אמנון נזרי, מהנדס בנין ושמאי מקרקעין
אדוה גן סתיו, שמאית מקרקעין
אלכס שנברגר, כלכלן ובוגר מינהל עסקים
עידו כהן, כלכלן ובוגר מינהל עסקים

תאריך: **22.06.2011**
מספר תיק: **11680**
מספרנו: **510282.3**

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6638, חלקה 83, תת-חלקה 7
רחוב עולי הגרדום 17, תל אביב

תאריך: **22.06.2011**
מספר תיק: **11680**
מספר תיק: **510282.3**

לכבוד:

ה"ה אשכנזי נטע, עופר ואביעד (המבקשים)
ע"י מר ערן לס, שמאי מקרקעין

ג.א.נ.,

הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א (המשיבה)
ע"י מר רמי סויצקי, שמאי מקרקעין

ג.א.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6638, חלקה 83, תת-חלקה 7
רחוב עולי הגרדום 17, תל אביב

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מונתי כשמאי מכריע לענין ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון עקב אישור תכניות ג' ו-ג'1.

הוצגו בפני שומות הצדדים:
חוות דעתו של מר רמי סויצקי, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב (המשיבה), מיום 28.2.2010.
חוות דעתו של מר ערן לס, שמאי מקרקעין מטעם בעלי הזכויות במקרקעין (המבקשים), מיום 23.06.2010.

בתאריך 10.10.2010 נערך דיון בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים והח"מ.

שמאי הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

שמאי הצדדים קיבלו את פרוטוקול הישיבה וקיבלו אפשרות להגיש תגובות והערות לפרוטוקול.

לצורך מתן חוות הדעת ביקרתי בנכס ובסביבתו. כן נערכו ביקורים במשרדי הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב.

עיניינה של אחת מהמחלוקות בין הצדדים לשומה מכרעת זו, כפי שיפורט בהמשך, הינו אפשרות ניצול זכויות הבניה המוקנות בתכנית ג'1. נוכח אי בהירות באשר לפרשנות הועדה המקומית לענין זה ובשל נסיונות שערך הח"מ לקבל את פרשנות הועדה, התמשך הליך השומה המכרעת זמן רב (כמפורט בסעיף 9.2.1 להלן).

וזאת חוות דעתי:

1. **<u>מטרת ההערכה</u>**
הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב אישור תכניות ג' ו-ג'1.

2. **<u>תאריך ביקור בנכס</u>**
ביקור בנכס ובסביבתו נערך בתאריך 18.11.2010 ע"י הח"מ.
לא ניתן היה לבקר בתוך הדירה נשוא חוות הדעת עקב חוסר שיתוף פעולה מצד רוכשי הדירה. לפיכך, נערך ביקור חיצוני לרבות בגג הבנין.

3. **<u>המועד הקובע להערכה</u>**[1]
מועד תחילת תכנית ג'1, 4.09.2007.

4. **<u>פרטי הנכס</u>**

מהות הנכס:	דירה בבנין מגורים דו קומתי.
גוש:	6638
חלקה:	83
תת חלקה:	7
שטח חלקה רשום[2]:	1,698 מ"ר
שטח תת חלקה:	79.09 מ"ר (שטח בנוי)
כתובת הנכס:	רחוב עולי הגרדום 17, תל אביב.

[1] לא חושבה השבחה עקב אישור תכנית ג', כמפורט להלן.
[2] עפ"י נסח רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט (התאריך אינו קריא).

אמנון נזרי בע"מ, רחוב אבא הלל סילבר 12, רמת-גן 52506 (מגדל חוגי קומה 7)
טל. 03-6133388 פקס. 03-6133386 דוא"ל: amnon@nizry.com

5. <u>תאור הסביבה והנכס</u>

5.1 הנכס נשוא ההערכה ממוקם בעברו המערבי של רחוב עולי הגרדום, בשכונת ישגב, בצפון מזרח תל-אביב.

רחוב עולי הגרדום הינו דו סטרי, סלול אספלט עם מדרכות מרוצפות אבנים משתלבות ותאורת רחוב.

5.2 סביבת הנכס מאופיינת בבנייני מגורים בני שתי קומות, מבניה ותיקה. בעברו המזרחי של רחוב עולי הגרדום בתי מגורים צמודי קרקע מבניה ותיקה וחדשה.

5.3 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב, תשתיות חשמל, מים, ביוב וכיו"ב.

5.4 חלקה 83 בגוש 6638 הינה בעלת צורה רגולרית עם חזית מזרחית הפונה לרחוב עולי הגרדום באורך של כ-31 מ', צלע מערבית הפונה לשטח ציבורי פתוח באורך של כ-30 מ', עומק ממוצע של כ-54 מ' ושטח רשום של 1,698 מ"ר.

5.5 על החלקה בנין מגורים טורי דו קומתי מבניה ותיקה. בבנין שתי כניסות, ארבע דירות בכל כניסה.

הבנין נבנה לפני כ-50 שנה. מצבו הפיזי והתחזוקתי תואם את גילו.

5.6 הבנין בנוי שלד בטון, קירות חוץ מבלוקים מחופים טיח מותז. גג הבנין שטוח, אטום ומסוייד. על הגג מזגנים ודודי שמש.
הגישה לגג הבנין דרך חדרי המדרגות המשותפים.

5.7 מפלס הכניסה לבנין גבוה ממפלס הכביש בכ-1 מ'.

5.8 החצרות החזיתיות גודרו וסופחו בפועל לדירות בקומת הקרקע.

5.9 הנכס שבנדון מהווה דירה מזרחית בקומה העליונה, בכניסה המערבית בבנין. כאמור לעיל, לא התאפשרה כניסה לדירה במועד הביקור.

6. **<u>מצב תכנוני</u>**

על הנכס חלות התכניות הרלוונטיות הבאות:

6.1 **תכנית מס' 347**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 494 מיום 23.08.1956.

בהתאם לתשריט התכנית מסווגת החלקה שבנדון ביעוד מגורים VII (7).
זכויות הבניה באזור זה כדלקמן:

זכויות בניה	-	20%
קומות	-	2
מבני עזר	-	5%
שטח מגרש מינימלי	-	1,000-1,100 מ"ר

6.2 **תכנית מס' 738**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 1933 מיום 12.07.1973.

בהתאם לתשריט התכנית מסווגת החלקה שבנדון ביעוד מגורים א'.
התכנית אינה משנה את זכויות הבניה.
על הוראות התכנית יחולו הוראות התכנית הראשית, **תכנית ל'**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 278 מיום 19.02.1953.
בהתאם להוראות תכנית ל' יקבעו אחוזי הבניה בתכניות מפורטות.
הצפיפות לא תעלה על חמש יחידות בממוצע לדונם נטו.
מס' הקומות באזור מגורים א' יהא אחת או שתי קומות, בהתאם לתכניות מפורטות, עבור יחידות שכנות.

6.3 **תכנית מתאר מקומית מס' 1680**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2770 מיום 10.12.1981.

התכנית מאפשרת בנית חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר, כולל שטח המדרגות הפנימיות. לא תותר יציאה לגג על גג של קומה חלקית וכן על מבנים בני קומה אחת או שתי קומות (קוטג'). לא תותר יציאה לגג על גג מבנה שנבנה או שיבנה עפ"י תכנית בנין עיר הכוללת בינוי מיוחד.

6.4 **תכנית מתאר מקומית ע'**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3275 מיום 28.11.1985.

התכנית חלה על מרחב התכנון של תל אביב-יפו וקובעת הוראות להקמת מרתפים.

6.5 **תכנית מס' 2421**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3827 מיום 20.12.1990.

התכנית מסווגת את הנכס שבנדון באזור מגורים מס' 7, במרקם ג', וכוללת הוראות להרחבת שטחי הבניה.
מסמכי התכנית כוללים "חוברת הוראות מנחות לתוספת בניה". בהתאם לתקנון התכנית יהיו הנחיות החוברת מחייבות, אולם שינויים בלתי מהותיים שאינם חורגים מ"התחום המקסימלי להרחבה" ומהשטחים המצויינים בטבלה, לא ייחשבו כחריגה מן התכנית.

בהתאם לחוברת ההוראות המנחות הבינוי האופייני בנכס שבנדון ובמגרשים הסמוכים לו (הבתים ברח' עולי הגרדום 9, 11, 13, 15 ו-19) במצב הקיים הינו בעל גג שטוח.
בהתאם לחתך הבנין במצב המוצע, לאחר ההרחבה, תקורה ההרחבה בגג משופע.

הוראות הרחבת הנכס שבנדון כדלקמן:

שטח קיים (קומת קרקע וק"א)	-	86.74 מ"ר
שטח ההרחבה	-	17.36 מ"ר
שטח לאחר ההרחבה	-	104.10 מ"ר

תבוטל האפשרות לבנות חדרי עזר ומחסנים מחוץ לשטח המבנים.

הבקשות להרחבה יתייחסו לכל הפחות להקמת אגף שלם של הרחבות לכל גובה הבנין (2 קומות). במקרים מיוחדים תהיה רשאית הועדה המקומית לאפשר הרחבה של קומת הקרקע בלבד.

6.6 **תכנית מתאר מקומית ג'**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4208 מיום 21.04.1994.

התכנית קבעה הוראות לבניה על גגות בתים. התכנית מתירה בניית חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר לכל דירה עליונה וכן פרגולות בשטח של עד 1/3 משטח הגג הפנוי בצמוד לחדר היציאה לגג.

לא תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ-90% מהקומה שמתחת.

לא תותר בניית חדרי יציאה לגג בתחום תחולתן של תכניות עיצוב ארכיטקטוני ותכניות להרחבת דיור, אלא אם שוכנעה הועדה שאין בבניית חדרי יציאה לגג משום פגיעה ארכיטקטונית בבנין או בתכנית.

6.7 **תכנית מתאר מקומית ע'1**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5167 מיום 18.03.2003.

התכנית קובעת הוראות להקמת מרתפים ואת השימושים המותרים בהם.

6.8 **תכנית מתאר מקומית ג'1**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5705 מיום 20.08.2007.

התכנית התירה הקמת חדר יציאה לגג בשטח של עד 40 מ"ר ליח"ד עם אפשרות להגדלת תכסית הבניה על הגג לשיעור מירבי של 65% משטחו, כולל שטח חדר המדרגות וחדרים טכניים, בתנאי של בניה בו זמנית של כל השטחים האפשריים לבניה על הגג.

התכנית אינה מאפשרת הקמת חדר יציאה לגג על קומה עליונה חלקית (הקטנה מ-80% משטח הקומה שמתחתיה).

כן התירה התכנית הקמת פרגולות בשטח של 1/3 משטח מרפסת הגג או בשטח של 10 מ"ר, לפי הגדול ביותר, בהתאם לתנאים הקבועים בתכנית.

לחילופין התירה התכנית הגבהת רום הגג בגגות משופעים ל-7 מ', מדוד מרצפת הקומה העליונה. שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ-40%, כאמור בתקנות התכנון והבניה.

6.9 <u>רישוי</u>
בתיק הבנין בארכיב הועדה המקומית לא נמצא היתר הבניה המקורי של הבנין.

7. **<u>הזכויות בנכס</u>**

עפ"י נסח רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט (התאריך אינו קריא) רשומה תת חלקה 7 בחלקה 83 בגוש 6638 בפנקס הבתים המשותפים בלשכת רישום המקרקעין בתל אביב.

שטח החלקה הרשום:	1,698 מ"ר	
שטח תת החלקה:	79.09 מ"ר (שטח בנוי)	
מהות תת החלקה:	דירה בקומה ראשונה	
החלק ברכוש המשותף:	1/8	
הבעלים:	אשכנזי עופר -	3/4
	אשכנזי נטע -	1/8
	אשכנזי אביעד -	1/8

8. **<u>שומות הצדדים</u>**

הוצגו בפני שומות הצדדים, שעיקרן מובא להלן:

8.1 <u>שומת הועדה המקומית (המשיבה)</u>

מר רמי סויצקי, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית, אשר ערך את חוות דעתו ביום 28.02.2010 העריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס, כדלקמן:

השבחה עקב אישור תכנית ג':

מהות ההשבחה:	בניית עליית גג
שטח הדירה:	104.10 מ"ר
שטח עליית הגג (לפי 40%):	41.64 מ"ר
שטח בניכוי פטור 140 מ"ר:	5.74 מ"ר
מקדם עליית גג:	0.75
שווי מ"ר מבונה:	900 $ (שער חליפין 3.012 ₪ לדולר)
השבחה גולמית:	$ 3,874.5
הוצאות התאמה:	$ 3,300
מקדם דחיה:	0.5568
ההשבחה:	**964** ₪, לתאריך הקובע 5.05.1994.

השבחה עקב אישור תכנית ג'1:

מהות ההשבחה:	תוספת שטחים על הגג.
שטח לבניה על הגג (100%):	104.10 מ"ר (בבניית עליית גג)
שטח התוספת:	62.46 מ"ר (בניכוי שטח לפי תכנית ג')
מקדם עליית גג:	0.7
שווי מ"ר מבונה:	5,500 ₪
מקדם דחיה:	0.8227
ההשבחה:	**197,836** ₪, לתאריך הקובע 4.09.2007.

8.2 <u>שומת בעלי הזכויות בנכס (המבקש)</u>

מר ערן לס, שמאי מקרקעין מטעם בעלי הזכויות בנכס, אשר ערך את חוות דעתו ביום 23.06.2010, העריך כי ההשבחה שחלה בשווי הנכס עקב אישור תכניות ג' ו-ג'1 פטורה מתשלום בהתאם לסעיף 19 (ג)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, כדלקמן:

שטח הדירה לאחר ההרחבה:	104.10 מ"ר
שטח הדירה בהפחתת ממ"ד[3]:	91.60 מ"ר
שטח הדירה בתוספת חדר יציאה לגג[4]:	111.60 מ"ר
שטח הדירה לאחר הגדלת ח.גג[5] (ג'1):	128.60 מ"ר

השטח קטן מ-140 מ"ר (השטח שנקבע כפטור לפי סעיף 19 (ג)(2)).

לחילופין, במידה ולא תתקבל גישתו לענין השטחים הכלולים בפטור לפי סעיף 19 (ג)(2) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, מחשב שמאי המבקשים את ההשבחה עקב אישור תכנית ג'1 כדלקמן:

מהות ההשבחה:	תוספת שטחים על הגג
שטח התוספת:	17 מ"ר (בניכוי שטח לפי תכנית ג')
מקדם (בניכוי הפסד מרפסת גג):	0.7
שווי מ"ר מבונה בחדר גג[6]:	5,000 ₪
מקדם דחיה בגין מושעא:	0.8
ההשבחה:	**47,600** ₪, לתאריך הקובע 4.09.2007.

[3] ממ"ד בשטח 12.50 מ"ר.
[4] חדר יציאה לגג מתוקף תכנית ג' בשטח 23 מ"ר בהפחתת 3 מ"ר במפלס התחתון בגין מדרגות.
[5] הגדלת חדר יציאה לגג ב-17 מ"ר.
[6] שווי למ"ר חדר יציאה לגג בהתחשב בבינוי על הקיים ובחיזוק הבנין.

אמנון נזרי בע"מ, רחוב אבא הלל סילבר 12, רמת-גן 52506 (מגדל חוגי קומה 7)
טל. 03-6133388 פקס. 03-6133386 דוא"ל: amnon@nizry.com

9. עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה

9.1 הנושאים השנויים במחלוקת:
בין הצדדים קיימות מחלוקות בנושאים הבאים:

- הניצול האפשרי של הזכויות המוקנות בתכנית ג'1.
- אופן חישוב הפטור עד 140 מ"ר.
- עלויות התאמה.
- דחיה בגין מושעא (בעלות משותפת).
- ערכי שווי.

9.2 פירוט עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

9.2.1 הניצול האפשרי של הזכויות המוקנות בתכנית ג'1:

שמאי המשיבה:
שמאי המשיבה מחשב את ההשבחה החלה עקב אישור תכנית ג'1 לפי ניצול הזכויות המוקנות בדרך של הקמת גג רעפים תוך שהוא מביא בחשבון שטח אפקטיבי לניצול בחלל גג הרעפים של 104.1 מ"ר, כמפורט בסעיף 8.1 לעיל. לגישתו ובהתייחס לטיעון שמאי המבקשים, תכנית 2421 והוראות הבינוי בה אינן מונעות הקמת גג רעפים בנכס שבנדון.

שמאי המבקשים:
לגישת שמאי המבקשים, תכנית 2421 החלה על הנכס כוללת הוראות בינוי על-פיהן גג הבנין שבנדון יהיה שטוח. לפיכך, לא ניתן לנצל את החלופה המוקנית בהוראות תכנית ג'1 להקמת גג רעפים וניצול החלל הנוצר בו, אלא ניתן להקים חדר יציאה לגג בלבד.

תימוכין לטיעוניו מוצא שמאי המבקשים ב"תיק מידע" מטעם עיריית תל אביב, שנערך לדירה עליונה בבנין ברחוב עולי הגרדום 9, בו צויין כי:
"על פי תכנית ג'1 ניתן לבנות לכל דירה עליונה חדרי יציאה לגג בשטח של עד 40 מ"ר לכל יחידת דיור בתנאים ומצללות בשטח של עד 1/3 משטח הגג הפנוי שבבעלות המבקש."

שמאי המבקשים טוען כי בתיק המידע לא אוזכרה החלופה של בניה בחלל גג הרעפים לפי הוראות תכנית ג'1.

הכרעה:
בחנתי את הוראות תכנית 2421, לרבות את חוברת ההוראות המנחות לתוספות בניה המהווה חלק ממסמכי התכנית.
הגעתי למסקנה כי מהחתכים הכלולים בחוברת ההוראות עולה תמונה שאינה חד משמעית ביחס לסוג הבינוי בגג אותו מחייבות, אם מחייבות כלל, הוראות התכנית (גג רעפים או גג שטוח).

בשל ההשלכות המשמעותיות על היטל ההשבחה, היכולות לנבוע מהוראות תכניות 2421 ו-ג'1, פניתי למר דניאל לס ולגב' שולמית דידי, ממחלקת שירותי בנין ערים בועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב, לקבלת עמדת הועדה המקומית בענין זה.
במענה לפניותי נמסר לי כי אין כל מניעה להקמת חדרי יציאה לגג לפי הוראות תכנית ג'1. באשר לאפשרות הניצול בחלופה של בניית חלל גג רעפים לא קיבלתי תשובה חד משמעית ונמסר לי כי הענין דרוש בדיקה של הגורמים המוסמכים בועדה המקומית.
לפיכך, הקפאתי את הליך השומה המכרעת עד לקבלת תשובה מוסמכת מהועדה המקומית.
גם לאחר מספר רב של פניות, לרבות פגישות שערכתי במשרדי הועדה המקומית, לא נתקבלה תשובה מוסמכת מהועדה המקומית.
משחלף פרק זמן, אותו מצאתי כבלתי סביר, החלטתי כי המשך הקפאת הליך השומה המכרעת יגרום לעיוות דין למבקשים.
נוכח הנסיבות המפורטות לעיל, הגעתי לידי החלטה כי אפשרות הניצול בנכס שבנדון, לפי הוראות תכנית ג'1, הינה בחלופה של בניית חדר יציאה לגג בלבד ולא בחלופה של ניצול חלל גג רעפים.

באשר לאפשרויות הניצול של **תכנית ג'**, שאינן במחלוקת בין הצדדים, מצאתי כי נוכח הוראותיה המפורשות של תכנית ג' כי לא תותר הקמת חדרי יציאה לגג בתחום תחולתן של תכניות להרחבת דיור, **התכנית אינה חלה על הנכס שבנדון**.

עם זאת, מצאתי כי תכנית 1680 שאושרה בשנת 1981 חלה על הנכס ואיפשרה הקמת חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר.
הגעתי לידי מסקנה כי זכויות הבניה המוקנות בתכניות 1680 ו-2421 כלולות בפטור עד 140 מ"ר בנכס שבנדון.

אמנון נזרי בע"מ, רחוב אבא הלל סילבר 12, רמת-גן 52506 (מגדל חוגי קומה 7)
טל. 03-6133388 פקס. 03-6133386 דוא"ל: amnon@nizry.com

9.2.2 <u>אופן חישוב הפטור עד 140 מ"ר:</u>

שמאי המשיבה:
שמאי המשיבה כולל בפטור עד 140 מ"ר את זכויות הבניה המוקנות בתכנית 2421 (104.10 מ"ר) וחלק בשטח 35.9 מ"ר מזכויות הבניה המוקנות לגישתו בתכנית ג'. לגישת שמאי המשיבה השטח המוקנה בתכנית ג'1, בחלופה של בניית חלל גג רעפים, אינו כלול בשטח הפטור.

שמאי המבקשים:
שמאי המבקשים מחשב את השטח הפטור כמפורט בסעיף 8.2 לעיל כך שהזכויות המוקנות לגישתו מתוקף תכניות ג' ו-ג'1 נכללות בשטח הפטור. שמאי המבקשים אינו כולל בשטח הפטור את שטח הממ"ד.

הכרעה:
לאחר שהמשיבה קבעה כי המבקשים זכאים לקבלת פטור לפי סעיף 19 (ג)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה ובהתחשב בעובדה כי שומה מכרעת זו נערכת בהתאם להלכת "פמיני" (חישוב ההשבחה לכל תכנית בנפרד לפי שיטת המדרגות), הגעתי למסקנות הבאות:

- שטח הדירה המורחבת בהתאם לתכנית 2421 (104.10 מ"ר) כלול בשטח הפטור.

- זכויות הבניה המוקנות בתכנית 1680 (חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר) כלולות בשטח הפטור.

- **חלק** מזכויות הבניה המוקנות בתכנית ג'1 (הרחבת חדר היציאה לגג עד לשטח של 40 מ"ר) כלול בשטח הפטור.

- שטח הממ"ד כלול בשטח הפטור לפי סעיף 19 (ג)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

לענין חישוב פטורים נפרדים לשטח דירה עד 140 מ"ר ולשטח הממ"ד, לא קיבלתי את גישתו של שמאי המבקשים על-פיה הפטורים הנ"ל מצטברים.

הוראות סעיף 19 (ג) לתוספת השלישית הינן כדלקמן:

"(1) בניה או הרחבה של דירת מגורים לא ייראו כמימוש זכויות אם המחזיק במקרקעין או קרובו הגיש בקשה להיתר בניה על אותם מקרקעין שישמשו למגוריו או למגורי קרובו ובלבד שהשטח הכולל של דירת המגורים האמורה לאחר בנייתה או הרחבתה אינו עולה על 140 מ"ר; עם כל בניה או הרחבה נוספת מעל השטח האמור ישולם היטל, בשיעור יחסי לגודל הבניה או ההרחבה הנוספת.

(2) העברת הבעלות או החזקה בדירה שנבנתה או שהורחבה כאמור בפסקה (1) או שניתן להרחיבה לפי תכנית, לא יראו כמימוש זכויות ולא תחול בגינה חובת תשלום ההיטל, אם המחזיק במקרקעין או קרובו השתמשו בדירה למגוריהם או למגורי בני משפחתם הקרובים מגמר הבניה ועד מכירתה משך זמן שאינו פחות מארבע שנים; לענין זה, "גמר הבניה" – כמשמעותו בחוק מס רכוש וקרן פיצויים, תשכ"א-1961.

...

(ג1) לענין סעיף זה, "מקרקעין למגורים" ו"דירת מגורים" – לרבות מחסן אחד לכל יחידת דיור, ששטחו אינו עולה על 20 מ"ר."

(ההדגשה אינה במקור – א.נ.)

בפרק הפרשנות לחוק התכנון והבניה, סעיף 1, הוגדר **השטח הכולל** המותר לבניה, כדלקמן:

"שטח כולל המותר לבניה - סך כל השטח המותר לבניה, הכולל הן שטחים למטרות עיקריות והן שטחים למטרות שירות."

מאחר והממ"ד נכלל בשטחים למטרות שירות, הרי שהוא נכלל לדעתי גם בהגדרת **השטח הכולל של הדירה**.

9.2.3 <u>עלויות התאמה:</u>

שמאי המבקשים:
שמאי המבקשים מביא בחשבון עלויות התאמה, עקב בניית חדש על ישן, בחישוב ההשבחה החלופי שהציג עקב אישור תכנית ג'1.

שמאי המשיבה:
שמאי המשיבה כלל הוצאות התאמה בחישוב ההשבחה החלה עקב אישור תכנית ג' בלבד.

הכרעה:
הנני מסכים עם שמאי המשיבה כי עלויות ההתאמה נדרשו עוד במצב הקודם לתכנית ג'1 (לגישתי – תכנית 1680).
היות וזכויות הבניה לפי תכנית 1680 כלולות בפטור, כאמור לעיל, הרי שגם עלויות ההתאמה "נטמעות" בפטור ואין להביאן בחשבון בחישוב ההשבחה עקב אישור תכנית ג'1.

9.2.4 <u>דחיה בגין מושעא (בעלות משותפת):</u>

שמאי המבקשים:
לטענת שמאי המבקשים, בחישוב ההשבחה החלופי שערך עקב אישור תכנית ג'1, יש להביא בחשבון דחיה במימוש זכויות הבניה בגין המושעא (הבעלות המשותפת) הקיימת בנכס.

שמאי המשיבה:
שמאי המשיבה הביא בחשבון דחיה עד למימוש הזכויות בגין מושעא בנכס. עם זאת, בדיון שנערך ציין שמאי המשיבה כי למושעא בנכס שבנדון אין משמעות בשל החלוקה הקיימת בפועל בין בעלי דירות הגג לבין בעלי הדירות בקומת הקרקע, על-פיה החצרות מוצמדות לדירות בקומת הקרקע והגגות מוצמדים לדירות העליונות.

הכרעה:
שיוך בפועל של החצרות לדירות בקומת הקרקע ושל הגגות לדירות בקומה א' הינה תופעה רווחת במבנים דוגמת הבנין בו נמצא הנכס שבנדון.
העובדה כי חצרות הבנין שבנדון שוייכו בפועל לדירות בקומת הקרקע מעידה כי גם בבנין שבנדון בוצע ככל הנראה שיוך דומה.
לפיכך, קיבלתי את גישת שמאי המשיבה כי במקרה שבנדון מרכיב המושעא זניח.
למעלה מן הצורך יצויין כי ערכי השווי בשומה זו נגזרים מעסקאות השוואה של נכסים בעלי מאפיינים דומים, לרבות הבעלות המשותפת (מושעא).

9.2.5 ערכי שווי:

שמאי הצדדים לא הציגו אסמכתאות כלשהן לערכי השווי שקבעו בשומתם. **שמאי המשיבה** ציין כי התבסס על שומות מכרעות שנערכו בנכסים סמוכים.

הכרעה:

להלן נתוני עסקאות שנערכו בסביבת הנכס בסמוך למועד הקובע וכן עסקה שנערכה בנכס שבנדון:

תאריך	גוש/חלקה/תת חלקה	קומה	שטח בנוי	תמורה
13.03.2007	6638/87/5	קרקע	79 מ"ר	₪ 1,120,420
4.07.2007	6638/87/10	ראשונה	80 מ"ר	₪ 1,359,475
24.01.2008	6638/85/7	ראשונה	79 מ"ר	₪ 1,113,600
2.04.2008	6638/85/3	קרקע	88 מ"ר	₪ 1,750,000
13.07.2009	6638/83/7	ראשונה	79 מ"ר	₪ 1,350,000

לאחר ניתוח העסקאות[7], תוך ביצוע התאמות ותוך מתן משקל כבד יותר לעסקה שנערכה בנכס שבנדון, קבעתי כי שווי מ"ר מבונה אק' בנכס שבנדון, למועד תחילתה של תכנית ג'1, הינו 6,000 ₪.

[7] שטח עיקרי וחדר יציאה לגג במקדם 1, מרפסת גג במקדם 0.25, חצר (לא רשומה) במקדם 0.15; יזמות מופחתת 5%; שווי בנוי לפי 3,500 ₪ למ"ר כולל מע"מ.

10. **<u>תחשיב</u>**

<u>השבחה עקב אישור תכנית ג'1:</u>

שטח התוספת לחדר יציאה לגג[8]:	17 מ"ר
שטח כלול בפטור עד 140 מ"ר[9]:	12.9 מ"ר
יתרת שטח לחיוב:	4.1 מ"ר
מקדם חדר יציאה לגג:	1
הפסד מרפסת גג:	4.1 מ"ר
מקדם מרפסת גג:	0.25
שטח אק' לחיוב:	3.07 מ"ר אק'
שווי מ"ר מבונה:	₪ 6,000
ההשבחה:	**18,420** ₪, לתאריך 4.09.2007.

11. **<u>עקרונות ושיקולים בהערכה</u>**

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב אישור תכניות ג', ו-ג'1 הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

11.1 הבאתי בחשבון כי הזכויות בנכס הינן זכויות בעלות.

11.2 מימוש הזכויות הינו בדרך של העברת זכויות.

11.3 המועד הקובע להערכה זו הינו מועד תחילת תכנית ג'1, 4.09.2007.

11.4 הבאתי בחשבון את מצבו התכנוני של הנכס במצב הקודם ובמצב החדש. הגעתי לידי מסקנה כי תכנית ג' אינה חלה על הנכס שבנדון.

11.5 בחישוב ההשבחה במקרה שבנדון בודדתי את רכיב הנכס שהושבח וחישבתי את ההשבחה בגינו בנפרד.

11.6 הבאתי בחשבון את מיקומו של הנכס.

11.7 הבאתי בחשבון נתוני שוק רלוונטיים של נכסים בני השוואה בסביבת הנכס סמוך לתאריך הקובע להערכה.

11.8 הערכים בחוות דעת זו כוללים מע"מ.

[8] ההפרש בין שטח חדר יציאה לגג לפי תכנית ג'1 (40 מ"ר) לבין שטח חדר היציאה לגג לפי תכנית 1680 (23 מ"ר).
[9] ראה סעיף 9.2.2.

12. **<u>סיכום</u>**

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון ואת היטל ההשבחה עקב אישורה של תכנית ג'1, **לאחר התחשבות בפטור לדירה בשטח של 140 מ"ר לפי סעיף 19 (ג)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה**, כדלקמן:

ההשבחה: **18,420** ₪

היטל ההשבחה: 9,210 ₪

למועד הקובע, 4.09.2007.

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או ענין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום,

אינג' אמנון נזרי
מהנדס בנין ושמאי מקרקעין