המבקש:

מר אבירם דולינגר,
מר אביעד משולם, שמאי מקרקעין.

המשיבה:

הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים,
ע"י מר יהודה דדשוב, שמאי מקרקעין.

תאריך:	11/6/2017
מספרנו:	7851.17
מס' מנוי:	142-2017

שומה מכרעת - היטל השבחה

<u>מקרקעין בגוש 6154 חלקה 441 (חלק)</u>
<u>רחוב הל"ה 58</u>
<u>גבעתיים.</u>

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

1. <u>מטרת השומה</u>

נתמניתי ביום 25/1/2017 כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

נושא המחלוקת:	היטל השבחה
גורם ההשבחה:	אישור תכניות
אופן מימוש הזכויות:	מכר

2. <u>הצדדים למחלוקת ובאי כוחם</u>

המבקש:	מר אבירם דולינגר שמאי המבקש: מר אביעד משולם.
המשיבה:	הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים שמאי הועדה המקומית: מר יהודה דדשוב.

3. <u>מועדים</u>

3.1	המועדים הקובעים לשומה:	גב/265/א	:	19/9/1975
		גב/353	:	9/4/1982
		גב/258/א	:	31/12/1982
		גב/385	:	9/9/1987
		גב/353/ד	:	12/8/1994
		גב/מק/258/ו	:	6/11/1998
		גב/מק/353/ה	:	8/12/1998
		גב/מק/2002	:	8/4/2003
		גב/353/ו	:	2/3/2005
		גב/מק/550	:	27/9/2011
3.2	מועד ועורך הביקור בנכס:	10/2/2017, ע"י הח"מ.		
3.3	מועד הדיון:	25/4/2017 בהשתתפות שמאי הצדדים. פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ביום הדיון.		

4. <u>מסמכים שהוצגו</u>

4.1 עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומת מר יהודה דדשוב מיום 15/12/2016 ובתשובתו לשומה האחרת מיום 15/3/2017. שמאי המשיבה העביר ב- 4/6/2017 התייחסותו לענין תכנית גב/מק/258/ו.

4.2 עמדת המבקש מפורטת בשומת מר אביעד משולם מיום 13/2/2017.

5. <u>פרטי המקרקעין</u>

גוש:	6154

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

חלקה:	441 (חלק)
שטח רשום של החלקה:	1,195 מ"ר
שטח מגרש נטו:	1,136 מ"ר בהתאם למפת מודד שהוצגה בפני
כתובת:	רחוב הל"ה 58, גבעתיים
מהות הנכס:	חלק מהזכויות בחלקה.

6. <u>הזכויות במקרקעין</u>

6.1 בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 10/4/2016 שהועבר לעיוני, רשומה החלקה כדלקמן:

שטח רשום במ"ר:	1,195
בעלויות:	קרן קיימת לישראל
חכירות:	וייסבלט ציפורה - 1/2, **ברץ יוסף - 1/4, ברץ יעקב - 1/4**
	חכירה נוספת על חלק מהמקרקעין **ברץ יוסף - 1/2, ברץ יעקב - 1/2**
	חכירה נוספת על חלק מהמקרקעין ויסבלט צפורה - 1/2, ויסבלט נפטלי - 1/2.
	על תת החלקה רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת דולינגר אבירם ודולינגר דבורה על החכירה של ברץ יוסף וברץ יעקב.

6.2 בהתאם להסכם מיום 3/4/2016, נמכרו זכויות יוסף ברץ ויעקב ברץ בחלקה בתמורה ל- 6 מליון ₪. עסקה זו היא עסקת נטו – דהיינו כל תשלומי המיסים, ההיטלים, מנהל מקרקעי ישראל, מס שבח - יחולו במלואם על הקונה.

7. <u>תמצית תאור הנכס והסביבה</u>

נשוא השומה הינן זכויות במקרקעין ברחוב הל"ה במרכז גבעתיים.

רחוב הל"ה מסתעף מערבה מרחוב וייצמן. הנכס הנדון ממוקם כ- 60 מ' מערבית לרחוב וייצמן, באגפו הדרומי של הרחוב.

הסביבה המהווה אזור מגורים ותיק המשתרע בין הרחובות כצנלסון מצפון, וייצמן ממזרח, עליית הנוער ממערב ובית הקברות נחלת יצחק מדרום. הסביבה מאופיינת בבניה של עד 4 קומות, בחלקה על קומת עמודים.

החלקה צרה וארוכה (חזית של כ- 14.5 מ'), גובלת משני צידיה במגרשי מגורים ומדרום בבית הקברות נחלת יצחק.

על החלקה 3 מבנים - בחזית החלקה מבנה חד קומתי בשטח של כ- 125 מ"ר המשמש כגן ילדים, במרכז החלקה מבנה חד קומתי (צריף) בשטח של כ- 90 מ"ר, בעורף החלקה מבנה חד קומתי בשטח של כ- 127 מ"ר.

נשוא השומה הינן חלק מהזכויות במקרקעין.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

8. <u>המצב התכנוני הרלבנטי</u>

מצב קודם

8.1 **תכנית גב/53** – דבר אישורה פורסם בי.פ. 761 מיום 6/5/1960

התכנית מסווגת החלקה בתחום אזור מגורים ב'. חלק בחזיתה הצפונית של החלקה מיועד לדרך קיימת. בחזית הצפונית של החלקה סימון של פס אדום – אזור לחזית ארכיטקטונית אחידה.

עיקר הוראות הבניה באזור זה:

מגרש מינימלי:	500 מ"ר
שטח בניה:	30%
מרפסות:	שטח מרפסות, אם פתוחות ואם מכוסות, אינו נכלל בשטח הבית, אלא בשיעור העולה על 25% משטח הבית.
גובה:	2 קומות על עמודים
קווי בנין:	3 מ' צד, 5 מ' אחור, 5 מ' חזית. במגרשים שחיזתותיהם צרות מ- 15 מ' יהיה בכוחה של הועדה המקומית להתיר קו בנין צדדי שלא יקטן מ- 2.5 מ'.
הערות:	שטח קומת מרתף או קומת עמודים לא יעלה על 65% מהשטח המותר.
	במגרשים בשטח מעל 1,000 מ"ר בסמכות הועדה המקומית להתיר 2 בניינים על החלקה, בתנאים.

8.2 **תכנית גב/123** – דבר אישורה פורסם בי.פ. 1216 מיום 23/9/1965

מס' קומות:	באזור מגורים ב' – 3 קומות על קומת עמודים מפולשת
שטח הבניה:	30% כולל תוספת % בניה ע"ח הקמת הבניין מעל קומת עמודים.
קומת עמודים:	הועדה המקומית רשאית להתיר בניית קומת עמודים מפולשת, בתנאים.
הערה:	שטח חדר מדרגות נכלל באחוזי הבניה. השטח העולה על 12-15 מ"ר לא נכלל באחוזי הבניה.

8.3 **תכנית גב/159** – דבר אישורה פורסם בי.פ. 1458 מיום 20/6/1968

התכנית קובעת כי שטח מרפסות בשיעור 30% משטח הבית אינו נכלל באחוזי הבניה.

8.4 **תכנית גב/258** – דבר אישורה פורסם בי.פ. 2119 מיום 19/6/1975

התכנית מאפשרת סגירת 1/3 משטח המרפסת המותר בקווי בניה חוקיים.

8.5 **רישוי -** קיימים היתרי בנייה מהשנים 1954 – 1959 לבית מגורים ולתוספות לבנין קיים.

מצב חדש

8.6 **גב/265/א** – דבר אישורה פורסם בי.פ. 2139 מיום 4/9/1975

התכנית הכוללת 4 חלקות ברחוב הל"ה (שלא ברצף) מסווגת החלקות בתחום אזור מגורים ב/2. בצפון החלקה מסומנת רצועה להרחבת רחוב הל"ה ובדרומה רצועה לשטח פרטי פתוח.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

באזור מגורים ב/2 מותרת הקמת שני בניינים בני 4 קומות על קומת עמודים מפולשת, פרט לבנין אחד, בשטח רצפות כולל של 96% המותר באזור, בתנאים:

- המרווח בין הבניינים יהיה לפחות 10 מ'
- הקומה הרביעית בבניין הקדמי הפונה לרחוב תהיה בנסיגה של 2 מ' לפחות מהגבולות החיצוניים של הקומה השלישית שמתחתיה[1].

קו הבנין מגדר בית העלמין יהיה 8 מ' מהם 3 מ' שטח פרטי פתוח נטוע עצים.

השטחים שיופקעו להרחבת הדרך יהיו בהתאם לתכנית 53.

8.7 **תכנית גב/353** – דבר אישורה פורסם בי.פ. 2797 מיום 25/3/1982

התכנית קובעת הוראות בכל הנוגע לבניה על גגות בתי מגורים.

מגדל יציאה - התכנית מאפשרת בניית 'מגדל יציאה' (המוגדר כמבנה על גג הבניין מעל המדרגות הפנימיות של הדירות בקומה העליונה) בשטח עד 23 מ"ר ברוטו לכל יח"ד, בתנאי שסה"כ שטח הבניה על הגג לא יעלה על 40%. גובה מגדל היציאה - 2.5 מ'. לא יותרו הקמת שירותים, מטבח, מקלחת וב"ש במגדל היציאה.

לא תותר הקמת מגדל יציאה ו/או יציאה מהדירה על גג קומה חלקית.

שטח הרכוש המשותף לא יפחת מ- 25% משטח הגג וירשם כרכוש משותף.

8.8 **תכנית גב/258/א** – דבר אישורה פורסם בי.פ. 2874 מיום 16/12/1982

התכנית מבטלת הוראה קודמת לתוספת מרפסות וקובעת כי באזור מגורים ב/2 ניתן לבנות 3 קומות * 42% לקומה מעל קומת עמודים מפולשת. שטח זה כולל מרפסת שירות למטבח או לשירותים.

שטח מדרגות העולה על 12 מ"ר לקומה עד 4 קומות, מגדל יציאה לגג, חניה, חדרי מכונות, מקלט, חדרי אשפה וכד' וכן מחסן בשטח 4 מ"ר ליח"ד שימוקם בקומת המרתף לא יכללו באחוזי הבניה.

במגרשים בשטח מעל 500 מ"ר רשאית הועדה המקומית להתיר הקמת קומה נוספת מלאה באותם אחוזי הבניה, בתנאים.

8.9 **גב/385** – דבר אישורה פורסם בי.פ. 3475 מיום 25/8/1987

התכנית מהווה שינוי לתכנית גב/202[2] וקובעת כי באזורים בהם תאשר הועדה המקומית הקמת בניינים בני 3 קומות ומעלה, יהיה בסמכותה לאשר תוספת 5% בגין מעלית.

8.10 **תכנית גב/353/ד'** – דבר אישורה פורסם בי.פ. 4235 מיום 28/7/1994

התכנית קובעת הוראות ותנאים לבניה על גגות ולבניית עליות גג בבנייני מגורים:

חדרי יציאה לגג - תותר הקמת חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר לרבות מקלט או ממ"ד, כתוספת לדירה בקומה העליונה ובלבד שסך כל שטחי הבניה על גג הבנין לא יעלו על 40% משטחו. העלייה לחדר היציאה לגג תתאפשר רק דרך המדרגות הפנימיות מהדירה.

[1] דהיינו קומה רביעית חלקית.
[2] המאפשרת תוספת 5% משטח המגרש לשטח הרצפות הכולל של הבניין, לשם התקנת מעלית, בבניינים בני 4 קומות על קומה מפולשת.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

תותר הקמת חדר היציאה לגג בתנאי ש- 25% לפחות משטח הגג יהווה שטח משותף. (שטח הגג הכולל - לרבות גג חדר היציאה לגג).

לא תותר הקמת חדר יציאה לגג מעל קומה חלקית או בבניין חד קומתי צמוד קרקע או קוטג'ים מסוימים.

מרחק הנסיגה של חדר היציאה לגג לפחות 1.2 מ' ממעקה הגג.

תותר הקמת פרגולה בצמוד לחדר היציאה לגג בשטח 23 מ"ר או עד 1/3 משטח מרפסת הגג.

8.11 **תכנית גב/406** – דבר אישורה פורסם בי.פ. 4235 מיום 28/7/1994

התכנית מאפשרת הקמת מרתף בגובה 2.2 מ' לחניה ומתקנים, פעילות פנאי של דיירי הבית ומחסנים דירתיים עד 6 מ"ר ליח"ד. לא יורשו מגורים במרתף.

קומת מרתף תחתונה, אם תאושר – לצרכי חניה בלבד.

8.12 **תכנית גב/מק/258/ו** – דבר אישורה פורסם בי.פ. 4690 מיום 22/10/1998

התכנית מטמיעה ההקלות הכמותיות בזכויות הבניה:

באזור מגורים ב/2 – סה"כ תוספת 6% + 5% בגין מעלית, 137%, סה"כ לקומה 46%.

מותרת הבלטת הבנין בקומות שמעל הקומה המפולשת בשיעור של עד 1.2 מ' במרווח הקידמי והאחורי.

עבור כל קומה נוספת מעל מספר הקומות המותר, למעט תוספת של קומה מפולשת, תינתן תוספת 2.5% ועבור קומה מפולשת נוספת 5%.

בתכנית זו כלולה תוספת שטח הבנין בשיעור של 5% בגין מעלית אחת.

8.13 **תכנית גב/מק/353/ה** – דבר אישורה פורסם בי.פ. 4701 מיום 23/11/1998

התכנית קובעת הוראות הבניה על גגות ולבניית עליות גג ופרגולות בבנייני מגורים.

התכנית מאפשרת כיסוי הפרגולה או מילוי בין קורותיה מחומר קל ושוקף. לא תותר בניית קירות לפרגולה אך תותר התקנת מחיצות שקופות ניידות בנסיגה ממישור עמודי הפרגולה ההקפיים.

שטח הפרגולה הכולל לא יעלה על 23 מ"ר או 1/3 משטח הגג, הקטן מביניהם.

שטחי הבניה על הגג לא יעלו על 40% משטחו.

8.14 **תכנית גב/מק/2002** – דבר אישורה פורסם בי.פ. 5169 מיום 24/3/2003

התכנית קובעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.

באזור מגורים ב/2, 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת מאפשרת התכנית בניה כדלקמן:

שטח עיקרי: 137%, 46% לקומה

ש.שירות: 35 מ"ר עילי ליח"ד

מרתף בשטח 200% (2 קומות) כולל מחסנים דירתיים בשטח 10 מ"ר ליח"ד.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

בניה על הגג:	23 מ"ר נוספים, לא כולל שטח המדרגות המובילות אליהם, בגובה עד 3.5 מ'. ניתן יהיה לנייד שטח חדר היציאה לגג במסגרת ניוד שטחים עיקריים.
כלליות:	הזכויות המפורטות כוללות תוספת בגין מעלית ראשונה בבניין. על כל מעלית נוספת תותר תוספת 5%.
	הועדה המקומית רשאית להתיר תוספת 5% בגין קומת מרתף שתבנה במקום קומת עמודים מפולשת נוספת.
	הועדה המקומית רשאית להתיר בניית קומות נוספות, בתנאים. תוספת השטח - 2.5% בגין כל קומה נוספת. סה"כ באזור מגורים ב'2 – 5 קומות + קומה מפולשת/קומת כניסה.
	בקומת מרתף חלקית תותר תוספת של 5% לחלק המהווה מרתף באותה קומה ותוספת 2.5% לחלק המהווה דירת גן או מבואה ראשית לבניין.
ניוד שטחים:	ניוד שטחי בניה בין הקומות – הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר ניוד שטחי בניה עיקריים המותרים על פי תכניות תקפות לרבות שטח חדר היציאה לגג, בין הקומות השונות בבניין.
	הועדה המקומית רשאית לאשר דירת גג במקום מספר חדרי יציאה לגג. לצורך כך ניתן לנייד שטחי בניה מקומות תחתונות ולהוסיף על שטח חדרי היציאה לגג ובלבד ששטח מרפסת הגג לא יפחת מ- 50 מ"ר.
מגרש מדרוני:	תוספת בניה של 15%. באזור מגורים ב/2 תהיה הועדה רשאית להוסיף לזכויות הבניה 2% לכל קומת מגורים, על פי הוראות תכנית גב/170.
קומת כניסה:	יותרו שימושים של דירות גן ושטחי שירות למיניהם, כמפורט.

8.15 **תכנית גב/353/ו** – דבר אישורה פורסם בי.פ. 5367 מיום 15/2/2005

התכנית מרחיבה שטחי חדרי היציאה לגג מ- 23 מ"ר ל- 40 מ"ר. מרחק הנסיגה לא יקטן מ- 1.2 מ' מהצד הפנימי של מעקה הגג.

8.16 **תכנית 496 –** דבר אישורה פורסם בי.פ. 5732 מיום 31/10/2007

התכנית מאפשרת הבלטת הבנין בקומות שמעל הקומה המפולשת ו/או קומת הכניסה בשיעור של עד 1.2 מ' במרווח הבנין הקידמי והאחורי באישור מהנדס העיר.

8.17 **תכנית גב/מק/551** – דבר אישורה פורסם בי.פ. 6206 מיום 28/2/2011

התכנית מאפשרת שימוש במתקני חניה מכניים וחשמליים לצורך תקן חניה בתוספות בניה בהתאם לתמ"א 38 ולעיבוי בניה למבנים קיימים למגורים.

8.18 **תכנית גב/מק/550 -** דבר אישורה פורסם בי.פ. 6292 מיום 12/9/2011

התכנית קובעת הוראות בענין דירות גג (דירת גג, דירת גג דופלקס, דירת גג טריפלקס), קומת גג, חדר יציאה לגג ומצללות.

דירות גג:	שטח זכויות הבניה לחדרי יציאה לגג אותן ניתן להמיר יקבע לפי מספר יח"ד בקומה עליונה כפול 40 מ"ר ליח"ד ובכל מקרה לא יותר מ- 50% משטח הקומה

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

העליונה ולא יותר מ- 40 מ"ר לכל יח"ד שבקומה העליונה.

בנוסף לאמור בגב/מק/2002 תותר בניית דירת גג אחת מעל קומה עליונה הכוללת דירה אחת בלבד ששטחה לא יקטן מ- 90 מ"ר ושטח מרפסת הגג לא יקטן מ- 50 מ"ר.

תותר בניית דירת/דירות גג במקום חדרי יציאה לגג בנוסף למספר יח"ד המותר לפי תכנית.

קומת גג: קומת הגג בה חדרי יציאה לגג ו/או קומת דירות הגג הינה בנוסף למספר הקומות המותר לבניה לפי תכנית .

מצללות: גובה מצללה לא יעלה על 3.5 מ' נטו ולא יותר מגובה ברוטו של חדר יציאה לגג או דירת הגג. בדירות גג דופלקס/טריפלס ניתן יהיה להקים פרגולות מאלמנטים ניידים שקופים במרפסת הגג של הקומה התחתונה בלבד בהתאם לגב/מק/353/ה ולגב/מק/2002 בשיקול דעת מהנדס העיר. בדירת פנטהאוז[3] ניתן יהיה להקים פרגולות מאלמנטים ניידים שקופים בהתאם לגב/מק/353/ה ולגב/מק/2002.

9. <u>עיקרי ההסכמות והמחלוקות</u>

להלן פירוט עיקרי עמדות הצדדים במחלוקות כפי שעולות מהשומות, מהמסמכים שהועברו ומהדיון:

נושא	עמדת שמאי המבקש	עמדת שמאית המשיבה
החלק הנשום	42.4%	
מקדמי שווי	מושע/דחיה ב 10 ש' 0.56 מיקום ליד בית עלמין וצורה 0.8	מושע (2 חוכרים) 0.9 מיקום ליד בית עלמין וצורה 0.8
השבחה כתוצאה מאישור תכנית גב/265/א – 19/9/1975		
מהות ההשבחה	תוספת זכויות בדחיה ל- 10 ש' לנוכח מצב הזכויות	תוספת זכויות.
מקדמי שווי	מרפסות מקורה לא סגורה 0.7 מרפסות סגורות 1	מרפסות ללא קירוי 0.5 מרפסות סגורות 1
ערכי שווי	קרקע/מר"א - 0.112 ₪	
תחשיב ההשבחה	שטח החלקה לחישוב זכויות 1,136 מ"ר. • מצב קודם: 90% +מרפסות 30% משטח עיקרי כש- 1/3 ניתנות לסגירה עיקרי: 1,022.4 מ"ר*1 מרפסות: 204.5 מ"ר*0.7 לא סגורות 102.2 מ"ר*1 סגורות סה"כ מר"א 1,268 • מצב חדש: 96%+מרפסות 30% משטח עיקרי כש- 1/3 ניתנות לסגירה. עיקרי: 1,091 מ"ר*1 מרפסות: 218 מ"ר*0.7 לא סגורות	שטח החלקה לחישוב זכויות 1,140 מ"ר. • מצב קודם: 90% +מרפסות 30% משטח עיקרי כש- 1/3 ניתנות לקירוי. עיקרי: 1,026 מ"ר*1 מרפסות: 205.2 מ"ר*0.5 ללא קירוי 102.6 מ"ר*1 סגורות סה"כ מר"א 1,231.2 • מצב חדש: 96%+מרפסות 30% משטח עיקרי כש- 1/3 ניתנות לקירוי. עיקרי: 1,094.4 מ"ר*1 מרפסות: 218.9 מ"ר*0.5 ללא קירוי

[3] להלן: "דירת גג".

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

	109 מ"ר*1 סגורות		109.4 מ"ר*1 סגורות	
	סה"כ מר"א	1,352	סה"כ מר"א	1,313.3
	• השבחה במר"א:	84.5	• השבחה במר"א:	82.08
	=0.8*0.56*0.112*84.5	₪ 4.24	=0.8*0.9*0.112*82.08	₪ 6.616
	היטל השבחה	₪ 2.12	היטל השבחה	₪ 3.308
	היטל לנישום 42.4%	**₪ 0.9**	**היטל לנישום 42.4%**	**₪ 1.4**
השבחה כתוצאה מאישור תכנית גב/353 – 9/4/1982				
מהות ההשבחה	אין מחלוקת		בניית חדרי יציאה לגג	
מקדמי שווי	חדר יציאה לגג	1.2	חדר יציאה לגג	1.3
ערכי שווי	קרקע/מר"א	$ 300	קרקע/מר"א	$ 360
תחשיב ההשבחה	=0.8*0.56*300 $*4*23*1.2	$ 14,838	=0.8*0.9*360 $*4*23*1.3	$ 31,000
	היטל השבחה ב- ₪ (0.0197)	₪ 145.4	היטל השבחה ב- ₪ (0.0197)	₪ 305.35
	היטל לנישום 42.4%	**₪ 61.65**	**היטל לנישום 42.4%**	**₪ 129**
השבחה כתוצאה מאישור תכנית גב/258/א – 31/12/1982				
מהות ההשבחה	תוספת זכויות מ- 96% + מרפסות ל- 126%.			
ערכי שווי	קרקע/מר"א	$ 400	קרקע/מר"א	$ 450
תחשיב ההשבחה	מצב קודם:		מצב קודם:	
	עיקרי:	1,091	עיקרי:	1,094.4
	מרפסות פתוחות:	0.5*218	מרפסות ללא קירוי:	0.5*218.88
	מרפסות סגורות:	1*109	מרפסות סגורות:	1*109.44
	מבנה עזר:	0.7*57	סה"כ מר"א	1,313.28
	סה"כ מר"א	1,348	מצב חדש:	
	מצב חדש:		עיקרי	1,436.4
	עיקרי	1,431	ההשבחה במר"א	123.12
	ההשבחה במר"א	83	=0.8*0.9*123.12 $*450	$ 39,890
	=0.0337*0.8*0.56*400 $*83	₪ 500.81	היטל השבחה	$ 19,945.44
	היטל השבחה	₪ 250.4	היטל ב- ₪ 0.0037	₪ 672
	היטל לנישום 42.4%	**₪ 106.17**	**היטל לנישום 42.4%**	**₪ 285**
השבחה כתוצאה מאישור תכנית גב/385 – 9/9/1987				
מהות ההשבחה	תוספת 5% למעלית נוספת. מביא בחשבון 2 מעליות.			
מקדמי שווי	זכויות מותנות למעלית ראשונה	0.8	זכויות מותנות למעלית ראשונה	0.9
	זכויות מותנות למעלית שניה	0.5*0.8	זכויות מותנות למעלית שניה	0.5*0.9
ערכי שווי	קרקע/מר"א	$ 430	קרקע/מר"א	$ 480
תחשיב ההשבחה	מעלית ראשונה:		מעלית ראשונה:	
	1,136 מ"ר*5%*430 $*0.8*0.56*0.8*1.5889		1,140 מ"ר*5%*480 $*0.9*0.8*0.9*1.5889	
	=	₪ 13,909	=	₪ 28,170
	מעלית שניה:		מעלית שניה:	
	1,136 מ"ר*5%*430 $*0.8*0.56*0.8*0.5*1.5889		1,140 מ"ר*5%*480 $*0.9*0.8*0.45*1.5889	
	=	₪ 6,954	=	₪ 14,085
	ההשבחה	₪ 20,863	ההשבחה	₪ 42,255
	היטל ההשבחה	₪ 10,431	היטל ההשבחה	₪ 21,127

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

	היטל לנישום 42.4%	**4,423.9 ₪**	**היטל לנישום 42.4%**	**8,958 ₪**
השבחה כתוצאה מאישור תכנית גב/353/ד – 12/8/1994				
מהות ההשבחה	תוספת פרגולה בצמוד לחדר יציאה לגג			
מקדמי שווי	פרגולה	0.1	פרגולה	0.1
ערכי שווי	קרקע/מר"מ	$ 850	קרקע/מר"מ	$ 1,000
תחשיב ההשבחה	23 מ"ר*4*0.1*$ 850*0.8*0.56*3.028 = היטל השבחה **היטל לנישום**	10,608 ₪ 5,304 ₪ **2,249 ₪**	23 מ"ר*4*0.1*$ 1,000*0.9*0.8*3.028 = היטל השבחה **היטל לנישום**	20,057 ₪ 10,028.5 ₪ **4,252 ₪**
השבחה כתוצאה מאישור תכנית גב/מק/258/ו - 6/11/1998				
מהות ההשבחה	תוספת 6% לזכויות הבניה ועוד 5% בגין מעלית במקום הזכות המותנית.		תוספת 6% + 5% מעלית (ביטול הזכות המותנית למעלית).	
מקדמי שווי	ביטול זכות מותנית	0.2	בטול זכות מותנית	0.1
ערכי שווי	קרקע למר"מ	$ 900	קרקע למר"מ	$ 1,100
תחשיב ההשבחה	תוספת 6%: 900*68.2 $*0.56*0.8*4.323= מעלית: 1,136*5%*900 $*0.2*0.56*0.8*4.323 = סה"כ השבחה היטל השבחה **היטל לנישום 42.4%**	118,805 ₪ 19,801 ₪ 138,606 ₪ 69,303 ₪ **29,384 ₪**	תוספת 6%: 1,100*68.4 $*0.9*0.8*4.323= 234,189 ₪ הפיכת זכות למעלית למוקנית: 1,140*5%*1,100*0.1 $*0.9*0.8*4.323 = סה"כ השבחה היטל השבחה **היטל לנישום 42.4%**	 19,515 ₪ 253,704 ₪ 128,652 ₪ **53,785 ₪**
השבחה כתוצאה מאישור תכנית גב/מק/353/ה - 8/12/1998				
מהות ההשבחה	סגירת פרגולה באלמנטים ניידים.		סגירת פרגולה באלמנטים ניידים.	
מקדמי שווי	מקדם פרגולה סגורה מקדם פרגולה פתוח	0.5 0.35	מקדם השבחה מפנה לשומת קפלנסקי שלי שם קבעתי מקדם השבחה 0.25	0.35
ערכי שווי	קרקע למר"מ	$ 900	קרקע למר"מ	$ 1,100
תחשיב ההשבחה	פרגולה סגורה 23*4*0.5 פרגולה פתוחה 4*23*0.35 השבחה במר"א 13.8*900 $*0.56*0.8*4.18= היטל השבחה **היטל לנישום 42.4%**	46 32.2 13.8 23,258 ₪ 11,692 ₪ **4,931 ₪**	23*4*0.35*1,100 $*0.9*0.8*4.18 = היטל השבחה **היטל לנישום 42.4%**	106,598 ₪ 53,299 ₪ **22,598 ₪**
השבחה כתוצאה מאישור תכנית גב/מק/2002 –8/4/2003				
מהות ההשבחה	– תוספת 12 מ"ר מדרגות לק'*3ק' לכל בניין שלא ע"ח שטח עיקרי – תוספת 10% זכויות מותנות – תוספת 7.5 מ"ר ממ"ד לדירות הגג (2) – המרת חדרי גג לדירת גג		– תוספת 12 מ"ר מדרגות לק'*3ק' לכל בניין שלא ע"ח שטח עיקרי – תוספת יח"ד בהתחשב באיחוד חדרי גג, ניוד שטחים לדירת הגג ותוספת שטח בגין זכויות מותנות. – תוספת 7.5 מ"ר ממ"ד לדירות הגג (2)	

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

מקדמי שווי	זכויות מותנות	0.8	זכויות מותנות 0.9 איחוד חדרי גג 0.15 ניוד שטחים מקומות תחתונות 0.4
ערכי שווי	קרקע למר"מ	$ 900	קרקע למר"מ $ 1,110
תחשיב ההשבחה	המרת ח.מדרגות לעיקרי: 6*12*900 $*0.8*0.56*4.647=	₪ 134,904	תוספת שטח: 36 מ"ר*2+ 2 ממ"ד*7.5= 87 מ"ר 87*1,100 $*0.8*0.9*4.647= ₪ 320,196
	תוספת ממ"דים: 2*7.5*900 $*0.8*0.56*4.647=	₪ 28,105	תוספת זכויות מותנות: 5% מרתף+2.5%*2ק'= 10% 4.647*0.9*0.9*0.8*1,100 $*10%*1,140 = ₪ 377,611
	תוספת זכויות מותנות: 5% קומות, 5% מרתף 4.647*0.56*0.8*0.8*900 $*10%*1,136 =170,279 ₪		המרת ח.גג לדירת גג + ניוד שטחים לדירת הגג: 4.647*0.9*0.9*0.8*1,100 $*0.25*172 = ₪ 142,432
	המרת חדרי יציאה לגג לדירות גג: 138*0.2*900 $*0.8*0.8*0.56*4.647=	₪ 41,371	סה"כ השבחה ₪ 840,239
	סה"כ השבחה	₪ 374,659	היטל השבחה ₪ 420,120
	היטל השבחה	₪ 187,330	
	היטל לנישום 42.4%	**₪ 79,428**	**היטל לנישום 42.4% ₪178,130**
השבחה כתוצאה מאישור תכנית גב/353/ו - 2/3/2005			
מהות ההשבחה	תוספת 17 מ"ר לח.גג בהתחשב בהפסד שטח מרפסת גג		
מקדמי שווי	מקדם השבחה	0.75	התוספת בניכוי הפסד מרפסת גג 0.9
ערכי שווי	קרקע/מר"מ	$ 950	קרקע/מר"מ $ 1,300
תחשיב ההשבחה	17*4*0.75*950 $*0.56*0.8*4.334=	₪ 94,072	17*4*0.9*0.9*1,300 $*0.8= $ 28,641
	היטל השבחה	₪ 47,036	היטל השבחה ב- (4.334) ₪ 124,132
	היטל לנישום 42.4%	**₪ 19,943**	**היטל לנישום 42.4% ₪ 52,632**
השבחה כתוצאה מאישור תכנית גב/מק/550 – 27/9/2011			
מהות ההשבחה	המרת חדרי יציאה לגג לדירת גג ביטול זכות מותנית להמרה של 6 חדרי יציאה לגג בשטח 240 מ"ר		הוספת דירת גג במקום חדרי יציאה לגג מעל הקומה העליונה ללא שיקול דעת הועדה המקומית כמפורט בתכנית גב/2002.
מקדמי שווי			מקדם השבחה בשטחי דירות הגג 0.23
ערכי שווי	אין מחלוקת		קרקע/מר"מ ₪ 7,500 מקדם ביטול זכות מותנית 0.1
תחשיב ההשבחה	240 מ"ר*0.2*7,500 ₪*0.8*0.56*0.2=	₪ 32,256	240מ"ר*0.23*7,500 ₪*0.9*0.1= ₪ 37,260
	היטל השבחה	₪ 16,128	היטל השבחה ₪ 18,630
	היטל לנישום 42.4%	**₪ 6,838**	**היטל לנישום 42.4% ₪ 7,899**

10. <u>הכרעה, גורמים ושיקולים</u>

הכרעה זו עניינה ההשבחה כתוצאה מאישור תכניות שונות בעת מימוש 42.4% מהמקרקעין בדרך של מכר.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

10.1 **<u>מקדמי שווי</u>**

מקדם מיקום וצורה:

אין מחלוקת בין שמאי הצדדים כי יש להביא בחשבון מקדם מיקום וצורה של 0.8 לנוכח מיקום החלקה בסמוך לבית הקברות והיות החלקה צרה וארוכה. ככל שנתוני ההשוואה נעדרי מאפיינים אלה, מקובל עלי מקדם ההתאמה המוסכם.

מקדם מושע:

שמאי המשיבה מביא בחשבון מקדם מושע של 0.9 לנוכח מושע בין 2 חוכרים. השמאי מציין כי בחלקה 3 חוזי חכירה – 2 חוכרים וחוזה שלישי לפיו חלק מהחלקה מוחכר לשני החוכרים במשותף.

שמאי המבקש מביא בחשבון מקדם 0.56 המשקף דחיה ב- 10 שנים לצורך הגעה להסכמות או פירוק שיתוף.

מקובל עלי מקדם המושע של 0.9 לנוכח העובדה כי מדובר בהסכמה בין 2 גורמים בלבד.

10.2 **<u>השבחה כתוצאה מאישור תכנית גב/265/א – 19/9/1975</u>**

אין מחלוקת בין הצדדים באשר לניצול המיטבי שהינו הריסת הקיים ובניית בניה רוויה חדשה.

ההשבחה נובעת מתוספת זכויות בין מצב קודם לניצול של 3 קומות, 90% + מרפסות (30% משטח עיקרי, 1/3 משטח המרפסות ניתנות לקירוי) לבין מצב חדש לניצול של 4 קומות, 96% + מרפסות כנ"ל.

אין אף מחלוקת בין הצדדים בעניין שווי קרקע/מר"א[4] - 0.112 ₪ ובעניין מקדם שווי מרפסות סגורות – 1.

המחלוקת מתמקדת במקדם שווי מרפסות לא מקורות – 0.5 לשיטת שמאי המשיבה, 0.7 לשיטת שמאי המבקש.

הכרעה

תכנית גב/53 מאפשרת תוספת שטח מרפסות, אם פתוחות ואם מכוסות, בשטח 25% משטח הבית. כלומר, שטח המרפסות ניתן לתכנון כמרפסות מקורות.

תכנית גב/258 מאפשרת סגירת 1/3 משטח המרפסות המותרות. מכאן שמדובר במרפסות מקורות חלקן סגורות וחלקן לא סגורות.

מקדם שווי מרפסות מקורות פתוחות של 0.5 מקובל עלי.

מקדם שווי מרפסות מקורות סגורות מוערך על ידי ב- 0.9 לנוכח השוני בין בניית השטח כחלק מהדירה ללא מגבלת תכנון כמרפסת סגורה ובנייתו עם מגבלת תכנון זו.

שטח החלקה נטו – 1,136 מ"ר.

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם	שטח	מקדם	סה"כ
עיקרי	1,022.4	1	1,022.4
סה"כ מרפסות 30% משטח הבית			

[4] מ״ר אקוויולנט

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

מרפסות מקורות סגורות	102.2	0.9	92.0
מרפסות מקורות לא סגורות	204.5	0.5	102.2
סה"כ מר"א			1,216.7
מצב חדש			
עיקרי	1,090.6	1	1,090.6
סה"כ מרפסות 30% משטח הבית			
מרפסות מקורות סגורות	109.1	0.9	98.2
מרפסות מקורות לא סגורות	218.1	0.5	109.1
סה"כ מר"א			1,297.8
ההשבחה במר"א			81.1
מקדם מושע			0.9
מקדם מיקום וצורה			0.8
שווי קרקע/מר"א			₪ 0.112
השבחה			₪ 6.54
היטל השבחה			₪ 3.27
ההיטל לחלק הנמכר	42.4%		**₪ 1.39**

10.3 **<u>השבחה כתוצאה מאישור תכנית גב/353 – 9/4/1982</u>**

התכנית מאפשרת בניית חדרי יציאה לגג לדירות הקומה העליונה והצמדת מרפסות גג.

המחלוקת בין שמאי הצדדים מתמקדת בערכי השווי ובמקדם שווי חדר היציאה לגג.

שמאי המשיבה מעריך מקדם חדר יציאה לגג ב- 1.3 ושווי קרקע/מר"מ ב- 360 $. השמאי מצטט נתוני 'מקרקעין וערכם' והכרעות בהן נקבע שווי קרקע/מר"א – בגבולות 300 $ - 360 $.

שמאי המבקש מעריך מקדם חדר יציאה לגג ב- 1.2 ושווי קרקע/מר"מ ב- 300 $. השמאי מצטט 2 שומות מכריעות (הגורן 4, גוש עציון 3) בהן הוערך שווי הקרקע ב- 300 $/מר"א.

הכרעה

התכנית מאפשרת חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר ליח"ד ומרפסת גג צמודה. לנוכח ההוראה שבתכנית 265/א לפיה הקומה הרביעית בבניין הקידמי הפונה לרחוב תהיה בנסיגה של 2 מ' לפחות מהגבולות החיצוניים של הקומה השלישית, הרי שמדובר בקומה חלקית ולפי סעיף 11.4 להוראות תכנית גב/353 לא ניתן לבנות חדר יציאה לגג על גג קומה חלקית. מכאן שמדובר בתוספת 2 חדרי יציאה לגג בבנין העורפי בלבד.

מקדמי השווי המוערכים על ידי – 0.2 למרפסת הגג, 1 לחדר היציאה לגג.

ערכי השווי – בבטאון 'מקרקעין וערכם' מפורט שווי קרקע לחדר במקום טוב ובמקום בינוני. בהביאי בחשבון שטח חדר ממוצע של כ- 25 מ"ר בממוצע מתקבל שווי קרקע למר"מ של 447 $ במקום טוב ו- 274 $ במקום בינוני. אני סבורה כי במיקום הנדון (בהתעלם מהסמיכות לבית הקברות) סביר לאמוד שווי הקרקע ב- 310 $/מר"א.

תחשיב ההשבחה:

	שטח	מקדם	סה"כ
חדרי גג	46	1	46
מרפסות גג	156.2	0.2	31.2

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

סה"כ מר"א			77.2
מקדם מושע			0.9
מקדם מיקום וצורה			0.8
שווי קרקע/מר"א	$ 310	0.0197	₪ 6.11
השבחה			₪ 339.64
היטל השבחה			₪ 169.82
ההיטל לחלק הנמכר	42.40%		**₪ 72**

10.4 **<u>השבחה כתוצאה מאישור תכנית גב/258/א - 31/12/1982.</u>**

התכנית מרחיבה זכויות הבניה מ- 96% + מרפסות מקורות ל- 126%.

המחלוקת בין הצדדים מתמקדת בערכי השווי – 400 $/מר"א לשיטת שמאי המבקש ו- 450 $/מר"א לשיטת שמאי המשיבה. (בנושא הזכות למבנה העזר הסכים שמאי המבקש בדיון כי אין להביא בחשבון זכות זו).

הכרעה

ההשבחה מוערכת כהפרש שווי בין השווי במצב הקודם לשווי במצב החדש.

במצב הקודם, ניתן היה לבנות 96% + מרפסות + חדרי גג. הוראות גב/353 לא איפשרו בניית חדרי גג על קומה חלקית לפיכך הובאו בחשבון 2 חדרי יציאה לגג בבנין העורפי בלבד.

במצב החדש קובעת התכנית אפשרות ניצול של 126% ב- 3 קומות מלאות, לפיכך ניתן לבנות 2 חדרי יציאה לגג בכל בניין וסה"כ 4 חדרי יציאה לגג.

באשר לערכי השווי – בהביאי בחשבון הנתונים כמפורט בבטאון מקרקעין וערכם פ"ט (89) כן שטח חדר של כ- 25 מ"ר בממוצע, מתקבל שווי קרקע למר"מ של 400 $ (בהתעלם מהסמיכות לבית הקברות).

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם		**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
עיקרי	96.0%	1,090.6	1	1,090.6
סה"כ מרפסות 30% משטח הבית	28.8%			
מרפסות מקורות סגורות	9.6%	109.1	0.9	98.2
מרפסות מקורות לא סגורות	19.2%	218.1	0.5	109.1
חדרי יציאה לגג		46	1	46
מרפסות גג		156.2	0.2	31.2
סה"כ מר"א				1,375.0
מצב חדש	126%			1431.4
חדרי יציאה לגג		92	1	92
מרפסות גג		385	0.2	77.0
סה"כ מר"א				1,600.4
השבחה במר"א				225.4
מקדם מושע				0.9
מקדם מיקום וצורה				0.8
שווי קרקע/מר"א		$ 400	0.0337	₪ 13.48
השבחה				₪ 2,187.4

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

היטל השבחה				₪ 1,093.7
ההיטל לחלק הנמכר	42.40%			**₪ 463.7**

10.5 **<u>ההשבחה כתוצאה מאישור תכנית גב/385 – 9/9/1987</u>**

התכנית קובעת כי יהיה זה בסמכותה של הועדה לאשר תוספת 5% בגין כל מעלית נוספת.

שמאי הצדדים מביאים בחשבון 2 מעליות. המחלוקת מתמקדת במקדם השווי לזכויות אלה כזכויות מותנות ובערכי השווי.

שמאי המשיבה מביא בחשבון מקדם זכויות מותנות של 0.9 למעלית הראשונה ושל מחצית מכך למעלית השניה. שווי קרקע/מר"מ מוערך על ידו ב- 480 $ על בסיס המפורט ב- 'מקרקעין וערכם' ובשומות מכריעות.

שמאי המבקש מביא בחשבון מקדם זכויות מותנות של 0.8 למעלית הראשונה ושל מחצית מכך למעלית השניה. שווי קרקע/מר"מ מוערך על ידו ב- 430 $ על בסיס המפורט ב- 'מקרקעין וערכם' ובשומות מכרעות ברח' גוש עציון 3 וסירקין 28.

הכרעה

מקדם זכויות מותנות למעלית ראשונה של 0.9 מקובל עלי שכן רמת הוודאות לאישור מעלית זו גבוהה ביותר. כן מקובלת עלי הסכמת הצדדים למחצית מקדם זה למעלית השניה/ייעודית.

באשר לערכי השווי – בבטאון 'מקרקעין וערכם' מפורט שווי קרקע לחדר במקום טוב – 11,000 $ - 14,000 $ (440 $ - 560 $/מר"מ[5]) ובמקום בינוני 7,000 $ - 9,000 $. (280 $-360 $/מר"מ).

לפיכך מקובלת עלי הערכת שמאי המבקש לשווי של 400 $/מר"מ (בהתעלם מהסמיכות לבית הקברות).

תחשיב ההשבחה:

	שטח	**מקדם זכויות מותנות**	**סה"כ**
מעלית I	56.8	0.9	51.12
מעלית II	56.8	0.9*0.5	25.56
סה"כ מר"א			76.68
מקדם מושע			0.9
מקדם מיקום וצורה			0.8
שווי קרקע/מר"א	$ 400	1.5889	₪ 636
השבחה			₪ 35,089
היטל השבחה			₪ 17,545
ההיטל לחלק הנמכר	42.40%		**₪ 7,439**

10.6 **<u>השבחה כתוצאה מאישור תכנית גב/353/ד – 12/8/1994</u>**

התכנית מאפשרת תוספת פרגולה בצמוד לחדר היציאה לגג בשטח 23 מ"ר או 1/3 משטח מרפסת הגג.

[5] 25 מ״ר לחדר בממוצע

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

אין מחלוקת בין הצדדים באשר למקדם תוספת השווי לפרגולה – 0.1. המחלוקת מתמקדת בערכי השווי – 1,000 $ לשיטת שמאי המשיבה ו- 850 $ לשיטת שמאי המבקש.

הכרעה

שווי קרקע/מר"א הבסיסי מוערך על ידי ב- 1,000 $[6].

תחשיב ההשבחה:

שטח פרגולות	92
מקדם השבחה	0.1
מקדם מושע	0.9
מקדם מיקום וצורה	0.8
שווי קרקע/מר"א	1,000 $
שע"ח	3.028
השבחה	20,057 ₪
היטל השבחה	10,029 ₪
ההיטל לחלק הנמכר	**4,252 ₪**

10.7 **<u>השבחה כתוצאה מאישור תכנית גב/מק/258/ו – 6/11/1998</u>**

התכנית מטמיעה ההקלות הכמותיות בזכויות הבניה.

שמאי המשיבה מתייחס לתוספת 6% והפיכת תוספת 5% למעלית מזכות מותנית לזכות מוקנית. המרה זו מוערכת במקדם שווי של 0.1. השמאי מעריך שווי קרקע/מר"מ ב- 1,100 $.

כמענה לשאלתי מדוע לא התייחס לתוספת זכויות של 2.5% לקומה, טען השמאי כי התכנית הוסיפה אומנם 2.5% לקומה וסה"כ עד 5%, אולם התכנית לא הוסיפה קומות (תוספת הקומות לאחר התכנית ניתנו רק בהליך של הקלה). רק בתכנית גב/מק/2002 שאושרה בשנת 2003 נקבע כי הועדה המקומית רשאית לאשר קומות נוספות לפי שיקול דעתה.

שמאי המבקש אינו חולק על מהות ההשבחה, אך מביא בחשבון השבחה מזכות מותנית למוקנית של 0.2. (השמאי אינו מתייחס לתוספת 5% בגין תוספת קומות). השמאי מעריך שווי קרקע/מר"מ ב- 900 $ על בסיס שומות מכריעות ברחוב הגורן 4, גוש עציון 3 וסירקין 28.

הכרעה

התכנית מטמיעה ההקלות הכמותיות ומאפשרת בניית תוספת 6%, תוספת 5% בגין מעלית ותוספת 2.5% עבור כל קומה נוספת וסה"כ 5%. סה"כ תוספת של 16% משטח המגרש.

באשר לשטח של 5% בגין תוספת קומות – גישת המשיבה כמפורט לעיל נדונה בערר(ת"א) 85153/11 **הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' חברת נחמני דור הבניה בע"מ** שניתן ביום 24/9/2015 שם נדחתה גישת המשיבה[7]:

> "טענה נוספת בפי הוועדה המקומית הינה כי תכנית גב/מק/2002 משנת 2003 היא שהתירה תוספת של 5% בנייה בגין תוספת 2 קומות. זאת בניגוד לקביעת השמאי המכריע לפיה הדבר הותר, אם כי כזכות מותנית, עוד בתכנית גב/ 258/ ו משנת 1998. **לא נוכל לקבל**

[6] התואם אף שומות מכריעות אחרות – למשל שומת הח"מ בגוו"ח 6161/276, שומת א.נזרי בגוו"ח 6168/712, שומת מלוכנא בגוו"ח 6154/933 ועוד.

[7] שמאי המשיבה התעלם מהחלטות אלה. ראוי היה להתייחס אליהן וככל שחולק עליהן לציין אף הנימוקים לכך.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

את עמדת הוועדה המקומית בעניין זה[8]**.** התכנית קובעת מפורשות כי בין מטרותיה הכללת ההקלות הכמותיות (תוספת שטחי רצפה) כפי שהן מופיעות בתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשכ"ז-1967. בפירוט ההקלות הכמותיות מופיעה בין היתר תוספת שטח רצפה בשיעור של 2.5% בגין תוספת קומה, כאשר התוספת המירבית היא 5% בגין תוספת 2 קומות. בסעיף 11 לתכנית, שכותרתו "הוראות בדבר אחוזי בניה נוספים", מצוין כי עבור כל קומה נוספת מעל מספר הקומות המותר לפי תכנית, למעט תוספת של קומה מפולשת, תינתן תוספת שטח רצפה בשיעור של 2.5%.
אכן, התכנית לא הוסיפה קומות ולפיכך צודק השמאי המכריע בקובעו כי תוספת זכויות הינה מותנית, שכן ההתניה היא הוספת קומות.
ואולם עצם עיגון הזכויות הנוספות בגין כל קומה כאמור בתקנות סטייה ניכרת, כבר נעשה במסגרת התכנית דנן. לעניין זה קבע השמאי המכריע: "תוספת 2.5% בגין כל קומה נוספת (סה"כ 5%) הינה **זכות מותנית**... הסבירות למימוש תוספת זו מותנה בגורמים כדלהלן: בהגשת תכנית חדשה לתוספת קומות ע"י הבעלים (סבירות זו מוערכת על ידי ב-80% לאור היתרונות בתוספת הקומות), אישור הוועדה לתכנית זו (ע"פ הבנייה באזור סבירות זו מוערכת על ידי ב-80%). סה"כ מקדם ההשבחה מותנה בסבירות 0.64%." השמאי המכריע דחה את עמדת הנישומה שלפיה מדובר בזכות מוקנית, ללא התניות. כאמור, איננו רואים מקום להתערב בקביעתו זו של השמאי המכריע אשר לטעמנו בדין יסודה. עם זאת, לנוכח פסק הדין בעניין אליק רון, והעובדה שניתן היתר הממשמש את תוספת הזכויות הללו, ממילא על הנישומה לשלם אף את ההפרש למימוש מלא, אם כי בערכי 258 ו'".

ועדת הערר חזרה על החלטתה זו גם בערר (ת"א) 85230/14 **הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אילנה פורת** שניתן ביום 27/11/2016.

לפיכך תובא בחשבון זכות זו כזכות מותנית. מקדם הזכות המותנית מוערך על ידי ב- 0.9 לנוכח רמת הוודאות הגבוהה של הקניית תוספת הקומות.

תוספת הזכויות מאפשרת הגדלת שטחי מרפסות הגג. עם זאת, לנוכח הצורך בהרחבת השטחים המשותפים (עד 25% משטח הגג) וצמצום שטח החצר, לא אביא בחשבון גורם זה.

ניתן לאמוד ההשבחה בהתייחס ישירות לתוספת השטחים, שכן יתרת זכויות הבניה הינן ללא כל שינוי.

שמאים מכריעים העריכו שווי קרקע למר"מ באזור בטווח של 900 $/מר"מ – 1,200 $/מר"מ[9]. שווי קרקע/מר"מ מוערך בכ- 1,000 $.

תחשיב ההשבחה:

	שטח	מקדם	סה"כ
תוספת 6%	68.16	1	68.16
המרת 5% ממותנית למוקנית	56.8	0.1	5.68
תוספת 5% - 2 קומות	56.8	0.9	51.12
סה"כ	181.76		**125**
מקדם מושע			0.9
מקדם מיקום וצורה			0.8
שווי קרקע/מר"א			$ 1,000
שע"ח			4.323
השבחה			₪ 388,945
היטל השבחה			₪ 194,473
ההיטל לחלק הנמכר	42.40%		**₪ 82,456**

[8] הדגשה שלי.
[9] כולל שומת החי"מ בגוו"ח 6154/581 ובגוו"ח 6156/360 שם הוערך השווי ב- 1,200 $/מר"מ.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

10.8 **<u>השבחה כתוצאה מאישור תכנית גב/מק/353/ה – 8/12/1998</u>**

התכנית מאפשרת כיסוי הפרגולה בחומר שקוף וכן התקנת מחיצות שקופות ניידות בנסיגה ממישור העמודים ההקפיים של הפרגולה.

שמאי המשיבה מביא בחשבון מקדם השבחה של 0.35.

שמאי המבקש מביא בחשבון מקדם השבחה של 0.15 (בין 0.35 ל- 0.5).

הכרעה

התכנית מאפשרת כסוי הפרגולה והקמת מחיצות שקופות ניידות. בכך מרחיבה התכנית את השימושים האפשריים בשטח הפרגולה ואת אינטנסיביות השימוש. מקדם ההשבחה בין פרגולה פתוחה לסגורה מוערך ב- 0.25.

תחשיב ההשבחה:

שטח הפרגולה	92
מקדם השבחה	0.25
ההשבחה במר"א	23
מקדם מושע	0.9
מקדם מיקום וצורה	0.8
שווי קרקע/מר"א	$ 1,000
שע"ח	4.18
השבחה	₪ 69,221
היטל השבחה	₪ 34,610
ההיטל לחלק הנמכר	**₪ 14,675**

10.9 **<u>השבחה כתוצאה מאישור תכנית גב/מק/2002 – 8/4/2003</u>**

שמאי המשיבה מתייחס לתוספות כדלקמן:

- תוספת 12 מ"ר עיקרי לקומה לכל אחד משני הבניינים (ביטול חישוב מדרגות ע"ח שטח עיקרי) וסה"כ תוספת 72 מ"ר + תוספת 7.5 מ"ר*2 לממ"ד ל-2 דירות גג.
- תוספת זכויות מותנות של 5% בגין מרתף ו- 5% בגין 2 קומות. מקדם ההשבחה מוערך ב- 0.9. השמאי מפנה להחלטת ועדת ערר בערר 85084/12 בה סברה ועדת ערר כי לנוכח עמדת הועדה המקומית למקדם וודאות גבוהה של 0.9, ניתן להחיל מקדם של 0.1 במימוש הזכויות בשלב ההיתר.
- תוספת יח"ד בהתחשב באיחוד חדרי גג וניוד שטחים לדירת גג. מקדם ההשבחה מוערך ב- 0.15.

שווי קרקע/מר"מ מוערך ב- 1,100 $.

שמאי המבקש חולק על שמאי המשיבה בעניין מקדם זכויות מותנות – 0.8, בעניין המרת שטח חדרי יציאה לגג לדירות גג (138 מ"ר) במקדם השבחה של 0.2, ומעריך שווי קרקע/מר"מ בסיסי ב- 900 $.

הכרעה

התכנית מקנה תוספות כדלקמן:

– תוספת שטח של 12 מ"ר לקומה, 3 קומות, 2 בניינים וסה"כ 72 מ"ר. (שטח מדרגות מחושב כשטח שירות).

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

- תוספת זכויות מותנות של 5% בגין מרתף. (תוספת 5% לקומות הובאה בחשבון בתכנית גב/258/ו).
- תוספת יח"ד עקב המרת שטחי חדרי יציאה לגג לדירות גג.
- ניוד שטחים מקומות תחתונות לדירות הגג.

שווי קרקע/מר"א בסיסי כפי שהוערך ע"י שמאי המשיבה - 1,100 $ מקובל עלי[10].

מקדם זכויות מותנות מוערך ב- 0.9, לנוכח החלטת ועדת ערר המפורטת לעיל.

מקדם השבחה להמרת חדרי יציאה לגג לדירות גג מוערך ב- 0.1

להלן תחשיב ההשבחה הכולל מקדמי השווי המוערכים על ידי:

תוספת הזכויות	**שטח**	**מקדם**	**מקדם זכויות מותנות**	**סה"כ**
תוספת שטח (חלף ח. מדרגות)	72	1	1	72.0
תוספת 2 ממ"דים לדירות גג	15	1	0.9	13.5
המרת חדרי יציאה לגג לדירת גג	92	0.1	0.9	8.3
ניוד שטחי בניה לק. גג	183.3[11]	0.1	0.9	16.5
5% נוספים בגין מרתף	56.8	1	0.9	51.1
סה"כ השבחה במר"א				161.4
מקדם מושע				0.9
מקדם מיקום וצורה				0.8
שווי קרקע/מר"א	$ 1,100	4.647		₪ 5,112
השבחה				₪ 594,024
היטל השבחה				₪ 297,012
ההיטל לחלק הנמכר	42.40%			**₪ 125,933**

10.10 **<u>השבחה כתוצאה מאישור תכנית גב/353/ו – 2/3/2005</u>**

שמאי המשיבה מביא בחשבון תוספת 17 מ"ר לחדרי יציאה לגג במקדם שווי של 0.9. המקדם הינו לתוספת לדירת גג בהתחשב במקדם לדירת גג ומנגד הפסד מרפסת ולזכות מותנית

[10] ראה אף שומות מכריעות: בגוו"ח 6160/558- הוערך שווי קרקע ב- 1,200 $/מר"א, בגוו"ח 6155/90- שווי קרקע 1,000 $/מר"א, בגוו"ח 6154/513 הוערך שווי קרקע ב- 1,000 $/מר"א ובגוו"ח 6154/235- 1,150 $/מר"א.

[11]

שטח מגרש	1,136	
זכויות 258/א	126%	1,431.4
תכנית 258/ו	6%+5%	125.0
תכנית 385	לכל מעלית 5%	113.6
בגין מרתף	5%	56.8
סה"כ		1,726.7
סה"כ קומות		5
לקומה		345.3
ממ"דים לקומה		30
סה"כ כולל ממ"דים לקומה		375.3
בתכנון של 2 דירות גג	תקרת קומה 5	375.3
	מרפסות גג מינ'	100.0
	שטח דירת גג	275.3
	שטח 4 ח. גג	92.0
	שטח לניוד	183.3

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

לאיחוד חדרי הגג לדירת גג 0.9.

שווי קרקע/מר"מ מוערך ב- 1,300 $ על בסיס נתוני שווי ושומות מכריעות כמפורט.

שמאי המבקש מביא בחשבון מקדם הגדלת חדר היציאה לגג ב- 17 מ"ר בהפסד מרפסת גג וסה"כ מקדם 0.75. השמאי מעריך שווי קרקע/מר"מ ב- 950 $.

הכרעה

במסגרת ההשבחה בגין אישור תכנית גב/2002 הובא בחשבון שטחי דירות גג כך שתוותרנה מרפסות גג בשטח מינימלי של 50 מ"ר לדירת גג, כנדרש בהוראות התכנית. לפיכך אין אפשרות להרחבת דירות הגג. שטח זה ניתן להוסיף במסגרת ניוד לקומות.

שומות מכריעות שנערכו באזור לבניה דומה, מפרטות ערכי שווי בטווח של 1,000 $ - 1,350 $. ממוצע ערכי השווי בשומות אלה כ- 1,170 $[12]. ממוצע זה מקובל עלי.

תחשיב ההשבחה:

	שטח	**מותנה**	**סה"כ**
תוספת שטח	68	0.9	61.2
מקדם מושע			0.9
מקדם מיקום וצורה			0.8
שווי קרקע/מר"א	$ 1,170	₪ 4.334	₪ 5,071
השבחה			₪ 223,439
היטל השבחה			₪ 111,719
ההיטל לחלק הנמכר	42.40%		**₪ 47,369**

10.11 **<u>השבחה כתוצאה מאישור תכנית גב/מק/550 – 27/9/2011</u>**

התכנית קובעת כי שטח דירת גג יקבע לפי מספר חדרי היציאה לגג (40 מ"ר לחדר) ובכל מקרה לא יותר מ- 50% משטח הקומה העליונה. שטח דירת הגג לא יקטן מ- 90 מ"ר ושטח מרפסת הגג לא יקטן מ- 50 מ"ר.

אין מחלוקת בין הצדדים בעניין ערכי השווי – 7,500 ₪/מר"מ. שווי זה מקובל עלי.

שמאי המשיבה טוען כי התכנית הקנתה הזכות להוספת דירות גג במקום חדרי יציאה לגג ללא שיקול דעת הועדה המקומית כנדרש בתכנית גב/2002. השמאי מביא בחשבון שטח דירות הגג של 240 מ"ר במקדם 0.23 – מקדם דירת גג בהתחשב באיחוד חדרי גג (0.15) וניוד שטח עיקרי מקומות תחתונות (0.4).

שמאי המבקש מביא בחשבון שטח של 240 מ"ר (6 חדרי יציאה לגג בשטח 40 מ"ר לחדר) במקדם השבחה של 0.2.

הכרעה

התכנית קובעת את דירת הגג שמקורה באיחוד חדרי יציאה לגג כזכות מוקנית במקום זכות מותנית. בהשבחה בעקבות תכנית 2002 הובאה בחשבון הבניה בקומה העליונה כדירת גג במקדם 0.9, לפיכך מקדם ההמרה מזכות מותנית למוקנית – 0.1. ([13])

[12] ראה שומת בלטר בגוו"ח 6155/90, 6161/256, שומת קציר בגוו"ח 6160/558, שומת דיאמנט בגוו"ח 6154/235, שומת ברמן בגוו"ח 6154/513.

[13] תחשיב מקדמי השווי לשיטת שמאי המשיבה אינו ברור שכן איחוד חדרי היציאה לגג וניוד הזכויות כבר הובאו בחשבון במדרגות קודמות.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

שווי קרקע למר"א בסיסי של 7,500 ₪ המוסכם על הצדדים מקובל עלי.

תחשיב ההשבחה:

שטח דירות גג	275.3
מקדם דירת גג	1.3
מקדם המרה ממותנית למוקנית	0.1
סה"כ השבחה במר"א	35.8
מקדם מושע	0.9
מקדם מיקום וצורה	0.8
שווי קרקע/מר"א	₪ 7,500
השבחה	₪ 193,291
היטל השבחה	₪ 96,646
ההיטל לחלק הנמכר	**₪ 40,978**

11. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי **היטל ההשבחה** במקרקעין כתוצאה מאישור התכניות לחלק הנמכר הינו כלדקמן:

תכנית	מועד קובע	היטל השבחה
גב/265/א	19/9/1975	₪ 1.39
גב/353	9/4/1982	₪ 72
גב/258/א	31/12/1982	₪ 463.7
גב/385	9/9/1987	₪ 7,439
גב/353/ד	12/8/1994	₪ 4,252
גב/מק/258/ו	6/11/1998	₪ 82,456
גב/מק/353/ה	8/12/1998	₪ 14,675
גב/מק/2002	8/4/2003	₪ 125,933
גב/353/ו	2/3/2005	₪ 47,369
גב/מק/550	27/9/2011	₪ 40,978

ובאתי על החתום,

דורית פריאל
שמאית מכריעה

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il