שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 10.11.2015

מספר : 150215א
גוש : 6160
תת חלקה : 378/2

לכבוד
הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים
<u>על ידי רחל פרנקו – שמאית הועדה</u>

לכבוד
צבי ויוכבד לב – הנישומים
<u>על ידי ניר גראואר – שמאי הנישומים</u>

<u>שומה מכרעת היטל השבחה בגין תכניות</u>

<u>גוש 6160 תת חלקה 378/2 רחוב גלבוע 16 גבעתיים</u>

.1 **<u>מטרת השומה</u>**

1.1 על פי הודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין מיום 2.2.2015 מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה בגין תכניות שונות (יפורטו בסעיף 1.3), לגבי תת חלקה 378/2 המהווה **דירת מגורים בקומת קרקע** (להלן – "**הדירה**") בבנין בן 2 קומות ו- 4 דירות (להלן – "**הבנין**"), שכתובתו – רחוב גלבוע 16 גבעתיים.
הבנין בנוי על חלקה 378 בגוש 6160 (להלן – "**החלקה**").

1.2 בגין מימוש מלא בדרך של מכר הוצאו שומות היטל השבחה כדלהלן :
"**שומת הועדה**" – שומת השמאית רחל פרנקו מיום 30.10.2014.
"**שומת הנישומים**" – שומת השמאי ניר גראואר מיום 21.2.2015.

1.3 **המועדים הקובעים להשבחה 15 יום ממתן תוקף לתכניות** (המועדים מוסכמים על שמאי הצדדים) :

תכנית	מועד קובע
תכנית גב/353	9.4.1982
תכנית גב/258א	31.12.1982
תכנית גב/353/ד'	12.8.1994
תכנית גב/258/ו'	6.11.1998
תכנית גב/353/ה'	8.12.1998
תכנית גב/מק/2002	8.4.2003
תכנית גב/353/ו'	2.3.2005

.2 <u>מסמכים שנמסרו לי, ישיבת שמאות מכרעת, וביקור בנכס ובסביבתו</u>

2.1 <u>מסמכים שנמסרו לי (לפני הישיבה, במהלכה, ואחריה)</u>

השמאי ניר גראואר, מטעם הנישומים, שלח את שומת הנישומים + החלטת ועדת ערר בענין **גברה**.

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

ע"י השמאית פרנקו, מטעם הועדה :

א. שומת הועדה.

ב. תגובתה מיום 22.3.2015 לשומת הנישומים.

ג. לאחר הישיבה שלחה תגובה/השלמת מסמכים, כפי שהתבקשה בפרוטוקול הישיבה.

2.2 <u>ישיבת שמאות מכרעת</u>

א. נערכה במשרדי ביום 3.5.2015.

השתתפו :

השמאי רחל פרנקו – שמאית הועדה

השמאי ניר גראואר – שמאי ממשרדו של שמאי הנישומים

ב. נוהל הישיבות היה על פי הוראות תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע).

ג. שמאית הועדה שלחה תגובה/השלמת מסמכים, לפרוטוקול הישיבה.

2.3 <u>ביקור בחלקה בבנין ובסביבתם</u>

א. נערך על ידי ביום 6.11.2015. הודעתי לשמאי הצדדים כי לדעתי השתתפותם אינה נחוצה.

ב. נסקרו הבנין מבחוץ, וסביבתו. סביר להניח שמצב הבנין במועד הביקור, אינו תואם את מצבו במועדים הקובעים (המועד הקובע הראשון הינו לפני יותר מ- 33 שנים).
כמו כן נסקרו מבחוץ נכסים נשוא עסקאות השוואה רלוונטיות שהציגה שמאית הועדה.

3. **<u>פרטי הרישום והזכויות</u>**

3.1 המידע להלן מסתמך על נסח רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים מיום 20.2.2015 (נסח מקוון זה, החתום בחתימה אלקטרונית מאושרת, לא יראו פלט נייר שלו כהעתק נאמן של הנסח), ועל מסמכי הבית המשותף.

3.2 גוש 6160 גבעתיים. חלקה 378 בשטח 505.0 מ"ר.
על הבית נבנה בנין בן 2 קומות שנרשם בפנקס בתים משותפים (כולל 5 תתי חלקות, כולל הרכוש המשותף).
הנכס הנדון מסומן **תת-חלקה 2** בקומה ראשונה בשטח של 47.57 מ"ר.
החלק ברכוש המשותף – ¼.

3.3 תת חלקה 2 בבעלות קרן קיימת לישראל ומוחכרת ל-לב יוכבד וצבי (הנישומים בשומה זו).

3.4 על תת חלקה 2 רשומות שתי הערות אזהרה לפי סעיף 126.

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

3.5 על פי צו רישום בית בפנקס הבתים המשותפים מיום 16.6.1960, הדירה הנדונה, הינה דירת 2 חדרים בשטח רצפה של 47.57 מ"ר. תשריט הבית המשותף תואם את התקנון הנ"ל.
על פי הנסח ומסמכי הבית המשותף, אין צמידויות לדירות בבנין.

3.6 אין מחלוקת בין שמאי הצדדים לנושא הזכויות.

4. <u>מיקום הבנין, הדירה ותאורם</u>

4.1 החלקה ממוקמת בחלק הצפון-מזרחי של גבעתיים, באזור שממערב לדרך בן גוריון ומדרום לרחוב שיינקין.
לחלקה, ששטחה 505 מ"ר, וצורתה רגולרית, חזית מזרחית לרחוב גלבוע. הרחוב שקט, מתחיל מדרום ברחוב עמל, ומסתיים בצפון ברחוב שינקין. באזור הבנין הוא חד סטרי מדרום לצפון.

4.2 על החלקה נבנה בתחילת שנות ה- 60, בית מגורים בן 2 קומות, המכיל 2 יח"ד בכל קומה, ובסה"כ 4 יח"ד.
הגישה לכניסה לבנין ממפלס הרחוב הינה במהלך בן 10 מדרגות.
בהתאם להיתר הבניה (יפורט בסעיף 5.4 להלן) שטח המבנה כ- 294 מ"ר + 78 מ"ר מרפסות.
רמת הגימור של הבנין בינונית בהתאם למועד הבניה. לא נעשו שיפוצים בבנין בשנים האחרונות.

4.3 הדירה הנדונה ממוקמת בחלק הצפוני של קומת הקרקע.
רמת הגימור שלה אינה רלוונטית לשומה העוסקת בתוספות בניה.
בפועל, הדירה עושה שימוש בלעדי בגינה צמודה ומגודרת.

5. <u>תכנון ורישוי</u>

5.1 תכניות בנין העיר המאושרות החלות על הנכס פורטו בשומות שמאי הצדדים.
יוזכרו להלן בתמצית **רק הוראות רלוונטיות בתכניות הרלוונטיות** לשומה המכרעת ולתחשיבים שבה, דהיינו תכניות אשר מוסכם על השמאים (ומוסכם עלי) כי חלו בעבר או חלות כיום על החלקה.

5.2 **<u>תכניות במצב קודם</u>**

תכנית	י.פ./ מיום	הוראות התכנית
גב/53	761 6.5.1960	מסווגת את החלקה כאזור מגורים א'. שטח בניה מקסימלי : 2 קומות X 25% + 5% נספח. בנוסף הותרו מרפסות פתוחות או מקורות בשטח של עד 25% משטח הבית.
גב/123	1216 23.9.1965	מאפשרת בניה עם קומת עמודים מפולשת. פרוט זכויות בניה עם קומת עמודים מפולשת באזור מגורים א' : 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, 30% לקומה. אחוזים אלו הם סופיים וכוללים נוסף על האחוזים המופיעים בתכנית המתאר, אחוזי שיפור וגם תוספת אחוזי בניה ע"ח הקמת הבנין על קומת עמודים מפולשת.

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תכנית	י.פ./ מיום	הוראות התכנית
גב/159	1458 20.6.1968	שטח המרפסות, פתוחות או מקורות, שאינו נכלל בשטח הבניה, הוגדל ל- 30% משטח הבית.
גב/258	19.6.1975	בסמכות הועדה המקומית לאשר סגירת חלק משטח המרפסות שלא יעלה על 1/3 משטח המרפסות המותר בקומה, כאשר המרפסות הסגורות לא יחרגו מעבר לקווי הבנין החוקיים.

5.3 **<u>תכניות במצב חדש</u>**

מודגשות התכניות לגביהן קבעה שמאית הועדה שיש השבחה.

תכנית	י.פ./ מיום	הוראות התכנית
<u>גב/353</u>	2797 25.3.1982	מאפשרת בניית חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר ליח"ד בקומה העליונה, בתנאי שסה"כ שטח הבניה על הגג לא יעלה על 40%. גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מטר ולא יותרו הקמת שירותים, מטבח ובית שימוש.
גב/258א'	2874 16.12.1982	לפיה החלקה מסווגת באזור מגורים א-2 בו נקבעו הוראות בניה כדלקמן : 2 קומות X 39% או 2 קומות X 39% מעל קומת עמודים מפולשת.
גב/406	4235 28.7.1994	מתירה הקמת קומת מרתף בהיקף הבנין.
<u>גב/353/ד'</u>	28.7.1994	קובעת הוראות לבניית חדרי יציאה לגג, עליית גג ופרגולות. תותר הקמת פרגולה בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר ולא יעלה על 1/3 משטח מרפסת הגג.
גב/מק/258/ו'	4690 22.10.1998	כוללת את ההקלות הכמותיות כפי שהן מופיעות בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית). פרוט של ההקלות הכמותיות : 6%, 5% למעלית (5% לכל מעלית נוספת לפי גב/385) ,5% קומה מפולשת תחתונה, 2.5 % לקומה (מקסימום 5% בגין 2 קומות). סה"כ אחוזי בניה באזור מגורים א- 2 – 89%. סה"כ לקומה – 45%.
<u>גב/מק/353/ה'</u>	4701 23.11.1998	קובעת הוראות לבניית חדרי יציאה לגג, עליית גג ופרגולות. התוכנית מבטלת הוראות תוכניות 353 ו- 353ב'. איסור על איחוד חדרי הגג ועל כניסה לחדרי הגג ממגדל המדרגות המשותף. פרגולה : שטחה לא יעלה על 23 מ"ר או 1/3 משטח הגג הצמוד לדירה לפי הקטן מביניהם. גובהה לא יהיה פחות מ- 2.20 מטר. תוקם מקונסטרוקציה קלה בלבד. לא תותר בניית קירות אך תותר התקנת מחיצות שקופות ניידות, פנלים שקופים ודומיהם בנסיגה ממישור עמודי הפרגולה ההיקפיים, זאת בתנאים המפורטים. קרוי מחומר שקוף. המרווחים בין קורות הקונסטרוקציה לא יפחתו מ-% 40 משטח ההצללה.

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תכנית	י.פ./ מיום	הוראות התכנית
<u>גב/מק/2002</u>	5169 24.3.2003	התכנית קובעת הוראות לגבי בינוי ועיצוב אדריכלי בתחום מרחב תכנון מקומי גבעתיים. התכנית שומרת על יעודי קרקע וזכויות בניה כפי שנקבעו בתכניות התקפות, איננה מוסיפה שטחי בניה למעט שטחי שרות. בהתאם לתכנית זכויות הבניה באזור מגורים א- 2 : 2 קומות + קומה מפולשת. סה"כ עיקרי 89%, 45% לקומה. שטחי שרות : 35 מ"ר ליח"ד מעל הקרקע, 200% מתחת לקרקע. מחסנים דירתיים שימוקמו במרתף : 10 מ"ר ליח"ד. על הגג יותרו 23 מ"ר נוספים על שטחי בניה עיקריים נותרים, לא כולל שטח המדרגות המובילות אליהם. תותר הקמת מצללות ועליות גג בגגות משופעים. חישוב שטח עליית הגג לפי תקנות חישוב שטחים בחוק התו"ב. זכויות הבניה המפורטות בטבלה כוללות זכויות בגין מעלית ראשונה בבנין. על כל מעלית נוספת תותר תוספת של 5% לשטחי הבניה המותרים. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספת של 5% בגין קומת מרתף שתבנה במקום קומת עמודים מפולשת נוספת. 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 קומה, ותוספת של 2.5% בלבד לחלק המהווה דירת גן או מבואת כניסה ראשית לבנין. מס' החניות ליח"ד ששטחן הכולל עד 120 מ"ר – 1.5 חניות. מס' החניות ליח"ד ששטחן הכולל מעל 120 מ"ר – 2.0 חניות.
<u>גב/353/ו'</u>	15.2.2005	התכנית מגדילה את שטח חדרי היציאה לגג מ- 23 מ"ר ל- 40 מ"ר בבניינים חדשים ומתירה הרחבת חדרי היציאה לגג בבניינים קיימים.

5.4 **<u>רישוי</u>**

שטחי הבניה על פי היתר בניה מס' 4831 מיום 19.9.1971 המתייחס **להוספת חדר, פנת אוכל, מרפסות, ושינויים פנימיים בשתי הדירות בקומה א' – ב'** :

קומת קרקע – 149.91 מ"ר + 46.24 מ"ר מרפסות

קומה א' – 143.79 מ"ר + 32.07 מ"ר מרפסות

בנייני עזר – <u>3.84 מ"ר</u>

סך הכל – 297.40 מ"ר + 78.31 מ"ר מרפסות.

6. **<u>המחלוקות בין שמאי הצדדים</u>**

מוסכם על שמאי הצדדים כי קיים פטור לפי סעיף 19(ג), לגבי תכנית גב/258א' ו- גב/258ו'.

שמאי הנישומים טוען כי הפטור בגין סעיף זה, חל גם על תכנית גב/מק/2002.

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

6.1 **<u>מחלוקת משפטית לנושא תכניות הגגות (תכניות גב/353, גב/353ד', גב/353ה, גב/353ו')</u>**

שמאי הנישומים :

אין לחשב השבחה בגין תכניות הגגות.

בהתאם להוראות התכנית, הקמת מגדל היציאה לגג מותרת רק על גג פרטי, כאשר בתכנית ישנה הגדרה לאותו גג פרטי. גג המבנה הנדון אינו גג פרטי, אלא רכוש משותף, ולכן לא ניתן לבנות חדר יציאה לגג.

הדירה הנדונה נמצאת בקומת הקרקע ואינה נהנית מתוספת זכויות בניה לעליית גג.

הדבר נקבע בעררים <u>חל/85090/11</u> ברגר רחל וירון נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון (להלן – "**ערר ברגר**"), ו- <u>חל/85102/11</u> יום טוב מתתיהו נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון (להלן – "**ערר מתתיהו**").

מציין שומות מכריעות בהן נקבע כי לא חלה השבחה לאור החלטות ועדות ערר הנ"ל :

שומת בצלאל קציר בגו"ח 7162/267 רחוב הטייסים 5, חולון.

שומת גבע בלטר בגו"ח 6018/266 רחוב פרופסור שור 3, חולון.

שמאית הועדה :

יש לחשב השבחה בגין תכניות הגגות.

הגג אינו צמוד לאף אחת מהיחידות ולפיכך זכויות הבניה עליו שייכות לכלל הדיירים.

בהוראות התכנית צוין כי בניית חדר על הגג ב"שטח פרטי" תתאפשר לאחר רכישת הגג מהדיירים והצמדתו לדירה. כאשר רכישת הגג המשותף מחייבת הסכמה של כל הדיירים, ואי אפשר לשייך אותה לדירה בקומה העליונה מאחר ולא ניתן לו היתר בניה ללא רכישת הגג המשותף.

לכן, המקרה הנדון אינו דומה לערר ברגר, שכן בעיר חולון לא הייתה הנחייה דומה לנ"ל.

יש לגבות היטל השבחה בעת אישור התב"ע, כפי שמתחייב בחוק, אולם בדחייה בשל הבעלות המשותפת.

ערר ברגר מסתמך על <u>בש"א 163114/08</u> הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' שמואל מיכה [לדעתי מדובר בטענת העוררים בהליך הערר, ולא בחלק מההחלטה – ש.ר.]. שם מדובר על גג שהיה צמוד לאחד הדיירים שרכש את הזכות להקמת חדר על הגג משאר הדיירים, ולכן לא מדובר באותו מקרה.

הועדה הגישה ערעור על החלטת ברגר.

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

זכויות קנייניות הינם הבסיס לעריכת שומה ויש להתייחס לזכויות אלו. יש מקרים בהם חדרי הגג לא נבנים בצמוד לדירות בקומה העליונה, אם בדרך של אישור תב"ע לקומה/ות נוספות ומעליהם חדרי גג, או מימוש זכויות לפי תמ"א 38. כך שאין ודאות שחדרי הגג ייבנו בפועל בצמוד לדירות העליונות.
מציינת את שומת משה נדם בגו"ח 7174/55 (להלן – "**שומת נדם**"), שניתנה לאחר ההחלטה בערר ברגר בה חייבו בהיטל השבחה את בעלי הזכויות בהתאם לזכויות הקנייניות.

6.2 **<u>מחלוקת שמאית לגבי ההשבחה בגין תכנית גב/353</u>**

בגין כל התכניות לגביהן קבעה שמאית הועדה שיש השבחה, חישבה את ההשבחה לכל הבנין (4 תתי חלקות) וממנה גזרה את השבחה לדירה הנדונה (¼).

תחשיבי שמאי הצדדים, בגין התכניות המשביחות לטענתם, יצורפו כנספח לשומה.
אסמכתאות לשווי, שהביאה שמאית הועדה, לגבי תכנית שקבעתי שהינה משביחה, יפורטו בסעיף 9.8.

<u>שמאית הועדה</u>

קיימת השבחה בגין חדר היציאה לגג.

<u>שמאי הנישומים</u>

אין השבחה.

טענות שמאיות כלליות לכל תכניות הגגות (בנוסף לטיעוניו בסעיף 6.1 לעיל) :

א. קונה סביר הרוכש את הדירה בקומת הקרקע לא יהיה מוכן לשלם סכום גבוה יותר בשל העובדה שניתן לבנות חדר יציאה לגג עבור הדירות הקיימות בקומה א'.
ב. יש להביא בחשבון עלויות עודפות על מבנה קיים בגין התאמות נדרשות, ובהתחשב בהקטנת השטח בדירה הנובעת מתוספת המדרגות.
ג. מדובר בבית משותף, ובניה במקרה כזה דורשת את הסכמת השכנים, ורכישת חלקם היחסי בזכויות הבניה. לכן יש להביא בחשבון דחיה של 10 שנים בשיעור של 6%.
ד. מדובר בתוספת שטח שולית, אותה יש להביא בחשבון במקדם 0.85.

<u>תגובת שמאית הועדה לטענות שמאי הנישומים לכל תכניות הגגות</u>

הביאה בחשבון מקדם התאמה, אך זאת לפנים משורת הדין היות וכבר במצב קודם ישנן זכויות שלא נוצלו, ולכן עלויות ההתאמה הן כבר במצב קודם.

6.3 **<u>מחלוקת שמאית לגבי ההשבחה בגין תכנית גב/353ד'</u>**

<u>שמאית הועדה</u>

קיימת השבחה בגין הפרגולות על הגג.

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

<u>שמאי הנישומים</u> (בנוסף לטיעוניו בסעיפים 6.1, 6.2) :

אין השבחה.

תרומתה של הפרגולה לשווי היא תרומת עלות הבניה בלבד.

6.4 **<u>מחלוקת שמאית לגבי ההשבחה בגין תכנית גב/353ה'</u>**

<u>שמאית הועדה</u>

קיימת השבחה בגין סגירת וקרוי הפרגולות על הגג.

<u>שמאי הנישומים</u>

אין השבחה (על פי טיעוניו בסעיפים 6.1, 6.2).

6.5 **<u>מחלוקת שמאית לגבי ההשבחה בגין תכנית גב/מק/2002</u>**

<u>שמאית הועדה</u>

קיימת השבחה בגין תוספות בניה מוקנות ותוספות בניה מותנות.

<u>שטח אקו' בגין זכויות מוקנות</u>

העברת שטחי חדר מדרגות (3 קומות X 12 מ"ר) לשטח עיקרי	– 36.00 מ"ר
תוספת שטח למגרש מדרוני (505 מ"ר X 15 %)	– <u>75.75 מ"ר</u>
סה"כ שטח אקו' זכויות מוקנות	**– 117.75 מ"ר**

[לדעתי, טעות בסיכום בשומת הועדה – ש.ר.]

<u>שטח אקו' בגין זכויות מותנות</u>

תוספת בגין מעלית – 505 מ"ר X 5% X 0.5 (מקדם תרומה לשווי)	– 12.62 מ"ר
תוספת בגין מרתף – 505 מ"ר X 5% X 0.6 (מקדם)	– 15.15 מ"ר

לא חייבה בהיטל השבחה בגין מרתף חניה, למרות שבכל הפרויקטים החדשים בונים מרתפי חניה. שווי הקרקע מגלם את עלות המרתף כאשר בקומת הקרקע נבנות דירות גן התורמות לשווי, ובקומת המרתף נבנים מחסנים לדירות.

בניית המרתף מאפשרת בניית דירת גן בקומת הקרקע במסגרת ניוד הזכויות.

תוספת שטח בגין 2 קומות נוספות – 505 מ"ר X 5%	– 25.15 מ"ר
ניוד זכויות ובניית דירת גג במקום חדרי גג : 100 מ"ר במקדם 0.1	– <u>10.00 מ"ר</u>
סה"כ שטח אקו' זכויות מותנות	– **62.92 מ"ר**

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

מקדם זכויות מותנות

המקדם – 0.85.

הסבר : מקדם של זכויות מותנות צריך להתבסס על הסבירות לקבלת זכויות אלו במועד הקובע. זכויות אלו לא מותנות בהקלה, ואין צורך בפרסום הקלה, כאשר ב-99% מהמקרים ההקלות מאושרות כדבר שבשגרה.

כבר בתכנית 353ו' משנת 1998 היה מצוין כי הועדה רשאית לאשר תוספת של 5% בשתי קומות, אך שם לא היה כתוב שזה לא מותנה בהקלה.

דהיינו, שתי הקומות הנוספות אושרו כבר בשנת 1998.

מבדיקה שערכה בועדה, בכל המקרים בהן התבקשה תוספת קומות הדבר אושר, זאת פרט למקרה אחד או שניים שהדבר לא אושר.

מקדם שוליות

אין להביא בחשבון שוליות היות וגבעתיים מאופיינת ברמת ביקוש גבוהה מאוד.

מקדם מושע ודחייה – 0.5.

תוספת הזכויות בתכנית זו, כמו גם תוספת הזכויות בגין תמ"א 38, יוצרים כדאיות להריסה ובניה מחדש, זאת כפי שמבוצע בחלקות רבות בגבעתיים (ציינה דוגמאות מהיתרי בניה בסביבה).

שמאי הנישומים

אין השבחה.

התכנית נכללת בפטור.

תחשיב חלופי

זכויות מוקנות

שטח אקו' (עפ"י תחשיב שמאית הועדה) – 117.75 מ"ר

זכויות מותנות

תוספת 2 קומות (25.25 מ"ר במקדם 1.0) – 25.25 מ"ר

ניוד חדרי גג (100.00 מ"ר במקדם 0.05) – 5.00 מ"ר

סה"כ שטח אקו' זכויות מותנות – 30.25 מ"ר

בשונה משומת שמאית הועדה, לא הביא בחשבון זכויות בגין תוספת מעלית וביצוע מרתף.

מקדם זכויות מותנות

המקדם – 0.80.

הסבר : ניצול הזכויות כרוך בשיקול דעתה של הועדה, ובחינת הזכויות בהתאם לאופי הסביבה.

במועד הקובע קונה סביר משקלל את כל נתוני השוק כגון : מדובר בהליך של הקלה הכרוך בפרסום, דחייה עד לאישור, ואפשרות ערר של שכנים גובלים.

עלות עודפת של חניה תת-קרקעית

ניצול זכויות הבניה המוקנות והמותנות כרוך בתוספת של 3 דירות.

התכנית הגדילה את תקן החניה מחניה אחת לדירה ל- 1.5 חניות לדירה.

בגין תוספת 3 הדירות יש להביא בחשבון במעוגל 5 חנויות תת קרקעית.

העלות העודפת (שיש לקזז מההשבחה) לפי עלות 30,000 ₪ לחניה – 150,000 ₪.

מקדם שוליות – 0.85

מקדם דחייה – 0.1301 (35 שנים, 6%)

תגובת שמאי הנישומים לטענות שמאית הועדה

תוספת שטחים בגין תוספת מעלית

בהתחשב בגודל המגרש (505 מ"ר), ובגובה הבנין המותר (2 קומות מעל עמודים), לא קיימת כדאיות להקמת מעלית שניה.

תוספת שטחים בגלל ביצוע מרתף

לא קיימת כדאיות להקמת מרתף לשימושים המותרים בתכנית.

דחיה

יש להביא בחשבון דחייה עד תום החיים הכלכלים של בנין המגורים.

המועד הקובע של תכנית גב/מק/2002 הוא שנת 2003, כאשר בשנה זו תמ"א 38 טרם אושרה. יש לשקלל את כדאיות ההריסה בהתאם למצב התכנוני החל במועד הקובע.

הדוגמאות שציטטה שמאית הועדה ממחישות את העובדה שללא תמריץ מכוח התמ"א, הבניינים שבדוגמאות לא היו נהרסים.

מחלוקת לנשוא הפטור בגין תכנית גב/מק/2002

שמאית הועדה

אין להביא בחשבון פטור.

זכויות הבניה בקומות הנוספות מהוות רכוש משותף ואינן הרחבה של הדירה הנדונה, לפיכך לנישומים אין פטור לגבי זכויות אלו.

נושא הפטור נדון בועדה המקומית, ולא בהליך שמאי מכריע.

שמאי הנישומים

יש להביא בחשבון פטור. הציג תחשיב.

לא ייתכן כי הועדה המקומית תטען כי שטח דירה קטן מ- 140 מ"ר, ואף תעניק פטור בגין 2 תכניות אחרות, אך בגין זכויות שבעל הדירה לא יכול לנצל, לא יכול ליהנות מהן, וגם אם יבנה אותן שטח דירתו לא יעלה על 140 מ"ר, לא יינתן פטור.

במידה והדירה הנישומה היתה בקומה העליונה, לא הייתה מחלוקת שניתן לנצל את השטח, ושלשיטת הועדה המקומית בעל הדירה היה זכאי לפטור. מדובר בחוסר צדק והעומד בניגוד להחלטות ועדת ערר אשר קובעות שיש לבדוק מי נהנה מההשבחה.

6.6 **<u>מחלוקת שמאית לגבי ההשבחה בגין תכנית גב/353ו'</u>**

שמאית הועדה :

קיימת השבחה.

שמאי הנישומים :

אין השבחה (על פי טיעוניו בסעיפים 6.1, 6.2).

7. <u>ההשבחה והיטל ההשבחה לפי שומות הצדדים</u>

תחשיבי שמאית הועדה לגבי התכניות המשביחות לטענתה, ותחשיב שמאי הנישומים (בשתי חלופות) לגבי תכנית גב/2002, יצורפו כנספח לשומה.

הסכומים ב- ₪.

תכנית	שמאית הועדה			שמאי הנישומים		
	השבחה לכל החלקה	היטל השבחה לכל החלקה	היטל השבחה חלק הנישומים	השבחה לכל החלקה	היטל השבחה לכל החלקה	היטל השבחה חלק הנישומים
גב/353	280	140	35	אין השבחה	אין היטל השבחה	אין היטל השבחה
גב/258א'	פטור	פטור	פטור	פטור	פטור	פטור
גב/353ד'	9,744	4,872	1,218	אין השבחה	אין היטל השבחה	אין היטל השבחה
גב/מק/258ו'	פטור	פטור	פטור	פטור	פטור	פטור
גב/353ה'	59,216	29,608	7,402	אין השבחה	אין היטל השבחה	אין היטל השבחה
גב/מק/2002	476,680	238,340	59,585	[1]59,002	29,501	7,375
גב/353ו'	103,144	51,572	12,893	אין השבחה	אין היטל השבחה	אין היטל השבחה

[1] בחלופה לפיה אין זכאות לפטור.

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

8. <u>הכרעה בנושא ההשבחה בגין תכניות הגגות</u>

8.1 הכרעתי בנושא זה מתייחסת לכלל התכניות אשר קובעות הוראות בניה לגבי הבניה בגג, דהיינו במקרה זה של הבנין הנדון, מדובר **בתכניות גב/353, גב/353ד', גב/353ה, גב/353ו'.**

8.2 בנושא זה ניתנו 4 החלטות ועדות ערר, לפיהן במקרים כאלו, אין לחייב בהיטל השבחה דירות שאינן בקומה העליונה :

<u>חל/85090/11</u> ברגר רחל וירון נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון.

<u>(ת"א) 85102/11</u> יום טוב מתתיהו נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון.

<u>(ת"א) 85146/10</u> יצחק יונאניה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון.

<u>(ירושלים) 450/13</u> ועוד גברה ציון וליאורה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.

8.3 ידוע לי כי הועדה המקומית חולון הגישה ערעור על החלטת ברגר.

אולם לידיעתי עדיין אין פס"ד בנדון.

הועדה המקומית חולון הגישה ערעור גם על החלטת מתתיהו, כאשר על פי פס"ד של בית המשפט המחוזי, <u>עמ"נ 19698-12-14</u> **ו' מקומית לתו"ב לבניה חולון נ' מתתיהו** שניתן ביום 17.5.2015, חזרה בה הועדה המקומית חולון מהערעור, וזאת רק בגלל סיבות סוציאליות של הנישום.

8.4 יש לציין כי בבנין הנדון, ברורה עוד יותר הקביעה כי לגבי הדירה הנדונה (שהיא בקומת הקרקע) אין חבות בהיטל השבחה בגין בניה על הגג.

בבניינים ישנים מהסוג הנדון בהם 4 דירות (2 בקומת הקרקע ו- 2 בקומה א'), נהוגה חלוקה בהסכמה בין הבעלים לפיה לדירות בקומת קרקע יוצמדו שטחי חצר וכך יהפכו ל- "דירות גן" (זאת כפי שנעשה בפועל בשתי הדירות בקומת הקרקע בבנין, כולל הנדונה), ולדירות בקומה א' יוצמדו הגגות על זכויות הבניה שבהם.

8.5 **לאור האמור לעיל, אני קובע כי אין חבות בהיטל השבחה בגין תכניות גב/353, גב/353ד', גב/353ה, גב/353ו'.**

9. <u>הכרעה בנושא ההשבחה בגין תכנית גב/מק/2002</u>

9.1 **<u>שטח אקו' בגין זכויות מוקנות</u>**

העברת שטחי חדר מדרגות (3 קומות X 12 מ"ר) לשטח עיקרי – 36.00 מ"ר

הכללת חדרי מדרגות במצב קודם נובעת מהוראת תכנית גב/123.

תוספת שטח למגרש מדרוני (505 מ"ר X 15 %) – <u>75.75 מ"ר</u>

סה"כ שטח אקו' זכויות מוקנות – 111.75 מ"ר

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

9.2 **<u>שטח אקו' בגין זכויות מותנות</u>**

תוספת בגין מעלית – 505 מ"ר X 5% X 0.5 (מקדם תרומה לשווי) – 12.62 מ"ר

תוספת בגין מרתף – 505 מ"ר X 5% X 0.6 (מקדם) – 15.15 מ"ר

תוספת שטח בגין 2 קומות נוספות – 505 מ"ר X 5% – 25.15 מ"ר

ניוד זכויות ובניית דירת גג במקום חדרי גג : 100 מ"ר (מוסכם על שמאי הצדדים)

במקדם 0.1 <u>– 10.00 מ"ר</u>

סה"כ שטח אקו' זכויות מוקנות – 62.92 מ"ר

9.3 **<u>מקדם זכויות מותנות</u>**

שיטת חישוב המקדם הינה על פי פס"ד בית המשפט העליון <u>רע"א 3002/12</u> **הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון.**

שווי הזכויות המותנות, במועד אישור התכנית, מותנה בשני גורמים :

א. הכדאיות הכלכלית של ביצוע התנאי, בגינו ניתנת תוספת השטח.

ב. מדיניות הועדה המקומית באישור תוספות הבניה המותנות.

לגבי 2 ההשבחות האחרונות שפורטו לעיל (תוספת בגין 2 קומות וניוד זכויות לגג) מקובל עלי מקדם הזכויות המותנות בשומת הועדה – 0.85.

לגבי 2 ההשבחות הראשונות שפורטו לעיל (תוספות בגין מעלית ומרתף), הכדאיות הכלכלית במועד הקובע לא היתה וודאית.

לכן מקדם הזכויות המותנות הוא :

המקדם לעיל – 0.85.

מוכפל במקדם אי וודאות כלכלית במועד הקובע (הזהה למקדם הקודם) – 0.85

סך הכל מקדם – 0.7.

9.4 **<u>מקדם שוליות</u>**

<u>לדעתי, שטחי הבניה החדשים יתחלקו כדלהלן :</u>

4 דירות כקיים היום + 2 דירות חדשות בשתי הקומות החדשות + דירת גג החדשה.

גם שמאי הנישומים הסכים לכך שמדובר בתוספת 3 דירות חדשות (ראש עמוד 10 לעיל).

מסקנה : לא מדובר בהגדלה משמעותית של שטח הדירות בשתי הקומות הקיימות, אלא בתוספת דירות.

לכן אין שוליות.

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

9.5 **<u>מקדם מושע ודחייה</u>**

המועד הקובע הינו שנת 2003.

המסמכים הישנים ביותר מהם ניתן ללמוד על שנת הבניה הם :

צו רישום בית משותף מיום 16.6.1960.

עמוד ראשון מ- "תכנית הסדור הסניטרי" ממיום 15.10.1962.

מאלו ניתן להסיר ששנת הבניה היא 1958.

דהיינו 45 שנים לפני המועד הקובע.

גם מסקירת הבנין בביקור נראה לי שאכן סביר שזה מועד הבניה.

העובדה שהבנין לא נהרס עד היום, לא מהווה אינדיקציה למועד הריסה צפוי במועד הקובע.

לדעתי המועד על פי שומת הבעלים בשנת 2038 – אינו סביר.

על פי מצב הבנין, והבניינים באזור, אורך החיים הסביר של הבנין הוא 60 שנים.

דהיינו ההריסה הצפויה היא **בשנת 2018, 15 שנים לאחר המועד הקובע.**

יש לציין כי במועד הקובע, טרם אושרה תמ"א 38/2, לכן לא היה תמריץ להריסת הבנין הקיים ובניית בנין חדש.

מקדם הדחיה (לפי % 6) – 0.42.

מקדם זה מגלם בתוכו גם את נושא הסכמת כל בעלי 4 הדירות להריסת הבנין, ובניית בנין חדש.

9.6 **<u>הפחתת עלויות עודפות בגין חניה תת-קרקעית</u>**

מקובל עלי תחשיב שמאי הנישומים (שלא נסתר ע"י שמאית הועדה) המפורט בראש עמוד 10 לעיל, לפיו דרושות עוד 5 חניות תת-קרקעיות.

מקובלת עלי **העלות העודפת** למועד הקובע לפי שומת הנישומים – 30,000 ₪ לחניה = 150,000 ₪

השווי בשומתי הינו (כמו בשומת הועדה) בהסתמך על 3 שומות מכריעות (סעיף 9.8 להלן).

מעיון בשומות מכריעות אלו התברר כי בכולן השווי הינו לפני הפחתה כל שהיא בנושא החניה.

לכן אני בדעה, שמההשבחה יש להפחית את עלות החניה התת-קרקעית, כמפורט לעיל.

9.7 **<u>פטור לפי סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית</u>**

נפסק בעבר כי הנושא הוא בסמכות שמאי מכריע.

לכן בדרך כלל אני דן בנושא זה, זאת גם במקרים כמו הנדון בהם נטען כי הועדה סבורה שדיון בנושא זה אינו בסמכות שמאי מכריע.

זאת על פי פס"ד <u>עמ"נ 37365-02-11</u> (מחוזי מרכז) **עזבון המנוח פרז'י נ. ו' ועדה מקומית לתכנון ולבניה נתניה.** לפיו, סמכות השמאי המכריע היא לדון בפטור לפי סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית.

במקרה הנדון מקובל עלי כי מגיע לבעלים פטור.

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

אולם זאת רק בגין דירה אחת ששטחה יהיה על פי התכניות שעד תכנית גב/מק/2002.

כאמור בסעיף 9.4 לעיל, קיימת סבירות גבוהה שניצול הזכויות בתכנית גב/מק/2002 יהיה ע"י 3 דירות חדשות, כאשר אלו לא יוקצו לבעלי הזכויות הקיימים (או לפחות לא נמסרה לי כל אינדיקציה לכך).

סביר להניח שדירות אלו יוקנו לאחרים (שאינם בעלי הזכויות) זאת במסגרת עסקת אחוזים או עסקה אחרת.

לכן בגין 3 דירות חדשות אלו, לא מגיע פטור.

9.8 **<u>שווי ל-מ"ר מבונה</u>**

שמאית הועדה קבעה שווי של 1,200 $ (5,575 ₪ (לפי יציג 4.646). היא הסתמכה על שומות מכריעות לפי תיקון 84 לגבי התכנית הנדונה :

שומת ניקי פרימו בגו"ח 6160/68 רחוב ז'בוטינסקי 47, שם נקבע שווי של 1,150 $.

שומת בצלאל קציר בגו"ח 6160/558 רחוב ברדיצ'בסקי 28, שם נקבע שווי של 1,200 $.

שומת אמנון נזרי בגו"ח 6168/712 רחוב סירקין 24, שם נקבע שווי של 1,150 $.

שמאי הנישומים קבע שווי של 1,100 $ (5,110 ₪לפי יציג 4.646). הוא לא ציין על מה הסתמך בקביעת השווי.

הערכים בשלושת השומות המכריעות מקובלים עלי (לאור סקירת האסמכתאות שפורטו בהן).

ביקרתי ביקור חיצוני בשלושת הנכסים נשוא השומות המכריעות.להלן קביעותי לגבי שלושת השומות המכריעות :

שמאי מכריע	שווי בשומה המכרעת $	מקדם מיקום	שווי מתואם $
ניקי פרימו	1,150	0.95	1,093
בצלאל קציר	1,200	1.05	1,260
אמנון נזרי	1,100	1.00	1,100
שווי ממוצע $			1,150
שווי ממוצע במעוגל ₪			**5,300**

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

9.9 **<u>תחשיב ההשבחה והיטל ההשבחה</u>**

השבחה בגין זכויות מוקנות :

111.75 מ"ר X 1.00 X 0.42 X 5,300 ₪ (דחייה) – 248,750 ₪

השבחה בגין זכויות מותנות :

62.92 מ"ר X 0.70 X 0.42 X 5,300 ₪ (דחייה) – 97,570 ₪

הפחתת עלויות עודפות בגין חניה תת קרקעית <u>– 150,000 ₪</u>

סך הכל השבחה לכל החלקה (במעוגל) – 196,300 ₪

סך הכל היטל השבחה לכל החלקה – 98,150 ₪

10. **<u>טבלה מסכמת</u>**

	תכנית	השבחה לכל החלקה	היטל השבחה לכל החלקה	היטל השבחה חלק הנישומים
	גב/353	אין השבחה	אין היטל השבחה	אין היטל השבחה
	גב/258א'	אין השבחה	אין היטל השבחה	אין היטל השבחה
	גב/353ד'	אין השבחה	אין היטל השבחה	אין היטל השבחה
	גב/מק/258ו'	אין השבחה	אין היטל השבחה	אין היטל השבחה
	גב/353ה'	אין השבחה	אין היטל השבחה	אין היטל השבחה
	גב/מק/2002	196,300	98,150	24,540
	גב/353ו'	אין השבחה	אין היטל השבחה	אין היטל השבחה

<u>הצמדות</u>

על היטלי ההשבחה למועדים המפורטים בטבלה, תחול הצמדה על פי הוראות התוספת השלישית.

על זאת באתי על החתום ,

שמואל רוזנברג

שמאי מקרקעין מהנדס בנין

שמאי מכריע

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

נספחים

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

RACHEL FRANCO
ECONOMIST – REAL ESTATE APPRAISER
5, LIPSKI ST. TEL AVIV 62195 ISRAEL
TEL: 03-6043456 FAX: 03-5445170

רחל פרנקו
כלכלנית ושמאית מקרקעין
רח' ליפסקי 5 תל אביב 62195
טל': 03-6043456 פקס: 03-5445170

נספח תחשיבי

1. **תכנית מס' גב/353 - למועד 9.4.82**

שטח עיקרי: 303 מ"ר= 60%X 505 מ"ר
מרפסות סגורות: 30.3 מ"ר= 1/3 30%X 303X מ"ר
מרפסות פתוחות: 30.3 מ"ר אק'=0.5X 2/3 30%X 303X מ"ר
סה"כ: 363.6 מ"ר אק'
שטח בנוי בהיתר: 293.7 מ"ר + 78.31 מ"ר מרפסות.
שטח חדרי גג בניכוי חדר המדרגות: 40 מ"ר= 6 מ"ר- 46 מ"ר
סה"כ שטח אק': 419.6 מ"ר= 1.4 40X מ"ר + 363.6 מ"ר אק'

השבחה: 70 ₪=0.7 (מושע)X 0.0197 ₪/S 360 X S 1.4 X 40 מ"ר

2. **תכנית מס' גב/258/א' - למועד 1.1.1983**

מצב קודם: 363.6 מ"ר אק'
מצב חדש:
שטח במצב חדש: 393.9 מ"ר = 78% 505X מ"ר
+ חדרי גג: 56 מ"ר אק'
סה"כ 449.9 מ"ר

תוספת שטח: 30.3 מ"ר=419.6 מ"ר- 449.9 מ"ר

השבחה: 76 ₪=1/4 0.7X (התאמה) X 0.036 S400X 30.3X מ"ר

3. **תכנית מס' גב/353/ד' - למועד 12.8.1994**

תוספת פרגולות:

השבחה: 2,437 ₪ =0.7 (מושע)X 3.028 X1/4 S1,000 X 0.1 X 46 מ"ר

4. **תכנית מס' גב/מק/258/ו - למועד 6.11.1998**

מעבר מ- 78% ל- 89%, תוספת 11% בנייה:

שטח בנייה נוסף: 55.5 מ"ר= 11% X 505 מ"ר

השבחה:

46,186 ₪=1/4 0.7X (מושע ודחייה) X 4.323 X S1,100 X 55.5 מ"ר

5. **תכנית מס' גב/353/ה - למועד 8.12.1998**

פרגולה מקורה וסגורה מאלמנטים ניידים במקום פרגולה פתוחה מעץ עם מרווחים.

השבחה: 14,805 ₪=0.7 (מושע)X 4.18 X1/4 S/₪ 1,100 X 0.4 X 46 מ"ר

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

RACHEL FRANCO
ECONOMIST – REAL ESTATE APPRAISER
5, LIPSKI ST. TEL AVIV 62195 ISRAEL
TEL: 03-6043456 FAX: 03-5445170

רחל פרנקו
כלכלנית ושמאית מקרקעין
רח' ליפסקי 5 תל אביב 62195
טל': 03-6043456 פקס: 03-5445170

6. תכנית מס' גב/ מק/2002 - למועד 8.4.2003

בהתאם לתכנית נקבע כי שטח הבנייה על הגג לא כולל את שטח המדרגות, כך שבבניית חדרי גג מתווספים 6 מ"ר.

הותרו שטחי שירות בהיקף של 35 מ"ר כך ששטחי חדרי המדרגות של 12 מ"ר לקומה הועברו לשטחי השירות ובכך גדלו השטחים העיקריים.

תוספת שטח: 36 מ"ר= 3 ק'X 12 מ"ר

15% למגרש מידרונג: 75.75 מ"ר = 15% X505 מ"ר

סה"כ תוספת שטח אקי': 117.75 מ"ר אקי'

תוספת בגין מעלית נוספת: 5%

שטח אקוי': 12.62 מ"ר אקי' =0.5 (מ.תרומה לשווי) X5% X 505 מ"ר

תוספת זכויות בגין מרתף: 15.15 מ"ר אקי' = X0.6 5% X 505 מ"ר

בבניית המרתף מאפשרת בניית דירת גן בקומת הקרקע במסגרת ניוד הזכויות.

תוספת 2 קומות נוספות: 25.15 מ"ר אקי'=5% X 505 מ"ר

ניוד זכויות ובניית דירת גג במקום חדרי גג:

10 מ"ר =X0.1 100 מ"ר

הזכויות המותנות באישור הועדה חושבו במקדם 0.85:

171 מ"ר אקי' = X0.85 62.92 מ"ר + 117.75 מ"ר

השבחה: 119,170 ₪ =0.5 (מושע ודחייה)X 4.646 X1/4X 5/₪ X $1,200 X 171 מ"ר

7. תכנית מס' גב/353/ו - למועד 2.3.2005

תוספת שטח לחדרי גג: 34 מ"ר= 46 מ"ר- 80 מ"ר

השבחה:

25,787 ₪=0.7 (מושע)X 1/4 X 4.334X 0.8X (הפסד מרפסת גג) X $1,250 X 34 מ"ר

במידה וניתן פטור עד 140 מ"ר ל-י סעיף 19 גי לתוספת השלישית, יחויב היטל השבחה כדלקמן:

תכנית	השבחה	היטל השבחה	המועד הקובע
גב/ 353	70 ₪	35 ₪	9.4.1982
גב/258/ אי	פטור		1.1.83
גב/353/ די	2,437 ₪	1,218 ₪	12.8.1994
גב/מק/258/וי	פטור		6.11.1998
גב/ 353 הי	14,805 ₪	7,402 ₪	8.12.1998
גב/ מק/ 2002	119,170 ₪	59,585 ₪	8.4.2003
גב/353/וי	25,787 ₪	12,893 ₪	2.3.2005

NG ניר גראואר

כלכלן ושמאי מקרקעין | מוסמך במנהל עסקים טל: 054-4525424 | פקס: 153-544525424 | בוטל לזין 26/35, חיפה | nir1610@gmail.com

10. **<u>תחשיב</u>:**

<u>ההשבחה בגין התכנית גב/2002</u>

10.1 <u>חלופה א'</u>: תוספת שטח מכח התכנית:

תיאור	שטח	מקדם	שטח אקו'
תוספת שטח מוקנית	117.75	1	117.75
תוספת 2 קומות	25.25	1	25.25
ניוד חדרי גג	100	0.05	5
סה"כ			30.25

סה"כ תוספת שטח למגרש	143
לדירה	35.75
שטח פטור	38.54

תוספת השטח לדירה מסתכמת ב 35.75 מ"ר. גם לאחר התוספת שטח דירה אינו עולה על 140 מ"ר, לכן קיים פטור מהיטל השבחה לפי סעיף 19 ג' לתוספת השלישית.

[2] בהתאם לתחשיב בשומת הועדה, תוספת השטח לכל הבניין מסתכמת ב 30.3 מ"ר. חלקה של הדירה ברכוש המשותף הוא 1/4.

[3] בהתאם לתחשיב בשומת הועדה, תוספת השטח לכל הבניין מסתכמת ב 55.5מ"ר. חלקה של הדירה ברכוש המשותף הוא 1/4.

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

NG ניר גראואר

כלכלן ושמאי מקרקעין | מוסמך במנהל עסקים טל: 054-4525424 | פקס: 153-544525424 | גוטל לוין 26/35, חיפה | nir1610@gmail.com

10.2 חלופה ב': תחשיב ההשבחה ללא זכאות לפטור:

תיאור	שטח	מקדם	שטח אקו'
תוספת שטח מוקנית	117.75	1	117.75
תוספת 2 קומות	25.25	1	25.25
ניוד חדרי גג	100	0.05	5
סה"כ			30.25
מקדם זכויות מותנות			0.7
תוספת זכויות מוקנות אקו'			21.18
סה"כ תוספת זכויות			138.93
מקדם שוליות			0.85
תוספת שטח אקו'			118.09
שווי מ"ר מבונה			$1,100
שווי תוספת זכויות			$129,895
בש"ח			₪ 603,492
עלות חניה			₪ 150,000
השבחה כזמין			₪ 453,492
מקדם דחייה			0.1301
השבחה נטו לחלקה			₪ 59,002
חלק יחסי ברכוש המשותף			0.25
השבחה לדירה הנדונה			₪ 14,750
היטל השבחה			₪ 7,375

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il