שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

04/02/2014
ד' אדר א, תשע"ד
תיק: 81.1600.02.13
מס' מינוי: 17292

לכבוד: עו"ד אביטל אופק ב"כ המבקש
ע"י גב' תמר אברהם
<u>שמאית המבקש</u>
דרך העצמאות 40, יהוד
בדוא"ל: info@tamarab.co.il

הועדה המקומית לתכנון ובנייה נס ציונה
ע"י אינג' שמואל פן וגב' מלכה דור
<u>שמאי המשיבה</u>
רחוב מהר"ל 10, ת"א 62481
בדוא"ל: spenn@netvision.net.il

שומה מכרעת

גוש 3641 חלקה 81, תת חלקה 8

<u>רח' שאול המלך 3, שכונת יד- אליעזר, נס ציונה</u>

1. <u>כללי</u>

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) 1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה- 1965, מוניתי כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה החלה בנכס שבנדון עקב מימוש במכר.

במסגרת הדיון בפני הוצגו המסמכים הבאים:

1.1 חוות דעת שמאית המבקש גב' תמר אברהם מיום 06.10.2013 בצירוף העתק רישום מפנקס זכויות בגו"ח הנכס. במועד הדיון נמסר תדפיס שאלות ותשובות מאתר רמ"י, החלטת מועצת רמ"י מס' 1185. ביום 22.12.2013 התקבלה התייחסות שמאית המבקש לפסקי הדין שנטענו ע"י ב"כ המשיבה בדיון.

1.2 חוות דעת שמאי המשיבה אינג' שמואל פן וגב' מלכה דור מיום 19.06.2013. ביום 28.10.2013 התקבלה תגובתו לשומת המבקש. במועד הדיון נמסר תדפיס מידע בנכס מפנקס הזכויות ועותק הפסיקה **בע"א 16542-02-12 הועדה המקומית נס ציונה נ' רות בר**.

1.3 ביום 16.12.2013 התקיים דיון בפני.

1.4 ביום 13.01.2014 ערכתי ביקור בנכס וסביבתו, ללא נוכחות הצדדים.

2. <u>מטרת השומה</u>

הכרעה במחלוקת לעניין היטל ההשבחה בנכס שבנדון מימוש במכר.

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

3. פרטי הנכס[1]

גוש -	,3641
חלקה -	, 81
שטח חלקה -	2,362 מ"ר,
תת חלקה -	,8
שטח תת חלקה -	,43.27
חלק ברכוש משותף -	,43/516
כתובת -	שאול המלך 3, נס ציונה.

4. התאריך הקובע

המועד הקובע לחוות הדעת הנו מועד כניסתן לתוקף של התכניות המשביחות החלות בנכס כמפורט להלן:

תכנית	מועד קובע
נס/96	09.01.1988
נס/2/1	04.06.1992 [2]
נס/2/1/ב	08.11.2003 [3]
נס/3/96	06.08.2010 [4]

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 סביבת הנכס:

הנכס נשוא חוות הדעת ממוקם בצפון העיר נס ציונה, מצפון לרחוב מרגולין (דרך מס' 4313) המקשר את העיר לכביש עוקף נס ציונה (דרך מס' 4313), המתפצל מדרך 431 ומצוי בשלבי הקמה. רחוב שאול המלך מהווה רחוב ללא מוצא המתפצל מזרחה מרחוב אלי כהן המקשר בין רחוב ירושלים ורחוב מרגולין. סביבת הנכס מאופיינת בבניה ותיקה הכוללת "בנייני רכבת" עם גג רעפים בשתי קומות ושלוש כניסות בכל בניין. מצב התחזוקה בבניינים ירוד ובחלקם בוצעו תוספות בנייה. בסביבת הנכס מצויה חנות מכולת שכונתית ומסחר מקומי. הפיתוח העירוני בסביבה מלא וברמת תחזוקה נמוכה. בסמיכות לנכס, בקצה הדרך ללא מוצא, גינה ציבורית. מדרום לנכס שביל מגונן המשמש לנגישות הולכי רגל לרח' מרגולין המהווה עורק תנועה עירוני.

בסביבת הנכס שלטי חוצות המודיעים על יוזמות להתחדשות עירונית.

---

[1] בהתאם לנסח רישום זכויות מקרקעין שצורף

[2] בהתאם להוראות סעיף 119 א' תחילתה של תכנית יהיה בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה - הפרסום בעיתון 20.05.1992

[3] מועד הפרסום בעיתון 24.10.2003

[4] מועד הפרסום בעיתון 22.07.2010

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

5.2 <u>תאור החלקה</u>

חלקה 81 מהווה חלקה אי רגולרית בצורת טרפז ובשטח 2,362 מ"ר עם חזית צפונית לרחוב שלמה המלך וחזית דרומית לרח' מרגולין.

על החלקה ממוקם בית מגורים בן שתי קומות, שלוש כניסות וגג רעפים. החלקה תחומה בגדר בנויה בגובה כחצי מ' ומעליה גדר ברזל ושבילי גישה מרוצפים באבן משתלבת. מצב תחזוקת המבנה, החצר והשבילים ירוד. בחזית החלקה לרח' מרגולין שטח פתוח וקיר אקוסטי בגובה העולה על 2 מ'.

5.3 <u>תיאור הנכס</u>

תת חלקה 8 בחלקה 81 בגוש 3641, מהווה דירה פנימית בקומה א' בשטח 43.27 מ"ר.

<u>החלקה גובלת:</u>

מצפון - ברחוב שאול המלך ומעברו מבני מגורים בבינוי דומה לנכס, במפלס גבוה בכ-1.5 מ' ממפלס הרחוב.

ממערב - בשביל מגונן ומרוצף, המוליך לרח' מרגולין ומעברו בבנייני מגורים בבינוי דומה לנכס.

מדרום - בקיר בגובה כ-2 מטר ומעברו רחוב מרגולין המהווה עורק תנועה עירוני דו סטרי דו נתיבי ומעבר לו בניה צמודת קרקע.

ממזרח - בבניין מגורים בבינוי דומה לנכס, רחבת חניה וגינה ציבורית.

6. <u>מצב תכנוני</u>[5]

בהתאם למידע שנמסר, התכניות החלות בנכס הנדון הנן:

תכנית	סטטוס	י.פ.	תאריך
<u>מצב קודם</u>			
נס/15	תוקף	635	14.12.1958
נס/1/1	תוקף	1874	02.11.1972
<u>מצב חדש</u>			
נס/96	תוקף	3511	25.12.1987
נס/1/2	תוקף	3978	27.02.1992
נס/מק/1/5	תוקף	4776	30.06.1999
נס/מק/1/6	תוקף	4957	04.02.2001

[5] במתחם חלות תכניות מתאר מחוזיות וארציות שלא פורטו. על חלקה חלה תכנית נס/מק/96/8 שקיבלה תוקף לאחר המימוש ולכן לא נכללה בחוות הדעת

תכנית	סטטוס	י.פ.	תאריך
נס/מק/7/1	תוקף	5123	31.10.2002
נס/2/1/ב	תוקף	5231	20.10.2003
נס/3/96	תוקף	6105	08.07.2010

להלן פירוט הוראות התכניות הרלוונטיות:

<u>מצב קודם</u>

6.1 <u>נס/1/1 - מתאר</u>

בהתאם להוראות התכנית, הנכס נכלל בתחום אזור **מגורים א-3** בו יחולו ההוראות שלהלן:

מגרש מזערי[6] - 700 מ"ר,

מספר קומות - 2,

מספר מבנים - 1,

מספר יח"ד - 4,

אחוז בניה בק"ק - 25%,

אחוז בניה קומות - 20%,

סה"כ - 40%,

נספח - 3% (עד 10 מ"ר למחסן) או 35 מ"ר כולל מוסך (עד 25 מ"ר),

אורך חזית - 22 מ',

קווי בניין[7] - קדמי (רחוב מרגולין) – 5 מ', צדדי – 3 מ', אחורי – 6 מ'.

השטחים שלהלן לא יחשבו במסגרת חישוב אחוזי הבנייה:

1. מרפסות פתוחות עד 30% משטח קומה,
2. קומות מפולשות,
3. שטח חדר מדרגות מעל 10 מ"ר,
4. שטח מקלטים.

6.2 <u>היתר 341</u>[8]

בהתאם להיתר מיום 09.02.1961 אושרה הקמת שני בנייני מגורים בגובה שתי קומות- 6 יח"ד לקומה, סה"כ 24 דירות בשטח 268.77 מ"ר לקומה, לא כולל מרפסות בשטח 41.58 מ"ר.

[6] ועדה רשאית להכיר בשטח קטן מהנדרש כשטח חלקה , למגורים א' שטח מזערי 350 מ"ר
[7] וועדה מקומית רשאית להתיר חריגה בקווי בניין צדדים ואחוריים בתנאים.
[8] בתיק הבניין נמצאו היתרים נוספים לתוספת לדירות קיימות בשאול המלך 5

מצב חדש

6.3 נס/96

בהתאם להוראות התכנית, המהווה תכנית שיקום[9], הנכס נכלל בתחום אזור **מגורים א-3** בו יחולו ההוראות שלהלן:

מספר קומות -	2,
מס' יח"ד -	4,
אחוז בניה לקומה -	30%,
סה"כ זכויות -	60%,
קווי בניין -	קדמי: רחוב מרגולין – 7 מ', רחוב שאול המלך – 4 מ'.

<u>חישוב שטחים</u>

חישוב השטחים כולל מרפסות וחדרי מדרגות.

6.4 נס/2/1 – מרתפים

התכנית מוסיפה זכויות למרתפים באזורי מגורים א-1, א-2, א-3 וקובעת ההוראות שלהלן:

שטח המרתף לא יעלה על **קונטור מפלס הכניסה של הבניין** העיקרי וגובהו לא יעלה על 2.20 מ'. לא תותר כניסה חיצונית למרתף והשימושים שיותרו בו יהיו למקלט, מחסנים ביתיים לשימוש דיירי הבית, חדרי משחק ופינת תחביב. מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1 מ' מעל פני הקרקע ויותרו בו חלונות בגובה של עד 40 ס"מ. לא תותר הקמת מטבח ומתקנים סניטרים במרתף.

6.5 נס/2/1/ב

התכנית מתירה הגבהת קומת המרתף לגובה של 2.40 מ'[10] וגובה חלונות עד 0.80 מ'.

6.6 נס/96/3 שכונת יד אליעזר – התחדשות עירונית[11]

התכנית מהווה שינוי לתכנית נס/96, נס/מק/96/2, נס/1/1 ונס/2/1 על תיקוניהן ומטרותיה, בין היתר, שיקום השכונה באמצעות פינוי מבנים ובינוי מחדש, שינוי יעוד מאזור מגורים א-3 לאזור מגורים מיוחד, קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתרי בניה.

התכנית מגדילה את מספר יח"ד מ-108 ל- 390 (כולל 57 יח"ד שאושרו לצורף פינוי מפעל קיים).

---

[9] בהתאם לכותרת בתשריט התכנית. בהתאם לנתוני משרד הבינוי והשיכון השכונה הוכרזה כאזור שיקום משנת 1982 עד לשנת 1991

[10] נמדד בין גובה פני הריצוף עד תחתית התקרה

[11] המתחם הוכרז כמתחם לפינוי בינוי מיום 16.06.2002 עד ליום 16.06.2016, אולם לא התקבלה בו החלטת מועצת העיר בדבר פטור מהיטל השבחה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

בהתאם להוראות התכנית, נכלל הנכס מתחם ה' באזור מגורים מיוחד, עליו יחולו ההוראות שלהלן:

מס' מבנים במגרש -	2,
שטח עיקרי יח"ד -	110 מ"ר[12],
שטח עיקרי עילי -	4,070 מ"ר,
שטח שירות עילי -	2,685 מ"ר,
שטח עיקרי תחתי -	880 מ"ר,
שטח שירות תת קרקעי -	3,478 מ"ר,
מס' קומות -	ק+ 6+ קומת גג (מרתף עד 3 קומות),
גובה מרבי -	33 מ'[13],
מספר יח"ד -	37[14],
תכסית -	50% , כולל חנייה עילית עד 70%,
שטח גינון -	30%,
שימושים בקומת קרקע -	חדרי שירות ומחסנים וכן דירות צמודות קרקע בתנאים,
פרגולות -	תותר הקמת פרגולות אחידות שבנייתן תבוצע לפי היתר בעת הקמת הבניין,
מרפסות לא מקורות -	תותר הקמת מרפסות פתוחות שתשולבנה בחזית המבנים בשטח שלא יפחת מ-7 מ"ר נטו בעומק 2.5 מ' באישור מה"ע,
מחסנים -	תותר הקמת מחסנים בקומת הקרקע בתחום קונטור המבנה או במרתף. שטח מחסן דירתי יעמוד על 4.5 מ"ר ליח"ד או מחסן משותף בשטח 3.00 מ"ר ליח"ד.

<u>קווי בניין[15]</u>:

קדמי -	5 מ',
צדדי -	3 מ', לשצ"פ– 0 מ'. בבניית שני מבנים בחלקה נדרש מרווח פנימי של 3 מ' בין פינות המבנים ו- 6 מ' בין חזיתות מקבילות.
אחורי -	5 מ'.

<u>יחס לתכניות בתוקף</u>

התכנית קובעת כי בתקופה של 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, ניתן לקבל היתר לתוספת בניה לדירות קיימות על פי תכניות תקפות, טרם אישורה.

[12] תותרנה דירות בשטח שלא יקטן מ-85 מ"ר בשיעור של עד 30% ממס' יחידות הדיור
[13] נמדד מהכניסה הקובעת, אינו כולל בליטת אנטנות ומתקנים טכניים
[14] בבנייה במגרשים צמודים תותר תוספת 10% למס' יחידות הדיור, בתנאים
[15] קו בניין לאלמנטי פיתוח ומבנים ומתקנים יהיו עפ"י המופיע בתכנית פיתוח, תותר בנייתם מחוץ לקווי בניין

<u>תפוגת התכנית</u>

במידה ולא יינתן היתר בניה ראשון תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית, יפוגו זכויות הבנייה מכוחה.

<u>חנייה</u>

תקן החניה יעמוד על 1.7 מקומות חניה לדירות בשטח 85-110 מ"ר ושני מקומות לדירות בשטח העולה העולה על 110 מ"ר. החנייה תהיה **תת קרקעית** בתחום המגרש.

<u>תנאים להיתר בניה</u>

מתן היתר בניה כפוף להגשת תכנית בינוי, תכנית פיתוח השטח, תכנית עיצוב ארכיטקטוני ותכנית תשתיות.

<u>מיגון אקוסטי</u>

הבניה בנכס מותנית בביצוע מיגון אקוסטי, אשר יבטיח שמפלס רעש בתוך הדירה לא יעלה על 40 דציבל כמפורט להלן:

חזית	הפחתת רעש	הוראות למיגון
דרומית, מזרחית, מערבית	25	ויטרינה כגון "קליל 7000" או שווה ערך. הזיגוג יהיה מסוג שכבות בעוביים 3+4 מ"מ עם הדבקה בשכבת PVB בעובי 0.76 מ"מ החלונות יהיו עם זכוכית יחידה בעובי 6 מ"מ.

7. <u>מצב הקנייני</u>

7.1 בהתאם למידע מפנקס הזכויות, שהופק באמצעות אינטרנט ביום 07.10.2013, עולה ששטחה של חלקה 81 בגוש 3641 עומד על 2,362 מ"ר והיא כוללת 13 תת חלקות. כמו כן עולה שתת חלקה 8 בשטח 43.27 מ"ר בקומה שנייה, רשומה בשלמות בבעלות קרן קיימת לישראל. בתת חלקה זו רשומה חכירה בשלמות לטובת כהן שמחה לתקופה של 49 שנים עד ליום 31.03.2010. לתת חלקה 8, 43/516 חלקים ברכוש במשותף.

7.2 <u>**הסכם מכר**</u>

בדיון שהתקיים, התבקשו הצדדים להעביר לעיוני את חוזה המכר בנכס. חוזה זה לא הועבר. מנתוני מערכת רשות המיסוי עולה שביום 07.02.2013 נמכר הנכס בתמורה ל- 1,050,000 ₪.

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

8. עמדות הצדדים:

8.1 הנקודות שבהסכמה

8.1.1 נתוני הנכס ומצבו התכנוני,

8.1.2 העדר השבחה בגין תכנית נס/96 בשל הכרזה על שיקום שכונות,

8.1.3 העדר השבחה בגין תכניות נס/2/1, נס/2/1ב'.

8.2 הנקודות שבמחלוקת

8.2.1 השבחה בגין תכנית ח/3/96

8.2.1.1 שמאית המבקש

8.1.1.1.1 מהות השבחה

לטענת שמאית המבקש לא חלה חבות בהיטל השבחה בגין הוראות התכנית בהתאם להוראות סעיף 19 (ג) (2), לפיו בעל דירה זכאי לפטור על הרחבת דירה לשטח של עד 140 מ"ר גם במכר.

לטענתה, פסק הדין בעניין **בע"א 16542-02-12 הועדה המקומית נס ציונה נ' רות בר** עסק במתן פטור בשני מקרים האחד ליורשים בני משפחה אחת והשני לבעלים שאינם מהווים תא משפחתי אחד.

בית המשפט קבע שכאשר המחזיקים הם תא משפחתי אחד, אזי לא יינתן פטור, אלא לדירה אחת בלבד. לעומת זאת, כאשר המחזיקים אינם בני משפחה אחת וכל אחד מבקש לבנות דירה לעצמו, אזי אין סיבה למנוע מהם את הפטור.

לעמדתה, בחלקה נשוא הדיון בעלים רבים, שאינם מהווים תא משפחתי אחד ולפיכך זכאים לפטור לפי סעיף 19 (ג) (1) לתוספת השלישית.

בנוסף, נטען שבדיקת השווי בעסקאות שנערכו טרם המועד הקובע ולאחריו, אינן משקפות עלייה בשווי המקרקעין בגין אישור התכנית כמפורט להלן:

תאריך	כתובת	גו"ח	שטח	קומה	מחיר
08.07.2011	ירושלים 30	3641/65	45	שנייה	650,000 ₪
04.08.2010	שאול המלך 15	3641/82	34	קרקע	560,000 ₪
05.02.2010	ירושלים 30	3641/65	45	קרקע	740,000 ₪
19.10.2009	שאול המלך 12	3641/74	50	שנייה	725,000 ₪
15.02.2009	ירושלים 30	3641/65	45	שנייה	553,000 ₪
23.01.2009	שאול המלך 3	3641/81	50	שנייה	725,000 ₪

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

שמאית המבקש מסיקה מהנתונים, שבמועד אישור התכנית לא ניתן להצביע בו על השבחה.

לטענתה, האירוע המשמעותי מבחינת השוק הינו מועד ההכרזה על המתחם כמתחם פינוי בינוי, ולא מועד אישור התכנית. גם אירוע של החתמת רוב הדיירים על חוזים יכול להוביל לעליית שווי מקרקעין, אך זהו אירוע משפטי ולא תכנוני.

לחלופין חושבה על ידה ההשבחה בהנחה שהדיירים יהיו זכאי ליח"ד אחת במצב החדש ובעל הקרקע – קק"ל יהיו זכאים ליתרת הזכויות במתחם.

8.1.1.1.2 <u>זכויות המבקש בתוספת הבנייה</u>

לטענת שמאית המבקש, החלטה 1185 של ממ"י אינה חלה על קרקעות קק"ל. המבקש הוא חוכר בדירת מגורים ולא בעלים של חלק ממגרש בבעלות קק"ל, לכן יש לשום את שוויו במצב החדש לפי הזכויות להרחבת הדירה בלבד.

8.1.1.1.3 <u>שווי</u>

שמאית המבקש מסכימה לשווי של 3,000 ₪ למ"ר מבונה שקבע שמאי המשיבה.

8.2.1.2 <u>שמאי המשיבה</u>

8.1.1.1.4 <u>מהות השבחה</u>

ההשבחה משקפת תוספת יחידות דיור, סה"כ 37 יח"ד במצב חדש בשטח ממוצע של 110 מ"ר. בתחשיב ההשבחה הובא בחשבון שקיימת חובת הקמת מרתף חנייה וש-20% מהדירות הינן דירות גן/גג.

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

8.1.1.1.5 **<u>שווי</u>**

שווי יח"ד קיימת נקבע על 700,000 ₪, בהסתמך על עסקאות מהשכונה כמפורט להלן:

תאריך	כתובת	גו"ח	שטח	קומה	מחיר
05.02.2010	ירושלים 30	3641/65	45	קרקע	740,000 ₪
04.08.2010	שאול המלך 15	3641/82	34	קרקע	560,000 ₪
15.09.2010	ירושלים 26	3641/63	36	שנייה	780,000 ₪
08.07.2011	ירושלים 30	3641/65	45	שנייה	650,000 ₪

שווי קרקע ליח"ד חדשה נקבעה על 330,000 ₪ בהתבסס על נתוני עסקאות בבניינים חדשים בגבעת צבר (גו"ח 3644/150) כדלהלן:

תאריך	שטח	קומה	מחיר
14.02.2010	100	קרקע	1,150,000 ₪
03.01.2010	87	2	1,000,000 ₪
09.02.2010	100	5	1,263,000 ₪
28.04.2010	107	קרקע	1,330,000 ₪

שווי ממוצע ליח"ד חדשה עומד על כ-1,400,000 ₪ לשטח של 110 מ"ר. בניכוי מע"מ 16%, יזמות 15%, עלויות בניה לשטח של 120 מ"ר לפי 4,800 ₪, מרתף בשטח 60 מ"ר לפי 2,300 ₪ ומרפסת בשטח 12 מ"ר לפי 2,300 ₪, מתקבלת יתרה של 331,875 ₪ לקרקע.

8.1.1.1.6 **<u>מקדמים</u>**

מקדם יח"ד גן/גג - 1.2

8.1.1.1.7 **<u>התייחסות לשומת שמאית המבקש</u>**

<u>זכות קרן קיימת ליתרת יח"ד</u> – באדמות המנהל, החוכר הינו בעל הזכויות הנוספות. בהתאם להחלטה 1258 המנהל אינו גובה דמי היתר בגין תוספת הדירות.

<u>לחוכרים זכות ליח"ד אחת</u> - עסקת פינוי בינוי הינה סוג של עסקת קומבינציה, בה לבעל הקרקע יש זכויות בניה ל-3.1 יחידות, אחת מהן נשארת בבעלותו והיתרה עוברת ליזם.

<u>פטור עד 140 מ"ר</u> - בהתאם לפסיקה ב בע"א 16542-02-12 הועדה המקומית נס ציונה נ' רות בר, אין הפטור רלוונטי, מאחר שלתא משפחתי אחד מגיע פטור ליחידת דיור אחת בלבד. ההשבחה הנדרשת היא בגין ההשבחה ליחידות הדיור הנוספות, מעבר לדירת המגורים.

<u>השבחה בגין הכרזה</u> - האירוע המהווה עילה לגביית היטל השבחה הינו אישור התכנית. הטענה כי ההכרזה מאיינת את ההשבחה איננה נכונה היות שניתן לטען כך לגבי תחנות הביניים בהליך האישור של כל תכנית. ההשבחה ניגבת בגין ההפרש בשווי בין המצב הקודם למצב החדש.

<u>תחשיב ההשבחה</u> – השווי המיטבי הינו שווי הנכס כבנוי ולא לפי זכויות הבניה המשויכות לדירה ששוויין עומד על כ- 450,000 ₪.

8.1.1.2 <u>תחשיב</u>

<u>שמאית המבקש</u>[16]		**<u>שמאי המשיבה</u>**	
		שווי יח"ד קיימת	700,000 ₪
שווי מ"ר מבונה	3,000 ₪	קרקע ליח"ד חדשה	330,000 ₪
<u>ההשבחה</u>			
<u>מצב קודם</u>		<u>מצב קודם</u>	700,000 ₪
60% X 2,362	1,417 מ"ר		
מספר יח"ד	12		
שטח דירה ממוצעת,1	118 מ"ר		
<u>מצב חדש</u>		<u>מצב חדש</u>	
110 מ"ר ליח"ד		30 יח"ד X 330,000 ₪	9,900,000 ₪
		7 גן/גג X 1.2X 330,000 ₪	2,772,000 ₪
		סה"כ שווי מגרש	12,672,000 ₪
		חלק יחס	43/518
		שווי יחסי	1,056,000 ₪
-8.1 X 3,000 ₪	-24,300 ₪	בדחייה ל-4 שנים לפי 6%	868,770 ₪
השבחה	שלילית	השבחה	168,770 ₪
היטל השבחה	**0** ₪	**היטל השבחה**	**84,385** ₪

[16] תחשיב חלופי לפי שווי אשר נקבע ע"י המשיבה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

9. עקרונות גורמים ושיקולים בהערכה:

באומדן ההשבחה בנכס הנדון הובאו בחשבון בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

9.1 בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה – תשכ"ה,1965:

9.1.1 **השבחה** - עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

9.1.2 **מימוש זכויות"**, במקרקעין - אחת מאלה:

9.1.2.1 קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם, שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג .

9.1.2.2 התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית.

9.1.2.3 העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברת מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו...

במקרה הנדון המימוש המבוקש הנו לפי ס.ק. (9.1.2.3).

9.2 הובא בחשבון מיקום הנכס במרקם הכללי של העיר ובמתחם נשוא חוות הדעת.

9.3 תאור הנכס והמפורט בפרק התכנוני והקנייני.

9.4 מחירי מקרקעין בסביבה בהתאמה לנכס נשוא חוות הדעת ולמועד הקובע.

10. הכרעה

10.1 העדר השבחה בגין אישורן של תכנית נס/96, נס/2/1, נס/2/1 ב'

שמאי הצדדים מסכימים שלא חלה חבות בהיטל השבחה בגין אישורן של התכניות האמורות.

תכנית נס/96 משביחה את הנכס, אולם לאור קיומה של הכרזה על שיקום שכונות, לא חלה על המבקש חבות בהיטל השבחה.

תכניות נס/21/ ונס/21/ ב' מקנות זכויות בנייה למרתפים. בהתחשב במבנה הקיים בנכס ובהתחשב בנתוני הסביבה, קיבלתי עמדת שמאי הצדדים להעדר השבחה בגינן.

10.2 ההשבחה בגין אישורה של תכנית נס/3/96

בין הצדדים נסובה מחלוקת עקרונית בשני נושאים משפטיים:

האחד- זכויות החכירה / בעלות של המבקש בתוספת יחידות הדיור שנקבעו בתכנית,

והשני – הזכות לפטור בגין תוספת זכויות שלא נבנו בדירת מגורים.

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

10.2.1 **<u>זכויות המבקש בתוספת שהותרה</u>**

כדי לבחון הזכות הקניינית של המבקש, התבקשו באי כוחו להציג את חוזה המכר וחוזה החכירה המחודש שלו. מסמכים אלו לא הוצגו.

בהתאם למידע שהופק מפנקס הזכויות עולה שזכויות המבקש מהוות זכויות חכירה בתת חלקה 8 שלה 43/516 חלקים ברכוש המשותף.

בהתאם להוראות סעיף 1 "הגדרות", בחוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965 (להלן: החוק), "בעל" - לרבות חוכר לדורות כאמור בחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969;

בהתאם להוראות סעיף 2 א' לתוספת השלישית לחוק (להלן: התוספת) נקבע:
"חלה השבחה במקרקעין, בין מחמת הרחבתן של זכויות הניצול בהם ובין בדרך אחרת, ישלם בעלם היטל השבחה לפי האמור בתוספת זו (להלן - היטל); היו המקרקעין מוחכרים לדורות, ישלם החוכר את ההיטל..."

בהעדר נתון אחר, אין לי אלא לקבוע ששווי הנכס במצב החדש ישקף שווי זכויות בעלות למלוא הזכויות לפי חלקו של המבקש ברכוש המשותף, כפי שקבע שמאי המשיבה.

יש לציין כי הוראות סעיף 2 ב' לתוספת מתייחסות להפרש שווי ההשבחה ששולמה ע"י חוכר מעבר לסכום שהיה עליו לשלם כדלהלן:
"שילם חוכר לדורות את ההיטל, יהיה זכאי כלפי בעל המקרקעין לשיפוי בסכום ההפרש בין מה ששילם לבין הסכום שהיה עליו לשלם אילו היה ההיטל חל על השבחת החכירה לדורות בלבד; בקביעת סכום השיפוי תבוא בחשבון הזכות של החוכר לדורות להארכת החכירה, ואולם אם החכירה לא הוארכה מסיבה כלשהי, זכאי החוכר לדורות כלפי בעל המקרקעין לקבל את הסכום שנוכה לו מהשיפוי עקב הזכות להארכת החכירה, כשהוא צמוד למדד יוקר המחיה ממועד תשלומו ועד למועד השיפוי בפועל."

10.2.2 **<u>הזכות לפטור</u>**

שמאית המבקש טוענת לפטור ליחידת דיור אחת, משום שלעמדתה זוהי הזכות הקניינית של המבקש במצב החדש. שמאי המשיבה ובאי כוחה סבורים אף הם שאין לחייב השבחה בגין היחידה הנמכרת, אולם יש לחייב בהשבחה בגין תוספת הזכויות ליחידות דיור נוספות, הנגזרות מחלקו של המבקש ברכוש המשותף.

לאור הכרעתי לעיל, בדבר זכויות המבקש במצב החדש ובהתחשב בכך שזכויות אלו מוקנות לתא משפחתי אחד, הרי שלא יחול פטור מהיטל השבחה בגין יחידות הדיור הנוספות.

10.2.3 <u>שווי מ"ר מבונה</u>

במסגרת תחשיב חלופי לטענה שלא חלה השבחה או חבות בהשבחה, הסכימה שמאית המבקש לשווי של 3,000 ₪ למ"ר מבונה, שנקבע ע"י שמאי המשיבה.

מנתונים שפורסמו במערכת שעם למכר דירות בסביבה עולים הנתונים הבאים:

תאריך	גו"ח	כתובת	שווי מכירה	שטח נטו	מחיר מ"ר בנוי [17]
05/02/2010	3641/65/4	ירושלים 10	740,000 ₪	45	14,300 ₪
04/08/2010	3641/82/1	שאול המלך 5	560,000 ₪	34	14,322 ₪
15/09/2010	3641/63/2	ירושלים 14	780,000 ₪	36	18,841 ₪
13/02/2011	3641/73/1	שאול המלך 14	393,089 ₪	76	4,498 ₪
08/07/2011	3641/65/4	ירושלים 10	650,000 ₪	45	12,560 ₪

מנתונים אלו אני מסיקה ששווי מ"ר בנוי בסביבה במועד הקובע משקף כ-14,000 ₪, שהם כ-9,500 ₪ למ"ר מבונה[18].

מנתוני מכר לדירות בסביבה[19] משנת 2007, בסמוך למועד פרסומה של התכנית להפקדה, עולים הנתונים הבאים:

תאריך	גו"ח	כתובת	שווי מכירה	שטח נטו	מחיר מ"ר בנוי [20]
15/04/2007	3641/4		406,900 ₪	72	4,914 ₪
19/06/2007	3641/40/1		425,136 ₪	72	5,134 ₪
24/06/2007	3641/104/4	ירושלים 23	646,000 ₪	142	3,956 ₪
31/07/2007	3641/61/2	ירושלים 18	464,940 ₪	60	6,738 ₪
08/09/2007	3641/81/4	שאול המלך 3	602,834 ₪	90	5,824 ₪

מנתונים אלו אני מסיקה ששווי מ"ר בנוי בסביבה במועד הפקדת התכנית (29.03.2007) משקף כ-5,300 ₪, שהם כ-2,100 ₪ למ"ר מבונה[21].

את הפערים בשווי למ"ר מבונה ניתן להסביר בשינוי בערכי הקרקע בשוק המקרקעין ובציפייה לאישורה של התכנית. לצורך בחינת השווי למ"ר מבונה ללא

[17] הובאה בחשבון תוספת של 15% לשטח הדירה ברוטו
[18] הובא בחשבון שיעור יזמות שחוקה של 15% ושווי בנייה של כ-2,500 ₪
[19] מאחר ובחלק מהדירות בוצעה הרחבה שלא עודכנה בנסח, הוצגו רק נתוני עסקאות הכוללות במערכת שטח דירה מורחבת
[20] הובאה בחשבון תוספת של 15% לשטח הדירה ברוטו
[21] הובא בחשבון שיעור יזמות שחוקה של 15% ושווי בנייה של כ-2,500 ₪

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

זכויות נוספות, בחנתי נתוני עסקאות בגוש 3440 חלקה 150 ברח' מאיר הרמן לשנת 2010 כדלהלן:

גו"ח	תאריך	שווי מכירה	שטח ברוטו	מחיר מ"ר בנוי [22]
3644/150/8	03/01/2010	1,000,000 ₪	100.05	9,995 ₪
3644/150/45	09/02/2010	1,263,000 ₪	115.00	10,983 ₪
3644/150/32	14/02/2010	1,150,000 ₪	115.00	10,000 ₪
3644/150/44	28/04/2010	1,330,000 ₪	123.05	10,809 ₪
3644/150/63	13/05/2010	1,200,000 ₪	119.60	10,033 ₪
3644/150/15	31/10/2010	1,000,000 ₪	86.25	11,594 ₪

מנתונים אלו עולה ששווי מ"ר בבנייה חדישה יותר, מאמצע שנות ה-90, עומד על כ-10,500 ₪ המשקפים כ-6,200 ₪ למ"ר מבונה[23].

מעסקאות מכר יד שנייה לדירות חדשות שנבנו בשנים 2000-2005 ברח' מאיר הרמן עולים הנתונים הבאים:

גו"ח	תאריך	שווי מכירה	שטח ברוטו	מחיר מ"ר בנוי [24]
3644/151/53	28/10/2010	1,600,000 ₪	161.00	9,938 ₪
3644/151/24	02/11/2010	1,165,000 ₪	97.75	11,918 ₪

מנתונים אלו עולה ששווי מ"ר בבנייה חדשה עומד על כ-11,000 ₪, המשקפים כ-6,000 ₪ למ"ר מבונה[25].

בהתחשב במיקום הנכס[26], אופי הבנייה בסביבה וסמיכותו לעורקי תנועה[27] קבעתי השווי המתואם למ"ר מבונה על 3,900 ₪.

<u>שווי הנכס במצב קודם:</u>

שמאי המשיבה קובע שווי הנכס במצב קודם לפי 700,000 ₪, המשקפים לטענתו את השווי המיטבי בנכס. שמאית המבקש[28] לא חישבה השווי, אלא ציינה שטח בנייה בלבד.

[22] הובאה בחשבון תוספת של 15% לשטח הדירה ברוטו
[23] הובא בחשבון שיעור יזמות שחוקה של 15% ושווי בנייה של כ-3,000 ₪
[24] הובאה בחשבון תוספת של 15% לשטח הדירה ברוטו
[25] הובא בחשבון שיעור יזמות שחוקה של 15% ושווי בנייה של כ-3,500 ₪
[26] לפי מקדם התאמה של 0.8 לבינוי ואופי הסביבה
[27] לפי מקדם התאמה 0.8
[28] בחוות הדעת לא נכלל חישוב השווי אלא שטח של 118 מ"ר ליח"ד המשקפים כ-354,000 ₪ לפי שווי של 3,000 ₪ למ"ר מבונה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

השווי שנקבע ע"י שמאי המשיבה מתאים למחירים ששולמו בנכסים בסביבה בסמיכות למועד הקובע.

<u>להלן תחשיב שווי הנכס במצב קודם:</u>

זכויות בנייה בנכס עומדות על 60% למגרש בשטח 2,362 מ"ר שהם כ-1,417 מ"ר עיקרי מתוכם יעמדו לזכות הנכס כ-118 מ"ר [29]. שטח הדירה הבנויה עומד על 43.27 מ"ר שהם כ-50 מ"ר ברוטו.

שווי זכויות הבנייה:	118 מ"ר X 3,900 ₪ =	460,200 ₪
שווי הבנייה:	50 מ"ר X 2,500 ₪ =	125,000 ₪
סה"כ:		585,200 ₪
שווי הנכס[30]:		**672,980 ₪**

לאור הפער הזניח בהשוואה להערכת שמאי המשיבה ולשם הזהירות, קיבלתי השווי במצב קודם שנקבע על ידו **בסך 700,000 ₪.**

<u>שווי מצב חדש:</u>

מקדם סיכון - בהתאם להחלטתי לעיל, קיבלתי עמדת שמאי המבקשת לכך ששווי הזכויות במצב חדש לצורך חישוב היטל ההשבחה נגזר מחלקו של המבקש ברכוש המשותף. יחד עם זאת, הבאתי בחשבון שלפי הוראות התכנית, זכויות הבנייה במצב חדש הן זכויות המתכלות בתום 5 שנים ממועד מתן תוקף לתכנית. להערכתי, קונה סביר יביא בחשבון הפחתה של כ-20% לשווי בגין סיכון.

מקדם דחייה- קיבלתי עמדת שמאי המשיבה שיש להביא בחשבון דחייה למימוש הזכויות. דחייה זו נגזרת ממבנה הבעלות / חכירה בנכס וממספר המחזיקים בו. מקדם זה נקבע על 0.79 לפי 4 שנים בהיוון של 6% לשנה.

[29] לפי החלק ברכוש המשותף 43/516
[30] בתוספת יזמות שחוקה (15%)

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

בהערכת שווי מ"ר מבונה הבאתי בחשבון מקדם 1.15 לדירות הגן ומקדם 1.2 לדירות הגג כדלהלן:

מפלס	מס' יח"ד	שטח בנייה	מקדם	שטח אקו'
קרקע	2.00	220.00	1.15	253.00
קומות עליונות	33.00	3,630.00	1.00	3,630.00
גג	2.00	220.00	1.20	264.00
סה"כ	37.00			4,147.00

שווי מצב חדש: 4,147 מ"ר X 3,900 ₪ X 0.79 X 0.8= 10,221,525 ₪

החלק בנכס[31] **851,793 ₪**

ההשבחה:

700,000 ₪ - 851,793 ₪ = **151,793 ₪**

11. חוות הדעת:

לאור האמור לעיל ובשים לב לעקרונות הגורמים והשיקולים, הנני מעריכה את ההשבחה בנכס הנדון בערכים המפורטים להלן:

תכנית	מועד קובע	ההשבחה	היטל השבחה
נס/96	09.01.1988	אין השבחה	
נס/2/1	04.06.1992		
נס/2/1/ב	08.11.2003		
נס/3/96	06.08.2010	151,793 ₪	75,896 ₪

הסכומים יוצמדו בהתאם להוראות החוק.

ולראייה באתי על החתום,

שמאית מקרקעין נורית ג'רבי מס' רשיון 436

אדר' נורית ג'רבי
שמאית מכריעה

[31] לפי החלק ברכוש המשותף 43/516