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


תאריך : 29.10.2015

מספר : 150109א
גוש : 7127
תת חלקה : 29/14

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

לכבוד
הבעלים – פנחס שליטא
<u>על ידי יעקב לפיד – שמאי הבעלים</u>

## <u>שומה מכרעת היטל השבחה בגין אישור תכניות שונות</u>

## <u>גוש 7127 תת חלקה 29/14 שדרות יוספטל 152 חולון</u>

1. **<u>מטרת השומה</u>**

1.1 על פי הודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין מיום 19.1.2015, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה בגין אישור תכניות שונות לגבי תת חלקה 14 המהווה דירת מגורים בקומה שלישית (להלן – "**הדירה**"). הדירה ממוקמת בבנין מגורים בן ארבע קומות מעל קומת עמודים, הכולל 5 כניסות, ומכיל 40 יח"ד (להלן – "**הבנין**"). הבנין בנוי על חלקה 29 בגוש 7127 (להלן – "**החלקה**"), וכתובתו שדרות יוספטל 152 חולון.

1.2 בגין מימוש מלא בדרך של מכר, הוצאו שומות היטל השבחה כדלהלן :

"**שומת הועדה**" – שומת השמאית רחל פרנקו מיום 15.9.2014.

"**שומת הבעלים**" – שומת השמאי יעקב לפיד מיום 5.3.2015.

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

| | |
|---|---|
| **תיקון 4** | – 9.7.1982 |
| **תיקון 4ד'** | – 30.7.1986 |
| **תיקון 7** | – 3.9.1990 |
| **תכנית ח/418** | – 21.2.1994 |
| **תיקון 10א'** | – 28.10.1994 |
| **תכנית מק/418/200/א** | – 8.11.1996 |
| **תיקון 23** | – 10.7.2008 |

2. **<u>מסמכים שנמסרו לי, ישיבת שמאות מכרעת, וביקור בדירה ובסביבתה</u>**

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

ע"י השמאי לפיד מטעם הבעלים :

א. שומת הבעלים על נספחיה.

ב. לאחר הישיבה שלח מספר מסמכי השלמה ותיקונים לפרוטוקול הישיבה.


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

ע"י השמאית פרנקו מטעם הועדה :

א. שומת הועדה.

ב. תגובה מיום 5.4.2015 לשומת הבעלים.

2.2 <u>ישיבת שמאות מכרעת</u>

א. נערכה במשרדי ביום 24.2.2014.

השתתפו :

השמאי יעקב לפיד – שמאי הבעלים

השמאית רחל פרנקו – שמאית הועדה

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

ג. פרוטוקול הישיבה נשלח לשמאי הצדדים.

שמאי הבעלים שלח מסמכי השלמה ותיקונים לפרוטוקול.

2.3 <u>ביקור בבנין, ובסביבת הבנין</u>

ביקור בבנין ובסביבתו (אין רלוונטיות לביקור בדירה) התקיים על ידי ביום 26.10.2015.

הודעתי לשמאי הצדדים כי לדעתי השתתפותם אינה נחוצה.

## 3. <u>פרטי הרישום והזכויות</u>

3.1 המידע להלן מסתמך על נסח רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים מיום 22.10.2015 (נסח מקוון זה, החתום בחתימה אלקטרונית מאושרת, לא יראו פלט נייר שלו כהעתק נאמן של הנסח), על מסמכי הבית המשותף, ועל חוזה המכר.

3.2 גוש **7127** חלקה **29** חולון. שטח החלקה – 3,103 מ"ר (הרכוש המשותף).

על החלקה נבנה בנין מגורים שנרשם בפנקס בתים משותפים, סה"כ 41 תתי חלקות (כולל תת חלקה מס' 41 שהיא הרכוש המשותף).

הדירה הנדונה רשומה כתת חלקה 14 ומתוארת כדירה בקומה שלישית בשטח 58.20 מ"ר.

לתתי החלקות בבנין אין צמידויות.

על פי הערה בנסח : **קומה א' המצויינת בתשריט משמשת כקומת כניסה.**

הדירה רשומה בשלמות ע"ש שליטא פנחס.

3.3 על פי נספח לתקנון הבית המשותף מיום 15.4.1972, הדירה הנדונה, מכונה, **על פי עמידר**, יחידה מס' 28 (בשונה מממספר תת החלקה על פי הנסח), הממוקמת בכניסה ד', בקומה ג' בבנין.

הערה : על פי הנספח הנ"ל וההערה בנסח, מדובר בבנין בו קומת עמודים + 4 קומות, כאשר מדובר ב- 5 כניסות, 8 דירות בכל כניסה.

על פי תשריט הבית המשותף, הדירה הנדונה ממוקמת בקומה השניה (קומה ג') מעל קומת עמודים (המסומנת במסמכי הבית המשותף כקומה א') , וממוקמת בכניסה ד' (שהיא השניה ממזרח).
על פי הנספח לתקנון, הדירה כוללת 3 חדרים, שטח הרצפה של הדירה הינו 58.2 מ"ר, וחלקה ברכוש המשותף – 1/40.
תשריט הבית המשותף תואם את התקנון הנ"ל.
גם על פיו אין צמידויות לדירות שבבנין.

3.4 על פי חוזה המכר מיום 28.5.2014, הועברו הזכויות בדירה הנדונה (מכונה בחוזה – דירה מס' 28) מ- פנחס שליטא (המוכר שהוא הנישום בשומה זו) ל- מאיר וסופיה נח (הקונים).

3.5 אין מחלוקת בין שמאי הצדדים לנושא זכויות הבעלים.

## 4. <u>מיקום הבנין, הדירה ותאורם</u>

4.1 לחלקה, ששטחה 3,103 מ"ר, וצורתה אי רגולרית, חזית צפונית לשדרות יוספטל שבמערב העיר חולון, בקטע שבין רחוב אילת ממזרח לנתיבי איילון במערב.
מדובר בציר תנועה ראשי וסואן ברוב שעות היממה.
הוא מחבר בין מערב בת ים למערב חולון, כאשר החיבור של כביש 20 (נתיבי איילון) לרחוב יוספטל ו הינו ב- "מחלף יוספטל".
מחלף זה ממוקם בסמוך מאד לבנין (שהוא השני ממזרח למחלף).

4.2 על החלקה נבנה בית מגורים טורי בן 4 קומות, הכולל 5 כניסות, 8 דירות בכל כניסה.
לא נמסרו לי נתונים בכתב לגבי שנת הבניה של הבית המקורי. מהיכרותי רבת השנים עם האזור, ובהתחשב בצורת התכנון ושל הבנין, מדובר בשנות החמישים של המאה הקודמת.
הבנין בנוי בבניה קונבנציונאלית : שלד בטון, קירות מבלוקים עם ציפוי טיח, וגג בטון שטוח.
חוץ הבנין וחדר המדרגות, ברמת גימור בינונית התואמת את גיל הבנין. אין בבנין מעלית וחניה.
במבט מבחוץ מתברר שאף דירה בבנין לא הורחבה.

4.3 הדירה הנדונה ממוקמת בכניסה השניה ממזרח בקומה שניה מעל קומת עמודים (ראה סעיף 3.3), ולה חזיתות לצפון ודרום.
פנים הדירה אינו רלוונטי לשומה.

## 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.

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



5.2 **<u>תכניות במצב קודם</u>**

**<u>תכנית ח/60</u>** מיום <u>26.6.1958</u> (מאוחרת מתכנית ח/1, ולכן הוראותיה גוברות)

התכנית מסווגת את החלקה כ- אזור מגורים ד'.

זכויות הבניה באזור זה :

אחוזי בניה לקומה – 30% (כולל בניני עזר)

אחוזי בניה בקומת קרקע – 60% משטח קומה

סוג המבנים – בנין 3 קומות על עמודים.

**<u>תכנית שיכון ציבורי מס' 3/40/1</u>** (להלן – "**<u>תכנית שיכון ציבורי</u>**") מיום <u>1.2.1967</u>

התכנית מתירה באזור זה בנייני מגורים בני 3- 4 קומות. קווי בנין : קדמי, צדדי ואחורי – 5.0 מטר.

5.3 **<u>תכניות במצב חדש</u>**

**<u>תיקון מס' 4 לתכנית ח/1</u>** (להלן – "**<u>תיקון 4</u>**") י.פ. <u>2829 מיום 24.6.1982</u>

הותרה הקמת מבנה מעל כל יציאה לגג ששטחו לא יעלה על 12 מ"ר ברוטו וגובהו החיצוני מעל למפלס הגג, כולל התקרה, לא יעלה על 2.4 מטר.

שטח חדרי המדרגות בקומות המגורים (עד 12 מ"ר לקומה) יכלל באחוזי הבניה המותרים.

לא תותר הקמת בנין למגורים אלא אם ייבנה הבנין מעל קומת עמודים מפולשת.

**<u>תיקון מס' 4ד' לתכנית ח/1</u>** (להלן – "**<u>תיקון 4ד'</u>**") י.פ. <u>3358 מיום 15.7.1986</u>

הותרה הקמת חדר יציאה לגג מתוך דירות עליונות בשטח מרבי שלא יעלה על 23 מ"ר.

לא יותרו חדרי יציאה לגג בבניינים צמודי קרקע, קומה אחת, קוטג'ים בעלי גג שטוח.

**<u>תיקון 8 לתכנית ח/1</u>** (להלן – "**<u>תיקון 8</u>**") שפורסם למתן תוקף ב-י.פ. <u>מס' 3683 מיום 30.7.1989</u>

התכנית מתירה מחסן במרתף בשטח 6 מ"ר לדירה, או מרתף משותף לדיירי הבית בשטח של מכפלת הדירות ב- 6 מ"ר לדירה, לפעילויות תרבות וספורט לשימוש דיירי הבית בלבד.

**<u>תיקון מס' 7 לתכנית ח/1</u>** (להלן – "**<u>תיקון 7</u>**") י.פ. <u>3791 מיום 19.8.1990</u>

הותרה תוספת של 30% מהשטח המותר למגורים לכל השטחים בתחום תכנית ח/1. זאת למעט מגרשים לגביהם אושרו תכניות בנין עיר לאחר תכנית ח/1 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 הבנייה למגורים.

**<u>תכנית ח/418</u>** (להלן – "**<u>תכנית 418</u>**") י.פ. <u>4190 מיום 6.2.1994</u>

בתשריט התכנית מסווגת החלקה כ- **אזור מגורים ד'**.

התכנית קובעת את אחוזי הבניה באזור הנ"ל על פי הוראות תכנית המתאר ח/1 על תיקוניה.

תיקון לתכנית ח/1 הינו תיקון 1 משנת 1960.

על פי תיקון זה, זכויות הבניה באזור ד' יהיו % 33 בקומה.

גובה הבנין : 3 קומות + קומת עמודים.

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

קווי בנין : צדדי – 3 מטר, אחורי – 5 מטר, קדמי – 5 מטר לפחות או המסומן בתשריט.

תיקון נוסף לתכנית ח/1 הינו תיקון 7.

על פי תיקון זה, תותר תוספת של 30%.

תכנית 418 כפופה גם לתרש"צ לפיו נבנה הבנין ב- 4 קומות.

הוראות תכנית 418 :

סעיף 11.2.ו' :

הבניה תהיה באגפים שלמים.

הועדה המקומית רשאית להתיר תוספת בניה בבניינים קיימים בכפוף לתנאים, ביניהם, קווי הבניה של חלק הבנין הקיים בהיתר יהיו לפי הקיים ביום אישור התכנית.

**תיקון מס' 10א' לתכנית ח/1** (להלן – "**תיקון 10**") י.פ. 4252 מיום 13.10.1994

הותרה הקמת פרגולה בצמוד לחדרי היציאה לגג. שטח הפרגולה יהיה עד 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לדירה שעליה בנוי חדר היציאה לגג, ועד 23 מ"ר.

**תכנית ח/מק/418/2000א'** (להלן – "**תכנית 418א'**") י.פ. 4451 מיום 24.10.1996

על פי טבלת הזכויות שבתקנון התכנית, נקבעו לגבי אזור מגורים ד' הוראות בניה כדלקמן :

אחוזי בניה ב- 2 אופציות :

3 קומות X 30% X 1.3 + 7 מ"ר ממ"ד + מרפסות פתוחות 12 מטר ולא יותר - 10% משטח הדירה.

4 קומות X 33% X 1.3 + 7 מ"ר ממ"ד + מרפסות פתוחות 12 מטר ולא יותר - 10% משטח הדירה.

בנוסף הותרה הקלה של 6% (לגביה ראה הכרעתי בפרק 10).

התכנית מוסיפה על האמור בסעיף 11.2 בתכנית 418 כדלקמן :

**במקרים מיוחדים ובשיקול מהנדס העיר תהיה רשאי הועדה המקומית :**

**א. לאפשר הרחבת דירות שלא רק על פי 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 כי השלמת מבנה או אגף שהורחבו בעבר, וזאת כדי לשמור על חזית ארכיטקטונית וקוי בנין אחידים.**

**תיקון מס' 15 לתכנית ח/1** (להלן – "**תיקון 15**") י.פ. 4644 מיום 17.5.1998

התכנית מגדילה מאפשרת בניית מרתף לאחסנה, בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר לכל יח"ד.

**תיקון מס' 23 לתכנית מס' ח/1** (להלן – "**תיקון 23**") י.פ. 5824 מיום 26.6.2008

בגגות שטוחים – 40 מ"ר ליח"ד. גובה נטו 2.7 מטר.

חדר היציאה לגג יבנה בנסיגות הבאות : קדמי או פינתי – 2.0 מטר, צידי ואחורי – 1.4 מטר.

בעליות גג – על פי מגבלת גובה (7.0 מטר מרצפת הקומה העליונה) ושיפוע הגג (30% – 40%).

פרגולה – עד ⅓ משטח הגג או 30 מ"ר בדירות עד 120 מ"ר, 40 מ"ר בדירות מעל 120 מ"ר, לפי הקטן.

5.4 **<u>רישוי</u>**

לא נמסרו לי היתרי בניה.

שמאי הבעלים ציין כי לא נמצא תיק בנין לחלקה ו/או היתר הבניה להקמת הבנין.

## 6. <u>המחלוקות בין שמאי הצדדים בגין התכניות השונות</u>

**ההשבחה בשומות הצדדים חושבה לפי חלק הדירה ברכוש המשותף – 1/40.**

**תחשיבי שמאי הצדדים, בכל התכניות, כולל אסמכתאות לשווי, יצורפו כ-נספח לשומה המכרעת.**

6.1 **<u>תיקון 4</u>**

| שמאית הועדה | שמאי הבעלים |
|---|---|
| **התכנית משביחה**.<br>התכנית מתירה 12 מ"ר חדר על הגג, ל- 10 יח"ד בקומה העליונה.<br><br>תגובה לטענת שמאי הבעלים כי אין להשית השבחה על הבעלים, שאין לו גישה ישירה לגג (רלוונטי גם לתיקונים 4ד', 10א' ו- 23) :<br>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.<br>הועדה הגישה ערעור על החלטת ברגר.<br><br>לא ניתן יהיה לגבות היטל השבחה עתידי לגבי חלקים מהחלקה שיימכרו לאחר המועד הקובע של אישור התכניות, ולכן יש לחייב בהיטל השבחה במועד המכר.<br><br>זכויות קנייניות הינם הבסיס לעריכת שומה, ויש להתייחס לזכויות אלו.<br>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.<br>כך שאין ודאות שחדרי הגג ייבנו בפועל בצמוד לדירות העליונות, וגם במידה וכן, הרי שהועדה מחייבת קבלת הסכמה של 75% מהדיירים לבניה, כאשר מגיש הבקשה להיתר לבניה על הגג שלו יצטרך לפצות אותם בגין בניה על זכויות שאינן שלו.<br><br>מציינת פסיקות שמאים מכריעים שחייבו בהיטל השבחה את בעלי הזכויות בהתאם לזכויות הקנייניות.<br>גם לאחר ערר ברגר, ניתנה שומה מכרעת של השמאי משה נדם בגו"ח 7174/55, לפיה יש לחייב כל דייר בחלקה לפי חלקו היחסי ברכוש המשותף. | **אין השבחה**.<br>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 מתיתיהו**"), נקבע כי אין להשית היטל השבחה על בעלים שאין לו גישה ישירה לגג. האמור רלוונטי לכל התכניות המתייחסות לזכויות בניה בגג.<br>גם אם ישנן פסיקות שמאים מכריעים שפסקו כי ניתן לגבות היטל השבחה, פסיקה זו אינה כדין היות והשמאים המכריעים כפופים להחלטות ועדות הערר. |

6.2 **<u>תיקון 4ד'</u>**

| שמאית הועדה | שמאי הבעלים |
|---|---|
| **התכנית משביחה**.<br>התכנית מגדילה את שטח חדרי יציאה לגג ב- 11 מ"ר כל אחד.<br>תחשיב שמאית הועדה, כולל אסמכתאות לשווי, יצורף כ-**נספח לשומה המכרעת**. | **אין השבחה**.<br>טיעוניו לעיל לגבי תיקון 4 (כולל הסתמכות על ערר ברגר וערר מתתיהו), תקפים גם לתכנית זו. |

6.3 **<u>תיקון 7</u>**

| **מהות ההשבחה** | |
|---|---|
| **אין השבחה בגין תכנית זו.**<br>**את ההשבחה בגין תוספת זכויות בניה של 30% מהשטח המותר, יש לחייב בהיטל השבחה בגין תכנית 418** (ראה להלן).<br>תכנית 418 מתקנת את התרש"צ וקובעת כי החלקה מיועדת לאזור מגורים ד' לפי הזכויות המותרות בתכנית ח/1 על תיקוניה. לכן תיקון 7 שאושר בשנת 1990 חל גם על החלקה הנדונה, אך זאת ממועד אישור תכנית 418. | **יש השבחה בגין תכנית זו.**<br>**את ההשבחה בגין תוספת זכויות בניה של 30% מהשטח המותר, יש לחייב בתיקון 7.** |
| **תחשיב ההשבחה** | |
| תגובה לנושא הדחייה :<br>אין מניעה לבצע את הרחבת הדירות, ולכן אין להביא בחשבון דחייה כה ארוכה.<br>מקדם המושע שהביאה בחשבון מגלם גם את נושא הדחייה.<br>למעשה, מדובר בזכויות משותפות, אולם כל דירה יכולה להוסיף את אותו שטח המשויך לפי חלקיה ברכוש המשותף. | ההשבחה חושבה בדחיה לפי מקדם של 0.3.<br>מתשריט תכנית 418 ניתן לראות כי קיימת בעיתיות לאשר את תוספת הזכויות במגבלת קווי הבנין, לכן הובאה בחשבון דחייה עד לתום החיים הכלכלים של הבנין. עד היום לא הורחבו הדירות.<br>בתקנון הבית המשותף קירות החוץ הוגדרו כרכוש משותף. לכן, לא ניתן לאפשר בניה באגפים שונים ללא אישור בעלי הזכויות האחרים. |
| **פטור** | |
| תגובה לנושא הפטור (רלוונטי גם לתכנית 418א') :<br>נושא הפטור אינו בסמכות שמאי מכריע ויש לפנות לועדה המקומית לנושא זה. | התכנית נכללת בפטור ל- 140 מ"ר, על כן אין לגבות בהיטל השבחה. |

6.4 **<u>תכנית ח/418</u>**

| **מהות ההשבחה** | |
|---|---|
| **יש השבחה בגין תכנית זו.**<br>**את ההשבחה בגין תוספת זכויות בניה של 30% מהשטח המותר, יש לחייב בתכנית 418.** | **אין השבחה בגין תכנית זו.**<br>**את ההשבחה בגין תוספת זכויות בניה של 30% מהשטח המותר, יש לחייב בתיקון 7** (ראה לעיל). |
| **תחשיב ההשבחה** | |
| הובאו בחשבון מקדמי שווי :<br>0.75 – מקדם מושע<br>0.80 – מקדם שוליות | |


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

| שמאי הועדה | שמאי הבעלים |
|---|---|
| בכל מקרה הביאה בחשבון הפחתה, למרות אי הצורך בחזית ארכיטקטונית אחידה לכל הבנין.<br><br>למעשה, מדובר בזכויות משותפות, אולם כל דירה יכולה להוסיף את אותו שטח המשויך לפי חלקיה ברכוש המשותף.<br>בסעיף 11.2.ו' בתכנית 418 ישנה התייחסות לתוספת הבניה לאגפים שלמים, כאשר אין בתכנית הגדרה ל-"אגף".<br>תגובה לנושא אפשרות ניצול הזכויות במסגרת קווי הבנין : מדובר בחלקה בשטח של 3,100 מ"ר, כאשר הניצול, כולל זכויות בניה הנוספות, הוא 1,331 מ"ר (43%) לא כתוב שה- 30% הן לכל דירה ודירה, אלא הן לבנין או לחלקה, וניתן לחלק את תוספת הזכויות בצורה שונה בין הדירות. | |

6.5 **<u>תיקון 10א'</u>**

| | |
|---|---|
| **התכנית משביחה**.<br>התכנית מתירה 23 מ"ר פרגולה ל- 10 יח"ד. | **אין השבחה**.<br>טיעוניו לעיל לגבי ערר ברגר וערר מתתיהו, תקפים גם לתכנית זו. |

6.6 **<u>תכנית 418א'</u>**

| | |
|---|---|
| מוסכם על שמאי הצדדים : התכנית מאפשרת הקלה לתוספת של 6%. השטח לחיוב – 186.18 מ"ר.<br>שווי ל-מ"ר מבונה – 400 $ (לפי יציג 3.248 – 1,300 ₪). | |
| מקדמי שווי :<br>0.75 – מקדם מושע<br>0.80 – מקדם שוליות<br><br>תגובה :<br>לא מדובר בהקלה אשר מחייבת פרסום.<br>הזכות היא מכוח התכנית ולכן קיימת ודאות מלאה לאישור ההקלות.<br>לנושא הפטור הגיב בסעיף 6.3 לעיל | מקדמי שווי :<br>0.40 – מקדם דחייה.<br>לא ברור אם ניתן יהיה לנצל את זכויות הבניה במסגרת קווי הבנין. נטל ההוכחה כי ניתן לנצל זכויות אלו, צריך שיוטל על הועדה.<br><br>התכנית נכללת בפטור ל- 140 מ"ר, על כן אין לגבות בהיטל השבחה. |

6.7 **<u>תיקון 23</u>**

| | |
|---|---|
| **התכנית משביחה**.<br>התכנית מגדילה את שטח חדרי יציאה לגג ב- 17 מ"ר כל אחד. | **אין השבחה**.<br>טיעוניו לעיל לגבי ערר ברגר וערר מתתיהו, תקפים גם לתכנית זו. |


**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**




## 7. סיכום ההשבחה והיטל ההשבחה בשומת הצדדים

| תכנית | שומת הועדה | | שומת הבעלים | |
|---|---|---|---|---|
| | השבחה ב- ₪ | היטל השבחה ב- ₪ | השבחה ב- ₪ | היטל השבחה ב- ₪ |
| תיקון 4 | 16 | 8 | אין השבחה | אין היטל השבחה |
| תיקון 4ד' | 738 | 369 | אין השבחה | אין היטל השבחה |
| תיקון 7 | אין השבחה | אין היטל השבחה | 6,770 | 3,385 |
| תכנית 418 | 21,823 | 10,911 | אין השבחה | אין היטל השבחה |
| תיקון 10א' | 672 | 336 | אין השבחה | אין היטל השבחה |
| תכנית 418א' | 3,590 | 1,795 | 2,418 | 1,209 |
| תיקון 23 | 11,475 | 5,737 | אין השבחה | אין היטל השבחה |

## 8. הכרעתי במחלוקת המשפטית הנוגעת לניצול הבניה על הגג

8.1 הכרעתי בנושא זה מתייחסת לכלל התכניות אשר קובעות הוראות בניה לגבי הבניה בגג, דהיינו במקרה זה של הבנין הנדון מדובר ב- **תיקונים 4, 4ד', 10א' ו- 23**.

8.2 בנושא זה ניתנו 3 החלטות ועדות ערר, לפיהן 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.

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

אולם לידיעתי עדיין אין פס"ד בנדון.

הועדה המקומית 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.

**לכן אני קובע כי אין חבות בהיטל השבחה בגין תיקונים 4, 4ד', 10א' ו- 23**.

8.4 השמאית פרנקו ביקשה בישיבה כי השומה תכלול כחלופה גם תחשיב השבחה בגין תכניות הגגות (זאת גם במידה ואקבע כי אין השבחה).

הכרעה :

לא קיים הליך לפיו בנושא בו ניתנה החלטת ועדת ערר, יחשב השמאי המכריע את השומה בשתי חלופות (גם אם הוגש ערעור על החלטת ועדת הערר).

סביר להניח שבמידה ויוגש ערעור על קביעתי, ובמידה וועדת ערר או ערכאת ערעור אחרת תקבע בניגוד לקביעתי לעיל, התיק יוחזר אלי לתיקון השומה.


**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. **<u>הכרעה בנושא ההשבחה בגין תיקון 7</u>**

9.1 <u>אפשרות לתוספות בניה מבחינת קווי הבנין המותרים</u>

במצב הקודם לתיקון 7, זכויות הבניה הן :

3,103 מ"ר X 120% (4 קומות X 30%) – **3,724 מ"ר**.

תוספת זכויות הבניה על פי תיקון 7 – 3,724 מ"ר X 30% – **1,117.2 מ"ר**.

לפי חישוב גרפי שערכתי, המצב הוא כדלהלן (המידות חושבו במדידה גרפית) :

שטח הבנין ברוטו – 73.0 מטר X 12.8 מטר X 4 קומות – **3,738 מ"ר**. דהיינו זהה כמעט לגמרי למצב הקודם.

על פי הקצאת קווי הבנין המותרים (על פי התרש"צ), על גבי שרטוט המגרש, מתברר כי ל- 9 הדירות המזרחיות ניתן להוסיף לכל דירה 2 מטר (בכוון דרום-צפון) בחזית הצפונית, ו- 5 מטר (בכוון דרום-צפון) בחזית הדרומית. סה"כ הרחבה של 7 מטר.

רק לדירה אחת (המערבית), בה יש בעיה בגין קו הבנין לגבי בניה לחזית הצפונית, ניתן לבצע את תוספת הבניה לכיוון מערב.

תוספת השטח האפשרית לדירה אחת מבחינת קווי הבנין : 7.3 מטר (רוחב ברוטו של דירה) X 7.0 מטר – 51.1 מ"ר.

תוספת השטח האפשרית לכל 40 הדירות בבנין מבחינת קווי הבנין – 2,044 מ"ר.

דהיינו, מבחינת קווי בנין ניתן לבצע את כל הזכויות על פי תיקון 7.

הערה :

גם על פי ממצאי ביקורי במקום, ומדידה מדגמית, קווי הבנין המותרים מאפשרים הרחבת הבנין לכיוונים המפורטים לעיל. יש לציין כי בהרחבה זו אין גם משום הפרעה, ולו מינימלית, לבנייני מגורים אחרים שבצידי ומאחורי הבנין הנדון.

9.2 <u>אפשרות לתוספות בניה, בכל אגף בנפרד</u>

בהוראות תכנית ח/1 ותיקון 7, אין כל מגבלה לגבי בניה באגפים.

9.3 <u>אפשרות לתוספות בניה בכפוף להוראות תקנון הבית המשותף</u>

הן על פי הנסח והן לפי התקנון, קירות חוץ הן רכוש משותף.

מהיכרותי רבת השנים עם נושא רישום בתים משותפים, במידה ומצמידים קירות חוץ לדירות מסוימות, הסיבה לכך הינה שימוש בקיר החוץ לשילוט עבור בעל הדירה (כגון שילוט הלוגו של בנקים).

לא נתקלתי במקרה בו אי ההצמדה של קירות החוץ, לא תאפשר ביצוע תוספות בניה.

**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**



9.4 <u>מקדם מושע</u>

הבית המשותף נרשם בשנת 1972.

בסעיף 1(ב) לתקנון המוסכם הוגדר מה הוא הרכוש המשותף :

**כל חלקי הבית המשותף חוץ מן החלקים הרשומים כירות ולרבות הקרקע, הגגות, הקירות החיצוניים, המסד, חדרי המדרגות, מיקלטים, מעליות וכן מתקני הסקה או מים וכיוצא באלה, המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות או מרביתם אפילו הם בתחומי דירה מסויימת.**

בסעיף 5 לתקנון המוסכם נרשם כי :

**בכפיפות לתנאי חוזה החכירה, לא יורשה בעל דירה להוסיף לדירתו כל תוספת בניה שהיא אלא אם יקבל היתר בניה מאת הרשות המוסמכת ובעל הקרקע ובתנאי שהשטח הכולל של דירתו ושל תוספות הבניה שביצע או ברצונו לבצע לא יעלו על חלקו באחוזי הבניה המירביים המותרים ו/או המאושרים לחלקה בשלמותה וחלקו זה הוא כחלקה של ירתו ברכוש המשותף...**

לאור האמור לעיל, אני מסכים עם שמאי הבעלים כי תאורטית לא ניתן יהיה לאפשר בניה באגפים שונים, ללא אישור בעלי הזכויות האחרים.

מבחינה מעשית, האפשרות הסבירה הינה הסכמה הדדית (או אי התנגדות הדדית), לכך שכל דירה בבנין תבצע הרחבה אופקית.

למרות האמור לעיל, ובהתחשב גם בכך שבפועל לא בוצעו עד היום הרחבות בניה אופקיות בדירות, אביא בחשבון דחייה למושע לפי 5 שנים (6%), כפי שנקבע בשומת הועדה.

מקדם דחייה – **0.75**.

9.5 <u>מקדם שוליות</u>

אמנם השטחים **הרשומים** של הדירות (כולל הנדונה) – קטנים.

אולם מדובר בשיטת הרישום הישנה לפיה כל המרפסות (ששטחן גדול מאד בדירות שבבנין), לא כלולות בשטח הרשום.

גם קירות החוץ והקירות המפרידים (בין הדירות עצמן, ובין הדירות לחדר המדרגות), לא כלולים בשטח הרשום.

לכן השטח ברוטו הינו כ- 85 מ"ר.

לאור זאת אני מסכים למקדם השוליות שנקבע בשומת הועדה – **0.80.**

9.6 <u>עלויות התאמה</u>

המושג עלויות התאמה בחישוב היטל השבחה מתייחס רק לעלויות העודפות בגין בניה חדשה בצמוד וכתוספת לבנין קיים.

לא מדובר בעלות הבניה עצמה, הגלומה בשווי.

במקרה הנדון, עלות ההתאמה מתייחסת בעיקר להריסות קירות חוץ לצורך ביצוע ההרחבות, ולהתאמות ריצוף, טיח פנים וטיח חוץ של תוספות הבניה – לקיים.

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

עלות זו, ש**תובא בחשבון רק פעם אחת** (בגין תיקון 7), מוערכת על ידי בסך **% 20 מההשבחה**.

## 10. <u>הכרעה בנושא ההשבחה בגין תכנית 418</u>

10.1 <u>אפשרות לתוספות בניה מבחינת קווי הבנין המותרים</u>

תכנית 418 קובעת כי החלקה תסווג כ- אזור מגורים ד', וכי הבניה באזור זה בבניינים בני 4 קומות תהיה % 33 לקומה (לפי תכנית ח/1 על תיקוניה, כולל תכנית ח/1/1). לכן תכנית זו הוסיפה עוד % 3 לקומה X % 130 בגין מרפסות לפי תיקון 7.

תוספת זכויות הבניה – 3,103 מ"ר X 12% (3% לקומה) X 1.3 (לפי תיקון 7) – **484.1 מ"ר**.

על פי המפורט בסעיף 8.1 לעיל, ניתן לנצל תוספת הבניה זו בקווי הבנין המותרים.

10.2 <u>אפשרות לתוספות בניה מבחינת הדרישה לתוספות בניה בכל אגף בנפרד</u>

**על פי** סעיף 11.2.ו' בתקנון התכנית – **הבניה תהיה באגפים שלמים.**

אין בתקנון הגדרה ל- "אגף".

ברור לי שהכוונה הינה לכך שלא מדובר בכל הבנין (5 חדרי המדרגות). אלא בבניית הרחבות בחדר מדרגות אחד (8 דירות) לכל גובה הבנין.

זאת כאשר על פי אותו סעיף בתקנון, הועדה רשאית (לגבי הבנין דמוי הנדון) לאשר במקרים מיוחדים שההרחבה תהיה רק בקומות א', ב', ג'.

פרשנות זו שלי הינה המחמירה. הפרשנות המקלה הינה שמותר לבנות הרחבות רק בדירות הממוקמות אחת מעל השניה (בניה כזו מכונה בתב"עות בירושלים בשם "בניה בעמודות").

מקדם הדחיה בגין מגבלה זו, חופף לזו שבגין מושע (סעיף 9.4 להלן).

10.3 <u>אפשרות לתוספות בניה בכפוף להוראות תקנון הבית המשותף</u>

<u>ראה הכרעתי בסעיף 8.3.</u>

גם אם קיימת דחיה בגין נושא זה (בתכנית זו ובתיקון 7), היא חופפת לזו שבגין מושע (סעיף 9.4 להלן).

10.4 <u>מקדם מושע ומקדם שוליות</u>

ראה סעיפים 8.4, 8.5 לעיל.

## 11. <u>הכרעה בנושא ההשבחה בגין תכנית 418א'</u>

שומות הצדדים התייחסו להשבחה הנובעת מ-**הקלה** בשיעור % 6.

נושא ההקלה מצוין רק ב- "טבלת זכויות בניה" שבתקנון. נכתב בה רק (בכותרת הטבלה) – **הקלה % 6**.

אין בתקנון (שהינו קצר ביותר – עמוד אחד + הטבלה הנ"ל) שום אזכור אחר או הסבר לנושא ההקלה.

לכן הפרשנות שלי הינה פרשנות מילולית, לפיה מדובר אכן בדרישה להליך של הקלה.

אחרת ניתן היה להוסיף זכויות בשיעור 6% ללא אזכור של "הקלה".

בנושא זה של חישוב היטל השבחה בתכנית המעניקה הקלות, ניתן לאחרונה פס"ד בית המשפט העליון רע"א 3002/12 **הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון.**

פס"ד זה התייחס (בין שאר המקרים המפורטים בו), גם למקרה דומה לנדון.

בסעיפים 28, 34 בפס"ד (כפי שאני מבין אותם), נקבע כי **לגבי זכויות בתכנית הכרוכות בהקלה – החיוב המלא בהיטל השבחה הינו במועד אישור ההקלות ע"י הועדה המקומית.**

**לכן בגין המימוש הנדון שהוא מכר, אין חבות בהיטל השבחה.**

## 12. שוויים למועדים הקובעים

### 12.1 שווי לתיקון 7

שמאי הבעלים קבע שווי של 360 $ (735 ₪)

השמאי לא ציין על מה הסתמך בקביעת השווי.

שמאית הועדה לא קבעה השבחה בגין תכנית זו, ולכן לא ציינה שווי.

הכרעה

בקביעת השווי אסתמך על 2 שומות מכריעות שנערכו בגין תיקון 7 לנכסים באזורים בעלי אופי דומה לנדון, כדלהלן :

| שמאי מכריע | כתובת | שווי ל-מ"ר מבונה ב- ₪ | מקדם מיקום | שווי מתואם ל-מ"ר מבונה ב- ₪ |
|---|---|---|---|---|
| מנחם מלוכנא | המעפילים 10 | 735 | 0.9 | 660 |
| גבע בלטר | י"א באדר 22 | 980 | 0.75 | 735 |
| ממוצע במעוגל | | | | **700** |

### 12.2 שווי לתכנית 418

שמאית הועדה קבעה שווי של 400 $ (1,185 ₪).

היא הסתמכה על 3 שומות מכריעות.

שמאי הבעלים לא קבע השבחה בגין תכנית זו, ולכן לא ציין שווי.

הכרעה

לדעתי, השומות המכריעות שציינה שמאית הועדה אינן רלוונטיות היות ומדובר שם בצמודי קרקע.

בקביעת השווי אסתמך על 3 שומות מכריעות שנערכו לנכסים באזורים בעלי אופי דומה לנדון, כדלהלן :

הערה : השווי שנקבע בשומות המפורטות הוא אומנם לתיקון 10א', אך מדובר בפער של כ- 8 חודשים בלבד.

| שמאי מכריע | כתובת | שווי ל-מ"ר מבונה ב- ₪ | מקדם שווי | שווי מתואם ל-מ"ר מבונה ב- ₪ |
|---|---|---|---|---|
| מנחם מלוכנא | המעפילים 10 | 1,745 | 0.9 | 1,570 |
| שאול אשרת | אילת 17 | 1,565 | 0.9 | 1,408 |
| ניקי פרימו | הופיין 55 | 2,000 | 0.9 | 1,800 |
| ממוצע במעוגל | | | | **1,600** |

## 13. <u>תחשיב ההשבחה והיטל ההשבחה לחלק הנישום</u>

13.1 <u>תחשיב ההשבחה בגין תיקון 7 מועד קובע 3.9.1990</u>

תוספת זכויות בניה – 3,724 מ"ר X 30% – 1,117.2 מ"ר

השבחה – 1,117.2 מ"ר X 0.75 (מקדם מושע) X 0.8 (מקדם שוליות) X 0.8 (מקדם הפחתת עלויות התאמה)X 700 ₪ X 1/40 **– 9,384 ₪**

**היטל השבחה – 4,692 ₪**

13.2 <u>תחשיב ההשבחה בגין תכנית 418 מועד קובע 21.2.1994</u>

תוספת זכויות בניה – 3,103 מ"ר X 12% X 1.3 – 484.1 מ"ר

השבחה – 484.1 מ"ר X 0.75 ( מקדם מושע) X 0.8 (מקדם שוליות) X 1,600 ₪ X 1/40 **– 11,620 ₪**

**היטל השבחה – 5,810 ₪**


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

14. **<u>סיכום ההשבחה והיטל ההשבחה</u>**

| תכנית | מועד קובע | השבחה | היטל השבחה |
|---|---|---|---|
| תיקון 4 | 9.7.1982 | אין השבחה | אין היטל השבחה |
| תיקון 4ד' | 30.7.1986 | אין השבחה | אין היטל השבחה |
| תיקון 7 | 3.9.1990 | 9,384 | 4,692 |
| 418/ח | 21.2.1994 | 11,620 | 5,810 |
| תיקון 10א' | 28.10.1994 | אין השבחה | אין היטל השבחה |
| מק/418/2000/א | 8.11.1996 | אין השבחה | אין היטל השבחה |
| תיקון 23 | 10.7.2008 | אין השבחה | אין היטל השבחה |

15. **<u>הכרעה בנושא הפטור לפי סעיף (19)(ג)(1)</u>**

15.1 נפסק בעבר כי הנושא הוא בסמכות שמאי מכריע.

וזאת על פי פסק דין <u>עמ"נ 37365-02-11</u> (מחוזי מרכז) **עזבון המנוח פרז'י נ. ו' ועדה מקומית לתכנון ולבניה נתניה.**

לפי פסק דין זה, סמכות השמאי המכריע היא לדון בפטור לפי סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית.

15.2 לכן אני דן בנושא, במידה והנישום הגיש בקשה לפטור, כולל כל המסמכים, ונדחה על ידי הועדה.

במקרה הנדון, שמאי הבעלים מסר בישיבה – **לא הוגשה בקשה לפטור.**

15.3 לכן איני דן בנושא הפטור.

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**

# נספחים

לפיד שמאות מקרקעין
שמאות ומיסוי מקרקעין, תכנון אורבאני וניהול נכסים
טל': 03 -5225227 Tel: פקס': 077-4020184 Fax:
דוא"ל: lapid227@bezeqint.net E-mail:
לשכת שמאי המקרקעין בישראל

**נספח א' - תחשיבים**

| תיקון 7 | 03.09.1990 | | | |
|---|---|---|---|---|
| שטח תוספת לכל החלקה | 1,228.000 | מ"ר | 28.2 | מ"ר/יח"ד |
| מקדם דחיה | 0.300 | | 25 | שנה דחיה |
| שטח אקו' לחישוב | 368.400 | מ"ר | | |
| שווי בסיסי לשטח מבונה | 360.000 | $ | | |
| שע"ח | 2.042 | ₪ | | |
| שווי תוספת זכויות לחלקה | 270,818.208 | ₪ | | |
| שווי הזכויות הצמודות לדירה | 6,770.455 | ₪ | 40 | |
| היטל השבחה לפי 50% | 3,385.228 | ₪ | 0.5 | |
| היטל השבחה במעוגל | 3,385.000 | ₪ | | |
| הערה: ממוצע בין מקרקעין וערכם 6/1988 ו-7/1991 ($360) | | | | |
| | | | | |
| ח/מק/418/2000/א | 08.11.1996 | | | |
| שטח הקלה 6% | 186.180 | מ"ר | 4.65 | מ"ר/יח"ד |
| מקדם דחיה | 0.400 | | 19 | שנה דחיה |
| שטח אקו' לחישוב | 74.472 | מ"ר | | |
| שווי בסיסי לשטח מבונה | 400.000 | $ | | |
| שע"ח | 3.248 | ₪ | | |
| שווי תוספת זכויות לחלקה | 96,754.022 | ₪ | | |
| שווי הזכויות הצמודות לדירה | 2,418.851 | ₪ | 40 | |
| היטל השבחה לפי 50% | 1,209.425 | ₪ | 0.5 | |
| היטל השבחה במעוגל | 1,209.000 | ₪ | | |



**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
20, AHI-DAKAR ST. RAMAT GAN 52240
rafranco@walla.com

רחל פרנקו
כלכלנית ושמאית מקרקעין
רח' אח"י דקר 20 רמת גן 52240
טל': 03-5744714 פקס: 03-5744428


## נספח תחשיבי

שטח החלקה הרשום: 3,103 מ"ר

לפי זכויות הבניה שטח עקרי מותר בקומה: 1,331 מ"ר = 1.3 X 0.33 X 3,103 מ"ר

שטח עקרי מותר לדירה בקומה טיפוסית: כ- 133 מ"ר לכל יח"ד = 10 יח"ד / 1,331 מ"ר

1. **השבחה לתיקון 4**

שווי קרקע למ"ר למועד 9.7.1982 בסביבה הקרובה הינו $200.

תוספת שטח לחדרי גג: 120 מ"ר = 10 יח"ד בקומה X 12 מ"ר

השבחה: 16 ₪ = 0.75 (מושע) X 1/40 (חלקים) X 0.0251 ₪/$ X $200 X 1.4 X 120 מ"ר

והיטל ההשבחה: 8 ₪ נכון ליום 9.7.1982.

2. **השבחה לתיקון מס' 43'**

שווי קרקע למ"ר למועד 30.7.1986 בסביבה הקרובה הינו $200.

תוספת שטח לחדרי הגג: 110 מ"ר = 10 יח"ד X 11 מ"ר (12 מ"ר –23 מ"ר)

שטח אקוי: 154 מ"ר = 1.4(מקדם חדר גג) X 110 מ"ר

הפסד מרפסת גג: 22 מ"ר = 0.2 (הפסד מרפסת גג) X 110 מ"ר

שטח אקוי לחיוב: 132 מ"ר

השבחה: 738 ₪ = 0.75 (מושע) X 1/40 (חלקים) X 1.49 ₪/$ X $200 X 132 מ"ר

והיטל ההשבחה: 369 ₪ נכון ליום 30.7.1986.

3. **השבחה לתכנית ח/418**

שווי קרקע למ"ר למועד 21.2.94 בסביבה הקרובה הינו $400.

שטח מותר לפי תב"ע מצב קודם: 4,095 מ"ר = 4ק' X 0.33 X 3,103 מ"ר

שטח מותר במצב חדש: 5,323 מ"ר = 1.3 X 4,095 מ"ר

תוספת שטח: 1,228 מ"ר

השבחה: 21,823 ₪ =1/40X 0.8 (שוליות)X 0.75 (מושע) 2.96X ₪/$ X $400 X 1,228 מ"ר

והיטל ההשבחה: 10,911 ₪ נכון ליום 21.2.94.

4. **השבחה לתיקון 10 א':**

שווי קרקע למ"ר למועד 28.10.1994 בסביבה הקרובה הינו $400.

שטח לחיוב בגין זכויות הבניה להקמת פרגולות: 230 מ"ר = 23 מ"ר X10 יח"ד

השבחה: 672 ₪ =0.75 (מושע) X 1/40 X 3 ₪/$ X $400 X 0.13 (מ. פרגולה) X 230 מ"ר

והיטל ההשבחה: 336 ₪ נכון ליום 28.10.1994.

RACHEL FRANCO
ECONOMIST – REAL ESTATE APPRAISER
20, AHI-DAKAR ST. RAMAT GAN 52240
rafranco@walla.com

רחל פרנקו
כלכלנית ושמאית מקרקעין
רח' אח"י דקר 20 רמת גן 52240
טל': 03-5744714 פקס: 03-5744428


**5. <u>השבחה לתכנית ח/מק/418/2000/א</u>**

שווי קרקע למ"ר למועד 7.11.1996 בסביבה הקרובה הינו $400.

תוספת 6% לחלקה: 186.18 מ"ר = 3,103 X 0.06 מ"ר

השבחה: 3,590 ₪ =1/40 X 0.8 (שוליות) X 0.75 (מושע) X 3.248₪/$ X $400 X 186.18 מ"ר

והיטל ההשבחה: <u>1,795 ₪, נכון ליום 7.11.1996</u>.

**6. <u>השבחה לתיקון ח/23/1:</u>**

שווי קרקע <u>למגרש</u> למועד 11.7.2008 לנכס הנדון 3,000 ₪

תוספת שטח בקומת הגג: 170 מ"ר = 10 יח"ד X 17 מ"ר

שטח <u>אקי</u>: 238 מ"ר = 170 מ"ר X 1.4

הפסד מרפסת גג: <u>34 מ"ר</u> = 170 מ"ר X 0.2

שטח <u>אקי</u> לחיוב: 204 מ"ר

השבחה: 11,475 ₪ =1/40 (חלקים) X 0.75 (מושע) X 3,000 ₪ X 204 מ"ר <u>אקי</u>

והיטל ההשבחה: <u>5,737 ₪ נכון ליום 11.7.08</u>.




**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
20, AHI-DAKAR ST. RAMAT GAN 52240
rafranco@walla.com

רחל פרנקו
כלכלנית ושמאית מקרקעין
רח' אח"י דקר 20 רמת גן 52240
טל': 03-5744714 פקס: 03-5744428


## בסיס נתונים

1.תיקון 4 : מועד קובע: 9.7.82

מקרקעין וערכם יוני 1982

שווי קרקע לחדר באזור טוב בחולון: 170,000 שקל, המהווה 6.8 ₪ למ"ר קרקע מבונה בבנייה רוויה, דהיינו 270$ למ"ר אזור בינוני- 100,000 ₪.

יש לבצע התאמה לבנייה נמוכה.

יצחק ברמן קבע 250$ למ"ר ברחוב נגסין 4.

חוזה מכר מיום 9.3.1987 רחוב טהון 43 חלק מחלקה 284 בגוש 6018 מפדה אזרחי נמכר תמורת 120,000$ כאשר המבנה נהרס מספר שנים מאוחר יותר.

זכויות בנייה באותו מועד 50% + 23 מ"ר חדר על הגג 180 מ"ר + 23 מ"ר + חצר בניתוח השווי מתקבל כ- 270 מ"ר אקי ושווי מ"ר קרקע מבונה: 444$ למ"ר= 120,000/270$

2.תיקון 4ד' – מועד קובע 30.7.86

לפי מקרקעין וערכם מ- 12/85 שווי קרקע לחדר באזור טוב 5,000$- 6,000$ בבנייה רוויה.

מתקבל: 200$- 240$ לבנייה רוויה ולבנייה צמודת קרקע במקדם 30%- 40%.

יצחק ברמן קבע 250$ למ"ר ברחוב נגסין 4.

3.לתכנית ח/418 ותיקון 10א'

אמנון נזרי קבע בשומתו ברחוב ארלוזורוב 98 ערך שווי של 650$ למ"ר על סמך העסקאות הבאות:

א. עסקה מיום 15.12.93 נמכרה דירת מגורים בשטח של 135 מ"ר הכוללת 47 מ"ר מרפסות+ גג צמוד השטח של 184 מ"ר בקומה שניה בבנייך מגורים בן שתי קומות, בלינסון 18 חלקה 38 בגוש 7172 תמורת 843,097 ₪.

ב. עסקה מיום 28.12.95 נמכרה דירת מגורים בשטח של 85 מ"ר בקומה ראשונה בבנייך מגורים בן ארבע קומות, בפנחס לבון 16 חלקה 1990 בגוש 6043 תמורת 164,000$.

ג. גבי דורית פריאל קבעה שווי של 600$ לתיקון 10 א' ברחוב סירקין 16 וכ"כ מר ברמן קבע 600$ ברחוב נגסין 4.

RACHEL FRANCO
ECONOMIST – REAL ESTATE APPRAISER
20, AHI-DAKAR ST. RAMAT GAN 52240
rafranco@walla.com

רחל פרנקו
כלכלנית ושמאית מקרקעין
רח' אח"י דקר 20 רמת גן 52240
טל': 03-5744714 פקס: 03-5744428


4. לתכנית ח/מק/418/2000/אי

1. בהתאם לעסקה משנת 1994, נמכרה דירת מגורים חזיתית בת 3.5 חדרים בקומה ראשונה ברח' מנחמיפיינורו, תמורת 129,000$.
2. בתאריך 5.3.98 נמכרה דירה ברחוב הערבה 27 בשטח של 49 מ"ר תמורת 447,250 ₪. (7127/140/18).
3. בתאריך 6.5.98 נמכרה דירה ברחוב הערבה 27 בשטח של 42 מ"ר תמורת 479,830 ₪.

5. נתונים מערכת מידע נדלן לתיקון 23:

| תאריך | כתובת | גוש | חלקה | שטח בנוי נטו | התאמה לברוטו 20% | שנת בניה | קומה | מחיר מכירה | מחיר למ"ר ברוטו |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 16/01/2008 | דב הוז 86 | 7162 | 780 | 76 | 91.2 | 1970 | 3/3 | 570,000 ₪ | 6,250 ₪ |
| 18/02/2008 | אבן עזרא 4 | 7162 | 165 | 61 | 73.2 | 1965 | 3/3 | 517,000 ₪ | 7,063 ₪ |
| 19/05/2008 | הטייסים 4 | 7162 | 77 | 52 | 62.4 | 1970 | 2/3 | 520,000 ₪ | 8,333 ₪ |
| 01/08/2008 | הטייסים 22 | 7162 | 30 | 60 | 72 | 1970 | 2 | 710,000 ₪ | 9,861 ₪ |
| 04/09/2008 | קנרא 34 | 7162 | 221 | 53 | 63.6 | 1965 | 3 | 610,000 ₪ | 9,591 ₪ |
| ממוצע למ"ר בנוי ברוטו | | | | | | | | | 8,220 ₪ |
| הפחתת רווח יזמי מופחת 15% | | | | | | | | | 7,148 ₪ |
| מחיר למ"ר קרקע לאחר הפחתת עליות בניה במבנה ישן של 3,700 ₪ | | | | | | | | | **3,448 ₪** |




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