שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 3 יולי, 2011
מספר מינוי: 12896
מספרנו: 90.שומה מכרעת

לכבוד

המבקש, מר פינס (פיס) אוהד	**המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים**
באמצעות השמאי	**באמצעות השמאי**
מר אילן שמשוני	**מר צבי רון**
בדוא"ל ilanshim@gmail.com	zron1@bezeqint.net

א.ג.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה – גוש 6161, חלקה 91, עמל 16, גבעתיים

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון.

בתאריך 18.05.11 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

1. **מטרת השומה:**

1.1 אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965.

1.2 מהות ההשבחה: מימוש תכניות גב/353, גב/353/ד, גב/מק/2002, גב/353/ו, ותמ"א 38 בדרך של היתר בניה.

2. **תאריכים קובעים לשומה:**

09.04.82 - 15 יום מפרסום אישור תכנית גב/353 בילקוט הפרסומים.
12.08.94 - 15 יום מפרסום אישור תכנית גב/353/ד' בילקוט הפרסומים.
08.04.03 - 15 יום מפרסום אישור תכנית גב/מק/2002 בילקוט הפרסומים.
30.01.05 - 15 יום מפרסום אישור תכנית גב/353/ו בילקוט הפרסומים.
02.06.05 - 15 יום מפרסום אישור תכנית תמ"א 38 בילקוט הפרסומים.

3. **ביקור בנכס:**

נערך ע"י החת"מ ביום 29.05.11.

4. **פרטי הנכס:**

מהות	בניין מגורים
גוש	6161
חלקה	91
שטח רשום של החלקה (מ"ר)	952 מ"ר
שטח בנוי בהיתר	893.76 מ"ר[1]
זכויות משפטיות	חכירה
מיקום	עמל 16, גבעתיים

[1] בהתאם להיתר בניה מהווה שטח עיקרי, לרבות מרפסות סגורות בהיתר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

5. **<u>תאור הסביבה:</u>**

5.1 הנכס שבנדון ממוקם במזרח העיר גבעתיים, מעברו הדרומי של רחוב העמל.

5.2 רחוב העמל מהווה רחוב דו-סטרי, יוצא מרחוב בן גוריון ממזרח ומסתיים ברחוב בראשית ממערב.

5.3 סביבת הנכס מאופיינת בבנייה רוויה במבנים בני 2-4 קומות מעל קומת עמודים.

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

6. **<u>תאור הנכס:</u>**

6.1 גבולות הנכס הנדון:

מצפון – רחוב העמל ומעברו מבנה מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים.

מדרום – מבנה מגורים בן 2 קומות.

ממזרח – מבנה מגורים בן 2 קומות מעל קומת עמודים.

ממערב – מבנה מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים.

6.2 החלקה בה ממוקם הנכס הנדון בעלת צורה דמויית מלבן, שטחה הרשום 952 ושטחה נטו כ-910 מ"ר. לחלקה חזית צפונית בת כ-21 מ' הפונה לרחוב העמל ועומקה הממוצע (נטו) כ-43 מ'[2].

6.3 על החלקה בנוי מבנה מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת המשמשת לחניה עילית ומעל מרתף המהווה מקלט ומחסן משותפים. במבנה 9 יח"ד, 3 בקומה. המבנה מצוייד במעלית המשמשת את 3 יחידות הדיור המזרחיות בלבד ובחדר מדרגות משותף.

7. **<u>המצב התכנוני:</u>**

"מצב קודם"

7.1 תכנית מס' גב/53, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 761 מיום 06.05.60.

התכנית מסווגת את החלקה ב"אזור מגורים א". הוראות הבניה:

שטח מינימלי של חלקה:	500 מ"ר
אחוז בניה מותר:	25%
גובה:	2 קומות
נספח:	5%

שטח מרפסות, אם פתוחות ואם מכוסות גג, אינו נכלל בשטח הבית אם לא עולה על 25% משטח הבית.
שטח קומת מרתף או עמודים לא יעלה על 65% מהשטח המותר.

[2] המידות והשטחים בהתאם למפה טופוגרפית בתכנית בקשה להיתר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

7.2 תכנית מס' גב/123, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1216 מיום 23.09.65.

באזור מגורים א' תותר בניית 2 קומות על קומת עמודים מפולשת בשיעור 30% משטח המגרש. שטח חדר מדרגות נכלל באחוזי הבניה של הקומה בה הוא נמצא.

במגרש מדרוני בסמכות הועדה המקומית להתיר בניית דירה מתחת לקומת הקרקע או קומת העמודים עד 15% משטח המגרש.

7.3 תכנית מס' גב/159, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1458 מיום 20.06.68.

התכנית מתירה לבנות, בנוסף לאחוזי הבניה המותרים, מרפסות פתוחות או מכוסות גג בשיעור עד 30% משטח הבית.

7.4 תכנית מס' גב/170, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1543 מיום 14.08.69.

התכנית מסווגת את הנכס הנדון כ"אזור מגורים א-2".

הוראות הבניה:
שטח מינימלי של חלקה: 650 מ"ר
אחוז בניה מותר: 23% משטח המגרש לקומה
גובה: 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת

7.5 תכנית מס' גב/258, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2119 מיום 19.06.75.

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

"מצב חדש"

7.6 תכנית מס' גב/258/א, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2874 מיום 16.12.82.

באזור מגורים א-2 מתירה התכנית בניה ב-3 קומות לפי 30% משטח המגרש לקומה מעל קומת עמודים מפולשת.
כן יותרו מרפסות שירות.
בבניינים קיימים הועדה המקומית תהא רשאית לאשר הגדלת מגורים ע"ח מרפסות בתנאי שסה"כ שטח רצפות לא יעלה על אחוזי הבניה המותרים.

7.7 תכנית מס' גב/353, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2797 מיום 25.03.82.

לכל יחידת דיור בקומה העליונה יותר מגדל יציאה בשטח עד 23 מ"ר ברוטו. סה"כ שטח הבניה לא יעלה על 40%.

7.8 תכנית מס' גב/385, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3475 מיום 25.08.87.

התכנית מתירה תוספת של 5% באחוזי הבניה בבניינים בני 3 קומות ומעלה לשם התקנת מעלית.

7.9 תכנית מס' גב/353/ד, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4235 מיום 28.07.94.

התכנית מתירה חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר לרבות המקלט/ממ"ד. סה"כ שטח הבניה לא יעלה על 40%.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

תותר פרגולה בצמוד לחדר יציאה לגג בשטח שלא יעלה על 23 מ״ר ולא יותר מ-1/3 משטח מרפסת הגג.

7.10 תכנית מס׳ גב/406, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4235 מיום 28.07.94.

התכנית מתירה קומת מרתף בגבולות קווי הבניין ובגובה 2.22 מ׳.

השימושים המותרים – חניה, מתקנים הנדסיים, תברואתיים, בטחון ובטיחות, פעילות פנאי של דיירי הבית, מחסנים דירתיים עד 6 מ״ר מחסן לדירה שיוצמד לה בלשכת הרישום.

7.11 תכנית מס׳ גב/מק/258/ו, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4690 מיום 22.10.98.

מטרת התכנית לכלול את ההקלות הכמותיות. התכנית קובעת כי באזור מגורים א-2 בשטח מעל 650 מ״ר יותרו 101% בניה (לרבות 6% שיפור תכנון + 5% בגין מעלית).

עבור כל קומה נוספת ממספר הקומות המותר, למעט תוספת קומה מפולשת תינתן תוספת שטח רצפה בשיעור 2.5%.

תותרנה דירות גן עם הצמדת שטח מחוץ לבניין באותו מפלס או במפלס בשיעור שלא יעלה על 0.6 מ׳ והקמת פרגולה.

7.12 תכנית מס׳ גב/353/ה, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4701 מיום 23.11.98.

התכנית מתירה חדר יציאה לגג בשטח 23 מ״ר לרבות המקלט/ממ״ד. סה״כ שטח הבניה לא יעלה על 40%.

תותר פרגולה, לרבות מחיצות שקופות ניידות בין קורות הפרגולה או תחתיהן, בצמוד לחדר יציאה לגג בשטח שלא יעלה על 23 מ״ר ולא יותר מ-1/3 משטח מרפסת הגג.

7.13 תכנית מס׳ גב/מק/2002, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ.5169 מיום 24.03.03.

התכנית קובעת כי אחוזי הבניה לקומה – 34% וסה״כ לבניין 101% ולשטחי שירות 35 מ״ר ליח״ד.
כן מותרים שטחי שירות מתחת לקרקע בשיעור 200%.
במגרש מדרוני תותר תוספת 15%.
בגין מעלית נוספת (2 ומעלה) תותר תוספת 5% וכן 2.5% בגין כל קומה נוספת.

מחסנים דירתיים שימוקמו במרתפי הבניה יהיו בשטח 10 מ״ר ליח״ד ויחושבו במסגרת שטחי השירות המותרים.

הועדה המקומית רשאית לנייד שטחי בניה עיקריים לרבות שטח יציאה לגג בין הקומות השונות, אך לא מהקומות השונות להרחבת חדר היציאה לגג.

בבניה קיימת ניתן יהיה לחלק את הקומות שמתחת לקומת הקרקע (בקומת עמודים מפולשת) למחסנים דירתיים בשטח שלא יעלה על 10 מ״ר ליח״ד.

7.14 תכנית מס׳ גב/353/ו, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 5367 מיום 15.01.05.

התכנית התירה הגדלת חדר יציאה לגג לרבות ממ״ד מ-23 מ״ר עד לשטח של 40 מ״ר ליח״ד.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

מרחב הנסיגה מהצד הפנימי של מעקה הגג לא יקטן מ-1.2 מ', אלא אם שוכנע מהנדס העיר כי יש הצדקה ארכיטקטונית למידה קטנה יותר.

7.15 תמ"א 38, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5397 מתאריך 18.05.05.

התכנית קובעת כי לבניין קיים לגביו הוצא היתר לפני 1.1.80 יש לבצע חיזוק נגד רעידות אדמה לצורך מיצוי זכויות בניה קיימות והתרת תוספות בניה נוספות כדוגמת התרת קומה נוספת ו/או הרחבת יחידות דיור קיימות.

8. **<u>תיק בניין:</u>**

עיון בתיק הבניין העלה את המסמכים הבאים:

8.1 רשיון בניה מס' 4596 מיום 14.04.70 להקמת בית מגורים בן 3 קומות על קומת עמודים מפולשת. שטחי הבניה בהתאם להיתר זה כדלקמן:

קומה	שטח (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)
מרתף	27.4	
א'	220.77	66.39
ב'	220.77	66.39
ג'	220.77	66.39

8.2 רשיון בניה מס' 247 מיום 06.07.70 לשינויים, סגירת מרפסות, פתיחת מרפסות ותוספת מרפסות. שטחי הבניה בהתאם להיתר זה כדלקמן:

קומה	שטח (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)
א'	235.77	62.15
ב'	235.77	62.15
ג'	235.77	62.15

8.3 רשיון בניה מיום 19.01.72 לשינויים. שטחי הבניה בהתאם להיתר זה כדלקמן:

קומה	שטח (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)
א'	239.48	60.34
ב'	239.48	60.34
ג'	239.48	60.34

8.4 היתר בניה מס' 20080054 מיום 27.05.08 להקמת מעלית חיצונית + חדר מכונות בקומת הקרקע, שינוי מיקום חדר האשפה ומיקום בלוני גז בבית מגורים קיים, לרבות הקלה בהקטנת קו בניין קדמי באזור פיר המעלית.

בהתאם להיתר זה שטחי השירות בקומת הקרקע כדלקמן:

לובי קיים – 9.48 מ"ר
מעלית מוצעת – 4.41 מ"ר
חדר מכונות מוצע – 3.99 מ"ר
חדר אשפה – 8.09 מ"ר

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

8.5 תכנית בקשה להיתר בניה לתוספת קומה + 3 חדרי יציאה לגג במסגרת תמ״א 38 הכולל: חיזוק המבנה, תוספת 3 יח״ד בקומת התמ״א + 3 חדרי יציאה לגג + 3 פרגולות מפלדה בגג + גזוזטרות בחזית אחורית + שינוי מיקום 9 מקומות חניה קיימות ותוספת 5 מקומות חניה, הכשרת המקלט והפיכת חדר הסקה למחסן בהתאם לקיים, הגדלת לובי כניסה, תוספת של 12 מחסנים, תוספת 2 מעליות חיצוניות ו-2 חדרי מכונות בקומת הקרקע, שיפוץ חיצוני לכלל המבנה.

שטחי הבניה העיקריים המבוקשים בהיתר:

קומה	קיים בהיתר (מ״ר)	מוצע (מ״ר)	קיים בשטח (מ״ר)	מרפסת קיימת (מ״ר)	מרפסת מוצעת (מ״ר)	סה״כ עיקרי (מ״ר)
א׳	235.77	(-) 12.24	1.96	62.15	(-) 10.08	277.56
ב׳	235.77	(-) 12.24	1.96	62.15	(-) 10.08	277.56
ג׳	235.77	(-) 12.24	1.96	62.15	(-) 10.08	277.56
ד׳		253.38				253.38
גג		112.99				112.99
סה״כ						**1,199.05**

שטחי השירות המבוקשים בהיתר:

קומה	מקלט/ ממ״ד (מ״ר)	מתקנים ומ׳ טכניות (מ״ר)	מבואות וח׳ מדרגות (מ״ר)	ח׳ אשפה (מ״ר)	מחסנים (מ״ר)	סה״כ שירות (מ״ר)
מרתף	41.81 קיים	18 מוצע	9.60 קיים		11.54 קיים	80.95
מפולשת		8.40 קיים 16.99 מוצע	9.48 קיים 11.33 מוצע	8.09 קיים 1.84 מוצע	66.62 מוצע	122.75
א׳		0.93 קיים 3.04 מוצע	12.24 קיים			16.21
ב׳		0.93 קיים 3.04 מוצע	12.24 קיים			16.21
ג׳		0.93 קיים 3.04 מוצע	12.24 קיים			16.21
ד׳	36 מוצע	4.83 מוצע	13.04 מוצע			53.87
גג			14.15 מוצע			14.15
סה״כ						**320.35**

שטחי הדירות הנוספות:

דירה	קומה ד׳ (מ״ר)	קומת גג (מ״ר)	שרות (מ״ר)	סה״כ	פרגולה (מ״ר)	מרפסת (מ״ר)
10	83.08	38.73	14.10	135.91	9.81	52.82
11	97.73	39.99	14.15	151.87	9.86	62.28
12	72.01	34.27	13.71	119.99	8.74	46.01
סה״כ	**252.82**	**112.99**	**41.96**	**407.77**	**28.41**	**161.11**

מבירור שערכתי במחלקת ההנדסה בעיריית גבעתיים טרם ניתן היתר הבניה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

9. **<u>המצב המשפטי</u>:**

בהתאם למידע מפנקס בתים משותפים אשר הופק באמצעות האינטרנט חלקה 91 בגוש 6161 בבעלות קק"ל, מחולקת לתתי חלקות כדלקמן:

תת חלקה	שטח (מ"ר)	קומה	הצמדה	חלק ברכוש המשותף	חכירות	הערות
1	97.50	א'	12.5 מ"ר קרקע	80/629	נוסבוים אורה קלרה	צוואה
2	65.50	א'	12.5 מ"ר קרקע	66/629	תביר אהרון – 1/2 תביר אהרון-דן-5/12 תבור דרור – 1/12	תיק ביה"ד רבני
3	62.50	א'	-	63/629	אעליון חניתה	-
4	79.50	ב'	12.5 מ"ר קרקע	80/629	ברהום גדעון ותקוה	-
5	65.50	ב'	12.5 מ"ר קרקע	66/629	סיגל אבי ודקלה	-
6	62.50	ב'	12.5 מ"ר קרקע	63/629	גלעדי אהרון וזיכריה	-
7	81.80	ג'	12.5 מ"ר קרקע	82/629	כהן אורי וסימה	-
8	65.50	ג'	12.5 מ"ר קרקע	66/629	שאבי עזרא ואסתר	-
9	62.50	ג'	12.5 מ"ר קרקע	63/629	סמלוי דן ושרה	

שטח החלקה בשלמות 952 מ"ר. קיים תקנון מוסכם.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10. **<u>טיעוני הצדדים</u>:**

10.1 טענות שמאי המבקש:

10.1.1 טענות כלליות:

על פי תיקון 69 לחוק התכנון והבניה ינתן פטור מלא בגין השבחה לתוספת הקומה של תמ"א 38 ולחדרי הגג שמעליה.

חלק מבעלי הזכויות במבנה רכשו את הדירות במועדים מאוחרים למועדי אישור חלק מתכניות בניין העיר ב"מצב החדש" ולפיכך אין לחייב באותן תכניות בגין חלקיהם היחסיים.

את הזכויות בתב"עות השונות יש להביא בדחיה בשל חוסר כדאיות כלכלית ומושע.

מזכויות לחדר יציאה לגג יש להפחית ממ"ד וחלל מדרגות המופסד בקומה העיקרית.

10.1.2 תכנית גב/353:
לחילופין לטענת הפטור, יש להביא בחשבון הפסד שטח של 5 מ"ר בקומה העיקרית.
יש להביא בחשבון דחיה עד למימוש ומושע – הובאו בחשבון במקדם 0.1956 (28 שנים לפי 6% שיעור היוון שנתי).

10.1.3 תכנית גב/353/ד':
תקנות התכנון והבניה התירו הקמת מצללות בחצר / מרפסת עד 15 מ"ר או 1/5 משטח החצר לפי הגדול, ובלבד ששטח המצללה לא יעלה על 30 מ"ר.

לחילופין, חושבה השבחה כתרומה של 0.1 מעבר למרפסת ועליה חושב מקדם זמינות בשיעור 10%.

10.1.4 תכנית גב/מק/2002:

שטחי הבניה הממומשים בתכנית זו ניתנו בהיתר בניה קודם ואין לחייב בגינם.

לחילופין חושבה השבחה של 30.24 מ"ר בדחיה במקדם 0.624 (8 שנים לפי 6% שיעור היוון שנתי).

10.1.5 תכנית גב/353/ו:
לחילופין לטענת הפטור, חושבה השבחה של 43.5 מ"ר עם דחיה במקדם 0.705 (6 שנים לפי שיעור היוון שנתי 6%).

10.1.6 תמ"א 38:

לחילופין לטענת הפטור, חישוב תרומת קומת התמ"א בניכוי ההוצאות המיוחסות לתמ"א מובילה למסקנה כי לא קיימת כדאיות כלכלית ואין השבחה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10.2 טענות שמאי המשיבה:

10.2.1 טענות כלליות:

לאחר הדיון בפני התקבלה חוו"ד יועמ"ש המשיבה לפיה, על פי תיקון 69 לחוק התכנון והבניה יש פטור בגין תמ"א 38 עבור היתרי בניה שניתנו לאחר 30.11.10 ובגין חדרי היציאה לגג מעל קומת תמ"א 38 בגין היתרים שניתנו לאחר 27.04.11. עוד נקבע כי מועד המימוש הינו מועד קבלת היתר בניה ולא מועד אישור הועדה המקומית.

טענת הבעלויות השונות במועדים השונים היא טענה משפטית ומקומה לידון בועדת הערר.

אין לבצע דחיה בגין הזכויות הנוספות המהוות רכוש משותף. גביית היטל ההשבחה מתבצעת רק במועד המימוש של הרכוש המשותף. במועד התכניות השוק ביצע פעולות הצמדה ומימשו זכויות.

10.2.2 תכנית גב/353:

ההשבחה חושבה עבור תוספת 3 חדרי יציאה לגג בשטח 23 מ"ר כ"א.

10.2.3 תכנית גב/353/ד:
תקנות התכנון והבניה מגדירות את מהות הפרגולה, אך לא מאפשרות את ההיתר. לפני אישור תכנית הפרגולות לא בנו ולא ניתנו היתרים לפרגולות. התב"ע היא ייחודית לגבי פרגולה ניידת.

ההשבחה חושבה כתרומה במקדם 0.1.

10.2.4 תכנית גב/מק/2002:
התכנית מאפשרת שטחי שירות של חדרי מדרגות ואין מחשיבה אותן כשטח עיקרי, כפי שהיה ב"מצב הקודם".

ההשבחה חושבה בגין תוספת 12 מ"ר חדר מדרגות * 3 קומות ותוספת 3 מ"ר חללי מדרגות בחדרי היציאה לגג * 3 חדרים.

10.2.5 תכנית גב/353/ו:
התכנית מרחיבה את חדרי היציאה לגג ל-40 מ"ר כ"א.

10.2.6 תמ"א 38:
שומת המשיבה כללה חישוב השבחה בגין תוספת קומת תמ"א 38 בניכוי עלויות חיזוק.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

להלן תמצית המחלוקות וחישובי הצדדים:

תכנית	שמאי המבקש	שמאי המשיבה
כללי	תיקון 69 לחוק התכנון והבניה פוטר מהיטל השבחה את קומת תמ"א 38 וחדרי היציאה לגג בחישוב ההשבחה יש להביא בחשבון מועדי רכישת הדירות השונות יש להביא בחשבון דחיה	עפ"י חוו"ד יועמ"ש המשיבה במידה וטרם ניתן היתר הבניה יש פטור מהיטל השבחה בגין קומת תמ"א 38 וחדרי יציאה לגג טענה משפטית שאינה בסמכות השמאית המכריעה אין להביא בחשבון דחיה שכן מחוייב במימוש בפועל
ג/353	שטח ח. יציאה אקו' – 23 מ"ר * 1.2 * 3 חדרים = 82.8 מ"ר ניכוי חלל מדרגות בקומה = 5 מ"ר * 3 = 15 מ"ר חלק יחסי לתתי חלקות 1 + 2 = 22.22% דחיה / מושע = 0.1956 2.95 מ"ר * $280 השבחה: $826 (16.27 ₪)	שטח ח. יציאה אקו' – 23 מ"ר * 1.2 * 3 חדרים = 82.8 מ"ר 82.8 מ"ר * $350 השבחה: $28,980 (571 ₪)
ג/353/ד	אין השבחה עקב תקנות לפרגולה. לחילופין: שטח פרגולות – 28.41 מ"ר מקדם תרומה – 0.1 מקדם זמינות – 0.1 חלק יחסי לתתי חלקות 1 + 2 = 22.22% 0.06 מ"ר * $650 השבחה: $39 (118.09 ₪)	שטח פרגולות – 28.41 מ"ר מקדם תרומה – 0.1 2.841 מ"ר * $700 השבחה: $1,988.7 (6,022 ₪)
ג/מק/2002	אין השבחה כי מדובר בשטח קיים בהיתר. לחילופין: שטח נוסף – 10.08 מ"ר * 3 ק' חלק יחסי לתתי חלקות שניתן לחייב = 88% מקדם דחיה – 0.6274 16.695 מ"ר * 4,000 ₪ השבחה: 66,783 ₪	שטח נוסף – 12 מ"ר * 3 ק' + 3 מ"ר * 3 ח' יציאה 45 מ"ר * 4,500 ₪ השבחה: 202,500 ₪
ג/353/ו	שטח נוסף – 14.5 מ"ר * 3 מקדם דחיה – 0.705 30.67 מ"ר * 4,200 ₪ השבחה: 128,803 ₪	שטח נוסף – 14.5 מ"ר * 3 43.5 מ"ר * 5,000 ₪ השבחה: 217,500 ₪
תמ"א 38	שטח נוסף - 253.38 מ"ר שווי מ"ר – 4,200 ₪ עלויות חיזוק – 1,186,000 ₪ השבחה – אין	שטח נוסף - 253.38 מ"ר שווי מ"ר - 5,000 ₪ עלויות חיזוק – 400,000 ₪ השבחה – 866,900 ₪

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

11. **<u>הכרעה</u>:**

הכרעה בדבר שווי מ״ר אקווי בתכניות השונות תפורט בס׳ 13 להלן.

11.1 פטור בגין תיקון 69 לחוק התכנון והבניה:

מקובלת עלי חוות דעת יועמ״ש המשיבה לפיה, כל עוד לא ניתן היתר בניה, יש להתחשב בפטור בגין קומת תמ״א 38 וחדרי היציאה שמעליה.

בירוריי במחלקת ההנדסה בעירייה העלו כי היתר הבניה המבוקש טרם ניתן.

מכאן מתייתרת הכרעתי לעניין ההשבחה בגין תכניות – גב/353, גב/353/ו ותמ״א 38.

11.2 מועדי רכישת הזכויות:

לא הוצגו בפני הסכמי רכישת יחידות הדיור. שמאי המבקש הפנה למועדי רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין.

השנים המצויינות בנסחי רישום הזכויות, אינן, בהכרח, מהוות ראיה למועד רכישת הזכויות, אלא למועד רישום הזכויות בלבד.

לפיכך חושבה ההשבחה לנכס בשלמות.

11.3 גב/353/ד׳:

אינני מקבלת את טענת שמאי המבקש לפיה תקנות התכנון והבניה התירו מצללה טרם אישור התכנית, שכן התקנה הנדונה אושרה ביום 7.1.97, לאחר המועד הקובע לתכנית זו.

לדעתי יש בתוספת שטחי הפרגולה משום השבחה שכן מאפשרת הצללה של שטח לא מקורה ותורמת להנאה ממרפסת הגג.

המימוש המבוקש הינו עבור 28.41 מ״ר פרגולה.

מקדם תרומה לפרגולה מעבר לתרומת מרפסת הגג מוערך על ידי ב-0.1.

במועד אישור התכנית הזכויות לפרגולה בגג אינן מוצמדות ליחידות העליונות. לפיכך הובא בחשבון מקדם דחיה ומושע בשיעור 0.9.

11.4 גב/מק/2002:

תכנית הבקשה להיתר אינה מממשת שטחים נוספים בקומות א׳-ג׳, אלא מסווגת באופן שונה את שטחי הבניה הקיימים בפועל. מכאן, המימוש החלקי המבוקש לעניין השטחים בקומות א׳ – ג׳ אינו משביח הנכס הנדון.

על פי תכנית הבקשה מימוש נוסף לתכנית הינו הקמת מחסנים דירתיים בקומה המפולשת בשטח 66.62 מ״ר. חישוב ההשבחה בגין מימוש זה יוצג בפרק התחשיב להלן.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

12. **<u>עקרונות ושיקולים בשומה</u>**:

12.1 עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה "השבחה"-עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

12.2 לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור התכניות כאמור בסעיף 2 לעיל, לשווי הכולל של המקרקעין.

12.3 בנוסף לאמור בס' 11 לעיל, בבואי לאמוד את ההשבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

12.3.1 מיקום המקרקעין ברחוב העמל בגבעתיים.

12.3.2 שטח החלקה, צורתה ומידותיה.

12.3.3 שטח המבנה עפ"י היתרי בניה, גילו ומצבו הפיזי.

12.3.5 זכויות הבניה ב"מצב הקודם" ו"החדש".

12.3.6 המימוש המבוקש בתכנית הבקשה להיתר בניה.

12.3.7 זכויות חכירה.

12.3.8 נתוני שוק רלוונטיים למקרקעין ברי השוואה בסמוך למועד הקובע לכל תכנית ותכנית.

13. **<u>תחשיב</u>**:

13.1 תכנית גב/353/ד (12.08.94):

בחנתי מחירים מבוקשים במבנים ותיקים בסביבת הנכס הנדון, כלדקמן:

תאריך	רחוב	מחיר מוצע	שטח דירה (מ"ר)	מס' חדרים	קומה	מחיר מבוקש למ"ר
יולי 1994	המרי 9	$170,000	82	3	3	$2,073
יולי 1994	גלבוע 6	$176,000	92	3	2	$1,913
אוגוסט 1994	המעלות 10	$170,000	90	3	2	$1,889
אוקטובר 1994	המרי 30	$163,000	75	2.5	1	$2,173
ממוצע במעוגל ב-$						**$2,012**
מחיר כבנוי בהפחתה למחיר סופי (0.9)						$1,810
מחיר בניכוי מע"מ ויזמות מופחתים (20%)						$1,509
שווי במעוגל בניכוי עלות בניה של 500$						**$1,000**

תרומת התכנית לנכס הנדון:

תוספת פרגולות	28.41 מ"ר	
שווי מ"ר אקוו'	$1,000	
מקדם אקוו'	0.1	(נוסף למרפסת)
מקדם דחיה / מושע	0.9	
ההשבחה:	$2,557	ובש"ח 7,742 ₪

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

13.2 תכנית גב/מק/2002 (08.04.03):

בדיקותיי למחירי מכירה של מחסנים בפרויקטים חדשים במועד הקובע העלו כי מחסנים בשטח של 6 מ"ר נמכרו בגבולות $3,500-$5,000, דהיינו בגבולות $700/מ"ר. ניכוי מע"מ בשיעור 18%, יזמות 20%, עלויות בניה של $300/מ"ר (מגלמות עלויות התאמה למבנה הקיים) ובתוספת מע"מ על ערך הקרקע מתקבל שווי מ"ר קרקע מבונה למחסן של $230.

תרומת התכנית לנכס הנדון:

תוספת מחסנים:	66.62 מ"ר
שווי מ"ר אקוו':	$230
סה"כ	$15,322
ההשבחה:	$15,322 ובש"ח 71,200 ₪

14. **<u>שומה</u>:**

לאור האמור לעיל, אומדן ההשבחה והיטל ההשבחה לנכס נשוא השומה מסתכם בסך כדלקמן:

תכנית	השבחה	היטל השבחה	מועד קובע
גב/353	פטור לפי תיקון 69 לחוק התכנון והבניה		09.04.82
גב/353/ד'	7,742 ₪	3,871 ₪	26.02.97
גב/מק/2002	71,200 ₪	35,600 ₪	02.04.03
גב/353/ו	פטור לפי תיקון 69 לחוק התכנון והבניה		30.01.05
תמ"א 38	פטור לפי תיקון 69 לחוק התכנון והבניה		02.06.05

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

_____
שושי שרביט שפירא
שמאית מקרקעין

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net