דנה שיחור
שמאית מקרקעין ומשפטנית
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבנייה

תאריך: 22 באוגוסט, 2019

מספר מינוי: 575-2019

לכבוד

גב' נורית שיינר
ע"י מר ניצן גרינפלד, שמאי מקרקעין
(להלן: "המבקשת")

ועדה מקומית לתו"ב גבעתיים
ע"י גב' רחל פרנקו, שמאית מקרקעין
(להלן: "המשיבה")

שומה מכרעת – היטל השבחה

גוש 6161 חלקה 213

רח' גולומב 39

גבעתיים

1. **<u>המינוי</u>**

ביום 12/03/2019 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה–1965 (להלן: "החוק").

2. **<u>מטרת השומה</u>**

אומדן ההשבחה הנובעת מאישורן של התכניות, כמפורט בסעיף 4 להלן, בעקבות מימוש מלא בדרך של מכר.

3. **<u>פרטי הנכס</u>**

גוש	-	6161
חלקה	-	213
שטח חלקה רשום	-	517 מ"ר
מהות הנכס	-	דירה בקומה ראשונה ועליונה, בבניין צמוד קרקע בן 2 קומות
כתובת	-	רח' גולומב 39, שכונת ארלוזורוב, גבעתיים

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

4. **<u>מועדים קובעים לשומה</u>**

תכנית	מועד קובע
גב/353	09/04/1982
גב/א/258	31/12/1982
גב/ד/353	12/08/1994
גב/מק/ו/258	06/11/1998
גב/מק/ה/353	08/12/1998
גב/מק/2002	08/04/2003
גב/ו/353	30/01/2005

5. **<u>דיון</u>**

ביום 04/06/2019 התקיים דיון במשרדי בנוכחות: גב' רחל פרנקו - שמאית המשיבה, מר ניצן גרינפלד - שמאי המבקשת, וגיא גברא - בוגר התמחות ממשרדי.

פרוטוקול הדיון נשלח אל הצדדים ביום 05/06/2019

6. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

עמדת המשיבה מפורטת בשומתה של גב' רחל פרנקו, מיום 20/02/2019, על נספחיה, לרבות מסמך נתוני השוואה ותחשיבים, בתגובה לשומת המבקש, מיום 02/05/2019, על נספחיה, בתכתובות מייל מיום 14/05/2019 ומיום 05/06/2019, על צרופותיהן, ובתכתובת מייל מיום 20/08/2019.

עמדת המבקשת מפורטת בשומתו של מר ניצן גרינפלד, מיום 02/04/2019 (סימוכין 213-6161), על נספחיה, בתכתובות מייל מיום 03/04/2019, 04/06/2019, 12/06/2019, על צרופותיהן, ובתכתובת מייל מיום 20/08/2019.

7. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקור חיצוני בנכס נערך ע"י החת"מ ביום 21/08/2019 [1].

8. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון מהווה דירת מגורים, בקומה הראשונה ועליונה מעל קומת קרקע, בבניין צמוד קרקע בן שתי קומות, הידוע כחלקה 213 בגוש 6161, ברח' גולומב 39, שכונת ארלוזורוב, גבעתיים (להלן: "הנכס").

[1] בהתאם לתכתובת מייל משמאי המבקשת מיום 19/08/2019 המבקשת מוסרת שלא ניתן להיכנס לדירה, מאחר שנמכרה והבעלים החדשים אינם מאשרים ביקור פנימי בנכס.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

סביבת הנכס מאופיינת בבנייה רוויה, ותיקה לצד חדשה, בבניינים בני 2-4 קומות, שטח ציבורי פתוח גדול בשם גן העלייה השנייה הכולל גינה ציבורית, מצפה כוכבים ומקלט ציבורי המשמש את ארגון "יד שרה".

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין היתר, כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

רחוב גולומב, מהווה רחוב פנימי חד סטרי, התחום בין רחוב בן גוריון, במזרח, לבין רחוב ויצמן, במערב.

החלקה בשטח רשום של 517 מ"ר עם חזית לרחוב גולומב באורך של כ- 22.2 מ' ועומק של כ- 23.3 מ'.

על החלקה בנוי בניין צמוד קרקע בן 2 קומות וגג שטוח, הכולל 4 דירות מגורים (בהתאם להיתר), הנכס הנדון מהווה דירה בקומה הראשונה, בשטח של כ- 70 מ"ר בנוי + כ- 10 מ"ר מרפסות.

9. <u>המצב המשפטי</u>

9.1. להלן פרטי הרישום של הנכס בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 17/03/2019:

- גוש: 6161, חלקה: 213
- שטח רשום: 517 מ"ר.
- בעלות: קרן קיימת לישראל, בשלמות.
- חוכרים:

תאריך	מהות הפעולה	שם החוכר	החלק בזכות
14/06/2016	**העברת שכירות בירושה**	**בן ניסן מרדכי**	**1/4**
14/06/2016	**העברת שכירות בירושה**	**שיינר נורית**	**1/4**
14/06/2016	**העברת שכירות בירושה**	**בן ניסן רם**	**1/4**
14/06/2016	**העברת שכירות בירושה**	**בן ניסן יחזקאל**	**1/4**
12/12/2006	תיקון רישום בשכירות	מונטביליסקי משה	1/2
12/12/2006	תיקון רישום בשכירות	מונטביליסקי יהודית	1/2
02/05/2018	העברת שכירות	לאוף רן משה	בשלמות
12/12/2006	תיקון רישום בשכירות	מיארה פרוספר	1/2
12/12/2006	תיקון רישום בשכירות	מיארה פלורט	1/2

- החכירה בתנאי שטר מקורי משנת 1954. תאריך סיום החכירה הינו 31/12/2047.
- ביום 10/11/1954 נחתם חוזה חכירה בין יוסף פלצ'יק לבין קק"ל ובין חברת העובדים הכללית השיתופית בא"י בע"מ לתקופה של 49 שנים שתחילתו ביום 01/07/1950 וסופו ביום 30/06/1999, לאחר מכן תחדש האגודה את חוזה החכירה ל- 49 שנים נוספות עד ליום 30/06/2048.

- ביום 07/11/2005 הועברה זכות החכירה בין יוסף פלצ'יק לבין בן ניסן יעקב ושרה.
- ביום 13/03/2006 אושר ע"י מנהל מקרקעי ישראל, כי שולמו דמי חכירה מהוונים ע"י בן ניסן יעקב ושרה, בגין 49 שנים עד ליום 31/12/2047.

9.2. ביום 17/03/2019 נחתם הסכם בין בן ניסן מרדכי, שיינר נורית, בן ניסן רם, בן ניסן יחזקאל לבין עמרם רועי, למכירת הנכס בגוש 6161 חלקה 213, תמורת סך של 2,150,000 ₪.

10. **<u>המצב התכנוני</u>**

להלן המצב התכנוני הרלוונטי להכרעתי:

10.1 **<u>מצב קודם</u>**

10.1.1 **<u>תכנית גב/53</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 761 מיום 06/05/1960</u>

התכנית מסווגת את החלקה בייעוד **"אזור מגורים א'"**. הוראות התכנית הרלוונטיות לנכס הנדון הינן כדלקמן:

- שטח מגרש מינימלי: 500 מ"ר
- זכויות בנייה: 25% משטח המגרש ו- 5% לנספחים
- גובה מקסימלי: שתי קומות
- קווי בניין: חזית - 5 מ', אחורי - 6 מ' וצדדי - 3 מ'
- באזור זה יותרו, בין היתר, השימושים הבאים: בתי דירות, בתים טוריים, בתים דו-משפחתיים, בתים בודדים, מוסך לשתי חניות פרטיות השייכות לבעלי הבניין, בניין ציבורי, אולם להרצאות, בית מלון ל- 10 מיטות ומשרדים לבעלי מקצוע חופשי.
- עומק מגרעת של מרפסת העולה על 1.5 מ' ייכלל בשטח הבניין.
- שטח המרפסות, אם פתוחות ואם מכוסות גג, אינו נכלל בשטח הבית אלא בשיעור שעולה על 25% משטח הבית.
- שטח קומת מרתף או עמודים לא יעלה על 65% מהשטח המותר.

10.1.2 **<u>תכנית גב/123</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 1216 מיום 23/09/1965</u>

באזור מגורים א' תותר בניית 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת בשיעור של 30% משטח המגרש, סה"כ 60%.
שטח חדר המדרגות נכלל באחוזי הבנייה של הקומה בה נמצא. במקרה בו שטח חדר המדרגות גדול מ- 12 מ"ר, החלק העולה על 12 מ"ר ועד 15 מ"ר לא ייכלל באחוזי הבנייה.
במגרש מדרוני בסמכות הועדה המקומית להתיר בניית דירה מתחת לקומת הקרקע או קומת העמודים עד 15% משטח המגרש.

10.1.3 **<u>תכנית גב/159</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1458 מיום 20/06/1968</u>

התכנית מתירה בנוסף לאחוזי הבנייה המותרים, בניית מרפסות, אם פתוחות ואם מכוסות גג, בשיעור של עד 30%, משטח הבית.

10.1.4 **<u>תכנית גב/170</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1543 מיום 14/08/1969</u>

התכנית מסווגת את החלקה בייעוד "**אזור מגורים א-2**".
התכנית משנה את הוראות הבנייה רק ביחס למגרשים ששטחם המינימלי 650 מ"ר וקובעת כי בכוחה של הוועדה המקומית להתיר הקמת בניינים בני 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, בשיעור של 23% בקומה.

10.1.5 **<u>תכנית גב/258</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2119 מיום 19/06/1975</u>

בסמכות הוועדה המקומית לאשר סגירת חלק מהמרפסות בשטח שלא יעלה על 1/3 משטחן המותר בקומה, ללא חריגה מקווי הבניין.

10.2 **<u>מצב חדש</u>**

10.2.1 **<u>תכנית גב/324</u>** – <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ 2407 מיום 26/01/1978</u>

מטרת התכנית הינה, בין היתר, לאפשר תוספת בנייה בבניינים קיימים, ותוספת מרפסות בחזית כמסומן בתשריט.

- בכל מגרש מבנה בן 2 קומות, בכל קומה 2 דירות סה"כ 4 דירות למגרש.
- השטח הבנוי לדירה הוא 75 מ"ר עד 80 מ"ר כפי שתאשר הוועדה המקומית בתוספת מרפסות בשטח של 25 מ"ר עד 28 מ"ר.
- הבלטת המרפסות תהיה מותרת בחזית הבניין עד 2.0-2.5 מ' כפי שמסומן בתשריט.

10.2.2 **<u>תכנית גב/353</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2797 מיום 25/03/1982</u>

מטרת התכנית הינה קביעת הוראות לבנייה על גגות בתי מגורים כדלקמן:
<u>מגדל יציאה</u> - שטח מגדל היציאה לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו לכל יחידת דיור בקומה העליונה, בתנאי שסה"כ שטח הבנייה על הגג לא יעלה על 40%.
גובה מגדל הגג לא יעלה על 2.50 מ'.
<u>עליית גג</u> - שטח עליית הגג לא יעלה על 12 מ"ר לכל יחידת דיור בקומה העליונה וזווית שיפוע הגג תהיה עד 40%.

10.2.3 **<u>תכנית גב/258/א</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2874 מיום 16/12/1982</u>

באזור מגורים א-2, במגרשים ששטחם עד 550 מ"ר, מתירה התכנית בנייה ב- 2 קומות, לפי 39% משטח המגרש לקומה, מעל קומת עמודים מפולשת, סה"כ 78%.
הוועדה לא תתיר הקמת יח"ד אלא אם נקבעה בה מרפסת שירות בשטח של 2.5 מ"ר בדירה ששטחה עד 80 מ"ר ובשטח של 3 מ"ר בדירה ששטחה מעל 80 מ"ר.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומה נוספת מעל מספר הקומות המותר, בתנאים אשר צוינו בתכנית.
בבניינים קיימים רשאית הוועדה לאשר מגדל מגורים על חשבון מרפסות בתנאי שסה"כ שטח הרצפות לא יעלה על אחוזי הבנייה המותרים.

10.2.4 **<u>תכנית גב/406 -</u>** <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4235 מיום 28/07/1994</u>

מטרת התכנית הינה קביעת תנאים לבניית מרתפים והשימוש בהם.
ניתן לבנות קומת מרתף באישור הוועדה המקומית, בהתאם לקווי הבניין החלים על המבנה, ובגובה שלא יעלה על 2.2 מ'. לא יורשו מגורים או שימוש עיקרי אחר בקומת המרתף.
השימושים המותרים הינם: חניה, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואיים, בטחון ובטיחות, מעליות, חדרי מדרגות וכד', אחסנה, משחקים לילדים, ספורט ופעילות פנאי. התכנית מתירה מחסנים דירתיים בשטח של 6 מ"ר.

10.2.5 **<u>תכנית גב/353/ד</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4235 מיום 28/07/1994</u>

מטרת התכנית הינה קביעת הוראות לבנייה על גגות בתי מגורים כדלקמן:
<u>חדר יציאה לגג</u> - שטחו הכולל של חדר היציאה לגג לרבות המקלט/ממ"ד לא יעלה על 23 מ"ר ובנייתו תותר בנוסף לשטחי הבנייה המותרים ובלבד שסך כל שטחי הבנייה על הגג לא יעלו על 40% משטחו. גובה חדר היציאה לגג יהיה 2.5 מ'.
ניתן לבנות פרגולה בצמוד לחדר יציאה לגג, ששטחה לא יעלה על 23 מ"ר או 1/3 משטח הגג, לפי הקטן מביניהם. לא יותר כיסוי הפרגולה או מילוי בין קורותיה.
<u>עליית גג</u> – בגג משופע חלקי תותר עליית גג בשטח כולל של 23 מ"ר בלבד. רום הגג לא יעלה על 6 מ' מהמפלס העליון של רצפת הקומה העליונה שמתחת לגג ועד לקודקוד החיצוני. שיפוע מינימלי של גג רעפים משופע לא יקטן מ- 40%.

10.2.6 **<u>תכנית גב/מק/258/ו'</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4690 מיום 22/10/1998</u>

מטרת התכנית הינה הכללת ההקלות הכמותיות, כפי שהן מופיעות בתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) תשכ"ז-1967, במסגרת התכנית.
התכנית קובעת כי באזור מגורים א-2, במגרשים ששטחם מתחת ל-550 מ"ר, יותרו 89% בנייה בסה"כ ועד 45% בקומה (אחוזי הבנייה כוללים 6% בגין שיפור תכנון + 5% בגין מעלית).
בתכנית זו כלולה תוספת שטח בנייה בשיעור של 5% בגין מעלית אחת במסגרת שטחי הבנייה המותרים לפי אזורים. התייחסות לשטחים נוספים בגין יותר ממעלית אחת תהיה לפי הוראות גב/385.
תותר, משיקולים תכנוניים, חלוקה לא שווה של אחוזי הבנייה בקומות, תוך שמירה שלא תהיה חריגה מקווי הבניין המותרים ומסה"כ אחוזי הבנייה המותרים.

10.2.7 **<u>תכנית גב/מק/353/ה'</u>** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4701 מיום 23/11/1998

מטרת התכנית הינה קביעת הוראות לבנייה על גגות בתי מגורים כדלקמן:
<u>חדר יציאה לגג</u> - שטחו הכולל של חדר היציאה לגג לרבות המקלט/ממ"ד לא יעלה על 23 מ"ר ובנייתו תותר בנוסף לשטחי הבנייה המותרים ובלבד שסך כל שטחי הבנייה על הגג לא יעלו על 40% משטחו. גובה חדר היציאה לגג יהיה 2.5 מ'.
שטח הפרגולה הכולל לא יעלה על 23 מ"ר או 1/3 משטח מרפסת הגג, לפי הקטן מביניהם. תותר התקנת מחיצות שקופות ניידות, פנלים שקופים ודומיהם.
יותר כיסוי הפרגולה או מילוי בין קורותיה או תחתיהן בתנאים הבאים: הקירוי יהיה מחומר שקוף בלבד וקל משקל; חתך הצד של חומר הכיסוי יוסתר באמצעות קרניז אדריכלי מתאים.
<u>עליית גג</u> – בגג משופע חלקי תותר עליית גג בשטח כולל של 23 מ"ר בלבד. רום הגג לא יעלה על 6 מ' מהמפלס העליון של רצפת הקומה העליונה שמתחת לגג ועד לקודקוד החיצוני. שיפוע מינימלי של גג רעפים משופע לא יקטן מ- 40%.

10.2.8 **<u>גב/מק/2002</u>** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5169 מיום 24/03/2003

תכנית זו שומרת על ייעודי הקרקע וזכויות הבנייה, כפי שנקבעו בתכניות התקפות השונות, החלות על כל מגרש ומגרש. אין בתכנית זו כדי להוסיף על סך השטחים המותרים לבנייה, למעט הוספת שטחי שירות עפ"י תקנה 13(ב)(3) לתקנות התו"ב (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב–1992.

התכנית קובעת אחוזי בנייה לקומה בשיעור של 45% משטח המגרש, ובסה"כ 89%. זכויות הבנייה כוללות תוספת בגין מעלית ראשונה בבניין. על כל מעלית נוספת תותר תוספת של 5% לשטחי הבנייה המותרים.

התכנית קובעת שטח שירות מעל הקרקע לפי 35 מ"ר ליח"ד וכן שטחי שירות תת קרקעיים בשיעור של 200%, בין היתר, בגין מחסנים בשטח של 10 מ"ר ליח"ד כחלק משטחי השירות בקומת המרתף.

<u>חדר יציאה על הגג</u> - על הגג יותרו 23 מ"ר נוספים על שטחי הבנייה העיקריים המותרים, לא כולל שטח המדרגות המובילות אליהם. גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 3.5 מ'.

<u>עליית גג</u> – ניתן לנצל את חלל הגג המשופע להקמת עליית גג, וזאת בהתאם לחשוב שטח לפי התקנות בדבר חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים. ניתן להקים מרפסת פתוחה עד 20% משטח הקומה, ובלבד שתשלב עם תכנון הגג המשופע, לפי שיקול דעת הוועדה.

<u>מצללה</u>:

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

- תותר הקמת מצללות בחצרות הפרטיות של הבתים, כהגדרתה בתכנית גב/353/ה'.
- שטח המצללה שתבנה בחצר פרטית לא יעלה על 15 מ"ר לכל יח"ד או על חמישית משטח החצר, לפי הגדול מביניהם, ובלבד ששטח המצללה לא יעלה על 30 מ'.
- המצללה תהיה ממוקמת בצמוד למבנה.

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

תותר תוספת של 2.5% בגין כל קומה נוספת.

במגרש מדרוני תותר תוספת של 15%.

הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר ניוד שטחי בנייה עיקריים המותרים על פי תכניות תקפות לרבות שטח חדר היציאה לגג, בין הקומות השונות בבניין. לא יותר ניוד שטחי בנייה מהקומות השונות להרחבת חדרי היציאה לגג.

הוועדה המקומית 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 לא יפחת מ- 50 מ"ר.

ניתן לבנות עד 4 קומות + קומת כניסה.

10.2.9 **<u>גב/353/ו'</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5367 מיום 15/01/2005</u>

התכנית כוללת הוראות בדבר הגדלת שטח חדרי היציאה לגג, לרבות ממ"ד, משטח של 23 מ"ר עד לשטח של 40 מ"ר ליח"ד. מרחב הנסיגה של חדרי היציאה לגג לא יקטן מ- 1.2 מ' מהצד הפנימי של מעקה הגג אלא אם שוכנעו מהנדס העיר והוועדה המקומית כי יש הצדקה ארכיטקטונית גם למידה קטנה יותר.

11. <u>רישוי</u>

11.1. ביום 17/07/1957 הונפק היתר בנייה מס' 2501 להוספת חדר ושתי מרפסות, שטח תוספת החדר הינו 19.80 מ"ר, שטח תוספת מרפסות 10.20 מ"ר, סה"כ שטח הבניין 121.90 מ"ר + 18.60 מ"ר מרפסות.

11.2. ביום 10/09/1958 הונפק היתר בנייה מס' 1526 להוספת חדר ומרפסת לבניין קיים.

11.3. ביום 08/07/1959 הונפק היתר בנייה מס' 3098 להוספת חדר ומרפסת בקומה א', שטח תוספת החדר הינו 19.80 מ"ר, שטח תוספת מרפסת 3.80 מ"ר, סה"כ שטח הבניין 157.7 מ"ר.

11.4. ביום 25/02/1975 אושרה בקשה להיתר בישיבת ועדת משנה מס' 12 להוספת שטח מרפסת בקומה א'. עפ"י הבקשה קומה א' בשטח של 157 מ"ר, קומה ב' בשטח של 149 מ"ר, סה"כ שטח הבניין 306 מ"ר + 41 מ"ר מרפסות.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

12. **<u>טיעוני הצדדים, דיון והכרעה</u>**

12.1. ההשבחה נבחנה בהתאם להלכת פמיני (רע"א 4217/04) למועד תחילתן של כ"א מהתכניות המפורטות בסעיף 0 להלן.

12.2. המימוש הינו מלא על דרך של מכר מיום 17/03/2019.

12.3. במהלך הדיון שהתקיים במשרדי התקבלה הסכמת הצדדים כי החלקה הנדונה אינה עומדת בהגדרת מגרש מדרוני עפ"י תכנית גב/2002.

12.4. מקובלת עליי הסכמת הצדדים לפיה תכנית גב/324, תכנית גב/258/א' ותכנית גב/406 אינן משביחות בהתחשב בהיקף זכויות הבנייה במצב הקודם.

<u>השימוש היעיל והמיטבי</u>

12.5. הצדדים חלוקים בנוגע לשימוש היעיל והמיטבי בנכס במועדים הקובעים, האם ניצול הזכויות בגג כזמינות ודחיית יתרת הזכויות לתום החיים הכלכליים של הנכס, לשיטת שמאית המשיבה, או שמא דחיית מלוא זכויות הבנייה עד לתום החיים הכלכליים של הנכס בשנת 2025 לשיטת שמאי המבקשת.

12.6. להלן תמצית טיעוני שמאית המשיבה:

- השימוש היעיל והמיטבי הינו ניצול זכויות הבנייה בגג כזמינות בדחייה בשל מרכיב המושע, ודחיית זכויות הבנייה לפי תכנית גב/מק/2002 עד לתום החיים הכלכליים של הנכס בשנת 2013.
- הבניין בנוי משנת 1947. מביקור בנכס ניכר כי הדירה במצב פיזי ירוד מאוד ולא בוצעו בה כל שיפורים/שיפוץ מאז הקמת הבניין.
- במהלך 10 השנים האחרונות העיר כולה בתהליך של פינוי בנוי והתחדשות עירונית.
- ניצול הזכויות מכוח תכנית גב/מק/2002, הכוללות בין היתר, תוספת 2 קומות וניוד זכויות, דורשות את הריסת המבנה.

12.7. להלן תמצית טיעוני שמאי המבקשת:

- במקרה הנדון שלושת הרציונליים העומדים בבסיס עקרון המימוש לפי פסק דין אליק רון, של נזילות, יכולת מדידת הרווח שהופק והוודאות כי אכן נוצר רווח, לא התקיימו. הנכס נמכר אחרי מספר חודשים של נסיונות בסיוע מתווך, בהצעה הכי גבוהה שהוצעה ליורשים שהינה נמוכה ממחיר השוק, אין ודאות כי אכן נוצר רווח ולא ניתן מבחינה אקונומטרית לבודד את משתנה ההשפעה של הזכויות התיאורטיות מבין המשתנים הרבים המשפיעים על עליית שווי הנדל"ן בשכונת הנכס, שכן המחיר תואם את הבנוי והקיים ללא זכויות נוספות.
- בשומת הוועדה לא הובא בחשבון המצב הקנייני של החלקה שהינו לא בבעלות אלא בחכירה ורק סעיף זה מצריך הפחתה של כ- 20%.

- יש להביא בחשבון הפחתה של 20% בבנייה של חדש על ישן בתוספת הבנייה.
- השימוש היעיל והמיטבי הינו דחיית מימוש זכויות הבנייה עד לשנת 2025, גם לגבי זכויות הבנייה בגג.
- במועד הקובע גרו בדירה והיא הייתה במצב פיזי מצוין. השיפוץ וההשקעה שמתבצעת בימים אלה, רק מחזקים את הגישה שהדחייה למימוש הזכויות היא רבה, רבה מאד.
- הדירות התחתונות שופצו לאחרונה ומצבם הפיזי מצוין, כמו כן, על מנת לנצל את זכויות הבנייה, יש להוריד עלויות התאמה, חדרי מדרגות נוספים ופתרונות חניה, לפיכך אין כדאיות כלכלית להריסה ובנייה.

<u>הכרעה</u>

12.8. במועד הקובע בגין תכנית גב/353, המהווה את התכנית המשביחה הראשונה, ולמעשה עד למועד הכרעתי, ממוקם על החלקה בניין ותיק, צמוד קרקע, בן 2 קומות, הכולל 4 יח״ד, 2 יח״ד בקומה העליונה (בהתאם להיתר) ו-2 יח״ד בקומת הקרקע, הבנוי משנת 1950.

12.9. במועד התכנית הראשונה הוקנו זכויות בהיקף של 60% משטח המגרש, וחדרי יציאה לגג בשטח כולל של 356.2 מ״ר [2]. לפי היתרי הבנייה במועד הקובע, מנוצלים 306 מ״ר עיקרי + 41 מ״ר מרפסות, לפיכך במועד הקובע לתכנית גב/353 המקנה זכויות לחדרי גג, לא כלכלי להרוס את הבניין שכן רוב זכויות הבנייה מנוצלות.

12.10. במועד אישור תכנית גב/מק/ 258 ו׳ אשר הקנתה זכויות בנייה של 89% + חדרי גג, השווי המיטבי הינו המבנה הקיים, משני טעמים: ראשית, באופן תיאורטי השטח הקיים מהווה ניצול של כ- 75% מסך זכויות הבנייה[3]. שנית, זכויות הבנייה אינן ניתנות לניצול במסגרת קווי הבניין שכן שטח קומה כולל חדר מדרגות הינו כ- 242 מ״ר לעומת תכסית במסגרת קווי בניין של כ- 200 מ״ר.

12.11. רק במועד אישור תכנית גב/מק/2002 אשר התירה, בין היתר, ניוד זכויות ותוספת קומות, בכפוף להחלטת הוועדה, נוצרת כדאיות תכנונית להריסת המבנה.

12.12. בהתחשב בגיל המבנה, במיקומו של הנכס בשכונה המאופיינת ברמת ביקוש גבוהה, בשטחה של החלקה, בהיקף זכויות הבנייה המשמעותיות ובהתחשב בבינוי הקיים, אני בדעה כי הסבירות להריסת המבנה, קיימת במועד הקובע של תכנית גב/מק/2002.

12.13. לאור האמור לעיל, הניצול המיטבי בנכס, במועדים הקובעים נשוא הכרעתי, הינו ניצול זכויות הבנייה בגג כזמינות, אך בדחייה בגין מרכיב המושע, ודחיית יתרת הזכויות מתכנית גב/מק/ 2002 עקב מרכיב מושע והצורך בהסכמת כל בעלי הזכויות במקרקעין, לתום החיים הכלכליים של הנכס, בשנת 2015.

[2] 356.2 מ״ר = 517 מ״ר חדרי יציאה לגג X 60% + 46 מ״ר
[3] 75% = 347 מ״ר בנוי בהיתר כולל מרפסות/ 460.13 מ״ר סך זכויות הבנייה מכוח תכניות תקפות

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא״ל:** danashihor@gmail.com

<u>מושע</u>

12.14. הצדדים חלוקים בנוגע למקדם ההפחתה הראוי בגין מרכיב המושע. לשיטת שמאית המשיבה המקדם מגלם דחייה ועלויות התאמה בהקמת חדרי יציאה לגג, ומקדם מושע גבוה יותר ליתרת זכויות הבנייה, לעומת שמאי המבקשת הטוען למקדם מושע המבטא סיכוי השואף ל- 0 בגין כל התכניות.

12.15. להלן תמצית טיעוני שמאית המשיבה:

- הובא בחשבון כי בבינוי הקיים, מרכיב המושע זניח, שכן מדובר בבניין בו הגג משויך לשתי הדירות העליונות והחצר לדירות בקומת הקרקע בהתאם לתיקון 126 לחוק.
- בתכנית גב/353 הובא בחשבון מקדם של 0.6 בגין מושע, דחייה ועלויות התאמה להקמת חדר גג, כמו כן, ככל שמתקדמים במועדים הקובעים, לתכניות שאושרו בשנות ה- 90, הובא בחשבון מקדם של 0.7 בגין מושע ודחייה.
- הובא בחשבון כי מרכיב ההפחתה בגין מושע גדל בשל הצורך בהריסה ובנייה, החל ממועד אישור תכנית גב/מק/2002.

12.16. להלן תמצית טיעוני שמאי המבקשת:

- הזכויות החלות בחלקה שייכות לכל הבעלים במשותף, ללא פרצלציה במקרקעין, וכל הזכויות שייכות לכולם בצורה שווה. הסבירות שיתר הבעלים יאשרו לבעלים בודד לנצל זכויות בגג, שתפגע בסיכוי לקדם בנייה לפי תמ"א 38 שואפת ל- 0 ובהתאם נקבע מקדם הפחתה בגין מושע.
- בתמיכה, הפנה שמאי המבקשת להצהרה של המבקשת לפיה לאחר פניה של אחיה לאחד מבעלי הנכס אמר האחרון כי אינו מוכן לחתום על הסכמה לתכניות לצורך בנייה על הגג.
- במקרה הנדון לא הוכחה התעשרות ולפיכך אין לגבות היטל השבחה בגלל סיבות רבות. מדובר בחכירה מהוונת התקפה לעוד 28 שנים, ללא פרצלציה במגרש. הנישום אינו יכול לנצל את הזכויות עקב המושע בחלקה וכל הזכויות אינן מוצמדות אליו, אלא שייכות לכולם כרכוש משותף.

<u>הכרעה</u>

12.17. אפתח ואומר כי במועדים הקובעים נשוא הכרעתי, קיימת הבחנה בין ניצול זכויות בנייה לחדרי יציאה לגג ופרגולות, לבין תוספת זכויות למבנה וניודן לקומות העליונות.

12.18. **זכויות עבור חדרי יציאה לגג ופרגולות** – בסעיף 11(ב) לתיקון 126 לתוספת השלישית לחוק, נקבע כי "חלה חובת תשלום היטל השבחה לגבי מקרקעין שהם רכוש משותף בבית משותף ושלפי טיבו של הרכוש המשותף ניתן להצמידו לדירה פלונית, כגון חדר יציאה לגג או הרחבה, תחול חובת תשלומו על בעל הדירה שאליה אפשר להצמיד את הרכוש המשותף בלבד"

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

12.19. הבניין בן שתי קומות כולל 4 יח״ד, שתי דירות בקומה בקומת קרקע ושתי דירות בקומה העליונה, באופן בו לדירות העליונות יכולת הניצול התכנונית של זכויות הבנייה על הגג, לרבות חדר יציאה לגג, פרגולות וקירויין, ולדירות בקומת הקרקע היכולת להצמדת חצר ומרתפים, ככל שתותר מבחינה תכנונית.

12.20. זכויות הבנייה לבנייה על הגג זמינות במועדים הקובעים, יחד עם זאת, קבעתי מקדם הפחתה, על הצד הזהיר, של 0.7 בגין מקדם מושע הכולל תשלום לשאר בעלי הנכס, ככל שיידרש מחד, ותשלום היטל ההשבחה עבור חלקם בזכויות, מאידך.

12.21. **תוספת זכויות למבנה וניודן** – בהתאם להכרעתי בסעיפים 12.8-12.13, הובא בחשבון כי על מנת לנצל את מלוא זכויות הבנייה, יש להרוס את המבנה הקיים, בכפוף להסכמת כל בעלי הזכויות במקרקעין.

12.22. לאור האמור לעיל, הובאו בחשבון מקדמי הפחתה בגין מושע עבור תכניות גב/מק/258/ו׳ ו- גב/מק/2002 של 0.37 ושל 0.5 בהתאמה, המגלמים דחייה בגין מימוש הזכויות עד לשנת 2015.

<u>פטור עד 140 מ״ר</u>

12.23. הצדדים חלוקים בנוגע לזכויות הבנייה בגינן ניתן הפטור, האם לגבי שטח יחה״ד כולל שטח ממ״ד ופרגולה מקורה וסגורה לשיטת שמאית המשיבה, או שטח יח״ד אקו׳ לא כולל שטחי ממ״דים אך כולל פרגולות, לשיטת שמאי המבקשת.

12.24. להלן תמצית טיעוני שמאית המשיבה:

- הפטור עד 140 מ״ר חל על הרחבת יח״ד כולל שטחי הממ״ד בגין מימוש בדרך של מכר.
- שטח הפרגולה מקורה וסגורה חוסה במסגרת הפטור המותנה של 140 מ״ר.
- לא יחושב הפטור בגין תוספת הזכויות מתכנית גב/מק/2002 לבניית יח״ד חדשות במסגרת תוספת 2 קומות.

12.25. להלן תמצית טיעוני שמאי המבקשת:

- בעלי הדירה והיורשים שנכנסו בנעליהם זכאים לפטור לפי סעיף 19(ג), ולראיה הוועדה המקומית הוציאה שובר תשלום בו הובא בחשבון הפטור.
- הובא בחשבון פטור מלא בגין תוספת הזכויות עד 140 מ״ר אקו׳.
- השטח הפטור אינו כולל את שטחי הממ״ד, בכל המועדים הקובעים, בהתבסס על שומת רינת וויס רביב מיום 20/11/2018, בגו״ח 6625/872/30, ברח׳ שלונסקי 48, תל-אביב, לפיה לא ניתן לגבות היטל השבחה בגין ממ״דים שהוקנו במסגרת תיקון 79 לחו״ב אלא אם הוקנו בתכנית.
- הזכות לפרגולה חוסה במסגרת הפטור של 140 מ״ר לפי סעיף 19(ג).

- שמאית המשיבה הביאה בחשבון את מרפסת הגג במניין השטחים הזכאים לפטור, וזאת בניגוד לפסיקות שמאים מכריעים והחלטות ועדת ערר כגון ערר מס' גב/85217/12 אורית קרני נגד הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים.

<u>הכרעה</u>

12.26. הצדדים חלוקים לגבי השטח החוסה בפטור מהיטל השבחה מכוח סעיף 19(ג) לחוק. שמאית המשיבה טענה לפטור עבור שטח עיקרי לרבות חדר יציאה לגג, פרגולות מקורות וסגורות וממ"ד ואילו שמאי המבקשת טען לפטור מלא עבור כל הזכויות האקו' ללא הכללת הממ"ד במניין השטח הפטור.

12.27. סעיף 19(ג) לתוספת השלישית לחוק העוסק בפטור לשטח דירת מגורים עד 140 מ"ר קובע בזו הלשון:

"(1) בניה או הרחבה של דירת מגורים לא ייראו כמימוש זכויות אם המחזיק במקרקעין או קרובו הגיש בקשה להיתר בניה על אותם מקרקעין שישמשו למגוריו או למגורי קרובו ובלבד שהשטח הכולל של דירת המגורים האמורה לאחר בנייתה או הרחבתה אינו עולה על 140 מ"ר; עם כל בניה או הרחבה נוספת מעל השטח האמור ישולם היטל, בשיעור יחסי לגודל הבניה או ההרחבה הנוספת.

(2) העברת הבעלות או החזקה בדירה שנבנתה או שהורחבה כאמור בפסקה (1) או שניתן להרחיבה לפי תכנית, לא יראו כמימוש זכויות ולא תחול בגינה חובת תשלום ההיטל, אם המחזיק במקרקעין או קרובו השתמשו בדירה למגוריהם או למגורי בני משפחתם הקרובים מגמר הבניה ועד מכירתה משך זמן שאינו פחות מארבע שנים; לענין זה, "גמר הבניה" – כמשמעותו בחוק מס רכוש וקרן פיצויים, תשכ"א-1961.

(ג1) לענין סעיף זה, "מקרקעין למגורים" ו"דירת מגורים" – לרבות מחסן אחד לכל יחידת דיור, ששטחו אינו עולה על 20 מ"ר."

12.28. בהוראת הפטור אין הגדרה של דירת מגורים והמרכיבים הנכללים בשטחה לצורך חישוב הפטור, למעט התייחסות מפורשת למחסן בשטח של עד 20 מ"ר.

12.29. אפתח ואומר כי איני מקבלת את טיעון שמאי המבקשת לפיו חישוב הפטור חל עבור שטח אקו'. חישוב שטח הדירה הנכלל בפטור, כשמו כן הוא, הינו חישוב אריתמטי המביא בחשבון את כלל שטחי הבנייה ולא את השווי שלהם. לפיכך, ובניגוד לנטען ע"י שמאי המבקשת, שאלת המשקל הכלכלית של זכויות הבנייה אינה מהווה שיקול בבחינת שטח הדירה הנכלל בפטור.

12.30. **שטח חדר יציאה לגג** – לאור הכרעתי בסעיף 12.19 שטח חדר היציאה לגג יובא בחשבון במניין השטח הפטור.

12.31. **שטח מרפסת הגג** – ראשית, לא נמצא בסיס לטענת שמאי המבקשת לפיה שמאית המשיבה הביאה החשבון את שטח מרפסת הגג במניין השטחים. שנית, לגופו של עניין, מקובלת עליי עמדת הצדדים שאין להביא את המרפסת במניין השטחים בהתאם להחלטות ועדת ערר, שכן אינה נחשבת כשטח בנוי או כשטח שניתן לבנות עליו, ואינה

יכולה להוות קורת גג או שימוש למגורים במובן הטבעי שלו [ראו ערר (י-ם) 449/10 **אפריאט ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים** (פורסם בנבו 29/03/2011), ערר (ת"א) 85029/14 **ועדה מקומית לתכנון ובניה חולון נ' ירקוני בלה ושמואל**, פורסם בנבו, 06/09/2015), ערר (מרכז) 8039/14 **הועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה נ' אליעזר ואביגיל גבאי** (פורסם בנבו, 09/06/2016), **ערר (מרכז) 97/16 ירון זיידמן וריטה רווח - זיידמן נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה מודיעין** (פורסם בנבו, 19/07/2016), ערר (י-ם) 203/16 **עדינה אטינגר נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים** (פורסם בנבו, 13/07/2017)].

12.32. **פרגולה** – איני מקבלת את טענת שמאי המבקשת לפיה פרגולה נכללת במניין השטח הפטור וכן את טענת הצדדים לפיה פרגולה מקורה וסגורה חוסה במסגרת הפטור, ואבאר.

12.33. על הנכס חלות שתי תכניות המקנות זכויות לפרגולות, תכנית גב/353/ד ותכנית גב/353/ה, התכנית הראשונה מתירה הקמת פרגולה בשטח של 23 מ"ר בצמוד לחדר היציאה לגג, אשר תוקם מקונסטרוקציה קלה בלבד, ללא בניית קירות ומרווח פתוח של יותר מ- 50% משטחה. התכנית השנייה מתירה את כיסוי הפרגולה והקמת מחיצות קלות ושקופות, ובכך אכן משפרת את יכולת הניצול והשימוש בה, אך עדיין אין לראות בה כחלק בנוי שניתן לשימוש מגורים טבעי בהתאם לרציונל שנקבע בהחלטות בעניין מרפסות הגג.

12.34. **ממ"ד** – מקובלת עליי עמדת שמאי המבקשת לפיה שטח הממ"ד אינו נכלל בשטח של עד 140 מ"ר לצורך חישוב הפטור לפי סעיף 19(ג) לתוספת השלישית, שכן עליית שווי המקרקעין עקב תוספת שטחי הממ"דים אינה נובעת במקרה בו עסקינן מאישור תכנית ואינה קשורה בקשר סיבתי אליה. בהקשר זה ראו החלטות ועדות ערר בעניין ערר (י-ם) 417/11 **חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים** (פורסם בנבו, 13/03/2012), ערר (י-ם) 411/12 **ויאיצלב סיונוב נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים** (פורסם בנבו), ערר (ת"א) 85056/10 **צוקרמן דלית נ' הועדה המקומית לתו"ב בני ברק**, (פורסם בנבו, 14/02/2012), וכן עמנ (ת"א) 32868-12-16 **האחים עופר הנדסה ופתוח בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה** (פורסם בנבו, 09/04/2018).

12.35. **חדרי מדרגות** – בחישוב הפטור, הצדדים לא הביאו בחשבון את הפחתת שטח חדר מדרגות הכלול בזכויות הבנייה. בהכרעתי הובאה בחשבון הפחתה של 6 מ"ר ליח"ד בגין שטח חדר המדרגות בתכנית גב/258/ו' ותכנית גב/מק/2002.

12.36. הכרעתי תיערך בשתי חלופות, עם וללא פטור עפ"י סעיף 19(ג) לחוק.

<u>ערכי שווי</u>

12.37. שמאית המשיבה נקטה בערכי שווי בכל אחד מהמועדים הקובעים, ואילו שמאי המבקשת טען כי כל הזכויות בכל המועדים הקובעים חוסים במסגרת הפטור של 140 מ"ר ולא נקט בערכי שווי.

12.38. לצורך בחינת השווי קיימת חשיבות מכרעת בהתמקדות בנכסי השוואה בסביבת הנכס אשר להם מאפיינים הדומים ביותר לנכס הנדון. הובא בחשבון שווי בבעלות מלאה שכן עסקינן בהיטל השבחה. להלן ריכוז של שומות מכריעות בסביבת הנכס:

שמאי מכריע	תאריך	גו"ח	רחוב	גב/353	גב/353/ד	גב/258/ו	גב/מק/353/ה	גב/מק/2002	גב/353/ו
דורית פריאל	09/04/2017	6161/422	ריינס 21					$ 1,150	
דורית פריאל	31/07/2016	6161/276	ניצנה 35	$ 360	$ 1,000	$ 1,100	$ 1,100	$ 1,200	$ 1,250
שושי שרביט שפירא	16/09/2014	6161/123	המעיין 15	$ 360	$ 1,000	$ 1,100	$ 1,100	$ 1,100	$ 1,150
שושי שרביט שפירא	19/03/2013	6161/479	ריינס 22א					$ 1,100	
נאוה סירקיס	12/12/2011	6161/350	ריינס 9	$ 360	$ 920	$ 1,100	$ 1,100	$ 1,100	$ 1,200
שושי שרביט שפירא	13/07/2011	6161/91	עמל 16		$ 1,000				
יצחק ברמן	24/09/2014	6154/513	קרן קיימת לישראל 41		$ 950	$ 1,000	$ 1,000	$ 1,000	$ 1,150
גבע בלטר	23/12/2013	6155/90	גוש עציון 3	$ 360		$ 900	$ 900	$ 1,000	$ 1,100
מוטי דיאמנט	15/03/2012	6154/235	טייבר 28	$ 350			$ 1,000	$ 1,150	$ 1,150
ניקי פרימו	05/06/2011	6160/68	ז'בוטינסקי 47	$ 360	$ 1,000	$ 1,000	$ 1,000	$ 1,150	$ 1,300
בצלאל קציר	22/05/2011	6168/463	הגורן 4	$ 250	$ 800	$ 900	$ 900	$ 900	$ 950
שמואל רוזנברג	17/05/2011	6160/670	ויצמן 29, 31	$ 322	$ 900	$ 900	$ 900	$ 950	$ 1,000
לבנה אשד	21/12/2010	6166/332	שינקין 18 א	$ 320				$ 900	$ 1,050
מנחם מלוכנא	05/12/2010	6154/933	רמז 35		$ 1,000		$ 1,100	$ 1,151	$ 1,300
רן וירניק	31/08/2010	6154/875/1	ויצמן 56	$ 280		$ 850		$ 850	$ 900
בצלאל קציר	23/03/2010	6160/558/5	ברדיצ'בסקי 28	$ 300	$ 1,100		$ 1,200	$ 1,200	$ 1,350

<u>תכנית גב/353 - מועד קובע 09/04/1982</u>

12.39. תמצית טיעוני שמאית המשיבה:

- ההשבחה חושבה בגין תוספת חדר יציאה לגג, בשטח של 23 מ"ר, לחילופין, הובא בחשבון כי לא חלה השבחה בגין אישור תכנית זו בכפוף לפטור עד 140 מ"ר.
- במבנים בני 2 קומות הכוללים 4 יח"ד, שטח הגג משויך לדירות בקומה העליונה וחצר משויכת לדירות בקומת הקרקע, בהתאם לתיקון 126 לחוק.
- לא הובאה בחשבון הפחתה בגין זכות חכירה, שכן חישוב היטל השבחה נבחן בבעלות מלאה.
- הובאה בחשבון מרפסת גג במקדם שווי של 0.2.
- הובא בחשבון מקדם של 0.6 המגלם הפחתה בגין מושע, דחייה ועלויות התאמה, מאחר וניתן לנצל את הזכויות בגג ללא צורך בהריסת המבנה.
- במסגרת הפטור הובא בחשבון שטח הדירה, שטח המרפסת (ללא שטח מרפסת גג), ושטח חדר יציאה לגג.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

- ערכי שווי - שמאית המשיבה טענה לשווי של 360 $ למ״ר מבונה, בהתבסס על נתוני השוואה כדלקמן:

- בשומת יצחק ברמן מיום 05/01/2011, בגו״ח 6163/110, ברח׳ כ״ג 44 (להלן: ״הכרעת ברמן״), נקבע שווי של 360 $ למ״ר מבונה.

- בשומת ניקי פרימו מיום 05/06/2011, בגו״ח 6160/68, ברח׳ ז׳בוטינסקי 47 (להלן: ״הכרעת פרימו״), נקבע שווי של 360 $ למ״ר מבונה.

- בשומת מנחם מלוכנא מיום 13/03/2012, בגו״ח 6164/155, ברח׳ המאור 4 (להלן: ״הכרעת מלוכנא הראשונה״), נקבע שווי של 460 $ למ״ר מבונה.

- עפ״י חוברת מקרקעין וערכם לחודש יולי 1982, שווי קרקע לחדר באזור טוב בגבעתיים הינו 220,000 שקל ישן ובאזור בינוני 135,000 שקל ישן.

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאית המשיבה:

מהות	שטח
חדר יציאה לגג	23 מ״ר
מרפסת גג	85 מ״ר
מקדם שווי מרפסת גג	0.2 מ״ר
סה״כ שטח אקו׳	40 מ״ר
מקדם הפחתה בגין מושע/דחייה/עלויות התאמה	0.6
שווי מ״ר מבונה	360 $
שער יציג $	0.0197 ₪
השבחה	170 ₪

- חישוב ההשבחה כפוף לפטור

פטור עד 140 מ״ר	
מהות	שטח
שטח הדירה כולל חדר על הגג	131 מ״ר
פטור	

12.40. תמצית טיעוני שמאי המבקשת:

- לא חלה השבחה בגין אישור התכנית בהתאם לפטור עד 140 מ״ר.

- שמאית המשיבה הביאה בחשבון את שטח מרפסת הגג במניין השטחים לחישוב הפטור בניגוד לפסיקות שמאים מכריעים והחלטות ועדות ערר כגון ערר גב/85217/12 אורית קרני נ׳ ועדה מקומית לתו״ב גבעתיים.

- זכויות הבנייה בגג שייכות לכל הבעלים בחלקה בצורה שווה, לפיכך לא ניתן לנצל את הזכויות בגג, מאחר ואין הסכמה של כל הבעלים לאור האפשרות לתוספת קומות מכוח תמ״א 38.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא״ל:** danashihor@gmail.com

- הובא בחשבון מקדם דחייה השואף לאפס, לאור הסיכוי למימוש הזכויות לחדרי גג.
- הובאה בחשבון דחייה למימוש הזכויות עד לשנת 2025 לפי 6% לשנה, המאיינת את ההשבחה כמעט לגמרי, בניגוד לטענת הפחתה בגין מושע כפי שנקטה שמאית המשיבה.
- לא נקבעו ערכי שווי.
- להלן תחשיב ההשבחה בשומת שמאי המבקשת בכפוף לפטור עד 140 מ״ר:

פטור עד 140 מ״ר	
מהות	שטח
שטח המגרש	517.0 מ״ר
זכויות לבנייה	407.9 מ״ר
שטח אקו׳ של מרפסות	57.1 מ״ר
סה״כ שטח אקו׳ לחלקה	465.0 מ״ר
סה״כ שטח אקו׳ לדירה	116.3 מ״ר
פטור	

<u>הכרעה</u>

12.41. תכנית ג/353 התירה בנייה על גגות בתי מגורים. קיימת מחלוקת בין הצדדים לגבי עצם קיומה של השבחה בגין אישור התכנית.

12.42. הובא בחשבון כי הזכויות לחדרי יציאה לגג זמינות לבנייה במועד הקובע, לאור סעיפים 12.8-12.13 בהכרעתי.

12.43. הובא בחשבון מקדם שווי של 1.30 לחדר יציאה לגג, המגלם מרפסת גג.

12.44. הובאה בחשבון הפחתה של 0.7 בגין מושע, לאור סעיפים 12.18-12.20 בהכרעתי.

12.45. מקובל עליי מקדם הפחתה של 0.9 בגין עלויות התאמה בו נקטה שמאית המשיבה, לאור הצורך בהתאמת גישה לחדר יציאה לגג.

12.46. לחילופין, ההשבחה חושבה בכפוף לפטור לפי סעיפים 12.26-12.34 בהכרעתי.

12.47. **ערכי שווי** – שמאית המשיבה טענה לשווי של 360 $ למ״ר מבונה ואילו שמאי המבקשת לא נקט בערכי שווי בשומתו לאור טענתו בדבר פטור לפי סעיף 19(ג).

12.48. בהתחשב במיקום הנכס ובערכי השווי שנקבעו בהכרעות בסביבת הנכס, כאמור בסעיפים 12.37-12.38 בהכרעתי, אני בדעה כי השווי של 360 $ למ״ר מבונה, הנטען ע״י שמאית המשיבה, הינו סביר ואני מאמצת אותו בהכרעתי.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא״ל:** danashihor@gmail.com

12.49. **תחשיב ההשבחה:**

מהות	שטח
חדר יציאה לגג	23.00 מ״ר
מקדם שווי מגלם מרפסת גג	1.30
סה״כ שטח אקו׳	29.90 מ״ר
מקדם הפחתה למושע	0.70
מקדם הפחתה בגין עלויות התאמה	0.90
שווי מ״ר מבונה	$ 360
שער יציג $	₪ 0.0197
השבחה	**₪ 134**

12.50. **תחשיב ההשבחה בכפוף לפטור**

פטור עד 140 מ״ר	
מהות	שטח
שטח הדירה	80 מ״ר
מרפסות	28 מ״ר
חדר יציאה לגג	23 מ״ר
סה״כ	131 מ״ר
פטור	

<u>גב/353/ד - מועד קובע 12/08/1994</u>

12.51. תמצית טיעוני שמאית המשיבה:

- ההשבחה חושבה עבור תוספת זכויות בנייה לפרגולה בשטח של 23 מ״ר.
- הובא בחשבון מקדם שווי לפרגולה של 0.1.
- הובא בחשבון מקדם הפחתה של 0.7 בגין מושע.
- ערכי שווי - שמאית המשיבה טענה לשווי של 1,000 $ למ״ר מבונה, בהתבסס על נתוני השוואה כדלקמן:
  - בהכרעת פרימו נקבע שווי של 1,000 $ למ״ר מבונה.
  - בשומת בצלאל קציר מיום 23/03/2010, בגו״ח 6160/558, ברח׳ ברדיצ׳בסקי 28 (להלן: ״הכרעת קציר״) נקבע שווי של 1,100 $ למ״ר מבונה.
  - בשומת אמנון ניזרי מיום 02/05/2010, בגו״ח 6168/712, ברח׳ סירקין 24 (להלן: ״הכרעת ניזרי״), נקבע שווי של 1,000 $ למ״ר מבונה.
  - בשומת מנחם מלוכנא מיום 05/12/2010, בגו״ח 6154/933, ברח׳ רמז (להלן: ״הכרעת מלוכנא השנייה״), נקבע שווי של 1,000 $ למ״ר מבונה.
  - ברח׳ הכנסת 10 נקבע שווי של 1,100 $ למ״ר מבונה.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא״ל:** danashihor@gmail.com

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאית המשיבה:

מהות	שטח
תוספת פרגולה	23 מ״ר
מקדם שווי	0.1
מקדם הפחתה מושע	0.7
שווי מ״ר מבונה	$ 1,000
שער יציג $	₪ 3.028
השבחה	₪ 4,875

12.52. תמצית טיעוני שמאי המבקשת:

- לא חלה השבחה בגין אישור התכנית בכפוף לפטור עד 140 מ״ר.
- זכויות הבנייה בגג משותפות ולא ניתן לנצל אותן מאחר שאין הסכמה של כל הבעלים בחלקה, לפיכך יש לתת הפחתה לאור המצב המשפטי, לחילופין, עליהם לרכוש את הזכויות בגג.
- לא נקבעו ערכי שווי.
- להלן תחשיב ההשבחה בשומת שמאי המבקשת בכפוף לפטור עד 140 מ״ר:

פטור עד 140 מ״ר	
מהות	שטח
שטח המגרש	517 מ״ר
זכויות לבנייה	449.26 מ״ר
שטח אקו׳ של פרגולות	13.80 מ״ר
סה״כ שטח אקו׳ לחלקה	463.10 מ״ר
סה״כ שטח אקו׳ לדירה	115.80 מ״ר
פטור	

<u>הכרעה</u>

12.53. תכנית גב/353/ד התירה בניית פרגולה מקונסטרוקציה קלה ללא קירות וללא כיסוי, בשטח של 23 מ״ר ליח״ד ולא יותר מ- 1/3 משטח מרפסת הגג. הצדדים חלוקים בנוגע לקיומה של השבחה בגין אישור התכנית.

12.54. הובאה בחשבון תוספת זכויות להקמת פרגולה בשטח של 23 מ״ר כזמינות לבנייה לאור סעיפים 12.8-12.13 בהכרעתי.

12.55. הובא בחשבון מקדם השבחה של 0.1 בגין השיפור הפונקציונאלי בשטח מרפסת הגג, ומקדם הפחתה בגין מושע של 0.7 לאור סעיפים 12.18-12.20 בהכרעתי.

12.56. **ערכי שווי** – שמאית המשיבה טענה לשווי של 1,000 $ למ״ר מבונה ואילו שמאי המבקשת לא נקט בערכי שווי בשומתו.

12.57. בהתחשב במיקום הנכס ובערכי השווי שנקבעו בהכרעות בסביבת הנכס כאמור בהכרעתי בסעיפים 12.37-12.38, אני בדעה כי השווי של 1,000 $ למ״ר מבונה, הנטען ע״י שמאית המשיבה, הינו סביר ואני מאמצת אותו בהכרעתי.

12.58. **תחשיב ההשבחה:**

מהות	שטח
שטח פרגולה	23 מ״ר
מקדם השבחה	0.10
מקדם מושע	0.70
שווי מ״ר מבונה	1,000 $
שער יציג	3.028 ₪
השבחה	**4,875** ₪

<u>גב/מק/258/ו׳- מועד קובע 06/11/1998</u>

12.59. תמצית טיעוני שמאית המשיבה:

- ההשבחה חושבה בגין תוספת של 11% לזכויות הבנייה, לחילופין, הובא בחשבון כי לא חלה השבחה בגין אישור תכנית זו בכפוף לפטור עד 140 מ״ר.
- ניצול הזכויות בגין התכנית אינו מחייב הריסה, לפיכך השטח שאינו נכנס בקווי בניין הובא בחשבון בדחייה לפי מקדם של 0.7 בגין מימוש הזכויות בעוד 6 שנים עד לשנת 2003, למועד אישור תכנית גב/מק/2002.
- במסגרת הפטור הובא בחשבון שטח הדירה במצב החדש, בתוספת חדר גג.
- ערכי שווי - שמאית המשיבה טען לשווי של 1,100 $ למ״ר מבונה, בהתבסס על נתוני השוואה כדלקמן:
  - מכרז רמ״י, מיום 09/02/1999, ברח׳ טבנקין 20, בגוש 6156 חלקה 613, נמכר מגרש בשטח של 1,431 מ״ר, תמורת סך של 8,800,000 ₪, המשקף שווי של 1,100 $ למ״ר מבונה.
  - ביום 31/10/1999, בגו״ח 6154/491, ברח׳ רחל 3, נמכר מגרש עם מבנה להריסה, אשר הוערך ע״י רשות המיסים בסך של 1,125,000 $, מניתוח הזכויות מתקבל שווי של 1,300 $ למ״ר מבונה.
  - בהכרעת פרימו נקבע שווי של 1,100 $ למ״ר מבונה.
  - בהכרעת קציר נקבע שווי של 1,200 $ למ״ר מבונה.

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאית המשיבה:

תוספת שטח עיקרי	
שטח המגרש	517 מ״ר
תוספת שטח	11%
סה״כ תוספת שטח עיקרי	56.87 מ״ר
תוספת לדירה 1/4	14.22 מ״ר
מקדם דחייה ל- 6 שנים לפי 6% לשנה	0.70
שווי מ״ר מבונה	$1,100
שער יציג $	₪ 4.323
השבחה	₪ 47,326

- חישוב ההשבחה כפוף לפטור לפי סעיף 19(ג):

פטור עד 140 מ״ר	
מהות	שטח
שטח הדירה כולל חדר על הגג	138 מ״ר
פטור	

12.60. תמצית טיעוני שמאי המבקשת:

- לא חלה השבחה בגין אישור התכנית בכפוף לפטור עד 140 מ״ר.
- הזכויות שייכות לכל הבעלים במגרש כחלק מהרכוש המשותף, לפיכך ובהיעדר הסכם שיתוף או פרצלציה, ולאור אי הסכמה של 100% מהבעלים, יש להביא בחשבון מקדם אפס למושע.
- אין כדאיות כלכלית לניצול הזכויות בהריסה ובנייה של יח״ד חדשות, לאור הצורך בעלויות התאמה, בניית חדרי מדרגות, פתרונות חניה והמצב הפיזי של יח״ד התחתונות אשר שופצו לאחרונה.
- מבדיקה של קווי הבניין, אין ישימות תכנונית לניצול הזכויות, כמו כן, לא בטוח שהן יאושרו במסגרת הקלות.
- לא נקבעו ערכי שווי.
- להלן תחשיב ההשבחה בשומת שמאי המבקשת בכפוף לפטור עד 140 מ״ר:

פטור עד 140 מ״ר	
מהות	שטח
שטח המגרש	517.0 מ״ר
זכויות לבנייה	506.1 מ״ר
סה״כ שטח לדירה	126.5 מ״ר
פטור	

<u>הכרעה</u>

12.61. תכנית גב/258/ו הכלילה בהוראותיה הקלות כמותיות, כפי שמופיעות בתקנות התו"ב (סטיה ניכרת מתכנית), תשכ"ז–1967, תוך שנקבעה, בנכס הנדון, תוספת בנייה בשיעור של 6% + 5% בגין מעלית, ובסה"כ 11% בנייה.

12.62. בנוסף נקבע בתכנית כי תותר תוספת שטח רצפה בשיעור של 2.5% בגין תוספת קומה, אולם היות והתכנית לא התירה את תוספת הקומות עצמן, המחייבת הליך של הקלה, לא חושבה השבחה בגין רכיב זה.

12.63. הצדדים חלוקים בנוגע לקיומה של השבחה בגין אישור התכנית, האם הזכויות זמינות בדחייה עד למועד אישורה של תכנית גב/מק/2002, לשיטת שמאית המשיבה, או שהן לא ניתנות לניצול, בין היתר, לאור מרכיב המושע, קווי בניין ועלויות התאמה, לשיטת שמאי המבקשת.

12.64. הובא בחשבון כי מימוש הזכויות ניתן לניצול בתום החיים הכלכליים של הנכס, בהתאם לסעיפים 12.8-12.13 בהכרעתי.

12.65. תוספת הזכויות הובאה בחשבון במקדם הפחתה של 0.37 בגין מושע, המגלם דחייה לתום החיים הכלכליים של הנכס, בהתאם לסעיפים 12.21-12.22 להכרעתי.

12.66. לחילופין, ההשבחה חושבה בכפוף לפטור 140 מ"ר בקיזוז שטח של 6 מ"ר בגין שטח יחסי של הדירה בחדר המדרגות.

12.67. **ערכי שווי** – שמאית המשיבה טענה לשווי של 1,100 $ למ"ר מבונה ואילו שמאי המבקשת לא נקט בערכי שווי בשומתו לאור טענתו בדבר פטור לפי סעיף 19(ג).

12.68. בהתחשב במיקום הנכס ובערכי השווי שנקבעו בהכרעות בסביבת הנכס כאמור בסעיפים 12.37-12.38 בהכרעתי, אני בדעה כי השווי של 1,100 $ למ"ר מבונה, הנטען ע"י שמאית המשיבה, הינו סביר ואני מאמצת אותו בהכרעתי.

12.69. **תחשיב ההשבחה:**

תוספת שטח עיקרי	
שטח המגרש	517 מ"ר
תוספת שטח	11%
סה"כ תוספת שטח עיקרי	56.87 מ"ר
תוספת לדירה 1/4	14.22 מ"ר
מקדם הפחתה למושע	0.37
שווי מ"ר מבונה	1,100 $
שער יציג $	4.323 ₪
השבחה	**25,020** ₪

12.70. **תחשיב ההשבחה בכפוף לפטור:**

פטור עד 140 מ"ר	
מהות	שטח
שטח הדירה במצב החדש	115 מ"ר
חדר יציאה לגג	23 מ"ר
בניכוי חלק יחסי של חדר מדרגות	6 מ"ר -
שטח הדירה	132 מ"ר
פטור	

<u>גב/מק/353/ה'- מועד קובע 08/12/1998</u>

12.71. תמצית טיעוני שמאית המשיבה:

- ההשבחה נבחנה בגין אפשרות סגירת הפרגולה עם מחיצות ניידות שקופות (מאלמנטים ניידים) בגג במקום פרגולות פתוחות מעץ עם מרווחים, לחילופין, נותרה יתרת זכויות של 2 מ"ר לזיכוי, בכפוף לפטור עד 140 מ"ר.
- הובא בחשבון כי פרגולה סגורה מהווה שימוש נפוץ בסביבה ושוויה גבוה.
- הובאה בחשבון פרגולה סגורה לפי מקדם שווי של 0.35.
- הובאה בחשבון הפחתה בגין מושע לפי מקדם 0.7.
- ערכי שווי - שמאית המשיבה טענה לשווי של 1,100 $ למ"ר מבונה, בהתבסס על נתוני השוואה אשר הוצגו בקשר עם תכנית גב/258/ו לעיל.
- להלן תחשיב ההשבחה של שמאית המשיבה:

מהות	שטח
שטח פרגולה סגורה	23 מ"ר
מקדם שווי	0.35
מקדם הפחתה למושע	0.70
שווי מ"ר מבונה	1,100 $
שער יציג $	4.18 ₪
השבחה	25,910 ₪

- חישוב ההשבחה כפוף לפטור לפי סעיף 19(ג):

פטור עד 140 מ"ר	
יתרת שטח פרגולה סגורה	21 מ"ר
מקדם שווי	0.35
מקדם הפחתה למושע	0.70
שווי מ"ר מבונה	1,100 $
שער יציג $	4.18 ₪
השבחה	23,656 ₪

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

12.72. תמצית טיעוני שמאי המבקשת:

- לא חלה השבחה בגין אישור התכנית בכפוף לפטור עד 140 מ״ר.
- הובא בחשבון כי פרגולה סגורה אינו דבר נפוץ בסביבה, כמו כן, מדובר בשטח הבא על חשבון מרפסת.
- לא נקבעו ערכי שווי.
- להלן תחשיב ההשבחה בשומת שמאי המבקשת בכפוף לפטור עד 140 מ״ר:

פטור עד 140 מ״ר	
מהות	שטח
שטח המגרש	517.00 מ״ר
זכויות לבנייה	506.13 מ״ר
שטח אקו׳ של פרגולות	13.80 מ״ר
סה״כ שטח אקו׳ לחלקה	519.90 מ״ר
סה״כ שטח אקו׳ לדירה	130.00 מ״ר
פטור	

<u>הכרעה</u>

12.73. תכנית גב/353/ה אפשרה, בין היתר, התקנת מחיצות שקופות ניידות בפרגולה וכן את כיסוי הפרגולה. קיימת מחלוקת בין הצדדים לגבי עצם קיומה של השבחה בגין אישור התכנית.

12.74. ההשבחה עקב אפשרות כיסוי הפרגולה ומילוי בין קורותיה מתבטאת בהרחבת השימושים במרפסת ואת איכות השימוש בה. לאור האמור, אני בדעה כי מקדם ההשבחה הראוי, המשקף את השיפור בפונקציונליות של הפרגולה, הינו 0.15.

12.75. הובא בחשבון כי הזכויות להקמת פרגולה בשטח של 23 מ״ר, זמינות לבנייה לאור סעיפים 12.8-12.13 בהכרעתי.

12.76. הובאה בחשבון הפחתה של 0.7 בגין מושע, לאור סעיפים 12.18-12.20 בהכרעתי.

12.77. **ערכי השווי** – שמאית המשיבה טענה לשווי של 1,100 $ למ״ר מבונה ואילו שמאי המבקשת לא נקט בערכי שווי בשומתו.

12.78. בהתחשב במיקום הנכס ובערכי השווי שנקבעו בהכרעות בסביבת הנכס כאמור בהכרעתי בסעיפים 12.37-12.38, אני בדעה כי השווי של 1,100 $ למ״ר מבונה, הנטען ע״י שמאית המשיבה, הינו סביר ואני מאמצת אותו בהכרעתי.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא״ל:** danashihor@gmail.com

12.79. **תחשיב ההשבחה:**

מהות	שטח
שטח פרגולה סגורה	23 מ״ר
מקדם שווי	0.15
מקדם הפחתה למושע	0.7
שווי מ״ר מבונה	$1,100
שער יציג $	₪ 4.18
השבחה	**₪ 11,104**

<u>גב/מק/2002- מועד קובע 08/04/2003</u>

12.80. תמצית טיעוני שמאית המשיבה:

- ההשבחה חושבה בגין תוספת שטחי שירות, תוספת זכויות בנייה בגין מרתף, מעלית ו- 2 קומות נוספות בשיעור של 15% בסמכות הוועדה המקומית, וכן עבור ניוד זכויות לדירת גג במקום חדרי יציאה לגג.
- השבחה בגין תוספת שטחי שירות – הובאה בחשבון תוספת שטח עיקרי של 36 מ״ר (12 מ״ר X 3 קומות) על חשבון חדרי מדרגות.
- תוספת זכויות בנייה בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית - 5% בגין מרתף, 5% תוספת מעלית, 2.5% תוספת לקומה עבור 2 קומות.
- הובא בחשבון מקדם השבחה של 0.25 בגין ניוד זכויות לדירת הגג.
- הובא בחשבון מקדם הפחתה של 0.9 בגין זכויות מותנות.
- השימוש המיטבי הינו הריסה ובנייה, יחד עם זאת, הובא בחשבון מקדם של 0.5 בגין מושע ודחייה ל- 10 שנים מיום אישור התכנית.
- ערכי שווי - שמאית המשיבה טענה לשווי של 1,150 $ למ״ר מבונה, בהתבסס על נתוני השוואה כדלקמן:
  - בהכרעת פרימו נקבע שווי של 1,150 $.
  - בהכרעת קציר נקבע שווי של 1,200 $.
  - בהכרעת ניזרי נקבע שווי של 1,100 $.
- מכרז רמ״י, מיום 31/12/2003, בגו״ח 6156/613, ברח׳ ריינס 7, שווקה קרקע בשטח של 494 מ״ר, בו נקבע סכום הזכייה על 3,223,000 ₪, לפי זכויות של 89% + חדרי גג של 23 מ״ר.
- ביום 28/09/2004, נמכר חלק מחלקה 74 בגוש 6160, ברח׳ ז׳בוטינסקי 74, בשטח של 483 מ״ר נטו, תמורת 820,000 $. על הקונה חלו היטל השבחה ותשלום דמי

שינוי ניצול למנהל בסך של כ- 300,000 $. זכויות הבנייה של 101% + חדרי גג בשטח של 23 מ״ר. במועד העסקה נבנו 9 יח״ד, מניתוח הזכויות מתקבל שווי של 1,500 $ למ״ר מבונה.

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאית המשיבה:

מהות	שטח במ״ר	מקדם שווי	שטח אקו׳ במ״ר
תוספת שטח עיקרי על חשבון שטחי שירות	36.00	1.00	36.00
זכויות מותנות			
תוספת זכויות במרתף	25.85	1.00	25.85
תוספת זכויות למעלית נוספת	25.85	0.50	12.92
תוספת 2 קומות נוספות	25.85	1.00	25.85
סה״כ שטח לניוד זכויות	100.00	0.25	25.00
סה״כ שטח אקו׳ בסמכות הועדה			89.62
מקדם הפחתה בגין זכויות מותנות			0.90
סה״כ שטח אקו׳ בתוספת שטח עיקרי על חשבון שירות			116.65
חלק הדירה במקרקעין			1/4
מקדם הפחתה בגין דחייה/מושע			0.50
שווי מ״ר מבונה			$ 1,150
שער יציג $			₪ 4.646
השבחה			₪ 77,906

12.81. תמצית טיעוני שמאי המבקשת:

- לא חלה השבחה בגין אישור התכנית בכפוף לפטור עד 140 מ״ר.
- הובאה בחשבון שומת שלומי יפה מיום 30/04/2018, בגו״ח 6161/32, ברח׳ ריינס 49, על כלל הטענות ופסקי הדין המופיעים בה.
- לא ניתן לנצל את הזכויות מאחר ואין הסכמה של 100% מהבעלים, לפיכך דחיית מימוש הזכויות שואפת לאינסוף.
- הובא בחשבון כי מדובר בחכירה מהוונת, ללא פרצלציה במגרש, לפיכך הנכס הנדון לא יכול לנצל את הזכויות עקב המושע בחלקה.
- פס״ד כהן נ׳ הרצליה (עמ״נ 23304-06-14) קבע שיש להטיל היטל השבחה רק כאשר זכויות בנייה ניתנות לניצול מיידי. פס״ד זה ניתן עקב חוסר מיידיות לזמינות זכויות הבנייה וכן בשל חוסר ודאות תכנונית. פס״ד זה מקיש ישירות למקרה הנדון ופוסל את האפשרות לחייב על זכויות ודאיות כי הן תלויות באישור צד שלישי שמסרב להן.
- בהתאם להוראות סעיף 4(5) יש לבודד את עליית הערך כתוצאה מהתכניות המשביחות מתוך העלייה הכוללת של שווי הקרקע אשר עשויה להיות מושפעת גם מגורמים אחרים בהתאם לפס״ד לוסטרניק.

- יש לחתור לזיהוי התעשרותו האמיתית של החייב בהיטל, ולהתעשרות שמקורה בפעולה תכנונית בלבד, כדברי השופט חשין בדנ"א 3768/98 קרית בית הכרך נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (עניין בית הכרם).
- בפס"ד קוזניץ ובהתאם להלכות שנפסקו בעניין אליק רון ועניין גוזלן נקבע כי יש לאבחן, לצורך מענה על השאלה מהו מועד ההשבחה ביחס לתכנית הכוללת זכויות מותנות, בין מקרה שבו התכנית מעניקה זכויות מעין מוקנות, אשר לעברן מוליך "גשר של ברזל" ואישורן אינו מותנה בהליכי הקלה לבין תכנית הכוללת בהוראותיה זכויות נוספות שמימושן מותנה בהליכי הקלה.
- הובא בחשבון כי ההשבחה הנדונה עומדת בניגוד לפס"ד אליק רון, הקובע שלושה עקרונות לבסיס המימוש: נזילות, יכולת מדידה של הרווח שהופק וודאות כי אכן נוצר רווח. במקרה הנדון הנכס נמכר מתחת למחיר השוק, כמו כן, לא הוכחה ודאות ליצירת רווח, מאחר והנכס נמכר במחיר התואם את הבנוי ללא זכויות נוספות.
- בלי התקיימותם של שלושת התנאים שלעיל במצטבר, לא מתקיימת השבחה.

שמאית המשיבה השיבה ששווי הנכס ללא זכויות בנייה הינו 1,600,000 ₪ לפיכך עסקת המכר מגלמת פוטנציאל של כ- 500,000 ₪ לפחות. כמו כן קיימים בגבעתיים נכסים רבים שמימשו את זכויות התב"ע והתמ"א.

- אין כדאיות כלכלית לבנות קומה נוספת בשביל מספר מ"ר בודדים.
- לא נקבעו ערכי שווי.
- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המבקשת בכפוף לפטור עד 140 מ"ר:

פטור עד 140 מ"ר	
מהות	שטח
שטח המגרש	517.00 מ"ר
זכויות לבנייה	506.13 מ"ר
שטח אקו' של פרגולות	13.80 מ"ר
סה"כ שטח אקו' לחלקה	519.90 מ"ר
סה"כ שטח אקו' לדירה	130.00 מ"ר
פטור	

<u>הכרעה</u>

12.82. תכנית גב/2002 קבעה הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי בתחום מרחב התכנון של גבעתיים, לרבות תוספת זכויות בנייה מותנות ושחרור שטחים עיקריים. קיימת מחלוקת בין הצדדים לגבי עצם קיומה של השבחה בגין אישור התכנית.

12.83. **שטחי שירות** – בהתאם להוראות התכנית הותרה תוספת שטחי שירות של 35 מ"ר ליח"ד. תוספת שטחי השירות משמעה שחרור שטחים עיקריים, אשר במצב הקודם

יוחסו לחדר מדרגות בשטח של 12 מ״ר לקומה, וסה״כ 24 מ״ר. עסקינן בזכויות מוקנות, הכלולות בטבלת זכויות הבנייה ולפיכך אין ליתן בגינן הפחתה בגין אי ודאות.

12.84. **תוספת שטח בחדר יציאה לגג** - התכנית מאפשרת בנייה של חדר יציאה לגג של 23 מ״ר, לא כולל שטח המדרגות המחברות את חדר היציאה לדירה, ובכך מגדילה את השטח האפשרי ב- 4 מ״ר נוספים ליח״ד. הצדדים לא בחנו את ההשבחה הנובעת מתוספת שטח בחדר יציאה לגג.

12.85. לצורך בחינת ההשבחה, הובא בחשבון מקדם שווי משוקלל, בקיזוז הפסד מרפסת גג, של 0.75.

12.86. **זכויות בנייה בגין תוספת קומות** – תכנית גב/2002 עיגנה בהוראותיה את האפשרות לתוספת זכויות בנייה בשיעור של 2.5% לקומה, ע״י קביעת בינוי, בחלקה הנדונה, הכולל 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת או קומת כניסה, במקום 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, במצב קודם.

12.87. היות ועסקינן בתוספת זכויות בנייה, הנתונה לשיקול דעת הוועדה המקומית, אולם ברמת וודאות גבוהה לאישורן, ובהתחשב בהכרעות של שמאים מכריעים בסביבת הנכס והחלטת ועדת ערר בתיק גב/85084/12 כץ ירחמיאל נ׳ הועדה המקומית לתו״ב גבעתיים מקובל עליי מקדם בגין זכויות מעין מוקנות של 0.9 בו נקטה שמאית המשיבה.

12.88. **זכויות בנייה בגין תוספת מרתף** – בהתאם להוראות התכנית, הוועדה רשאית להתיר תוספת של 5% בנייה בגין קומת מרתף. היות ועסקינן בזכויות בנייה המותנות בשיקול דעת, אולם ברמת וודאות גבוהה לאישורן, הובא בחשבון מקדם בגין זכויות מעין מוקנות של 0.9, כאמור לעיל.

12.89. **הפיכת חדרי יציאה לגג לדירות גג וניוד שטחי בנייה** – עסקינן בזכות מעין מוקנית, בעלת סבירות גבוהה לניצולה, ולכן הובאה בחשבון לפי מקדם של 0.9, כאמור לעיל.

12.90. הובא בחשבון כי שטח דירת הגג הסביר במקרה הנדון הינו כ- 98 מ״ר[4], בהתחשב בשטח קומה טיפוסית.

12.91. הובא בחשבון כי מקדם ההשבחה בגין המרת חדרי יציאה לגג לדירת גג הינו 0.2 (1.3 – 1.5) ואילו מקדם ההשבחה בגין ניוד שטחי בנייה מהקומות התחתונות לקומת הגג הינו 0.5 (1 – 1.5).

12.92. תוספת הזכויות הובאו בחשבון במקדם הפחתה של 0.5 בגין מושע, המגלם דחייה לתום החיים הכלכליים של הנכס בהתאם לסעיפים 12.17-12.22 להכרעתי.

[4] 98 מ״ר = 12 מ״ר ממ״ד + 46 מ״ר חדר יציאה לגג + 40 מ״ר ניוד זכויות

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא״ל:** danashihor@gmail.com

12.93. **ערכי השווי** – שמאית המשיבה טענה לשווי של 1,150 $ למ״ר מבונה ואילו שמאי המבקשת לא נקט בערכי שווי בשומתו.

12.94. בהתחשב במיקום הנכס ובערכי השווי שנקבעו בהכרעות בסביבת הנכס כאמור בהכרעתי בסעיפים 12.37-12.38, אני בדעה כי השווי של 1,150 $ למ״ר מבונה, הנטען ע״י שמאית המשיבה, הינו סביר ואני מאמצת אותו בהכרעתי.

12.95. **תחשיב ההשבחה:**

תוספת זכויות				
מהות	**זכויות**	**שטח במ״ר**	**מקדם זכויות מותנות**	**שטח אקו׳ במ״ר**
תוספת שטח עיקרי על חשבון שטחי שירות		24.00	1.00	24.00
תוספת שטח עיקרי לחדר יציאה לגג		4.00	0.75	3.00
תוספת עבור זכויות במרתף	5%	25.85	0.90	23.26
תוספת עבור 2 קומות נוספות	5%	25.85	0.90	23.26
שטח אקו׳				73.52
דירת גג				
מהות	**שטח במ״ר**	**מקדם השבחה**	**מקדם זכויות מותנות**	**שטח אקו׳ במ״ר**
המרת חדרי יציאה לגג לדירת גג	46.0	0.2	0.9	8.28
ניוד שטח לדירת גג	40.0[5]	0.5	0.9	18.00
שטח אקו׳				26.28
סה״כ שטח אקו׳				99.80
חלק הדירה במקרקעין				1/4
מקדם הפחתה בגין דחייה/מושע				0.5
שווי מ״ר מבונה				1,150 $
שער יציג $				4.646 ₪
השבחה				**66,653** ₪

[5] 75.7 מ״ר = 24 מ״ר + 25.85 מ״ר + 25.85 מ״ר

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא״ל:** danashihor@gmail.com

12.96. **תחשיב ההשבחה בכפוף לפטור:**

פטור עד 140 מ״ר	
מהות	שטח
סה״כ זכויות בנייה כולל חדרי יציאה לגג	586.0
חלק יחסי 1/4	146.5
יתרה לחיוב	6.5
מקדם דחייה	0.5
מקדם זמינות	0.9
שווי מ״ר מבונה	$ 1,150
שער יציג $	₪ 4.646
השבחה	**₪ 15,627**

<u>גב/353/ו - מועד קובע 30/01/2005</u>

12.97. תמצית טיעוני שמאית המשיבה:

- ההשבחה נבחנה בגין הגדלת חדרי יציאה לגג מ- 23 מ״ר ל- 40 מ״ר, עבור תוספת שטח הנבנה בניצול יעיל כדירת גג או מנויד לקומות התחתונות, לחילופין, במבנה הקיים ניתן לבנות חדר על הגג לכל דירה בקומה העליונה בתוספת שטח חדר המדרגות.
- הובא בחשבון מקדם הפחתה של 0.55 בגין דחייה ומושע.
- ערכי שווי – שמאית המשיבה טענה לשווי של 1,200 $ למ״ר מבונה, בהתבסס על נתוני השוואה כדלקמן:
  - ביום 28/09/2004, נמכר חלק מחלקה 74 בגוש 6160, ברח׳ ז׳בוטינסקי 74, בשטח של 483 מ״ר נטו, תמורת 820,000 $. על הקונה חל היטל השבחה ותשלום דמי שינוי ניצול למנהל בסך של כ-300,000 $, זכויות בנייה של 101% + חדרי גג בשטח של 23 מ״ר. במועד העסקה נבנו 9 יח״ד, מניתוח הזכויות מתקבל שווי של 1,500 $ למ״ר מבונה.
  - ביום 08/03/2006, בגו״ח 6160/153, ברח׳ הנרקיס 6, נמכר מגרש עם מבנה להריסה, ביעוד למגורים ב/2, עם זכויות של 137% ב-3 קומות+2 חדרי גג 40 מ״ר לכל דירה עליונה, תמורת 1,125,000 $.
  - בהכרעת פרימו נקבע שווי של 1,300 $ למ״ר מבונה.
  - בהכרעת קציר נקבע שווי של 1,350 $ למ״ר מבונה.
  - בהכרעת מלוכנא השנייה נקבע שווי של 1,300 $ למ״ר מבונה.
  - בשומת רן וירניק מיום 24/02/2013, בגו״ח 6168/329, ברח׳ המעגל 6, נקבע שווי של 1,200 $ למ״ר מבונה.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא״ל:** danashihor@gmail.com

- בשומת רן וירניק מיום 28/11/2012, בגו"ח 6168/378, ברח' הרכבת 25, נקבע שווי של 1,200 $ למ"ר מבונה.

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאית המשיבה:

מהות	שטח
שטח חדרי גג במצב החדש	80.00 מ"ר
שטח חדרי גג במצב הקודם	46.00 מ"ר
סה"כ תוספת שטח	34.00 מ"ר
חלק הדירה במקרקעין	1/4
מקדם הפחתה לדחייה/מושע	0.55
שווי מ"ר מבונה	1,200 $
שער יציג $	4.334 ₪
השבחה	24,314 ₪

12.98. תמצית טיעוני שמאי המבקשת:

- לא חלה השבחה בגין אישור התכנית בכפוף לפטור עד 140 מ"ר.

- לא נקבעו ערכי שווי.

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המבקשת:

פטור עד 140 מ"ר	
מהות	שטח
שטח המגרש	517.00 מ"ר
זכויות לבנייה	540.13 מ"ר
שטח אקו' של פרגולות	13.80 מ"ר
סה"כ שטח אקו' לחלקה	553.90 מ"ר
סה"כ שטח אקו' לדירה	138.50 מ"ר
פטור	

<u>הכרעה</u>

12.99. תכנית גב/353/ו הגדילה את שטח חדרי היציאה לגג מ- 23 מ"ר ל- 40 מ"ר. קיימת מחלוקת בין הצדדים לגבי עצם קיומה של השבחה בגין אישור התכנית.

12.100. מקובל עליי אופן חישוב ההשבחה בו נקטה שמאית המשיבה לגבי תוספת הזכויות, לפיכך זכויות הבנייה הובאו בחשבון בניצול יעיל כדירת גג או ניודן לקומות התחתונות ולכן הובאו בחשבון לפי מקדם 1.

12.101. תוספת הזכויות הובאו בחשבון במקדם הפחתה של 0.55 בגין מושע, המגלם דחייה לתום החיים הכלכליים של הנכס בהתאם לסעיפים 12.8-12.13 להכרעתי.

12.102. **ערכי השווי** –שמאית המשיבה טענה לשווי של 1,200 $ למ״ר מבונה ואילו שמאי המבקשת לא נקט בערכי שווי בשומתו.

12.103. בהתחשב במיקום הנכס ובערכי השווי שנקבעו בהכרעות בסביבת הנכס כאמור בהכרעתי בסעיפים 12.37-12.38, אני בדעה כי השווי של 1,200 $ למ״ר מבונה, הנטען ע״י שמאית המשיבה, הינו סביר ואני מאמצת אותו בהכרעתי.

12.104. **תחשיב השבחה:**

מהות	שטח
שטח חדרי גג במצב החדש	80 מ״ר
שטח חדרי גג במצב הקודם	46 מ״ר
סה״כ תוספת שטח	34 מ״ר
חלק הדירה במקרקעין	1/4
מקדם הפחתה לדחייה/מושע	0.55
שווי מ״ר מבונה	1,200 $
שער יציג $	4.334 ₪
השבחה	**24,314** ₪

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא״ל:** danashihor@gmail.com

13. **<u>הכרעה</u>**

לאור האמור לעיל, להלן הכרעתי בדבר גובה ההשבחה בנכס הנדון, בגין המימוש המבוקש:

תכנית	מועד קובע	השבחה	השבחה בכפוף לפטור
גב/353	09/04/1982	134 ₪	פטור
גב/258/א	31/12/1982	אין השבחה	אין השבחה
גב/353/ד	12/08/1994	4,875 ₪	4,875 ₪
גב/מק/258/ו	06/11/1998	25,020 ₪	פטור
גב/מק/353/ה	08/12/1998	11,104 ₪	11,104 ₪
גב/מק/2002	08/04/2003	66,653 ₪	15,627 ₪
גב/353/ו	30/01/2005	24,314 ₪	24,314 ₪

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק ולא יישאו ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל הדיון.

דנה שיחור

דנה שיחור
רשיון מס' 383
משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה עפ"י חוק התכנון והבניה

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com