גבע בלטר
שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

29 במאי 2013

תיק מס': 16059

לכבוד

זבצקי ענת ואח'	הועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון
ע"י מטי לשם - שמאית מקרקעין	ע"י רחל פרנקו - שמאית מקרקעין
maty110@walla.com	rafranco@walla.com

בענין זבצקי ענת ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון

א.ג.נ,

<u>שומה מכרעת – היטל השבחה</u>

ברח' פרופ' שור 3, חולון

<u>חלקה 266 בגוש 6018</u>

1. **<u>מטרת ההערכה</u>**

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה מוניתי כשמאית מכריעה לעניין היטל השבחה לנכס הנדון, בגין מימוש זכויות בדרך של מכירה.

2. **<u>דיון וביקור בנכס</u>**

בתאריך 8.4.2013 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים, פרוטוקול הישיבה הופץ לצדדים.

ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 19.5.2013, בהסכמת הצדדים נערך הביקור בלא נוכחות מטעמם.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

3. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

להלן פרוט המסמכים שהוגשו ע"י הצדדים:

מטעם המבקש:

- שומתה של השמאית מטי לשם מיום 10.1.2013.
- נסח רישום מקרקעין.
- חוזה מכר.
- דף מידע תכנוני.
- שומה מכרעת של השמאי המכריע אמנון נזרי לחלקה 148 בגוש 7169.
- תקנון תכנית ח/מק/419/2000א'.
- היתר בניה מס' 95.

מטעם המשיבה:

- שומתה של השמאית רחל פרנקו מיום 29.10.2012.
- מסמך תגובה ל"שומה אחרת" מיום 10.2.2013.
- שומה מכרעת של השמאית המכריעה דורית פריאל לחלקה 42 בגוש 6049.

4. **<u>פרטי הנכס</u>**

גוש:	6018
חלקה:	266
חלקת משנה:	5
שטח רשום:	67.9 מ"ר
שטח החלקה בשלמות:	1,204 מ"ר
כתובת:	רח' פרופ' שור 3, חולון
סוג הנכס:	דירת מגורים בבניה רוויה
זכויות:	חכירה ממינהל מקרקעי ישראל

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

5. **<u>תאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון הינו דירה הממוקמת בקומת קרקע בבנין בן 2 קומות, ברחוב פרופסור משה שור 3, פינת שד' ירושלים 31, בשכונת מפדה אזרחי בחולון.

הנכס ידוע גם כתת חלקה 266/5 בגוש 6018 המהווה דירה ששטחה הרשום הינו 67.90 מ"ר.

הסביבה הינה שכונת מפדה אזרחי, השכונה הנמצאת בחלק הצפון מזרחי של העיר חולון מדרום לאזור התעשיה, מאופיינת בבניה צמודת קרקע לצד בניה של בתים בבניה רוויה ותיקה בבנינים בני 2-3 קומות.

שטח החלקה בשלמות 1,204 מ"ר, לחלקה צורת מלבן עם פינה דרום מערבית מעוגלת, לחלקה חזית דרומית באורך כ- 48 מ' לרח' פרופ' שור, חזית מערבית באורך כ- 24 מ' לשד' ירושלים.

על החלקה קיים מבנה מגורים ותיק, שנבנה בשנות ה-50, הכולל שתי קומות עם גג בטון שטוח ומכיל 4 דירות בקומה ובסה"כ 8 יח"ד בשתי כניסות.

הדירה הנדונה ממוקמת בקומת הקרקע בכניסה ב' (המזרחית). חצר הבית פונה לחזית הבית והיא מגודרת בגדר בנויה. לדירה שני כיווני אויר חזיתי ועורפי. (צפון ודרום).

בסביבה קיים פיתוח מלא.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

6. **<u>המצב התכנוני</u>**

מצב קודם

- עפ"י תכנית **ח/1**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 596 מיום 23.4.1958 מיועדת החלקה לאזור **מגורים א'1**.

שטח בניה -	110 מ"ר
שטח מגרש מינימלי -	בהתאם לתכנית מפורטת
גובה -	לפי תכנית מפורטת
קווי בנין -	צדדי כמסומן בתכנית מפורטת, אחורי 5 מ', חזיתי 5 מ'
רוחב חזית מינימלי -	כמסומן בתכנית מורטת או תכנית חלוקה
מספר דירות מקסימלי -	6 יח"ד לדונם נטו ממוצע
מס' בנינים למגרש -	1

נספחים - נספח בנפרד יורשה רק באזורי מגורים של מגרש שנבנה עליו בית בן קומה אחת בלבד. שטחו של נספח כזה לא יעלה על 9 מ"ר, כולל מרפסות מכוסות גג לכל יח"ד, ובשום מקרה לא יורשו יותר משני נספחים על מגרש אחד ושטחם הכולל לא יעלה על 18 מ"ר, כולל מרפסות מכוסות גג.

- עפ"י תכנית **2/1/ח** (תיקון מס' 2 לתכנית ח/1), שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 1252 מיום 6.1.1966, מסומנת החלקה ביעוד ל**מגורים א'**.

אחוז הבניה המותר יהיה 25% משטח המגרש, ובמקרים מיוחדים, כשהדבר יהיה דרוש, לדעת הועדה המקומית, לשפור תנאי המגורים – בבנינים קיימים – אפשר להגדיל את אחוז הבניה עד ל- 30% משטח המגרש.

מס' יחידות הדיור ייחשב לפי 300 מ"ר קרקע ליח"ד אחת. כאשר קיים מגרש קטן מ-700 מ"ר ולא קטן מ- 500 מ"ר, מותרת הקמת 2 יח"ד למגרש.

גובה הבנינים המותר הוא קומה אחת או קוטג'.

במגרשים עליהם בנויים או עומדים לבנות בתים דו משפחתיים, מותרת הקמת מוסך פרטי לשתי מכוניות לפי הוראות מיוחדות ומחומרים שייקבעו ע"י מהנדס העירייה.

שטח המרפסות בקומה של בנין לא יעלה על 30% משטח הבניה המותר.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

קווי בניה:

בחזית - 5 מ', או כפי שנקבע בתכנית מפורטת.

בצד - 3 מ'.

מאחור - 5 מ'.

אסור להבליט מרפסות מעבר לקוי בניה צדדיים.

מותר להבליט מרפסות בקווי בניה בחזית – 1.20 מ' מקו הבנין ומאחור 1.00 מ'.

<u>מרתפים</u>

- מרתפים באזורי מגורים מותרים לצרכי מקלט, מחסן שגודלו לא יעלה על 10 מ"ר, חדר הסקה, חדר כביסה עד 6 מ"ר ומוסך לפי דרישה מיוחדת של הועדה המקומית, וכל אלה לשימוש דיירי אותו הבית בלבד.
- כאשר ייבנה מרתף כנ"ל, לא יורשה מבנה נספח נפרד.
- גובהו של מרתף כנ"ל לא יעלה על 2.20 מטר.

<u>היתרי בניה</u>

- לא נמצא היתר הבניה המקורי.
- קיים היתר מס' 8352 מיום 2.12.1963 לתוספת מרפסת בשטח של 14.7 מ"ר, בחזית הדירה הנדונה.
- קיים היתר מס' 688 מיום 7.11.1966 לתוספות ושינויים (תוספת בניה בקומות א' וב').
- קיים היתר מס' 95 מיום 14.3.1983 לתוספת בניה בקומה ב'.

מצב חדש

- עפ"י תכנית **4/1/ח** (תיקון מס' 4 לתכנית ח/1), שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 2829 מיום 21.06.1982, קובעת שינויים לתכנית ח/1.

הועדה המקומית תהא רשאית להתיר באזור מגורים א' נספח שייבנה כחלק בלתי נפרד מהבנין לכל דירה בתנאי ששטחו לא יעלה על 10.5 מ"ר, האמור לעיל לא יחול אם הדירה ו/או הדירות על המגרש הינו/הינן קוטג'.
למרות האמור לעיל אם הוקם נספח נפרד לפי היתר בניה, ובהתאם לתקנות תכנית המתאר, מותרת הוספת קומה אחת נוספת על המבנה הקיים על המגרש, רשאית הועדה המקומית לא לדרוש הריסת הנספח הנפרד כתנאי להוצאת ההיתר לבנית הקומה הנוספת.

דירת קוטג' מוגדרת כדירה אחת בשני מפלסים.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

באזור מגורים א' וא'3 אחוזי הבניה יהיו במקום 20% ו- 25% יבוא 25% בבנין של קומה אחת ו-25% בכל קומה בקוטג'.
במקרים מיוחדים, שהדבר יהיה דרוש, לדעת הועדה המקומית, לשפור תנאי המגורים בבנינים קיימים – אפשר להגדיל אחוז הבניה עד 30% משטח המגרש.

באזור מגורים א' וא'3 במקום המילים "קומה אחת מקסימום 5 מ'" יבוא "קומה אחת או דירת קוטג' ".
תותר הקמת מבנה מעל כל יציאה לגג בתנאי ששטחו של המבנה לא יעלה על 12 מ"ר ברוטו וגובהו החיצוני מעל מפלס הגג כולל התקרה לא יעלה על 2.40 מ'.
כל אחד מהמבנים שיבנו יהיה מרוחק לפחות 3.00מ' מחזית הבנין 3.00 מ' מאחור ו- 1.40 מ' מצידי הבנין.

- עפ"י **תרש"צ 3/40/32**, שאושר בועדת תאום לשיכונים ציבוריים ביום 18.6.1985, כלולה החלקה הנדונה ביעוד ל**אזור מגורים 2 קומות**.

- עפ"י תכנית **ח/4/1/ד** (תיקון מס' 4 ד' לתוכנית ח/1), שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 3358 מיום 15.07.1986, הועדה המקומית תהיה רשאית לתת היתר לבניית חדרי יציאה לגג מתוך דירות עליונות בשטח מירבי שלא יעלה על 23 מ"ר ברוטו לכל דירה עליונה. גובה המבנים על הגג לא יעלה על 2.5 מ' מדוד מרצפת המבנה ועד תקרתו.
סה"כ השטח המבונה כולל מתקנים נוספים על הגג לא יעלה על 40% משטח הגג.
לא יותרו חדרי יציאה לגג בבניינים צמודי קרקע, קומה אחת, קוטג'ים בעלי גג שטוח הווה אומר כל אזורי א', א'/1, א'/2, א'/3 והמיוחדים.
בכל דירה אשר מעל תקרתה גג רעפים תותר יציאה לחלל גג הרעפים ובלבד שרוב גג הרעפים לא יעלה על 5.5 מ' מדוד מרצפת המפלס שמתחת למפלס רצפת חדר היציאה לגג.

- עפ"י תכנית **ח/8/1** (תיקון מס' 8 לתכנית ח/1), שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 3683 מיום 30.7.1989, באזורי מגורים א' בבניינים חדשים בני קומה אחת או קוטג'ים מותר יהיה לבנות מרתפים בגבולות קווי הבנין, גודל המרתף ברוטו כולל מקלט, חדר מדרגות, חדר כביסה וכו' לא יעלה על 50 מ"ר, גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' מדוד מתקרתו לרצפתו.
באזורי מגורים ב', ב'1, ג', ג'1, ג'2, ד' ומיוחד מותר יהיה לבנות בקומת המרתף בנוסף למקלט או חנייה תת קרקעית מחסנים נפרדים כמספר הדירות בבנין, כל מחסן בגודל עד 6 מ"ר, מבקש היתר הבנייה יהיה חייב להצמיד כל מחסן לדירה עם רישום הבית

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

כבית משותף. או מרתף משותף לדיירי הבית בגודל של מכפלת מספר הדירות ב- 6 מ"ר לדירה, לפעילויות תרבות וספורט לשימוש דיירי הבית בלבד.
גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' מדוד מתקרתו ועד רצפתו.
מעלית - באזורים בהם מותרת הקמת בניינים בני 3-4 קומות, תהא הועדה המקומית רשאית לאשר כהקלה הגדלת שטח הרצפה הכולל המותר לפי התכנית ב-5% משטח המגרש עבור התקנת מעלית בבנין.
פרגולות - בבניינים בני קומה אחת, בקוטג' ובדירות גג (בנייה חלקית – פנטהאוז) מותר יהיה להקים פרגולה ששטחה לא יעלה על 10 מ"ר.

- עפ"י תכנית **ח/1/7** (תיקון מס' 7 לתכנית ח/1), שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 3791 מיום 19.08.1990, אושרה מתן תוספת של 30% מהשטח המותר לבניה למגורים לכל השטחים בתחום תכנית המתאר חולון ח-1, למעט השטחים לגביהם אושרו, לאחר האישור למתן תוקף של תכנית המתאר ח-1, תכניות בנין עיר בהן נכללו הוראות המתירות מתן תוספת אחוזי בניה למרפסות או תכניות בנין עיר בהן נקבעו, במקום אחוזי בניה, משטח המגרש לבניה למגורים, שטחים הקובעים את שטחי הבניה למגורים.
לא תינתן תוספת שטחי בניה כנ"ל לכל בנין לו ניתנה בהיתר הבניה, תוספת שטח בניה למרפסות.

- עפ"י תכנית **ח/419,** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 4186 מיום 27.1.1994, שונה יעוד החלקה (מאזור מגורים 2 קומות) ל**אזור מגורים ב'1**.

מטרת התכנית הינה בין היתר, לקבוע את זכויות הבניה של אזורי המגורים בהתאם לתכנית מתאר חולון על תיקוניה, ולאפשר השלמת בניה עפ"י האמור (באם נותרו זכויות בלתי ממומשות), הכל בכפוף להוראות תכנית זו.

הועדה המקומית תהא רשאית להתיר הקמת בנינים חדשים ולאשר תוספות בניה בבנינים קיימים, בכל אחד מאזורי המגורים בתכנית זו, בהתאם לזכויות הבניה המפורטות בתכנית מתאר חולון ח/1 על תיקוניה.

הועדה המקומית תהא רשאית להתיר תוספת בניה בבנינים קיימים בכפוף לתנאים הבאים:
א. בבניינים קיימים צמודי קרקע ניתן יהיה לאשר תוספות בניה, במסגרת האחוזים המותרים, ללא קומת עמודים מפולשת.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

ב. קוי הבניה של חלק הבנין הקיים בהיתר יהיו לפי הקיים ביום אישור התכנית. קוי הבנין של תוספות הבניה יהיו כמפורט בתכנית מתאר חולון על תיקוניה.

ג. קוי הבניה של חלק הבנין הקיים הפונה לשביל או לשטח ציבורי פתוח יהיו 4 מ', או לפי הקיים בשטח בהיתר ביום אישור התכנית. קוי הבניה של התוספת או של כל בנין חדש הפונה לשביל או לשטח ציבורי פתוח יהיו 4 מ'.

ד. בבנינים קיימים באזורי מגורים, בהם נבנו בהיתר יח"ד בקומות העמודים, תהא הועדה המקומית רשאית להתיר, בנוסף לאחוזי הבניה הכוללים של הבנין שנקבעו בתכניות שבתוקף, הגדלת השטח הבנוי בקומת העמודים, לשם הרחבת דיור, עד לשטח כולל של 50% משטח קומה שמעליה ובלבד ש:

1) תוספת זו תשמש אך ורק להרחבת יחידות הדיור הקיימות שהוקמו בהיתר.

2) התוספת האמורה לא תבלוט מעבר למסגרת הבניה הקיימת של הקומה שמעליה, הבנויה עפ"י היתר.

3) תוספת זו תהיה בכפוף להסכמת כל בעלי הרכוש המשותף או פסק דין המאפשר למבקש לבצע הבניה עפ"י היתר.

ה. לא תותר תוספת יח"ד בבנין מעל למספר יחידות הדיור הקיימות בבנין לפי המותר עפ"י תכניות שבתוקף.

ו. הבניה תהיה באגפים שלמים.

במקרים מיוחדים תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר הרחבות (תוספות) מגורים ללא קומת קרקע ו/או קומת מגורים עליונה וזאת עפ"י תכנית בינוי לכל בנין מגורים, שעל פיה ינתנו היתרי הבניה בהמשך. המשך שטח קומת הקרקע יבנה כקומת עמודים מפולשת. שטחי גג המבנה של תוספות הבניה ישמשו כמרפסות פתוחות ויתקינו בהם מעקות והגימור יהיה תואם את הגימור של תוספות הבניה, כנ"ל לגבי קומת העמודים.

- עפ"י תכנית **ח/10/1/א** (תיקון מס' 10א לתכנית ח/1), שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 4252 מיום 13.10.1994, נקבע כי במרפסות גג של בנייני קוטג' באזור א', ובצמוד לחדרי יציאה לגג בבנייני קומות יהיה מותר להקים פרגולה. שטח הפרגולה יהיה 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לדירה שעליה בנוי החדר יציאה לגג ולא יעלה על 23 מ"ר, גובה הפרגולה עד 2.30 מ'.

בנית הפרגולה תותר רק בגבולות קווי הבניין ובתנאי שבכל מקרה לא יפחת המרחק ממעקה הבניין לנקודה קיצונית של הפרגולה מ – 1.20 מ'.

לא יורשה כיסוי כלשהו על הפרגולה או בדפנותיה, למעט צמחיה מטפסת.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

- עפ"י תכנית **ח/מק/419/2000א',** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 4451 מיום 24.10.1996, מהווה שינוי לתכנית ח/419 ומטרתה להוסיף את ההוראות הבאות:

"במקרים מיוחדים ובשיקול מהנדס העיר תהיה רשאית הועדה המקומית:

א. לאפשר הרחבת דירות שלא רק עפ"י הנחיה קיימת בסע' 11.2 ו' והנוגעת לבניה באגף שלם או במקרים מיוחדים ללא קומת קרקע ו/או קומת מגורים עליונה".

ב. לאפשר הרחבת דירות עד כדי השלמת מבנה או אגף שהורחבו בעבר, וזאת כדי לשמור על חזית ארכיטקטונית וקוי בנין אחידים.

בתכנית נקבעו זכויות בניה לאזור מגורים ב'1, כדלקמן:

מס' קומות - 2

שטח עיקרי - 25% + 30% משטח קומה, תוספת מרפסות סגורות לפי תיקון 7

שטחי שירות - ממ"ד 7 מ"ר

מרפסות פתוחות 12 מ"ר (לא יותר מ- 10% משטח הדירה)

הקלה - 6%

- עפ"י תכנית **ח/15/1** (תיקון מס' 15 לתכנית ח/1) שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 4644 מיום 17.05.1998, ניתן לבנות מרתפים בבניינים קיימים וחדשים, ניתן להקים מרתפים בכל יעודי הקרקע לבניה עד קו בנין "0".

השטח המירבי המותר לבניה בקומת המרתף לא יעלה על 90% משטח המגרש.

ניתן יהיה לבנות בקומות המרתף שטחים לאחסנה בתנאים הבאים: בבתים משותפים בכל קומות המרתפים ולבד שלא יעלה על 10 מ"ר ליח"ד.

מספר קומות מרתף: בכל היעודים – 2 קומות מרתף.

תותר בנית קומות מרתף עד לגבולות המגרש (קו בנין "0").

- עפ"י תכנית **ח/23/1** (תיקון מס' 23 לתכנית ח/1), שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5824 מיום 26.06.2008. קובעת הוראות לבניה על גגות כדלקמן:

חלופה א' – בנייה בגגות שטוחים – עד 40 מ"ר שטח עיקרי ליח"ד, גובה המבנה 2.70 מ' מדוד מרצפת הגג ועד לתקרת הבטון של חדר היציאה לגג.

חלופה ב' – בנייה בעליות גג – עפ"י השטח שנוצר מהגבלת גובה רום הגג והשיפוע – רום הגג לא יעלה על 7.00 מ' מדוד מרצפת המפלס הנמוך של הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג. שיפוע הגג יהיה בין 30%-40% ובהתאם לתקן.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

טיפוס הבניה על הגג (גג שטוח או עליית גג) יקבע עפ"י השתלבות עם הסביבה הקיימת, עפ"י טיפולוגיית בינוי דומה ובאישור מהנדס העיר. עיצוב החדר על הגג יהיה בשפה התכנונית של הבנין. בכל מקרה ידרש פתרון זהה באותו בנין ובבניינים בעלי קיר משותף. חומרי הבניה והגמר יקבעו בהתאמה לעיצוב הבנין בעת הגשת היתרי בניה.

<u>פרגולה</u>

בדירות עד 120 מ"ר עד שליש משטח הגג הפנוי או 30 מ"ר לפי הקטן מבינהם.

בדירות מעל 120 מ"ר תותר בנית פרגולה עד שליש משטח הגג הפנוי או 40 מ"ר לפי הקטן מבינהם. גובה הפרגולה עד 2.5 מ' מגובה פני רצפת הגג.

בדירות מדורגות – עד שליש משטח הגג הפנוי או 20 מ"ר לפי הקטן מבינהם.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

7. **<u>המצב המשפטי</u>**

<u>נסח רישום מקרקעין</u>

עפ"י נסח רישום מקרקעין רשומה תת חלקה 266/5 בגוש 6018 המהווה דירה בקומת קרקע בשטח 67.90 מ"ר.

בבעלות: קרן קיימת לישראל – בשלמות

הצמדות: א' - חדר מדרגות 9.00 מ"ר (יחד עם ת"ח 5-8)

ד' - גג בטון 195.00 מ"ר (יחד עם ת"ח 5-8)

החלק ברכוש המשותף 68/610. שטח החלקה 1,204 מ"ר.

סה"כ בחלקה 9 תתי חלקות.

<u>תקנון מוסכם</u>

עפ"י תקנון מוסכם הוצאו חלקים מהרכוש המשותף והוצמדו ליחידות כדלקמן:

תאור	שטח	הצמדה ליחידות
חדר מדרגות	9 מ"ר	1, 2, 3, 4
חדר מדרגות	9 מ"ר	5, 6, 7, 8
גג בטון	158.3 מ"ר	1, 2, 3, 4
גג בטון	195 מ"ר	5, 6, 7, 8

שטחי ההצמדות לא יובאו בחשבון לצורך קביעת החלקים ברכוש המשותף.

<u>הסכם מכר</u>

עפ"י הסכם מכר שנערך ונחתם ביום 25.11.2012 בין מר עודד רגב, גב' ענת זבצקי ומר יואב זבצקי (להלן "המוכרים"), לבין מר אור כהן (להלן "הרוכש"), נמכרה דירת מגורים בת 2 חדרים, בקומת הקרקע בבית שברח' פרופ' שור 3 בחולון, הרשומה כחלקה 266/5 בגוש 6018 והחלקים הצמודים לה, תמורת 880,000 ₪.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

8. **<u>מהות ההשבחה</u>**

ההשבחה מחושבת בגין אישור התכניות כדלקמן:

- תכנית ח/1 תיקון מס' 4 - לתאריך קובע 9.7.1982.
- תכנית ח/1 תיקון מס' 4 ד' - לתאריך קובע 30.7.1986.
- תכנית ח/1 תיקון מס' 8 - לתאריך קובע 14.8.1989.
- תכנית ח/1 תיקון מס' 7 - לתאריך קובע 3.9.1990.
- תכנית ח/419 - לתאריך קובע 11.2.1994.
- תכנית ח/1 תיקון מס' 10 א' - לתאריך קובע 28.10.1994.
- תכנית ח/מק/419/2000 א' - לתאריך קובע 9.11.1996.
- תכנית ח/1 תיקון מס' 15 - לתאריך קובע 1.6.1998.
- תכנית ח/1 תיקון מס' 23 - לתאריך קובע 11.7.2008.

9. **<u>עמדות הצדדים</u>**

תכנית	השבחה עפ"י שמאית המשיבה	השבחה עפ"י שמאית המבקש
תיקון 4	₪ 37.6	אין השבחה
תיקון 4 ד'	₪ 1,754	אין השבחה
תיקון 10 א'	₪ 1,919	אין השבחה
ח/מק/419/2000 א'	₪ 41,351	אין השבחה
תיקון 23	₪ 24,742	אין השבחה

10. **<u>תאור המחלוקות והכרעה</u>**

10.1. **<u>השבחה בגין תיקון 4</u>**

עמדת שמאי המשיבה

התכנית התירה הקמת חדרי יציאה לגג בשטח 12 מ"ר.

זכויות הבנייה על הגג הינם רכוש משותף ולכל יחידה בבנין חלק יחסי בזכויות הבנייה בהתאם לחלק היחסי שלה ברכוש המשותף.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

תחשיב השבחה עפ"י שמאית המשיבה:

שטח חדר יציאה לגג	12	
מס' חדרים	4	
מקדם	1.4	
מושע	0.8	
שווי מ"ר מבונה	250	$
שער ה- $	0.0251	₪
החלק ברכוש המשותף	68/610	
השבחה	**37.6**	**₪**

עמדת שמאי המבקש

הנכס הנדון ממוקם בקומת הקרקע ולכן אין לו אפשרות לנצל את זכויות הבניה בגג. בבתים צמודי קרקע נהוג כי לדירת הקרקע מוצמדת החצר ולדירה בקומה א' מוצמד הגג, ולכן בגין זכויות בניה בגג לא ניתן לחייב יחידה הממוקמת בקומת הקרקע.

שמאית המבקש הפנתה לשומה מייעצת לנכס ברחוב לילנבלום 8, בה קבע השמאי המכריע אמנון נזרי כי:

"בבנייני מגורים דו קומתיים ללא קומת עמודים, דוגמת הבנין שבנדון, מקובלת "הצמדה בפועל" של הגגות לדירות העליונות ושל החצרות לדירות בקומת הקרקע. התרשמתי כי חלוקה מעין זו קיימת גם בבנין שבנדון הן מהעובדה שהחצרות צמודות בפועל לדירות הקרקע והן מתיאור הנכס שבנדון בהסכם המכר, כמפורט בסעיף 7.2 לעיל, על פיו "לדירה מוצמד - גג ..." ."

הכרעה

הנכס הנדון הינו מבנה בן 2 קומות הכולל 8 יחידות דיור, 4 בכל כניסה ובכל קומה. שמאיות הצדדים חלוקות באשר לחיוב בגין זכויות הבניה בגג.

בפס"ד בשא 163114/08 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' שמואל ונורית מיכה קבע השופט דן מור את העקרונות לביצוע שומת השבחה בגין חדר יציאה לגג וקבע הבחנה בין זכויות קנייניות ותכנוניות כדלקמן: ***"יש להפריד בין זכויות קנייניות ובין זכויות תכנוניות. בניגוד לזכויותיהם הקנייניות של המשיבים ברכוש המשותף, שעל פי חלקם היחסי, הרי הזכויות התכנוניות, על פי התכנית המשביחה, הינם של המשיבים בלבד. אם התכנית המשביחה מאפשרת הגדלת שטח חדר היציאה לגג, הרי רק המשיבים, ולא כל בעל זכויות אחר בבנין, עשויות להנות מכך, בהגדלת שטח דירתם ובכך ל"התעשר" בגין מימוש התכנית פרי מאמצי הרשות, הועדה המקומית. הטענה כי יש לחלק את פרי ההשבחה בה זוכים המשיבים לבדם בין שאר בעלי הזכויות בבנין חסרת כל היגיון. הרי אין באפשרות שאר בעלי הדירות בבית המשותף***

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

נשוא הערעור להרחיב את דירתם כתוצאה מהתוכנית המשביחה, הנוגעת לחדר שעל הגג, חדר המצוי רק בדירת המשיבים.
אם רק המשיבים הם הנהנים מהשבחת דירתם עקב כניסת התכנית המשביחה לתוקף, הרי עקרונות הצדק החלוקתי מחייבים שרק הם שישתתפו עם הקהילה באותה התעשרות".

כמו כן קובע השופט דן מור "גם אם זכאים שאר בעלי הדירות למנוע שינויים ברכוש המשותף, דהיינו, למנוע הרחבת דירת המשיבים, מכוח טענה כי זכויות הבניה על הגג הינם חלק מהרכוש המשותף, עדיין אין בכך כדי לשלול את הזכויות התכנוניות הנוספות שהוענקו למשיבים, ולמשיבים בלבד, בתכנית המשביחה"..."ממילא אינני סבור כי הבעלים של שאר הדירות יזכו בתביעה לצו מניעה כנגד בנייה שעל פי היתר בניה כחוק, כשהגג צמוד לדירת המשיבים. ההשבחה אינה "ערטילאית", ואינני מקבל את הטענה למשיבים שאין כל סיכוי להתממשותה".

"מלוא היטל ההשבחה, בשיעור של 50% מההשבחה, יחול על המשיבים. יחד עם זאת, השומה המכרעת תוחזר לשמאי המכריע על מנת שיבדוק וישקול אם במקרה הנדון, בבית שבו הנכס, יש כלל מקום להפחתת ההשבחה בגין זכויות הבעלים האחרים כאמור סעיף 71 ב' לחוק המקרקעין, או בחישוב מקדם היוון כל שהוא למצב דברים שכזה, בהתאם לשיקוליו המקצועיים ומומחיותו".

מעיון בתקנון הבית המשותף עולה כי הגג מחולק לשני חלקים (בהתאם לכניסות), כאשר שטח כל חלק מן הגג צמוד לארבעת הדירות שבאותה כניסה משותפת. אין חולק כי לבעלי הדירה הנדונה הממוקמת בקומה קרקע בבנין זכויות קניניות בזכויות הבניה בגג על פי חלקן ברכוש המשותף, אולם על פי פסק הדין דלעיל יש להחיל את היטל ההשבחה על בעלי הזכויות התכנוניות, דהיינו רק על בעלי הדירה בקומה העליונה שהם היחידים שיוכלו לממש את הבניה בגג וליהנות ממנה.

יצויין כי, מאחר ובבנין שתי קומות בלבד, מקובלת החלוקה של הקצאת החצר לדירות הקרקע והקצאת הגגות לדירות בקומה העליונה.

במועד הקובע לא יכלו בעלי הדירה הנדונה ליהנות בפועל מהרחבת דירתם ולאור מסקנת פסק הדין אינם חבים בהיטל ההשבחה.

לפיכך, התכנית **איננה משביחה** את המקרקעין הנדונים.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

10.2. **<u>השבחה בגין תיקון 4 ד'</u>**

עמדת שמאי המשיבה

התכנית איפשרה הרחבת חדרי היציאה לגג.

כאמור בסעיף 10.1 לעיל עמדת שמאית המשיבה הינה כי זכויות הבנייה על הגג הינם רכוש משותף ולכן יש לחייב בהיטל השבחה את יחידות הקרקע לפי חלקן ברכוש המשותף.

תחשיב השבחה עפ"י שמאית המשיבה:

	שטח במ"ר	מקדם	שטח
תוספת שטח לחדר היציאה לגג	11	1.4	15.4
הפסד מרפסת גג	11	0.2	2.2
סה"כ תוספת שטח אקויולנטי לחדר יציאה לגג			13.2
סה"כ תוספת שטח אקויולנטי ל- 4 חדרי יציאה			52.8
מושע			0.8
שווי מ"ר מבונה			$ 250
שער ה- $			₪ 1.49
החלק ברכוש המשותף			68/610
השבחה			**₪ 1,754**

עמדת שמאי המבקש

בהתאם לעמדת שמאית המבקש המפורטת לעיל בסעיף 10.1, תכניות להרחבת בניה בגג אינן משביחות את יחידות הדיור הממוקמות בקומת הקרקע.

הכרעה

בהתאם להכרעתי המפורטת בסעיף 10.1 לעיל, זכויות להרחבת חדרי יציאה לגג אינן משביחות את הדירה הנדונה הממוקמת בקומת הקרקע.

10.3. **<u>השבחה בגין תיקון 8</u>**

הכרעה

אני מקבלת את הסכמת הצדדים כי בהתחשב במבנה הקיים, זכויות לבניית מרתף אינן משביחות את הנכס הנדון במועד הקובע.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

10.4. **<u>השבחה בגין תיקון 7</u>**

עמדת שמאי המשיבה

התכנית מרחיבה את זכויות הבניה ב – 30%.

עפ"י הוראות התכנית, אם אושרה תוספת מרפסת מעבר לאחוזי הבנייה המותרים בשטח קטן מ- 30% (משטחי הבניה המותרים), תינתן תוספת של יתרת השטחים עד השטח המירבי לפי התכנית 30% משטח הבניה המותר.

שמאית המשיבה חישבה את ההשבחה בגין תוספת הזכויות ביחס למועד אישורה של תכנית ח/419/2000 א'.

עמדת שמאי המבקש

שמאית המבקש הציגה היתר בניה מס' 95 מיום 14.3.1983 וטענה כי מתשריט ההיתר עולה כי הדירה הנדונה הורחבה עד לשטח של 105 מ"ר וכבר נוצלה תוספת של 30%, ועל כן אין אפשרות להרחבה נוספת ומכאן שהתכנית איננה משביחה את המקרקעין.

הכרעה

במצב הקודם זכויות הבניה הינן 25% X 2, ובסה"כ 50% בהתאם לאזור מגורים א' לפי תיקון 2. כמו כן נקבע כי שטח המרפסות בקומה של בנין לא יעלה על 30% משטח הבניה המותר.

במצב החדש - עפ"י תיקון 7 לתכנית המתאר ח/1 ניתנה תוספת זכויות של 30% (משטח הבניה המותר). אני מקבלת את עמדת שמאית המשיבה כי מקום בו נבנו מרפסות בשיעור קטן מ-30% ניתן לנצל את יתרת תוספת הזכויות שהוקנו בתיקון 7.

לצורך הכרעה בענין שטח הבית במצב הקודם עיינתי בתיק הבנין במחלקת ההנדסה בעיריית חולון ובתשריט הבית המשותף.

בנוסף להיתרים שהוצגו ע"י שמאית המבקש אותר בתיק היתר בניה מס' 8352 משנת 1963 להרחבת הדירה הנדונה והדירה שמעליה. עפ"י ההיתר הותרה הקמת מרפסת בשטח 14.7 מ"ר בחזית הדירה.

עפ"י תשריט הבית המשותף שאושר בשנת 1991 (לאחר המועד הקובע) שטח הדירה הנדונה הינו 67.9 מ"ר בלבד (כולל שטח המרפסות).

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

להלן חישוב זכויות הבניה במצב החדש:

	זכויות לחלקה בשלמות	**חלק יחסי 68/610**
שטח החלקה בשלמות	1,204	
ז. בניה במצב קודם 50%	602.00	67.11
תוספת זכויות 30% מהזכויות הקיימות	180.60	20.13
סה"כ זכויות במצב החדש	782.60	87.24

מאחר ושטח הדירה הינו 67.9 מ"ר בלבד, אינני מקבלת את טענת שמאית המבקש כי במצב הקודם שטח הדירה עולה על היקף זכויות הבניה שהוקנו בתיקון 7 (87.24 מ"ר).

בהתאם להלכת פמיני, תחושב ההשבחה למועד הקובע לתיקון 7, ולא למועד אישורה של תכנית ח/419/2000 א' כפי שחישבה שמאית המשיבה.

במצב הקודם הותרה הקמת מרפסות בשטח מקסימלי של 30% מהשטח המותר לבניה. תרומתו של תיקון 7 הינו בתוספת זכויות לשטחים עיקריים במקום שטחי המרפסות מה שהרחיב את אפשרויות השימוש בשטחים אלה, לפיכך תחושב ההשבחה לפי מקדם 0.7 .

<u>ערכי שווי</u>

עפ"י בטאון מקרקעין וערכם גיליון ק"ה מיולי 1991 מחיר קרקע לחדר בבניה רוויה באזור בינוני בחולון הינו $12,000 - $10,000, לפיכך שווי מ"ר מבונה בנכס הנדון הינו $400.

תחשיב השבחה:

שטח בניה במצב קודם (מ"ר)	602	
תוספת זכויות 30% (מ"ר)	180.6	
מקדם השבחה לעומת מצב קודם	0.70	
שווי מ"ר מבונה	400	$
שער ה - $	2.042	₪
השבחה לחלקה בשלמות	103,260	₪
החלק ברכוש המשותף	68/610	
השבחה לנכס הנדון	**11,511**	**₪**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

10.5. **<u>השבחה בגין תכנית ח/419</u>**

הכרעה

שמאיות הצדדים לא ציינו את התכנית בשומותיהן.

תכנית ח/419 שינתה את יעוד החלקה מאיזור מגורים א' לאיזור מגורים ב-1.

בתכנית נקבע כי זכויות הבניה של אזורי המגורים יהיו בהתאם לתכנית מתאר חולון על תיקוניה, ומקום בו נותרו זכויות בלתי מנוצלות (לפי היעוד החדש) תתאפשר השלמת הבניה לניצולן.

להלן השוואת זכויות הבניה בשני מצבי התכנון:

	מצב קודם		**מצב חדש**
תכנית	תיקון 2	תרש"צ 3/40/32	ח/419
יעוד	מגורים א'	מגורים 2 קומות	מגורים ב-1
זכויות בניה	25% X 2 ובסה"כ 50% ותוספת 30% מהזכויות (15%) עפ"י תיקון 7		25% X 2 ובסה"כ 50% (לפי ח/1) וכן 30% עפ"י תיקון 7
צפיפות	300 מ"ר קרקע ליח"ד אחת		4 יח"ד (לחלקה של 500 מ"ר) סה"כ כ – 9.6 יח"ד.

התכנית לא הרחיבה את סך זכויות הבניה במגרש, אולם הגדילה את הצפיפות.

בהתחשב במבנה הקיים על החלקה אני מעריכה כי התכנית לא **השביחה את המקרקעין.**

10.6. **<u>השבחה בגין תיקון 10 א'</u>**

עמדת שמאי המשיבה

עפ"י התכנית הותרה בניית פרגולות בצמוד לחדרי גג בשטח של עד 23 מ"ר ועד 1/3 משטח הגג הפנוי.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

תחשיב השבחה עפ"י שמאית המשיבה:

שטח פרגולה	23	
מס' פרגולות	4	
מקדם	0.13	
מושע	0.8	
שווי מ"ר מבונה	600	$
שער ה- $	3	₪
החלק ברכוש המשותף	68/610	
השבחה	**1,919**	**₪**

עמדת שמאי המבקש

בשומת שמאית המבקש אין התייחסות לתיקון 10 א'.

הכרעה

התכנית מאפשרת הקמת פרגולות בצמוד לחדרי היציאה לגג.

בהתאם להכרעתי המפורטת בסעיף 10.1 לעיל, זכויות בניה בקומת הגג אינן משביחות את הדירה הנדונה הממוקמת בקומת הקרקע.

10.7. **<u>השבחה בגין תכנית ח/מק/419/2000 א'</u>**

עמדת שמאי המשיבה

עפ"י תכנית ח/מק/419/2000 א' יעוד החלקה הינו מגורים ב-1, עם זכויות בניה של 25% לקומה + 30% (לפי תיקון 7) X 2 קומות + 6% הקלה.

המצב הקודם חושב בהתאם לזכויות הבניה המהוות שטח בניה מותר של 602 מ"ר, שטח זה גבוה מהשטח הקיים בהיתר: 503.22 מ"ר + 36.94 מ"ר מרפסות.

תחשיב השבחה עפ"י שמאית המשיבה:

תוספת שטח 30% משטח הבניה (מ"ר)	180	
תוספת שטח 6% בהקלה (מ"ר)	72	
סה"כ תוספת שטח במ"ר	252	
שווי מ"ר מבונה	2,300	₪
מושע	0.8	
החלק ברכוש המשותף	68/610	
התאמה	0.8	
השבחה	**41,351**	**₪**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

עמדת שמאי המבקש

על החלקה הנדונה קיים מבנה דו קומתי בהיתר אשר ניצל את כל זכויות הבניה המותרות, עבור מרפסות והקלה.

עפ"י היתרי הבניה[1] השטח הקיים בהיתר גדול מזכויות הבניה לניצול ולכן התכנית איננה משביחה.

הכרעה

עפ"י תכנית ח/מק/419/2000 א' זכויות בניה באזור מגורים ב-1 הינן 50% + 30% (משטח הבניה) בהתאם לתיקון 7 + 6% הקלה.

לזכויות שנוספו עפ"י תיקון 7 נקבעה השבחה במועדן, ראו סעיף 10.4 לעיל.

בפס"ד **ע"א 7664/08 עו"ד אסף ניב, כונס הנכסים על זכויות נ' נכסי נירד בע"מ**, נקבע על ידי בית המשפט העליון כדלקמן:

"החלטת הוועדה בנוגע להוספת שטחי השירות בדרך של הקלה לא יצרה השבחה בנכס, שכן זו נוצרת רק לאחר אישור ההקלה".

"הליך ההקלה קבוע בסעיף 149 לחוק התכנון והבניה. ההליך קובע חובת פרסום ומתן אפשרות להגשת התנגדויות על ידי הציבור והוא כפוף לשיקול דעת הועדה המקומית לתכנון ולבניה".

"בהיעדר החלטה קונקרטית בבקשת הקלה שהוגשה, לא ניתן לומר כי ההחלטה הראשונית של הוועדה, בתוספת לתכנית, יצרה "פוטנציאל השבחה", ולא ניתן לומר כי התרחש אירוע מס בהחלטת הוועדה במסגרת התוספת לתכנית, המקים חבות בהיטל השבחה. במועד זה כלל לא היה ברור אם שטחי השירות אכן יוספו, וממילא שיעורם לא היה ידוע".

עפ"י פסק הדין אירוע המס היוצר את החבות בהיטל השבחה הינו מועד אישור ההקלה, ולא במועד אישור התכנית. לפיכך התכנית **איננה משביחה**.

10.8. **<u>השבחה בגין תיקון 15</u>**

הכרעה

התכנית מרחיבה את זכויות הבניה במרתף.

אני מקבלת את הסכמת הצדדים כי בהתחשב במבנה הקיים, הגדלת זכויות לבניית במרתף אינן משביחות את הנכס הנדון.

[1] היתר בניה מס' 95 מיום 14.3.1983 לתוספת בניה בקומה ב' והיתר בניה מס' 668 מיום 7.11.1966 לתוספת בניה בקומות א' ו- ב'.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

10.9. **<u>השבחה בגין תיקון 23</u>**

עמדת שמאי המשיבה

ההשבחה מחושבת בגין הגדלת שטחי חדרי היציאה לגג מ – 23 מ"ר במצב הקודם ל – 40 מ"ר.

תחשיב השבחה עפ"י שמאית המשיבה:

	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקויולנטי
תוספת שטח ל- 4 חדרי יציאה לגג	68	1.4	95.2
הפסד מרפסת גג	68	0.2	13.6
סה"כ תוספת שטח אקויולנטי לחדר יציאה לגג			81.6
מושע			0.8
החלק ברכוש המשותף			68/610
שווי מ"ר מבונה			₪ 3,400
השבחה			**₪ 24,742**

עמדת שמאי המבקש

כאמור, תכניות להרחבת בניה בגג אינן משביחות את יחידות הדיור הממוקמות בקומת הקרקע.

הכרעה

בהתאם להכרעתי המפורטת בסעיף 10.1 לעיל, זכויות להרחבת חדרי יציאה לגג אינן משביחות את הדירה הנדונה הממוקמת בקומת הקרקע.

10.10. **<u>פטור</u>**

עמדת שמאי המשיבה

לגבי זכויות הבניה בגג להן נקבעה השבחה לפי החלק היחסי ברכוש המשותף, אין רלוונטיות לפטור שכן זכויות הבנייה לא שייכות ליחידה הנדונה ואינן צמודות לה.

עמדת שמאי המבקש

החוק מקנה אפשרות להרחבת דירה בפטור גם אם מדובר בבניה בשטח שאינו צמוד משפטית לדירה אלא ברכוש המשותף.

בפס"ד בשא (ת"א) 163483/06 הועדה מקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ' טנר דב נקבע כי השינויים ברכוש המשותף אינם חייבים בהיטל השבחה.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

הכרעה

בין שמאיות הצדדים קיימת מחלוקת לגבי פטור מהיטל השבחה לגבי זכויות הבניה על הגג. היות ועפ"י הכרעתי זכויות אלו אינן משביחות את הנכס הנדון שהינו דירה בקומת קרקע, מתייתר הדיון בעניין זה.

עפ"י תיקון 7 התאפשרה הרחבת הדירה עד ל- 87.2 מ"ר, שטח זה אינו עולה על 140 מ"ר ולפיכך במידה והמבקשים עומדים בתנאים לקבלת פטור [לפי ס' 19(ג)(1) ו-(2)], ניתן לקבל פטור מהיטל השבחה בגין תיקון 7.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

11. **<u>השומה</u>**

לאור כל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס נשוא חוות הדעת, הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה	השבחה בכפוף לפטור
תיקון 4	9.7.1982	אין השבחה		
תיקון 4 ד'	30.7.1986	אין השבחה		
תיקון 8	14.8.1989	אין השבחה		
תיקון 7	3.9.1990	₪ 11,511	₪ 5,755	₪ 0
ח/419	11.2.1994	אין השבחה		
תיקון 10 א'	28.10.1994	אין השבחה		
ח/מק/419/2000 א'	9.11.1996	אין השבחה		
תיקון 15	1.6.1998	אין השבחה		
תיקון 23	11.7.2008	אין השבחה		

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כחוק.

בכבוד רב,

גבע בלטר

שמאית מקרקעין MBA

שמאית מכריעה

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com