א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

20.2.2017
מס' מינוי: 1090-2016
סימוכין: 709/1607

ה מ ב ק ש	ה מ ש י ב ה
עופר גון	הועדה המקומית גבעתיים
שמאי מקרקעין - **זיו ולכינסקי**	שמאי מקרקעין - **בני פיש**

שומה מכרעת לענין היטל השבחה

תת חלקה 112/1 בגוש 6163

(במשותף עם חלק מחלקה 75 בגוש 6162)

רחוב כ"ג 52,

<u>גבעתיים</u>

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

20.2.2017
מס' מינוי: 2016-1090
סימוכין: 709/1607

מטרת השומה

בהתאם להודעת מינוי לשמאי מכריע על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין מיום 4.7.2016, נתבקשתי לחוות את דעתי לענין גובה ההשבחה החלה על הנכס הנדון, למועדים הקבועים.

זיהוי הנכס

גוש:	6163	6162
תת חלקה:	1/112	75 (חלק)
כתובת:	רחוב כ"ג 52, גבעתיים	
שטח רשום:	506 מ"ר	
שטח נשוא השומה:	249.09 מ"ר (506 מ"ר x 223/453 החלק ברכוש המשותף)[1]	
סוג הנכס:	קרקע ועליה בית מגורים דו קומתי המהווה מחצית צפונית של בית מגורים דו משפחתי	

מהלך הדיון

מועד:	1.11.2016
משתתפים:	זיו ולכינסקי, בני פיש, כרמלה חורב והח"מ

ביקור בנכס

מועד:	11.8.2016
נוכחים:	כרמלה חורב והח"מ

המסמכים העיקריים שהוצגו

1. מטעם המבקש

- שומת השמאי זיו ולכינסקי מיום 25.7.2016 על נספחיה
- נסח רישום מיום 22.7.2016

2. מטעם המשיבה

- שומת השמאי בני פיש מיום 16.3.2016
- תגובת השמאי בני פיש לשומת המבקש מיום 17.8.2016
- תגובת הועדה המקומית לנושא ריבית מיום 28.6.2016

[1] מטעמי נוחות זכויות הבניה יחושבו על בסיס שטח מגרש של 250 מ"ר כפי שקבעו שמאי הצדדים.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

20.2.2017
מס' מינוי: 1090-2016
סימוכין: 709/1607

תמצית תאור הסביבה והנכס

1. הסביבה

הנכס הנדון נמצא בצידו המזרחי של רחוב כ"ג בין הרחובות המאבק במזרח ועמישב במערב, בחלק הדרומי של גבעתיים. הסביבה הינה אזור מגורים המאופיין בצידו המזרחי של רחוב כ"ג בבניה צמודת קרקע ובצידו המערבי בבניה רוויה. בסביבה קיים פיתוח סביבתי הכולל חיבור לתשתיות העירוניות.

2. הנכס

הנכס הנדון מהווה קרקע ועליה בית מגורים דו קומתי המהווה מחצית צפונית של בית מגורים דו משפחתי.

<u>הקרקע</u>

הקרקע מורכבת מחלק חלקה 112 בגוש 6163 ומחלק חלקה 75 בגוש 6162 ורשומה כתת חלקה 1/112 בחלק הצפוני של החלקה. שטח הקרקע הרשום הינו **506 מ"ר**. החלק המיוחס לתת חלקה 1 הינו 223/453 חלקים דהיינו **249.08 מ"ר**.

<u>המבנה</u>

על החלקה הנדונה ניצב בית מגורים דו קומתי דו משפחתי בשטח של 183.53 מ"ר עיקרי + 11.63 מ"ר עליית גג.

זכויות קנין

1. נסח רישום

על פי מידע מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט מתאריך 22.7.2016, הנכס הנדון רשום בפנקס הבתים המשותפים כתת חלקה 1/112 (יחד עם חלק מחלקה 75 בגוש 6162) ומתואר כדירה בשטח של 58 מ"ר, והצמדת קרקע בשטח של 165 מ"ר. החלק ברכוש המשותף הינו 223/453 חלקים.
הנכס רשום בבעלות קרן קיימת לישראל, בשלמות. רשומה חכירה על שם גון עופר ועבריה.

<u>הערות</u>

בתאריכים 20.8.2015 ו- 24.9.2015 נרשמו הערות אזהרה לפי סעיף 126 על החלקים של גון עופר ועבריה.

2. הסכם מכר

על פי חוזה המכר שהוצג בפני, הנכס הנדון נמכר ביום 14.7.2015.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

20.2.2017
מס' מינוי: 1090-2016
סימוכין: 709/1607

מצב תכנוני

מצב קודם

1. תוכנית גב/53 ("תוכנית מתאר למרחב תכנון עיר גבעתיים")
תוכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום **6.5.1960** בילקוט הפרסומים 761.
על פי תוכנית זו, הקרקע מסווגת כאזור מגורים א' בו ניתן לבנות על שטח מגרש מינימאלי של 500 מ"ר בית מגורים בן 2 קומות לפי 25% בקומה וסה"כ 50% משטח המגרש.
כמו כן ניתן לבנות נספח בשטח של 5% משטח המגרש. שטח הנספחים, מרפסות עד 25% משטח הבית ומדרגות חיצוניות אינם נכללים בשטח הבית. שטח קומת המרתף או קומת העמודים - אם לדעת הועדה המקומית יש אפשרות להקימה - לא יעלה על 65% מהשטח המותר.
קווי הבנין הינם: קדמי: 5 מ', צידי: 3 מ', אחורי: 6 מ'.

2. תוכנית גב/123 ("שינוי מס' 1 לתוכנית המתאר")
תוכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום **23.9.1965** בילקוט הפרסומים 1216.
על פי תוכנית זו, הקרקע מסווגת כאזור מגורים א' בו ניתן לבנות על שטח מגרש מינימאלי של 500 מ"ר בית מגורים בן 2 קומות לפי 30% בקומה וסה"כ 60% משטח המגרש.
הוועדה רשאית להרשות או לחייב לבנות קומת עמודים מפולשת.

3. תוכנית גב/159 ("שינוי לתוכנית המתאר")
תוכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום **20.6.1968** בילקוט הפרסומים 1458.
התוכנית קובעת תקנות בענין שטחי המרפסות בשיעור של 30% משטח הבית שאינם נכללים במניין אחוזי הבניה.

4. תוכנית גב/258 ("שינוי לתוכנית המתאר")
תוכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום **19.6.1975** בילקוט הפרסומים 2119.
תוכנית זו מתירה סגירת מרפסת באזורי מגורים בשטח שלא יעלה על 1/3 משטח המרפסת המותר בקומה. הסגירה לא תחרוג מעבר לקווי הבנין החוקיים.

מצב חדש

1. תוכנית גב/353 ("שינוי לתוכנית המתאר מס' 53 על שינוייה")
תוכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום **25.3.1982** בילקוט הפרסומים 2797.
על פי תוכנית זו, הותרה בניית "מגדל יציאה" לגג העליון מתוך הדירה שמתחתיו בשטח של 23 מ"ר ברוטו לכל יחידת דיור. סה"כ שטח הבניה בגג לא יעלה על 40% ובתנאי שהשטח המשותף הכולל של הגג לא יפחת מ-25% משטח הגג.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

20.2.2017
מס' מינוי: 1090-2016
סימוכין: 709/1607

2. תוכנית גב/258/א' ("שינוי לתוכנית המתאר מס' 53 על שינוייה")
תוכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום **16.12.1982** בילקוט הפרסומים 2874.
על פי תוכנית זו, הקרקע מסווגת כאזור מגורים א' בו ניתן להקים בנין בן 2 קומות או 2 קומות מעל לקומת עמודים מפולשת בשטח של 39% משטח המגרש לקומה.

לצורך קביעת שטח הבניה המותר אין לקחת בחשבון שטחים של:
- מגדל מדרגות יציאה לגג ועליית גג
- מוסך, חדר הסקה, חדר מכונות, מקלט, מגדל בטחון, פיר מעלית, ביתן למכלי גז, אשפה, ארובות אויר ואינסטלציה סניטרית, לדר לעגלות ואופניים בקומה המפולשת
- מחסן בשטח של עד 12.0 מ"ר ומוסך בשטח של עד 15.0 מ"ר בבתים חד או דו"מ לכל יח"ד

קווי בנין: קדמי -על פי תוכניות קודמות, צידי - 3 מ', אחורי - 5 מ'.

3. תוכנית גב/353/ד'
תוכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום **28.7.1994** בילקוט הפרסומים 4235.
התוכנית מתירה בניית חדר יציאה לגג העליון מתוך הדירה שמתחתיו בשטח של 23 מ"ר אך לא יותר מ- 40% משטח הגג.
תותר הקמת פרגולה בצמוד לחדר היציאה לגג ובתחום שטח הגג שמעל לדירה. שטח הפרגולה עד 23 מ"ר ולא יותר מ-1/3 משטח מרפסת הגג.

4. תוכנית גב/406 ("מרתפים")
תוכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום **28.7.1994** בילקוט הפרסומים 4235.
התוכנית מתירה בניית קומת מרתף אחת בתחום קווי הבנין הבניה החלים על הבנין.
השימושים המותרים: חניה, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, בטחון ובטיחות, מעליות, חדרי מדרגות, אחסנה, משחקים לילדים, ספורט ופעילות פנאי.
לא תותר קומת מרתף תחתונה.

5. תוכנית גב/מק/258/ו'
תוכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום **22.10.1998** בילקוט הפרסומים 4690.
התוכנית מטמיעה את ההקלות הכמותיות (כפי שהן מופיעות בתקנות התכנון והבניה).

באזור מגורים א' התוספת המוטמעת הינה תוספת שטח רצפה בשיעור של 6%.
סה"כ שטח הבניה המותר באזור מגורים א' מסתכם ב-84% (42% בקומה) ובאזור א' עם קומה מפולשת 89% (45% בקומה).

<u>הוראות בדבר אחוזי בניה נוספים</u>
א. עבור כל קומה נוספת תינתן תוספת שטח רצפה בשיעור של 2.5%.
ב. עבור קומה מפולשת נוספת תינתן תוספת שטח רצפה בשיעור של 5.0%.
ג. תותר משיקולים תכנוניים חלוקה לא שווה של אחוזי הבניה בקומות תוך שמירה שלא תהייה חריגה מקווי הבנין המותרים אולם סה"כ אחוזי הבניה המותרים לא ישתנה.
ד. בתוכנית זו כלולה תוספת שטח הבניה בשיעור של 5.0% בגין מעלית אחת.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

20.2.2017
מס' מינוי: 1090-2016
סימוכין: 709/1607

6. תוכנית גב/מק/353/ה' ("בניה על גגות")

תוכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום **23.11.1998** בילקוט הפרסומים 4701.
תוכנית זו קובעת הוראות ותנאים לבניית חדרי יציאה לגג ופרגולות לרבות הוראות ותנאים לענין החומרים לקירוי ודיפון הפרגולה לצורך הצללה.

7. תוכנית גב/מק/2002 ("תוכנית מתאר מקומית")

תוכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום **24.3.2003** בילקוט הפרסומים 5169.
על פי תוכנית זו, הקרקע מסווגת כאזור מגורים א' בו ניתן להקים (ללא שינוי מתוכניות תקפות):

	בנין בן 2 קומות	בנין בן 2 קומות מעל מפולשת
שטח בניה עיקרי לבנין	84%	89%
שטח בניה עיקרי לקומה	42%	45%
שטח שירות מעל הקרקע (ליח"ד)	50 מ"ר	35 מ"ר
שטח שירות מתחת הקרקע	קומה אחת בכל תחום המגרש[2]	200%
מחסנים דירתיים[3]	12 מ"ר	10 מ"ר
בניה על הגג	יותרו 23 מ"ר נוספים על שטחי הבניה העיקריים המותרים, לא כולל שטח מדרגות המוביל אליהם. תותר הקמת מצללות ועליית גג בגגות משופעים. חישוב שטח עליית הגג לפי תקנות בדבר חישוב שטחים בחוק התכנון והבניה.	

<u>הוראות נוספות</u>

- זכויות הבניה המפורטות בטבלה כוללות תוספת בגין מעלית ראשונה בבנין
- על כל מעלית נוספת תותר תוספת של 5% נוספים לשטחי הבניה המותרים
- הועדה המקומית תהייה רשאית להתיר תוספת של 5% בגין קומת מרתף שתבנה במקום קומת עמודים מפולשת נוספת
- במגרש מדרוני תותר תוספת של 15% על שטחי הבניה המותרים המצוינים בטבלה
- תותר תוספת של 2.5% בגין כל קומה נוספת
- בקומת מרתף חלקית תותר תוספת של 5% לחלק המהווה מרתף באותה קומה ותוספת של 2.5% בלבד לחלק המהווה דירת גן או מבואת כניסה ראשית לבנין

[2] שטחי שירות מתחת לקרקע בצמודי קרקע יוכלו להגיע עד גבולות המגרש למעט כל רצועת מרווח הבניה הקדמי.
[3] המחסנים ימוקמו במרתפי הבנין. השטח המצוין הינו מרבי למחסן ליח"ד ויחושב במסגרת שטחי השירות המותרים.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

20.2.2017
מס' מינוי: 1090-2016
סימוכין: 709/1607

<u>הוראות כלליות</u>

- גודל מגרש מינימאלי - ההוראות בדבר גודל מגרש מינימאלי, מבוטלות. הוראה זו לא תחול על תוכניות מתאר מקומיות הכוללות הוראות של תוכנית מפורטת, שבהן נקבעו גדלי מגרשים. אין בהוראה זו לאפשר חלוקת מגרשים קיימים בתשריט חלוקה בלבד, או בתשריט תוכנית מפורטת.
- גובה בנין מותר באזור מגורים א' יהיה 4 קומות
- קווי הבנין הינם קדמי- לפי תוכנית תקפה או 4 מ', צידי - 3 מ', אחורי - 5 מ'.
- הועדה המקומית רשאית לאשר ניוד שטחים עיקריים בין הקומות לרבות חדר יציאה לגג
- הועדה המקומית רשאית לאשר בריכות שחיה
- תותר הקמת מצללות בחצרות פרטיות של בתים ובשטח הגג הצמוד לחדרי יציאה לגג או דירות גג
- מרתפים - הועדה המקומית תהייה רשאית להתיר הקמה של עד 2 קומות מרתף. במגרשים של צמודי קרקע ניתן להקים מרתפים עד לגבולות המגרש במרווחים צדדיים ואחוריים בלבד.

8. תוכנית גב/353/ו' ("בניה על גגות")

תוכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום **15.2.2005** בילקוט הפרסומים 5367.
תוכנית זו מגדילה את שטחי חדרי היציאה לגג מ-23 מ"ר ל-40 מ"ר (לרבות ממ"ד).

<u>הסכמות ובסיסים לשומה המכרעת</u>

מקובלת עלי עמדת שמאי הצדדים כי תוכנית גב/406 המתירה מרתף בקונטור קומת הקרקע איננה משביחה, מאחר ועל פי תוכנית קודמת - גב/53, הותרה קומת מרתף בהיקף של 65% משטח הבניה המותר. תוכנית גב/406 אינה מגדילה את שטח המרתף מעבר לזכויות שהוקנו בעבר.

<u>התאריכים הקובעים להיטל ההשבחה</u>

- תוכנית גב/353: 9.4.1982
- תוכנית גב/258/א': 31.12.1982
- תוכנית גב/353/ד': 12.8.1994
- תוכנית גב/מק/258/ו': 7.11.1998
- תוכנית גב/בק/353/ה': 8.12.1998
- תוכנית גב/מק/2002: 8.4.2003
- תוכנית גב/353/ו': 2.3.2005

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

20.2.2017
מס' מינוי: 1090-2016
סימוכין: 709/1607

תמצית טיעוני השמאים בסוגיות השנויות במחלוקת

1. השבחה לתוכנית גב/353

עמדת שמאי המבקש

התוכנית אושרה כ- 3 שנים לפני מתן היתר בניה לעליית הגג בשנת 1985, לפיכך לא קיימת השבחה בגין תוכנית זו. לחילופין נערך תחשיב השבחה המביא בחשבון דחיית תוספת הזכויות ל- 25 שנה היות ועליית הגג שנבנתה תורמת לשווי הנכס.

תחשיב השבחה

מצב קודם:	
חדר יציאה לגג	11.63 מ"ר
מצב חדש:	
חדר על הגג	23.00 מ"ר
בניכוי חדר מדרגות	4.00 מ"ר (-)
סה"כ	19.00 מ"ר
השבחה אקווי:	7.37 מ"ר
שווי למ"ר מבונה	$ 360
השבחה	$ 2,653
ובש"ח לפי 0.0197 ₪ / $	52.16 ₪
מקדם דחיה	0.233
השבחה	12.16 ₪

ערכי שווי

ערכי השווי נקבעו על סמך השומות המכריעות שלהלן:

גו"ח	שמאי/ת מכריע/ה
6162/87/2	בצלאל קציר
6163/119/2	תמיר שדה
6163/110	יצחק ברמן
6162/99/2	נאוה סירקיס

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

20.2.2017
מס' מינוי: 2016-1090
סימוכין: 709/1607

עמדת שמאי המשיבה

לנכס הנדון קיים היתר בניה מיום 11.3.1985 לפיו בנוי:

שטח עיקרי קומת קרקע	97.52 מ"ר
שטח עיקרי קומה א'	86.01 מ"ר
סה"כ	183.53 מ"ר
עליית גג	11.63 מ"ר

תוכנית גב/353 מוסיפה זכויות בניה של 23 מ"ר עבור חדר על הגג.

תחשיב ההשבחה

מצב חדש:	23.00 מ"ר
מצב קודם	11.63 מ"ר בנוי
יתרה	11.37 מ"ר
מקדם	1.5
סה"כ	17.05 מ"ר
שווי למ"ר מבונה	$ 460
השבחה	$ 7,843
ובש"ח לפי 0.0197 ₪ / $	154 ₪

ערכי שווי

ערכי השווי נקבעו על סמך השומות המכריעות שלהלן:

גו"ח	שמאי/ת מכריע/ה
6156/360	דורית פריאל
6162/84/1	מנחם מלוכנא
6164/164/1	לבנה אשד
6163/119/2	תמיר שדה
6160/396	דורית פריאל

הכרעה

התוכנית מתירה חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר ועל כן מחויבת בהשבחה. קיימת הסכמה בין הצדדים שבתאריך 11.3.1985 ניתן היתר בניה לעליית גג בשטח של 11.63 מ"ר. על כן ההיתר יחושב כמימוש חלקי של תוכנית גב/353 מתוך הנחה כי שולם היטל השבחה בגין המימוש החלקי. קיימת יתרת חבות בהיטל השבחה על היתרה בשטח של 11.37 מ"ר. העובדה שכעבור 3 שנים לאחר המועד הקובע היה מימוש חלקי אינה צריכה להשפיע על גובה היטל ההשבחה שנקבע למועד הקובע של התוכנית.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

20.2.2017
מס' מינוי: 1090-2016
סימוכין: 709/1607

ערכי שווי
על פי בטאון מקרקעין וערכם מחודש יולי 1982, שווי קרקע לחדר באזור טוב בגבעתיים הינו 220,000 שקל דהיינו 347 $[4] ובהתאמה לצמודי קרקע 451 $ (347 $ x 1.3).
בשומות מכריעות של השמאית לבנה אשד בגו"ח 6164/164 ומנחם מלוכנא בגו"ח 6162/84 נקבע שווי הקרקע לפי 460 $ למ"ר מבונה.

לפיכך מקובלת עלי קביעתו של שמאי המשיבה כי שווי הקרקע למועד הקובע הינו **460 $ למ"ר מבונה.**

תחשיב ההשבחה		
מצב קודם:		0.0 מ"ר
מצב חדש:		
חדר יציאה לגג	23.00 מ"ר x 1.0	23.0 מ"ר
בניכוי עליית גג בהיתר	11.63 מ"ר x 0.8	9.3 מ"ר (-)
השבחה אקווי		**13.7 מ"ר אקווי**
ההשבחה	13.7 מ"ר x 460 $ x 0.0197 ₪ / $	**124 ₪**

2. השבחה לתוכנית גב/258/א'

עמדת שמאי המבקש
התוכנית אושרה כ- 3 שנים לפני תוספת הבניה בנכס ולאחר הרחבתו. לפיכך במועד הקובע קיים קושי בניצול הזכויות אם כי אפשרי. יש להביא בחשבון הוצאות התאמה בסך 150 $ למ"ר.

תחשיב ההשבחה		
מצב חדש:	249 מ"ר x 78%	194.22 מ"ר
מצב קודם (בנוי)		183.53 מ"ר
הפרש		10.69 מ"ר
שוליות		0.8
שווי "מר מבונה		440 $
סה"כ		3,762 $
עלויות התאמה	8.55 מ"ר x 150 $	1,282 $ (-)
השבחה		2,480 $
ובש"ח (לפי 0.0336 ₪ / $)		83.4 ₪

[4] 220,000 שקל / 25 מ"ר = 8,800 שקל / 1,000 = 8.8 ₪ / 0.0253 (שער הדולר ביולי 1982) = 347 $.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

20.2.2017
מס' מינוי: 1090-2016
סימוכין: 709/1607

ערכי שווי
ערכי השווי נקבעו על סמך השומות המכריעות שלהלן:

גו"ח	שמאי/ת מכריע/ה
6162/87/2	בצלאל קציר
6163/119/2	תמיר שדה
6163/110	יצחק ברמן
6162/99/2	נאוה סירקיס

עמדת שמאי המשיבה

תחשיב ההשבחה

מצב חדש	250 מ"ר x 78%	195.00 מ"ר
מצב קודם (בנוי)		183.53 מ"ר
השבחה		11.47 מ"ר
מקדם שוליות		0.8
סה"כ		9.18 מ"ר
שווי למ"ר מבונה		$ 460
סה"כ		$ 4,222
ובש"ח (לפי 0.0336 ₪ / $)		142 ₪

ערכי שווי
ערכי השווי נקבעו על סמך השומות המכריעות שלהלן:

גו"ח	שמאי/ת מכריע/ה
6156/360	דורית פריאל
6162/84/1	מנחם מלוכנא
6164/164/1	לבנה אשד
6163/119/2	תמיר שדה
6160/396	דורית פריאל

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

20.2.2017
מס' מינוי: 1090-2016
סימוכין: 709/1607

הכרעה

<u>תוספת זכויות בניה</u>

תוכנית גב/258 א' מתירה זכויות בניה עיקריות בסך 195 מ"ר (39% לקומה x 2 קומות). בהשוואה למצב הקודם עולה שלמעשה מדובר בהסבת שטחי זכויות הבניה למרפסות לשטח עיקרי, כמפורט להלן:

מצב קודם:		
שטח עיקרי	250 מ"ר x 30% x 2 קומות	150 מ"ר
מרפסות	150 מ"ר x 30%	45 מ"ר
מתוכם:		
עיקרי	45 מ"ר x 1/3	15 מ"ר
שירות		30 מ"ר

מתקבל שטח עיקרי כולל בסך 165 מ"ר ושטח מרפסות 30 מ"ר.
מכאן שתוכנית גב/258 א' המתירה זכויות בניה בסך 195 מ"ר מסבה למעשה את שטח המרפסות - 30 מ"ר, לשטח עיקרי.

מכאן שההשבחה למימוש מלא תחושב כדלהלן:

מצב קודם:	30 מ"ר מרפסות x 0.4	12 מ"ר
מצב חדש:	30 מ"ר עיקרי x 1.0[5]	<u>30 מ"ר</u>
השבחה		18 מ"ר

קיימת הסכמה לקיומו של מימוש חלקי לבניה בשטח של 183.53 מ"ר בו יש להכיר. על כן תחשיב ההשבחה למימוש יתרת זכויות הבניה יחושב כדלהלן:

מצב חדש	195.00 מ"ר עיקרי	
היתר קיים	<u>183.53 מ"ר עיקרי</u> (-)	
יתרת זכויות	11.47 מ"ר	
מצב קודם:	11.47 מ"ר מרפסות x 0.4	4.59 מ"ר
מצב חדש:	11.47 מ"ר עיקרי x 1.0	<u>11.47 מ"ר</u>
השבחה אקווי		**6.88 מ"ר**

<u>עלויות התאמה</u>

קיימת מחלוקת בין הצדדים לענין עלויות התאמה. בעוד ששמאי המבקש סבור שיש להביאם בחשבון, שמאי המשיבה סבור שלא. בהתחשב כי במועד הקובע היה קיים בית בשטח של כ- 58 מ"ר הרי שלא מצאתי כי בהוספת זכויות הבניה ישנן עלויות התאמה משמעותיות. על כן מקובלת עלי עמדת שמאי המשיבה.

[5] בבית צמוד קרקע בשטח כולל של 195 מ"ר עיקרי לא מצאתי כי תוספת הבניה הינה בערכים שוליים.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

20.2.2017
מס' מינוי: 2016-1090
סימוכין: 709/1607

<u>מחסן ומוסך</u>
מקובלת עלי עמדת הצדדים שהוספת המחסן בשטח של 12 מ"ר אינה משביחה מאחר ובמצב הקודם ניתן היה לבנות מבנה עזר בשטח דומה (250 מ"ר x 5%).
כמו כן מקובלת עלי עמדת הצדדים כי תוספת חניה בשטח של 15 מ"ר אינה משביחה וזאת בהתחשב בגודל המגרש ובהימצאותו מעל מפלס הרחוב.

<u>ערכי שווי</u>
אני קובע כי שווי הקרקע למועד הקובע הינם **460 $ למ"ר מבונה** (ראו הכרעתי הקודמת).

<u>תחשיב ההשבחה</u>
6.88 מ"ר x 460 $ x 0.0336 ₪ / $ = **<u>106 ₪.</u>**

3. <u>השבחה לתוכנית גב/353/ד'</u>

עמדת שמאי המבקש
חושבה השבחה בגין פרגולה בשטח של 23 מ"ר.

<u>תחשיב ההשבחה</u>
23 מ"ר פרגולה x 100 $ x 3.028 ₪ / $ — 6,964 ₪

<u>ערכי שווי</u>
ערכי השווי נקבעו על סמך השומות המכריעות שלהלן:

גו"ח	שמאי/ת מכריע/ה
6162/87/2	בצלאל קציר
6163/119/2	תמיר שדה
6163/110	יצחק ברמן
6162/99/2	נאוה סירקיס

עמדת שמאי המשיבה
חושבה השבחה בגין פרגולה בשטח של 23 מ"ר.
ההפרש בין שווי קרקע לפרגולה לעומת שווי קרקע למרפסת הינו 100 $ למ"ר מבונה (400 $ למ"ר פרגולה - 300 $ למ"ר מרפסת).

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מצב חדש:	פרגולה בשווי לפי 400 $ למ"ר מבונה
מצב קודם:	מרפסת בשווי לפי 300 $ למ"ר מבונה
השבחה	100 $ למ"ר מבונה
שטח פרגולה	23 מ"ר
סה"כ	2,300 $
ובש"ח (לפי 3.028 ₪ / $)	6,964 ₪

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

20.2.2017
מס' מינוי: 2016-1090
סימוכין: 709/1607

ערכי שווי
ערכי השווי נקבעו על סמך השומות המכריעות שלהלן:

גו"ח	שמאי/ת מכריע/ה
6156/360	דורית פריאל
6162/84/1	מנחם מלוכנא
6164/164/1	לבנה אשד
6163/119/2	תמיר שדה
6160/396	דורית פריאל

הכרעה
התוכנית מותירה את שטח חדרי היציאה לגג בסך 23 מ"ר וקובעת הוראות ותנאים לבניית חדרי יציאה לגג, עליות גג ופרגולות על הגגות. שמאי הצדדים חישבו את ההשבחה בגין פרגולה בשטח של 23 מ"ר על הגג. הזכות להקמת פרגולה הינה העדפה ספציפית של הבעלים. העדפה זו אינה משקפת בהכרח את העדפות כלל הרוכשים ולכן אינה מקבלת ביטוי בשווי השוק של הנכס. משכך, אני בדעה כי הזכות להקמת פרגולה איננה משביחה מעבר לשווי מרפסת גג הקיימת ולפיכך אין לגבות בגינה השבחה.

4. השבחה לתוכנית גב/מק/258/ו'

עמדת שמאי המבקש
התוכנית מאפשרת הוספת 6% לשטחי הבניה אולם לא ניתן לבנות את כל תוספת השטח במסגרת קווי הבנין ולכן לשטח שנותר מחוץ לקווי הבנין יחושב בשווי מופחת לפי מקדם 0.4.

תחשיב ההשבחה		
מצב חדש:	249 מ"ר x 84%	209.16 מ"ר
מצב קודם:	249 מ"ר x 78%	194.22 מ"ר
סה"כ תוספת		14.94 מ"ר
שטח בנוי בקומת קרקע	97.52 מ"ר	
יתרה בלתי מנוצלת	111.64 מ"ר	
שטח אפשרי בקומת קרקע	104.50 מ"ר (במגבלת קווי בנין)	
שטח שאינו אפשרי למימוש	7.14 מ"ר x 0.4	2.85 מ"ר
יתרת שטח למימוש	7.80 מ"ר x 1.0	7.80 מ"ר
סה"כ		10.64 מ"ר
בניכוי הפסד חצר	7.50 מ"ר x 0.3	2.25 מ"ר (-)
סה"כ		8.40 מ"ר
שווי למ"ר מבונה		$ 1,000
השבחה		$ 8,400
ובש"ח (לפי 4.323 ₪ / $)		₪ 36,313

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

20.2.2017
מס' מינוי: 1090-2016
סימוכין: 709/1607

ערכי שווי
ערכי השווי נקבעו על סמך השומות המכריעות שלהלן:

גו"ח	שמאי/ת מכריע/ה
6162/87/2	בצלאל קציר
6163/119/2	תמיר שדה
6163/110	יצחק ברמן
6162/99/2	נאוה סירקיס

עמדת שמאי המשיבה
ההשבחה מחושבת עבור תוספת של 6%.

תחשיב ההשבחה:

תוספת שטח	250 מ"ר קרקע x 6%	15 מ"ר
שוליות	15 מ"ר x 0.8	12 מ"ר
שווי למ"ר מבונה		$ 1,150
השבחה		$ 13,800
ובש"ח (לפי 4.323 ₪ / $)		59,656 ₪

ערכי שווי
ערכי השווי נקבעו על סמך השומות המכריעות שלהלן:

גו"ח	שמאי/ת מכריע/ה
6156/360	דורית פריאל
6162/84/1	מנחם מלוכנא
6164/164/1	לבנה אשד
6163/119/2	תמיר שדה
6160/396	דורית פריאל

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

20.2.2017
מס' מינוי: 1090-2016
סימוכין: 709/1607

<u>הכרעה</u>

התוכנית מטמיעה הקלה כמותית של תוספת זכויות בניה בשיעור של 6% המהווה תוספת של 15 מ"ר (250 מ"ר x 6%). השמאים חלוקים בשאלה האם תוספת זכויות הבניה בסך 7.5 מ"ר לקומה (15 מ"ר / 2 קומות) ניתנת לבניה במסגרת קווי הבנין. בעוד ששמאי המשיבה סבור שניתן, הרי ששמאי המבקש קבע שחלק לא ניתן - חלק זה חושב במקדם שווי מופחת.

קווי הבנין שנקבעו בתוכנית גב/258 א' הינם: קדמי - 5 מ', צידי - 3 מ', אחורי - 5 מ'.
ממדידה גרפית שערכתי מתקבל כי ניתן לממש את תוספת זכויות הבניה במסגרת קווי הבנין ללא כל מגבלה. לפיכך תחושב ההשבחה עבור 15 מ"ר שנוספו בערכים שוליים (לפי מקדם 0.8) כפי שקבעו שמאי הצדדים. מקובלת עלי קביעתו של שמאי המבקש שיש להביא בחשבון את אובדן שטח החצר הנובעת ממימוש תוספת הבניה בקומת הקרקע.

<u>ערכי שווי</u>

אותרו על ידי 2 עסקאות השוואה בקרבת הנכס הנדון (מקור: מס שבח).
בניתוח הנתונים הובא בחשבון כי שטח המרתף הינו בתכסית קומת הקרקע. הופעל מקדם שוליות לשטח מרתף לשטח שמעל 50 מ"ר לפי 0.5. למרתף בשטח כ- 100 מתקבל מקדם משוקלל 0.2[6].

תאריך	13.12.1998
גו"ח	6163/99
כתובת	הנדיב 19
שטח (מ"ר)	253
בנוי (מ"ר)*	80
שנת בניה	1947
תמורה	$310,000

	<u>מ"ר</u>		<u>זכויות בניה</u>		<u>מקדם</u>		<u>סה"כ אקווי</u>
שטח עיקרי	253	x	84%	x	1.00	=	213
חדר יציאה לגג	23			x	1.00	=	23
מרפסת גג	57			x	0.30	=	17
מרתף	106			x	0.20	=	21
חצר	147			x	0.25	=	<u>37</u>
סה"כ							310

שווי למ"ר מבונה	$310,000	/	310	=	$999

*בהתחשב בגיל הבנין (מעל 50 שנה) תרומתו של הבית הינה אפסית.

[6] בגין שיקולי תכסית הובא בחשבון כי מחסן, מוסך וממ"ד הינם בקומת המרתף.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

20.2.2017
מס' מינוי: 1090-2016
סימוכין: 709/1607

תאריך	4.7.1999
גו"ח	6162/76
כתובת	כ"ח 54
שטח (מ"ר)	251
בנוי (מ"ר)*	70
שנת בניה	1950
תמורה	$420,000

	מ"ר		זכויות בניה		מקדם		סה"כ אקווי
שטח עיקרי	251	x	84%	x	1.00	=	211
חדר יציאה לגג	23			x	1.00	=	23
מרפסת גג	56			x	0.30	=	17
מרתף	105			x	0.20	=	21
חצר	146			x	0.25	=	36
סה"כ							308

שווי למ"ר מבונה	$420,000	/	308	=	$1,363

*בהתחשב בגיל הבנין (מעל 50 שנה) תרומתו של הבית הינה אפסית.

ממוצע העסקאות הינו 1,181 $ למ"ר מבונה.

בהתחשב בניתוח העסקאות ובהכרעות של השמאים המכריעים שהוצגו בפני מקובלת עלי קביעתו של שמאי המשיבה לערכי שווי קרקע לפי **1,150 $ למ"ר מבונה**.

תחשיב ההשבחה		
תוספת שטח	250 מ"ר קרקע x 6% x 0.80 שוליות	12.0 מ"ר
בהפחתת הפסד חצר	7.5 מ"ר x 0.25	1.9 מ"ר (-)
סה"כ		**10.1 מ"ר אקווי**
ההשבחה	10.1 מ"ר x 1,150 $ x 4.323 ₪ / $	**50,212 ₪**

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

20.2.2017
מס' מינוי: 1090-2016
סימוכין: 709/1607

5. <u>השבחה לתוכנית גב/בק/353/ה'</u>

עמדת שמאי המבקש
התוכנית מאפשרת קירוי הפרגולה בחומר קל ושקוף.

<u>תחשיב ההשבחה</u>
23 מ"ר פרגולה x 0.075 x 1,000 $ x 4.18 ₪ 7,210

<u>ערכי שווי</u>
ערכי השווי נקבעו על סמך השומות המכריעות שלהלן:

גו"ח	שמאי/ת מכריע/ה
6162/87/2	בצלאל קציר
6163/119/2	תמיר שדה
6163/110	יצחק ברמן
6162/99/2	נאוה סירקיס

עמדת שמאי המשיבה
ההשבחה נובעת מפרגולה מושבחת. הפרשי השווי בין פרגולה רגילה ופרגולה מושבחת הינן 150 $ למ"ר.

<u>תחשיב ההשבחה</u>
23 מ"ר פרגולה x 150 $ 3,450 $
ובש"ח (לפי 4.18 ₪ / $) 14,420 ₪

<u>ערכי שווי</u>
ערכי השווי נקבעו על סמך השומות המכריעות שלהלן:

גו"ח	שמאי/ת מכריע/ה
6156/360	דורית פריאל
6162/84/1	מנחם מלוכנא
6164/164/1	לבנה אשד
6163/119/2	תמיר שדה
6160/396	דורית פריאל

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

20.2.2017
מס' מינוי: 1090-2016
סימוכין: 709/1607

<u>הכרעה</u>

התוכנית קובעת הוראות ותנאים לבניית עליות גג ופרגולות. מקובל עלי שההשבחה נובעת מקירוי הפרגולה בחומר קל ושקוף, כפי שחישבו שמאי הצדדים. הקירוי מאפשר ניצול אפקטיבי יותר של מרפסת הגג.

<u>ערכי שווי</u>

לענין זה ראו הכרעתי מספר 4 הקודמת בה קבעתי כי שווי הקרקע הינו **1,150 $ למ"ר מבונה.**

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מצב קודם:	23 מ"ר מרפסת גג x 0.3	6.9 מ"ר
מצב חדש:	23 מ"ר פרגולה מקורה x 0.4	<u>9.2 מ"ר</u>
השבחה		**2.3 מ"ר אקווי**
השבחה	2.3 מ"ר x 1,150 $ x 4.18 ₪ / $	**<u>11,056 ₪</u>**

6. <u>השבחה לתוכנית גב/מק/2002</u>

עמדת שמאי המבקש

א. השבחה בגין מצללה

הקמת מצללה בחצר הותרה על פי תקנות התכנון והבניה ולכן אין לחייב בגינה בהיטל השבחה.

ב. תוספת זכויות בניה של 10% משטח המגרש

ניתן לקבל הקלה של 5% בגין הקמת מרתף וכן 5% נוספים בגין הקמת מעלית, בסמכות הועדה המקומית. על פי פס"ד אליק רון, במקרה בו הזכויות מותנות, החיוב בהיטל השבחה מתחלק ל- 2 שלבים: שלב ראשון - אישור התוכנית המקנה את הזכויות ושלב שני בו ממומשות הזכויות. בהתאם לכך במועד הקובע לתוכנית גב/מק/2002 יש לחשב השבחה להיקף זכויות המוקנות בשיעור של 0.8 בלבד.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

תוספת שטח	250 מ"ר x 10% x1.0	25 מ"ר
מקדם שוליות		0.8
מקדם אי וודאות		<u>0.9</u>
סה"כ		18.0 מ"ר
שווי קרקע למ"ר מבונה		<u>4,500 ₪</u>
סה"כ		81,000 ₪
חלק יחסי על פי פס"ד אליק רון		<u>0.8</u>
השבחה		64,800 ₪

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

20.2.2017
מס' מינוי: 2016-1090
סימוכין: 709/1607

ערכי שווי
ערכי השווי נקבעו על סמך השומות המכריעות שלהלן:

גו"ח	שמאי/ת מכריע/ה
6162/87/2	בצלאל קציר
6163/119/2	תמיר שדה
6163/110	יצחק ברמן
6162/99/2	נאוה סירקיס

עמדת שמאי המשיבה

תחשיב ההשבחה
א. בגין מצללה בחצר

שטח חצר	250 מ"ר x (100% - 42%)	145 מ"ר
מצללה 1/5	145 מ"ר / 5	29 מ"ר
שווי מ"ר מבונה למצללה		440 ₪
השבחה		12,760 ₪

ב. תוספת 10% משטח המגרש (בסמכות ועדה מקומית)

תוספת שטח	250 מ"ר x 10%	25 מ"ר
מקדם שוליות		0.8
מקדם אי וודאות		0.9
סה"כ		18 מ"ר
שווי למ"ר מבונה		4,500 ₪
השבחה		81,000 ₪
סה"כ השבחה		93,760 ₪

ערכי שווי
ערכי השווי נקבעו על סמך השומות המכריעות שלהלן:

גו"ח	שמאי/ת מכריע/ה
6156/360	דורית פריאל
6162/84/1	מנחם מלוכנא
6164/164/1	לבנה אשד
6163/119/2	תמיר שדה
6160/396	דורית פריאל

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

20.2.2017
מס' מינוי: 1090-2016
סימוכין: 709/1607

<u>הכרעה</u>

תוכנית גב/מק/2002 קובעת הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי. התוכנית שומרת על ייעודי הקרקע וזכויות הבניה כפי שנקבעו בתוכניות התקפות השונות ואינה מוסיפה שטחים. אין בכוחה של התוכנית לשנות הוראות הכלולות בתוכניות מאושרות בעת הוצאת היתר בניה למגרש בודד. הועדה המקומית רשאית לאשר תוכנית בינוי מפורטת / תוכנית עיצוב אדריכלית / תוכנית ארכיטקטונית אחידה שונה ומעודכנת באמצעות הליך תוכנית בסמכות מקומית.

שמאי המשיבה חישב את ההשבחה עבור זכויות מוקנות המיוחסות לתוספת מצללה בחצר וזכויות מותנות בסמכות ועדה מקומית בשיעור של 10% עבור תוספת קומת מרתף (5%) ותוספת 2 קומות (5%). הזכויות המותנות חושבו במקדם שוליות 0.8 ומקדם אי וודאות 0.9.
שמאי המבקש סבור כי אין לחשב השבחה עבור מצללה בחצר שכן זכות זו מותרת על פי תקנות התכנון והבניה. השמאי חישב אף הוא השבחה עבור הזכויות המותנות אולם את אלה ייחס לתוספת מרתף (5%) ולתוספת זכויות בניה בגין מעלית (5%). השמאי חישב את מקדם ההשבחה לפי מקדם שוליות 0.8 ומקדם אי וודאות 0.9 ומקדם החלק היחסי למועד הקובע (בהתאם פס"ד אליק רון) - 0.8.

התוכנית מבחינה בין זכויות מוקנות וזכויות מותנות באישור הועדה המקומית.

<u>זכויות מוקנות</u>

חישב שמאי המשיבה השבחה עבור פרגולה בחצר. לענין זה כפי שקבעתי בסעיף 5 שלעיל, הקמת פרגולה הינה סובייקטיבית (בין אם בחצר ובין אם על מרפסת הגג) ולפיכך אני קובע כי לא נוצרה השבחה בגין מרכיב זה.

<u>זכויות מותנות</u>

פרק 5 ופרק 6 בתוכנית מפרטים מהם זכויות הבניה המותנות הדורשות אישור הועדה המקומית.
המועד לחיוב ההשבחה עבור הזכויות המותנות נקבע בפס"ד בעליון רע"א 3002/12 ועדה מקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון, שם נקבע שאירוע המס של ההשבחה לגבי זכויות בניה "מותנות" הינו במועד אישור התוכנית אולם קיימים 2 שלבי מימוש: האחד בעת המכירה והשני בעת אישור הזכויות בפועל לצורך קבלת היתר בניה.
משכך יש לבחון את מידת הביקוש של מימוש הזכויות המותנות במועד המכר. ככל שקיים ביקוש גבוה לזכות המותנית ולסיכויים לאישורה, הרי שהחלק בחיוב ההשבחה במועד המכר לזכות זו יהיה גבוה יותר. ככל שקיימת רמת ביקוש נמוכה או אפסית לזכות המותנית, הרי שהחלק בחיוב השבחה במועד המכר לזכות זו יהיה נמוך עד אפסי.

מבין שלל הזכויות המותנות בתוכנית גב/מק/2002 שמאי הצדדים התייחסו ל- 3 זכויות מותנות שבגינם חישבו השבחה במועד המכר.

א. *"הועדה המקומית תהייה רשאית להתיר תוספת של 5% בגין קומת מרתף שתיבנה במקום קומת עמודים מפולשת נוספת"*

סבורני שזכות מותנית זו אינה רלוונטית לנכס הנדון מאחר והנכס בנוי ב- 2 קומות עיליות ללא קומה מפולשת. יתרה מזו, תוכניות גב/53 וגב/406 מקנות קומת מרתף כך שאין סבירות שבבית צמוד קרקע ייבנו 2 קומות מרתף.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

20.2.2017
מס' מינוי: 2016-1090
סימוכין: 709/1607

ב. *"על כל מעלית נוספת תותר תוספת של 5% נוספים לשטחי הבניה המותרים"*
סבורני שאין סבירות במועד המכר לביקוש לזכות מותנית זו בבית פרטי צמוד קרקע. יתרה מזו, הוראות התוכנית מציינות שכל זכויות הבניה המפורטות בטבלת השטחים כוללות תוספת בגין מעלית ראשונה בבנין. משכך הסבירות במועד המכר לביקוש למעלית שניה בבנין צמוד קרקע הינה אפסית.

ג. *"תותר תוספת של 2.5% בגין כל קומה נוספת"* (עד 4 קומות באזור מגורים א')
סבורני שאין סבירות במועד המכר לביקוש לזכות מותנית זו בבית פרטי צמוד קרקע המורכב מ- 2 קומות וחדר יציאה לגג. חלוקת זכויות הבניה הקיימות בסך 210 מ"ר ובתוספת שטח של 12.5 מ"ר (התוספת המותנית בשיעור של 5%) מובילה לתכנון של בית הבנוי על פני 4 קומות בשטח של כ- 56 מ"ר לקומה. תכנון זה אינו סביר לבית צמוד קרקע.

מסקנה: מכל העולה לעיל אני סבור כי החלק היחסי של הזכויות המותנות הנ"ל שבמועד המכר הינו 0.
יוער שמסקנה דומה עולה גם משומתו המכרעת של השמאי בצלאל קציר בגו"ח 6160/87.

זכויות הבניה המותרות בנכס הנדון הינן 210 מ"ר עיקרי (42% x 2 קומות) 23 מ"ר חדר יציאה לגג + 50 מ"ר שירות עילי + קומת מרתף בכל תחום המגרש כשטח שירות תחתי.
הסבירות לתוספת זכויות בניה לבית מגורים דו משפחתי בשטח עיקרי של 233 מ"ר היא נמוכה ולכן אני סבור כי לא נוצרה השבחה בגין מרכיב זה.

7. <u>השבחה לתוכנית גב/353/ו'</u>

עמדת שמאי המבקש
ההשבחה נובעת מהגדלת חדר יציאה לגג בשטח של 17 מ"ר.

<u>תחשיב ההשבחה</u>		
תוספת שטח	17.0 מ"ר x 1.00	17.00 מ"ר
הפסד מרפסת	17.0 מ"ר x 0.25	<u>4.25 מ"ר</u> (-)
סה"כ		12.75 מ"ר
שווי מ"ר מבונה		<u>5,200 ₪</u>
סה"כ		66,300 ₪
עלויות התאמה	170 מ"ר x 2,000 ₪	<u>37,400 ₪</u> (-)
השבחה		28,900 ₪

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

20.2.2017
מס' מינוי: 1090-2016
סימוכין: 709/1607

ערכי שווי
ערכי השווי נקבעו על סמך השומות המכריעות שלהלן:

גו"ח	שמאי/ת מכריע/ה
6162/87/2	בצלאל קציר
6163/119/2	תמיר שדה
6163/110	יצחק ברמן
6162/99/2	נאוה סירקיס

עמדת שמאי המשיבה
ההשבחה נובעת מהגדלת חדר יציאה לגג בשטח של 17 מ"ר.

תחשיב ההשבחה
17 מ"ר חדר יציאה לגג x 0.8 (שוליות) x 5,700 ₪ למ"ר מבונה 77,520 ₪

ערכי שווי
ערכי השווי נקבעו על סמך השומות המכריעות שלהלן:

גו"ח	שמאי/ת מכריע/ה
6156/360	דורית פריאל
6162/84/1	מנחם מלוכנא
6164/164/1	לבנה אשד
6163/119/2	תמיר שדה
6160/396	דורית פריאל

<u>הכרעה</u>
התוכנית מתירה תוספת שטח עבור חדר יציאה לגג של 17 מ"ר כך ששטחו מסתכם ב- 40 מ"ר.
בהתחשב בגודל הבית הקיים (כ- 233 מ"ר) מקובלת עלי כי תוספת זכויות הבניה הינה בערכים שוליים.
כמו כן, מקובלת עלי קביעתו של שמאי המבקש שיש להביא בחשבון את אובדן שטח מרפסת הגג. איני סבור שהגדלת חדר יציאה לגג כרוכה בעלויות התאמה מהותיות.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

תוספת עליית גג	17 מ"ר x 0.8 שוליות	13.6 מ"ר
בניכוי מרפסת גג	17 מ"ר x 0.3	<u>5.1 מ"ר</u> (-)
השבחה		**8.5 מ"ר אקווי**

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

20.2.2017
מס' מינוי: 2016-1090
סימוכין: 709/1607

<u>ערכי שווי</u>
אותרה על ידי עסקת השוואה בקרבת הנכס הנדון (מקור: מס שבח)
בניתוח הנתונים הובא בחשבון כי שטח המרתף הינו בתכסית קומת הקרקע. הופעל מקדם שוליות לשטח מרתף לשטח שמעל 50 מ"ר לפי 0.5. למרתף בשטח כ- 100 מתקבל מקדם משוקלל 0.2[7].

תאריך	26.7.2005
גו"ח	6163/95
כתובת	הנדיב 35
שטח (מ"ר)	247
בנוי (מ"ר)*	105
שנת בניה	1965
תמורה	₪ 1,817,600
תמורה לקרקע	₪ 1,492,100

	מ"ר		<u>זכויות בניה</u>		<u>מקדם</u>		<u>סה"כ אקווי</u>
שטח עיקרי	247	x	84%	x	1.00	=	207
חדר יציאה לגג גרעיני	23			x	1.00	=	23
חדר יציאה לגג שולי	17			x	0.80	=	14
מרפסת גג	55			x	0.30	=	16
מרתף	104			x	0.20	=	21
חצר	143			x	0.25	=	<u>36</u>
סה"כ							317

שווי למ"ר מבונה	₪ 1,492,100	/	317	=	₪ 4,714

*על פי ביטאון דקל מאי 2005 עלות בניה לצמודי קרקע הינה 2,820 ₪ x 1.25 תקורה x 1.1 שירות = 3,880 ₪ x 0.8 פחת = 3,100 ₪. עלות הבנוי הינה 105 מ"ר x 3,100 ₪.

הכרעות של שמאים מכריעים בקרבת הנכס הנדון:

גו"ח	שווי קרקע למ"ר מבונה	שמאי/ת מכריע/ה
6162/84	5,700 ₪	מנחם מלוכנא
6162/99	5,200 ₪	נאוה סירקיס

על פי הנתונים שלעיל אני קובע כי שווי הקרקע למועד הקובע הינו **5,200 ₪ למ"ר מבונה**

<u>תחשיב ההשבחה</u>
8.5 מ"ר x 5,200 ₪ = **<u>44,200 ₪.</u>**

[7] בגין שיקולי תכסית הובא בחשבון כי מחסן, מוסך וממ"ד הינם בקומת המרתף.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

20.2.2017
מס' מינוי: 1090-2016
סימוכין: 709/1607

8. <u>ריביות והצמדה</u>

עמדת שמאי המבקש

לאור העובדה כי שומת הועדה לא הגיעה לבעלי הזכויות במועד אותה טענה הועדה המקומית, הושתה עליהם ריבית. מיד עם קבלת השומה אצל הנישומים שולם מלוא היטל ההשבחה אולם כעבור זמן מה הגיע מכתב ובו דרישת תשלום ריבית. לא הוצגה לבעלים כל אסמכתא בדבר קבלת השומה במועד אותה טוענת הועדה ונאמר להם כי:

"אין לועדה המקומית סמכות להפחית הצמדה וריבית (בסמכות שמאי מכריע). במידה ואתם מערערים על השומה תוכלו בפני השמאי המכריע / ועדת הערר להעלות את הטיעון לענין הריבית".

על כן מבוקש מהשמאי המכריע לדון בבקשה לביטול את דרישת הריבית וההצמדה הלא מוצדקת.

עמדת שמאי המשיבה

על פי מכתב שמאי הועדה המקומית מיום 8.11.2016, צויין:

"עפ"י בדיקתי בתיק הבנין, לא נמצא אישור על קבלת השומה ע"י הנישום. השומה המקורית נשלחה לנישום עם חשבון לתשלום עד לתאריך 14.4.2016. החשבון שולם ביום 10.6.2016.
לאור האמור, אין כל התנגדות כי בתקופה זו (כחודשיים) יופחת מרכיב הריבית".

<u>הכרעה</u>

לאור הסכמת הועדה, המבקש לא יחוייב בריבית עבור התקופה שבין 14.4.2016 ל- 10.6.2016.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

20.2.2017
מס' מינוי: 1090-2016
סימוכין: 709/1607

ההשבחה

לאור האמור לעיל באתי לכלל דעה כי גובה ההשבחה החלה על הנכס הנדון לתאריכים הקובעים הינה כדלהלן :

התוכנית	תאריך קובע	השבחה	היטל השבחה
תוכנית גב/353	9.4.1982	124 ₪	62 ₪
תוכנית גב/258/א'	31.12.1982	106 ₪	53 ₪
תוכנית גב/353/ד'	12.8.1994	אין השבחה	
תוכנית גב/406	12.8.1994	אין השבחה	
תוכנית גב/מק/258/ו'	7.11.1998	50,212 ₪	25,106 ₪
תוכנית גב/בק/353/ה'	8.12.1998	11,056 ₪	5,582 ₪
תוכנית גב/מק/2002	8.4.2003	אין השבחה	
תוכנית גב/353/ו'	2.3.2005	44,200 ₪	22,100 ₪

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק ובתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו תשלומי ריבית פיגורים.
חוות הדעת נערכה לפי מיטב הבנתי ונסיוני.

אריה אריאל
שמאי מכריע



העתק: מזכיר מועצת שמאי המקרקעין

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il