19 בדצמבר 2012

מספרנו : 12 / 290 15

לכבוד
ערן אוזן
באמצעות ורד אלון
שמאית המבקשים
yarokis@bezeqint.net

א.ג.נ.,

לכבוד
הועדה המקומית לתו"ב רמת-השרון
באמצעות עמיר סיון
שמאי הועדה המקומית (המשיבה)
sivana@013.net.il

א.ג.נ.,

"שומה מכרעת" להיטל השבחה
גוש 6598, חלקה 413, תת חלקה 4
רח' למרחב 30 ברמת-השרון

1. מטרת השומה:

מטרת השומה היא הכרעה במחלוקת בין שמאי הועדה המקומית לבין שמאית המבקשים בנכס, באשר לגובה ההשבחה הנובעת מאישור תכנית כמפורט בסעיף 2 שלהלן עקב מימוש בדרך של מכר בנכס הנדון.

2. המועדים הקובעים:

תכנית	פרסום תוקף	מועד קובע
3/30/5	26/08/1976	10/07/1976
רש/543	20/06/1979	05/07/1979
רש/443	21/02/1980	06/03/1980
רש/541	21/05/1981	05/06/1981
רש/521א'	26/02/1987	13/03/1987
רש/679	27/01/1994	11/02/1994
רש/754	11/07/1999	26/07/1999

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 10/10/2012.

4. <u>מועד הביקור בנכס:</u>

הביקור בנכס נערך בנוכחות המבקש ושמאי הועדה ביום 16/10/2012.
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 עמיר סיון מיום 22/05/2012. ומסמך תגובה לשומת שמאית המבקשים (לרבות נספחים) מיום 28/07/2012.

5.2 עמדת המבקשים מפורטת בחוות דעת שהוכנה ע"י השמאית ורד אלון מיום 01/06/2012 (לרבות נספחים) ומסמך תגובה לפרוטוקול מיום 26/10/2012.

5.3 שמאית המבקשים הגישה לאחר מועד הדיון קובץ מסמכים שמהותם הסכמי מכר ושכירות ושומות להיטלי השבחה שנערכו ע"י שמאי ועדה שונים במועדים שונים.

6. <u>פרטי המקרקעין:</u>

גוש	:	6598
חלקה	:	413
תת חלקה	:	4
שטח החלקה הרשום	:	1,031.00 מ"ר
החלק ברכוש המשותף	:	1/4
סוג הנכס	:	בית מגורים צמוד קרקע חד-קומתי
כתובת	:	רח' למרחב 30, רמת-השרון

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 בית מגורים צמוד קרקע חד-קומתי הממוקם בחלק הדרום מזרחי של החלקה הנישומה ברחוב למרחב 30 פינת רחוב קהילת וילנה, רמת-השרון. הסביבה מהווה שכונת מגורים בחלקה המערבי של העיר. הפיתוח העירוני באזור מלא.

המגרש בשטח של 1,031 מ״ר רשום, בצורה מלבנית עם חזית של כ- 39 מ׳ לרחוב למרחב ועומק ממוצע של כ- 26.5 מ׳.

במרחב החלקה הנישומה 4 יח״ד כאשר 2 יח״ד בנויות בקיר משותף בחלק הצפוני של החלקה ו-2 יח״ד נוספות בחלק הדרומי של החלקה. בית המגורים נבנה בשנות החמישים למאה הקודמת, וכיום בנוי בשטח כולל של כ-84 מ״ר בקומה אחת ובקיר משותף עם יח״ד נוספת הממוקמת בחלק הדרומי של החלקה. כמו כן, במרחב המגרש הנישום קיים מחסן טרומי בשטח של כ-5 מ״ר.

8. <u>המצב התכנוני:</u>

8.1 התכניות החלות במצב התכנוני הקודם:

תכנית רש/210א׳ – פורסמה למתן תוקף בי.פ 1708 מיום 18/03/1971:

התוכנית מגדירה את החלקה שבנדון ביעוד אזור מגורים א׳. להלן זכויות והוראות הבניה לאזור מגורים א׳:

שטח מגרש מינימאלי	: 750 מ״ר
צפיפות	: 2 יח״ד למגרש בשטח 750 מ״ר
זכויות בניה	: 20% בקומה אחת או 30% בשתי קומות במבנה קוטג׳
מרפסות	: 7.5% (מהווים 25% משטח הבנייה)
נספחים	: מבנה עזר 20 מ״ר לכל יח״ד + מוסך פרטי לדיירי הבית
קווי בניין	: קדמי – לפי תשריט ; צדדי – 3.5 מ׳ ; אחורי – 6 מ׳ ;

במגרשים לא רגולארים או כאלו שמידותיהם קטנו בעקבות הפקעה לצורך הרחבת דרכים או שצ״פ הועדה רשאית להפחית עד 10% מקווי בניין אחורי וצדדי.

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

8.2 התכניות החלות על המקרקעין במצב התכנוני החדש:

תכנית 3/30/5 – אושר בועדת תאום לשיכונים ציבוריים בתאריך 26/8/1976 :
התוכנית אושרה בהתאם לחוק רישום שיכונים ציבוריים. בהתאם לתשריט התוכנית הנכס הנישום מהווה חלק ממגרש מס׳ 4 ביעוד ״אזור מגורים קומה אחת״. בהתאם לתשריט התוכנית מצפון למגרש מס׳ 4 רצועה לצורך שביל להולכי רגל.
תקנון התוכנית קובע כי במגרש ביעוד ״אזור מגורים קומה אחת״ ניתן לבנות בקומה אחת.
קו בניין קדמי – 5 מ׳ (לרח׳ למרחב)

תכנית 543 – פורסמה למתן תוקף בי.פ 2545 מיום 20/06/1979:
התוכנית יוצרת קשתות בפינות החלקות הפינתיות לרבות בחלקה הנישומה ולצורך הרחבת הדרך. בהתאם לתשריט התוכנית, סך שטח הורדות מכל חלקה בגין הורדת הפינות בטווח של 10 מ״ר – 20 מ״ר.
התוכנית קובעת קו בניין חזיתי לרחוב למרחב – 5 מ׳.

תכנית רש/443 – פורסמה למתן תוקף בי.פ 2606 מיום 21/02/1980:
התוכנית מאפשרת בניית מרפסות בשטח של עד 30% משטח הבניה הכולל. תותר סגירת שלוש מרפסות בבניה לא קשה ובמסגרת קווי הבניין.

תכנית רש/541 – פורסמה למתן תוקף בי.פ 2713 מיום 21/05/1981:
התוכנית משנה את זכויות הבניה באזור מגורים א׳ וכדלקמן:
זכויות בניה עיקרי : 25% בקומה אחת או 36% בשתי קומות במבנה קוטג׳
מרפסות : 6% בבניית קומה אחת או 9% בבניית שתי קומות במבנה קוטג׳

תותר בניית מרתף מתחת לבניין. במקרה של בניית מרתף המקלט ימוקם במפלס המרתף. גובה המרתף בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות)
בניית מבנה עזר (פרט למוסך) באזור מגורים א׳ תותר רק בבניית קוטג׳ ללא מרתף.
באזור מגורים א׳ תותר בניית מוסך הצמוד לגבול המגרש החזיתי.

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

תכנית רש/521א' – פורסמה למתן תוקף בי.פ 3431 מיום 26/02/1987:

באזור מגורים א' הועדה תהיה רשאית באישור מיוחד ומפורש לתת היתר יציאות לחלקי גג מתחת לגגות רעפים. רום הגג לא יעלה על 5.5 מ' מדוד מרצפת המפלס שמתחת למפלס רצפת חדר הגג. שיפוע הגג לא יפחת מ- 33%.

תכנית רש/679 – פורסמה למתן תוקף בי.פ 4186 מיום 27/01/1994:

התוכנית קובעת הנחיות למתן היתרים לבניה והקמה כדלקמן:

בריכות שחיה: עד 10% משטח המגרש ולא יותר מ-70 מ"ר. חריגה של שטח הבריכה מקווי הבניין תיתכן במסגרת הקלה.

מחסן דירתי: תותר הקמת מחסנים דירתיים כשטחי שירות בשטח של 13 מ"ר לכל יח"ד בצמודי קרקע הבנויים עד 2 יח"ד למגרש. במבנה בו הותרה בניית קומת מרתף שטח המחסן ימוקם במרתף.

פרגולה: תותר הקמת פרגולה בקומת הקרקע בשטח 10% משטח המגרש.

מרתף: תותר הקמת מרתף למקלטים, חניה, אחסנה ומתקנים הנדסיים.

צפיפות: בחישוב הצפיפות במקרה של שארית גדולה מחצי התוצאה תעוגל כלפי מעלה.

תכנית רש/754 – פורסמה למתן תוקף בי.פ 4783 מיום 11/07/1999:

התוכנית משנה את זכויות הבניה באזור מגורים א'. להלן ריכוז זכויות הבניה לאחר השינוי:

זכויות בניה עיקרי: 60% (כולל שטח חדר יציאה לגג עד 23 מ"ר).

חדר יציאה לגג: באישור מיוחד תותר הקמת חדר יציאה לגג בשטח של עד 23 מ"ר בתנאי שבמרווחים סביב הבניין לא יהיה מבנה נוסף לרבות מבנה לצרכי חניה.

שטחי שירות: 15 מ"ר לכל יח"ד ו- 30 מ"ר לחניה בבניה קלה.

תכסית קרקע: 40% מקס' .

מרתף: בקונטור קומת הקרקע ובגובה 2.4 מ'

קווי בניין: צדדי – 3 מ' ; אחורי – 5 מ'

בריכת שחיה: עד 10% משטח המגרש ולא יותר מ-70 מ"ר

פרגולה : תותר הקמת פרגולה בקומת הקרקע בשטח 10% משטח המגרש.

מחסן דירתי: 13 מ"ר לכל יח"ד לבניינים צמודי קרקע בני עד 2 יח"ד למגרש או 6 מ"ר לכל יח"ד לבניינים צמודי קרקע בני 3-6 יח"ד למגרש.

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

במבנה בו הותרה בניית קומת מרתף לא תותר בנית חניה ומחסנים שלא בקומת המרתף. במקרים בהם שוכנעה הועדה כי תנאי המגרש אינם מאפשרים חניה תת-קרקעית ניתן יהיה ב"אישור מיוחד"[1] להתיר מבנה חניה קל מעל פני הקרקע.

9. <u>היתרי בניה</u>

שמאי הועדה טוען בשומת הועדה כי מבדיקת תיק הבניין לא נמצא היתר בניה ליח"ד הנישומה. במכתב התגובה לשומת המבקשים טוען כי קיים היתר בניה מקורי מיום 25/04/1950 לבניית 4 יח"ד בשטח של 30 מ"ר כ"א ובנוסף קיים היתר בניה משנת 1951 לתוספת מרפסת בשטח של 8 מ"ר.
שמאית המבקשים מציגה היתרי בניה ישנים, שמבחינה שלהם לא ניתן להבין למה הם מיוחסים. כל עוד לא הוכח כי המבנה נבנה ללא היתר, אני קובע כי לעניין ההשבחות הנכס כולל את המבנה.

10. <u>זכויות משפטיות:</u>

10.1 <u>פלט מידע</u>

בהתאם למידע שהופק באמצעות האינטרנט מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב – יפו, מיום 07/06/2011 עולים הפרטים הבאים:

גוש	: 6598	
חלקה	: 413	
תת חלקה	: 4	
החלק ברכוש המשותף	: 1/4	
שטח החלקה	: 1,031.00 מ"ר	
בעלויות	: קרן קיימת לישראל	בשלמות
חכירה מהוונת	: הראל הרצליה	1/4
	הראל שלום	1/4
	פרסט הלה	1/4
	שמש שרה	1/4

[1] פירוש המונח "אישור מיוחד" בהתאם לתקנון התוכנית הינו החלטה שהתקבלה בישיבת ועדה מקומית ברוב של 2/3 קולות הנוכחים.

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

10.2 הסכם שיתוף

הוצג בפניי הסכם שיתוף שנחתם בתאריך 24/11/1994 בין בעלי תת-חלקות 1 ו-2 בחלקה 153 גוש 6598 (להלן: "הסכם השיתוף"). עיקרי מטרותיו של הסכם השיתוף הינם:

- חלוקת מחצית מזכויות הבניה המוקנות לחלקה בין תת-חלקות 1 ו-2 באופן שווה.
- חלוקת החלקה לשני חלקים שווים כך שתת-חלקות 1 ו-2 בחלקה הצפוני של החלקה ותתי-חלקות 3 ו-4 בחלקה הדרומי והכל בכפוף להסכמתם של תתי-חלקות 3 ו-4.
- חלוקת החלק הצפוני לשני חלקים שווים (תת-חלקות 1 ו-2)

11. <u>עיקר עמדות הצדדים:</u>

הנושא	שמאית המבקשים	שמאי הועדה
	תכנית 3/30/5- מועד קובע 10/07/1976	
השבחה	אין התייחסות	אין התייחסות
	תכנית ר/543 - מועד קובע 05/07/1979	
השבחה	אין התייחסות לעניין השבחה לעניין הפקעה – שטח ההפקעה 66.2 מ"ר	אין התייחסות לעניין השבחה לעניין הפקעה – שטח ההפקעה 14 מ"ר
	תכנית ר/443 - מועד קובע 06/03/1980	
השבחה	אין מחלוקת	פטור לפי סעיף 19 ג'
	תכנית ר/541 - מועד קובע 05/06/1981	
השבחה	אין מחלוקת	פטור לפי סעיף 19 ג'
	תכנית ר/521א' - מועד קובע 13/03/1987	
השבחה	אין השבחה	סה"כ השבחה: 2,275 ₪
	תכנית ר/679 - מועד קובע 11/02/1994	
השבחה	אין השבחה	סה"כ השבחה: 15,629 ₪
	תכנית ר/754- מועד קובע 26/07/1999	
השבחה	אין השבחה	סה"כ השבחה: 119,482 ₪

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

12. עיקרי נתוני השוואה שנמסרו ע"י הצדדים:

12.1 שמאי הועדה:

שמאי הועדה מבסס את ערכי השווי בשומתו על קביעותיהם של שמאים מכריעים וכדלקמן:

תוכנית רש/521א' – מועד קובע 13/03/1987

שמאי מכריע	כתובת	גוש	חלקה	שווי מ"ר מבונה ב - ₪
רן וירניק	האנפה 7	6600	19	1,000
בצלאל קציר	הלבונה 16	7271	24	1,000
לבנה אשד	בוסתנאי 2	6598	288	1,150
לבנה אשד	הלבונה 14	7271	27	1,150
יצחק ברמן	זרובבל 4	6417	850	1,300
אמנון נזרי	הבושם 5	7271	8	960
רן וירניק	למרחב 33	6598	61	900

תוכנית רש/679 – מועד קובע 11/02/1994

שמאי מכריע	כתובת	גוש	חלקה	שווי מ"ר מבונה ב - ₪
בצלאל קציר	הלבונה 16	7271	24	4,000
לבנה אשד	הלבונה 14	7271	27	4,100
אמנון נזרי	הבושם 5	7271	8	4,000
יצחק ברמן	זרובבל 4	6417	850	4,100
שאול אשרת	החוחית 31	6599	599	4,000

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

תוכנית רש/754 – מועד קובע 26/07/1999

שמאי מכריע	כתובת	גוש	חלקה	שווי מ"ר מבונה ב - ₪
בצלאל קציר	למרחב 67	6599	591	4,500
בצלאל קציר	הלבונה 16	7271	24	4,800
לבנה אשד	הלבונה 14	7271	27	5,000
לבנה אשד	נטף 1	7271	35	5,000
אמנון ניזרי	אשל אברהם 23	6598	347	5,000
אמנון ניזרי	הבושם 5	7271	8	5,000
שמואל רוזנברג	למרחב 7	6598	148	4,500

12.2 שמאית המבקשים:

לאחר מועד הדיון שמאית המבקשים הגישה קובץ מסמכים שמהותם הסכמי מכר ושכירות ושומות להיטלי השבחה. לאחר בדיקה הגעתי למסקנה כי, הסכמי המכר והסכמי השכירות אינם רלוונטיים שכן הם נערכו בשנים מאוחרות יותר מהמועדים הקובעים בשומה. כמו כן, לא מצאתי לנכון להתייחס לשומות להיטלי השבחה שנערכו לפני הילכת פמיני בשיטת המקפצה ולשומות שלא צורף להן תחשיב כלשהו. מתוך מקבץ המסמכים אותרו 2 שומות של היטלי השבחה לנכסים באזור, שרלוונטיים לנכס הנישום. להלן ערכי השווי שנקבעו בשומות אלו:

גוש	חלקה	כתובת	שמאי מבצע	תוכנית	שווי מ"ר מבונה
6598	414	סמטת למרחב 10	דברת אולפינר	679	₪ 4,000
6598	414	סמטת למרחב 10	דברת אולפינר	754	₪ 4,500
6598	156	למרחב 10	ורד אלון	754	₪ 4,920
6598	411	סמטת למרחב 4	ורד אלון	754	₪ 4,920

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

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.

<u>טענות כלליות</u>

שמאית המבקשים מעלה מספר טענות כלליות בנוגע לנכס הנישום וביחס לכלל התוכניות. להלן נושאי טענותיה, תגובת שמאי הועדה לטענות אלו והכרעתי בנושא:

<u>צפיפות יח"ד</u>

<u>שמאית המבקשים</u>

טוענת כי קיימת אי התאמה בין מס' היח"ד הקיימות בחלקה הנישומה (4 יח"ד) ובין מס' יח"ד האפשריות לבניה בהתאם לתב"ע תקפות (3 יח"ד) ולכן יש לבחון האם בכלל ניתן לממש את הבנייה לאור אי התאמה זו. לטענתה, באם לא ניתן להרוס את יח"ד הקיימת ולנצל את זכויות הבניה במסגרת יח"ד חדשה, לא ניתן להביא בחשבון את שטחי המרתף אלא רק הרחבת בית המגורים הקיים במסגרת מגבלות קווי הבניין ואילוצים נוספים.

<u>שמאי הועדה</u>

טוען כי הועדה מכירה את הנושא ואת אי ההתאמה בין מספר היח"ד הקיימות בחלקה שנבנו בהתאם לתוכנית R62 לעומת הצפיפות המותרת לפי תוכנית המתאר רש/210א'. לטענתו, מדיניות הועדה המקומית במקרים כאלו היא לא למנוע מבעלי הזכויות בחלקה הנישומה

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

מימוש זכויותיהם בקרקע באופן מלא, בהתאם למצב הקיים ול-4 יח״ד, על אף העובדה כי תוכנית המתאר שאושרה לאחר בניית היח״ד כאמור קבעה צפיפות שונה. הועדה המקומית תאפשר להרוס את יח״ד הקיימת ולבנות יח״ד חדשה במקומה, כפי שאפשרה את הריסתן ובנייתן של 2 יח״ד הממוקמות בחלק הצפוני של החלקה כבר בשנות ה-90 תוך שאפשרה לממש מחצית מהזכויות בחלקה.

<u>הכרעה</u>

ל- 2 יח״ד הממוקמות בחלק הצפוני של החלקה הנישומה ניתן היתר בניה בשנות ה-90 להריסה ובניה מחדש של 2 יחידות הדיור, תוך ניצול מחצית מן הזכויות המוקנות לחלקה. לא סביר שהועדה תאשר את הבקשה להיתר כאמור ליח״ד בצד הצפוני של החלקה ולא תאשר באופן דומה בקשה להיתר ליח״ד בצד הדרומי של אותה חלקה. אישור הריסה ובנייה מחדש של שתי היחידות הצפוניות, מבלי לדרוש את הריסת אחת משתי יח״ד הדרומיות, כמוה כאישור הועדה כי ניתן לנצל במסגרת המגרש 4 יח״ד כפי שאושר בבנייה המקורית.
בהתאם לכך, אני מקבל את הצהרתו של שמאי הועדה, (המסתמכת גם על שיחה עם מנהל מחלקת הרישוי) כי, הועדה המקומית תפעל בהתאם למדיניותה בנושא ותאפשר את בנייתן של 2 יח״ד חדשות בחלקה הדרומי של החלקה הנישומה במקרה של הריסת יח״ד הקיימות, על אף העובדה כי בתוכנית המתאר רש/210א׳ קיימות הוראות לגבי הצפיפות שאינן מתיישבות עם הקיים וזאת מאחר שאלו נבנו בהיתר בהתאם לתוכניות שקדמו לתוכנית המתאר.

<u>תכסית בניה אפשרית בתחום קווי בניין</u>

<u>שמאית המבקשים</u>

טוענת כי לא ניתן לנצל את זכויות הבניה בהתחשב בשטח המגרש, שטח ההפקעה בחלק הדרום מזרחי של המגרש (במקרה של 66.2 מ״ר וגם במקרה של 20 מ״ר כפי שקבע שמאי הועדה) ובקווי הבניין. בחישובי התכסית האפשרית בהתאם לאילוצים כאמור שמאית המבקשים מפחיתה 15 מ״ר שטחי שירות, 30 מ״ר חניה ו- 8 מ״ר שטח חדר מדרגות לקומה השניה.

<u>שמאי הועדה</u>

טוען כי אין מניעה לנצל את מלוא זכויות הבניה במסגרת קווי הבניין.

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

<u>הכרעה</u>

בהתאם לבדיקה שערכתי עולה כי אין מניעה לנצל את זכויות הבניה המוקנות מתוקף כל התוכניות במצב החדש. יש לציין כי שמאית המבקשים מפחיתה משטח התכסית האפשרי במסגרת קווי הבניין 30 מ״ר לצורך 2 מקומות חניה כאשר קיימת אפשרות למקם אותם בצמוד לגבול המגרש במפלס הכניסה לפי תוכנית רש/541 או בקומת המרתף לפי תוכנית רש/754 כך שבכל מקרה אין לשטחי החניה השפעה על התכסית האפשרית במסגרת קווי בניין. כמו כן, אינני מקבל את ההפחתה של שטחי שירות ושטח בסך 8 מ״ר לצורך חדר מדרגות מהשטח העיקרי המחושב כאמור, מאחר ושטחים אלו מהווים חלק אינטגרלי משטח הקומה.

<u>דחיה</u>

<u>שמאית המבקשים</u>

טוענת כי במידה ותוגש בקשה להיתר בעוד 5 שנים מהיום, יעברו עוד 10 שנים עד ששתי היח״ד הדרומיות בחלקה יגיעו להסכמות ביניהם על דרך חלוקת החלקה וזכויות הבניה. הווה אומר דחיה מהיום לתקופה של 15 שנים ובאופן גורף לכל התוכניות במצב החדש. לצורך דוגמה, לתוכנית רש/754 שפורסמה למתן תוקף בשנת 1999 דחיה כוללת של 28 שנים.

<u>שמאי הועדה</u>

מביא בחשבון דחיה לזכויות בבניה בקומת המרתף לפי שיעור היוון של 6% ובהתאם לגילו הכרונולוגי של בית המגורים במועדי אישור הזכויות (מקדם דחיה 0.665 בהתאם לתחשיביו)

<u>הכרעה</u>

אינני מקבל את טענות שמאית המבקשים ושמאי הועדה. העקרונות השמאיים מייחסים לצדדים שיקולים כלכליים רציונליים ולא שיקולי התכתשות. השווי הוא גורם אובייקטיבי ונמדד על פי שיקולים של קונה ומוכר בלתי מסוימים הפועלים בתום לב. כל הטענות של אי-כיבוד הסכמים ועל כך שהשכנים לא יסכימו לא רלוונטיים. השאלה היא איזו דחייה אפשרית כאשר שני הצדדים רוצים למקסם את זכויותיהם מבלי לקפח את הצד השני.

לכן כדאיות כלכלית למימוש הזכויות ודחייה ייבחנו במועד הקובע של כל תוכנית ותוכנית בהתאם לנסיבות ולשימוש המיטבי.

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

מושע

שמאית המבקשים

טוענת כי בעלת הזכויות ביח״ד הצמודה לנכס הנישום מתנגדת לתוכנית בעל הזכויות בנכס הנישום להרחבת יח״ד ומציגה מסמך שנערך בתאריך 09/10/2012 בו מביע בנה של בעלת הזכויות כאמור את התנגדותו להרחבה במתווה המוצע כיום. כמו כן, שמאית המבקשים טוענת כי יש להביא בחשבון כי לכל בקשה להיתר תידרש גם חתימתם של בעלי הזכויות ביח״ד הצפוניות בחלקה ושל ממ״י.

שמאי הועדה

טוען כי קיים הסכם שיתוף בין בעלי הזכויות של תת-חלקות 1 ו-2 הממוקמות בחלק הצפוני של החלקה, הסכם שמגדיר את הגבול בין 2 היח״ד הדרומיות ובין 2 היח״ד הצפוניות, הסכם שאפשר את הבניה של 2 היח״ד בחלק הצפוני החלקה. לאור ההסכם והיתר הבניה בחלק הצפוני, לא סביר כי לאחר שמומשו זכויותיהם של יח״ד הצפוניות אלו לא יסכימו להיתר דומה בחלק הדרומי של החלקה.

כמו כן, שמאי הועדה טוען כי אין צורך בחתימה של כלל הדיירים גם במקרה של בית משותף ומפנה לבג״צ 879/89 בנייני ט.ל.מ. חברה לבנין בע״מ נגד הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון.

הכרעה

הזכויות בחלקה הנישומה רשומות בפנקס הבתים המשותפים כאשר לכל אחד מבעלי הזכויות בארבעת תתי החלקות בחלקה, חלק יחסי ברכוש המשותף של רבע, ולכל אחד מהם יח״ד קיימת הממוקמת בשטח מגרש של כרבע משטח החלקה. המושע קיימת, השאלה היא עוצמת השפעתה. גם כאן השיקולים השמאיים הם רציונליים ומניחים כי כל הצדדים מעוניינים במימוש זכויותיהם ולכן אין שיקול של התנגדות דווקאית. הסדרת הזכויות הדחייה המתחייבת נובעת מהצורך בתאומי זמן ותאומי צרכים. אני מעריך את זמן הדחייה בכ-שנתיים, בשיעור היוון של 5% לשנה. מקדם דחייה (0.907)

חיוב בהיטל השבחה של ממ״ד

שמאית המבקשים טוענת כי שטח ממ״ד של 12 מ״ר אינו מחויב בהשבחה. אינני מקבל את טענת שמאית המבקשים שכן במקרה זה מדובר במימוש בדרך של מכר ולא בדרך של היתר בניה. במסגרת ערר 417/11 חשדר מגדלי שליטה בע״מ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

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

ירושלים עו"ד גלעד הס, קובעת ועדת הערר כי: "...הפטור מתשלום היטל השבחה אינו חל במקרה של מימוש בדרך של מכר, אלא רק כאשר נבנה בפועל מרחב מוגן".

13.1 **<u>תכנית 3/30/5 – מועד קובע 10/09/1976</u>**

מהווה תוכנית לרישום שיכונים ציבוריים בה נקבעה חלוקה למגרשי בניה ומיקומי המבננים.

<u>שמאי הועדה :</u>

אין התייחסות

<u>שמאית המבקשים :</u>

אין התייחסות

<u>הכרעה :</u>

תוכנית לרישום שיכונים ציבורים לא נמנית בין התוכניות בגינן קיימת חבות בהיטל השבחה ולכן תוכנית זו אינה מהווה מדרגה לצורך חישוב היטל השבחה.

13.2 **<u>ר/ש/543 – מועד קובע 05/07/1979</u>**

התוכנית יוצרת קשתות בפינות החלקות הפינתיות. סך שטח ההורדה בכל קשת בטווח של 10 מ"ר – 20 מ"ר . התוכנית קובעת קו בניין חזיתי לרחוב למרחב – 5 מ' .

<u>שמאי הועדה :</u>

אין התייחסות לעניין היטל השבחה.

<u>שטח הפקעה</u>

שמאי הועדה קובע בשומתו את שטח ההפקעה המקסימאלי בהתאם לתוכנית ובסך 20 מ"ר. במסמך תגובתו לשומת הועדה ובדיון שנערך טוען שמאי הועדה כי יש לקחת בחשבון שטח ההפקעה בסך 14 מ"ר וזאת בהתאם למפה מצבית משנת 1993.

<u>שטח המגרש הנישום בהתאם לשטח ההפקעה</u>

שטח החלקה הרשום 1,031 מ"ר.

1,031 מ"ר X 1/4 (חלק יחסי) = 257.75 מ"ר (שטח יחסי בחלקה לכל יח"ד)

257.75 מ"ר – 20 מ"ר (הפקעה) = 237.75 מ"ר (שטח המגרש הנישום)

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

<u>שמאית המבקשים :</u>

אין התייחסות לעניין היטל השבחה.

<u>שטח הפקעה</u>

שמאית המבקשים טוענת כי בהתאם לאתר ה- G.I.S של עיריית רמת-השרון שטח ההפקעה הוא 66.2 מ״ר. כמו כן, שמאית המבקשים טוענת בדיון כי אין להתייחס למפה המצבית של היתר הבניה לחלק הצפוני כי אין בה חישוב של הרדיוס הדרומי.

<u>שטח המגרש הנישום בהתאם לשטח ההפקעה</u>

חישוב שטח המגרש לפי שמאית המבקשים:

1,031 מ״ר – 66 מ״ר (הפקעה) = 964 מ״ר (שטח החלקה לאחר הפקעה)

שמאית המבקשים טוענת כי בהתחשב בקווי הבניין שטח המגרש 198 מ״ר. במקרה של הריסת 2 יח״ד קיימות בחלק הדרומי של החלקה תוך חלוקת המגרש בצורה שווה ורגולארית שטח המגרש הנישום הינו 223.4 מ״ר [2].

<u>הכרעה :</u>

לעניין השבחה בתוכנית זו – אני מקבל את הסכמת הצדדים כי התוכנית אינה משביחה.

<u>שטח ההפקעה</u>

שטח הפקעה בהתאם לתשריט התוכנית בין 10 – 20 מ״ר. לא ניתן להפקיע לפי תוכנית כאשר שטח ההפקעה או מטרת ההפקעה אינם תואמים את הוראות התוכנית לעניין ההפקעה. בהודעת המערכת בכניסה לאתר נכתב כי אתר ה- G.I.S מהווה כלי עזר בלבד והמידע שנמסר באמצעותו אינו בגדר המידע הנמסר מכוח חוק התכנון והבניה - מסירת מידע התשמ״ט ולכן לא ניתן להסתמך על נתוני האתר. לעומת זאת, המפה המצבית שנערכה ע״י מודד מוסמך תואמת את טווח השטח שנקבע בתוכנית ואת מטרת ההפקעה ומהווה את האסמכתא הטובה ביותר לקביעת שטח ההפקעה. לעניין טענתה של שמאית המבקשים כי אין להתייחס למפה המצבית של היתר הבניה לחלק הצפוני כי אין בה חישוב של הרדיוס הדרומי אינני מקבל טענה זו מאחר וחישוב רדיוס ההפקעה במפה המצבית מתייחס לחלק הדרומי של החלקה. בהתאם לכך אני

[2] 265 מ״ר – 66.2 מ״ר (הפקעה) = 198.8 . לא ברור מה מקור נתון השטח 265 מ״ר .

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

מקבל את טענתו של שמאי הועדה לעניין זה וקובע כי שטח ההפקעה הינו בהתאם למפה המצבית ובשטח של 14 מ״ר.

<u>עקרונות חישוב שטח מגרש לעניין תכסית ושטח מגרש לעניין חישוב זכויות בניה</u>

שמאי הועדה מחשב את חלקה היחסי של תת חלקה 4 מתוך כלל שטח החלקה ולאחר מכן מפחית את שטח ההפקעה מתוך שטח המגרש המיוחס לתת חלקה 4 בלבד. נראה כי בתחשיב שומת המבקשים קודם הופחת שטח ההפקעה מכלל החלקה ולאחר מכן חושב שטח מגרש לצורך חישוב זכויות הבניה לפי חלקה היחסי של תת חלקה 4.

יש להפריד בין שטח המגרש לצורך חישוב תכסית במסגרת קווי בניין ובין שטח המגרש לצורך חישוב זכויות בניה. במקרה הזה, ההפקעה ממוקמת בחלק הדרומי בתחומי המגרש הנישום ולכן לעניין שטח המגרש לצורך חישוב תכסית בניה במסגרת קווי בניין יש להביא בחשבון את ההפקעה בצורה מלאה. לעומת זאת, כאשר מחשבים את שטח המגרש לצורך חישוב זכויות בניה יש להביא בחשבון כי ההפקעה חלה על החלקה כולה.

הדרך הנכונה לחשב את שטח המגרש לצורך חישוב זכויות במקרה זה היא קודם להפחית את שטח ההפקעה מסך שטח החלקה ולאחר מכן להכפיל בחלק היחסי של תת חלקה 4 ברכוש המשותף.

<u>שטח המגרש לצורך חישוב תכסית בניה אפשרית ושטח יתרת חצר</u>

1,031 מ״ר (שטח חלקה) X 1/4 (חלק יחסי) = 257.75 מ״ר (שטח מגרש יחסי)

257.75 מ״ר – 14 מ״ר (הפקעה) = 243.75 מ״ר (שטח המגרש לצורך חישוב תכסית)

<u>שטח המגרש לצורך חישוב זכויות</u>

1,031 מ״ר (שטח חלקה) – 14 מ״ר (הפקעה) = 1,017 מ״ר (שטח חלקה לאחר הפקעה)

1,017 מ״ר X 1/4 (חלק יחסי) = 254.25 מ״ר (שטח המגרש הנישום לצורך חישוב זכויות)

13.3 **<u>רש/443 - מועד קובע 06/03/1980</u>**

התוכנית מאפשרת בניית מרפסות בשטח של עד 30% משטח הבניה הכולל, המהווים 9% משטח המגרש במקרה של בניה בשתי קומות ו-6% במקרה של בניה בקומה אחת, וסגירת שלוש מהן.

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

<u>שמאי הועדה :</u>

שטח הבניה האפשרי לאחר תוספת הזכויות נכלל במסגרת הפטור לפי סעיף 19 ג' לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

<u>שמאית המבקשים :</u>

אין מחלוקת כי השטח נכלל במסגרת הפטור כאמור.

<u>הכרעה :</u>

<u>פטור לפי סעיף 19 ג' לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה</u>

אני לא מקבל את הסכמת הצדדים לעניין הפטור האוטומטי מהיטל השבחה לפי סעיף 19 ג' לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה לזכויות מתוקף התוכנית הנ"ל. להלן הסבר לעמדתי לרבות עקרונות ושיקולים לצורך קביעת עמידה בתנאי הפטור ושיטת חישוב הפטור:

עקרונות ושיקולים

על פי הנחיות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה **סעיף 4(7):** "השומה תיערך ליום תחילת התכנית, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג, לפי העניין. בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק החופשי".

סעיף 7א': "ההיטל ישולם לא יאוחר מהמועד שהחייב בו מימש זכות במקרקעין שלגביהם חל ההיטל, ורשאי החייב לשלם מקדמות על חשבונו עוד לפני קביעת שומת ההשבחה".

מהנחיות התוספת השלישית ניתן להבין כי "החבות" בתשלום היטל השבחה נוצרת במועד אישור התכנית, התשלום בפועל יבוצע במועד המימוש.

נושא זה נדון בבית המשפט המחוזי בנצרת בפני כב' השופטים: מר זיאד הוואכי אב"ד, מר בנימין ארבל ומר יונתן אברהם ב-עא/000203/09 שירותי בריאות כללית נגד הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עפולה – ערעור על פסק דינו של בית משפט השלום בעפולה.

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

בית המשפט קבע: "אירוע המס המקים את החבות בהיטל השבחה הוא מעשה ההשבחה המתרחש עם אישור תכנית אשר השביחה את המקרקעין והעלתה את שוויים. אולם מועד התשלום אינו מתקיים בו זמנית עם המועד שבו קמה החבות בהיטל, והוא חל רק בעת מימוש הזכויות במקרקעין.

גובה החיוב נקבע לפי יום ההשבחה, יום אישור התכנית, ומאותו יום ואילך הוא נושא הפרשי הצמדה עד ליום תשלום ההיטל בפועל..."

"המועד הנכון לצורך הענקת הפטור למערערת הינו מועד כניסתה לתוקף של התכנית המשביחה...."

לעניין חישוב הפטור המתבקש – יש להפריד בין מועד יצירת החיוב, לבין המועד שבו נוצרה הזכות לפטור.
בהחלטה של וועדת הערר (דרום) 133/11 זאב ואלה ראם נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים יו"ר עו"ד גלעד הס, קובעת וועדת הערר כי:

<u>"המועד הקובע למתן הפטור – הפטור תקף למועד נתינתו בלבד:</u>
<u>כללי:</u>
אנו סבורים כי את הזכאות לפטור יש לבחון במועד המימוש בלבד. לפיכך, פטור שניתן בשנת 2009 יהיה תקף רק אילו התבצע מימוש באותה עת, כאשר בכל מועד מימוש מאוחר יש לבחון מחדש את הזכאות לפטור נכון לאותו המועד. ונבאר:
לטעמנו, המועד הקובע לבדיקת הזכאות לפטור הוא עת המימוש ולא מועד אקראי בו מגישים מבקשי הפטור את תעודת זכאות משרד השיכון.

באופן כללי מטרת מרבית הפטורים המנויים בסעיף 19 הינה מטרת סוציאלית [ר' לדוגמא פסק הדין בעניין <u>7417/01</u> צרי ואח' נ. הועדה המקומית גבעתיים (פורסם באתר נבו)], כאשר הכוונה הינה לפטור את האזרח מהיטל ההשבחה במועד בו הוא מממש את זכותו, מועד בו הוא אמור לשלם את היטל ההשבחה.

לפיכך מועד המימוש, המועד בו אמור האזרח לשלם את חוב היטל ההשבחה, הוא המועד בו נבחן את השאלה: האם האזרח עומד בתנאי הפטור אותו הוא מבקש, והאם אכן קיימת ההצדקה הסוציאלית למתן הפטור.

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

בנסיבות אלו אין כל מקום לדון או לאשר פטורים באופן ערטילאי כל עוד אין מימוש ואין חובת תשלום, כך שהפטור שניתן צריך להתייחס למימוש מסוים באותו עת.

יוטעם, כל עוד אין חובת תשלום ואין תשלום, הרי אין כל נימוק סוציאלי או אחר לפטור מתשלום חוב שמועד תשלומו לא התגבש ולא ידוע מתי הוא יתגבש בעתיד, אם בכלל.

כך הם פני הדברים לגבי הפטור לפי סעיף 19(ג)(1) פטור לדירת המגורים, כאשר התנאים לקיומו של הפטור בוחנים עת מתן ההיתר להרחבת הדירה. אין כל הגיון לדון ולהכריע בפטור לפי סעיף 19(ג)(1) כל עוד לא עומד על פרק מימוש ספציפי לאורו ניתן לבחון את התקיימות תנאי הסעיף [כגון פטור אחד לתא משפחתי בהתאם לפסק הדין בעניין ע"א (מרכז) 14301-12-09 זיו הצופה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון (פורסם באתר נבו)].

ובהתאם לכך, אין כל משמעות לפטור שניתן לפי סעיף 19(ג)(1) באופן ערטילאי כאשר אין מועד מימוש, היות ובכל מועד מימוש יהיה צורך לבחון מחדש את הזכאות לפטור.

כך הם גם פני הדברים לגבי הפטור לשיקום שכונות לפי סעיף 19(ב)(1), כאשר המועד הרלוונטי לבחינה האם המקרקעין נכללים באזור המיועד לשיקום שכונות הינו מועד המימוש. לעניין זה ר' את דברים הברורים של בית המשפט המחוזי בחיפה בעניין עא (חי') 6276-01-09 **עמאש נאסר ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה השומרון** (פורסם באתר נבו):

"... לשיטתי הוראת הפטור מחילה עצמה על מועד המימוש; מכאן, שבין אם אירע האירוע המשביח קודם להכרזה ובין אם אירע במהלכה, יופטר הנישום מתשלום ההיטל כל עוד מימש את זכותו בתוקפת ההכרזה" (הדגשה שלי – ג.ה.).

לפיכך, אף אם ניתן לאזרח מסוים פטור לאור היות ביתו ממוקם באזור המוכרז לשיקום שכונות הרי הפטור נכון רק למועד בו ניתן, כך שהיה ומתבצע מימוש אותה עת אכן יהיה האזרח פטור. אך, היה והאזרח לא יבצע מימוש באותה עת אלא רק מאוחר יותר, ובעת המימוש לא יהיה עוד האזור מוגדר כאזור שיקום שכונות, הרי האזרח לא יהיה זכאי לפטור, למרות שבעבר ניתן לו פטור שכזה.

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

הגיון דומה חל על הפטור נשוא ערר זה, כאשר רק בעת מועד המימוש ניתן לבחון את התקיימות תנאי הפטור הן במישור המשפטי והן במישור העובדתי, ובכלל זה האם מתקיים הרציונאל הסוציאלי ליתן את הפטור.

יש לזכור כי בין מועד התכנית (בו נוצר החיוב) למועד המימוש (בו נוצרת החובה לשלם) יכולות לחלוף שנים רבות. כך שאין זה סביר כי כל אזרח שיבקש פטור במהלך כל התקופה (אף אם לא מימש את זכות) יקבל את הפטור וזה היה תקף לעד, גם אם במועד המימוש לא יהיה זכאי עוד לפטור..."

אכן ייתכן כי ביום 26.7.2009 טרם פסק הדין בעניין דאוד היו זכאים העוררים לפטור (וכפי שנפרט להלן לא אלו פני הדברים), אך התאריך 26.7.2009 הינו חסר כל נפקות מבחינת דיני היטל השבחה, והעובדה כי העוררים עמדו בתנאי הזכאות בשנת 2009 אינה מעניקה להם פטור נצחי מהיטל בהשבחה יהיה מועד המימוש אשר יהיה.

כל שיש במתן הפטור ביום 26.7.2009 לומר הינו כי אילו היה מתבצע מימוש באותה עת היו זכאים אלו לפטור, אך אין בכך לומר דבר על מימוש שיתבצע שנתיים לאחר מכן בשנת 2011.
מימוש שמתבצע בשנת 2011 נבחן לפי המצב המשפטי והעובדתי בשנת 2011..."

קביעה זו של וועדת הערר מקובלת גם עלי והמסקנה היא כי יש להפריד בין הזכות לקבל את הפטור שניבחן במועד המימוש, לבין חישוב היטל ההשבחה בהתחשב בסעיפי הפטור המחושבים על פי הנחיות פסק דין "פמיני" לכל תכנית משביחה בנפרד, וכאילו נמכרו בשוק החופשי.

במועד המימוש תתקבל ההחלטה האם המוכר זכאי ליהנות מפטור עד 140 מ"ר.
והיה וקבעה הוועדה המקומית כי הנישום עמד בתנאי הפטור של עד 140 מ"ר, חישוב השפעת הפטור על גובה ההשבחה תחושב לכל תכנית בנפרד על פי הנחיית פסק דין "פמיני" (בתנאי שבכל מועד מימוש של הנכס היה המוכר זכאי ליהנות מהפטור הרלוונטי לאותו מועד).

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

צורת חישוב זו מייחסת את השפעת הפטור על גובה ההשבחה של כל תכנית בנפרד ויוצרת צדק שמאי בכל הקשור להפחתה היחסית של ההשבחה על פי מאפייני התכנית.

בתקופות שונות של ניסוחי הפטור חלו שינויים בגובה הפטור. בגין כך יכול להיווצר מצב לפיו חיוב ההיטל נובע מתוספת של שטח עיקרי עד 140 מ״ר אולם, גובה הפטור הוגבל ל- 120 מ״ר.

אני סבור כי במידה והמימוש נעשה במועד שבו מגבלת הפטור היא 140 מ״ר הכוונה של המחוקק הייתה להעניק את מלוא הפטור. במקרה זה חלק הפטור של 20 מ״ר הועברו להפחתה בתוכנית הבאה שבמועדה מגבלת הפטור – 140 מ״ר.

תוכנית רש/443 מאפשרת את הרחבת שטחי המרפסות ל-30% משטח הבניה הכולל וסגירת שלוש מהן.
נכון למועד הקובע, תאריך 06/03/1980, לא קיים סעיף 19 (ג) (1) לתוספת השלישית המקנה פטור מהיטל השבחה. סעיף 19 (ג) (1) לתוספת השלישית של חוק התכנון והבניה המקנה פטור לדירת מגורים עד 120 מ״ר נוצר ע״י תיקון מס׳ 20 תשמ״ג בתאריך 04/01/1983.
בהתאם לאמור לעיל, זכויות הבניה שהתווספו מתוקף תוכנית רש/443 לא חוסות תחת הגנת הפטור.

בבחינת שטח בנוי קיים נכון למועד הקובע, שמאית המבקשים טוענת כי קיים היתר בניה משנת 1997 להקמת חניה בשטח של 20 מ״ר כתוספת לבית קיים בשטח 80.81 מ״ר. אם כן, שטח הבית הקיים נכון למועד הקובע ולכל המועדים הקובעים בתוכניות שקדמו לשנת 1997 נקבע על 80.81 מ״ר. לתוכניות שהמועד הקובע שלהן לאחר שנת 1997 יתווסף שטח החניה כאמור בסך 20 מ״ר.
תוכנית רש/443 מאפשרת בניית מרפסות בשטח של עד 30% משטח הבניה הכולל, המהווים 9% משטח המגרש במקרה של בניה בשתי קומות ו-6% במקרה של בניה בקומה אחת וסגירת שלוש מהן. זאת לעומת האפשרות לבניית מרפסות בשטח של 25% משטח הבניה הכולל במצב הקודם.

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

עפ״י תוכנית רש/210א׳ היה ניתן לבנות 20% בקומה אחת – 50.85 מ״ר ושטחי מרפסות פתוחות בשיעור של 5% משטח המגרש – 12.71 מ״ר. שטחי מרפסות שניתן לסגור בהתאם לתוכנית רש/443 בבנייה בקומה אחת בשיעור 6% משטח המגרש – 15.25 מ״ר. בפועל הבית הקיים הבנוי בקומה אחת בשטח של 80.81 מ״ר ולכן הנחתי שהזכויות בגין סגירת מרפסות נוצלו ולא יתאפשר ניצול או סגירת מרפסות נוספות ולכן אני קובע כי במקרה זה אין השבחה.

13.4 **<u>רש/541 - מועד קובע 05/06/1981</u>**

זכויות בניה עיקריות : 25% בקומה אחת או 36% בשתי קומות במבנה קוטג׳
מרפסות : 6% בבניית קומה אחת או 9% בבניית שתי קומות במבנה קוטג׳
באזור מגורים א׳ במבנה קוטג׳ תותר בניית קומת מרתף בקונטור קומת הקרקע <u>או</u> מבנה עזר בשטח 10 מ״ר (גובה 2.2 מ׳ נטו או 2.4 מ׳ ברוטו). במידה ויבנה מרתף המקלט ימוקם במפלס זה. כמו כן, תותר בנית מוסך בגבול המגרש החזיתי.

<u>שמאי הועדה :</u>

שטח הבניה האפשרי לאחר תוספת הזכויות נכלל במסגרת הפטור לפי סעיף 19 ג׳ לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

<u>שמאית המבקשים :</u>

אין מחלוקת כי השטח נכלל במסגרת הפטור.

<u>הכרעה :</u>

תוכנית רש/541 מגדילה את השטח העיקרי המותר לבניה, מאפשרת מוסך ובנית קומת מרתף או מבנה עזר.
נכון למועד הקובע, תאריך 05/06/1981, לא קיים סעיף 19 (ג) (1) לתוספת השלישית המקנה פטור מהיטל השבחה. כאמור, הסעיף נוצר בתאריך 04/01/1983.
בהתאם לאמור לעיל, זכויות הבניה שהתווספו מתוקף תוכנית רש/541 לא חוסות תחת סעיף הפטור.

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

מצב קודם

בבחינת השימוש המיטבי בנכס, המבנה הקיים הבנוי בקומה אחת בשטח בסך 80.81 מ״ר מנצל את מלוא הזכויות האפשריות בבנייה בקומה אחת ומהווה את השימוש המיטבי בנכס.

מצב קיים – מצב קודם

זכויות בניה	שטח במ״ר	מקדם אקוו׳	שטח אקוו׳
עיקרי	80.81	1	80.81
יתרת חצר	162.94	0.25	40.73
סה״כ שטח אקוו׳			**121.54**

שטח אקוו׳ מצב חדש

בבניה של 2 קומות

זכויות בניה	שטח במ״ר	מקדם אקוו׳	שטח אקוו׳
עיקרי - 36%	91.53	1	91.53
מרתף – 18%	45.76	0.4	18.3
מוסך	15	0.3	4.5
יתרת חצר	182.98	0.25	45.74
סה״כ שטח אקוו׳			**160.07**

במקרה של בניה בשתי קומות, נוצרת תוספת שטח אקוו׳ של 38.53 מ״ר. אולם, במקרה זה יש צורך בהריסת בית המגורים הקיים כדי לנצל את יתרת הזכויות. שווי מ״ר מבונה למועד הקובע כפי שנקבע בממוצע במספר שומות מכריעות באזור, לרבות נתונים ממקרקעין וערכם גיליונות דצמבר 1980 ואוקטובר 1981, הינו בסך של 3.1 ₪ / מ״ר מבונה.

ההפסד בגין אי ניצול תוספת השטח מתוקף התוכנית הינו:

3.2 ₪/ מ״ר X 38.53 מ״ר אקוו׳ = 119.44 ₪

הפסד שווי המבנה במידה ויהרס:

119.44 ₪ \ 80.81 מ״ר = 1.47 ₪ / מ״ר

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

המשמעות הכלכלית הינה כי אם שווי המבנה גבוה מ -1.47 ₪/מ״ר אין כדאיות כלכלית להרוס אותו.
אני סבור כי במועד הקובע שווי המבנה גבוה יותר מההפסד האלטרנטיבי, לא הייתה כדאיות כלכלית בהריסת בית המגורים הקיים ולכן תוכנית רש/541 אינה משביחה.

13.5 **<u>תכנית רש/521א׳ - מועד קובע 13/03/1987</u>**

באזור מגורים א׳ הועדה תהיה רשאית באישור מיוחד ומפורש לתת היתר יציאות לחלקי גג מתחת לגגות רעפים. רום הגג לא יעלה על 5.5 מ׳ מדוד מרצפת המפלס שמתחת למפלס רצפת חדר הגג. שיפוע הגג לא יפחת מ- 33%.

<u>שמאי הועדה :</u>

מחשב את השטח האקוו׳ בשני מצבי התכנון וכדלקמן :

<u>מצב קודם – תוכנית רש/541</u>

סעיף	דחייה	שטח במ״ר	מקדם אקוו׳	שטח אקוו׳ במ״ר
מרתף - 18%	0.665	42.7	0.45	12.8
עיקרי - 36%		42.7	1	42.7
		42.7	1	42.7
מבנה עזר		10	0.5	5
מבנה קל חניה		15	0.3	4.5
יתרת חצר		169.3	0.25	42.3
סה״כ שטח אקוו׳ במ״ר מצב קודם				**149.9**
שווי מ״ר מבונה אקוו׳				900 ₪
סה״כ שווי מצב קודם				**136,729** ₪ [3]

[3] כך נכתב (מ.מ)

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

מצב חדש – תוכנית רש/521א'

סעיף	דחייה	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	שטח אקוו' במ"ר
מרתף - 18%	0.665	42.7	0.45	12.8
עיקרי - 36%		42.7	1	42.7
		42.7	1	42.7
עליית גג + שוליות והפחתה לחיבור למבנה קיים	0.8	17.1	0.7	9.6
מבנה קל חניה		15	0.3	4.5
יתרת חצר		179.3	0.25	44.8
סה"כ שטח אקוו' במ"ר מצב קודם				**157.0**
שווי מ"ר מבונה אקוו'				900 ₪
סה"כ שווי מצב חדש				**141,279** ₪

סה"כ השבחה: 141,279 ₪ - 136,729 ₪ = 4,550 ₪

שמאית המבקשים:

טוענת כי מאחר ולא נעשה שימוש בזכויות לקומת מרתף החלות מתוקף תוכנית רש/541 בשל אי כדאיות כלכלית אין להתחשב בהן במניין השטחים. שמאית הועדה עורכת תחשיב לסך השטחים שניתם לבנות לטענתה וכדלקמן:

198.8 מ"ר (מגרש) X 36% = 71.57 מ"ר עיקרי

71.57 מ"ר + 23 מ"ר = 94.57 מ"ר

94.57 מ"ר – 8 מ"ר (מדרגות) = 86.57 מ"ר

לטענתה גם אם מחשבים את שטח המרתף אשר חלק ממנו ישמש למקלט/ממ"ד השטח הכולל לא עולה על 140 מ"ר הפטורים מהיטל השבחה.

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

<u>הכרעה :</u>

תוכנית רש/521א' מאפשרת בנייה בחלל גג רעפים. במועד הקובע קיים בית מגורים בשטח של כ-80 מ"ר. בניית חלל גג רעפים תוסיף לבית המגורים שטח אפקטיבי המהווה כ- 40% ממפלס הקומה הקיימת, כ- 32 מ"ר. סך השטחים בנכס הנישום לאחר בניית חלל הגג – 112 מ"ר.

נכון למועד הקובע, הוטמעו בסעיף 19 (ג)(1) לתוספת השלישית של חוק התכנון והבניה תיקון מס' 20 תשמ"ג – 1983 ותיקון מס' 21 תשמ"ד - 1984. תיקון 20 לחוק התכנון והבניה קובע פטור מהיטל השבחה לדירת מגורים בשטח של עד 120 מ"ר.

בהתאם לכך, זכויות הבניה שהתווספו מתוקף תוכנית רש/521א' חוסות תחת הפטור של עד 120 מ"ר.

13.6 **<u>רש/679 - מועד קובע 11/02/1994</u>**

התוכנית מאפשרת בריכות שחיה עד 10% משטח המגרש ולא יותר מ-70 מ"ר, מחסן דירתי כשטח שירות בשטח של 13 מ"ר לכל יח"ד ופרגולה בקומת הקרקע בשטח 10% משטח המגרש.

<u>שמאי הועדה :</u>

מחשב את השטח האקוו' בשני מצבי התכנון וכדלקמן:

<u>מצב חדש – תוכנית רש/679</u>

סעיף	שוליות והתאמה	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	שטח אקוו' במ"ר
מרתף - 18%		42.7	0.45	19.2
עיקרי - 36%		85.4	1	85.4
עליית גג	0.8	17.1	0.7	9.6
פרגולה		25	0.1	2.5
מבנה קל חניה		15	0.3	4.5
יתרת חצר		179.3	0.25	44.8
סה"כ שטח אקוו' במ"ר מצב חדש				**165.9**
שווי מ"ר מבונה אקוו'				₪ 3,500
סה"כ שווי מצב חדש				**₪ 580,677**

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

מצב קודם – תוכנית רש/521א'

סעיף	דחייה	שוליות והתאמה	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	שטח אקוו' במ"ר
מרתף - 18%	0.665		42.7	0.45	12.8
עיקרי - 36%			85.4	1	85.4
עליית גג		0.8	17.1	0.7	9.6
מבנה קל חניה			15	0.3	4.5
יתרת חצר			179.3	0.25	44.8
סה"כ שטח אקוו' במ"ר מצב קודם					**157.0**
שווי מ"ר מבונה אקוו'					3,500 ₪
סה"כ שווי מצב קודם					**549,419** ₪

סה"כ השבחה: 580,677 ₪ - 549,419 ₪ = 31,258 ₪

<u>שמאית המבקשים :</u>

טוענת שפרגולה היא בעלת קירוי חלקי ביותר ולכן לא יכולה להיחשב כמשביחה ומעלה את שווי הנכס. גם אם יתווסף שטח הפרגולה לשטח הבית הכולל, סה"כ השטח שנוצר לא יעלה על 140 מ"ר שבמסגרת הפטור מהיטל השבחה.

<u>הכרעה :</u>

<u>בריכת שחיה</u>

לטענת שמאי הועדה, בהתאם למגבלות קווי הבניה אין אפשרות לבנות בריכת שחיה בהתאם לתוכנית. בהתייחס לנתוני הנכס במועד הקובע, שטח בית המגורים כ-80 מ"ר בקומה אחת הבנוי על מגרש בשטח 243.75 מ"ר. אם כן, התוכנית מאפשרת בניית בריכה בשטח מקסימאלי של כ-24 מ"ר. בהתחשב בנתוני הנכס, לרבות שטח המגרש והחצר, אני קובע כי מרכיב האפשרות לבריכת שחיה מתוקף תוכנית רש/679 אינו משביח במקרה זה.

<u>מניין השטחים בבחינת פטור מהיטל השבחה</u>

אני מקבל את טענתה של שמאית המבקשים כי יש להביא את שטח המחסן הדירתי האפשרי במסגרת הפטור. אינני מקבל את טענת שמאית המבקשים כי יש להביא בחשבון את שטח הפרגולה כחלק ממניין השטחים במסגרת הפטור לדירת מגורים.

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

פרגולה

איננו מקבל את טענת שמאית המבקשים כי הפרגולה הינה בעלת קירוי חלקי ביותר ולכן לא יכולה להיחשב כמשביחה. פרגולה אפשרית לבניה הינה בשיעור של 10% משטח המגרש וכ- 24 מ״ר במקרה זה. אני סבור כי פרגולה בשטח 20 מ״ר מהווה את השימוש המיטבי לאפשרות זו. מקדם אקוו׳ לשטח פרגולה מעבר לשטח חצר הינו 0.1

ערכי שווי

שמאי הועדה טוען כי השווי למ״ר מבונה הינו **3,500** ₪ וזאת בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים באזור שקבעו שווי מ״ר מבונה בטווח שבין 4,000 ₪ - 4,100 ₪.
שמאי הועדה העדיף, לצורך הזהירות לקבוע שווי/מ״ר נמוך יותר.
שמאית המבקשים טוענת כי בשומה מוסכמת עפ״י טבלה ובאותו הנכס דרשה הועדה היטל השבחה לפי 650 ₪ למ״ר מבונה.
בין יתר ערכי השווי שהציגה שמאית הועדה נמצא כי שמאית הועדה אולפינר קבעה בגין תכנית רש/679 שווי של 4000 ₪/מ״ר מבונה.
לאחר בדיקה אני מאמץ את השווי של 3,500 ₪/מ״ר מבונה נכון למועד הקובע של תכנית רש/679.

תחשיב השבחה

20 מ״ר פרגולה X 0.1 (מקדם פרגולה מעבר למקדם חצר) = 2.0 מ״ר אקוו׳

סה״כ השבחה: 2 מ״ר אקוו׳ X 3,500 ₪ /מ״ר X 0.907 (דחיה) = 6,349 ₪

13.7 <u>תכנית רש/754- מועד קובע 26/07/1999</u>

<u>שמאי הועדה:</u>

מחשב את השטח האקוו׳ בשני מצבי התכנון וכדלקמן:

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

מצב חדש – תוכנית רש/754

סעיף	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	שטח אקוו' במ"ר
מרתף - 30%	71.1	0.4	28.4
עיקרי - 60%	142.2	1	142.2
פרגולה	25.0	0.1	2.5
מבנה חניה במרתף	15.0	0.3	4.5
שטחי שירות	15.0	0.5	7.5
יתרת חצר	158.4	0.25	39.6
סה"כ שטח אקוו' במ"ר מצב חדש			**224.7**
שווי מ"ר מבונה אקוו'			4,400 ₪
סה"כ שווי מצב חדש			**988,856** ₪

מצב קודם – תוכנית רש/679

סעיף	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	שטח אקוו' במ"ר
מרתף - 18%	42.7	0.5	21.3
עיקרי - 36%	85.3	1	85.3
עליית גג	17.1	0.7	11.9
פרגולה	25.0	0.1	2.5
מבנה קל חניה	15	0.3	4.5
יתרת חצר	179.3	0.25	44.8
סה"כ שטח אקוו' במ"ר מצב קודם			**170.4**
שווי מ"ר מבונה אקוו'			4,400 ₪
סה"כ שווי מצב קודם			**749,891** ₪

סה"כ השבחה : 988,856 ₪ - 749,891₪ = 238,965 ₪

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

<u>שמאית המבקשים :</u>

סך השטחים במסגרת הפטור מהיטל השבחה לבית מגורים בשטח 140 מ״ר. בהתייחס לשומת הועדה השטח המירבי העיקרי הינו 142.2 מ״ר הכולל את עליית הגג והממ״ד. בקיזוז השטח הפטור נותר 2.2 מ״ר לחיוב. בדחיית השטח לחיוב בשיעור היוון של 6% וב-28 שנים יוצא שטח מהוון של 0.43 מ״ר.

תחשיב חלופי בהתייחס לשומת הועדה ולעלויות התאמה:

10.6 מ״ר X (4,400 ₪/מ״ר – 2,000 ₪/מ״ר עלויות התאמה) = 25,440 ₪

<u>הכרעה :</u>

<u>שטח אקוו׳ מצב קודם</u>

בבחינת השימוש המיטבי בנכס, המבנה הקיים בקומה אחת בשטח בסך 80.81 מ״ר לרבות מבנה חניה בשטח 20 מ״ר והאפשרות להוספת פרגולה, מחסן ועליית גג מהווה את השימוש המיטבי ואת המצב הקודם.

<u>שטח אקוו׳ מצב קודם - מצב קיים</u>

זכויות בניה	שטח במ״ר	מקדם אקוו׳	שטח אקוו׳
עיקרי	80.81	1	80.81
עליית גג	32	0.8	25.6
מבנה חניה	20	0.35	7.0
פרגולה	20	0.35	7.0
מחסן	13	0.7	9.1
יתרת חצר	129.94	0.25	32.48
סה״כ שטח אקוו׳			**161.99**

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

שטח אקוו' מצב חדש – רש/754

בבניה של 2 קומות

זכויות בניה	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	שטח אקוו'
עיקרי - 60% כולל חדר יציאה לגג 23 מ"ר	152.55	1	152.55
מרתף – קונטור ק"ק (30%)	76.27	0.4	30.50
שטח שירות 15 מ"ר ליח"ד	15	0.4	6.0
פרגולה	20	0.35	7
מחסן דירתי	13	0.7	9.1
יתרת חצר	123.47	0.25	30.86
סה"כ שטח אקוו'			**236.01**

אם כן, תוכנית רש/754 מקנה תוספת שטח אקוו' של 74.02 מ"ר. בכדי לנצל את תוספת השטח יש צורך בהריסת בית המגורים הקיים.

שווי מ"ר מבונה למועד הקובע כפי שנקבע ע"י שמאי הועדה הינו בסך של 4,400 ₪/מ"ר מבונה.

ההפסד בגין אי ניצול תוספת השטח מתוקף התוכנית הינו:

4,400 ₪/מ"ר X 74.02 מ"ר אקוו' = 325,688 ₪

הפסד שווי המבנה במידה ויהרס:

325,688 ₪ \ 80.81 מ"ר = 4,030 ₪/מ"ר

המשמעות הכלכלית הינה כי אם שווי המבנה גבוה מ -4,030 ₪/מ"ר אין כדאיות כלכלית להרוס אותו.

אני סבור כי במועד הקובע בית המגורים צבר פחתים פיזיים ותכנוניים, שווי המבנה נמוך יותר מההפסד האלטרנטיבי, ולכן הייתה כדאית כלכלית בהריסת בית המגורים הקיים תוך ניצול מלוא זכויות הבניה ולכן תוכנית רש/754 משביחה.

פטור מהיטל השבחה

סך השטחים לגביהם ניתן פטור עד כה – 125 מ"ר (112 מ"ר במסגרת תוכנית רש/521א' + 13 מ"ר במסגרת תוכנית רש/679)

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

נכון למועד הקובע, הוטמע בסעיף 19 (ג) (1) לתוספת השלישית של חוק התכנון והבניה תיקון מס׳ 26 תשמ״ג – 1983. תיקון 26 לחוק התכנון והבניה לא משנה את השטח הפטור המותנה מהיטל השבחה לדירה בשטח עד 120 מ״ר.
כאמור, מאחר וזוהי התוכנית המשביחה האחרונה והאפשרות האחרונה למימוש הפטור, על אף שלא קיים במועד הקובע פטור מעבר לשטח של 120 מ״ר, השטח הפטור מהיטל השבחה יחושב לפי 140 מ״ר.
בהתאם לכך, מתוספת שטח אקוו׳ של 74.02 מ״ר יופחתו 15 מ״ר והשטח לחיוב הינו 59.02 מ״ר אקוו׳.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי הועדה טוען כי השווי למ״ר מבונה הינו 4,400 ₪ וזאת בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים באזור שקבעו שווי מ״ר מבונה בטווח 4,500 ₪ - 5,000 ₪. שמאית המבקשים לא מציינת בשומתה ערכי קרקע למועד הקובע. מבדיקת הערכים בשומות המכריעות שהציג שמאי הועדה עולה כי שווי למ״ר מבונה בסך של 4,400 ₪/מ״ר למועד הקובע הינו בתחום הסביר ואני מאמץ את הערך הנ״ל.

<u>תחשיב השבחה</u>

59.02 מ״ר אקוו׳ X 4,400 ₪/מ״ר מבונה X 0.907 (דחיה) = 235,537 ₪

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

14. <u>השומה:</u>

לאור כל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס נשוא חוות הדעת, בחלקה 413 בגוש 6598 רחוב למרחב 30 ברמת-השרון, הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
3/30/5	10/07/1976	-	-
רש/543	05/07/1979	-	-
רש/443	06/03/1980	-	-
רש/541	05/06/1981	-	-
רש/521א'	13/03/1987	במסגרת הפטור	-
רש/679	11/02/1994	₪ 6,349	₪ 3,174.5
רש/754	26/07/1999	₪ 235,537	₪ 117,768.5

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