משה נדם, שמאי מקרקעין
יוסף מגן, שמאי מקרקעין

15 פברואר 2018

מספר מינוי : 1603-2017

בעניין:	**שלהב ניצה** השמאי אברהם שעיו	**המבקש**
	הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים מר אורן אלבז השמאית רחל פרנקו	**המשיבה**

שומה מכרעת לעניין היטל השבחה

גוש 6160 חלקה 440 תת חלקה 6
רחוב ז'בוטינסקי 18, גבעתיים

1. מטרת השומה

בהתאם להודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין מיום 18/09/2017, מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, לשמש כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה בנכס הנדון בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, הנדרש בנכס הנדון בגין אישור תכנית ולאור מימוש זכויות בדרך של מכר.

2. המועדים הקובעים לשומה

2.1. 12/08/1994 - 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית גב/353/ד'.
2.2. 06/11/1998 - 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית גב/מק/258/ו'.
2.3. 08/12/1998 - 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית גב/מק/353/ה'.
2.4. 08/04/2003 - 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית גב/מק/2002.
2.5. 02/03/2005 - 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית גב/353/ו'.
2.6. 09/07/2007 - 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית גב/מק/503.
2.7. 15/11/2007 - 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית גב/מק/496.
2.8. 10/08/2010 - 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית גב/מק/559.
2.9. 15/03/2011 - 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית גב/מק/551.
2.10. 12/04/2011 - 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית גב/מק/519.
2.11. 27/09/2011 - 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית גב/מק/550.

3. מועד הדיון

הדיון נערך במשרדי בתאריך 24/12/2017, בנוכחות שמאי הצדדים אשר קיבלו את הפרוטוקול.

4. מסמכים שהוגשו

עיינתי במסמכים אשר הוגשו על ידי הצדדים.

5. <u>מועד הביקור בנכס</u>

ביקור בנכס נערך ביום 01/02/2018, ללא נוכחות הצדדים.

6. <u>פרטי המקרקעין</u>

גוש	6160
חלקה	440
שטח חלקה	531 מ״ר.
תת חלקה	6
שטח	94.07 מ״ר.
כתובת	רחוב ז׳בוטינסקי 18, גבעתיים.
תאור	דירה בקומה שלישית עם חדר יציאה לגג, בבניין מגורים.
זיהוי הנכס	בהתאם לתשריט היתר בנייה והפורטל הגיאוגרפי העירוני.

7. <u>תאור הנכס והסביבה</u>

סביבת הנכס מהווה את שכונת ארלוזורוב, הממוקמת במרכז העיר גבעתיים. הסביבה מאופיינת בעיקר בבנייה רוויה ותיקה ומתחדשת בני 2-5 קומות לצד מוסדות חינוך. בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא.

בקטע בו ממוקם הנכס, רחוב ז׳בוטינסקי מהווה רחוב חד סטרי מכיוון מערב למזרח.

חלקה 440 בגוש 6160 בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן מעברו הדרומי של הרחוב ועליה בנוי מבנה מגורים בן 6 דירות ב 3 קומות וחדרי יציאה לגג מעל לקומת עמודים.

הנכס מהווה את תת חלקה 6, דירה דרומית ועורפית בקומה השלישית, הכוללת חדר יציאה לגג.

8. רישוי

8.1 היתר בניה מספר 98000285 מיום 12/11/1998

היתר להריסת בניין קיים ובניית בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים לחניה וכן חדרים על הגג, סה"כ 6 יח"ד (2 יח"ד בכל קומה). היתר הבניה כולל הקלה בגין קומה שלישית, תוספת 6% באחוזי הבניה, 5% בגין מעלית ו 2.5% עבור תוספת קומה. השטחי הבניה כדלקמן:

שימושים עיקריים (מ"ר)			הקומה בבניין	חלקי שירות (מ"ר)				סה"כ הבניין מ"ר	משטחים לא מקורים
מוצע	חדרי גג מוצע	סה"כ		ממ"ד	מתקנים ומערכות טכניות	מבואות וחדרי מדרגות	סה"כ		
			כניסה		34.12	26.64	60.76	60.76	
161.80		161.80	א	15.14		5.58	20.72	182.52	11.62
161.80		161.80	ב	15.14		5.58	20.72	182.52	12.38
161.80		161.80	ג	15.14		5.58	20.72	182.52	11.62
	45.32	45.32	גג		6.71	11.65	18.36	63.86	132.48
485.40	45.32	530.72	סה"כ	45.42	40.83	55.03	141.28	672.18	168.10

8.2 היתר בניה מספר 99000053 מיום 14/09/1999

תכנית שינויים לבניין חדש בן 3 קומות הנמצא בבנייה, הכוללת תוספת חניה מספר 10, שינוי חלון בביתן אשפה וחלונות בחדר שנאי.

9. מצב משפטי

9.1 פרטי רישום

על פי העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים (נסח טאבו), אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 12/09/2017, עולה כי הזכויות בנכס רשומות כדלקמן:

גוש	6160
חלקה	440
שטח החלקה	531 מ"ר.
תקנון	מוסכם.
תת חלקה	6
שטח	94.07 מ"ר.
קומה	שלישית + רביעית.
חלק ברכוש המשותף	95/400
הצמדות	חניה בשטח 14.50 מ"ר, מסומנת באות ו' וצבועה אפור.
	חניה בשטח 12.50 מ"ר, מסומנת באות ז' וצבועה אפור.
	מרפסת לא מקורה בשטח 5.80 מ"ר, מסומנת באות טז' וצבועה אפור.
	מרפסת גג בשטח 63.45 מ"ר, מסומנת באות יח' וצבועה אפור.

בעלויות	קרן קיימת לישראל - בשלמות.
חכירות	שלהב ניצה - בשלמות.
תאריך סיום החכירה	12/08/2047
הערת אזהרה	לפי סעיף 126 לטובת קשתי אור יוסף ושלזינגר קשתי דפנה.

9.2. <u>הסכם מכר</u>

בהתאם להסכם מכר מיום 21/06/2017, מכרה שלהב ניצה את מלוא זכויותיה בנכס, לידי קשתי אור יוסף ושלזינגר קשתי דפנה.

10. <u>המצב התכנוני</u>

10.1. <u>תכנית גב/53</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 761 מיום 06/05/1960.

התכנית מסווגת את הנכס באזור **מגורים א'.** הוראות הבניה, כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי	500 מ"ר.
אחוזי בניה	50% משטח המגרש (25% X 2 קומות).
נספח	5%
קומות	2 קומות.
מרפסות פתוחות או מקורות	25% משטח הבניה.
רוחב מינימלי לחזית המגרש	18 מטר.
קו בניין	לחזית 5 מטר, לצד 3 מטר ולאחור 6 מטר.

10.2. <u>תכנית גב/97</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1012 מיום 23/05/1963.

מטרות התכנית כוללות הרחבת דרך ברדיצ'בסקי, העברת שביל בין מגרשים 46 ו 47 ויצירת רחבה באמצעותו וכן אחוד וחלוקה. התכנית **מפצלת את מגרש 47** באמצעות שביל לשני מגרשים: 47/1 (מיקום הנכס הנדון) ו– 47/2.

10.3. <u>תכנית גב/123</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1216 מיום 23/09/1965.

התכנית מאפשרת באזור **מגורים א'** בנייה בשיעור 30% לקומה ב - 2 קומות ובסה"כ 60% (ק"ק + ק"א). הוועדה המקומית תהיה רשאית להרשות או לחייב לבנות את הבניין מעל **קומת עמודים מפולשת**. גובה קומת העמודים לא יעלה על 2.3 מ', גובה קומה כולל עובי התקרה מעל קומת עמודים לא יעלה על 3 מ'. אחוזים אלה הם סופיים וכוללים, נוסף על האחוזים המופיעים בתכנית המתאר, אחוזי שפור וגם תוספת אחוזי בניה על חשבון הקמת הבניין על קומת עמודים מפולשת.

10.4. <u>תכנית גב/159</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1458 מיום 20/06/1968.

התכנית מגדילה את שיעור **המרפסות** (אם פתוחות ואם מכוסות גג) מ 25% ל 30% משטחי הבנייה העיקריים.

10.5. <u>תכנית גב/170</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1543 מיום 14/08/1969.

מטרת התכנית לקבוע אזורי מגורים א'2 וב'2 בנוסף לאזורים א' ו ב' כפי שנקבעו בתכנית גב/53. התכנית מסווגת את הנכס באזור **מגורים א'2** וזכויות הבניה יהיו בהתאם לאזור מגורים א'.

10.6. <u>תכנית גב/202</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1674 מיום 19/11/1970.

התכנית נועדה לעודד הקמת מעליות שהחוק אינו מחייב, בבניינים בהם הועדה המקומית תאשר 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת תינתן תוספת של 5% עבור התקנת מעלית, אשר תוכפל במספר המעליות שיותקנו.

10.7. <u>תכנית גב/258</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2119 מיום 19/06/1975.

התכנית מתירה **סגירה** של 1/3 משטח המרפסות המותר. לא תותר הבלטת מרפסות לקוי בניין צדדים.

10.8. <u>תכנית גב/353</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2797 מיום 25/03/1982.

התכנית מאפשרת בנייה על **גגות**, מעל קומה מלאה ולא חלקית, כדלקמן:

<u>חדר גג</u> - חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה ולא יותר מ 40% משטח הגג. גובה חדר היציאה 2.5 מ', אך לא יותרו בו הקמת שירותים מקלחת ומטבח.

<u>עליית גג</u> - בגג משופע תותר עליית גג בשטח 12 מ"ר לכל יח"ד עליונה. זווית שיפוע הגג תהיה עד 40% ותותר הבלטת הקירות עד 1 מ' משיפוע הגג.

השטח הכולל עליו יוקמו המבנים והמתקנים המשותפים לא יפחת מ 25% משטח הגג וירשם כרכוש משותף של כל דיירי הבניין.

10.9. <u>תכנית גב/258/א'</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2874 מיום 16/12/1982.

באזור **מגורים א'2** במגרשים ששטחם עד 550 מ' תותר הקמת בניין בן 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת וזכויות בניה לשטח עיקרי בשיעור של 78% (39% לקומה X 2 קומות). הוראות מתכניות קודמות המעניקות אחוזי בניה כוללים נוספים או מיוחדים להקמת מרפסות מבני עזר וכדומה לא תהינה עוד בתוקף. התכנית קובעת שטחים, אשר אינם נכללים בשטח הבית וביניהם חדר מדרגות העולה על 12 מ"ר לכל קומה בבניין עד 4 קומות מעל ק. מפולשת, שטחו של מגדל המדרגות, מגדל יציאה (חדר גג) ועלית הגג הבולט מעל למשטח הגג, מוסך, מקלט, מחסן דירתי בשטח 4 מ"ר במרתף, חדרים טכניים ומחסנים המהווים רכוש משותף.

במידה ולא ניתן לנצל את מלוא אחוזי הבנייה במגרש, תותר, באישור מיוחד[1] חריגה של 1.2 מ' לקו הבניין הקדמי והאחורי מעל קומת עמודים מפולשת, אשר תבנה בתחום קווי הבניין והשטח המותר לבנייה בה 30% משטח הקומה שמעליה. הועדה רשאית לאשר תוספת קומה ללא שינוי באחוזי הבניה והוראות התכנית. קו בניין - לחזית: כפי שנקבע בתכנית החלה על המקום, לצד (עד 4 קומות): 3 מ' ותוספת 1 מ' לכל קומה נוספת ולאחור: 5 מ' עד 4 קומות. התכנית קובעת חובת הקמת מרפסת שרות במסגרת השטח המותר.

10.10. <u>תכנית גב/406</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4235 מיום 28/07/1994.

התכנית מאפשרת בבית דירות הקמת קומת **מרתף** לפי קווי הבניין החלים על הקומות בגובה של 2.2 מ' לשימושים הבאים: חניה, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, בטחון ובטיחות, מעליות, חדרי מדרגות, פעילות פנאי של דיירי הבית ומחסנים דירתיים לדיירי הבית בלבד עד 6 מ"ר המוצמדים לכל דירה. בקומת המרתף לא יותרו מגורים או שימוש עיקרי אחר, למעט פעילות פנאי. תותר הקמת קומת מרתף תחתונה לצרכי חניה בלבד וזאת בכפוף לאישור הועדה המקומית.

10.11. <u>תכנית גב/353/ד'</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4235 מיום 28/07/1994.

התכנית מבטלת את הוראות תכנית גב/353 ומתירה הקמת **חדר יציאה לגג** מכל דירה עליונה בגובה 2.5 מ' ובשטח 23 מ"ר ברוטו כולל מקלט. חדר היציאה לגג לא יעלה על 40% משטח הגג, כאשר לפחות 25% משטח הגג יהווה שטח משותף לדיירי הבניין. בנוסף, התכנית מתירה בניית פרגולה בצמוד לגג בשטח 23 מ"ר או 1/3 משטח מרפסת הגג, הנמוך מביניהם. לחילופין, בבנייה בחלל גג משופע תותר **עליית גג** בתנאי שיפוג גג של 40% ורום גג בגובה 6 מ'. לא תותר הקמת חדר יציאה לגג מעל קומת חלקית.

[1] המוגדר כאישור של 2/3 מחברי הועדה.

10.12. <u>תכנית גב/מק/258/ו'</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4690 מיום 22.10.1998

התכנית מכלילה את ההקלות הכמותיות המותרות על פי חוק:

א. תוספת אחוזי בנייה בשיעור 6%

ב. תוספת 5% בגין כל מעלית שתיבנה.

ג. תוספת 5% עבור קומת מפולשת תחתונה.

ד. 2.5% בגין כל קומה נוספת מעבר למותר (ומקסימום 5% בגין תוספת שתי קומות).

תותר בניית בניין מדורג ודירות גן. בטבלת האזורים והאחוזים, זכויות הבנייה באזור מגורים א-2 (מגרש בשטח פחות מ 550 מ"ר):

	<u>מצב קיים</u>	<u>מצב מוצע</u>
מספר קומות	2 + מפולשת	2 + מפולשת
אחוזי בנייה	78%	89% (עד 45% לקומה)

10.13. <u>תכנית גב/מק/353/ה</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4701 מיום 23/11/1998.

התכנית קובעות הוראות לבניה על גגות, כאשר בין היתר, מתירה הקמת **פרגולה** על גג הבניין בשטח של עד 23 מ"ר או 1/3 משטח הגג הצמוד לדירה, לפי הנמוך מביניהם. הפרגולה תוקם מקונסטרוקציה קלה בלבד (עץ, מתכת או דומיהם) עם מחיצות שקופות ניידות, פנלים שקופים וכדומה ובלבד שיהיו נסוגים ממישור עמודי הפרגולה. כמו כן, מתאפשר קירוי הפרגולה מחומר שקוף בלבד.

10.14. <u>תכנית גב/מק/2002</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5169 מיום 24/03/2003.

תכנית זו שומרת על ייעודי הקרקע וזכויות הבניה, כפי שנקבעו בתכניות תקפות ואין בתכנית זו כדי להוסיף שטחים מותרים לבניה, למעט **תוספת שטחי שירות** לפי תקנות התו"ב (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב - 1992. התכנית מבטלת את ההוראות בדבר גודל מגרש מינימלי וקובעת כי זכויות הבניה באזור **מגורים א'2** למגרשים ששטחם עד 550 מ"ר הינו, כדלקמן:

זכויות בניה	89% (עד 45% לקומה).
קומות	2 מעל קומת עמודים מפולשת.
שטחי שירות תת קרקעיים	200%
שטחי שירות על קרקעיים	35 מ"ר ליח"ד.
מחסן דירתי במרתף[2]	10 מ"ר.
קווי בניין	חזית כמסומן בתשריט, צדדי 3 מטר ואחורי 5 מטר.
תקן חניה	1.5 חניות לדירה עד 120 מ"ר, 2 חניות לדירה מעל 120 מ"ר.

[2] יחושבו במסגרת שטחי השירות המותרים וימוקמו במרתפי הבניין.

<u>הוראות כלליות לתוספת זכויות בניה</u>:

- על כל מעלית נוספת (מעבר למעלית הראשונה) תותר תוספת של 5% לשטחי הבניה המותרים.
- הועדה רשאית להתיר תוספת של 5% בגין קומת מרתף שתבנה במקום קומת עמודים מפולשת.
- 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 הקומה ותוספת של 2.5% בלבד לחלק המהווה דירת גן או מבואת כניסה ראשית לבניין.

<u>חדרי יציאה לגג</u>

על גג הדירות בקומה העליונה יותרו בניית חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ״ר, שטח זה אינו כולל שטח מדרגות.

<u>פרגולה בגג</u>

שטח הפרגולה, אשר יבנה על הגג הצמוד לא יעלה על 23 מ״ר לכל יח״ד או על 1/3 משטח הגג הצמוד, לפי הגבוה מביניהם.

<u>ניוד שטחים ודירות גג</u>

ניתן לאחד חדרי יציאה לגג לדירת גג שלמה ובנוסף ניתן לנייד שטחי בניה בין הקומות, לרבות קומת הגג ובלבד ששטח מרפסת הגג של כל דירה כזו לא יפחת מ 50 מ״ר. לא יותר ניוד זכויות מהקומות השונות בבניין מעבר למותר ע״פ תכנית זו.

<u>קומות נוספות</u>

הועדה המקומית רשאית להתיר בניית קומות נוספות עפ״י תקנות התו״ב (סטייה ניכרת מתכנית) בכפוף לכך כי לא יהיה שינוי בסך כל השטחים המותרים לבניה, וכי שוכנעה הועדה המקומית כי הקומות הנוספות משפרות את התכנון, הבינוי והעיצוב הארכיטקטוני של המבנה וסביבתו. מספר הקומות המרבי באזור מגורים א׳2 יהיה 4 קומות מעל קומת עמודים/כניסה. כל עוד לא התירה הועדה המקומית את תוספת הקומות, יהיה מספר הקומות המרבי 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

<u>בניה בקומת הקרקע</u>

ניתן לבנות קומת כניסה במקום קומה מפולשת בגובה של עד 3.5 מ׳. תותר הקמת מחסנים בקומת עמודים מפולשת גם אם גובה קומה זו עולה על הגובה המותר למחסן לפי התכנית. שטח המבואה המשותפת בבניין של עד 6 יח״ד 25 מ״ר[3] ולכל דירה נוספת 2 מ״ר נוספים.

[3] לא כולל חדר מדרגות ומבואת מעלית.

10.15. <u>תכנית גב/353/ו</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5367 מיום 15/02/2005.

התכנית מתירה הרחבת שטח **חדר היציאה לגג** מ - 23 מ״ר ל - 40 מ״ר לרבות ממ״ד, בכפוף לשמירת נסיגה של 1.2 מ׳ ממעקה הגג.

10.16. <u>תכנית גב/מק/503</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 5683 מיום 24/06/2007.

התכנית מקנה זכות **לחלל דו קומתי** בתוך הדירות.

10.17. <u>תכנית גב/מק/496</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ.5732 מיום 31/10/2007.

התכנית מתירה **הבלטת הבניין** בקומות שמעל הקומה המפולשת ו/או קומת הכניסה בשיעור של עד 1.20 מ׳ במרווח הבניין הקדמי והאחורי ובכפוף לאישור מהנדס העיר.

10.18. <u>תכנית גב/מק/559</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6112 מיום 26/07/2010.

התכנית קובעת כי תותר בניית חלק מקומת הכניסה בגובה 3.5 מ׳ ועד 7 מ׳, באישור מהנדס העיר.

השטח המינימאלי של קומת הכניסה לא יפחת מזה הקבוע בתכנית גב/מק/2002.

10.19. <u>תכנית גב/מק/551</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 6206 מיום 28/02/2011.

התכנית קובעת הוראות **למתקני חניה**.

10.20. <u>תכנית גב/מק/519</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6217 מיום 28/03/2011.

התכנית קובעת קווי הבניין למרפסות מקורות בבניינים קיימים, מאפשרת קרוי מחומרים קלים לחניות בגבולות המגרש ומגדירה הוראות למחסנים ומרתפים.

10.21. <u>תכנית גב/מק/550</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6292 מיום 12/09/2011.

התכנית קובעת הוראות לבניית **דירות גג, קומת גג, חדר יציאה לגג ופרגולות**, כדלקמן:

<u>דירת גג</u> - התכנית מתירה בניית דירות גג כהגדרתה בסעיף 1.9 לתכנית ובהתאם לנספח בתשריט. שטח זכויות הבניה לחדרי היציאה לגג הניתנים להמרה לדירת גג או לדירת דופלקס או לדירת גג טריפלקס, ייקבע לפי מספר יח״ד בקומה העליונה כפול 40 מ״ר ובשטח שלא יעלה על 50% משטח הקומה העליונה. בנוסף לאמור בתב״ע גב/מק/2002, תותר בניית דירת גג אחת מעל קומה עליונה הכוללת דירה אחת בלבד ובתנאי ששטח דירת הגג לא יפחת מ 90 מ״ר ושטח מרפסת הגג הצמודה לה לא יפחת מ 50 מ״ר.

קומת גג - קומת הגג הינה בנוסף למספר הקומות המותרות לבניה ולא תבוא במניין הקומות המותרות בתכנית גב/מק/2002. אולם, כל קומה מעבר לקומה אחת של דירת גג דופלקס או של דירת גג טריפלקס תחשב במניין הקומות.

חדר יציאה לגג - חדר יציאה לגג ימוקם בתחום שטח הגג שמעל הדירה הצמוד לדירה ואם אינו צמוד, תנאי למתן היתר בניה יהא בכפוף להסכמה של 75% מבעלי הזכויות בנכס.

מצללה - גובה מצללה עד 3.5 מטר נטו ולא יותר מגובה ברוטו של חדר יציאה לגג או דירת הגג. בדירת גג דופלקס/טריפלקס ניתן להקים פרגולות מאלמנטים ניידים שקופים במרפסת הגג של הקומה התחתונה בלבד ובהתאם להוראות תכנית גב/מק/353/ה' וגב/מק/2002 ובשיקול דעת של מהנדס העיר.

11. עקרונות גורמים ושיקולים

חוות דעתי זו נערכה, בין היתר, בכפוף לעקרונות הגורמים והשיקולים הבאים:

11.1. הנכס מהווה את תת חלקה 6, חלקה 440 בגוש 6166 ברחוב ז'בוטינסקי 18, גבעתיים.

11.2. סביבת הנכס מהווה את שכונת ארלוזרוב, הממוקמת במרכז העיר גבעתיים ומאופיינת בעיקר בבנייה רוויה ותיקה ומתחדשת.

11.3. הובאה בחשבון רמת הפיתוח העירוני בסביבת הנכס.

11.4. חוות הדעת מושתתת על הנחיות בית המשפט העליון (פס"ד ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים).

11.5. הובאו בחשבון נתוני הנכס, התכנון וערכי הקרקע למועדים הקובעים לשומה.

11.6. ההשבחה בנכס הנדון מהווה את עליית שווי המקרקעין כתוצאה מאישור תכניות וזאת בשל מימוש זכויות במכר.

12. עיקרי טענות הצדדים

12.1 אישור לרישום בטאבו

- שמאי המבקש – בהתאם לאישור מאת עיריית גבעתיים מיום 28/2/2006, המופנה אל לשכת רישום המקרקעין תל אביב, עולה כי המיסים עבור הנכס שולמו ועל הנכס לא חל היטל השבחה, משכך אין חבות בהיטל השבחה מאחר וכל התכניות המשביחות אושרו לפני קבלת אישור זה.
- שמאית המשיבה – מדובר על אישור לרישום ראשוני בטאבו והיות שיום הרישום אינו מהווה מימוש במקרקעין, הרי שבעל המקרקעין לא מחויב בהיטל השבחה במועד זה (2006) אלא במימוש בבקשה להיתר או במכר. על המבקש היה לפנות בנושא זה לוועדת ערר ולא לשמאי המכריע, אך כיום איבד את זכאותו בפניה שכזו.

12.2 תכנית גב/353/ד

שמאית המשיבה	שמאי המבקש
מהות ההשבחה תוספת פרגולה בשטח של 20 מ״ר. מגבלת שטח הבניה על הגג בשיעור 40% מהגג, מתייחסת לשטחים העיקריים בלבד (ע״פ אישור מחלקת הרישוי). בהתאם למדידה על פי תשריט הבית המשותף, קיימת יתרה לבניה בקומת הגג, כדלקמן:	אין השבחה, לאור פטור 140 מ״ר ואישור העירייה. לחילופין, באם לא תתקבלנה טענותיי: מהות ההשבחה שטח פרגולה בשיעור של 1/3 משטח מרפסת הגג או 23 מ״ר, לפי הנמוך מביניהם, תוך ששטח הבניה הכולל על הגג לא יעלה על 40% משטחו. בהתאם למדידה על פי תשריט הבית המשותף, יתרת הבניה בקומת הגג הינה כדלקמן:

מהות	סה״כ
שטח קומה (10.90 מ׳ * 18.80 מ׳)	204.92
מרפסות ק״ג (3.13 * 1.40 * 2 מרפסות)	-8.76
שטח גג נטו	196.16
שטח מותר לבניה - 40%	78.46
סה״כ יתרת שטח בניה לנכס	39.23

שטח קומה (10.90 מ׳ * 18.80 מ׳)	205
מרפסות ק״ג (3.13 * 1.40 * 2 מרפסות)	-9
חלל (2.20 * 3.00)	-7
שטח גג נטו	190
שטח מותר לבניה - 40%	76
שטח בנוי בהיתר (23 מ״ר * 2 + 17.5 מ״ר)	64
יתרת שטח בניה ל 2 דירות הגג	12
סה״כ יתרת שטח בניה לנכס	6

בהכרעות נדם בגו״ח 6162/85 ו 6164/160, במועד התכנית היה בנוי בית מגורים צמוד קרקע, משכך קבע כי אין חבות בהיטל השבחה. כמו כן, בנכס הנדון התקבל היתר בניה לאחר מועד מתן תוקף לתכנית זו ומשכך אין חבות בהיטל.

<table>
<tr>
<td>

<u>ערכי שווי</u>

בהתאם להכרעות בסביבת הנכס שווי מ״ר אקו׳ הינו 1,000$ (שע״ח 3.028).

<u>מקדם</u>

פרגולה – תוספת שווי למרפסת גג 0.10

</td>
<td>

<u>ערכי שווי</u>

בהתאם להכרעות בסביבת הנכס שווי מ״ר אקו׳ הינו 1,000$ (שע״ח 3.028).

<u>מקדמים</u>

פרגולה – תוספת שווי למרפסת גג 0.10

בניה על קיים 0.80

</td>
</tr>
<tr>
<td>

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מהות	שטח במ״ר	מקדם אקו׳	סה״כ	
פרגולה - תוספת שווי	20	0.10	2	
שווי מ״ר אקו׳			1,000	$
השבחה ב $			2,000	$
השבחה בש״ח	3.028		6,056	₪

</td>
<td>

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מהות	שטח במ״ר	מקדם אקו׳	סה״כ	
פרגולה - תוספת שווי	6	0.10	0.6	
מקדם בניה על קיים			0.8	
סה״כ אקו׳			0.48	
שווי מ״ר אקו׳			1,000	$
השבחה ב $			480	$
השבחה בש״ח	3.028		1,453	₪

</td>
</tr>
</table>

12.3. <u>תכנית גב/מק/258/ו</u>

שמאית המשיבה – בהתחשב בשטחים המאושרים בהיתר הבניה הכולל הקלות כמותיות, מומשו זכויות הבנייה הנוספות ולפיכך אין חיוב בהיטל השבחה בגין תכנית זו.

12.4. <u>גב/מק/353/ה</u>

שמאית המשיבה	**שמאי המבקש**
<u>מהות ההשבחה</u> פרגולות מקורות וסגורות מאלמנטים ניידים, במקום פרגולות פתוחות מעץ עם מרווחים.	אין השבחה, לאור פטור 140 מ״ר ואישור העירייה. לחילופין, באם לא תתקבלנה טענותיי: <u>מהות ההשבחה</u> התכנית מתירה קירוי ובניית מחיצות הזזה לפרגולה, באלמנטים ניידים במקום פרגולה רגילה.
<u>ערכי שווי</u> בהתאם לניתוח מכרז ממ״י בגו״ח 6156/613, הכרעות בסביבה ועסקת השוואה, נקבע שווי מ״ר אקו׳ 1,100$ (שע״ח 4.18).	<u>ערכי שווי</u> בהתאם להכרעת נדם בגו״ח 6160/324 נקבע שווי של 1,000$ למ״ר אקו׳ (שע״ח 4.18).

<u>מקדם</u> פרגולה – תוספת שווי מעל פרגולה עם מרווחים 0.30	<u>מקדם</u> פרגולה – תוספת שווי (115%) 0.045 ע"פ הכרעת נדם
<u>תחשיב ההשבחה</u> מהות | שטח במ"ר | מקדם אקו' | סה"כ פרגולה - תוספת שווי | 20 | 0.3 | 6 שווי מ"ר אקו' | 1,100 $ השבחה ב $ | 6,600 $ השבחה בש"ח | 4.18 | | 27,588 ₪	<u>תחשיב ההשבחה</u> מהות | שטח במ"ר | מקדם אקו' | סה"כ פרגולה - תסופת שווי | 6 | 0.045 | 0.27 שווי מ"ר אקו' | 1,000 $ השבחה ב $ | 270 $ השבחה בש"ח | 4.18 | | 1,128 ₪

12.5. <u>תכנית גב/מק/2002</u>

שמאית המשיבה בתגובתה לשומה הנגדית – לאור העובדה כי במועד הקובע ניתן לבנות את המרפסות בשטח 12 מ"ר לכל יח"ד ואחת מעל השנייה, הרי שתכנית גב/מק/2002 מאפשרת לסגור את שטח המרפסת ע"י ניוד חלק מהפרגולות עם האלמנטים הניידים ובכך להגדיל את הסלון ואת שטח הגג.

12.6. <u>תכנית/גב/353/ו</u>

שמאית המשיבה	**שמאי המבקש**
<u>מהות ההשבחה</u> הגדלת חדרי היציאה לגג מ 23 מ"ר ל 40 מ"ר.	אין השבחה, לאור פטור 140 מ"ר ואישור העירייה. לחילופין, באם לא תתקבלנה טענותיי: <u>מהות ההשבחה</u> התכנית מאפשרת הרחבת חדר היציאה לגג עד ל 40 מ"ר, אולם כאמור בהתאם למדידה על פי תשריט הבית המשותף, יתרת הבניה בקומת הגג הינה 6 מ"ר בלבד.
<u>ערכי שווי</u> בהתאם לניתוח עסקת השוואה בגו"ח 6160/74 והכרעות בסביבת הנכס, נקבע שווי מ"ר אקו' 1,300$ (שע"ח 4.334).	<u>ערכי שווי</u> בהתאם להכרעות בסביבה, נקבע שווי מ"ר אקו' 900$ (שע"ח 4.334).

מקדמים	
חדר יציאה לגג	1.00
מרפסת גג	0.20
בניה על קיים	0.80

מקדמים	
חדר יציאה לגג	1.00
מרפסת גג	0.40
מקדם	0.30

תחשיב ההשבחה

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
חדר יציאה לגג - תוספת שטח	17	1	17
הפסד מרפסת גג	-17	0.2	-3.4
סה"כ אקו'			13.6
בניה על קיים			0.8
שווי מ"ר אקו'			$ 1,300
השבחה בש"ח		4.334	₪ 61,300

תחשיב ההשבחה

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
חדר יציאה לגג - תוספת שטח	6	1	6
הפסד מרפסת גג	-6	0.4	-2.4
סה"כ אקו'			3.6
מקדם			0.3
שווי מ"ר אקו'			$ 900
השבחה בש"ח		4.334	₪ 4,213

12.7. <u>פטור 140 מ"ר - לפי סעיף 19 (ג)</u>

- שמאי המבקש – בהתאם להיתר הבניה, שטח הדירה הכולל הינו כ 129 מ"ר (89 מ"ר דירה בקומה השלישית + 23 מ"ר חדר יציאה לגג + 17 מ"ר תאורטי) ועל כן נכלל בפטור זה ואין חבות בהיטל השבחה. מבוקש מהשמאי המכריע לבחון חלופה בהינתן פטור.
- שמאית המשיבה – לא הוגשה לוועדה המקומית בקשה לפטור זה ואין זה בסמכותי ובסמכות השמאי המכריע לדון בנושא זה, אלא בסמכותה הבלעדית של הועדה המקומית.

13. <u>הכרעה</u>

ההשבחה נבחנת בנכס, המהווה דירת מגורים הרשומה כתת חלקה 6, חלקה 440 בגוש 6160 בגבעתיים וזאת לאור אישורן של תכניות ומימוש מלא במכר. הדירה בקומה העליונה בבניין הכולל 6 יח״ד ובנוי ב – 3 קומות עם חדרי יציאה גג, מעל קומת עמודים. הדירה בשטח עיקרי וממ״ד של כ 89 מ״ר וחדר יציאה לגג בשטח של כ 23 מ״ר.

13.1. <u>אישור להעברה בטאבו מיום 28/2/06</u>

לטענת שמאי המבקש, אישור להעברה ברשם המקרקעין (טאבו), אשר ניתן למבקש ביום 8/1/06 ציין במפורש כי כל המיסים עד לאותו המועד שולמו בגין הנכס, ולרבות היטלי ההשבחה. ראשית אדגיש כי סוגיה זו על עצם החיוב אינה בסמכותו של השמאי המכריע ועל כן הריני מנוע מלהכריע בה.

רק אציין, כי להבנתי האישור מרשם המקרקעין נועד לרישום ראשוני בפנקס המקרקעין וככזה אין מדובר במימוש זכויות ואולי מסיבה זו ניתן האישור לרישום ללא הסדרת החבות בהיטל. יתרה מכך, אין שמאי המבקש טוען כי ההיטל שולם למועד הרישום ולכן נראה כי גם אם חלה טעות הרי שזו לא פוטרת את המבקש לשלם את חובו בהיטל השבחה .

13.2. <u>מקדמים</u>

שטח עיקרי, חדרי יציאה לגג וממ״ד במקדם 1, שטח שירות במקדם 0.8. מרפסת שמש במקדם 0.3, מרפסת גג (חדרי יציאה לגג) במקדם 0.2, מרפסת גג (חדר מגורים) במקדם 0.5. פרגולה בתוספת 0.1 למקדם הרלוונטי ופרגולה סגורה בתוספת 0.1 למקדם הפרגולה.

משה נדם בע״מ
רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241
טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 nadammoshe@gmail.com

14. הכרעה לתכנית גב/353 ד'

14.1. מהות ההשבחה

התכנית מאפשרת, בין היתר, בניית פרגולה בשטח של 23 מ״ר לכל יח״ד על גג הבניין או 1/3 משטח הגג הפנוי, לפי הנמוך מביניהם.

שמאי המבקש טוען, כי התכנית אינה מתירה בניה כוללת בגג העולה על 40% משטחו, אולם הנני סבור, כי מגבלה זו מתייחסת לשטחי חדר הגג ולא לשטחי הפרגולה, אותם מתירה התכנית בנפרד ובאופן ספציפי (ס' 11), בשטח של 23 מ״ר או 1/3 משטחו של הגג הפנוי, לפי הנמוך.

ממדידה גרפית של קומת גג הבניין על גבי תכנית ההיתר, מתקבל גג פנוי (לא מבונה) בשטח של 58 מ״ר, המאפשר בניית פרגולה בשטח של כ 19 מ״ר.

14.2. ערכי שווי

א. שמאי הצדדים קובעים שווי מ״ר אקו' של $1,000.

ב. ערכי הקרקע שנקבעו בשומות מכריעות:

שמאי מכריע	לבנה אשד	בצלאל קציר	שמואל רוזנברג	ניקי פרימו
כתובת	שינקין 18 א	ויצמן 16 א	ויצמן 29,31	ז׳בוטינסקי 47
שווי למ״ר אקו'	$800	$1,200	$900	$1,000

ג. בהכרעותיי בגו״ח 6160/324/1, 6166/315, 6166/707 קבעתי שווי מ״ר אקו' של $1,000.

לאור האמור לעיל, אני סבור כי ראוי לקבוע שווי 1 מ״ר אקו' בסביבה לסך $1,000 שהם נכון למועד הקובע 3,028 ₪.

14.3. <u>תחשיב ההשבחה</u>

	מצב קודם			**מצב חדש**		
שטח הגג	98.08			98.08		
	שטח (במ״ר)	מקדם	סה״כ	שטח (במ״ר)	מקדם	סה״כ
עיקרי +ממ״ד	88.47	1.00	88.47	88.47	1.00	88.47
שטחי שירות	2.79	0.80	2.23	2.79	0.80	2.23
מרפסת שמש	5.81	0.30	1.743	5.81	0.30	1.74
חדר יציאה לגג - ע״פ תכנית גב/353	23.00	1.00	23.00	23.00	1.00	23.00
פרגולה			**-**	**19.33**	**0.30**	**5.80**
מרפסת גג	**58.00**	**0.20**	**11.60**	**38.67**	**0.20**	**7.73**
סה״כ אקו׳			127.05			128.98
שווי מ״ר אקו׳			₪ 3,028			₪ 3,028
סה״כ שווי קרקע			₪ 384,692			₪ 390,546

מצב חדש	₪ 390,546
מצב קודם	₪ 384,692
השבחה	₪ 5,854

15. תכנית גב/מק/353/ה

15.1. מהות ההשבחה

התכנית מתירה קירוי הפרגולה מחומר שקוף וקל משקל וכן בניית מחיצות (קירות) הזזה שקופות, בתנאים הקבועים בתכנית. בשינוי זה נוצרה השבחה באופן שהפרגולה ניתנת כעת לקירוי ואף לסגירה באופן מסוים ותרומתה לשווי כ 0.1 אקו' מעבר לשווי פרגולה רגילה.

15.2. ערכי שווי

א. שמאית המשיבה קובעת שווי של 1,100 $ למ"ר אקו' ואילו שמאי המבקש 1,000 $.

ב. בהתאם לניתוח מכרז ממ"י למגרש בבניה רוויה ברחוב טבנקין 20 גבעתיים מיום 02/09/1999, עולים הנתונים, כדלקמן:

מכרז ממ"י בגו"ח 6156/613			
שטח מגרש (מ"ר)	1,431	יח"ד	16
זכויות בניה	123%	-	-
	שטח	מקדם	סה"כ
זכויות בניה	1,760.13	1.00	1,760.13
עיקרי שולי	160.13	-10%	-16.01
מרפסות שמש	160.00	0.30	48.00
שטח ממ"דים	120.00	1.00	120.00
חדרי יציאה לגג	92.00	1.00	92.00
פרגולה מקורה וסגורה	92.00	0.40	36.80
מרפסת גג	148.71	0.20	29.74
סה"כ אקו'			2,070.66
שווי העסקה			₪ 8,800,000
שווי מ"ר אקו'			₪ 4,250

* הובא בחשבון שוליות בשיעור 10% בגין שטח עיקרי לדירה שמעל 100 מ"ר.

ג. בהכרעתי בגו"ח 6167/256/5, רחוב המורד 2א', קבעתי שווי למ"ר אקו' בסך 4,400 ₪ ($1,052).

ד. בהכרעותיי בגו"ח 6616/707, 6160/324/1, קבעתי שווי למ"ר אקו' בסך 4,180 ₪ ($1,000).

ה. בהכרעות בסביבה, נקבעו ערכי השווי הבאים:

שמאי מכריע	אשד	קציר	רוזנברג	פרימו
כתובת	שינקין 18 א	ויצמן 16 א	ויצמן 29,31	ז'בוטינסקי 47
שווי למ"ר אקו'	$800	$1,200	$900	$1,000
שווי בש"ח	₪ 3,344	₪ 5,016	₪ 3,762	₪ 4,180

לאור האמור לעיל, אני בדעה כי שווי מ"ר אקו' בסביבה הינו $1,000 למ"ר (4,180 ₪).

15.3. תחשיב ההשבחה

	מצב קודם			**מצב חדש**		
שטח הגג	98.08			98.08		
	שטח (במ"ר)	מקדם	סה"כ	שטח (במ"ר)	מקדם	סה"כ
עיקרי +ממ"ד	88.62	1.00	88.62	88.62	1.00	88.62
שטחי שירות	2.79	0.80	2.23	2.79	0.80	2.23
מרפסת שמש	5.81	0.30	1.743	5.81	0.30	1.74
חדר גג	23.00	1.00	23.00	23.00	1.00	23.00
פרגולה/ פרגולה מקורה עם מחיצות	**19.33**	**0.30**	**5.80**	**19.33**	**0.40**	**7.73**
מרפסת גג	38.67	0.20	7.73	38.67	0.20	7.73
סה"כ אקו'			129.13			131.06
שווי מ"ר אקו'			₪ 4,180			₪ 4,180
סה"כ שווי קרקע			₪ 539,756			₪ 547,838

מצב חדש	₪ 547,838
מצב קודם	₪ 539,756
השבחה	₪ 8,081

16. <u>הכרעה לתכנית גב/מק/2002</u>

התכנית מאפשרת בניית שטחי שירות לפי תקנות התו"ב וקובעת, בין היתר, כי שטחי השירות המותרים לא יבואו עוד על חשבון השטחים העיקריים.

שמאי הצדדים אינם מייחסים לתכנית זו השבחה, אולם שמאית המשיבה טענה בתגובתה לשומה הנגדית, כי התכנית מאפשרת בינוי שונה של מרפסות אחת מעל השנייה, להבדיל ממרפסות מדלגות, דבר שיאפשר סגירת המרפסות הקיימות, ניוד שטחי הבניה בגג והגדלת שטח הדירה.

עם זאת, הרי שהבינוי הקיים בנכס במועד אישורה של התכנית מנצל את מרביתן ככולן של זכויות הבניה לאותו המועד ואינו מאפשר (או לכל הפחות אין כל כדאיות כלכלית) ביצוע שינויים מבניים המוצעים על ידי שמאית המשיבה. בנסיבות אלה, הריני סבור, כי אין כל תרומה לשווי הנכס במועד הקובע לתכנית זו לאור הבנוי בו, גם לא בשל השינויים האפשריים להם טענה שמאית המשיבה בתגובתה וכי נכון קבעו שמאי הצדדים בשומותיהם כי לא חלה השבחה בנכס בשל תכנית זו.

17. הכרעה לתכנית גב/353 ו'

17.1. מהות ההשבחה

התכנית מרחיבה את שטחי חדרי הגג.

17.2. מצב קודם

זכויות הבניה במצב הקודם הינן בהתאם למדרגת ההשבחה הקודמת, לדירת מגורים בקומה העליונה עם חדר יציאה לגג בשטח של כ 23 מ״ר ופרגולה מקורה.

17.3. מצב חדש

התכנית מרחיבה את שטח חדר היציאה לגג ל 40 מ״ר ליח״ד. הרחבת שטחי הגג (17 מ״ר) הינה על חשבון הפסד שטח מרפסת הגג ומחייבת הקטנת הפרגולה, אשר שטחה מוגבל ל 1/3 משטחו של הגג הפנוי. שטח מרפסת הגג לאחר הרחבת חדר היציאה לגג הינו 41 מ״ר המאפשר בניית פרגולה בשטח של כ 14 מ״ר.

בניה על/לצד הקיים

בניה לצד מבנה קיים מחייבת הערכות הנדסיות והתאמות, אשר אינן נדרשות במגרש בלתי מבונה. לפיכך, לתוספת שווי זכויות הבניה נקבע מקדם 0.90 לבנייה על הקיים, המגלם בנייה מסוג זה.

17.4. <u>ערכי שווי</u>

א. שמאית המשיבה קובעת שווי של 1,300$ למ״ר אקו׳ ושמאי המבקש קובע שווי של 900$.

ב. להלן בחינת עסקת השוואה של מגרש עם זכויות לבניה רוויה ברחוב הנרקיס 6, חלקה 153 בגוש 6160, אשר נערכה ביום 08/03/2006:

	הנרקיס 6		
שטח מגרש (מ״ר)	527.00	יח״ד	9
	שטח	מקדם	סה״כ
שטח עיקרי	721.99	1.00	721.99
דירת פנטהאוז (כולל 4 מ״ר חדר מדרגות)	84.00	1.00	84.00
תוספת 5% בגין מעלית	26.35	1.00	26.35
תוספת 5% בגין מעלית	26.35	1.00	26.35
תוספת 5% בגין תוספת 2 קומות	26.35	1.00	26.35
ממ״דים	67.50	1.00	67.50
שטחי שירות	315.00	0.80	252.00
מרפסות שמש	96.00	0.30	28.80
פרגולה מקורה	23.00	0.60	13.80
מרפסת גג	65.00	0.50	32.50
סה״כ אקו׳			1,279.64
מחיר העסקה			5,301,000 ₪
שווי מ״ר אקו׳			4,143 ₪

ג. בהכרעותיי בגו״ח 6616/707, 6162/85/1,4, 6160/324/1, 6164/160/2,3, קבעתי שווי של 4,334 ₪ (1,000$) למ״ר אקו׳.

ד. במספר הכרעות לתכנית הנ״ל נקבעו ערכי השווי, כדלקמן:

שמאי מכריע	לבנה אשד	בצלאל קציר	שמואל רוזנברג	ניקי פרימו
כתובת	שינקין 18 א	ויצמן 16 א	ויצמן 29,31	ז׳בוטינסקי 47
שווי למ״ר אקו׳	1,050$	1,250$	1,000$	1,300$

לאור האמור לעיל, אני בדעה כי שווי מ״ר אקו׳ בסביבה הינו 4,334 ₪ (1,000$).

17.5. <u>תחשיב ההשבחה</u>

	מצב קודם			**מצב חדש**		
שטח מחצית הגג (מדוד)	98.08			98.08		
	שטח (במ"ר)	מקדם	סה"כ	שטח (במ"ר)	מקדם	סה"כ
עיקרי +ממ"ד	88.62	1.00	88.62	88.62	1.00	88.62
שטחי שירות	2.79	0.80	2.23	2.79	0.80	2.23
מרפסת שמש	5.81	0.30	1.743	5.81	0.30	1.74
חדר יציאה לגג	**23.00**	**1.00**	**23.00**	**40.00**	**1.00**	**40.00**
פרגולה/ פרגולה מקורה עם מחיצות	**19.33**	**0.40**	**7.73**	**13.67**	**0.40**	**5.47**
מרפסת גג	**38.67**	**0.20**	**7.73**	**27.33**	**0.20**	**5.47**
סה"כ אקו'			131.06			143.53
שווי מ"ר אקו'			₪ 4,344			₪ 4,344
סה"כ שווי קרקע			₪ 569,332			₪ 623,487

מצב חדש	₪ 623,487
מצב קודם	₪ 569,332
בניה על/לצד קיים	0.90
השבחה	₪ 48,740

18. **<u>הכרעה לתכניות גב/מק/258 ו', גב/מק/503, גב/מק/496, גב/מק/559, גב/מק/551, גב/מק/519, גב/מק/550</u>**

בבחינת תכניות אלו ולאור הבנוי בנכס במועד אישורן, אני סבור כי התכניות אינן תורמות לשווי הנכס ואינן משביחות, כפי שקבעו שמאי הצדדים.

19. <u>השומה</u>

לאור האמור לעיל, אני בדעה כי ההשבחה בנכס המהווה את תת חלקה 6 בחלקה 440 בגוש 6160, בגין אישור תכניות ומימוש מלא במכר הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה		היטל	
גב/353/ד	12/08/1994	5,854	₪	2,927	₪
גב/מק/353/ה	08/12/1998	8,081	₪	4,041	₪
גב/מק/2002	08/04/2003	-	₪	-	₪
גב/353/ו	02/03/2005	48,740	₪	24,370	₪

סכום ההיטל יוצמד כחוק.

20. <u>פטור 140 מ"ר</u>

שמאי המבקש טוען לזכאות לפטור מהיטל השבחה בגין ס' 19(ג)(1) לתוספת השלישית (140 מר), טרם הוגשה בקשה לפטור זה. סוגיית הפטור עפ"י סעיף 19(ג)(1) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה הינה בסמכות הועדה המקומית בלבד. ככל ויוחלט כי המבקש זכאי לפטור שלעיל, הרי שההשבחה תחושב כדלקמן:

- תכניות גב/353/ד וגב/מק/353/ה - שטח הדירה כולל חדר יציאה לגג (23 מ"ר) אינו עולה על 140 מ"ר, עם זאת התכניות מתירות הקמת פרגולה (גב/353/ד) ולאחר מכן קירוי הפרגולה ואפשרות לבניית מחיצות (גב/מק/353/ה), בגינן קיימת חבות בהיטל השבחה ע"פ התחשיבים המפורטים מעלה.
- תכנית גב/353/ו - שטח הדירה כולל חדר היציאה לגג (40 מ"ר) אינו עולה על 140 מ"ר ועל כן כלול בפטור שלעיל **ואין השבחה** בכפוף למתן הפטור.

משה נדם, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע