23 בדצמבר 2012

מספרנו: 12 / 315 15

לכבוד	**לכבוד**
גב' קיכלר חיה	**הועדה המקומית לתו"ב בני ברק**
ע"י מר אולומוצקי דוד	**באמצעות רחמים שרים**
ב"כ המבקשת	**שמאי הועדה המקומית (המשיבה)**
o-david@012.net.il	**shremr@bezeqint.net**

א.ג.נ.,

א.ג.נ.,

"שומה מכרעת" להיטל השבחה

גוש 6122, חלקה 248

רח' רבי עקיבא 33 בבני-ברק

1. מטרת השומה:

מטרת השומה היא הכרעה במחלוקת בין שמאי הועדה המקומית לבין ב"כ המבקשת במחלוקת בסוגיות משפטיות ושמאיות באשר להשבחה הנובעת מאישור תכניות כמפורט בסעיף 2 שלהלן.

2. המועדים הקובעים:

תכנית	פרסום תוקף	מועד קובע
105 ב'	07/08/1980	22/08/1980
105 ד'	21/02/1985	08/03/1985
105 ד' 2	01/03/2001	16/03/2001
105 ס'2	17/08/2005	01/09/2005
105 פ'	13/11/2005	28/11/2005
החלטת ועדה לפי תקנה 13		22/09/2008

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

3. <u>מועד הדיון:</u>

הדיון בנוכחות שמאי הצדדים נערך במשרד השמאי המכריע בתאריך 2.12.2012

4. <u>מועד הביקור בנכס:</u>

הביקור בנכס נערך יחד עם נציג המבקשת ללא נוכחות שמאי הצדדים ביום 06/12/2012
הביקור נערך ע"י: מנחם מלוכנא, שמאי מכריע

5. <u>עיקר המסמכים שהוגשו:</u>

5.1 עמדת הועדה המקומית מפורטת בחוות דעת שהוכנה ע"י השמאי רחמים שרים מיום 07/05/2012 ומיום 29/07/2012. (לרבות נספחים)

5.2 עמדת המבקשים מפורטת במכתביו של ב"כ המבקשת מיום 22/07/2012 מיום 23/08/2012 ומיום 30/10/2012 (לרבות נספחים).

5.3 המבקשת לא הגישה חוות שמאית התומכת בטענותיה. לפי טענת בא כוחה אינג' אולומוצקי דויד.

6. <u>פרטי המקרקעין:</u>

גוש	:	6122
חלקה	:	248
שטח החלקה הרשום	:	710 מ"ר
שטח החלקה נטו	:	637 מ"ר
סוג הנכס	:	מגרש ועליו 3 מבנים
כתובת	:	רח' רבי עקיבה 33 , בני ברק

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

7. <u>תאור הנכס והסביבה:</u>

הנכס הינו מגרש בעל שתי חזיתות, (לרחוב רבי עקיבא ולרחוב חתם סופר). על המגרש בנויים שלושה מבנים:

א. מבנה לחזית רחוב רבי עקיבא - הכולל קומת קרקע מסחרית + 2 קומות מגורים דירה אחת לקומה.

ב. מבנה אמצעי - הכולל דירה בקומת קרקע , ודירה בקומה א'.

ג. מבנה לחזית רחוב חתם סופר - הכולל קומת קרקע + 3 קומות.

רחוב רבי עקיבא הינו רחוב מרכזי בעיר המאופיין בבנייני מגורים עם קומת קרקע מסחרית וכן בנייני ציבור. ברחוב תנועת אנשים וכלי רכב ועם פעילות מסחרית תוססת. הפיתוח העירוני מלא.

המגרש בשטח של 710 מ"ר, בצורה מלבנית עם חזית מזרחית של כ- 14 מ' לרחוב רבי עקיבא עומק ממוצע של כ- 50 מ' וחזית מערבית לרחוב חתם סופר. המגרש נמצא במדרון תלול כאשר מפלס רחוב חתם סופר גבוה בכ-8 מ' ממפלס רחוב רבי עקיבא.

8. <u>המצב התכנוני:</u>

8.1 התכניות החלות במצב התכנוני הקודם:

תכנית בב/105/א' – פורסמה למתן תוקף בי.פ 1707 מיום 11/03/1971:

התכנית מסווגת את החלקה באזור מסחר ועסקים עם אפשרות לשלוש קומות מעל קומת חנויות.

גודל מגרש מינימאלי	: 500 מ"ר
בניה	: 35% לקומה
גובה	: 14 מ' - 3 קומות מעל קומת חנויות
קווי בניין	: לחזית – כמסומן בתשריט , לצד 3 מ', לאחור 5 מ'

החנויות יבנו אחרי קולונדה שעומקה 3 מ' לפחות.

מרפסות – שטח המרפסות, אם פתוחות ואם מכוסות גג, אינו נכלל בשטח הבית אלא בשיעור שעולה על 30% משטח הבית.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

תכסית – השטח הבנוי בקומת העמודים לא יעלה על 60% משטח הבניה המותר באזור, ויכלול את השטח של חדר המדרגות.

תכנית בב/201 – פורסמה למתן תוקף בי.פ 2395 מיום 15/12/1977:
התכנית מסמנת חלק מהחלקה הפונה לרחוב רבי עקיבא ביעוד מסחרי, והחלק המזרחי הפונה לחתם הסופר מוגדר כיעוד מגורים ג' והחלק המערבי הפונה לרבי עקיבא מוגדר בייעוד מסחרי.
ע"פ סעיף 35 של התכנית, הזכויות בחלקה בעלת 2 יעודים, יקבעו ע"פ היעוד בעל הזכויות הגדולות יותר, ובנכס הנדון לפי יעוד למסחר.

רצועת קרקע בשטח של 73 מ"ר יועדה לדרך ומיועדת להפקעה . חלק מהמבנה הקדמי לחזית רבי עקיבא נמצא בתחום השטח המיועד להפקעה וסומן להריסה

8.2 התכניות החלות במצב התכנוני החדש:

תכנית בב/105/ב' – פורסמה למתן תוקף בי.פ 2649 מיום 07/08/1980:
התכנית מסווגת את החלקות לאזור מסחר ועסקים.

מגרש מינימלי	: 500 מ"ר
רוחב חזית במגרש חדש	: 18 מ'
בניה (כולל מרפסות)	: 46% לקומה + 15% בקומה המסחרית (ראה הערה)
קומות	: 4 (3 קומות מגורים מעל קומה מסחרית)
יח"ד במגרש	: 18 יח"ד לדונם.
שטח דירה מינימלי	: 55 מ"ר
חניה	: מקום חניה אחד לכל 50 מ"ר חנות או משרד : מקום חניה לדירה בת 3.5 ח' או גדולה מ- 87 מ"ר : חניה ל- 1.5 דירות שקטנות מ-3.5 ח' או קטנה מ-87 מ"ר
סוכה פתוחה	: לכל יח"ד בשטח 4.4 מ"ר לא תיכלל בשטח הבניין הכולל.
יציאה לגג	: בבניינים בעלי גג שטוח ומעל דירת המבקש. העליה במדרגות פנימיות. השטח הסגור בקירות לא יעלה על 9 מ"ר.

שטח הבניה בקומת הקרקע למסחר ועסקים בלבד יגדל עד שיעור של 35% מהמגרש – בתנאי שיוקם חניון תת קרקעי עבור חניה עפ"י התקנון.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

תכנית בב/105/ד' – פורסמה למתן תוקף בי.פ 3163 מיום 21/02/1985:
מתירה חדרי יציאה לגג – בשטח של 23 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה.

תכנית בב/105/ד"/2 – פורסמה למתן תוקף בי.פ 4967 מיום 01/03/2001:
מתירה מצללות + הרחבת חדרי יציאה לגג.

- חדר יציאה לגג בשטח 40 מ"ר ליח"ד עליונה או 50% משטחה (עיקרי + ממ"ד) – לפי הקטן מבניהם.
- שטח גרם המדרגות לא יפחת מ- 5 מ"ר מתוך השטח האמור.
- מצללות בשטח 1/3 משטח מרפסת הגג אך לא יותר מ- 15 מ"ר.

תכנית בב/105/ס"/1 – פורסמה למתן תוקף בי.פ 5256 מיום 17/12/2003:
התכנית משנה הוראות לבניית סוכה מבלי לשנות את שטח הסוכה.

- קו בניין צידי ישונה מ- 1.90 מ' ל- 1.70 מ'
- הרוחב המירבי של הסוכה מעבר לקו הבניין ישונה מ- 1.10 מ' ל- 1.50 מ'
- אין שינוי בהוראות התכנית הראשית לגבי סוכות הממוקמות בחזית הבניין או בצידו האחורי.

תכנית בב/105/מ"/2 – פורסמה למתן תוקף בי.פ 5402 מיום 31/05/2005:
התכנית מתירה בניית קומת מרתף עד גבולות המגרש (קו בניין "0")בתנאים. השטח והשימוש של קומת המרתף יהיו בהתאם להוראות התכנית הראשית לפחות 30% משטח המגרש יוותר לא בנוי בתת ומעל הקרקע וללא ריצוף – למטרות חלחול ומעבר תשתיות. למהנדס העיר אפשרות להקטין את השטח ללא בינוי ל- 15%.

תכנית בב/105/ס"/2 – פורסמה למתן תוקף בי.פ 5427 מיום 17/08/2005:

- התכנית מאפשרת הקמת סוכות בשטח כולל של 8 מ"ר לכל דירה.
- יותר קירוי של עד 2 מ"ר לצורך חפיפה בין הסוכות. בבניינים קיימים כפוף להסכמת השכנים.
- שטח הסוכה יהיה בנוסף לשטחים העיקריים המותרים.
- לא יותרו סוכות מקונסטרוקציות מתכת (רלסים) או עץ מכל סוג.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

תכנית בב/105/פ' – פורסמה למתן תוקף בי.פ 5455 מיום 13/11/2005:

התכנית קובעת הוראות לבניית דירות גג בבנייני מגורים חדשים.

- השטח העיקרי של כל דירת גג יכלול את השטחים העיקריים של חדרי הגג המותרים עפ"י תכנית הגגות (דהיינו 35 מ"ר בגין כל חדר גג) ובתוספת שטחים עיקריים שלא נוצלו בקומות הבניין.
- השטח העיקרי לדירת גג לא יפחת מ- 85 מ"ר.
- לדירת הגג יתווספו ממ"ד וכן 5 מ"ר שטחי שירות למדרגות בגין כל אחד מחדרי הגג המותרים.
- ממוצע יח"ד בקומה שמתחת לא יפחת מ-80 מ"ר ומס' יח"ד לא יפחת מ-2 יח"ד.
- דירות הגג ייכללו במניין יח"ד המותרות בבניין. באזורי מגורים ב' ו-ב'1 דירות הגג המאושרות יהיו בנוסף ליח"ד המותרות.

- המרווח בין דירות הגג וקו מתווה הבניין יהיה לחזית 2 מ', לצד ולעורף 1.2 מ'.
- לא יותרו חדרי גג מעל דירות הגג.
- בגין הקומה החלקית העליונה יתווספו 2.5% לשטח העיקרי.
- אם הוספת הקומה תחייב מעלית יתווסף 5% שטח עיקרי עבור מעלית.
- הגובה המירבי של בניין יהיה 183+ מ' מעל פני הים.

החלטת ועדה מס' 1432008 לעניין שטחי שרות מיום 22/09/2008

בהחלטת הועדה נקבע כי בבניינים המיועדים למגורים בתחום טכנית המתאר 105 ב' תהא ועדת המשנה מוסמכת לאשר שטחי שרות לשטחים אשר היעוד והשימוש בהם על פי היתרי בניה הוא לחדרי מדרגות ו/או מעלית, בנוסף לאחוזי הבניה המותרים ועל פי שיקול דעתה של הועדה המקומית, בשיעור של עד 8 מ"ר לכל יח"ד ולא פחות מ-16 מ"ר.

תכנית 105 ש – פורסמה למתן תוקף בי.פ 5897 מיום 08/01/2009

תכנית המאפשרת למגרשים במדרון בניית דירות מדרון.

דירות המדרון ייבנו במפלס או במפלסים שמתחת לקומת הכניסה הקובעת לבניין.

מספר דירות המדרון המותרות בתכנית קשור לגודל המגרש, לאזור המגורים, לרמת השיפוע והפרשי הגובה, ולשאלה אם הבניין בנוי או חדש.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

במגרשים ששטחם מעל ל-500 מ״ר בבניינים קיימים וכשהשיפוע שלהם הוא מעל 20% והפרש הגובה מעל 6 מ׳ ניתן לבנות כדלקמן:

מס׳ קומות מדרון = 2

מס׳ דירות מדרון מירבי = 2 בכל קומה (סה״כ 4 דירות)

השטחים לדירות המדרון ושטח הסוכות של דירות מדרון יהיה מעבר לשטחים המותרים עפ״י תכניות תקפות.

קווי הבניין של דירות מדרון יהיה בהתאם לקווי הבניין בקומת הכניסה הקובעת לבניין.

תכסית דירות המדרון בקומה אחת לא יעלה על 55% משטחה של קומה שמעל הכניסה הקובעת לבניין.

שטח עיקרי של דירת מדרון ב-2 קומות המדרון העליונות לא יפחת מ-65 מ״ר.

9. <u>רישוי</u>

- עפ״י שמאי הועדה על החלקה קיימים 3 בניינים

- מבנה לחזית רחוב רבי עקיבא - הכולל קומת קרקע מסחרית + 2 קומות מגורים דירה אחת לקומה.
- מבנה אמצעי - הכולל דירה בקומת קרקע , ודירה בקומה א׳.
- מבנה לחזית רחוב חתם סופר - הכולל קומת קרקע + 3 קומות.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

10. <u>זכויות משפטיות:</u>

בהתאם למידע מרוכז שהופק באמצעות האינטרנט מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין פתח תקווה מיום 05/09/2012 ומשומת שמאי הועדה להלן הבעלויות לפני פירוק השיתוף ולאחר פירוק השיתוף:

גוש : 6122, חלקה : 248, שטח החלקה : 710 מ"ר

מבנה	חלקת משנה	לא כלול בפירוק	כלול בפירוק	קומה	בעלות קודמת	חלק ביחידת המשנה	סה"כ החלקים בנכס	בעלות חדשה	חלק המבקשת שנמכר בפירוק	הערות
חזית לרבי עקיבא	1		27/694	ק"ק	קיכלר חיה	1/2	1.95%	קיכלר חיה בשלמות		חנות
					רימלר שלמה	1/6	0.65%			
					ד.ש.נ נכסים בע"מ	1/3	1.30%			
	2		29/694	ק"ק	קיכלר חיה	1/2	2.09%	קיכלר חיה 1/2		חנות
					רימלר שלמה	1/6	0.70%	רימלר שלמה		
					ד.ש.נ נכסים בע"מ	1/3	1.39%	ד.ש.נ נכסים בע"מ		
	3		27/694	ק"ק	קיכלר חיה	1/2	1.95%		1.95%	חנות
					רימלר שלמה	1/6	0.65%			
					ד.ש.נ נכסים בע"מ	1/3	1.30%	ד.ש.נ נכסים בע"מ		
								אליעזר רפאלי		
	4		77/694	א'	קיכלר חיה	1/2	5.55%	קיכלר חיה בשלמות		
					רימלר שלמה	1/6	1.85%			
					עמיחי עצמון	1/3	3.70%			
	5		65/694	ב'	קיכלר חיה	1/2	4.68%	קיכלר חיה בשלמות		עליונה
					רימלר שלמה	1/6	1.56%			
					יצחק מאיר עצמון	1/3	3.12%			
מבנה אמצעי	6		92/694	ק"ק	קיכלר חיה	1/2	6.63%	רימלר שלמה בשלמות מכר לרפאלי	6.63%	נמכר לרפאלי
					רימלר שלמה	1/6	2.21%			
					יצחק מאיר עצמון	1/3	4.42%			
	7		90/694	א'	קיכלר חיה	1/2	6.48%		6.48%	
					רימלר שלמה	1/6	2.16%			
					אליעזר רפאלי	1/3	4.32%	אליעזר רפאלי 14.9%		
								עמיחי עצמון 25.2%		
								יצחק עצמון 59.9%		
חזית לחתם סופר	8		59/694	ק"ק	קיכלר חיה	1/2	4.25%	קיכלר חיה בשלמות מכרה לשלמה עצמון	4.25%	נמכר לשלמה עצמון
					רימלר שלמה	1/6	1.42%			
					יצחק עצמון	1/3	2.83%			
	9	35/694		ק"ק	עמר אברהם	1/2				
					עמר רחל גילה	1/2				
	10	92/694		א'	וייס שלמה	1/2				
					וייס רחל לאה	1/2				
	11	92/694		ב'	ישראל יאיר ישראל	1/2				
					סלומון מרים צביה	1/2				
	12		9/694	ג'	קיכלר חיה	1/2	0.65%		0.65%	הצמדה 92.39 מ"ר גג
					רימלר שלמה	1/6	0.22%			
					עמיחי עצמון	1/3	0.43%	עמיחי עצמון 20%		
								יצחק עצמון 80%		
סה"כ בעסקה							**68.44%**		**19.96%**	

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

11. <u>עיקר עמדות הצדדים:</u>

הנושא	ב"כ המבקשת	שמאי הועדה
	<u>תכנית 105 ב' – מועד קובע 22/08/1980</u>	
פרוט בסעיף 13.1	התכנית לא השביחה	שווי מ"ר מבונה = $200 השבחה = 34.83 ₪ השבחה לחלק הנישום = 6.26 ₪
	<u>תכנית 105 ד' – מועד קובע 08/03/1985</u>	
פרוט בסעיף 13.2	יש רק 3 דירות עליונות לבנין הגובל ברח' רבי עקיבא לא יינתן היתר	שווי מ"ר מבונה = $300 השבחה = 15,660 ₪ השבחה לחלק הנישום = 3,126 ₪
	<u>תכנית 105 ד' 2 – מועד קובע 16/03/2001</u>	
פרוט בסעיף 13.3		שווי מ"ר מבונה = 3,000 ₪ השבחה = 238,680 ₪ השבחה לחלק הנישום = 47,640 ₪
	<u>תכנית 105 ס'2 – מועד קובע 01/09/2005</u>	
פרוט בסעיף 13.4		שווי מ"ר מבונה = 3,500 ₪ השבחה = 62,610 ₪ השבחה לחלק הנישום = 12,497 ₪
	<u>תכנית 105 פ' – מועד קובע 28/11/2005</u>	
פרוט בסעיף 13.5	בבינוי הקיים לא ניתן ליישם את התכנית ניתן ליישם רק בבניה חדשה ובדחיה	שווי מ"ר מבונה = 3,500 ₪ השבחה = 196,968 ₪ השבחה לחלק הנישום = 39,315 ₪
	<u>החלטת ועדה לפי תקנה 13 – מועד קובע 22/09/2008</u>	
פרוט בסעיף 13.6	ההחלטה לא השביחה	שווי מ"ר מבונה = 4,000 ₪ השבחה = 129,126 ₪ השבחה לחלק הנישום = 25,774 ₪

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

12. <u>עיקרי נתוני השוואה שנמסרו ע"י הצדדים:</u>

12.1 <u>שמאי הועדה:</u>

<u>תכנית 105 ב'</u>

עפ"י מקרקעין וערכם ממרץ 80 מחירי קרקע בבניה רוויה בבני-ברק נעים בין 120,000 ל"י - 330,000 ל"י לחדר.

במקרקעין וערכם מדצמבר 80 ערכי השווי הם בין 20,000 שקל ישן - 50,000 שקל ישן.

בהתאמה לזמן למועד הקובע של 22/08/1980 מתקבל 16,444 - 42,444 שקל ישן לחדר, דהיינו 658 - 1,697 שקל ישן למ"ר מבונה ובערכים דולריים לפי שער 0.0055 = בין 120 $ - 308 $ ובממוצע 214 $ למ"ר מבונה. שמאי הועדה חישב בשומתו לפי 200$ למ"ר מבונה.

<u>תכנית 105 ב'</u>

במקרקעין וערכם מדצמבר 1984 ערכי השווי בבני-ברק נעים בין 9,000 $ - 11,000 $ לחדר, שהם 360 $ - 440 $ למ"ר מבונה. במרץ 1985 אין שינוי . שמאי הועדה חישב בשומתו לפי 300$ למ"ר מבונה.

<u>תכנית 105 ד' 2</u>

עסקאות השוואה

יום המכירה	גוש חלקה	שווי מכירה ₪	חלק נמכר	שטח במ"ר	מחיר למ"ר ב-₪	שווי מ"ר מבונה ב-₪ (*)
19/02/2001	6122-0570-002	859,050	1	125	6872	2998
14/02/2001	6122-0216-015	471,500	1	63	7484	3487
20/02/2001	6122-1603-019	489,685	1	63	7773	3718
05/03/2001	6122-1558-000	783,750	1	100	7838	3770
18/04/2001	6122-1524-016	367,048	1	45	8157	4025
11/02/2001	6122-1708-002	354,950	1	61	8770	4516
26/02/2001	6122-1523-019	68,161	0.166	45	9125	4800
12/02/2001	6122-0945-001	441,825	1	48	9205	4864
ממוצע						**4022**

(*) מחושב לפי יזמות ומע"מ שחוקים = 25% , עלות בניה לפי 2,500 ₪

שמאי הועדה חישב לפי שווי של 3,500 ₪ למ"ר מבונה.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

תכניות 105 ס' 2 ו- 105 פ'

יום המכירה	גוש חלקה	שווי מכירה ₪	חלק נמכר	שטח במ"ר	מחיר למ"ר ב-₪	שווי מ"ר מבונה ב-₪ (*)
03/08/2005	6122-0008-031	363,204	1	49	7412	3430
22/09/2005	6122-1464-013	389,555	1	48	8116	3993
09/10/2005	6122-1119-010	429,970	0.5	100	8599	4380
03/08/2005	6122-1119-008	333,148	0.5	75	8884	4607
ממוצע						**4102**

(*) מחושב לפי יזמות ומע"מ שחוקים = 25%, עלות בניה לפי 2,500 ₪

שמאי הועדה חישב לפי שווי של 3,500 ₪ למ"ר מבונה.

שטחי שרות

יום המכירה	גוש חלקה	שווי מכירה ₪	חלק נמכר	שטח במ"ר	מחיר למ"ר ב-₪	שווי מ"ר מבונה ב-₪ (*)
29/07/2008	6122-0850-013	850,000	1	85	10,000	3,496
02/02/2009	6122-0850-017	1,524,000	1	120	12,700	5,520
02/02/2009	6122-1748-002	1,250,000	1	125	10,000	3,496
09/03/2009	6122-1871-009	1,011,761	1	112	9,034	2,772
12/03/2009	6122-0850-012	1,195,000	1	96	12,448	5,331
31/03/2009	6122-1871-406	735,000	1	75	9,800	3,346
06/04/2009	6122-1748-007	1,620,000	1	150	10,800	4,096
03/05/2009	6122-1870-008	966,000	1	93	10,387	3,786
10/05/2009	6122-0850-016	1,250,000	1	96	13,021	5,761
18/05/2009	6122-1870-010	756,000	1	75	10,080	3,556
ממוצע						**4,116**

(*) מחושב לפי יזמות ומע"מ = 33.4% , עלות בניה לפי 4,000 ₪

שמאי הועדה חישב לפי שווי של 4,000 ₪ למ"ר מבונה.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

12.2 <u>ב"כ המבקשת:</u>

לא הוצגו עסקאות השוואה.

ב"כ המבקשת אינג' דוד אולומצקי לא הגיש שומה אחרת באמצעות שמאי מטעמו.
כאשר הודעתי לו כי אני מבקש לקבל שומה אחרת , ענה לי בשיחה טלפונית כי:
"הטענות הן "עקרוניות" ולא שמאיות וכי הוא בקי בנושאים העקרוניים, ולכן חבל לשלם לשמאי שעזרתו לא נחוצה".
בהמשך פניתי אליו בכתב והצעתי לו להעביר את המחלוקת לועדת ערר בשל הטענה כי המחלוקת היא משפטית עקרונית, או להמציא שומה אחרת, הבהרתי לו כי ניתן להמשיך את ההליך אצל שמאי מכריע אולם לא יאופשר לו בהמשך להגיש שומה אחרת.
אינג' אולומצקי בחר להמשיך את ההליך שהחל של שמאות מכריעה.

13. <u>עקרונות גורמים ושיקולים / ההכרעה:</u>

קוים דיון במשרדי לשמיעת טענות הצדדים, נערך ביקור בנכס, עיינתי בתכניות השונות במסמכים ובחוות הדעת שהוגשו לעיוני, בהסתמך על כך הגעתי לכלל דעה ולמסקנות כדלקמן:

חוות הדעת מושתתת על הנחיות בית המשפט העליון – פס"ד ציון פמיני נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (רע"א 4217) אשר קבע ב- 22/10/2006 כי "שיטת המדרגות" המחשבת את ההשבחה לכל תכנית בנפרד לעומת התכנית הקודמת לה, היא השיטה הנכונה לקבוע את ההשבחה.

בסעיפים בהם חישוב ההשבחה מתבסס על תוספת זכויות בלבד, ולא על חישוב שווי מצב חדש כולל זכויות הבנייה הנוספות לעומת שווי זכויות הבנייה במצב הקודם, דרך החישוב נבחרה לאחר בדיקה כי תוספת הזכויות כאמור איננה משפיעה או מושפעת מנתוני שווי זכויות המקרקעין במצב הקודם.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

<u>טענה עקרונית</u>

<u>ב"כ המבקשת</u>

לטענת ב"כ המבקשת מדובר ב"חלוקה בעין" לפי דין. מאחר וכך, אין הדבר מהווה מימוש ולא צריך להיות כל חיוב בהיטל השבחה (למעט על תשלומי איזון).

ב"כ המבקשת טוען כי פנה לוועדה על מנת לקבל מכתב לטאבו לרישום זכויות בהתאם לחלוקה שנעשתה לפי פסק דין מיום 12.1.2012 שניתן ע"י כבוד השופט עודד מאור מבית המשפט השלום בת"א ובו נקבעו העברת חלקים בלתי מסוימים בדירות משותף לשותף על מנת לפרק את השיתוף בין השותפים כך שכל שותף יחזיק את הנכסים בבית המשותף ככל האפשר באופן נפרד. לטענתו מדובר בהעברה מכוח הדין.

ב"כ המבקשת מציין כי בפסקה 1(3) בתוספת השלישית נקבע כי מימוש זכויות במקרקעין - אחת מאלה : ... (3) העברתם או העברת החכירה לדורות בהם ... אך למעט העברה מכוח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו... "

לחיזוק טענתו מצטט ב"כ המבקשת מסעיף 143 (א') לחוק המקרקעין שם נכתב כי "צו לרישום בית בפנקס יינתן ע"י המפקח,...". וכן מצטט מסעיף 62 לתקנות המקרקעין
"משהוגשה בקשה לרישום בית הנמצא בבעלות משותפת של כמה בני אדם, רשאי מפקח, לאחר שהומצאו לו הוכחות כאמור בתקנה 9(ג)(2) עד (4), לצוות בצו הרישום על העברת חלקים בלתי מסוימים בדירות משותף לשותף".
העברה זו לטענתו היא העברה "מכוח דין" כמשמעה בהגדרת "מימוש זכויות" ולכן מסקנתו כי מועד תשלום היטל ההשבחה אינו חל. ב"כ המבקשת מפנה לפרק היטל השבחה שנכתב ע"י המחברים : הנריק רוסטוביץ, פנחס גלדקוב, אריה קמיל, אביהו פרידמן :

"השער למשפט מיסים ונדל"ן" עמוד 11: "... עסקה במקרקעין היא הקניה של בעלות או של זכות אחרת במקרקעין לפי רצון המקנה, למעט הורשה על פי צוואה." נמצא, שלפי חוק המקרקעין הורשה על פי דין אינה עסקה במקרקעין כמצוות הסיפא לסעיף 6 הנ"ל".

בנוסף, לדעתו כדי שעסקה תחשב עסקת מימוש, צריכה להיות תועלת לבעלים. אם מוכרים לצד שלישי ומתקבלת תמורה יש לשלם היטל השבחה. אולם כאשר יש פירוק שיתוף בחלוקה בעין, במקום חצי בכל חנות, החצאים הופכים לשלם אך אין שינוי במצב, אין שום עסקה ומימוש ואין שום טובת הנאה מהחלוקה. וכן מציג כי ניתן פטור ממס שבח.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

היועץ משפטי לוועדה

לטענת היועץ המשפטי לוועדה, במקרה הנדון הפירוק לא היה במסגרת המפקח על בתים משותפים אלא במסגרת פסק דין של בית המשפט.
מפנה להחלטת ועדת ערר בראשות עו"ד כרמית פנטון - ערר 8054/10 יולס דבי נגד הועדה מקומית מצפה אפק, בה היתה העברה מכוח ירושה והתבקש פטור, בהחלטה קבעה הועדה כי צריך שיהיה סעיף מפורש בחוק כדי שיהיה פטור. בהחלטה זו הבדילה הועדה במונחים בהיטל השבחה לעומת אותם מונחים בחוק מס שבח.
לטענת היועץ המשפטי לוועדה, בעניין ההעברה יש חלופה בפירוק שיתוף והיא מכירה לצד שלישי וזהו מימוש, ובכל החלופות צריכה להיות תוצאה זהה.
מס שבח רואה את הנושא כעסקה, למרות הפטור ולדעתו גם לעניין היטל השבחה זו עסקה.
לטענתו הנושא מהווה פתח לפרצה להתחמק מתשלום היטל השבחה.

הכרעה

הנכס הנדון הינו מגרש עם שלושה מבנים הכוללים חנויות ודירות הרשומות בטאבו כ-12 חלקות משנה. 3 יחידות הינן דירות ששייכות ל-3 זוגות שאינן קשורת לנושא הנדון.
9 יחידות (דירות או חנויות) שייכות לנושא פרוק השיתוף, וכל אחת לשלושה שותפים. בכל 9 היחידות שותפה המבקשת בשיעור של 50% עם עוד שני שותפים שאינם זהים בכל המקרים.
חלק מהשותפים פנו לבית המשפט בבקשת לפירוק שיתוף שבסיכומו של משא ומתן בין הצדדים הושגה פשרה שקיבלה תוקף של פס"ד.
בהסכם הפשרה (פסה"ד) נקבעה חלוקת בעלויות חדשה על 9 היחידות שמהווה בעיקרה חילופי שטחים. שמאי הועדה והיועמ"ש קבעו כי מדובר במימוש אשר חל עליו היטל השבחה, ב"כ המבקשת טוען כי מדובר בהעברה " מכוח דין " שאינה מהווה "מימוש זכויות".
לחיזוק טענתו מציין ב"כ המבקשת כדוגמה את הפטור שהתקבל ממס שבח.

החלטת ועדת הערר בראשות עו"ד כרמית פנטון (מיום 12.07.2011) - ערר 8054/10 אורית יולס דבי ואיל דבי נ' הועדה המקומית לתו"ב מצפה אפק עסקה בין היתר בנושא ההקבלה בין מס שבח לבין היטל השבחה וקבעה כדלקמן:

"הן החיוב והן הפטור נקבעים בחוק ספציפי. עניין מס שבח לחוד ועניין היטל השבחה לחוד. חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963), הינו חוק מיוחד וספציפי. אין להקיש ממנו לעניין אירועי מס, חבויות ופטורים בחוקים אחרים, במיסים אחרים או בהיטלים אחרים.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

כך גם לעניין היטל השבחה. התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ג-1963, הינה Lex Specialis בכל הנוגע להיטל השבחה. החיוב בהיטל השבחה והפטור ממנו, קבועים ומפורשים בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. רק מכוחם ניתן לחייב או לפטור מהיטל השבחה. לא כל שכן במקרה שלפנינו, שבו אין אפילו הקבלה או זהויות בחיובים ובפטורים שנקבעו בחוק ואפילו אין זהות במונחים בהם השתמש המחוקק בשני חוקים אלו".

כמו כן נכתב:

"מדובר בשני כתובים, שני חוקים שונים. עניינם, מהותם ותוכנם שונה ואף המונחים שפורטו בהם אינם זהים (לכן גם ספק אם בכלל גם לגופו ניתן היה לעשות כאן "היקש" או אף "בנין אב" על דרך העיון בערך "היקש" באינציקלופדיה התלמודית, כרך ו', עמוד תרנ"ח ואילך, וערך "בניין אב" שם, כרך ד', עמ' א' ואילך).

כאשר המחוקק רוצה להפנות בעניין מסוים לפרשנות או להגדרה בחוק אחר, הוא אומר זאת במפורש: כך למשל, בהגדרה עצמה של "מימוש זכויות" בסעיף 1 לתוספת השלישית, באותו סעיף ממש הקובע כי "העברה מכח דין" <u>איננה</u> "מימוש זכויות", נאמר, בס"ק 1(3) סיפא, במפורש, כי להגדרת "בעלים", יש לפנות להגדרה שבחוק מס רכוש וקרן פיצויים, התשכ"א-1961, לעניין מחזיק בפועל לפני 1.7.81.

היינו, בסיפא של אותו סעיף, יש הפניה מפורשת להגדרה מסוימת בחוק אחר, בחיקוק מס ספציפי – הגדרת "בעלים" - המחילה את ההגדרה באותו חוק מס ספציפי, חוק מס רכוש וקרן פיצויים, על מחזיק בפועל לפני 1.7.81, שמופיע בחוק אחר - התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

באותו סעיף קטן עצמו, ס"ק 1(3), מופיע הביטוי "העברה מכח דין". כאן המחוקק לא הפנה כלל להגדרה כלשהי מחוץ לגדר דבר החקיקה עצמו, וגם לא לחוק מס שבח.

כך, שלו רק מטעם זה בלבד, אין בסיס לטענה כאילו לביטוי "העברה מכח דין" שבתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, יש ליתן את אותה פרשנות שניתנה לביטוי אחר - "הורשה" או "מכירת זכות במקרקעין" המופיעים בחוק אחר, חוק מס שבח, כאשר אין כלל הפניה מפורשת לחוק זה ולמונחים אלו.
כפי שנפסק בשורה של פסקי דין, ולאחרונה <u>בפ"ד דירות יוקרה בע"מ</u> (צוטט לעיל), הרי שגם החיוב וגם הפטור מהיטל, צריכים להיות מפורשים בחוק הספציפי – ובענייננו, בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה ולא בחיקוק אחר".

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

גם אני בדעה כי אין הקבלה בין מס שבח להיטל השבחה ולפיכך הטענה של ב"כ המבקשת כי התקבל פטור ממס שבח במקרה זה אינה מהווה נקודת אחיזה לעניין היטל ההשבחה.

המקרה שנדון בפני ועדת הערר נסב סביב שאלת תשלום היטל השבחה בגין תמורה שהתקבלה ממכירת מקרקעין שהתקבלו בירושה. ועדת הערר כתבה כך:

" במקרה שלפנינו למעשה, אף לא נדרש היה להכריע במחלוקת שנפלה בין הצדדים לעניין פרשנות הליך ירושה או המונח "הורשה". השאלה היחידה שהיה לדון בה היא, האם "העברה מכח דין" כוללת גם "תמורה" שהתקבלה כתוצאה מהעברה מכח דין, ובמקרה שלפנינו, תמורה שהתקבלה ממכירת נכס בהליך הורשה. כפי שאמרנו לעיל, לדעתנו, אין הסעיף סובל פירוש כזה".

"סעיף 1(א)(3) לתוספת השלישית קובע כי לא יראו כמימוש זכויות, העברת מקרקעין מכח דין. על כן העברת נכס מקרקעין וחלוקתו בעין בין יורשים נכללת בסעיף (מה שקרוי "החלוקה הראשונה" של נכסי העזבון). הסעיף איננו פוטר מהיטל השבחה, מקרה בו אין מדובר בהעברה של מקרקעין, אלא בהעברת תמורתם. דבר זה מתיישב הן עם לשון הסעיף, הן עם הגיונם של דברים והן עם תכליתו של היטל ההשבחה".

אנו רואים כי ועדת הערר מבחינה בין "חלוקה ראשונה" העברת נכס מקרקעין וחלוקתו בעין בין יורשים שאותו לא רואים "כמימוש זכויות" לבין מקרה שבו מדובר בהעברת תמורות ממכירת המקרקעין שאותו כן רואים " כמימוש זכויות".

נושא העברה מכח דין ופירוק שיתוף נדון לאחרונה (פס"ד מיום 26 יולי 2012) ע"י כבוד השופט עודד מאור בתיק ת"א 44777-02-11 אנגלשטיין נ' ליפשיץ ואח'. וכך נפסק:

"עניינה של התביעה הוא דרישת התובע להשבת סכום היטל השבחה ששילם על פי שומת היטל השבחה מיום 16.11.10.

הצדדים הינם בעלים במשותף של חלק מקרקע ובניין ברחוב בלפור 34א בתל אביב (להלן: "הנכס").
התובע הוא הבעלים של 45.17% מהזכויות בנכס; הנתבעת 1 היא הבעלים של 21.92% מהזכויות בנכס והנתבע 2 הוא הבעלים של 6.58% מהזכויות בנכס (26.33% מהזכויות בנכס הינן בבעלות צד שלישי שאינו חלק מההליך שלפני).
בין הצדדים לתובענה זו התנהל הליך של פירוק שיתוף בתיק א 14763/06 וביום 17.6.10 ניתן פסק דין בו הורה בית המשפט על פירוק שיתוף בנכס בדרך של רישום בית משותף.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

על פי פסק הדין, וחוות דעת השמאית שמונתה לצורך כך על ידי בית המשפט בהליך פירוק השיתוף, יוחדו לצדדים חלקים בנכס כך:
לתובע – הדירה הבנויה על הגג וזכויות הבניה
לנתבעת 1 – 2 דירות
לנתבע 2 – דירה אחת

התובע הגיש בקשה להיתר בניה על מנת לממש את זכויות הבניה, ובמסגרת בקשה זו הוצאה שומת היטל השבחה.

לאחר קבלת שומת היטל ההשבחה פנה התובע לנתבעים בדרישה כי ישאו בחלקם בתשלום היטל ההשבחה, וזאת בהתבססו על תשובתו מיום 22.12.10 של מנהל תחום השגות ועררים בעיריית תל אביב במענה לפניית ב"כ התובע כי "*החבות בהיטל ההשבחה מוטלת על מי שהיה הבעלים/חוכר לדורות ביום אישור התוכנית*".

הנתבעים סירבו לשלם את התשלום, והתובע שילמו בעצמו, על מנת שלא לעכב את הוצאת היתר הבניה והגיש תובענה זו.

דינה של התובענה להדחות.

שומת היטל ההשבחה נערכה בעקבות מימוש זכויות התובע בדרך של קבלת היתר בנייה.

המחלוקת בין הצדדים היא באשר להגדרת המונח "העברה על פי דין" בתוספת השלישית לחוק התכנון הבניה בה נקבע שהעברה מכח דין לא תיחשב למימוש זכויות הגורר עמו לאחר מכן תשלום היטל השבחה.

התובע טוען שפסק דין המפרק שיתוף על ידי רישום בית משותף אינו מהווה העברה על פי דין, וזאת לטענתו כי הוראות חוק הפרשנות קובעות מגדירות "דין", ואין מקום להרחיב את ההגדרות המצמצמות הקבועות בו.

התובע מפנה לספרו של המלומד נמדר בספרו היטל השבחה, בו מצויין שאין פירוט של התיבה "העברה על פי דין" ולכן יש לפרשה בלשון בני אדם כהעברה שהדין מצווה עליה או שהדין מורה עליה, מבלי שהיא תהא תלויה ברצון הצדדים " (וכדוגמאות מביא המחבר העברה לנאמן או לכונס נכסים או הפקעה).

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

דעתי אינה כדעת התובע.

אכן יש צורך בפרשנות התיבה "העברה על פי דין", ואכן אני מסכים שיש לפרשה בלשון בני אדם, כהעברה הדין מורה עליה – היינו – העברה שאינה תלוייה ברצונו של צד או צדדים, בין כי הוראות החוק מצוות זאת (למשל הפקעה), ובין במסגרת הליך אותו מתווה חוק מסויים - ורישום בית משותף, שהינו הליך מכח חוק המקרקעין, הוא העברה על פי דין, ואינו מהווה מימוש זכויות.

משכך, על אחת כמה וכמה עת עסקינן בפסק דין, שלמעשה כופה את רישום הבית המשותף, ומשכך ברי שמדובר בהעברה על פי דין.

לעניין זה מופנים הצדדים לדברי המלומד ה. רוסטוביץ בספרו היטל השבחה, הוצאת אורין, עמוד 179.

יצויין שהן המלומד רוסטוביץ והן המלומד נמדר סבורים שרישום בית משותף מהווה העברה על פי דין, וראוי לשים לב לעמדת הועדה המקומית לתכנון ולבניה שהובאה במסגרת תיק זה – שאף היא תומכת בגישה זו.

אמור מעתה - העברת זכויות על פי פסק דין מהווה העברה מכח דין, ואינה מהווה מימוש".

המקרה שנדון בפני בית המשפט נסב על פירוק שיתוף במושע . על פי פסק הדין העברת הזכויות אגב פירוק השיתוף ו"חלוקה בעין" לדירות, על ידי רישום בית משותף אינו מהווה "מימוש זכויות".

לדעתי, הפרשנות הנכונה של "העברה על פי דין" יש לפרשה כהעברה שהדין מצווה עליה או שהדין מורה עליה, מבלי שהיא תהא תלויה ברצון הצדדים.

על פי חוק המקרקעין סעיף 12:
"הבעלות בקרקע חלה גם על הבנוי והנטוע עליה ועל כל דבר אחר המחובר אליה חיבור של קבע, זולת מחוברים הניתנים להפרדה, ואין נפקא מינה אם המחוברים נבנו, ניטעו או חוברו בידי בעל המקרקעין או בידי אדם אחר".
בסעיף 13. "עסקה במקרקעין חלה על הקרקע יחד עם כל המנוי בסעיפים 11 ו-12, ואין תוקף לעסקה בחלק מסויים במקרקעין, והכל כשאין בחוק הוראה אחרת".
בסעיף 54 "על אף האמור בסעיף 13 תהא דירה בבית משותף נושא נפרד לבעלות, לזכויות ולעסקאות".

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

כאשר נפטר מוריש בית מגורים, שלא נרשם כבית משותף, הכולל 9 דירות (מתוך 12 קיימות) למספר יורשים, העברת הירושה ליורשים נעשית על פי הדין ואינה תלויה ברצון היורשים. "החלוקה הראשונה" נעשית במסגרת הדין ויכול המפקח על בתים משותפים לפרק את השיתוף על ידי הפיכת הבית לבית משותף. גם עלי מקובל כי מצב זה מוגדר חלוקה על פי דין.

זה לא המקרה שנדון בפנינו. שלושת חלקי הבניין **נרשמו** יחד כבית משותף. החלוקה הראשונה חילקה את שלושת חלקי הבניין ואת 9 הדירות(או\וחנויות) הנישומות, לשלושה יורשים שונים בכל דירה (לא בהכרח אותם בעלים בכל דירה). בשלב שבו הבית כבר רשום כבית משותף והחלוקה הראשונה בוצעה, חלק מהבעלים במושע מכרו שליש מזכויותיהם היחסיות בכל דירה, למספר בעלים פרטיים שלא מתוך היורשים. אותם בעלים פרטיים חדשים וחלק מהיורשים המקוריים הגישו תביעה לפירוק שיתוף.
עם רישום הבית כבית משותף, כל דירה הופכת ליחידה קניינית העומדת בפני עצמה.
"הדין" לא מונע מצב של בעלות במושע במסגרת דירה בבית משותף. בהסכמה יכלו הבעלים במושע למכור את הדירות ולהתחלק בסכום שהתקבל, או להשכיר במשותף את הדירה או החנות ולהתחלק בדמי השכירות. הפנייה לבית המשפט לפירוק שיתוף, נעשתה בשל אי הסכמה באשר לצורת החלוקה. בסופו של עניין החלוקה נעשתה בהסכמת כל הבעלים, וקיבלה את אישור בית המשפט. **החלוקה הייתה "בליווי ופיקוח של הדין" ולא על פי "הדין".**

החלוקה התבצעה על ידי חילופין במקרקעין. הנישומה שלה בעלות של 50% בכל אחת מ-9 היחידות סה"כ 4.5 חצאי יחידות, החליפה אותם בשלוש יחידות שלמות + חצי יחידה שיועדה למכירה יחד עם חצי של בעלים אחרים. יחידה נוספת נמכרה במסגרת ההתחשבנות.
הנישומה ביצעה עסקאות מכירה של חצאי יחידות ורכישה של חלקי עסקאות.

ב"כ הנישומה טוען כי: "כדי שעסקה תחשב עסקת מימוש, צריכה להיות תועלת לבעלים. אם מוכרים לצד שלישי ומתקבלת תמורה יש לשלם היטל השבחה".
טענה זו מקובלת עלי. תמורה בעסקה לא חייבת להיות במונחי מזומן. היא יכולה להיות במונחי תועלת על ידי תוספת שווי לזכויות המקרקעין במצב הקודם. החילופין ביטלו את ריבוי הבעלים בכל דירה וביטלו את מצב המושע . לכל אחת מהדירות שהשתתפו בחילופין נוסף שווי בגין ביטול מטרד המושע. החילופין לא היו מחויבים על פי הדין ונעשו בפועל בהסכמת הבעלים, ואישור בית המשפט.
אני קובע כי במצב זה היה מימוש המצדיק חיוב בהיטל השבחה.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

13.1 **<u>תכנית 105 ב' – מועד קובע 22/08/1980</u>**

תוספת זכויות בנייה וחדרי גג

<u>שמאי הועדה :</u>

שווי מ"ר מבונה = $200

מצב קודם

	מקדם	
שטח מגרש		637 מ"ר
אחוזי בניה		105%
שטח בניה עיקרי		668.85 מ"ר
מרפסות 30%	0.5	100.33 מ"ר אקוו'
שטח מסחר 35% (בניכוי קולונדה 3מ' X 14.5 מ') (*)	2	168.95 מ"ר אקוו'
סה"כ שטח אקוו'		**938.13 מ"ר אקוו'**
שווי מ"ר אקוו'		200 $
סה"כ שווי מצב קודם		**187,626 $**

(*) כך נרשם

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

מצב חדש

	מקדם	
שטח מגרש		637 מ״ר
אחוזי בניה		138%
שטח בניה עיקרי		879 מ״ר
שטח מסחר 35% (בניכוי קולונדה 3מ׳ X 14.5 מ׳) (*)	2	168.95 מ״ר אקוו׳
סה״כ שטח אקוו׳		1048.01 מ״ר אקוו׳
שווי מ״ר אקוו׳		$ 200
שווי מצב חדש		$ 209,602
השבחה ($ 209,602 - $ 187,626)		$ 21,977
בדחיה 33 שנים לפי 6%		$ 3,213
4 ח.יציאה לגג X 4 מ״ר (לאחר ניכוי מדרגות)	1.3	20.80 מ״ר אקוו׳
בניכוי חדר על הגג שחוייב בשומה קודמת		5.20 (-) מ״ר אקוו׳
סה״כ שטח אקוו׳		15.60 מ״ר אקוו׳
שווי מ״ר אקוו׳		$ 200
סה״כ השבחה לחדרי גג		$ 3,120
סה״כ השבחה ($ 3,213 + $ 3,120)		$ 6,333
שער דולר למועד הקובע		$/₪ 0.0055
השבחה ב-₪		₪ 34.83
לאחר הפחתה למושע	0.9	₪ 31.34
השבחה לחלק הנישום (19.96%)		₪ 6.26

(*) כך נרשם

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

<u>ב"כ המבקשת :</u>

אין מחלוקת לגבי ערכי השווי.

- אין כדאיות כלכלית בבניית מרתף חניה תת קרקעי . הדבר דורש עלות פינוי של 2 החנויות שמוחזקות בשכירות מוגנת, עלות פינוי של 3 דיירים המחזיקים 3 דירות שבבעלותם והריסת שלושת הבניינים.
- התכנית לא חלה על המגרש הנדון מפני שהמגרש אינו עומד ברוחב מינימאלי של 18 מ׳
- לחדרי היציאה לגג לא ניתנה דחיה כפי שנתנה ליתר הזכויות.
- במבנים יש רק 3 דירות עליונות (3 גגות) לכן לא ניתן לבנות 4 חדרי יציאה לגג.
- הבניין שפונה לרח׳ רבי עקיבא מיועד להריסה עקב ההפקעה לפיכך לא יינתן היתר בניה.
- הדירה העליונה שבמבנה הפונה לחתם סופר אינה בבעלות השותפים בפירוק לפיכך אין לקחת בחישוב את היציאה לגג מדירה זו.

<u>הכרעה :</u>

שמאי הועדה קבע שווי של 200$ למ״ר מבונה. ב״כ המבקשת לא חלק על ערכי השווי שקבע שמאי הועדה. 200$ למ״ר מבונה למועד הקובע הינו סביר ואני מקבל אותו.

לטענת ב״כ המבקשת התכנית אינה חלה על המגרש מאחר ורוחב החזית קטן מ-18 מ׳. איני מקבל טענה זו מאחר ועל פי התכנית הדרישה לרוחב חזית של 18 מ׳ מתייחסת למגרשים חדשים.

<u>לעניין שטחי המסחר</u>

במצב הקודם

זכויות לשטחי מסחר הם לפי 35% משטח המגרש בכפוף לדרישת קולונדה של 3 מ׳ לכן אני מייחס שטח מסחרי לפי התחשיב הבא:

זכויות לשטח מסחרי בק.קרקע 637 מ״ר נטו X 35% = 222.95 מ״ר בניכוי קולונדה (3 מ׳ X 14.5 מ׳) = 179.45 מ״ר. אני מקבל את הערכת שמאי הוועדה כי שווי הזכויות למסחר במקרה זה מחושבות לפי מקדם 2.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

במצב החדש
ללא הקמת חניון התכנית מאפשרת 15% למסחר בקומה המסחרית. על מנת להגדיל את שטח המסחר בקומת הקרקע לשיעור של 35% משטח המגרש מחייבת התכנית הקמת חניון תת קרקעי עבור חניה (לפי סעיף 54 לתכנית).
במועד הקובע, קיימים על המגרש 3 בניינים הכוללים בנוסף ליחידות דיור גם 3 חנויות בשטח כולל של כ- 92.3 מ״ר. דהיינו השטח המסחרי מהווה גם בפועל כ- 15% משטח המגרש נטו.

להערכתי במועד הקובע אין כדאיות כלכלית להריסת הבניינים הקיימים ולכן השטח המסחרי האפשרי והקיים בפועל הינו של- 15%. במקרה זה מאחר והשטח בנוי אין צורך להפחית שטחי קולונדה.
637 מ״ר מגרש X 15% = 95.55 מ״ר.
אני מקבל את הערכת שמאי הוועדה כי שווי הזכויות למסחר במקרה זה מחושבות לפי מקדם 2.

<u>לעניין היציאות לגג</u>

<u>בבניין הפונה לרחוב רבי עקיבא</u>
לטענת ב״כ המבקשים הבניין הפונה לרח׳ רבי עקיבא מסומן להריסה לכן לא ניתן לקבל היתר לבניית יציאה לגג.
לדעת שמאי הועדה ניתן לבנות בשטח המבנה שאינו מסומן להריסה.

בבניין קיימת יח״ד אחת בקומה העליונה. בתכנית בב/201 בהוראות הבניה בסעיף 3 נכתב כי ״על החלקות בהן מסומנים בנינים קיימים להריסה, תורשה בניה חדשה רק אחרי הריסת המבנים הישנים״. במקרה של בניית חדר יציאה לגג מדובר בתוספת בניה ולא בבניה חדשה, לכן אני מקבל את עמדת שמאי הועדה שניתן לבנות ח.יציאה לגג בשטח שאינו מסומן להריסה.

<u>בבניין הפונה לרחוב חתם סופר</u>
לטענת ב״כ המבקשת הדירה העליונה לא היתה בבעלות המבקשת.
על פי נסח הטאבו בקומת הגג קיים מבנה בשטח 9 מ״ר אליו צמוד הגג בשטח 92.39 מ״ר דהיינו חדר בגודל של חדר יציאה לגג אך עם כניסה חיצונית. המבנה והגג הצמוד בבעלות המבקשת בשיעור של 50%. על פי התכנית ניתן לבנות 3 קומות מעל

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

קומת קרקע לכן אין מגבלה להשלים את הקומה לכל שטח הקומה ולהוסיף את היציאה לגג הקיימת כיום כיחידה נפרדת.

<u>בבנין האמצעי</u>

לטענת ב"כ המבקשת ניתן לבנות רק יציאה אחת מאחר ויש רק יח"ד אחת בקומה העליונה.

בקומה העליונה יש רק דירה אחת ולכן אני מקבל שיש לחשב רק יציאה אחת לגג.

<u>לסיכום חדרי היציאה לגג</u>

אפקטיבית התכנית מוסיפה 2 יציאות לגג.

תחשיב

מצב קודם

	מקדם	
שטח מגרש		637 מ"ר
אחוזי בניה		105%
שטח בניה עיקרי		668.85 מ"ר
מרפסות 30%	0.5	100.33 מ"ר אקוו'
שטח מסחר 35% (בניכוי קולונדה 3מ' X 14.5 מ')	2	358.90 מ"ר אקוו'
סה"כ שטח אקוו'		**1128.08 מ"ר אקוו'**

מצב חדש

	מקדם	
שטח מגרש		637 מ"ר
אחוזי בניה		138%
שטח בניה עיקרי		879.06 מ"ר
שטח מסחר 15% (*)	2	191.10 מ"ר אקוו'
סה"כ שטח אקוו'		1070.16 מ"ר אקוו'
ח.יציאה לגג 4 X מ"ר 2 X יח"ד (לאחר ניכוי מדרגות)	1.3	10.40 מ"ר אקוו'
סה"כ שטח אקוו'		**1080.56 מ"ר אקוו'**

(*) הערה: שטח המסחר חושב לפי 15% מאחר ואין כדאיות למרתף חנייה לאור האמור לעיל מתקבל כי התכנית לא השביחה את הנכס.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

13.2 **<u>תכנית 105 ד' – מועד קובע 08/03/1985</u>**

מתירה חדרי יציאה לגג – בשטח של 23 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה.

<u>שמאי הועדה :</u>

שווי מ"ר מבונה = 300 $

	מקדם	
56 מ"ר תוספת שטח בניה על הגג	1.3	72.8 מ"ר אקוו'
שווי מ"ר מבונה		300 $
השבחה		21,840 $
השבחה בשקלים לפי 0.796 ₪/$		17,400 ₪
לאחר הפחתה למושע 10%		15,660 ₪
החלק הנישום 19.96%		3,126 ₪

<u>ב"כ המבקשת :</u>

אין מחלוקת על ערכי השווי

יש רק 3 דירות עליונות

לבניין עם חזית לרבי עקיבא קיימת הפקעה ולא יינתן היתר.

<u>הכרעה :</u>

אין לצדדים מחלוקת לענין ערכי השווי. שמאי הועדה קבע שווי של 300 $ למ"ר מבונה. הערך סביר ואני מקבל אותו.

נושא היציאות לגג נדון בתכנית הקודמת. לאור האמור לעיל אני קובע כי ניתן לבנות 3 יציאות לגג .

<u>תחשיב</u>

23 מ"ר - 9 מ"ר = 14 מ"ר תוספת לכל יציאה לגג

14 מ"ר X 3 יח"ד = 42 מ"ר

תוספת לחדרי הגג : 42 מ"ר X 1.3 (מקדם) = 54.6 מ"ר אקוו'

הפחתה בשטח גג : 42 מ"ר X 0.3 (מקדם) = <u>12.6 מ"ר אקוו' (-)</u>

השבחה בשטח אקוו' = 42 מ"ר

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

השבחה

42 מ״ר X 300 $ X 0.9 (מושע) X 0.796 ₪/$ = 9,027 ₪

השבחה לחלק הנישום

9,027 ₪ X 19.96% = 1,802 ₪

13.3 **<u>תכנית 105 ד׳ 2 – מועד קובע 16/03/2001</u>**

חדר יציאה לגג בשטח 40 מ״ר ליח״ד עליונה או 50% משטחה לפי הקטן מבניהם.

<u>שמאי הועדה :</u>

שווי מ״ר מבונה = 3,000 ₪

	מקדם	
68 מ״ר תוספת שטח בניה על הגג	1.3	88.4 מ״ר אקוו׳
שווי מ״ר מבונה		3000 ₪
השבחה		265,200 ₪
לאחר הפחתה למושע 10%		238,680 ₪
החלק הנישום 19.96%		47,640 ₪

<u>ב״כ המבקשת :</u>

אין מחלוקת על ערכי השווי

יש רק 3 דירות עליונות

לבניין עם חזית לרבי עקיבא קיימת הפקעה ולא יינתן היתר.

<u>הכרעה :</u>

אין לצדדים מחלוקת לענין ערכי השווי . שמאי הועדה קבע שווי של 3000 ₪ למ״ר מבונה. הערך בתחום הסביר ואני מקבל אותו.

נושא היציאות לגג נדון בתכנית הקודמת . לאור האמור לעיל אני קובע כי ניתן לבנות 3 יציאות לגג.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

תחשיב

40 מ״ר - 23 מ״ר = 17 מ״ר תוספת לכל יציאה לגג

17 מ״ר X 3 יח״ד = 51 מ״ר

תוספת לחדרי הגג : 51 מ״ר X 1.3 (מקדם) = 66.3 מ״ר אקוו׳

הפחתה בשטח גג : 51 מ״ר X 0.3 (מקדם) = 15.3 מ״ר אקוו׳ (-)

השבחה בשטח אקוו׳ = 51 מ״ר

השבחה

51 מ״ר X 3000 ₪ X 0.9 (מושע) = 137,700 ₪

השבחה לחלק הנישום

137,700 ₪ X 19.96% = 27,485 ₪

13.4 <u>תכנית 105 ס׳2 – מועד קובע 01/09/2005</u>

הקמת סוכות בשטח כולל של 8 מ״ר לכל דירה

<u>שמאי הועדה :</u>

שווי מ״ר מבונה = 3,500 ₪

מצב חדש : 8 מ״ר סוכה

מצב קודם : 4.4 מ״ר סוכה

	מצב קודם	מצב חדש
שטח סוכה ל- 12 יח״ד	52.8 מ״ר	96.0 מ״ר
מקדם	0.4	0.55
סה״כ שטח	**21.12 מ״ר אקוו׳**	**52.8 מ״ר אקוו׳**

סה״כ שטח לחיוב : 52.8 מ״ר אקוו׳ - 21.12 מ״ר אקוו׳ = 31.68 מ״ר אקוו׳

השבחה

31.68 מ״ר אקוו׳ X 3,500 ₪ X 0.9 (מושע) = 99,792 ₪

99,792 ₪ X 0.6274 (דחיה 8 שנים לפי 6%) = 62,610 ₪

השבחה לחלק הנישום

62,610 ₪ X 19.96%. = 12,497 ₪

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

ב"כ המבקשת :

אין מחלוקת לעניין ערכי השווי

הכרעה :

התכנית מאפשרת הקמת סוכות בשטח כולל של 8 מ"ר לכל דירה במקום 4.4 מ"ר במצב הקודם. יותר קירוי של עד 2 מ"ר לצורך חפיפה בין הסוכות.

האוכלוסייה בסביבת הנכס היא דתית ולמרפסת סוכה וגודלה חשיבות רבה בחיי הדיירים. במהלך השנה המרפסת בשימוש רגיל.

לאחר שבחנתי את תחשיב שמאי הועדה אני מקבל אותו.

השבחה = 62,610 ₪

השבחה לחלק הנישום

62,610 ₪ X 19.96%. = 12,497 ₪

13.5 **תכנית 105 פ' – מועד קובע 28/11/2005**

המרת חדרי יציאה לגג לדירות גג

תוספת 2.5% לשטח העיקרי בגין הקומה החלקית העליונה

תוספת 5% שטח עיקרי עבור מעלית אם הוספת הקומה מחייבת מעלית

שמאי הועדה :

שווי מ"ר מבונה = 3,500 ₪

	מקדם	
7.5% תוספת	1.5	71.7 מ"ר אקוו'
140 מ"ר המרה מעליית גג לדירת גג	0.2	28.0 מ"ר אקוו'
סה"כ שטח אקוו'		**99.7 מ"ר אקוו'**

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

השבחה

99.7 מ״ר אקוו׳ X 3,500 ₪ = 348,819 ₪ (כך נרשם)

348,819 ₪ X 0.9 (מושע) 0.6274 X (דחיה) = 196,968 ₪

השבחה לחלק הנישום

196,968 ₪ X 19.96%. = 39,315 ₪

<u>ב״כ המבקשת :</u>

אין מחלוקת לעניין ערכי השווי

לטענתו תכנית 105 פ׳ מתאפשרת בבניין שיש בו מספר דירות בקומה העליונה, שבו כל חדר יציאה לגג בשטח 40 מ״ר. צרוף השטחים והוספת ממ״ד מאפשרת בניית דירת פנטהאוז. לדעתו דבר זה לא אפשרי כשחדרי יציאה לגג במבנים נפרדים, רק בבניה חדשה בעתיד ובדחיה.

<u>הכרעה :</u>

אין לצדדים מחלוקת לענין ערכי השווי. שמאי הועדה קבע שווי של 3500 ₪ למ״ר מבונה. הערך בתחום הסביר ואני מקבל אותו.

שמאי הועדה מציין כי בנכס הנדון נעשתה בעבר שומה בגין מכר של 1/3 מתת חלקות 1-8 ותת חלקה 12, בה לא נלקחה השבחה, לתכנית 105 פ׳, (וכן ל-105 ש׳ ולתקנת שטחי שירות) תוך ציון שקיום הבניין חוסם את אפשרויות המימוש. לדעת שמאי הועדה לאור העסקאות שהוצגו בפניו אפשרויות המימוש של תכניות אלה נראות כישימות, תוך דחית ההשבחה עד לשנת 2013.

ב״כ המבקשת הדגיש כי במצב הבניה הקיים אין אפשרות לממש את התכנית אך הסכים כי בבניה חדשה בעתיד ניתן לנצל את הזכויות הניתנות בתכנית.

למעשה אין מחלוקת עקרונית בין הצדדים לגבי אי אפשרות הניצול בבינוי הקיים במועד הקובע בו קיימים שלושה מבנים על החלקה. אני מעריך כי הפחתים הפיזיים והתכנוניים בשלושת הבניינים גדלים והולכים. לפיכך אני מקבל את תחשיב שמאי הועדה כי לאור פרוק השיתוף שבוצע, אפשרות מימוש תכנית 105 פ׳ ישימה יותר. לדעתי יש מקום לדחייה של 8 שנים עד לשנת 2013 לפי שיעור היוון של 5% (מקדם 0.6768).

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

שמאי הועדה קבע מקדם התאמה אקווי של 1.5 לתוספת של 2.5% לשטח העיקרי בגין הקומה החלקית העליונה ומקדם זהה לתוספת של 5% לשטח עיקרי עבור מעלית. דהיינו ההנחה היא שכל השטחים יתווספו בקומת הפנטהוז.

לדעתי מקדמי ההתאמה צריכים להיות כדלקמן :

בגין תוספת של 2.5% עבור הקומה החלקית העליונה מקדם התאמה של 1.5

בגין תוספת של 5% עבור מעלית מקדם התאמה של 1.

תחשיב

סעיף	מקדם	שטח אקווי
2.5% תוספת בגין קומה חלקית עליונה	1.5	23.9 מ״ר אקווי
5.0% תוספת עבור מעלית	1.0	31.9 מ״ר אקווי
140 מ״ר המרה מעליית גג לדירת גג	0.2	28.0 מ״ר אקווי
סה״כ שטח אקווי		**83.8 מ״ר אקווי**

השבחה

83.8 מ״ר אקווי X 3,500 ₪ = 293,300 ₪

293,300 ₪ X 0.9 (מושע) X 0.6768 (דחיה) = 178,655 ₪

השבחה לחלק הנישום

178,655 ₪ X 19.96%. = 35,660 ₪

13.6 <u>החלטת ועדה לפי תקנה 13 – מועד קובע 22/09/2008</u>

תוספת שטחי שרות

<u>שמאי הועדה :</u>

שווי מ״ר מבונה = 4,000 ₪

48 מ״ר תוספת שטח עיקרי הנובע מכך ששטח המדרגות שהועבר לשירות.

48 מ״ר X 4,000 ₪ = 192,000 ₪

192,000 ₪ X 0.9 (מושע) X 0.7473 (דחיה 5 שנים 6%)= 129,126 ₪

השבחה לחלק הנישום

129,126 ₪ X 19.96%. = 25,774 ₪

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

<u>ב"כ המבקשת :</u>

אין מחלוקת לגבי ערכי השווי

לטענתו עד 2008 לא היתה תקנה אך בפועל ניכו 12 מ"ר משטח המעלית והפרוזדורים והיתרה הוכרה כשטח שירות. החלטת הועדה לפי תקנה 13 הינה ל- 8 מ"ר שטח שירות לכל דירה.

לדוגמה : אם מתכננים בית עם שטח מדרגות ופרוזדורים של 44 מ"ר

התחשיב במצב הקודם : 44 מ"ר - 12 מ"ר = 32 מ"ר שטחי שרות.

התחשיב במצב החדש : 4 דירות X 8 מ"ר = 32 מ"ר

דהיינו אין שינוי בין המצב הקודם למצב החדש.

<u>הכרעה :</u>

אין לצדדים מחלוקת לענין ערכי השווי. שמאי הועדה קבע שווי של 3500 ₪ למ"ר מבונה. הערך סביר ואני מקבל אותו.

לטענת ב"כ המבקשים היה נוהג של מתן שטחי שרות. נוהג זה גם אם אכן היה קיים היה ללא סמכות.

בג"ץ מס' 640/78, בוריס קצאן את יוסף הרשטיג חברה לבניין והנדסה בע"מ נגד יושב ראש הועדה המקומית לתכנון עיר נתניה ואחרים שניתן ביום 9/12/1979.

פסק הדין עוסק בבקשה של חברת בנייה לחייב את ראש העיר לאשר תכנית בנייה של העותרת שאושרה על ידי הועדה המקומית ואפשרה תוספת אחוזי בניה לניצול מרפסות. ראש העיר טען כי האישור היה ללא סמכות.

במסגרת פסק הדין כותב השופט בכור את הדברים הבאים: "... ואף על פי כן לא יכולנו להיעתר לעתירת העותרת מהטעם הפשוט שאין לחייב רשות ציבורית לעבור על החוק.

כבר הסברנו לעיל שהחלטתה של המשיבה להמליץ על 'התכנית הנוספת' של העותרת הייתה פסולה, בהיותה נוגדת את חוק התכנון. משחזרה בה המשיבה מהחלטתה הבלתי חוקית, אין זה מתקבל כלל על הדעת שבית משפט (ובית המשפט הגבוה לצדק בכלל זה) יצווה עליה לעשות את הדבר שמלכתחילה אסור היה לעשותו ויהיו עוונותיה הקודמים של המשיבה אשר יהיו. בית המשפט על שמירת החוק הוא מופקד ולא יתיר את הפרתו, ובוודאי שלא יצווה להפרו".

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

הרציו של פסק הדין – ״בית המשפט לא ייתן תוקף לנוהג פסול בדבר חישוב אחוזי בנייה הנוגד את החוק״.

החלטת הועדה עפ״י תקנה 13 אפשרה הסדרה ומתן שטחי השרות.
לאור האמור לעיל אני מקבל את תחשיב שמאי הועדה.

לעניין הדחיה לדעתי יש לקבוע דחיה של 7 שנים בשיעור היוון 5% (מקדם 0.7107)

48 מ״ר תוספת שטח עיקרי הנובע מכך ששטח המדרגות שהועבר לשירות.

48 מ״ר X 4,000 ₪ = 192,000 ₪

192,000 ₪ X 0.9 (מושע) X 0.7107 (דחיה)= 122,809 ₪

השבחה לחלק הנישום

122,809 ₪ X 19.96%. = 24,513 ₪

14. <u>השומה:</u>

לאור כל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס נשוא חוות הדעת, גוש 6122 חלקה 248 , רח׳ רבי עקיבא 33 בבני-ברק, הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	השבחה לחלק הנישום	היטל השבחה לחלק הנישום
105 ב׳	22/08/1980	אין השבחה	אין השבחה	----
105 ד׳	08/03/1985	9,027 ₪	1,802 ₪	901.00 ₪
105 ד׳ 2	16/03/2001	137,700 ₪	27,485 ₪	13,742.50 ₪
105 ס׳2	01/09/2005	62,610 ₪	12,497 ₪	6,248.50 ₪
105 פ׳	28/11/2005	178,655 ₪	35,660 ₪	17,830 ₪
החלטת ועדה	22/09/2008	122,809 ₪	24,513 ₪	12,256.50 ₪

מנחם מלוכנא
שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il