<u>חוות דעת מייעצת - היטל השבחה</u>

<u>חלקים מחלקה 332 בגוש 6166</u>

<u>רח' שינקין 18 א' , גבעתיים</u>

<u>הצדדים :</u>

העורר : מר שלמה צוקרניק

ע"י מר דוד גוזלן, שמאי מקרקעין .

המשיבה : הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים

ע"י מר ברק גלבוע , שמאי מקרקעין .

1. **מ ב ו א** :

1.1 **מטרת השומה** :

בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 , נתמניתי כשמאית מייעצת , לענין ההשבחה שחלה - באם חלה - בשווי חלקים מהחלקה שבנדון , אשר יוגדרו ויתוארו בהמשך (להלן "הנכס") , וזאת - עקב אישורן של התכניות הבאות :

תכנית	ילקוט פרסומים	מועד פרסום למתן תוקף	מועד קובע
גב/353	2797	24.3.1982	9.4.1982
גב/258/א'	2874	16.12.1982	31.12.1982
גב/405	4240	18.8.1994	2.9.1994
גב/מק/353/ה'	4701	23.11.1998	8.12.1998
גב/מק/2002	5169	24.3.2003	8.4.2003
גב/353/ו'	5367	15.2.2005	2.3.2005

עילת הדרישה לתשלום היטל ההשבחה : מימוש , ע"י מכר .

השומה נערכת ע"פ הלכת פמיני (רע"א 4217/04) , לכל אחת מהתכניות המשביחות , למועד תחולתה.

1.2 **פעולות שננקטו , בין היתר** :

- עיון בשומות הצדדים :
  - שומת שמאי המשיבה , מיום 13.7.2009 ;
  - שומת שמאי המבקש , מיום 2.8.2009 .

- קיום דיון במשרדי , ביום 28.11.2010 , בהשתתפות השמאים הנ"ל. פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ונתקבלו לגביו הערות שמאי המבקש .

- סיור בנכס ובסביבתו , ביום 13.12.2010.

- קבלת מידע תכנוני במשרדי אגף ההנדסה בעיריית גבעתיים .

- עיון במסמכים נוספים, ובין היתר - החלטת ועדת הערר , מחוז תל אביב , מיום 1.9.2009, העתק רישום מפנקס הזכויות , הודעת שומה מטעם הועדה המקומית , תגובת שמאי המבקש לפרוטוקול , חוזה מכר מיום 26.12.2007 , חוזה מכר מיום 7.7.2003 , תקנונים ותשריטים רלבנטיים .

2. **<u>פרטי הנכס</u>** :

2.1 נשוא השומה רשום כ-40/132 חלקים בלתי מסויימים (כ-30.3030%), מסך הזכויות בנכס .

2.2 להלן פרטים מתוך נסח רישום, שהופק באמצעות האינטרנט, ביום 13.12.10, המתייחס לחלקה בשלמותה (החלקה אינה רשומה בפנקס הבתים המשותפים) :

גוש : 6166
חלקה : 332
שטח רשום : 796 מ"ר
בעלות רשומה ע"ש בעלים שונים , לרבות ע"ש :
- צוקרניק שלמה - 703/3300
- שלפצ'נקו אולג[1] - 297/6600
- ספטניצקה מרגריטה[2] - 297/6600

הערות : רשומה הערת אזהרה לפי סע' 126 , לטובת חב' שינקין גבעתיים בע"מ , על הבעלות של צוקרניק שלמה .

2.3 סך הזכויות , נשוא השומה , מסתכמות ב-40/132 חלקים בלתי מסויימים מכלל הזכויות בחלקה .
יוער , כי מחוזה מכר שהוצג בפני , מיום 7.7.2003 , לגבי מכירת זכויות המבקש בחלקה שבנדון , עולה , כי המבקש החזיק בשתי דירות מגורים בקומה ב' ובחנות בקומת הקרקע , בבנין הבנוי על החלקה .

2.4 כתובת עירונית של הנכס : רח' שינקין 18 א' , גבעתיים .

[1] רכש את הזכות מהמבקש בשנת 2003
[2] רכשה את הזכות מהמבקש בשנת 2003

3. **<u>מיקום ותאור הסביבה</u>** :

הבנין המכיל את נשוא השומה ממוקם מעברו הדרומי של רח' שינקין , במרכז העיר גבעתיים. החלקה עליה ניצב הבנין גובלת מדרום ברח' המפנה .

רח' שינקין הינו ציר תנועה , חלקו דו סטרי וחלקו חד סטרי . הרחוב מקשר בין הרחובות ויצמן - ממערב ובן גוריון - ממזרח . בסביבת נשוא השומה , הרחוב הינו דו סטרי , עם תנועה פעילה .

רח' המפנה הינו ציר תנועה פנימי , המתפצל דרומה מרח' שינקין , כ- 100 מ' ממערב לנשוא השומה ומיד מתעקל לכיוון מזרח .

הסביבה הקרובה מאופיינת בבניה מעורבת , מרביתה ותיקה , של בתי מגורים , חלקם עם חזית מסחרית , בשימושים שכונתיים . יוער , כי במרחק מספר מבנים ממזרח לנשוא השומה, סמוך למקום מפגשו של רח' שינקין עם רח' הכנסת , מצויים שני בנייני מגורים חדשים .

הפיתוח הסביבתי והתשתיות העירוניות בסביבה מלאים . יוער , כי הסביבה סובלת ממצוקת חניה קשה .

4. **<u>תאור הנכס</u>** :

נשוא השומה , מתמצה, כאמור , ב- 40/132 חלקים בלתי מסויימים מסך הזכויות בחלקה שבנדון .
החלקה , בשטח רשום של 796 מ"ר , בעלת חזית צפונית לרח' שינקין ועורף , לרח' המפנה .
מימדי החלקה , שצורתה קרובה למלבן , הינם :

- אורך הצלע הצפונית הפונה לרח' שינקין : כ - 30 מ'
- אורך הצלע הדרומית הפונה לרח' המפנה : כ - 30 מ'
- אורך הצלע המערבית : כ - 27 מ'
- אורך הצלע המזרחית : כ - 28 מ'

פני הקרקע בחלקה משופעים קלות ויורדים מצפון לדרום .

הבנין , שנבנה בתחילת שנות ה - 50 של המאה הקודמת , מכיל 2 קומות מלאות : קומת קרקע ובה חזית מסחרית הפונה לרח' שינקין וקומה עליונה למגורים .

לבנין , שצורתו האות "ח" , שתי כניסות - אחת מהמרווח המערבי והשניה מהמרווח המזרחי .

הכניסות לבנין פתוחות ושטחיהן מצומצמים . גג הבנין שטוח .
חצר הבנין מוזנחת . בעורף החלקה , משמשת החצר כמשטח חניה מאולתר .

רמת רכיבי הגמר ותחזוקה ירודה למדי .

5. **<u>מצב תכנוני</u>** :

להלן פירוט כרונולוגי של רצף התכניות הרלבנטיות לגבי החלקה :

5.1 <u>תכנית **גב/53** (י.פ. 761 , מיום 6.5.1960)</u> :

במסגרת התכנית, סווגה החלקה באזור מגורים ב' , עם זכויות בניה כדלקמן :

שטח מגרש מינימלי : 500 מ"ר .
מס' קומות : 2 מעל קומת עמודים .
שיעור בניה לקומה : 30% (וס"ה 60%) .
מרפסות (פתוחות או מקורות) : 25% משטחי הבניה .
רוחב מינימלי של חזית המגרש : 18 מ' .

בין היתר נקבע , כי שטח קומת המרתף או קומת העמודים - אם לדעת הוועדה המקומית ניתן להקימה - לא יעלה על 65% מהשטח המותר (סך שטח ריצפה בקומה).

יוער , כי מבירור שנערך במחלקת ההנדסה בוועדה המקומית לתכנון ולבניה - גבעתיים, עלה , כ י רוחבו של רח' שינקין נקבע בתכנית כ - 17 מ' .

5.2 <u>תכנית **גב/123** (י.פ. 1216 , מיום 23.9.1965)</u> :

התכנית הגדילה את שיעור הבניה ל-30% X 3 (מעל קומה מפולשת) .

בין היתר , נקבע , כי במגרש מדרוני , תותר בניית דירה או משרד מתחת לקומת הקרקע או קומת העמודים , בשיעור של 15% משטח המגרש , בתנאים שונים .

יוער , כי הפרש הגובה בין חזית החלקה לעורפה הינו כ - 1.0 מ' , כך ששיפוע פני הקרקע נופל מ -8% - התנאי להגדרתה כ"מגרש מדרוני " .

5.3 <u>תכנית **גב/159** (י.פ. 1458 , מיום 20.6.1968)</u> :

התכנית הגדילה את שיעור המרפסות (מקורות או פתוחות) , ל-30% משטח הבניה.

5.4 <u>תכנית **גב/170** (י.פ. 1543 , מיום 14.8.1969)</u> :

במסגרת הוראות התכנית, נוספו אזורי תכנון א'-2 וב'-2 (בנוסף לאזורים א' ו-ב' , שנקבעו בתכנית גב/153) .

התכנית סימנה את החלקה , נשוא השומה , ביעוד מגורים ב-2 וקבעה , כי הוראות הבניה החלות בחלקה , הינן בהתאם להוראות החלות על אזור מגורים ב' . אולם במגרשים מדרוניים , יהיה זה בסמכותה של הוועדה להתיר בניה בשיעור של 32% לקומה (ולא 30%) , בתנאים מסויימים .

5.5 <u>תכנית **גב/258** (י.פ. 2119 , מיום 19.6.1975)</u> :

הוראות התכנית מתירות סגירת 1/3 משטח המרפסות המותר לבניה , במסגרת קווי הבניה החוקיים .

5.6 <u>תכנית **גב/353** (י.פ. 2797 , מיום 25.3.1982)</u> :

הותרה הקמת חדר יציאה לגג , בשטח 23 מ"ר , מכל דירה שבקומה העליונה בבנין ובתנאי ששטח הבניה לא יעלה על 40% משטח הגג . נקבע , כי לא תותר הקמת חדר שירותים , מקלחת ומטבח בחדר היציאה לגג .

לחילופין , הותרה בניה של 12 מ"ר בחלל הגג .

עוד נקבע , כי השטח המרבי , אותו מותר יהיה להצמיד לדיירי הקומות העליונות , לא יעלה על 75% משטח הגג .

5.7 <u>תכנית **גב/258/א'** (י.פ. 2874 , מיום 16.12.1982)</u> :

במסגרת הוראות התכנית, הוגדל שיעור הבניה באזור מגורים ב-2 , ל-3X42% מעל קומת עמודים מפולשת . כ"כ , בוטל שיעור הבניה של המרפסות ומבני העזר .

5.8 <u>תכנית **גב/353/ד'** (י.פ. 4235 , מיום 28.7.1994)</u> :

התכנית קובעת הוראות להקמת חדרי יציאה לגג כאמור לעיל , אך לא יותר מ-40% משטח הגג ובנוסף - הקמת פרגולה בשטח מירבי של 23 מ"ר ולא יותר מ-1/3 משטח מרפסת הגג ובתנאים שונים - בצמוד לחדר היציאה לגג .

5.9 <u>תכנית **גב/406** (י.פ. 4235 , מיום 28.7.1994)</u> :

התכנית , שמטרתה קביעת הוראות בניה למרתפים , קובעת , כי (ציטוט) :

" קווי הבנין של קומת המרתף וקומת המרתף התחתונה , יהיו זהים לקווי הבניה החלים על הבנין , בין ע"פ תכנית ובין ע"פ הקלה שניתנה " .

השימושים המותרים במרתף הינם : חנייה , מתקנים טכניים , מעליות וחדרי מדרגות , מחסנים דירתיים בשטח עד 6 מ"ר לכל יח"ד - בתנאים המפורטים בתכנית .

5.10 <u>תכנית **גב/405** (י.פ. 4240 , מיום 18.8.1994)</u> :

התכנית משתרעת על שטח של 5,876 מ"ר וכוללת שורה של 10 חלקות , הפונות לרח' שינקין , לרבות החלקה נשוא השומה .

התכנית משנה את ייעוד החלקות , מאזור מגורים ב-2 לאזור מגורים ג' . זכויות הבניה באזור מגורים ג' הינן ל - 4 קומות מעל קומת עמודים וקומת מרתף בשטח המגרש ובנוסף- חדרי יציאה לגג .

להלן הוראות הבניה שנקבעו בחלקה , נשוא השומה :

- מספר דירות בקומה : 4 (סה"כ 16 יח"ד)
- שטח עיקרי : 1,284 מ"ר (321 מ"ר X 4 ק')
- חדרי יציאה לגג : 92 מ"ר[3] (23 מ"ר X 4 ח')
- ממ"דים : 112 מ"ר (7 מ"ר X 16 יח"ד)
- שטח שירות בקומת הכניסה : 96 מ"ר
- שטחי שירות בקומות : 120 מ"ר (30 מ"ר X 4 ק')
- ח' טכני בגג : 15 מ'
- מחסנים במרתף : 96 מ"ר (6 מ"ר X 16 יח"ד)
- מעברים וחניה במרתף : 668 מ"ר
- סך השטח העיקרי : 1,376 מ"ר
- סך שטחי השירות : 1,107 מ"ר

יוער , כי בתכנית זו סומן שטחה של החלקה נשוא השומה - 764 מ"ר .

[3] התכנית סיווגה את שטח חדרי היציאה לגג כשטח עיקרי ולא הגבילה הקמת ח' רחצה , שירותים ומטבח בשטח זה (בניגוד לתכנית גב/353) .

5.11 תכנית **גב/מק/258/ו'** (י.פ. 4690 , מיום 22.10.1998) :

מטרת התכנית , החלה על כל המרחב התכנוני של הוועדה המקומית גבעתיים , הינה , בין היתר , לכלול את ההקלות הכמותיות , כפי שהן מופיעות בתקנות התכנון והבניה , במסגרת הוראות התכנית .

להלן פירוט ההקלות הכמותיות :

- תוספת שטח רצפה בשיעור של 6% .
- תוספת שטח רצפה בשיעור של 5% - בגין הוספת מעלית .
- תוספת שטח רצפה בשיעור של 5% - בגין קומה מפולשת תחתונה .
- תוספת שטח רצפה בשיעור של 2.5% - בגין הוספת קומה (עד למכסימום של שתי קומות - 5%) .

ע"פ טבלת הזכויות הכלולה בתכנית , נוסף באזור מגורים ג' , שיעור בניה כולל של 11% , עד לסך כולל של 179% עיקרי ב - 4 קומות .

5.12 תכנית **גב/מק/353/ה'** (י.פ. 4701 , מיום 23.11.1998) :

התכנית קובעת הוראות בינוי ועיצוב של חדרי יציאה לגג . בתכנית זו לא חל שינוי בשטחי הבניה המותרים .

יוער , כי התכנית קבעה כי סך שטחי חדרי היציאה לא יעלו על 40% משטח הגג .

התכנית מתירה , בין היתר , הקמת פרגולה בצמוד לחדר היציאה לגג , בשטח של 23 מ"ר או עד 1/3 משטח הגג הצמוד לדירה - הקטן מביניהם .

5.13 תכנית **גב/מק/2002** (י.פ. 5169 , מיום 24.3.2003) :

התכנית , החלה על שטח של כ - 3,300 ד' , קובעת , לגבי אזור מגורים ג' , את הוראות הבניה הבאות :

- שטח בניה עיקרי : 45% לקומה וס"ה 179% .
- שטח שירות מעל הקרקע : 35 מ"ר ליח"ד .
- שטח שירות תת קרקעי : 200%
- מחסנים דירתיים : 10 מ"ר ליח"ד (המחסנים ימוקמו במרתף , במסגרת שטחי השירות המותרים) .
- חדרי יציאה לגג : 23 מ"ר מכל יח"ד שבקומה העליונה (לא כולל את שטח גרם מדרגות העלייה לגג) .

- גובה מרבי : 6 ק' מעל ק' מפולשת .
- לא תחול מגבלת מספר יח"ד לדונם .

בין היתר, נקבע, כי תותר תוספת 5% בגין מעלית נוספת (בנוסף לראשונה). כ"כ תותר, ע"פ שיקול דעת הועדה המקומית, תוספת 5% בגין קומת מרתף שתיבנה במקום קומת עמודים מפולשת נוספת.

עוד נקבע , כי במגרש מדרוני , תותר תוספת זכויות בשיעור של 15% וכי תותר תוספת זכויות בשיעור של 2.5% בגין כל קומה נוספת .

כאמור לעיל , הפרש הגובה בין חזית החלקה לעורפה הינו כ - 1.0 מ' , כך ששיפוע פני הקרקע נופל מ -8% , התנאי להגדרתה כ"מגרש מדרוני " .

5.13 <u>תכנית גב/353/ו' (י.פ. 5367 מיום 15.2.2005)</u> :

התכנית , חלה על כל המרחב התכנוני גבעתיים וקובעת הוראות בניה על גגות .

התכנית מאפשרת, בין היתר, את הגדלת שטח חדר היציאה לגג מ-23 מ"ר ל- 40 מ"ר (כולל שטח הממ"ד) .

דרישת הועדה המקומית מתייחסת להשבחה בגין התכניות הבאות :
גב/353 , גב/258/א' , גב/405 , גב/מק/353/ה' , גב/מק/2002 , גב/353/ו' .

6. **<u>ר י ש ו י</u>** :

בעת עיון בתיק הבנין , לא נמצאו היתר הבניה המקורי או תכנית ההגשה המקורית .
עם זאת , נמצאה תכנית סידור סניטרי , מיום 5.8.1952 , לגבי חנות בקומת הקרקע , ממנה עולה כי הבנין נבנה לא יאוחר מהמועד הנ"ל .

7. **<u>שומות הצדדים</u>** :

שומת המשיבה	שמאי העורר
תכנית גב/353 (מועד קובע : 9.4.1982)	
תוספת שטח אקוויוולנטי : 119.6 מר"א = 23 מ"ר X 1.3 X 4 ח' ההשבחה , בהתחשב בדחייה (בגין מושע) : 19,136 $ = 119.6 מר"א X 320 $/מ"ר X 0.5 ההשבחה בש"ח: 377 ₪= 19,136 $X 0.0197 ₪/$ ההשבחה היחסית : <u>114.2</u> ₪ =377 ₪ X 40/132	<u>מצב קודם</u> : שטח מגרש : 724 מ"ר מס' קומות : 3 + מרתף שטח עיקרי : 105% שטח במ"ר : 885.2 מ"ר מרתף : 68.25% מרפסות : 31.5% <u>מצב חדש</u> : שטח מגרש : 724 מ"ר מס' קומות : 3 שיעור בניה : 105% שטח במ"ר : 885.2 מ"ר מרתף : 68.25% חדרים על הגג : 92 מ"ר מרפסות : 31.5% ההשבחה בגין תוספת הזכויות בגג : 9,200 ₪ = 46 מ"ר X 200 ₪/מ"ר
תכנית גב/258/א' (מועד קובע : 31.12.1982)	
מצב חדש : <u>שטח לבניה</u> : 912.24 מ"ר = 724 מ"ר X 42% X 3 ק' <u>מצב קודם</u> : שטח לבניה בק"ק : 651.6 מ"ר = 724 מ"ר X 30% X 3 ק' שטח מרפסות (סגורות) : 65.16 מ"ר = 724 מ"ר X 30% X 1/3 X 3 ק' שטח מרפסות פתוחות : 724 מ"ר X30% X 30% X 2/3 X 0.5 X 3 ק' 65.16 מ"ר =	ההשבחה : אפס הנמקה - ר' בסעיף 8 להלן .

ס"ה : 781 מר"א תוספת שטח אקוו' : 130.32 מר"א = 781.92 מר"א - 912.24 מר"א ההשבחה, בהתחשב בדחייה : 31.277 $ = 130.32 מר"א X 480 $/מ"ר X 0.5 ההשבחה בש"ח : 1,050₪= 31,277 $ X 0.0336 ההשבחה היחסית: 318 ₪ = 1,050 ש"חX40/132	
תכנית גב/405 (מועד קובע : 2.9.1994)	
מצב חדש : שטח עיקרי : 1,284 מ"ר X 1.0 4 חדרי יציאה לגג : 119.6 מר"א = 92 מ"ר X 1.3 ס"ה : 1,403.6מר"א מצב קודם : שטח עיקרי : 912.24 מר"א = 724 מ"ר X 42% X 3 ק' ח' יציאה לגג : 119.6 מר"א ס"ה : 1,031.84 מר"א תוספת השטח האקוו': 371.76 מר"א= 1,031.84 מר"א - 1,403.6 מר"א ההשבחה , בהתחשב בדחייה : 234,208 $=371.76מר"א X 1,050 $/מר"אX0.6 ההשבחה ב-₪ : 709,416 ₪ = 234,208 $ X 3,029 $/₪ ההשבחה היחסית : 714,974 ₪ = 709,416 ₪ X 40/132	ההשבחה : אפס הנמקה - ר' בסעיף 8 להלן .

תכנית גב/מק/353/ה' (מועד קובע : 8.12.1998)	
23,000 $ = 23 מ"ר X 1,000 $/מ"ר קיזוז עלויות עודפות : 4,600 $ (-) יתרה : 18,400 $ 13,800 $ = 18,400 X (1 -0.25) ס"ה ל-4 ח' : 55,200 $ = 13,800 $ X 4 ח' הנ"ל בהתחשב בדחייה : 38,640 $ = 55,200 $ X 0.7 הנ"ל בש"ח : 161,515 ₪ = 38,640 $ X 4.18 ₪/$ ההשבחה היחסית : 48,944 ₪ = 161,515 ₪ X 40/132	ההשבחה : אפס הנמקה - ר' בסעיף 8 להלן .
תכנית גב/מק/2002 (מועד קובע : 8.4.2003)	
תוספת מדרגות לח' יציאה לגג : 15,000 $ = 1,250 $/מ"ר X 3 מ"ר X 4 ח' 11,250 $ = 15,000 $ X (1 - 0.25) הנ"ל בדחייה : 7,875 $ = 11,250 $ X 0.5 ההשבחה בש"ח : 36,595 ₪ = 7,875 $ X 4.647 ₪/$ ההשבחה היחסית : 11,090 ₪ = 36,595 ₪ X 40/132	השבחה : אפס הנמקה - ר' בסעיף 8 להלן .
תכנית גב/353/ו' (מועד קובע : 2.3.2005)	
ההשבחה : 128 מ"ר = 32 מ"ר X 4 ח' פחות : 12 מ"ר = 3 מ"ר X 4 פחות : 92 מ"ר יתרה : 24 מ"ר 30,000 $ = 24 מ"ר X 1,250 $/מ"ר 22,500 $ = 30,000 $ X (1 - 0.25) ההשבחה , בדחייה : 68,260 ₪ = 4,334 ₪/$ X 22,500 $ X 0.7	מצב קודם : מס' קומות : 4 + מפולשת ומרתף שטח עיקרי : 179% שטחי שרות : 1,295 מ"ר 253.4 מ"ר מרתף : 200% חדר על הגג : 40 מ"ר ליח"ד מרפסות : 31.5% חדרים על הגג : 92 מ"ר

ההשבחה היחסית : 20,684 ₪ = 28,260 ₪ X 40/132	מחסנים : 228.06 מ"ר פרגולה : 10 מ"ר מצב חדש : מס' קומות : 4 + מרתף + גג שטח עיקרי : 126% שטח במ"ר : 1,376 מ"ר שטחי שרות : 231 מ"ר מרתף : 668 מ"ר חדרים על הגג : 92 מ"ר מרפסות : 31.5% חדרים על הגג : 120 מ"ר מחסנים : 12 מ"ר פרגולה : 23 מ"ר או 1/3 מגג הבנין סך השטח הנוסף בתכנית : 14 מ"ר ההשבחה : 49,000 ₪ = 14 מ"ר X 3,500 ₪/מ"ר

8. **הסוגיות השנויות במחלוקת - תאור , דיון והכרעה :**

בין הצדדים קיימות מחלוקות רבות , המוצאות ביטוי , בין היתר , בעובדה , כי שמאי המשיבה קבע קיומה של השבחה בגין אישורן של שש תכניות , לעומת שתיים שנמצאו משביחות ע"י שמאי המבקש וגם לגביהן , קיימים פערים כמותיים ניכרים .

טרם הדיון במחלוקות הנוגעות ספציפית לכל אחת מהתכניות המשביחות , להלן דיון במספר סוגיות שנויות במחלוקת , הנוגעות לכלל התכניות , לגביהן אכריע תחילה :

- השטח לחישוב הזכויות :

בסוגייה זו , קיימת אי בהירות , כתוצאה מכך , ששטחה הרשום של החלקה והשטח המופיע במערכת המיחשוב שבמינהל ההנדסה הינו 796 מ"ר , בעוד שבתכנית גב/405 (שתוארה לעיל) , מצויין שטח של 764 מ"ר .

שמאי **המשיבה** ביסס את תחשיביו , במועד אישור התכניות גב/353 , גב/258/א' ו-גב/405 (בשנים 1994 - 1982) על שטח של 724 מ"ר , אשר לשיטתו , הינו תוצאה של הפקעה שהיתה בחלקה. השמאי לא הציג אסמכתא כלשהי לגבי ההפקעה, לרבות התכנית בה היא סומנה .
יוער , כי לגבי שאר התכניות , בהן קבע השמאי השבחה , לא צויין על ידו שטח החלקה , בשל העובדה , כי הזכויות שהוקנו בהן נקבעו בערכים מוחלטים ולא כפונקציה של השטח .

מנגד , טען שמאי **המבקש** , כי עד לאישורה של תכנית גב/405 - בשנת 1994 , היה שטח החלקה 796 מ"ר ולאחר אישורה , השטח נקבע כ- 724 מ"ר , אם כי אין אסמכתא לגבי הפקעה שבוצעה בחלקה .

עוד טען השמאי לקיומה של טעות סופר בתחשיב ההשבחה שהציג בגין אישור תכנית גב/353 - משנת 1982 , כאשר ציין ששטח החלקה הינו 724 מ"ר ולא 796 מ"ר.

<u>הכרעה</u> :
עיון בהעתק הרישום מפנקס הזכויות , מעלה , כי אין בו רישום כלשהו (לרבות הערות אזהרה) , לגבי ביצוע הליך של הפקעה משטח החלקה וכי , שטחה הרשום הינו 796 מ"ר .

בירור במחלקת ההנדסה בעיריית גבעתיים , העלה , כי בתכנית גב/53 , משנת 1960 , נקבע רוחבו של רח' שינקין על כ-17 מ' .

כ"כ , עלה , כי טרם אישורה של תכנית גב/53 , סומנה הפקעה של רצועה ברוחב של כ-2.5 מ' , בחזית החלקה , נשוא השומה (שרוחבה כ - 30 מ'), בשטח כולל של כ - 75 מ'. הפקעה זו טרם מומשה עד ליום זה . יוער , כי מהבירור, לא ניתן היה להצביע על זהותה של התכנית המפקיעה .

חיזוק לאי ביצוע ההפקעה , ניתן למצוא בעובדה , שרוחבו של רח' שינקין , כיום , עומד על כ - 15 מ' .
מכאן , כי שטחה של החלקה נטו , בניכוי ההפקעה , שרוחבה כ - 2.5 , הינו כ - 721 מ"ר (75 מ"ר - 796 מ"ר) .

לאור האמור לעיל ומאחר ששטחה המדוייק של ההפקעה יתברר רק בעת ביצועה בפועל , הכרעתי היא , כי השטח לחישוב הזכויות הינו 724 מ"ר , כפי שיושם בשומת המשיבה .

- <u>תקופת החיים של המבנה</u> :

עיון בתיק הבנין העלה , כי המבנה , המצוי בחלקה , הוקם בתחילת שנות ה - 50 של המאה הקודמת .

סביר להניח שבכל אחד מהמועדים הקובעים לא סבל הבנין מפחתים פיסיים אשר חייבו את הריסתו .

למרות זאת , ניתן לקבוע כי תקופת החיים הכלכלית של המבנה הסתיימה במועד אישור תכנית גב/405 , בשנת 1994 .

הסיבה לכך נעוצה בעובדה שהיקף זכויות הבניה הנרחב שהוקנה בתכנית זו , אשר ניצולן היה כרוך בתכנון ובהקמה של מבנה חדיש בחלקה , שלא על המבנה הקיים, הביא לכך שהשימוש המיטבי , בנכס , נשוא השומה , התמצה בהיותו קרקע ריקה ופנוייה .

לאור האמור לעיל , ההשבחה בגין הזכויות שהוקנו בתכנית החל ממועד אישור תכנית גב/405 והלאה , תחושב לגבי מימושן בקרקע כריקה ופנויה .

- <u>דחייה במימוש הזכויות בשל הבעלות במושע</u> :

שני הצדדים תמימי דעים , כי בשל הרכב הזכויות בחלקה , נשוא השומה , הכולל מספר רב של בעלים , יש להביא בחשבון , דחייה במימוש זכויות הבניה בלתי מנוצלות וזאת , בשל הצורך בהסכמה של כלל השותפים בחלקה .
שני הצדדים אף נוקטים בתחשיביהם , במקדמי דחייה (שונים) .

<u>הכרעה</u> :

המציאות מוכיחה , כי במקרים של בעלות במושע , קיים קושי במימוש זכויות בניה מיד עם אישור התכנית המשביחה , גם אם מגולמת בכך "הטבה" כלכלית ניכרת . לפיכך תובא בחשבון דחייה (נוספת) של 3 שנים , לגבי כל אחת מהתכניות המשביחות , בשל הצורך בהסכמת בעלי הזכויות בחלקה , בעת מימושן .

8.1 **<u>תכנית גב/353</u>** (מועד קובע : 9.4.1982) :

אין מחלוקת בין הצדדים לגבי ההיבטים התכנוניים .

קיים פער ניכר בין הערכים בהם נקבו הצדדים לגבי שווי מ"ר מבונה אקוויוולנטי .

בהערה אציין , כי אני מניחה שקיימת טעות בשווי למ"ר מבונה שנקבע בשומת שמאי המבקש (200 ₪ /מ"ר) , אשר גרמה לכך , שההשבחה שחושבה על ידו , גבוהה פי 80 מדרישת המשיבה .

<u>הכרעה</u> :

ההשבחה בגין התכנית הנ"ל מתמצה בתוספת 4 חדרי יציאה בשטח של 23 מ"ר כ"א ובס"ה 92 מ"ר . השטח הנ"ל מובא בחשבון במקדם אקוויוולנטי 1.2 , בהתחשב בשטח מרפסת הגג . יוער , כי המקדם הנ"ל משקף את העובדה שהתכנית אוסרת הקמת ח' רחצה , ח' שירותים ומטבח במפלס הגג .

בהתחשב במצבו המשוער של המבנה , במועד הקובע , הזכויות הנ"ל מחושבות בדחייה במקדם 0.3 (18 שנים , 7%) עד לתום תקופת החיים הכלכלית המשוערת של המבנה (50 שנים) , כפי שניתן היה להניחה במועד הקובע לאישור התכנית .

כמו כן , מובאת בחשבון דחיה נוספת (לא חופפת) במקדם 0.8 (3 שנים ,8%), בשל הבעלות במושע .

יצויין , כי בשל העובדה שתחשיב ההשבחה מתבסס על הקרקע כריקה , הרי שהוא מתייחס לחלקו היחסי של המבקש בזכות הבעלות ולא לחלקים במקרקעין שהיו מצויים בחזקתו .

באשר לערכי השווי - ר' הכרעתי בהמשך .

8.2 **<u>תכנית גב/258/א'</u>** (מועד קובע : 31.12.1982) :

שמאי **המשיבה** ביסס את תחשיביו על שטח חלקה של 724 מ"ר , בשני המצבים התכנוניים . ההשבחה , לשיטתו , מקורה - בעיקרה , בהרחבת זכויות הבניה ללא שינוי בשטח הקרקע לחישוב הזכויות .

יצויין , כי השמאי הביא בחשבון דחייה בגין מושע (מקדם 0.7) .

גם שמאי **המבקש** ערך את תחשיביו , על בסיס שטח חלקה של 724 מ"ר בשני המצבים התכנוניים , אם כי בעת הדיון שנערך במשרדי, טען , שהשטח במצב הקודם עמד על 796 מ"ר .

למרות שתחשיביו הצביעו על תוספת שטח , במצב החדש , קבע השמאי שלתוספת השטח הנ"ל אין משמעות משביחה מאחר שעדיין לא נוצלו כל הזכויות הקיימות .

בנוסף , טען לפטור לפי ס' 19 (ג) (1) לתוספת השלישית .

<u>הכרעה</u> :

באשר לשטח לחישוב הזכויות , ר' הכרעתי ברישא של סעיף 8 .

ההשבחה מתכנית זו מתמצה בהגדלת זכויות הבניה לקומה מ – 30% ל – 42% .
כמו כן , יש להביא בחשבון , כי במצב הקודם , הותרה הקמת מרפסות מקורות בשיעור של 30% משטח הבניה ו – 1/3 משטחיהן הותר לסגירה .

מאחר שמדובר בתוספת זכויות בניה שמימושה כרוך בהרחבה אופקית של הקומות , מה שמצריך הוצאות התאמה ניכרות - מחושבת ההשבחה בדחייה עד לתום תקופת החיים הכלכלית המשוערת של המבנה (50 שנים , מקדם 0.3) , כפי שניתן היה להניח במועד הקובע לאישור התכנית .

כמו כן , מובאת בחשבון דחיה נוספת (לא חופפת) במקדם 0.8 (3 שנים ,8%), בשל הבעלות במושע .

לענין החלק היחסי - ר' האמור לעיל לגבי תכנית גב/353 .

8.4 **<u>תכנית גב/406</u>** (מועד קובע : 11.8.1994) :

מתחשיבי הצדדים עולה , כי שניהם קבעו , ללא הסבר , שתכנית גב/406 , לא השביחה את שווי המקרקעין , נשוא השומה .

<u>הכרעה</u> :

הגם שמדובר בתכנית אשר הקנתה זכויות להקמת מרתף , מקובל עלי , במקרה דנן , כי אין לגבות היטל השבחה בגין אישור תכנית גב/406 וזאת - מאחר שכחודש לאחר

אישורה , אושרה תכנית גב/405 , אשר הרחיבה את זכויות הבניה למרתף , שהוקנו בתכנית גב/406 ולפיכך , תיוחס ההשבחה , לתכנית גב/405 .

8.5 **<u>תכנית גב/405</u>** (מועד קובע : 2.9.1994) :

שמאי **המשיבה** חישב את ההשבחה במלואה עקב שני רכיבים :

א. הגדלת השטח העיקרי .

ב. תוספת 4 חדרי יציאה לגג .

ההשבחה הוכפלה במקדם 0.6 , המבטא , לדבריו , דחייה בגין מושע .

שמאי **המבקש** ערך תחשיב , שבמהלכו הגיע למסקנה, שלא חל שינוי בשווי הזכויות במצב החדש, לעומת המצב הקודם .

שווי הזכויות במצב הקודם חושב על ידו כזמין ללא הפחתות , בעוד במצב החדש הובאה בחשבון דחייה של 7 שנים (שיעור היוון 5%) וזאת בגין "איסוף הזכויות" (5 שנים) ו"שנתיים עד לגמר הבניה ועלות מגורים לשכירות אלטרנטיבית ועלות הריסת המבנה" .

מסקנת השמאי - לא חלה השבחה עקב אישור תכנית גב/405 .

<u>הכרעה</u> :

ההשבחה בגין אישור תכנית גב/405 , מתמצה , בתוספת שטח עיקרי בקומות הטיפוסיות , משיעור של 126% ב- 3 קומות (42% X 3) המהווים כ - 912 מ"ר , לזכויות לשטח עיקרי של 1,284 מ"ר וכן , בתוספת שטחי שירות עיליים ותת קרקעיים, לרבות זכויות להקמת מרתף לחניה ומחסנים והוספת 30 מ"ר לשטחי השירות הקומתיים .

יוער, כי באשר לחדרי היציאה, למרות שלא חל שינוי בזכויות, לא נאסרה בתכנית הקמת חדר רחצה/שירותים ומטבח בשטח זה , כפי שנאסרה בתכנית גב/353 , ולפיכך גרמה תכנית גב/405 להשבחה גם בגין רכיב זה . מקדם ההשבחה 0.2 ביחס לשטח חדרי היציאה .

באשר לזמינות - ר' הכרעתי ברישא של סעיף 8 .
יצויין , כי בשל הבעלות במושע , מובאת בחשבון דחיה במקדם 0.8 (3 שנים ,8%) .

באשר לערכי השווי - ר' הכרעתי בהמשך .

8.6 **<u>תכנית גב/מק/258/ו'</u>** (מועד קובע : 5.11.1998) :
שני הצדדים לא ייחסו לתכנית זו השבחה , למרות , שהתכנית עיגנה זכויות לשטח עיקרי , בשיעור של 11% , אותן הוועדה המקומית רשאית היתה להתיר במצב הקודם בהליך של הקלה "כמותית".

יוער , כי התכנית נכללת בשומת **המשיבה** כחלק מתיאור הרקע התכנוני .

<u>הכרעה</u> :
בירור במחלקת ההנדסה במשרדי הוועדה המקומית , העלה , כי התכנית המקנה את הזכויות בחלקה , נשוא השומה , הינה תכנית גב/405 וכי , תוספת הזכויות שהוקנתה ע"י תכנית גב/מק/258/ו' , שהינה בסמכות הוועדה המקומית , אינה רלבנטית לנשוא השומה .

8.7 **<u>תכנית גב/מק/353/ה'</u>** (מועד קובע : 8.12.1998) :
שמאי **המשיבה** טען , כי חלה השבחה בשווי המקרקעין , בשל זכויות להקמת פרגולה בשטח של 23 מ"ר , בצמוד לכל אחד מחדרי היציאה .
מתחשיביו עולה , כי המקדם בו נקט השמאי לגבי שווי מרפסת המקורה בפרגולה , הינו 0.75 משווי מ"ר מבונה עיקרי בחדר היציאה לגג . כמו כן , הפחית השמאי בגין עלויות עודפות , שככל הנראה , התכוון לעלויות התאמת הפרגולה לבינוי הקיים .

מנגד , טען שמאי **המבקש** , כי לא חלה השבחה עקב תוספת זכויות להקמת פרגולה בצמוד לחדר היציאה לגג , מאחר שהוא אינו מוצא את " הטעם באישור פרגולה אם לא נבנה חדר על הגג ולא נוצל הגג לבניית חדר גג " .

כ"כ הוסיף השמאי וטען , כי השימוש היעיל והטוב הוא הריסת המבנה ובניית מבנה חדש . לכן "במצב זה שהזכויות לא מספיקות ולא יוצרות את הדחף לבנות בנין חדש הרי שאין גם טעם לבנות אלמנטים חדשים שמותר לבנות בתב"ע " .

הכרעה :

עיון בהוראות התכנית , העוסקת בהוראות בניה לחדרי יציאה לגג , מעלה , כי התכנית לא הוסיפה זכויות בניה לחדרי היציאה , אולם , התירה , בין השאר, הקמת פרגולה בצמוד לחדר היציאה - עובדה שלגביה אין מחלוקת בין הצדדים .

בהתחשב בהיקף הזכויות ובצורך בהסכמת כל בעלי הזכויות בחלקה , להקנייתן לבעלי הזכויות בקומה העליונה, ,עמדתי היא , כי ההשבחה בגין רכיב זה הינה זניחה .

8.8 **תכנית גב/מק/2002** (מועד קובע 8.4.2003) :

שמאי **המשיבה** קבע , כי ההשבחה עקב אישור התכנית , מתמצה בתוספת זכויות להקמת גרם מדרגות לחדר היציאה לגג , מעבר לשטח חדר היציאה העומד על 23 מ"ר. השמאי הביא בחשבון בתחשיב , תוספת של 3 מ"ר עבור גרם מדרגות פנימי לכל אחד מארבעת חדרי היציאה לגג ובס"ה 12 מ"ר . לשטח זה מייחס השמאי מקדם אקוו' 0.75.

מנגד , שמאי **המבקש** , טען כי תוספת הזכויות הנ"ל לא השביחה , תוך חזרה על הטיעון אותו העלה לגבי תוספת הזכויות לפרגולה (ר' ס' 8.7 לעיל) .

הכרעה :

עיון בטבלת זכיות הבניה , בתקנון תכנית גב/מק/2002 , מעלה , כי התכנית קובעת ששטח חדרי המדרגות הפנימיות המובילות לחדר היציאה לגג , הינו בנוסף לסך 23 המ"ר , שהוקצו לכל אחד מחדרי היציאה .

הכרעתי היא , כי ההשבחה הנובעת מתכנית זו , מתמצה בתוספת שטח כולל של 12 מ"ר לשטח חדרי היציאה לגג .

יצויין, כי השטח הנ"ל הינו חלק אינטגראלי משטח חדר היציאה (ברוטו), עם זאת, יש להביא בחשבון הקטנת של שטח דומה במרפסת הגג . לפיכך מובאת בחשבון תוספת השטח במקדם 1.1 .

באשר לערכי השווי - ר' הכרעתי בהמשך .

8.9 **<u>תכנית גב/353/ו'</u>** (מועד קובע : 2.3.2005) :

שמאי **המשיבה** חישב את ההשבחה הנובעת מהגדלת שטחי 4 חדרי היציאה לגג , תוך שימוש במקדם דחייה של 0.7 , בגין מושע .

יוער , כי בשל מגבלת הבניה שנקבעה בתכנית גב/353/ה' , בה נקבע שיעור בניה מרבי לחדרי יציאה לגג על 40% משטח הגג , חישב השמאי את הזכויות לגבי שטח כולל של 128 מ"ר , עבור 4 חדרי יציאה (321 מ"ר לקומה X 40%) .

שמאי **המבקשת** התייחס ל-2 חדרים בלבד והגיע להשבחה חיובית , אם כי בפער ניכר משומת המשיבה, בשל התבססות על ערכי שווי בסיסיים נמוכים במידה ניכרת משומת שמאי המשיבה .

<u>הכרעה</u> :

עיון בהוראות התכנית מעלה , כי התכנית הגדילה את שטח חדר היציאה לגג עד לסך של 40 מ"ר . עם זאת , בשל מגבלת הבינוי המרבי בגג , העומדת על 40%, השטח המרבי הניתן לניצול בגג הינו 128 מ"ר , שמשמעותו , 32 מ"ר ברוטו לכל אחד מארבעת חדרי היציאה .

לאור האמור לעיל , ההשבחה בגין אישור תכנית גב/353/ו' , מתמצה בתוספת זכויות של 6 מ"ר (6 מ"ר = 3 מ"ר מדרגות + 23 מ"ר - 32 מ"ר) לכל אחד מחדרי היציאה ובס"ה 24 מ"ר .

יוער , כי לתוספת הנ"ל מיוחס מקדם 1.1 המגלם את תוספת הזכויות לחדר היציאה בקיזוז שטח דומה במרפסת הגג .

כ"כ , מובאת בחשבון דחייה במקדם 0.8 , בשל הבעלות במושע .

באשר לערכי השווי - ר' הכרעתי בהמשך .

8.10 **<u>ערכי השווי</u>** :

8.10.1 <u>למועד אישור תכנית גב/353 - 9.4.1982 ותכנית גב/258/א' - 31.12.1982</u> :

שמאי המשיבה קבע שווי של 320$/מ"ר מבונה אקוויוולנטי למועד 9.4.1982 ו - 480$/מ"ר מבונה ליום 31.12.1982 .

שמאי המבקש קבע שווי של 200 ₪ /למ"ר מבונה בחדר היציאה לגג - ליום 9.4.1982 .

יצויין , כי שני הצדדים לא הציגו אסמכתאות לגבי השווי .

<u>הכרעה</u> :

בהעדר נתונים מוצקים לגבי ערכי שווי במועד זה בעיר גבעתיים , להלן נתונים מתוך גיליונות "מקרקעין וערכם", שהתפרסמו בסמוך למועדים הקובעים לעיל , לגבי שווי קרקע לחדר בבניה רוויה בגבעתיים :

מועד הגליון	שווי קרקע לחדר בבניה רווייה	
	אזור טוב	אזור בינוני
אוקטובר 1981	120,000 - 150,000 שקל ($8,850 - $11,000)	90,000 שקל ($6,600)
יולי 1982	220,000 שקל ($8,700)	135,000 שקל ($ 5,720)
מרץ 1983	$12,000 - $15,000	$7,000 - $10,000

בהתחשב במיקום הנכס ברח' שינקין, שניתן היה לסווגו לאורך שנים כאיזור טוב בעיר, הערכים אותם קבע שמאי המשיבה, למועד תחילת תכנית גב/353 (8,000/קל"ח) ולמועד תחילת תכנית גב/258/א' (12,000$/קל"ח) הינם סבירים.

8.10.2 <u>למועד אישור תכנית גב/405 - 2.9.1994</u> :

שמאי **המשיבה** קבע שווי של 1,050$/מ"ר מבונה אקוויוולנטי .

יצויין , כי השמאי לא הציג אסמכתאות לקביעת השווי .

שמאי **המבקש** אשר טען כי התכנית לא השביחה , לא קבע שווי למועד זה .

<u>הכרעה</u>:

להלן נתונים לגבי עסקאות בדירות מיד שניה , בסביבת נשוא השומה , מהתקופה שבין 2/1994 - 9/1993 כפי שעולים משומה מכרעת שנערכה ע"י השמאי א. נזרי , לגבי חלקה 712 בגוש 6168 (רח' סירקין 24 א' גבעתיים) :

כתובת	תיאור	קומה /מתוך	מחיר	מחיר למ"ר בנוי
רח' שינקין	דירה בת 2 חדרים בשטח של 60 מ"ר	קרקע	$94,000	כ - 1,560 $
רח' המרי	דירה בת 1½ חדרים בשטח של 49 מ"ר	1/4	$72,500	כ - 1,480 $
רח' המרי	דירה בת 2½ חדרים בשטח של 76 מ"ר	1/2	$121,000	כ - 1,600 $
רח' המרי	דירה בת 2 חדרים בשטח של 70 מ"ר	1/3	$112,500	כ - 1,600$

מהאמור לעיל , עולה שווי ממוצע בגבולות 1,500$ /מ"ר בנוי .
בהתחשב בעובדה שמדובר בדירות מיד שניה, חילוץ רכיב הקרקע, בהתחשב ברכיבי מע"מ , יזמות ומחוברים (משוערים), מעלה יתרה בגבולות 800 $/ מ"ר מבונה קרקע .

לשם ביקורת , הובא בחשבון , כי במסגרת שומה מכרעת שנערכה על ידי לנכס ברח' המאור 11, גבעתיים גו"ח 6162-94/1) , קבעתי , שווי של 1,100$ /למ"ר מבונה אקוויולנטי , לבניה צמודת קרקע , לחודש 10/1994 , (על בסיס ארבעה נתוני השוואה , אשר שניים מתוכם הינם חוזי מכר לגבי מגרשים ברח' כ"ג יורדי הסירה בגבעתיים) .

לאור האמור לעיל , תחשיב ההשבחה יתבסס על שווי של 2,400 ₪ / מ"ר מבונה אקוויוולנטי (כ - 800 $/מר"א) .

8.10.3 <u>למועד אישור תכנית גב/ מק/2002 - 8.4.2003</u> :

שמאי **המשיבה** קבע שווי של 1,250$/מ"ר מבונה אקוויוולנטי , ללא ציון אסמכתאות .

שמאי **המבקש,** אשר טען כי התכנית לא השביחה , לא התייחס לסוגיית השווי.

<u>הכרעה</u> :

להלן נתונים שנאספו על ידי , מתוך מאגרי שע"מ , לגבי עסקאות בדירות מיד שניה , בסביבת נשוא השומה :

כתובת	גו"ח	מועד העסקה	תיאור	שנת הקמת הבנין	שווי מכירה	שווי למ"ר בנוי (ברוטו)
רח' שינקין 82	6166/309	8.8.03	דירה בת 2 חד' , קומה 2/3 , בשטח 59 מ"ר נטו (כ- 68 מ"ר ברוטו)	1960	663,000 ₪	9,750 ₪
רח' שינקין 18	6166/332	7.7.03	דירה בת 2 חד' , קומה 2 , בשטח 44 מ"ר נטו (כ- 51 מ"ר ברוטו)	1950	526,809 ₪ (עבור 90% מהזכות)	11,500 ₪
רח' שינקין 84	6166/310	17.11.03	דירה בת 2 חד' , קומה 2/3 , בשטח 60 מ"ר נטו (כ- 69 מ"ר ברוטו)	1970	522,753 ₪	7,570 ₪
רח' המגדל 21	6166/306	4.11.03	דירה בת 3 חד' , קומה 4/4 , בשטח 58 מ"ר נטו (כ- 67 מ"ר ברוטו)	1970	518,006 ₪	7,730 ₪

רח' שינקין 82	6166/309	1.1.04	דירה בת 2.5 חד' , קומה 3/3 , בשטח 55 מ"ר נטו (כ- 63 מ"ר ברוטו)	1970	437,900 ₪	6,950 ₪

ניתוח הנתונים לעיל מעלה שווי ממוצע בגבולות 8,700 ₪ למ"ר בנוי . בהתחשב בעובדה, שהעסקאות מתייחסות למבנים ותיקים, יחסית, חילוץ רכיב הקרקע בהתחשב ברכיבי מע"מ ויזמות שחוקים ומחוברים (בהתאם למצבם המשוער), מותיר יתרה בגבולות 4,250 ₪ למ"ר מבונה אקוויוולנטי (כ- 900$ /מר"א)

לאור האמור לעיל , תחשיב ההשבחה יתבסס על ערך זה .

8.10.4 <u>למועד אישור תכנית גב/353/ו' - 2.3.2005</u> :

שמאי **המשיבה** קבע שווי של 1,250$/מ"ר מבונה אקוויוולנטי .

שמאי **המבקש** קבע שווי של 3,500 ₪ /מ"ר מבונה בחדר היציאה לגג .

יצויין , כי לא הוצגו אסמכתאות לקביעת השווי .

<u>הכרעה</u> :

להלן נתונים שנאספו על ידי , מתוך מאגרי שע"מ , לגבי עסקאות בדירות מיד שניה , בבנין חדש ברח' שינקין 26 , חלקה 327 בגודש 6166 , המצוי כ - 100 מ' ממזרח לנשוא השומה :

מועד העסקה	תיאור	שווי מכירה	שווי למ"ר בנוי (ברוטו)
2.6.04	דירה בת 3 חד' , קומה 3 , בשטח 75 מ"ר (ברוטו)	950,000 ₪	12,650 ₪
8.6.04	דירה בת 3 חד' , קומה 6 , בשטח 75 מ"ר (ברוטו)	990,000 ₪	13,200 ₪
8.6.04	דירה בת 3 חד' , קומה 6 , בשטח 75 מ"ר (ברוטו)	980,000 ₪	13,050 ₪
30.7.04	דירה בת 4 חד' , קומה 4 , בשטח 100 מ"ר (ברוטו)	1,245,000 ₪	12,450 ₪

10.1.05	דירה בת 4 חד' , קומה 5 , בשטח 100 מ"ר (ברוטו)	1,225,000 ₪	12,250 ₪
23.1.05	דירה בת 3 חד' , קומה 2 , בשטח 75 מ"ר (ברוטו)	940,000 ₪	12,500 ₪
9.3.05	דירה בת 4 חד' , קומה 4 , בשטח 100 מ"ר (ברוטו)	1,200,000 ₪	12,000 ₪
3.4.05	דירה בת 4 חד' , קומה 7 , בשטח 100 מ"ר (ברוטו)	1,351,000 ₪	13,510 ₪

ניתוח הנתונים לעיל מעלה שווי ממוצע בגבולות 12,700 ₪ למ"ר בנוי . בהתחשב בעובדה, שהעסקאות מתייחסות לדירות חדשות , חילוץ רכיב הקרקע בהתחשב ברכיבי מע"מ ויזמות מלאים ומחוברים ללא פחת , מותיר יתרה בגבולות 4,500 ₪ למ"ר מבונה אקוויוולנטי (כ-1,050$ /מר"א)

לאור האמור לעיל , תחשיב ההשבחה יתבסס על ערך זה .

8.11 **<u>תחשיבים</u>** :

8.11.1 <u>ההשבחה עקב אישור תכנית גב/353</u> :

סך הזכויות ל - 4 חדרי יציאה לגג : 92 מ"ר

מקדם אקוויוולנטי : 1.2

סך השטח האקוויוולנטי לחישוב ההשבחה : 110.4 מר"א

שווי למ"ר מבונה אקוויוולנטי : 320 $/מר"א

ההשבחה (כזמינה) : 35,328 $ = 110.4 מר"א X 320$/מר"א

הנ"ל בדחייה לתום תקופת

החיים הכלכלית (0.3) : 10,598 $

הנ"ל בדחייה בגין מושע (0.8) : 8,478 $

הנ"ל בש"ח : 167.0 ₪

היטל ההשבחה , ליום 9.4.1982 : 83.5 ₪

חלקו היחסי של המבקש בהיטל : <u>25.3</u> ₪ = 83.5 ₪ X 0.303

8.11.2 ההשבחה עקב אישור תכנית גב/258/א' :

מצב חדש : : 912.24 מ"ר = 724 מ"ר X 42% X 3 ק'

מצב קודם :

זכויות בניה : 651.6 מ"ר = 724 מ"ר X 30% X 3 ק'

מרפסות סגורות : 39.06 מ"ר= 724 מ"רX 1/3X X30% X90% 0.6

שטח מרפסות פתוחות : 32.58מ"ר= 724מ"רX 2/3 X 30% X90% X 0.25

ס"ה : 723.24 מר"א

סך תוספת השטח אקוו' : 189 מר"א

שווי למ"ר מבונה אקוו' : $ 480

ההשבחה (כזמינה) : $ 90,720

הנ"ל בדחייה לתום תקופת

החיים הכלכלית (0.3) : $ 27,216

הנ"ל בדחייה בגין מושע (0.8) : $ 21,772

הנ"ל בש"ח : ₪ 734

היטל ההשבחה , ליום 31.12.1982 : ₪ 367

חלקו היחסי של המבקש בהיטל : 111.2 ₪ = 367 ₪ X 0.303

8.11.3 ההשבחה עקב אישור תכנית גב/405 :

מצב חדש :

סך זכויות הבניה לשטח עיקרי

(קומות א'- ד') : 1,284 מ"ר

זכויות לחדרי יציאה לגג : 119.6 מר"א = 92 מ"ר X 1.3

ס"ה : 1,403.6 מר"א

מצב קודם :

סך זכויות הבניה לשטח עיקרי

(קומות א'- ד') : 912.24 מ"ר = 724 מ"ר X 42% X 3 ק'

זכויות לחדרי יציאה לגג : 110.4 מר"א = 92 מ"ר X 1.2

ס"ה : 1,022.64 מר"א

סך השטח האקוויוולנטי לחישוב ההשבחה : 380.96 מר"א

שווי למ"ר מבונה אקוויוולנטי : 2,400 ₪ /מר"א

ההשבחה : 914,304 ₪ = 388.96 מר"א X 2,400 ₪

הנ"ל בדחייה בגין מושע (0.8) : 731,444 ₪

היטל ההשבחה , ליום 2.9.1994 : 365,722 ₪

חלקו היחסי של המבקש בהיטל : 110,813 ₪ = 365,722 ₪ X 0.303

8.11.4 ההשבחה עקב אישור תכנית גב/מק/2002 :

תוספת זכויות לחדרי מדרגות ליציאה לגג : 12 מ"ר = 3 מ"ר X 4 חד' יציאה

מקדם אקוו' : 1.1

השטח האקוויוולנטי לחישוב ההשבחה : 14.4 מר"א

שווי למ"ר מבונה אקוויוולנטי : 4,250 ₪

ההשבחה : 61,200 ₪ = 14.4 מר"א X 4,250 ₪/מר"א

הנ"ל בדחייה בגין מושע (0.8) : 48,960 ₪

היטל ההשבחה, ליום 8.4.2003 : 24,480 ₪

חלקו היחסי של המבקש בהיטל : 7,417 ₪ = 24,480 ₪ X 0.303

8.11.5 ההשבחה עקב אישור תכנית גב/353/ו' :

תוספת זכויות לחדרי יציאה לגג[4] : 24 מ"ר = 6 מ"ר X 4 חד' יציאה

מקדם אקוו' : 1.1

השטח האקוויוולנטי לחישוב ההשבחה : 26.4 מר"א

שווי למ"ר מבונה אקוויוולנטי : 4,500 ₪

ההשבחה : 118,800 ₪ = 26.4 מר"א X 4,500 ₪/מר"א

הנ"ל בדחייה בגין מושע (0.8) : 95,040 ₪

היטל ההשבחה, ליום 2.3.2005 : 47,520 ₪

חלקו היחסי של המבקש בהיטל : 14,398 ₪ = 47,520 ₪ X 0.303

[4] ר' סע' 8.9

8.12 **<u>סיכום</u>** :

תכנית	המועד הקובע	ההשבחה (₪)	היטל ההשבחה הכולל (₪)	חלקו של המבקש בהיטל (₪)
גב/353	9.4.1982	167.0	83.5	25.3
גב/258/א'	31.12.1982	734	367	111.2
גב/405	2.9.1994	731,444	365,722	110,813
גב/מק/2002	8.4.2003	48,960	24,480	7,417
גב/353/ו'	2.3.2005	95,040	47,520	14,398

ולראיה באתי על החתום,

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה