אזורי המגורים בהם מותר לבנות קומות מגורים מעל קומה מפולשת, ניתן יהיה לשנות הקומה המפולשת לקומת כניסה, שבה יותרו גם דירות מגורים/דירות גן.

- בבניה חדשה לא תותר הקמת קומת עמודים מפולשת נוספת.

7.14. תכנית גב/353/ו', שדבר אישורה פורסם בי.פ. 5367 מיום 15.2.2005, מאפשרת בנייה/הגדלה של חדר היציאה לגג, עד לשטח של 40 מ"ר, בנוסף לשטחי/אחוזי הבניה המותרים לפי כל תכנית בת-תוקף.




רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

7.15. תכנית גב/מק/503, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 5683 מיום 24.6.2007 קובעת, בין היתר, כי בבניין מגורים שיש בו יותר מ- 2 קומות, לא יעלה גובה קומה טיפוסית על 3.5 מ', ולא יפחת מהגובה המצוין בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל-1970.

7.16. תכנית גב/מק/496, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 5732 מיום 31.10.2007, ובעיתונות ביום 6.12.2007, קובעת, כי באישור מהנדס העיר, מותרת הבלטת הבניין בקומות שמעל לקומה המפולשת ו/או קומת הכניסה, בשיעור של עד 1.2 מ' במרווח הקדמי, ובמרווח קו הבניין האחורי.

7.17. תכנית גב/מק/559- חלל קומת כניסה, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 6112 מיום 26.7.2010, קובעת הוראות בדבר גובה קומת הכניסה.

7.18. תכנית גב/מק/551- מתקני חניה, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 6206 מיום 28.2.2011, מאפשרת שימוש במתקני חניה חשמליים ומכניים במקרים של תוספות בניה לפי הוראות תמ"א 38 ועיבוי בניה במבנים קיימים למגורים.

7.19. תכנית גב/מק/519, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 6217 מיום 28.3.2011, מאפשרת, בין היתר: הקטנת קווי הבניין במבנים בהם אושרה הקמת מרפסות מקורות מחוץ לקווי הבניין; קירוי חניות לרכב בגבולות המגרש; אישור מחסנים קיימים, בתנאים המפורטים בתכנית; פטור מהחובה למצוא פתרונות חניה בבניית מרתף לבניין שנבנה לפי היתר שהוצא לפני 16.12.1982.

7.20. תכנית גב/מק/550- דירות גג, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 6292 מיום 12.9.2011, קובעת הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי בעניינם של דירות גג, קומת גג, חדר יציאה לגג, מצללות, ובכלל אלה ההוראות לפיהן דירת הגג יכולה להיות מסוג של דירת דופלקס/טריפלקס, וכי תותר בניית דירת/דירות גג במקום חדרי יציאה לגג בנוסף למספר יחידות הדיור המותר לפי התכנית, ובמקרה של בניית דירה גג אחת, שטחה לא יפחת מ- 90 מ"ר ושטח המרפסת הצמוד לה לא יפחת מ- 50 מ"ר.

תכנית זו משנה רק את המפורט בה, וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכניות קודמות ימשיכו לחול.

7.21. תכנית גב/מק/643- תכנית עוגנים (מספר מקוון: 503-0475160), שדבר אישורה פורסם לראשונה בי.פ. 7684 מיום 24.1.2018, מתירה התקנת עוגני קרקע זמניים במקרקעין גובלים, במהלך ביצוע עבודות דיפון במגרש שבו מבוקשת הקמת מרתפים.




רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

**8. <u>רישוי</u>**

להלן מסמכי רישוי שנשלחו ע"י הצדדים:

8.1. רישיון מס' 562 מיום 24.8.1944, שניתן לאבני דוד וחנה, לבניין בית בן חדר אחד, הול, מטבח, אמבטיה וב"כ, על שטח כללי של 52.03 מ"ר.

8.2. רישיון מס' 784 מיום 23.10.1945, שניתן לפודיסוק מרדכי – אבני דוד, להוספת דירה של שלושה חדרים, הול, מטבח, אמבטיה, ב"כ ומרפסת, על שטח כללי של 86.36 מ"ר.

8.3. לפי תשריט הנושא חתימה מיום 6.2.1948 של ועדת משנה למתן רישיונות לבנין, אושרה למרדכי פודיסוק ודוד אבני תכנית 188 לבנית נגריה בשטח של 39.90 מ"ר.

לפי הפרטים שבתשריט, שטח המגרש הינו 479 מ"ר x 2, ובסך-הכול- 958 מ"ר, ועליו שני מבנים קיימים בחזית המגרש, האחד בשטח של 87.13 מ"ר והוא במחצית המזרחית של המגרש עליה רשום "פודיסוק", והשני בשטח של 53.75 מ"ר, והוא במחצית המערבית של המגרש ועליה רשום "אבני".

מבנה הנגריה החדש סומן בחלק המגרש של "פודיסוק", בעורף המבנה הקיים.

8.4. לפי מפה טופוגרפית חתומה מיום 23.12.1982, שהוכנה עבור הבעלים של חלקה 95, שטח החלקה הינו 958 מ"ר, ובחזית החלקה לרחוב עמל סומנה רצועה להפקעה ברוחב של 2.5 מ', ששטחה 54 מ"ר, כאשר מזה, 31 מ"ר במחצית המערבית של החלקה.

8.5. ביום 22.8.1984 ניתן לדליה ומיכאל שפר היתר בניה שמספרו 6490, להקמת בית מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת וקומת מרתף, הכוללים, בקומת מרתף: מקלט תת קרקעי, חדר מיזוג אוויר וחדר הסקה. בקומה המפולשת חדר עגלות וחניה, בקומה א' דירה בת 2 חדרים ושירותים ועוד דירה בת 3 מפלסים, במפלס 1 (קומה א') חדר מגורים ומטבח, במפלס 2 (קומה ב') 5 חדרים ושירותים, במפלס 3 (קומת גג חלקית) חדר אחד.

לפי תכנית הבקשה להיתר, הבניה שאושרה הינה במחצית המערבית של מגרש הנכס, ושטחי הבניה שהתבקשו הינם כלהלן:

| קומה | שטח מוצע במ"ר |
|---|---|
| מרתף | 42.61 |
| כניסה קובעת | 29.26 |
| א' | 130.33 |
| ב' | 137.15 |
| ג' | 31.83 |
| **סה"כ** | **371.18** |




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

---

**9. <u>מצב קנייני</u>**

9.1. לפי חוזה חכירה שנערך בדצמבר 1945, בין קרן קיימת לישראל לבין מרדכי פודיסוק ותמר פודיסוק (להלן: "**פודיסוק**"), הוחכר לפודיסוק שטח מסוים בגודל של מחצית שטח חלקה 95 בגוש 6161 ששטחה 958 מ"ר, לתקופה של 47 שנים, החל מיום 1.10.1944 ועד ליום 30.9.1991. לפודיסוק תהא הזכות לחדש החכירה לתקופה של 49 שנים נוספות.

9.2. ביום 22.7.2021 נחתם הסכם שיתוף במקרקעין הידועים כגוש 6161 חלקה 95, ברחוב עמל 4-6 בגבעתיים, בין טבקמן אשר וטבקמן ליליאנה רות (להלן: "**טבקמן**") לבין שפר מוסינזון מרים ושפר נדב (להלן: "**שפר**") ולבנת מרים ולבנת מרדכי (להלן: "**לבנת**").

לפי ההסכם, הצדדים רשומים בלשכת רישום המקרקעין כבעלי זכויות החכירה המהוונות במשותף של מלוא הזכויות, כל אחד מהם בחלק יחסי בלתי מסוים במקרקעין הידועים כגו"ח 6161/95, כאשר טבקמן הינם בעלי זכויות חכירה מהוונות במקרקעין בשטח של 306 מ"ר, שפר הינם בעלי זכויות חכירה מהוונות במקרקעין בשטח של 479 מ"ר מיום 30.9.1984, ולבנת הינם בעלי זכויות חכירה מהוונת במקרקעין בשטח של 173 מ"ר מיום 15.6.1975.

על מגרש טבקמן בנויה יחידת המגורים של טבקמן, על מגרש שפר בנויה יחידת המגורים של שפר, ועל מגרש לבנת בנויה יחידת המגורים של לבנת.

כל אחד מהצדדים יהיה זכאי לזכויות חכירה, חזקה, ניהול ושימוש בלעדיים במגרשו, ויהא זכאי לנהוג בו מנהג בעלים לכל דבר ועניין.

כל צד יהא בכל מועד בעל זכויות הבניה במגרשו, בהתאם לחלקו היחסי בחלקה.

לפי התשריט שצורף להסכם, מגרש שפר מהווה את המחצית המערבית של החלקה, ומגרשם של טבקמן ולבנת את המחצית המזרחית, כאשר מגרש טבקמן בחזית ומגרש שפר בעורפו.

9.3. להלן נתונים מהעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 4.5.2022:

<u>גוש</u> : 6161

<u>חלקה</u> : 95 (מספר ישן 78).

<u>שטח החלקה</u> : 958 מ"ר.

<u>בעלויות</u> : קרן קיימת לישראל.

<u>חכירות</u> : חכירה ראשית מהוונת של חלק במקרקעין, עד ליום 30.9.2040, על שם שפר מיכאל (1/2), שפר מוסינזון מרים (1/4), ושפר נדב (1/4).




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

---

: חכירה ראשית מהוונת של חלק במקרקעין, עד ליום 30.9.2040, על שם לבנת מרים (173/958), לבנת מרדכי (173/958), טבקמן אשר (306/958), וטבקמן לילי‌אנה רות (306/958).

הערות : ביום 5.12.2019 נרשמה הערה "בכפוף לתנאים בצוואה", על החכירה של טבקמן אשר וטבקמן לילי‌אנה רות.

: ביום 10.4.2022 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 על החכירה של טבקמן אשר וטבקמן לילי‌אנה רות, לטובת אריה ברכה יהודית אפרת, וברכה ויקטור אריק.

**10. עקרונות ושיקולים בשומה**

לפי הקבוע בסעיף 1(א) לתוספת השלישית, "השבחה" משמעותה- עליית שווים של מקרקעין עקב אישורה של תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ההשבחה הנבחנת בשומה זו, מקורה בתוכניות שאושרו ב"מצב חדש" ואשר פורטו ברקע התכנוני שלעיל.

בהתאם לפסיקת בית המשפט העליון ברע"א 4217/04 **פמיני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, פ"ד סא(3), 386 (2006), במקרה בו אושרו מספר תוכניות משביחות, שלא נגבה בגינן היטל השבחה, תחושב ההשבחה בגין כל תכנית ותכנית, נכון למועד הקובע של אותה התכנית.

לפיכך, אומדן ההשבחה ייקבע בגין כל אחת מהתכניות שפורטו ב"מצב חדש", נכון למועד הקובע של כל תכנית ותכנית, ולאחר בחינת מכלול הנתונים שצוינו לעיל וטענות הצדדים.

ככלל, דרך המלך לחישוב ההשבחה מחייבת הערכת שווים המלא של המקרקעין בשני מצבי התכנון, "מצב קודם" ו"מצב חדש", וההשבחה הינה הפרש השווי שבין שני המצבים (דנ"א 3768/98 **קריית בית הכרם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים**, נו(5) 49 (2002)).

עם זאת, במקום בו עיקר שווי המקרקעין אינו משתנה, ניתן לקבוע ההשבחה לפי שוויה של התוספת בגינה נבחנת ההשבחה (שיטת הדלתא) (ערר (ת"א) **85092/16 הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' כרמון מינצר, חברת קרן ק.ר נדל"ן בע"מ** (12.2.2020).

לפיכך, במקרים בהם השינוי התכנוני משנה את אופי הבניה בחלקה, ההשבחה תקבע לפי ההפרש בשווי המקרקעין בשני מצבי התכנון. לעומת זאת, במקרים בהם השינויים התכנוניים הינם מסוג של תוספת שטחים, שאינה משנה את עיקר השטח המותר, ההשבחה תקבע בשיטת הדלתא.

עוד יובהר, כי בבחינת ההשבחה יובאו בחשבון שטחי בניה שהוצגו/אותרו בעניינם היתרי בניה.



---


**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

כמו כן, באומדן ההשבחה יובאו בחשבון הגורמים והשיקולים שלהלן:

10.1. מיקומו של מגרש הנכס ברחוב עמל 6 שבעיר גבעתיים.

10.2. מאפייני החלקה והשטחים הבנויים עליה.

10.3. מערך הזכויות הקנייניות בחלקה.

10.4. הזכויות התכנוניות עובר לאישורה של כל תכנית שנבחנת השבחתה, ולאחר אישורה של התכנית.

10.5. ערכי שווי בסביבת הנכס, והתאמתם למאפייני הנכס.

שיקולים נוספים הרלוונטיים לצורך הכרעה במחלוקות הנקודתיות שבין שמאי הצדדים, יפורטו במסגרת ההכרעה עצמה.

## 11. <u>עיקר טיעוני הצדדים והכרעה בהם</u>

להלן עיקר טיעוני שמאי הצדדים, כפי שעולה משומותיהם, טענותיהם בדיון שהתקיים בפני, המסמכים שהוגשו על-ידם, והכרעתי במחלוקות שביניהם.

11.1. <u>סכום ההשבחה בשומות הצדדים</u>

| תכנית | מועד קובע | השבחה בשומת המשיבה (₪) | השבחה בשומת המבקשים (₪) |
|---|---|---|---|
| גב/353 | 09.04.1982 | 197 | 29.76 |
| גב/258/א' | 31.12.1982 | 221.8 | 18.02 |
| גב/385 | 09.09.1987 | 8,448 | 973.22 |
| גב/353/ד' | 12.08.1994 | 7,124 | 1,039.32 |
| גב/258/ו' | 06.11.1998 | 111,724 | [3]41,062.32 |
| גב/353/ה' | 08.12.1998 | 34,422 | 12,208.04 |
| גב/מק/2002 | 08.04.2003 | 183,858 | [4]65,316.10 |
| גב/353/ו' | 02.03.2005 | 61,668 | 33,091.64 |

[3]. מבוסס על השבחה שחולקה לשלושה רכיבים בשומת המשיבה, האחד לזכויות לתוספת 6% שחושבה למלוא תוספת הזכויות, השנייה לתוספת 5% לתוספת קומות, שמהוות זכויות מותנות ולכן חושבו במקדם שווי 0.5, והשלישית לתוספת 5% בגין תוספת מעלית, שמהוות זכויות מותנות שחושבו לפי מקדם 5 (לטענת שמאי המבקשים בשומת המשיבה חושבה ההשבחה ל- 10% מהזכויות ולכן לעמדתו יש לקבוע השבחה של פי 5 וסה"כ 50%).

[4]. השבחה שחולקה לשני רכיבים- זכויות וודאיות וזכויות מותנות לפי מקדם שווי 0.5.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

11.2. **<u>טענות רוחביות</u>**

שמאי המבקשים קבע ההשבחה בגין התכניות כולן בהתאם לשומת המשיבה, אך לעמדתו, בכל אחת ממדרגות ההשבחה יש להפחית משווי הזכויות, בשל הטענות שלהלן:

- צורת המגרש- חלק המגרש המוחזק על-ידי המבקשים הינו צר וארוך ולכן נדרשת הפחתה של 10% לצורה לא רגולרית.

- הפחתה למושע- לא ניתן לממש זכויות בניה ללא אישור יתר בעלי הזכויות בחלקה, ולכן נכון להפחית 20% משווי הזכויות. הסכם השיתוף נערך רק בשנת 2021 ועדיין לא נרשם בטאבו, ולכן הוא לא רלוונטי במועדים הקובעים.

  גם אם ניתנה הסכמה שבשתיקה לבניה במגרש המערבי בחלקה, זה לא אומר שהייתה הסכמה לבניה במגרש הנכס.

- מאחר והזכויות הן במושע, יש לחשב ההשבחה בכלל החלקה ולחייב המבקשים לפי חלקו היחסי.

- בשנת 1984 נבנה מבנה בן 3 קומות בחלקה. העובדה שהמבנה הוקם רק בחלק מהחלקה מלמדת שלא הייתה כדאיות ו/או התכנות בהריסת הנכס והקמת בניין חדש. עד לשנת 2010 אין כדאיות כלכלית להרוס את הבית הקיים ולכן הובאה בחשבון דחיה למימוש התכניות עד לשנת 2010 לפי שיעור היוון של 5%.

- זכויות מותנות- ההפחתה הראויה הינה בשיעור של 50%.

- הקפאת זכויות- בשל תנאים שפורסמו בחודש דצמבר 2017 לפי סעיפים 77 ו- 78 לחוק התכנון, עקב הכנת תכנית גב/659 (503-0585877), לא ניתן לממש זכויות בניה מכוח תכניות מאושרות, ולכן נלקח בחשבון משך הזמן עד למועד המימוש במכר, דהיינו 4 שנים.

  לטענתו, הקונה יוכל לבקש לקזז מהיטל ההשבחה בעתיד את נזקי ההקפאה, אולם לא יוכר לו הנזק שנגרם עד למועד העסקה הנוכחית, שבו נושאים המבקשים, שמזה 4 שנים אינו יכול לממש את זכויות הבניה.

- לא נמצאה עדות לעליה בשווי נכסים דומים בסביבה במועדים הקובעים.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)


## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

---

<u>תגובת שמאי המשיבה לטענות הרוחביות שבשומת המבקשים</u>

<u>דחיה לסוף החיים הכלכליים</u>

המבנה הבנוי במגרש הנכס הינו מבנה חד קומתי ישן מאוד שנבנה בשנת 1945 ששטחו כ-102 מ"ר בלבד + שטח של כ- 25 מ"ר בעורף במרתף, במפלס נמוך, ללא היתר.

השימוש היעיל והטוב הוא הקמת בניין חדש בן 3 קומות + חדר גג, בכל המועדים הקובעים, כפי שבנוי לאורך רחוב עמל והסביבה, לאחר שנהרסו בתים צמודי קרקע.

ולראיה הבית הצמוד בקיר משותף בחלקה, אשר כלל בית חד-קומתי שנהרס בשנת 1984 ותחתיו נבנה בניין בן 3 קומות מעל עמודים.

שמאי המבקשים קובע את שווי הבנוי במגרש הנכס לפי שווי של מ"ר בנוי מדירות חדשות של 10,000 ₪ למ"ר, המגלם גם ממ"ד ומרפסת, לשנת 1998, ולשווי זה מוסיף עוד 30% בגין פרטיות, כאשר הבית הקיים הינו בית ישן שנבנה בשנת 1945.

בשומות מכריעות שנערכו בגבעתיים לבתים צמודי קרקע ישנים, נקבע כי השימוש היעיל והטוב הינו הריסת המבנים הקיימים וניצול זכויות הבניה לבניה רוויה, כבר בשנת 1982. לצורך כך מפנה הוא לשומות המכריעות שלהלן:

- שומה שערכה השמאית המכריעה סירקיס בעניינו של נכס ברח' סירקין 28 (גו"ח 6168/597) בו היו 3 יח"ד חד-קומתיות בשטח כולל של 250 מ"ר. השמאית המכריעה לא חישבה דחיה.
- שומה שערכה השמאית המכריעה שיחור בעניינו של נכס ברח' אחדות העבודה 2 (גו"ח 6167/261) בו היו בנויים 2 בתים צמודי קרקע חד-קומתיים, ונקבע כי השימוש הטוב והיעיל לשנת 1982 הינו הריסת המבנים וניצול מלוא זכויות הבניה ב- 3 קומות + חדרי גג, וכי הסבירות להריסת המבנים הקיימים כבר במועד הקובע של תכנית גב/353 הינה גבוהה.
- שומה שערכה השמאית המכריעה פריאל בעניינו של נכס ברח' הל"ה 58 (גו"ח 6154/441) בו היו 3 מבנים ותיקים בשטח של 342 מ"ר. השמאית המכריעה לא חישבה דחייה וקבעה שכבר בשנת 1975 השימוש הטוב והיעיל הינו בניה רוויה.

<u>מושע</u>

מאחר ובשומת המבקשים חושבה דחיה למימוש הזכויות, לא היה מקום להפחתה נוספת בגין מושע.

כמו כן, בהתחשב בכך שבחלקה ישנם 3 גורמים בלבד, שבעבר ניתנו הסכמות לבניית בית חדש בחלק המערבי של החלקה, שנבנה עם הכנה לבניית קיר משותף שכן לא אושרו בו



---


**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**
**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

פתחים, ולכן אין כל מניעה שתינתן הסכמה לבניה במגרש הנכס, הרי שמקדם מושע של 0.8 שקבע שמאי המבקשים הינו גבוה.

עוד נטען, שבחלקה קיים הסכם שיתוף, ולצורך כך מפנה שמאי המשיבה למפה טופוגרפית משנת 1983, בה מצוין "לפי תשריט המצורף להסכם השיתוף בחלקה 95".

כמו כן, מפנה הוא הוא לשומות המכריעות שלהלן, שנערכו למגרשים בגבעתיים, ובהן נקבעו מקדמי הפחתה נמוכים משמעותית מהמקדם שחושב בשומת המבקשים:

| שמאי/ת מכריע/ה | רחוב | גו"ח | מספר בעלי זכויות | מקדם |
|---|---|---|---|---|
| בלטר | גוש עציון 3 | 6155/90 | 2 בני משפחה | 0.93 |
| שיחור | אחדות העבודה 2 | 6167/261 | 2 משפחות | 0.90 |
| פריאל | הל"ה 58 | 6154/441 | 2 משפחות | 0.90 |
| וירניק | המעגל 6 | 6168/329 | 4 חוזי חכירה נפרדים | 0.85 |

<u>צורת המגרש וקווי הבניין</u>

החלקה והמגרש הנדון בעלי צורת מלבן רגולרי, בדומה לכל המגרשים ברחוב ובשכונה, ואין מקום להפחתה שקבע שמאי המבקשים.

קו הבניין הקדמי הוא 5 מ' (תכנית גב/170), קו הבניין הצדדי הוא 3 מ' וקו הבניין האחורי 5 מ'. בהתחשב בקווי בניין אלו, אין מניעה למימוש מלוא הזכויות במגרש. כמו כן, לפי הוראות תכנית גב/258/ו' ותכנית גב/496, בקומות שמעל לקומה המפולשת או קומת הכניסה, יש אפשרות להבליט את הבניין ב- 1.2 מ' מעבר לקו בניין קדמי ואחורי.

ההפקעה שבוצעה בחזית החלקה היא מכוח תכנית גב/170 שאושרה בשנת 1969 ולכן היא רלוונטית גם ביחס ל"מצב קודם".

<u>מקדם הפחתה לזכויות מותנות</u>

המקדם שנקבע בשומת המשיבה הינו בהתאם להחלטה בערר גב/85084/12 מיום 8.2.2017, שניתנה לאחר פסה"ד בעניין אליק רון, אשר במסגרתה קבעה ועדת הערר כי ניתן להחיל מקדם 0.1 לזכויות המותנות בשלב ההיתר (כך שבשלב המכר הזכויות המותנות מחושבות במקדם 0.9), ובהתאם לשומות המכריעות שלהלן:

| שמאי/ת מכריע/ה | כתובת | גו"ח | מקדם השבחה במכר |
|---|---|---|---|
| וירניק | ויצמן 56 | 6154/875 | 0.9 |
| שיחור | אחדות העבודה 2 | 6167/261 | 0.9 |
| וירניק | פועלי הרכבת 25 | 6168/378 | 0.9 |
| פריאל | הל"ה 58 | 6154/441 | 0.9 |
| פריאל | הראל 6 | 6160/314 | 0.85 |




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

| שמאי/ת מכריע/ה | כתובת | גו"ח | מקדם השבחה במכר |
|---|---|---|---|
| נזרי | עליית הנוער/הורדים | 6155/149-152 | 0.9 |
| בלטר | בן גוריון 208 | 6160/373 | 0.88 |
| בלטר | גוש עציון 3 | 6155/90 | 0.88 |

<u>דחיה בגין פרסום לפי סעיפים 77-78</u>

לפי פסה"ד בעניין פמיני, היטל ההשבחה מחושב בשיטת המדרגות, והמדרגה האחרונה בשומת המשיבה הינה בשנת 2005, ולכן פרסום ההודעה לפי סעיפים 77 – 78 משנת 2018 אינה רלוונטית.

11.3. <u>הכרעה בטענות הרוחביות</u>

<u>שטח החלקה</u>

שטחה הרשום של חלקה 95 הינו 958 מ"ר. עם זאת, שמאי המשיבה מחשב את שטחי הבניה המותרים לפי שטח מגרש נטו של 904 מ"ר, וזאת לפי המפה הטופוגרפית שהוכנה בשנת 1982 עבור בעלי הזכויות בחלקה 95, ובה סומנה הפקעה של 54 מ"ר בחזית החלקה לרחוב עמל.

באתר הוועדה המקומית מצוין כי שטח של 60 מ"ר בתחום החלקה הינם ביעוד של דרך, מכוח תכנית גב/170.

יצוין, כי בתשריט תכנית גב/170 לא אותר יעוד של דרך חדשה בתחומי החלקה, ובנסח הרישום של החלקה לא נרשמה הודעה כלשהי על הכוונה להפקיע חלקים משטח החלקה.

עם זאת, לאור עמדת שמאי המשיבה ולאור המידע שבאתר הוועדה המקומית, זכויות הבניה יחושבו בהתאם למפה הטופוגרפית אליה הפנה שמאי המשיבה, ואשר חתומה על-ידי מודד.

<u>אפשרויות הבניה במגרש הנכס וגורם המושע</u>

לפי התכניות המאושרות, חלקה 95 הינה מגרש תכנוני אחד, ולכן ניתן לבנות עליה מבנה אחד.

כמפורט לעיל, ביום 22.8.1984 ניתן היתר בניה להקמת בית מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת וקומת מרתף, על המחצית המערבית של המגרש, בהתאם לזכויות התכנוניות שיוחסו למחצית שטח החלקה.

ולכן, יובא בחשבון, שבמועדים הקובעים שקדמו לבניית המבנה במחצית המערבית של החלקה, השימוש המיטבי הינו בנייה משותפת של בניין אחד, ולכן תובא בחשבון הפחתה בשווי הזכויות בשיעור של 15% בשל גורם המושע.




רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

במועדים הקובעים שלאחר בניית המבנה במחצית המערבית של החלקה, נכון להביא בחשבון שהחוכרים המחזיקים במחצית המזרחית של החלקה (משפחת טבקמן ומשפחת לבנת) רשאים היו לממש את הזכויות במחצית המזרחית של החלקה, וזאת במבנה אחד שייבנה בצמוד לבניין שנבנה על המחצית המערבית, ובשל השיתוף הנדרש של שתי משפחות תובא בחשבון הפחתה בשיעור של 10% בשווי הזכויות בשל גורם המושע.

**<u>אורך חיים כלכליים</u>**

לעמדת שמאי המבקשים, הבית הבנוי על מגרש הנכס מסיים את חייו הכלכליים בשנת 2010, ולכן את שווין של הזכויות מכוחן של התכניות החדשות יש לדחות עד לשנת 2010, ואילו לעמדת שמאי המשיבה, השימוש הטוב והיעיל בכל מדרגות ההשבחה הינו מגרש הנכס כריק ופנוי.

עולה מטענתו זו של שמאי המבקשים, שלעמדתו, לא ניתן היה להוסיף את הזכויות שבתכניות החדשות לבניה הקיימת.

מדרגת ההשבחה הראשונה הינה בחודש מרץ 1982, מועד אישורה של תכנית גב/353 שהתירה תוספת שטחי בנייה של חדרי גג.

עובר לאישורה של תכנית גב/353, נקבע בהוראותיה של תכנית 170, כי באזור מגורים א-2, בכוחה של הוועדה המקומית להתיר הקמתם של בנינים בני 3 קומות על קומת עמודים מפולשת, ובמקרה כזה אחוזי הבניה לקומה יהיו 23% משטח המגרש.

לא ברור מנוסח זה האם באזור מגורים זה הבניה חייבת להיות מעל לקומת עמודים, כך שלא תינתן האפשרות להוסיף בניה כלשהיא לבנייה צמודת הקרקע הקיימת, או שמא רשאים בעלי המקרקעין לבחור ולממש את שטחי הבניה לפי החלופה של שתי קומות צמודות קרקע.

עם זאת ברור, שככל שניתן היה להוסיף ולהרחיב את הבנייה צמודת הקרקע הקיימת, אזי לא הייתה מניעה מלבנות גם את חדרי הגג, ובמקרה שכזה אין להביא בחשבון עלויות התאמה, מאחר ובניית חדרי הגג ממילא צריכה הייתה להיות מעל תוספת קומה א'.

ואם תאמר שהמימוש המיטבי הינו הריסת הבניה הקיימת ומימוש הזכויות של 3 קומות x 23% לקומה, הרי שגם בחלופה זו אין מקום לחשב דחייה לזכויות של חדרי הגג.

לפיכך, שווין של זכויות הבניה לחדרי גג שאושרו בתכנית גב/353 יחושב בשווי מלא של זכויות זמינות.

מדרגת ההשבחה השנייה הינה בתחילת שנת 1983, עם כניסתה לתוקף של תכנית 258 א'. בתכנית זו נקבע שהבניה המותרת במגרש הנכס הינה של 3 קומות מעל לקומת עמודים מפולשת ולכן, להבנתי, עם אישורה של תכנית זו לא ניתן היה להרחיב את הבניה צמודת הקרקע הקיימת בחלקה. לעניין זה ראה ההוראה בפרק ו' לתכנית לפיה, באזורי מגורים




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

ב' ו- ג', בהם קיימים בניינים אשר הוקמו על הקרקע ללא קומת עמודים מפולשת, בסמכות הועדה להתיר הגדלת המגורים והתאמתם לאחוזי הבניה ומספר הקומות המותר לפי תכנית זו.

הוראה שכזו לא נקבעה לבתים באזורי מגורים א' או א-2.

לפיכך נדרש לבחון מהו השימוש המיטבי, עובר לאישורה של תכנית 258 א', ולאחר אישורה.

אורך החיים הכלכליים, כשמו כן הוא. קביעתו נבחנת לפי שיקולים כלכליים, כאשר מן הצד האחד מובאים בחשבון שוויו של הבית הקיים וכן שווי תוספת הזכויות שניתן לממש, ושהבית הקיים אינו מפריע למימושן, ומן הצד השני מובא בחשבון שוויו של הנכס כמגרש ריק ופנוי, כך שניתן לממש בו את מלוא הזכויות המותרות, לרבות אלה שהבית הקיים אינו מאפשר מימושן.

ברור מהאמור לעיל, כי ככל ששווי השטחים הבנויים גדול יותר, ושוויין של הזכויות שאינן ניתנות למימוש בשל הבית הקיים קטן יותר, כך אורך חייו הכלכליים של הבית הקיים יהא ארוך יותר, והפוך.

שווי השטחים הבנויים מושפע מהיקף השטחים הבנויים והפחתים שנצברו בהם מאז בנייתם, כאשר הפחתים הנצברים כוללים פחתים פיזיים, פחתים סביבתיים (במקרה בו חל שינוי בסביבתו של הנכס במהלך השנים) ופחתים תכנוניים המושפעים משינויים בטעמי השוק (ראה לעניין זה ההחלטה בערר (מרכז) 8047-08-21 **הוועדה המקומית נתניה נ' אורגד** (8.2.2022)).

במועד אישורה של תכנית 258 א', על המחצית המזרחית של החלקה בנוי בית בשטח של כ- 87 מ"ר (לפי היתר) ובעורפו נגריה בשטח של כ- 40 מ"ר.

להלן חלופות הבניה שניתן לממש בחלק זה של החלקה, קודם לאישורה של תכנית 258 א':

<u>חלופה ראשונה- הרחבת הבית הקיים</u>:

| רכיב | שטח (מ"ר) | מקדם | מר"א |
|---|---|---|---|
| שטח בנוי בק. קרקע | 87.0 | 1.0 | 87.0 |
| הרחבת קומה עד ל- 25% | 26.0 | 0.9[5] | 23.4 |
| מרפסת סגורה | 11.0 | 0.81[6] | 8.9 |
| מרפסת פתוחה | 23.0 | 0.45[7] | 10.3 |

[5] . הובאו בחשבון עלויות התאמה.

[6] . מקדם מרפסת סגורה- 0.9 x 0.9 עלויות התאמה.

[7] . מקדם מרפסת פתוחה 0.5 x 0.9 עלויות התאמה




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)


## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

| רכיב | שטח (מ"ר) | מקדם | מר"א |
|---|---|---|---|
| **סה"כ קומת קרקע** | | | **129.6** |
| **קומה א'** | | | |
| שטח דירה | 113 | [8]0.85 | 96.1 |
| מרפסת סגורה | 11 | [9]0.77 | 8.5 |
| מרפסת פתוחה | 23 | 0.425 | 9.8 |
| **סה"כ קומה א'** | | | **114.4** |
| **חדר יציאה לגג** | **23** | **1.3** | **29.9** |
| **מבני עזר/נגריה** | **40** | **0.5** | **20.0** |
| **חצר** | **[10]265** | **0.2** | **53.0** |
| **שווי הבנוי** | **87** | **[11]0.68** | **59.2** |
| **סה"כ שווי בחלופת הרחבת בניה קיימת** | | | **406.1** |

<u>חלופת הריסה ובנייה על עמודים</u>:

| רכיב | שטח (מ"ר) | מקדם | מר"א |
|---|---|---|---|
| שטחים דירתיים (23% x 3 קומות) | 311.9 | 1.0 | 311.9 |
| מרפסות סגורות | 31.4 | 0.9 | 28.3 |
| מרפסת פתוחות | 62.2 | 0.5 | 31.1 |
| חדר יציאה לגג | 23 | 1.3 | 29.9 |
| מבני עזר/נגריה | 40 | 0.5 | 20.0 |
| חצר | [12]344 | 0.15 | 51.6 |
| **סה"כ שווי בחלופת הרחבת בניה קיימת** | | | **472.8** |

מהתחשיב שלעיל עולה, שעוד קודם לאישורה של תכנית 258 א', השימוש המיטבי הינו הריסת הבניה הקיימת ומימוש הזכויות לפי חלופת בנייה על עמודים.

מאחר ותכנית 258 א', הרחיבה הזכויות שניתן לממש בבניה על עמודים, הרי שברור שגם לאחר אישורה השימוש המיטבי הוא של מגרש ריק ופנוי.

[8] . עלויות חיזוק והתאמה לתוספת קומה.

[9] . מקדם מרפסת סגורה 0.9 x 0.85 עלויות התאמה.

[10] . 265 מ"ר = 40 מ"ר נגריה – 147 מ"ר דירה בקומת קרקע (כולל מרפסות) – 452 מ"ר

[11] . הובאה בחשבון עלות בניה חדשה של 450 $ למ"ר, ובניכוי 50% פחת עד למועד הקובע- 225 $, שהם כ- 68% משווי מר"א מבונה של 330 $.

[12] . הובא בחשבון שטח קומת עמודים של כ- 68 מ"ר, שהוא כ- 65% משטח קומה א' (ללא מרפסות).




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

לפיכך, לא תובא בחשבון דחייה למימוש הזכויות.

**<u>הפחתה בשל הקפאת מימוש הזכויות בעקבות הפרסום לפי סעיפים 77 ו- 78</u>**

שמאי המבקשים מפחית משווי הזכויות בשל העובדה שבשנת 2017 פורסמו תנאים מכוח סעיף 78 לחוק התכנון בשל הכנתה של תכנית גב/659.

בתגובה לטענה זו נטען על-ידי שמאי המשיבה, כי פרסום התנאים נעשה שנים רבות לאחר המועדים הקובעים שבשומה זו ולכן הוא אינו רלוונטי.

אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה בשל הטעמים שצוינו על-ידו.

עוד אציין, כי איני מקבל את טענת שמאי המבקשים לפיה בחישוב היטל ההשבחה בגין אישורה של תכנית גב/659 ייקבע שווי מופחת לזכויות התכנוניות מכוח תכניות שקדמו לתכנית גב/659, בשל התנאים שהקפיאו את אפשרות מימושן, וזאת לאור ההלכה הפסוקה לפיה בקביעת ההשבחה עקב אישורה של תכנית, יש לנטרל משווי "מצב קודם" את ההשפעות על שווי המקרקעין שמקורן בהליכי תכנונה של אותה התכנית (רע"א 4487-01 **הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ**, פ"ד נז(5), 529 (2003)).

עוד אציין, כי לעניות הבנתי, ככל שלטענת המבקשים נגרם להם נזק עקב התנאים שפורסמו, הרי שבהעדרה של הוראת דין המאפשרת זאת, תרופתם אינה בקיזוז נזק זה מהיטל ההשבחה.

**<u>שווין של זכויות מותנות</u>**

שמאי המשיבה בתחשיביו הקנה שווי בשיעור של 90% לזכויות המוקנות שלהלן: האפשרות שנקבעה בתכנית גב/385 לקבל תוספת של 5% בגין בניית מעלית, האפשרות שנקבעה בתכנית גב/מק/258/ו לקבל תוספת של 2.5% בגין תוספת קומה, האפשרות שנקבעה בתכנית גב/מק/2002 לקבל תוספת של 5% בגין בניית קומת מרתף חלף קומת עמודים נוספת.

בעניין זה טוען שמאי המבקשים כי מקדם השווי הראוי לזכויות המותנות הינו בשיעור של 50%.

יצוין כי הזכויות המותנות שלעיל, הן שעמדו במרכזו של פסק-דינו של בית המשפט העליון ברע"א 3002/12 **הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון** (15.7.2014) (להלן: "**הלכת אליק רון**"), ונפסק כי זכויות אלה הינן זכויות מעין-מוקנות, שככל שהוסיפו הן לשווי המקרקעין הרי שיש לחייב בגינן בהיטל השבחה בעת מימוש במכר, בשיעור השמאי שייקבע.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)


## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

---

שמאי המשיבה הפנה להחלטה בערר 85084/12 **ירחמיאל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים** (8.2.2017), במסגרתו התבקשה הוועדה המקומית, לאחר שפורסמה **הלכת אליק רון**, להציג בפני ועדת הערר עמדה רוחבית באשר לחלוקת ההיטל בין שלב אישור התכנית לבין שלב מתן הזכויות בהיתר, ולאחר שהועברו הנתונים על-ידי הוועדה המקומית, קיבלה ועדת הערר את עמדת הוועדה המקומית לפיה יש להחיל מקדם של 0.1 על מימוש הזכויות בשלב ההיתר.

משמעות החלטתה זו של ועדת הערר הינה, ששווין של הזכויות המותנות במועד אישורה של התכנית הינו בשיעור של 90% משווין המלא כזכויות מוקנות.

לפיכך אני מקבל את המקדם שקבע שמאי המשיבה.

**<u>צורת מגרש הנכס</u>**

שמאי המבקשים מפחית 10% משווי הזכויות בשל טענתו לפיה חלק המגרש המוחזק על-ידי המבקשים הינו צר וארוך.

כאמור, חלקה 95 מהווה מגרש תכנוני אחד שעליו ניתן לממש את הזכויות התכנוניות במבנה אחד.

צורתו של המגרש התכנוני הינה רגולרית מלבנית, כאשר חזית המגרש לרחוב עמל אורכה כ- 20.5 מ', ועומק החלקה כ- 45.5 מ', ולכן המדובר במגרש שממדיו סבירים לתכנון.

גם בהתייחס לשטח שבאחזקת המבקשים, רוחב השטח הינו כ- 10.5 מ', ובהתחשב בקו בניין לצד של 3.0 מ', הבנייה המותרת הינה ברוחב של 7.5 מ', והיא מאפשרת תכנון סביר של בית מגורים, ולכן איני מקבל את ההפחתה שקבע שמאי המבקשים בעניין זה.

**<u>ערכי שווי</u>**

להלן ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות שנערכו לנכסים בסביבות הנכס, לתכניות שלהלן (כל הנכסים בגוש 6161, וערכי השווי שנקבעו הינם במטבע $):

| שמאי/ת מכריע/ה | כתובת | חלקה | 353 | א/258 | 385 | ד/353 | ו/258 | ה/353 | מק/2002 | ו/353 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| זיו | ריינס 35 | 322 | 300 | 360 | 370 | | 1,100 | | 1,150 | |
| שיחור | גולומב 39 | 213 | 360 | | | 1,000 | 1,100 | 1,100 | 1,150 | 1,200 |
| ארז כהן | ריינס 62 | 320 | 300 | 360 | | 1,000 | 1,100 | 1,100 | 1,150 | 1,200 |
| פריאל | ניצנה 35 | 276 | 360 | 400 | | 1,000 | 1,100 | 1,100 | 1,200 | 1,250 |




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**
**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)


## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

| שמאי/ת מכריע/ה | כתובת | חלקה | 353 | א/258 | 385 | ד/353 | ו/258 | ה/353 | מק/2002 | ו/353 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| בלטר | שדה בוקר 6 | 256 | 280 | | 370 | | | | | 1,100 |
| שרביט | המעיין 15 | | 360 | 425 | | 1,000 | 1,100 | 1,100 | 1,100 | 1,250 |
| סירקיס | ריינס 9 | 350 | 360 | 430 | | 920 | 1,100 | 1,100 | 1,100 | 1,200 |
| פז | המעיין 11 | 361 | | 430 | 440 | 1,000 | 1,100 | 1,100 | 1,100 | |
| פלד | המעיין 13 | 379 | | | 410 | 950 | | | | |

11.4. **<u>תכנית גב/353</u>** (מועד קובע- 09.04.1982)

התכנית התירה הקמת מגדל יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר, לכל יח"ד בקומה העליונה, בתנאי שסך שטח הבניה על הגג, לא יעלה על 40% משטחו.

11.4.1. <u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה</u>

לעמדת שמאי המשיבה, יש להביא בחשבון תוספת חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר במקדם שווי 1.3. כמו כן חושבה על ידו הפחתה למושע במקדם 0.93 משווי הזכויות.

<u>ערכי שווי</u>

לצורך קביעת השווי למר"א מבונה, שמאי המשיבה מפנה לחוברת מקרקעין וערכם מס' 88 מיולי 1982, לפיה שווי קרקע בבניה רוויה בגבעתיים במקום טוב, היא של 220,000 שקל לחדר שהם 8,800 שקל למ"ר, כך שמתקבל שווי של 400 $ למ"ר קרקע מבונה.

בנוסף מפנה הוא לערכי השווי שנקבעו בשומות המכריעות שלהלן:

| שמאי/ת מכריע/ה | גו"ח | כתובת | שווי למ"ר מבונה |
|---|---|---|---|
| רוזנברג | 6160/378 | גלבוע 16 | 360 $ |
| שיחור | 6161/213 | גולומב 39 | 360 $ |
| סירקיס | 6161/350 | ריינס 9 | 360 $ (מקדם שווי 1.3 לחדר גג) |
| קציר | 6161/558/5 | הכנסת פינת ברדיצ'בסקי | 300 $ (בהתחשב באובדן מרפסת והקמת מדרגות) |
| פרימו | 6160/68 | ז'בוטינסקי 47 | 360 $ |




רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

ובהתאם לערכי השווי שלעיל, קובע שמאי המשיבה שווי של 360 $ למ"ר מבונה, נכון למועד הקובע.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

| | |
|---|---|
| שטח חדר גג | 23 מ"ר |
| מקדם שווי חדר גג | 1.3 |
| שווי מ"ר מבונה | $ 360 |
| מושע | 0.93 |
| שער חליפין | 1:0.0197 |
| **השבחה** | **₪ 197** |

11.4.2. <u>תחשיב שמאי המבקשים</u>

| | |
|---|---|
| השבחה בשומת המשיבה | ₪ 197 |
| מקדם הפחתה לצורה אי-רגולרית | 0.9 |
| מקדם הפחתה למושע | 0.8 |
| דחיה למימוש הזכויות | 0.2551 |
| סה"כ השבחה | ₪ 36.18 |
| היטל השבחה | ₪ 18.09 |
| דחיה למימוש הזכויות (סעיפים 77, 78) | 0.822 |
| **היטל השבחה** | **₪ 14.88** |

11.4.3. <u>**הכרעה**</u>

במועד הקובע של תכנית זו, הבית בן ה- 3 קומות שבמחצית המערבית של החלקה טרם נבנה, והחלופה המיטבית הייתה הריסה של כל הבנוי על החלקה ובנייה של בניין חדש על עמודים.

במקרה שכזה, ניתן היה לבנות בניין בן 3 קומות, כאשר כל קומה בשטח של 23% משטח המגרש + מרפסות סגורות בשיעור של 10% מהשטח הבנוי + מרפסות פתוחות בשיעור של 20% מהשטח הבנוי.

כך ששטח קומה בבניה שכזו הינו כ- 208 מ"ר + כ- 21 מ"ר מרפסות סגורות, ושטח זה מאפשר היה בנייה של 3 דירות בקומה העליונה, שלכל אחת מהן ניתן היה להוסיף חדר יציאה לגג, וחלקם של המבקשים בשטחים אלו הינו 31.94% (306/958).




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

לאור ערכי השווי שנקבעו בשומות המכריעות שנערכו לנכסים בסביבה ואשר פורטו לעיל, ההשבחה תחושב לפי שווי של 330 $ למ"ר מבונה.

| רכיב | שטח | מקדם | מר"א |
|---|---|---|---|
| חדר יציאה לגג | 69 מ"ר | 1.3 | 89.7 |
| הפחתה למושע (0.85) | | | 76.25 |
| שווי מר"א | | | $ 330 |
| השבחה ב- $ | | | 25,163 |
| חלק המבקשים בהשבחה (31.94%) | | | 8,037 |
| **השבחה בש"ח (שע"ח 0.0197 : 1)** | | | **158.33** |

11.5. **<u>תכנית גב/258 א'</u>** (מועד קובע- 31.12.1982)

התכנית מתירה בניה של 3 קומות מעל לקומת עמודים, כאשר כל קומה בשטח של 30% משטח המגרש.

11.5.1. <u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה</u>

<u>ערכי שווי</u>

לצורך קביעת השווי למר"א מבונה, שמאי המשיבה מפנה לחוברת מקרקעין וערכם מס' 89 ממרץ 1983, לפיה שווי קרקע בבניה רוויה בגבעתיים במקום טוב נע בטווח של 480 $ למ"ר ל- 600 $ למ"ר קרקע מבונה.

בנוסף מפנה הוא לערכי השווי שנקבעו בשומות המכריעות שלהלן:

| שמאי/ת מכריע/ה | גו"ח | כתובת | שווי למ"ר מבונה |
|---|---|---|---|
| רוזנברג | 6160/378 | גלבוע 16 | $ 430 |
| סירקיס | 6161/350 | ריינס 9 | $ 430 |
| פרימו | 6160/68 | ז'בוטינסקי 47 | $ 400 |

ובהתאם לערכי השווי שלעיל, קובע שמאי המשיבה שווי של 430 $ למ"ר מבונה, נכון למועד הקובע.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

| מהות | שטח במ"ר | מקדם שווי | מר"א |
|---|---|---|---|
| "מצב קודם" | | | |
| שטח עיקרי (69%) | 199.23 | 1.0 | 199.23 |
| מרפסות פתוחות | 39.846 | 0.5 | 19.923 |
| מרפסות סגורות | 19.923 | 1.0 | 19.923 |




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

| | | | |
|---|---|---|---|
| מבנה עזר (5%) | 14.437 | 0.3 | 4.33 |
| **סה"כ מר"א ב"מצב קודם"** | | | **243.406** |
| **"מצב חדש"** | | | |
| **שטח עיקרי (90% ממגרש בשטח 288.75 מ"ר)** | | | **259.875** |
| תוספת מר"א | | | 16.469 |
| שווי מר"א מבונה | | | $ 430 |
| מושע | | | 0.93 |
| **השבחה (שע"ח 1:0.0337)** | | | **₪ 221.8** |

11.5.2. <u>תחשיב שמאי המבקשים</u>

| | |
|---|---|
| היטל השבחה משומת המשיבה בביטול מושע (0.93) | ₪ 119.25 |
| מקדם הפחתה לצורה אי-רגולרית | 0.9 |
| מקדם הפחתה למושע | 0.8 |
| דחיה למימוש הזכויות | 0.2551 |
| סה"כ השבחה | ₪ 21.90 |
| היטל השבחה | ₪ 10.95 |
| דחיה למימוש הזכויות (סעיפים 77, 78) | 0.822 |
| **היטל השבחה** | **₪ 9.01** |

11.5.3. **<u>הכרעה</u>**

בהתאם להכרעתי לעיל, גם במדרגה זו תחושב ההשבחה לפי הבנייה האפשרית בשטח החלקה כולה, ובהתאם לחלקם היחסי של המבקשים בבניה זו.

לאור ערכי השווי שנקבעו בשומות המכריעות שנערכו לנכסים בסביבה ואשר פורטו לעיל, ההשבחה תחושב לפי שווי של 400 $ למר"א מבונה.

| רכיב | שטח (מ"ר) | מקדם | מר"א |
|---|---|---|---|
| **"מצב קודם"** | | | |
| שטחים דירתיים (23% x 3 קומות) | 623.8 | 1.0 | 623.8 |
| מרפסות סגורות | 62.8 | 0.9 | 56.5 |
| מרפסת פתוחות | 124.4 | 0.5 | 62.2 |
| חדר יציאה לגג | 69.0 | 1.3 | 89.7 |
| מבני עזר (5%) | 45.2 | 0.5 | 22.6 |
| **סה"כ מר"א** | | | **854.8** |




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

| "מצב חדש" | | | |
|---|---|---|---|
| שטחים דירתיים (30% X 3 קומות) | 813.6 | 1.0 | 813.6 |
| חדר יציאה לגג | 89.7 | 1.3 | 69.0 |
| **סה"כ מר"א** | **903.3** | | |
| **השבחה במר"א** | **48.5** | | |
| הפחתה בשל מושע (0.85) | **41.2** | | |
| שווי מר"א ($) | 400 | | |
| השבחה ב- $ | 16,480 | | |
| השבחה בש"ח (שע"ח 1:0.0337) | 555.38 | | |
| **חלק המבקשים בהשבחה** (31.94%) | **177.4** | | |

11.6. **<u>תכנית גב/385</u>** (מועד קובע- 09.09.1987)

לפי הוראות התכנית, באזורים בהם תאשר הוועדה המקומית הקמת בנינים בני 3 קומות ומעלה, יהיה בסמכותה לאשר תוספת 5% משטח המגרש בגין כל מעלית שתותקן.

11.6.1. <u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה</u>

כפי שפורט לעיל בתגובתו לטענות שמאי המבקשים, שמאי המשיבה מפנה לפסק דין אליק רון- רע"א 3002/12, בו נקבע כי יש לחייב בגין זכויות מותנות, ולערר גב/85084/12, בו נקבע מקדם 0.1 לשלב האישור בהיתר, וטוען כי מאחר ומדובר בסבירות גבוהה לאישור הזכויות, יש לחייב בגין 90% מהזכויות במועד המכר, ובגין 10% הנותרים, במועד מימוש בהיתר.

<u>ערכי שווי</u>

לצורך קביעת השווי למר"א מבונה, שמאי המשיבה מפנה לחוברת מקרקעין וערכם מס' 97 מיוני 1987, לפיה שווי קרקע בבניה רוויה בגבעתיים באזור טוב, נע בטווח של 440 $ למ"ר ל- 560 $, למ"ר קרקע מבונה, ושווי קרקע באזור בינוני נע בין 280 $ ל- 360 $, למ"ר קרקע מבונה.

בנוסף מפנה הוא לערכי השווי שנקבעו בשומות המכריעות שלהלן:

| שמאי/ת מכריע/ה | גו"ח | כתובת | שווי למ"ר מבונה |
|---|---|---|---|
| שיחור | 6167/261 | אחדות העבודה 2 | 440 $ לפני התאמות |
| בלטר | 6167/591 | השניים 24 | 450 $ לפני התאמות |
| שרביט | 6167/219 | קק"ל 7 | 450 $ |
| פרימו | 6160/68 | ז'בוטינסקי 47 | 500 $ |
| יפה | 6161/271 | גולומב 29-31 | 440 $ |




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

| שמאי/ת מכריע/ה | גו"ח | כתובת | שווי למ"ר מבונה |
|---|---|---|---|
| קציר | 6155/287 | ויצמן 16א' | 400 $ ברחוב הכולל מסחר |

ובהתאם לערכי השווי שלעיל, קובע שמאי המשיבה שווי של 440 $ למ"ר מבונה, נכון למועד הקובע.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

| | |
|---|---|
| שטח מגרש המבקשים | 288.75 מ"ר |
| תוספת זכויות | 5% |
| שווי מ"ר מבונה | 440 $ |
| מקדם הפחתה למושע | 0.93 |
| השבחה יחסית למימוש במכר | 0.9 |
| **השבחה** (לפי שע"ח 1:1.5889) | **8,448 ₪** |

11.6.2. <u>תחשיב שמאי המבקשים</u>

| | |
|---|---|
| השבחה משומת המשיבה בביטול מושע (0.93) והשבחה לזכויות מותנות (0.9) | 10,093 ₪ |
| חישוב ההשבחה ל- 50% מהזכויות במועד מימוש במכר | 0.5 |
| מקדם הפחתה לצורה אי-רגולרית | 0.9 |
| מקדם הפחתה למושע | 0.8 |
| דחיה למימוש הזכויות | 0.3256 |
| סה"כ השבחה | 1,182.96 ₪ |
| היטל השבחה | 591.48 ₪ |
| דחיה למימוש הזכויות (סעיפים 77, 78) | 0.822 |
| **היטל השבחה** | **486.61 ₪** |

11.6.3. **<u>הכרעה</u>**

בהתאם להכרעותיי שלעיל במחלוקות הרוחביות, הרי שאני מקבל את תחשיב ההשבחה שבשומת המשיבה, למעט לעניין מקדם המושע, שייקבע לפי הפחתה של 10% משווי הזכויות שבמחצית המזרחית של החלקה, והשווי למר"א מבונה, שבהתאם לערכי השווי שנקבעו בשומות המכריעות לנכסים בסביבה, ואשר פורטו לעיל, ייקבע כ- 400 $.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

תחשיב ההשבחה

| | |
|---|---|
| שטח מחצית החלקה נטו | 452 מ"ר |
| זכויות מותנות בהקמת מעלית (5%) | 22.6 מ"ר |
| מקדם הפחתה לאי וודאות | 0.9 |
| מקדם מושע | 0.9 |
| סה"כ מר"א להשבחה | 18.31 |
| שווי מ"ר מבונה | $ 400 |
| השבחה ב- $ | 7,324 |
| השבחה בש"ח (לפי שע"ח 1:1.5889) | ₪ 11,637 |
| **חלק המבקשים בהשבחה** (306/479) | **₪ 7,434** |

11.7. **תכנית גב/353/ד'** (מועד קובע- 12.08.1994)

התכנית מתירה הקמת פרגולה בצמוד לחדר יציאה לגג, בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר ולא יותר מ- 1/3 משטח מרפסת הגג.

11.7.1. עיקרי עמדת שמאי המשיבה

שמאי המשיבה מחשב ההשבחה עבור שטח הפרגולה, לפי שווי של 10% משווי מ"ר מבונה.

ערכי שווי

לצורך קביעת השווי למר"א מבונה, שמאי המשיבה מפנה לחוזה מכר שנערך ביום 18.10.1994, לפיו נמכר שטח של 450 מ"ר המהווה מחצית משטחה של חלקה 92 בגוש 6161 אשר ברח' עמל 12, תמורת 510,000 $, ובהתאם להסכם הקונה ישלם בנוסף דמי חכירה מהוונים של- 145,000 $ (438,804 ₪ נכון ליום 6.5.1994), כך שסה"כ התמורה הינה 655,000 $.

לפי היתר הבניה שניתן לשטח החלקה בשלמות, שטחי הבניה שאושרו הינם: שטח עיקרי וממ"דים- 994.5 מ"ר, 92 מ"ר חדרי גג (אותם מחשב שמאי המשיבה במקדם 1.3), 86 מ"ר מרפסות בקומות (במקדם 0.4), מתקבל סה"כ של 1,148.5 מר"א, ולמחצית שטח החלקה- 574.25 מר"א, כך שהעסקה משקפת שווי של 1,140 $ למר"א מבונה.

בנוסף מפנה הוא לערכי השווי שנקבעו בשומות המכריעות שלהלן:




רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)


## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

---

| שמאי/ת מכריע/ה | גו"ח | כתובת | שווי למ"ר מבונה |
|---|---|---|---|
| קציר | 6160/558 | הכנסת פינת ברדיצ'בסקי | 1,100 $ (נקבע מקדם פרגולה 0.1) |
| שרביט | 6161/91 | עמל 16 | 1,000 $ |
| רוזנברג | 6160/378 | גלבוע 16 | 990 $ |
| שיחור | 6161/150 | גולומב 52 | 1,000 $ |
| שיחור | 6161/213 | גולומב 39 | 1,000 $ |
| פרימו | 6160/68 | ז'בוטינסקי 47 | 1,000 $ |
| סירקיס | 6161/350 | ריינס 9 | 920 $ |

ובהתאם לנתונים שלעיל, קובע שמאי המשיבה שווי של 1,100 $ למ"ר מבונה, נכון למועד הקובע.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

| | |
|---|---|
| שטח פרגולה | 23 מ"ר |
| מקדם תוספת שווי | 10% |
| שווי מ"ר מבונה | 1,100 $ |
| מקדם הפחתה למושע | 0.93 |
| **השבחה** (לפי שע"ח 1:3.028) | **7,124 ₪** |

11.7.2. <u>תחשיב שמאי המבקשים</u>

| | |
|---|---|
| השבחה משומת המשיבה בביטול מושע (0.93) | 3,830 ₪[13] |
| מקדם הפחתה לצורה אי-רגולרית | 0.9 |
| מקדם הפחתה למושע | 0.8 |
| דחיה למימוש הזכויות | 0.4581 |
| סה"כ השבחה | 1,263.29 ₪ |
| דחיה למימוש הזכויות (סעיפים 77, 78) | 0.822 |
| **השבחה** | **1,039.32 ₪** |

[13] . הסכום שצוין על-ידי שמאי המבקשים מתייחס ככל הנראה להיטל ההשבחה הנגזר משומת המשיבה ולא לסכום ההשבחה.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

11.7.3. **<u>הכרעה</u>**

לאור קביעותיי שלעיל אני מקבל את התחשיב שבשומת המשיבה, למעט לעניין ההפחתה בגין רכיב מושע (שתקבע כאמור בשיעור של 10%).

יצוין, כי השטח הקומתי המותר הינו כ- 136 מ"ר, ובניכוי גרעין מדרגות של כ- 12 מ"ר- שטח של 124 מ"ר, המאפשר לכאורה בנייה של 2 דירות בקומה העליונה, ששטח כל אחת מהן 62 מ"ר + 7.5 מ"ר ממ"ד + 23 מ"ר חדר יציאה לגג, ובסך- הכול שטח דירתי של 92.5 מ"ר (ככל שתובא בחשבון האפשרות לתוספת של 5% משטח המגרש בגין בניית מעלית, ושטח חדר מדרגות קומתי של 15 מ"ר, מתקבל שטח דירתי של כ- 94.5 מ"ר).

במקרה שכזה, שבו ייבנו 2 פרגולות, חלקם של המבקשים הינו ל- 1.28 פרגולה (306/479). עם זאת, מטעמי זהירות, יובא בחשבון שחלקם של המבקשים הינו לפרגולה אחת, כפי שנקבע בשומת המשיבה.

ממוצע ערכי השווי בשומות המכריעות שפורטו לעיל, ואשר נערכו לנכסים בסביבה, הינו 980 $ למר"א מבונה, וככל שמצרפים לנתונים אלו את המחיר למר"א מבונה בעסקה שברחוב עמל 12 אליה הפנה שמאי המשיבה, הממוצע הינו כ- 1,000 $ למר"א מבונה.

עם זאת, במתן משקל גדול יותר לעסקה שנערכה בסמוך לנכס, ההשבחה תקבע לפי שווי של 1,050 $ למר"א מבונה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

| רכיב | שטח (מ"ר) | מקדם | מר"א |
|---|---|---|---|
| שטח פרגולה | 23 | 0.1 | 2.30 |
| הפחתה בשל מושע (0.9) | | | 2.07 |
| שווי מר"א ($) | | | 1,050 |
| השבחה ב- $ | | | 2,173.5 |
| **השבחה בש"ח** (לפי שע"ח 1:3.028) | | | **6,580** |

11.8. **<u>תכנית גב/258/ו'</u>** (מועד קובע- 06.11.1998)

התכנית מטמיעה את ההקלות הכמותיות כפי שמופיעות בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשכ"ז-1967, במסגרת הוראות התכנית, כך שבמגרש הנכס, שבו ניתן היה לבנות 3 קומות מעל קומה מפולשת לפי אחוזי בניה כוללים של 90%, ניתן להוסיף




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

6% + 5% בגין מעלית, כך שסה"כ אחוזי הבניין הינם 101%, ואחוזי הבניה לקומה הינם 34%.

עוד נקבע, כי עבור כל קומה נוספת מעל מספר הקומות המותר לפי תכנית (3 קומות מעל קומה מפולשת), תינתן תוספת של 2.5% (ולא יותר מ- 5%), עבור כל מעלית נוספת מעבר למעלית ראשונה- תוספת של 5%, ועבור קומה מפולשת נוספת תוספת של 5%.

11.8.1. <u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה</u>

שמאי המשיבה מחשב ההשבחה בגין הגורמים שלהלן:

- תוספת שטחי בניה בשיעור של 6% משטח המגרש, לפי שווי מר"א מבונה.
- תוספת שטחי בניה בשיעור של 2.5% משטח המגרש, לפי שווי בשיעור של 90% משווי מר"א מבונה, בגין הזכות המעין-מוקנית לתוספת קומה (בהתחשב בשטח המגרש וזכויות הבניה בחלוקה לקומות, הובאה בחשבון תוספת של קומה אחת) .
- תוספת שטחי בניה בשיעור של 5% משטח המגרש, לפי שווי בשיעור של 10% משווי מר"א מבונה, בשל הקנייתה בתכנית של הזכות לתוספת שטחים עקב בנייתה של מעלית, אשר ב"מצב קודם" הייתה במעמד של זכות מעין-מוקנית לפי הוראותיה של תכנית גב/385.

<u>ערכי שווי</u>

לצורך קביעת השווי למר"א מבונה, שמאי המשיבה מפנה לנתונים שלהלן:

- במכרז ממ"י מיום 9.2.1999 לחלקה 613 בגוש 6156, רחוב טבנקין 20, שווק מגרש בשטח של 1,431 מ"ר תמורת 8,800,000 ₪ שהם 2,154,225 $.

להלן ניתוח של שמאי המשיבה לתוצאות המכרז:

| שימוש | אחוזי בניה/יח"ד | שטח במ"ר | מקדם | שטח אקווי' |
|---|---|---|---|---|
| עיקרי | 123% | 1,760 | 1.0 | 1,760 |
| ממ"דים | 20 יח"ד | 150 | 1.0 | 150 |
| חדרי גג | 4 יח"ד | 92 | 1.3 | 119.6 |
| פרגולות מאלמנטים ניידים | 23 מ"ר ל-4 יח"ד | 92 | 0.7 | 64.4 |
| סה"כ מר"א | | | | 2,094 |
| מחיר זכיה | | | | $ 2,154,222 |
| **שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וללא פיתוח** | | | | **$ 1,030** |




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

- ביום 31.10.1999 נמכר מגרש בשטח של 506 מ"ר ברחוב רחל 3 (גו"ח 6154/491) בתמורה מוצהרת של 1,000,000 $ ותמורה מוערכת של 1,125,000 $.

לפי שמאי המשיבה, המגרש הינו ביעוד של אזור מגורים ב-2, שבו מותרת בניה בשיעור של 137% + חדרי גג.

לדבריו, בפועל נבנה על המגרש בניין בן 4 קומות מעל קומת עמודים, הכולל 12 יח"ד, ו- 3 חדרים על הגג.

להלן ניתוח של שמאי המשיבה לעסקה:

| שימוש | אחוזי בניה/יח"ד | שטח במ"ר | מקדם | שטח אקווי' |
|---|---|---|---|---|
| עיקרי | 137% | 693.2 | 1.0 | 693.20 |
| ממ"דים | 12 יח"ד | 90 | 1.0 | 90.00 |
| חדרי גג | 23 מ"ר ל- 3 דירות | 69 | 1.3 | 89.70 |
| פרגולות מאלמנטים ניידים | 23 מ"ר ל- 3 דירות | 69 | 0.7 | 48.30 |
| סה"כ מר"א | | | | 921.2 |
| **שווי מ"ר לפי תמורה מוצהרת** | | | | **$ 1,085** |
| **שווי מ"ר לפי תמורה מוערכת** | | | | **$ 1,221** |

- בנוסף מפנה הוא לערכי השווי שנקבעו בשומות המכריעות שלהלן:

| שמאי/ת מכריע/ה | גו"ח | כתובת | שווי למ"ר מבונה |
|---|---|---|---|
| רוזנברג | 6160/378 | גלבוע 16 | $ 1,060 |
| שיחור | 6161/213 | גולומב 39 | $ 1,100 |
| שיחור | 6161/150 | גולומב 52 | $ 1,100 |
| קציר | 6160/558 | הכנסת פינת ברדיצ'בסקי | $ 1,200 |
| פרימו | 6160/68 | ז'בוטינסקי 47 | $ 1,000 |
| סירקיס | 6161/350 | ריינס 9 | $ 1,100 |

ובהתאם לנתונים שלעיל, קובע שמאי המשיבה שווי של 1,100 $ למ"ר מבונה, נכון למועד הקובע, ובהפחתה של 7% בגין מושע, ושע"ח של 4.323 ₪ ל- $- מחשב הוא ההשבחה לפי שווי של 4,422 ש"ח.




רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

תחשיב ההשבחה

תוספת 6% לשטחים עיקריים:

76,611 ₪ = 288.75 מ"ר x 6% x 4,422 ₪

זכות מעין-מוקנית לתוספת קומה:

28,729 ₪ = 288.75 מ"ר x 2.5% x 0.9 x 4,422 ₪

הקניית הזכות למעלית:

6,384 ₪ = 288.75 מ"ר x 5% x 0.1 x 4,422 ₪

סה"כ השבחה: 111,724 ₪

11.8.2. תחשיב שמאי המבקשים

| מהות | השבחה בשומת המשיבה | זכויות מותנות | מקדם צורה | מקדם מושע | דחיה למבנה | דחיה לסעיפים 77,78 | השבחה (₪) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| תוספת 6% | 76,611 | 1.0 | 0.9 | 0.8 | 0.5568 | 0.822 | 25,269.4 |
| 5% למעלית | 31,921 | 0.5 | 0.9 | 0.8 | 0.5568 | 0.822 | 5,264.42 |
| 2.5% לקומה | 6,384 | 5[14] | 0.9 | 0.8 | 0.5568 | 0.822 | 10,528.5 |

11.8.3. **הכרעה**

בהתאם להכרעותיי שלעיל בטענות הרוחביות, אני מקבל את התחשיב שבשומת המשיבה, למעט ההפחתה משווי הזכויות בשל גורם המושע, שתחושב לפי 10%.

השווי של 1,100 $ למר"א מבונה שנקבע בשומת המשיבה תואם לערכי השווי שנקבעו בשומות המכריעות שנערכו לנכסים בסביבה ואשר פורטו לעיל, ולכן ההשבחה תחושב לפי שווי זה.

[14]. התאמת מקדם 0.1 משומת המשיבה למקדם 0.5.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

תחשיב ההשבחה

| רכיב | שטח (מ"ר) | מקדם | מר"א |
|---|---|---|---|
| תוספת זכויות מוקנות של 6% | 27.12 | 1.0 | 27.12 |
| זכויות מעין-מוקנות של 2.5% בגין תוספת קומה אחת | 11.3 | 0.9 | 10.17 |
| הקניית תוספת שטחים בשיעור של 5% בגין מעלית, שב"מצב קודם" היו במעמד של זכויות מעין-מוקנות | 22.6 | 0.1 | 2.26 |
| **סה"כ תוספת מר"א** | | | **39.55** |
| הפחתה בשל מושע (0.9) | | | 35.60 |
| שווי מר"א ($) | | | 1,100 |
| השבחה ב- $ | | | 39,160 |
| השבחה בש"ח (לפי שע"ח 1:4.323) | | | 169,289 |
| **חלק המבקשים בהשבחה** (306/479) | | | **108,146** |

11.9. **תכנית גב/מק/353/ה'** (מועד קובע- 08.12.1998)

התכנית מתירה להתקין בפרגולות מחיצות שקופות ניידות, ולכסותן בחומר שקוף.

11.9.1. עיקרי עמדת שמאי המשיבה

שמאי המשיבה מחשב השבחה לשטח הפרגולה לפי 35% משווי מר"א מבונה של 1,100 $.

תחשיב ההשבחה

| | |
|---|---|
| שטח פרגולה | 23 מ"ר |
| מקדם תוספת שווי | 35% |
| שווי מ"ר מבונה | $ 1,100 |
| מקדם הפחתה למושע | 0.93 |
| **השבחה** (לפי שע"ח 1:4.18) | **₪ 34,422** |




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

11.9.2. <u>תחשיב שמאי המבקשים</u>

| | |
|---|---|
| השבחה משומת המשיבה בביטול מושע (0.93) | ₪ 37,012 |
| מקדם הפחתה לצורה אי-רגולרית | 0.9 |
| מקדם הפחתה למושע | 0.8 |
| דחיה למימוש הזכויות | 0.5568 |
| סה"כ השבחה | ₪ 14,838.96 |
| דחיה למימוש הזכויות (סעיפים 77, 78) | 0.822 |
| **השבחה** | **₪ 12,208.04** |

11.9.3. **<u>הכרעה</u>**

בהתאם להכרעותיי שלעיל בטענות הרוחביות, אני מקבל את התחשיב שבשומת המשיבה, למעט ההפחתה משווי הזכויות בשל גורם המושע, שתחושב לפי 10%.

יצוין, כי לאחר אישורה של תכנית גב/258/ו', שטח הקומה האפשרי הינו כ- 152 מ"ר, ובניכוי חדר מדרגות קומתי של 12 מ"ר, השטח הינו כ- 140 מ"ר, המאפשר בנייה של 2 דירות בקומה העליונה, כל אחת בשטח של כ- 70 מ"ר + 7.5 מ"ר ממ"ד + 23 מ"ר חדר יציאה לגג.

במקרה שכזה, ככל שייבנו 2 פרגולות, חלקם היחסי של המבקשים הינו ל- 1.28 פרגולות (306/479). עם זאת, מטעמי זהירות, יובא בחשבון שחלקם של המבקשים הינו לשטח פרגולה אחת, כפי שנקבע בשומת המשיבה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

| רכיב | שטח (מ"ר) | מקדם | מר"א |
|---|---|---|---|
| שטח פרגולה | 23 | 0.35 | 8.05 |
| הפחתה בשל מושע (0.9) | | | 7.25 |
| שווי מר"א ($) | | | 1,100 |
| השבחה ב- $ | | | 7,975 |
| **השבחה בש"ח** (לפי שע"ח 1:4.18) | | | **33,336** |




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

11.10. **תכנית גב/מק/2002** (מועד קובע- 08.04.2003)

התכנית קובעת, בין היתר, שטחי שירות עיליים של 35 מ"ר ליחידת דיור, וכן מסמיכה את הוועדה המקומית להתיר תוספת של 5% בגין בניית קומת מרתף במקום קומת עמודים מפולשת נוספת.

11.10.1. עיקרי עמדת שמאי המשיבה

לעמדת שמאי המשיבה, בהתאם לשטח המגרש והאפשרות לבניה של דירה לקומה, נכון להביא בחשבון שטח חדר מדרגות של כ- 8 מ"ר לקומה, שב"מצב קודם" חושבו כחלק מסך שטחי הבנייה המותרים, ולאחר אישורה של התכנית ניתן לחשבם על-חשבון שטחי שירות, ובכך להגדיל את השטחים העיקריים בכל קומה ב- 8 מ"ר, ול- 3 קומות- 24 מ"ר[15].

בנוסף מחשב הוא השבחה בגין הזכות המעין-מוקנית לקבלת תוספת שטחים בשיעור של 5% משטח המגרש, בגין בניית קומת מרתף חלף קומת עמודים מפולשת נוספת, וזאת לפי מקדם וודאות של 0.9.

ערכי שווי

לצורך קביעת השווי למר"א מבונה, שמאי המשיבה מפנה לנתונים שלהלן:

- מכרז מיום 31.12.2003, במסגרתו שווק מגרש בשטח של 494 מ"ר ברח' ריינס 7 תמורת 3,223,000 ₪ שהם שווה-ערך ל- 740,579 $. לפי ניתוח שמאי המשיבה, התמורה ששולמה משקפת שווי של 1,100 $ למר"א מבונה.
- עסקת מכר מיום 8.3.2006 במסגרתה נמכר מגרש בשטח של 527 מ"ר ברח' הנרקיס 6 (גו"ח 6160/153) תמורת 1,125,000 $. יעוד המגרש הינו אזור מגורים ב-2, בו מותרת בניה בשיעור של 137% משטח המגרש + 2 חדרי גג, ולפי שמאי המשיבה, במועד היתר הבניה שולם היטל השבחה של 20,000 $ בגין תוספת שטחי בניה בשיעור של 10% משטח המגרש (5% בגין בניית מעלית + 5% בגין תוספת 2 קומות) וזאת לפי המצוין בע"פ **חברה לבניין בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעתיים.**

לפי ניתוח שמאי המשיבה, השווי הנלמד מעסקה זו הינו 1,170 $ למר"א מבונה.

- ערכי שווי שנקבעו בשומות המכריעות שלהלן:

[15]. לביסוס עמדה זו מפנה הוא להחלטות השמאים המכריעים: שיחור בגו"ח 6167/261, פרימו בגו"ח 6160/68, וירניק ברחוב המעגל 6, ועוד.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

| שמאי/ת מכריע/ה | גו"ח | כתובת | שווי למ"ר מבונה |
|---|---|---|---|
| רוזנברג | 6160/378 | גלבוע 16 | $ 1,150 |
| שיחור | 6161/213 | גולומב 39 | $ 1,150 |
| שיחור | 6161/150 | גולומב 52 | $ 1,150 |
| קציר | 6160/558 | הכנסת פינת ברדיצ'בסקי | $ 1,200 |
| פרימו | 6160/68 | ז'בוטינסקי 47 | $ 1,150 |
| סירקיס | 6161/350 | ריינס 9 | $ 1,100 |

ובהתאם לנתונים שלעיל, קובע שמאי המשיבה שווי של 1,150 $ למ"ר מבונה, נכון למועד הקובע, שהם שווה ערך ל- 5,344 ₪, ובהתחשב במושע (0.93)- 4,970 ₪.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

<u>"שחרור" שטחי מדרגות:</u>

119,280 ₪ = 24 מ"ר x 4,970 ₪

<u>זכויות מעין מוקנות בגין בניית קומת מרתף</u>:

64,578 ₪ = 288.75 מ"ר x 5% x 0.9 (זכות מותנית) x 4,970 ₪

<u>סה"כ השבחה</u>: 183,858 ₪

11.10.2.<u>תחשיב שמאי המבקשים</u>

| מהות | השבחה בשומת המשיבה[16] | זכויות מותנות | מקדם צורה | מקדם מושע | דחיה למבנה | דחיה לסעיפים 77,78 | השבחה (₪) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| מדרגות לעיקרי | 119,280 | 1.0 | 0.9 | 0.8 | 0.7107 | 0.822 | 50,213.2 |
| 5% מרתף | 71,753 | 0.5 | 0.9 | 0.8 | 0.7107 | 0.822 | 15,102.9 |

[16]. ללא הפחתת המושע משומת המשיבה, ובהתאמה למימוש מלא.




רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

11.10.3. **הכרעה**

בהתאם למפורט לעיל, לא קיבלתי את טענותיו הרוחביות של שמאי המבקשים.

התוספת לשטחים עיקריים

שמאי המשיבה הביא בחשבון, שתוספת שטחי השירות אפשרה להגדיל את השטחים העיקריים ב- 8 מ"ר לקומה, ובסך-הכול ב- 24 מ"ר ל- 3 קומות.

שטחי הבנייה העיקריים המותרים במועד הקובע הינם 101%, ואלה כוללים תוספת של 5% בשל בניית מעלית, ולכן, לעמדתי, נכון להביא בחשבון שטח חדר מדרגות של 15 מ"ר לקומה.

כמו כן, מאחר והובאה בחשבון זכות מעין-מוקנית לתוספת קומה, הרי שנכון להביא בחשבון שטח חדר מדרגות של 3 קומות + קומה נוספת בסבירות של 0.9.

שטחי השירות שנקבעו בתכנית הינם בהיקף של 35 מ"ר ליחידת דיור, ובהנחה שתבנה יחידת דיור אחת לקומה- 140 מ"ר שטחי שירות לבניין כולו.

שטח זה מאפשר בניית ממ"ד בשטח של 7.5 מ"ר לכל יחידת דיור (ובסך-הכול- 30 מ"ר), קומת כניסה בשטח של 50 מ"ר, ו- 15 מ"ר חדר מדרגות בכל קומה (סה"כ- 60 מ"ר).

ב"מצב קודם", לפי הוראותיה של תכנית 258 א', חדר מדרגות בשטח של עד 12 מ"ר לקומה נכלל בסך שטחי הבנייה המותרים, כך שתוספת שטחי השירות שנקבעה בתכנית זו, אפשרה תוספת שטחים עיקריים של 12 מ"ר לקומה, ולכן תובא בחשבון תוספת שטחים עיקריים של 12 מ"ר x 3 קומות + 12 מ"ר בקומה רביעית במקדם וודאות של 0.9, ובסך-הכול- 46.8 מ"ר שטחים עיקריים.

זכות מעין-מוקנית לבניית קומות מרתף

שמאי המשיבה מביא בחשבון תוספת שטחים בשיעור של 5% משטח המגרש, ברמת וודאות של 90% בשל ההוראה בתכנית המאפשרת תוספת כאמור, בגין בניית קומת מרתף חלף קומה מפולשת נוספת.

שטח מגרש הנכס הינו 452 מ"ר, ובניכוי שטחה של קומת עמודים/קומת כניסה בהיקף של 50 מ"ר, אין מניעה מלהסדיר את מקומות החניה בחצר, ולכן לא סביר בעיניי שתידרש בניית קומת מרתף.

לעניין זה הפנה שמאי המשיבה להיתר בניה שניתן ברח' עמל 8 (גו"ח 6161/94) במסגרתו התבקשה בנייה של קומת מרתף, אלא שבנכס שם, שטח המגרש נטו הינו 363 מ"ר, שהוא קטן ב- 89 מ"ר בהשוואה למחצית שטחה נטו של חלקה 95,




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

וכן התבקשה שם בנייה של דירת גן. כמו כן, בשל מיקומו של המגרש אליו הפנה שמאי המשיבה, בצמוד וממערב לרחוב מסדה, הרי שבשל טופוגרפיית הקרקע היורדת מצפון לדרום, התאפשרה גישה לקומת המרתף באמצעות רמפה קצרה באורך של 5 מ' בלבד, דבר שאינו אפשרי במגרש הנכס.

לפיכך, לא תובא בחשבון תוספת שטחים בגין הזכות המעין-מוקנית לתוספת שטחי בניה בשיעור של 5% משטח המגרש בשל בניית קומת מרתף.

ערכי שווי

לפי ממוצע ערכי השווי שנקבעו בשומות המכריעות שנערכו לנכסים בסביבה ואשר פורטו לעיל, שווי מר"א מבונה הינו 1,135 $. ממוצע שווי זה אינו משתנה גם אם מוסיפים לנתונים את השווי למר"א מבונה שנקבע בשומת המשיבה לשתי העסקאות הנוספות.

לפיכך, ההשבחה תחושב לפי שווי של 1,135 $ למר"א מבונה.

תחשיב ההשבחה

| רכיב | שטח (מ"ר) | מקדם | מר"א |
|---|---|---|---|
| תוספת שטחים עיקריים ב- 3 קומות | 36 | 1.0 | 36.0 |
| תוספת שטח עיקרי בקומה רביעית שהזכות לה מעין-מוקנית | 12 | 0.9 | 10.8 |
| **סה"כ תוספת מר"א** | | | **46.8** |
| הפחתה בשל מושע (0.9) | | | 42.12 |
| שווי מר"א ($) | | | 1,135 |
| השבחה ב- $ | | | 47,806 |
| השבחה בש"ח (שע"ח 1:4.647) | | | 222,154 |
| **חלק המבקשים בהשבחה** (306/479) | | | **141,920** |

11.11. **תכנית גב/353/ו'** (מועד קובע- 02.03.2005)

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

11.11.1.עיקרי עמדת שמאי המשיבה

שמאי המשיבה מחשב ההשבחה בגין תוספת אפשרית של 17 מ"ר לחדר יציאה לגג, בהתחשב בהפסד שטח מרפסת גג.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)


## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

---

ערכי שווי

לצורך קביעת השווי, מתבסס שמאי המשיבה על העסקה והמכרז שהוצגו במדרגת ההשבחה לתכנית גב/מק/2002, וכן על ערכי השווי שנקבעו בשומות המכריעות שלהלן:

| שמאי/ת מכריע/ה | גו"ח | כתובת | שווי למ"ר מבונה |
|---|---|---|---|
| רוזנברג | 6160/378 | גלבוע 16 | $ 1,200 |
| שיחור | 6161/213 | גולומב 39 | $ 1,200 |
| שיחור | 6161/150 | גולומב 52 | $ 1,200 |
| קציר | 6160/558 | הכנסת פינת ברדיצ'בסקי | $ 1,350 |
| פרימו | 6160/68 | ז'בוטינסקי 47 | $ 1,300 |
| סירקיס | 6161/350 | ריינס 9 | $ 1,200 |

ובהתאם לנתונים שלעיל, קובע שמאי המשיבה שווי מ"ר מבונה של 1,200 $, נכון למועד הקובע.

תחשיב ההשבחה

| | |
|---|---|
| תוספת שטח חדר גג | 17 מ"ר |
| מקדם הפסד שווי מרפסת | 0.75 |
| שווי מ"ר מבונה | $ 1,200 |
| מקדם הפחתה למושע | 0.93 |
| **השבחה** (לפי שע"ח 1:4.334) | **₪ 61,668** |

11.11.2. תחשיב שמאי המבקשים

| | |
|---|---|
| השבחה משומת המשיבה בביטול מושע (0.93)[17] | ₪ 71,300 |
| מקדם הפחתה לצורה אי-רגולרית | 0.9 |
| מקדם הפחתה למושע | 0.8 |
| דחיה למימוש הזכויות | 0.7835 |
| סה"כ השבחה | 40,223.1 |
| דחיה למימוש הזכויות (סעיפים 77, 78) | 0.822 |
| **השבחה** | **₪ 33,090.9** |

[17]. נראה שחושב ביטול מושע במקדם 0.93 פעמיים במקום פעם אחת.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**
**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

11.11.3. **<u>הכרעה</u>**

בהתאם להכרעותיי שלעיל בטענות הרוחביות, אני מקבל את התחשיב שבשומת המשיבה, למעט ההפחתה משווי הזכויות בשל גורם המושע, שתחושב לפי 10%.

כמו כן, בשל הטעמים שפורטו לעיל בהכרעתי בעניינה של תכנית גב/מק/353/ה, גם בתכנית זו יובא בחשבון שחלקם היחסי של המבקשים הינו לחדר יציאה אחד.

השווי של 1,200 $ למר"א מבונה שנקבע בשומת המשיבה תואם לערכי השווי שנקבעו בשומות המכריעות שנערכו לנכסים בסביבה ואשר פורטו לעיל, ולכן ההשבחה תחושב לפי שווי זה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

| רכיב | שטח (מ"ר) | מקדם | מר"א |
|---|---|---|---|
| תוספת שטחים לחדר יציאה לגג | 17 | 0.75 | 12.75 |
| הפחתה בשל מושע (0.9) | | | 11.48 |
| שווי מר"א ($) | | | 1,200 |
| השבחה ב- $ | | | 13,770 |
| **השבחה בש"ח** (לפי שע"ח 1:4.334) | | | **59,700** |

11.12. שמאי הצדדים לא חישבו השבחה לתכניות: גב/406, גב/מק/503, גב/מק/496, גב/מק/ 559, גב/מק/551, גב/מק/519, גב/מק/550 ו-גב/מק/643.

לאחר שבחנתי את הוראותיהן של התכניות שלעיל, אני מקבל את עמדת שמאי הצדדים.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965**


**12.<u>השומה</u>**

לאחר שבחנתי את כלל המידע המפורט לעיל, שומות הצדדים וטיעוניהם, אני בדעה כי ההשבחה החלה במגרש הנכס מושא שומה זו, הינה כלהלן:

| תוכנית | מועד קובע | השבחה (₪) | היטל השבחה (₪) |
|---|---|---|---|
| גב/353 | 09.04.1982 | 158.33 | 79.165 |
| גב/258/א' | 31.12.1982 | 177.40 | 88.70 |
| גב/385 | 09.09.1987 | 7,434 | 3,717 |
| גב/353/ד' | 12.08.1994 | 6,580 | 3,290 |
| גב/258/ו' | 06.11.1998 | 108,146 | 54,073 |
| גב/353/ה' | 08.12.1998 | 33,336 | 16,668 |
| גב/מק/2002 | 08.04.2003 | 141,920 | 70,960 |
| גב/353/ו' | 02.03.2005 | 59,700 | 29,850 |

לסכומי היטל ההשבחה שבטבלה לעיל, יתווספו הפרשי הצמדה כקבוע בסעיף 9 לתוספת השלישית.

יגאל יוסף, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה







**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**