תאריך : 07/09/2011
מינוי : 13079
תיק : שמ 186

לכבוד
ה"ה שמעוני יצחק ושושנה
ע"י מר א.אהרוני, שמאי מקרקעין

לכבוד
הו.המקומית לתו"ב ת"א-יפו
ע"י מר א.גרשטיין, שמאי מקרקעין

א.ג.נ.

שומה מכרעת להיטל השבחה

1. פרטי הנכס הנישום, רקע ומטרת השומה

פרטי רישום	-	גוש 6982, חלקה 61 תת חלקה 4
הנכס	-	דירת מגורים בקומה ראשונה בבנין מגורים
הדירה שטחה	-	כ- 126 מ"ר לרישוי
כתובת	-	רח' גלאנץ ליב 4, תל אביב יפו

המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ובניה "תל אביב יפו" (להלן: "הועדה"), הוציאה לה"ה שמעוני שושנה ויצחק (להלן: "המבקש") הודעת חיוב בהיטל השבחה עקב מימוש מלא בדרך של מכר הזכויות בנכס, אשר נסמכת על שומתו של שמאי המקרקעין מר אדי גרשטיין (מס' 11-4239, מיום 14/02/2011).

המבקש הגיש בקשה למינוי שמאי מכריע, בצרוף "שומה אחרת" שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר יוגב שקד (מס' 1054/11, מיום 24/04/2011) .

להלן ריכוז התוכניות הנדונות, המועדים הקובעים, וההשבחות הנטענות ע"י הצדדים:

תוכנית	מועד קובע	עיקרי התוכנית	הועדה	המבקש
1680	25/12/1981	חדר בגג 23 מ"ר	₪ 24.53	₪ 0.04
ג' 1	04/09/2007	חדר בגג עד 40 מ"ר	₪ 35,078	₪ 2,925

להלן עיקרי המחלוקות בין הצדדים (כמפורט בהמשך):

- ערכי השווי במועדים הקובעים.

- אופן חישוב ההשבחה בגין כ"א התוכניות המשביחות.

לאור האמור לעיל ובהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, נתמניתי כשמאי מכריע בשאלת ההשבחה בנכס הנדון.

לאחר עיון במסמכים שהוצגו בפני ע"י הצדדים, החלטתי שאין צורך לקיים דיון לצורך ברור המחלוקות ואפשרתי לצדדים להשלים טיעוניהם.

רשימת המסמכים שהוצגו בפני ע"י הצדדים מפורטת בנספח מס' 1.

בתאריך 06/09/2011 ערכתי ביקור בנכס.

2. <u>תאור הנכס והסביבה</u>

הנכס נשוא השומה הינו דירת מגורים בשטח לרישוי של כ- 126 מ"ר, הנמצא בקומה א' עליונה של בית מגורים דו קומתי, הכולל 4 יח"ד, הפונה בחזית מערבית כלפי רחוב גלאנץ לייב 4 בשכונת "קרית שלום" בעיר תל אביב-יפו (להלן: "הנכס").

השכונה מאופיינת בבנייני מגורים דו קומתיים מבניה ותיקה, כאשר הנכס ממוקם בסמיכות למתחם למבני ציבור, הכולל בתי כנסת.

סביבת הנכס מפותחת.

הרחוב הינו רחוב פנימי צר, להולכי רגל.

הבניין בו ממוקם הנכס הנישום בנוי על חלקה 61 בגוש 6982, בשטח רשום של 504 מ"ר. הבניין נבנה בשנות ה- 50 של המאה שעברה והוא כולל 2 יח"ד בק"ק ו- 2 יח"ד בקומה א'. לבנין גרם מדרגות מרכזי, ללא מעלית.

הנכס הינו דירת מגורים, בשטח של כ- 126 מ"ר, הממוקמת בק"א עליונה של הבניין, בצידו הדרומי.

3. <u>זכויות</u>

3.1 להלן פרטי הרישום של הנכס הנדון בהתאם להעתק מנסח רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים, מיום 16/03/2011 (שהונפק באמצעות האינטרנט):

- גוש 6982 חלקה 61, בשטח רשום של 504 מ"ר.
- בחלקה קיימות 4 חלקות משנה, כאשר הנכס רשום כתת חלקה 4, בשטח רשום של 111.9 מ"ר.
- חלק יחסי ברכוש המשותף – 1/4 חלקים.
- הדירה רשומה בשלמות ע"ש קרן קיימת לישראל.
- על הדירה רשומה חכירה (תאריך סיום 31/03/2049), לטובת לחצקוב חיים 1/2 ולחצקוב אולגה 1/2.

3.2 הוצג בפני תקנון מוסכם של החלקה בו נאמר, בין היתר: "לבעלים של כ"א מהדירות תהיה זכות להגדיל את דירתם, בתנאי שלא ינצלו יותר מ- 25% מזכויות הבניה הכוללות הקיימות או שיהיו קיימות בעתיד על החלקה, ובתנאי נוסף שיקבלו מראש את הסכמת מינהל מקרקעי ישראל...".

3.3 בהתאם להסכם מכר שנערך ביום 05/07/2010, בין ה״ה שמעוני שושנה ויצחק (המוכרים) לבין ה״ה לחצ׳קוב אולגה וחיים (הקונים), לפיו הממכר הינו דירה בת 6 חדרים הנמצאת בקומה אי בשטח 111.90 מ״ר ברחוב גלאנץ, הידועה כגוש 6982, בחלקה 61/4 בתל אביב יפו.

4. מצב תכנוני

4.1 תכנית מפורטת 312
(פורסמה למתן תוקף בי"פ 719 מיום 26/11/1959)

עפ"י התכנית החלקה מסווגת **באזור מגורים** 2, להלן עיקרי התכנית:

- שטח מגרש מינימאלי 500 מ"ר.
- אחוזי הבניה המותרים: 25%.
- מס' קומות: 2.
- צפיפות: 4 יח"ד למגרש מינימאלי.
- קווי בנין - לחזית – כמסומן בתשריט, לצדדים – לא יפחת מ 3 מ', לאחור – לא יפחת מ 5 מ'.
- הועדה רשאית להגדיל את אחוזי הבניה לגבי תוכניות שכון בתנאי שהגדלה בזאת לא תעלה על 10% מהצפיפות בכללית באזור.

4.2 תכנית 1680
(פורסמה למתן תוקף בי"פ 2770 מיום 10/12/1981)

התכנית דנה בבניה על גגות הבתים, והיא מאפשרת בנית יציאה לגג בבתי מגורים, בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר, כולל שטח מדרגות פנימיות, ובגובה שלא יעלה על 2.5 מ', בתנאי שלמבקש זכות בלעדית לשימוש בחלק הגג הצמוד לדירתו וכרשום בספרי האחוזה ובתנאי הסכמת כל בעלי הדירות בבניין. לא תותר בניה על גג של קומה חלקית.

4.3 תכנית 2230
(פורסמה למתן תוקף בי"פ 3248 מיום 15/09/1985)

התכנית מאפשרת תוספות בניה, קביעת שבילי גישה לבתים בצידם האחורי ושינוי תוכנית 312. להלן עיקרי התכנית:

- אחוזי הבניה: 50% לקומה (משטח המגרש נטו) הכוללים מרפסות וחלק יחסי של חדר המדרגות.

- תכסית קומת הקרקע לא תעלה על 50% משטח המגרש נטו.

- קווי בנין: חזית 2.5 מ', 2 מ', צידי - 2 מ', אחורי -4.55 מ' (קווי הבניין לא יקטנו מהמסומן בתשריט).

- לצורך חישוב זכויות הבניה תתחשב הוועדה המקומית רק בשטח הדירה לפי הסכם החכירה, באופן ששאר חלקי הבניין לרבות החלקים ברכוש המשותף לא יחושבו כדי שניתן יהיה להרחיב את כל הדירות באופן יחסי שווה (פרופורציונאלי).

4.4 <u>תכנית ע' - מרתפים</u>
(פורסמה למתן תוקף בי"פ 3275 מיום 28/11/1985)

התכנית מאפשרת בניית מרתפים.

4.5 <u>תכנית ג' - גגות</u>
(פורסמה למתן תוקף בי"פ 4208 מיום 21/04/1994)

התכנית משנה את הוראות תוכנית 1680 לעניין בניה בגגות, להלן עיקריה:

- השטח הבנוי של חדר יציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה.

- היציאה לגג תהיה ממדרגות פנימיות מדירת המבקש.

- תותר בניית פרגולה שלא תעלה על שלישי משטח הגג.

- אסורה בנית חדר היציאה לגג מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ-90% מהקומה שמתחת.

4.6 <u>תכנית תא/מק/ 2691</u>
(פורסמה למתן תוקף בי"פ 4490 מיום 11/02/1997)

התכנית דנה בשיפור יישום תכניות והרחבות דיור בעיר, להלן עיקרי התכנית:

- הוועדה המקומית רשאית לאפשר הרחבה גם באופן שאינו תואם את נספחי הבינוי, אם קיים בתנאי שמירה על התחום המותר לבניה ועל שטח ההרחבה המקסימאלי הקבוע בתכנית הראשית.

- במגרשים עם בניינים בני שתי קומות רשאית הוועדה המקומית לאפשר הרחבת דירה בקומה שנייה בקונטור הבניין הקיים ו/או בחריגה המותרת מהקיים בתחומי קו הבניין האחורי, ללא הרחבה בקומה ראשונה. במקרה של חריגה מקונטור הבניין הקיים תידרש הסכמת בעלי הדירה שמתחתיה.

4.7 <u>תכנית ע/1 - מרתפים</u>
(פורסמה למתן תוקף בי"פ 5167 מיום 18/03/2003)

התכנית עוסקת בבניית מרתפים והשימוש בהם.

4.8 <u>תכנית 3578</u>
(פורסמה למתן תוקף בי"פ 5444 מיום 10/10/2005)

התכנית דנה בשינוי תכנית 2230, ע"י קביעת הוראות ותנאים על מנת לאפשר תוספות בניה בזכויות המוקנות עפ"י תב"ע 2230 בכל המגרשים הנמצאים בתחום התכנית ולא ניתן לממש זכויות אלו המוקנות עפ"י הוראות התכנית הראשית כתוצאה ממרווחים בין קווי הבניין שאינם מאפשרים את תוספת הבניה בהתאם לתכנית הנ"ל. הוראות התכנית הראשית ישונו כדלקמן:

- בקומת הקרקע ניתן יהיה לבנות בקו בנין של 3 מ' מגבול המגרש.

- בקומה ראשונה ניתן יהיה לבנות בקו בניין אחורי של 4.55 מ' (עפ"י המותר בתכנית 2230) במידה ולא ניתן יהיה למצות הזכויות המוקנות בקומה זאת, ניתן יהיה להשלים יתרת הזכויות המוקנות בקומת הגג.

- יתרת הזכויות יצטרפו לשטח המותר עפ"י תכנית מתאר מקומית "ג". הבניה בקומת הגג תהיה בכפוף להוראות תכנית מתאר "ג".

4.9 <u>תכנית ג/1 - גגות</u>
(פורסמה למתן תוקף בי"פ 5705 מיום 20/08/2007)

התכנית עוסקת בבניה בגגות והיא משנה את הוראות תוכנית ג', להלן עיקריה:

- הגדלת שטח חדר היציאה לגג עד 40 מ"ר ליח"ד.

- הגדלת תכסית הבנייה על הגג בשיעור מרבי של 65% משטחו, כולל שטח חדר המדרגות וחדרים טכניים בתנאי של בנייה בו זמנית של כל השטחים האפשריים לבניה על הגג.

- כל בניה בשלבים על הגג תיבנה בנסיגה של 2 מ' לפחות מקו החזית הקדמית של הבנין.

- שטח קומה עליונה לא יפחת מ- 80% משטח הקומה שמתחתיה.

- ניתן לבנות פרגולה במבני מגורים בשטח של 1/3 משטח הגג או מרפסת הגג או לפי 10 מ"ר לפי הגדול מבניהם (עפ"י תקנות התכנון והבניה).

5. <u>גורמים, שיקולים, דיון והכרעה</u>

לאחר שבחנתי את שומות הצדדים ודנתי בטיעוניהם, להלן הכרעתי כמשמעותה בסע' 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965:

5.1 **מימוש** - מלא, בדרך של מכר הזכויות בנכס.

5.2 **ההשבחה** - ההשבחה נבחנה בגין אישור תוכניות "1680" ו-"ג/1".

5.3 **מועדים קובעים** – מועדי תחילת התוכניות המשביחות (ראו פרק 6 בהמשך).

<u>זכויות</u>

5.4 קיימת מחלוקת בין הצדדים בסוגיית האפשרות למימוש מלוא תוספת זכויות הבניה בנכס הנדון, לאור אי ההתאמה הקיימת בין המצב התכנוני למצב הקנייני.

5.5 שמאי המבקש טוען שהבעלות על הגג אינה רשומה ע"ש המבקש ובפועל התכנית אינה ניתנת למימוש ו/או ניתנת למימוש רק לאחר הסדרת הבעלות מול יתר בעלי הזכויות בבנין נשוא השומה. לחיזוק טענתו הוא מפנה לשומת השמאית המכרעת הגב' סירקיס, שנערכה לדירה ברחוב הקשת 19 בשכונת קרית שלום בתל אביב, בה נאמר, בין היתר: "אין מחלוקת כי מההיבט התכנוני תכנית ג' 1 אפשרה רק לבעלי הדירות העליונות את הרחבת חדרי היציאה לגג ורק הם נהנים מההשבחה, עדיין תקנון הבית המשותף הגביל את אפשרות הבניה לכ"א מבעלי יחידות המשנה בבניין עפ"י האחוזים המותרים המרביים לגבי יחידות המשנה שלו, דהיינו 1/4 חלקים לדירה. הנוהג לו טוען שמאי הוועדה, כי בעלי הדירות בקומת הקרקע בונים מרתפים ומצמידים חצרות ובעלי הדירות העליונות בונים חדרי יציאה, לא הוכח. גם אם

קיים, כנטען, יש לעגנו ברישום באופן של תיקון צו הבית המשותף. משקבע המחוקק כי החבות בהיטל השבחה היא על הבעלים/חוכרים לדורות, ספק רב אם רשאית הוועדה המקומית לחייב בתשלום היטל השבחה את המבקשים, לגבי אותן זכויות בניה שלגביהן אינם בחזקת בעלים / חוכרים עפ"י ההגרה בחוק".

5.6 לדעת שמאי הוועדה יש להפריד בין הזכויות הקנייניות לבין הזכויות התכנוניות, השייכות במקרה הנדון רק למבקש, דהיינו רק הוא יכול ליהנות מהזכויות שנוספו עקב אישור התוכניות ולכן רק הוא צריך לשאת בהיטל ההשבחה. לחיזוק טענתו הוא מפנה לפס"ד של כבוד השופט דן מור (בבש"א 163114/08 "הוועדה המקומית לתו"ב גבעתיים נ' נג שמואל ונורית מיכה). כ"כ הוא טוען שמשיחות שערך עם בעלי נכסים באזור מקובל הסדר בין בעלי קומת הקרקע לבין בעלי הקומה העליונה לפיו בעלי קומת הקרקע מקבלים את זכות השימוש והחזקה בקומת הקרקע והחצר שמסביב לבית (דירת גן) וכן את הזכות בעתיד לבנות מרתף וכנגד זאת מקבלים בעלי הקומה העליונה את זכויות השימוש והבניה בקומת הגג.

<u>הכרעה</u>

5.7 מקובלת עלי טענת שמאי המבקש. במקרה כגון זה בו אין הצמדה של הגג ואין הסכמה בין הצדדים בדבר שיוך זכויות הבניה החדשות ליח"ד מסויימת, אזי הן שייכות לכל בעלי הזכויות במקרקעין, בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף והן אינן משוייכות ליחידה ספציפית, כל עוד הדבר לא הוסדר, ללא כל קשר לשאלה היכן הן ניתנות למימוש.

5.8 במקרה דנן, תוכנית 1680 הוסיפה זכויות בניה של- 2 חדרי יציאה לגג, בשטח של 46 מ"ר, מהן למבקש זכות של 1/4 חלקים במושע, המשקפים 11.50 מ"ר. תוכנית ג/1 הוסיפה עוד 17 מ"ר לכל יח"ד, ובסה"כ 34 מ"ר, מהן 8.50 מ"ר משוייכות למבקש. רק בגין תוספת זכויות אלו ניתן לחייב את המבקש בהיטל השבחה. על מנת לממש את הבניה על הגג, על המבקש היה לרכוש משאר בעלי הזכויות במקרקעין את יתרת זכויות הבניה לחדר יציאה לגג ואת הזכויות בגג, על מנת להצמידן לנכס.

5.9 שמאי הועדה טען בדבר ההסדר הרווח באזור בין בעלי הדירות בדבר אופן חלוקת הזכויות. למעלה מן הצורך, אתייחס לטענה זו. ראשית, במועד תחילת תוכנית 1680, עדיין לא הותרה בניית מרתפים, לכן במועד קובע זה, הסדר זה לא יכול היה להיות, שנית גם אם הסדר זה נהוג באזור, אין ודאות מלאה שזה יצלח גם במקרקעין בו נמצא הנכס.

<u>פטור עד 140 מ"ר</u>

5.10 קיימת הסכמה בין הצדדים בדבר הזכאות לפטור עד 140 מ"ר, לפיכך שומתי תערך בהתאם, בלא להביע עמדה בסוגיה זו.

5.11 לאור הכרעתי בסוגיית מערכת היחסים בין הזכויות הקניניות לזכויות התכנוניות, כאמור לעיל, אזי לדעתי יש לחשב את הפטור ואופן חלוקתו בין ההשבחה המיוחסת לכ"א מהתוכניות, באופן שונה מהצדדים.

5.12 פטור בגין זכויות שנוספו בתוכנית 1680 - הצדדים מסכימים שהשטח לרישוי של הנכס הנדון, ערב אישור תוכנית 1680, הינו 125.76 מ"ר. תוכנית 1680 מוסיפה לנכס הנדון זכויות בניה של 11.50 מ"ר, כך שסה"כ השטח הכולל של הנכס הינו 137.26 מ"ר, שהינם פחותים מ- 140 מ"ר, ולכן כל השטח שנוסף נכלל במסגרת הפטור.

5.13 פטור בגין זכויות שנוספו בתוכנית ג'1 – זכויות הבניה שנוספו ע"י תוכנית זו ומיוחסות לנכס הינן 8.50 מ"ר, מעבר ל-137.26 מ"ר שהוקנו לאחר 1680. מהם 2.74 מ"ר נכללים בפטור עד 140 מ"ר והיתרה, בסך של 5.76 מ"ר, ברת חיוב בהיטל השבחה.

<u>השבחה בגין אישור תוכנית 1680</u>

5.14 לאור הכרעתי דלעיל, שכל הזכויות שנוספו בתוכנית זו נכללות במסגרת הפטור עד 140 מ"ר, אזי מתייתר הצורך לדון בסוגיות ובמחלוקות שהועלו ע"י הצדדים.

<u>השבחה בגין אישור תוכנית ג'1</u>

5.15 להלן עיקרי טעוני שמאי הוועדה:

- הנכס הנדון אינו ממוקם בסמוך למחלף חיל השריון ואינו חשוף לרעש מהמחלף. המחירים בכל השכונה הינם הומוגניים.
- מקדם חדר יציאה לגג הינו 1.4. מקדם זה אינו מגלם רק את מרכיב גובה הבניין אלא גם את שטח מרפסת הגג.
- שווי הקרקע במועד הקובע, לצורך השלמת הבניה לחדר יציאה לגג - $700 למ"ר מבונה, שהם כ- 2,900 ₪ למ"ר. הוא מבסס שווי זה על 4 עסקאות, אחת מ- 2007

ו- 3 מ- 2008 שנעשו בדירות מגורים בסביבת הנכס הנדון. הוא מקבל שווי של 3,257 ₪ למ"ר מבונה בגג, כדלקמן:

תאריך החוזה	כתובת	גוש חלקה	שטח החלקה במ"ר	שטח הדירה במ"ר	קומה	מצב בניה	מחיר מכירה בש"ח	שווי מ"ר מבונה למ"ר
13.05.2007	מינקובסקי 9	6982/34	508	91.39	ראשונה	טוב - אחרי הרחבה ושיפוץ	900,000	3,465
19.06.2008	היהודי ז'ס 9	6986/165	500	63	ראשונה	בינוני ומטה	690,000	2,983
11.5.2008	מבקיעים 6	6984/23	502	61	ראשונה	נזקקת לשיפוץ	617,000	2,605
14.09.2008	אחרון יוסף 14	6982/233	532	51	ראשונה	ישנה	700,000	3,354
ממוצע								3,102
שוליות,							75%	2,326
מקדם ליציאה לגג							1.4	3,257

- כ"כ הוא מפנה לשומה מכרעת של הגב' סירקיס לנכס ברחוב הקשת 19 בה היא פסקה שהשווי הינו 3,000 ₪, למ"ר אקו' קרקע מבונה.

- להלן תחשיב הועדה:

<u>ההשבחה עקב אישור תכנית מתאר י"ג -1"</u>:

שווי מ"ר מבונה בגג לצורך השלמת בניה לחדר יציאה לגג- 700 $[6].

הפחתה בגין מטרד (בין בעלי הזכויות) - 95%

ההשבחה מחושבת לאפשרות הגדלת חדר יציאה לגג מ – 23 מ"ר עד לשטח של - 40 מ"ר.

ההשבחה – 17 מ"ר X 700 $ X 95% = $11,305

בקיזוז מרפסת – 17 מ"ר X 700 $ X 25% X 95% = <u>$ 2,826</u>

ההשבחה - $ 8,479

<u>ההשבחה בש"ח (4.137 ₪ /$)-</u> 35,078 ₪.

5.16 להלן עיקרי טעוני שמאי המבקש:

- הנכס שבנדון ממוקם במיקום נחות מהנכסים אשר הובאו כדוגמא להשוואה בשומת הוועדה. לטענתו הנכסים ממוקמים במיקומים שונים מהמקום בו ממוקם הנכס שבנדון, עקב קרבתו למחלף חיל השריון ונפגע מרעש, תנועה מרובה וזיהום אוויר וכן סמיכות למוסדות ציבור אשר מפחיתות מערך הנכס.

- שוליות - לטענתו מבדיקת אופי הבינוי בסביבת הנכס הנדונה עולה כי בעלי דירות דומות אינם נוהגים לנצל את האפשרות התכנונית לבניית חדר יציאה בגג, ומכאן

שהגדלת השטח עד לכדי 166 מ"ר (השלמת 17 מ"ר) גורם להגדלת השטח השולי באופן ניכר, כך שיש להביא בחשבון הפחתה של כ- 60% משווי קרקע מבונה למגורים בקומת הגג.

- שמאי המבקש טוען כי החדר על הגג בבנין הנדון (2 קומות), אינו ממוקם גבוה יחסית לחדרי גג האופייניים בבנייה רוויה. לדבריו רוב חדרי הגג הינם בבניינים בני 4 קומות ומעלה ולכן אין להביא בחשבון מקדם שווי לחדר בגג.

- השווי, לצורך השלמת חדר יציאה לגג עד ל- 40 מ"ר, צ"ל כ- 1,690 ₪ למ"ר קרקע מבונה, זאת בהתבסס על חילוץ השווי, מעסקאות שנעשו בדירות מגורים בסביבת הנכס הנדון לאחר התאריך הקובע, לפי 10% יזמות, עלויות בניה מופחתות של 3,000 ₪ למ"ר וחלוקה לזכויות בניה הכוללות זכויות בניה של 40 מ"ר לחדר יציאה לגג[1] (העסקאות בוצעו לאחר תחילת תוכנית ג'1).

תאריך	מקור	שטח חלקה	כתובת	תת-חלקה	חלקה	גוש	שטח במ"ר	חדרים	ז. בנייה	מחיר מכירה	מחיר מתואם	שווי קרקע	שווי למ"ר קרקע
08/10/2007	מידע נדל"ן	502	אחרון יוסף 19	3	230	6982	42	2.0	166	₪ 361,170	₪ 361,170	₪ 217,971	₪ 1,317
10/09/2007	מידע נדל"ן	501	דשבסקי 9	3	86	6982	46	2.5	165	₪ 537,160	₪ 456,586	₪ 296,844	₪ 1,796
18/10/2007	מידע נדל"ן	504	מאירבר 17	3	183	6982	87	5.0	166	₪ 682,210	₪ 613,989	₪ 323,751	₪ 1,950
												שווי למ"ר בממוצע	₪ 1,690

- להלן תחשיב המבקש:

סעיף	סה"כ
שווי למ"ר קרקע מבונה מכון למועד הקובע	₪ 1,690
הפחתה לגודל - שוליות	60%
שווי למ"ר קרקע מובנה מתואם	₪ 1,014
שטח תוספת הבנייה במ"ר	17
השבחה גולמית במעוגל	₪ 17,238

הפחתות	נתונים	ערכים
עלויות רישום מחדש של בית משותף	₪0.59	₪ 8,000
עלויות רכישת הזכויות מיתר החוכרים	75%	₪ 5,654
סה"כ הפחתות		₪ 13,654

השבחה נטו לפני הפחתה בגין דחייה	₪3,584
מקדם דחייה (הסדר מול השכנים)	82%
השבחה נטו לאחר הפחתה בגין דחייה	₪ 2,925

[1] ראו האמור על ידי בהמשך.

<u>הכרעה</u>

5.17 כאמור על ידי לעיל, התוכנית מייחסת לנכס הנדון תוספת זכויות בניה המתורגמות לשטח של 8.50 מ"ר, מהן יש לחייב בגין 5.76 מ"ר.

5.18 בהתייחס לטיעוני הצדדים, להלן הכרעתי:

- שווי הקרקע שהובא בחשבון על ידי חולץ מעסקאות שנערכו בסביבת הנכס הנדון ומנכסים דומים, לפיכך הוא משקף את מרבית "התחלואות" להן טוען שמאי המבקש, פרט לאלו המייחדות את הנכס, כגון קרבתו למתחם של מבני ציבור, בגין כך אבצע הפחתה בשיעור של 10%.

- שמאי המבקש, בבואו לחשב את ההשבחה, טוען שזכויות הבניה המוקנות מכוח תוכנית זו פגומות ומעלה בגין כך טענות מן הגורן ומן היקב, אך בבואו לחלץ את שווי הקרקע מעסקאות ההשוואה הוא מביא בחשבון את מלוא זכויות הבניה בגג, של 40 מ"ר, ללא כל הפחתות ובהתעלם לחלוטין מטיעוניו הוא, ובעושו כך הוא מפחית את שווי הקרקע המתקבל על ידו.

- שמאי הועדה חילץ את שווי הקרקע מעסקאות השוואה שמרביתן נערכו במהלך שנת 2008, תקופה בה מחירי הקרקע היו במגמת עליה, ביחס למועד הקובע.

- לצורך אומדן שווי הקרקע בדקתי נתוני עסקאות שדווחו בשע"מ ושנערכו במחצית השנייה של שנת 2007, בסמיכות למועד הקובע, כדלקמן:

חלקה	יום מכירה	שנת בניה	שטח	חדרים	מחיר
231/1	29/07/2007	1950	49	2.0	₪ 570,571
180/4	17/08/2007	1970	46	2.5	₪ 646,152
86/3	10/09/2007	0	0	2.5	₪ 537,160
82/1	20/09/2007	1950	47	2.5	₪ 596,526
236/2	16/10/2007	1970	57	2.5	₪ 645,646
מחיר ממוצע ליח"ד					₪ 599,211

מתקבל שווי ממוצע של כ- 600,000 ₪ ליח"ד.

להלן ניתוח שווי הקרקע:

שווי יח"ד ממוצעת				₪ 600,000
תרומת הבנוי		₪ 3,000	50 מ"ר	₪150,000
שווי קרקע ליח"ד				₪450,000
	שטח	מקדם	אקו'	
שטח עיקרי	124 מ"ר	1.00	124 מ"ר	
עלית גג	20 מ"ר	1.05[2]	21 מ"ר	
שטח אקו'				145 מ"ר
שווי מ"ר מבונה ממוצע, מעוגל				₪ 3,100

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שווי מ"ר מבונה ממוצע, מעוגל	₪ 3,100
הפחתה למיקום	0.9
שווי מ"ר מבונה בנכס הנדון	₪2,790
מקדם משוקלל לחדר בגג	1.05
שטח לחיוב, מעל 140 מ"ר	5.76 מ"ר
השבחה	₪ 16,874

6. <u>שומה</u>

בכפוף לכל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה שההשבחה בנכס הנדון, הינה כדלקמן:

תוכנית	מ.קובע	השבחה	היטל השבחה
1680	25/12/1981	אין	אין
ג'1	04/09/2007	₪16,874	₪8,437

היטל ההשבחה יוצמד כחוק.

הריני להצהיר בזאת כי אין לי חלק ועניין בנכס הנדון וכי הערכתי זו ניתנה לפי מיטב ידיעתי, הבנתי וניסיוני המקצועי.

ולראיה באתי על החתום –

תמיר שדה

שמאי מכריע עפ"י חוק התכנון והבניה

שדה תמיר
308
שמאי מקרקעין, כלכלן ושמאי חקלאי

[2] מקדם משוקלל המשקף 1.4 לחדר יציאה לגג והפחתה של 0.75 בגין איכות הזכויות.

נספח1 – מסמכים שנתקבלו

מס'	תאריך	מאת	נושא
1.1	24/04/11	מר שקד	שומת השבחה שנערכה לנכס שנערכה ע"י אדי גרשטיין (מס' 11-4239, מיום 14/2/2011) (נתקבל גם מאדי).
1.2	24/04/11	מר שקד	שומה אחרת שנערכה ע"י מר שקד (מס' 1054/11 מיום 24/04/2044).
1.3	24/04/11	מר שקד	תקנון מוסכם של הנכס.
1.4	26/04/11	מר שקד	נסח רישום מיום 16/03/2011 לגו"ח 6982/61.
1.5	26/04/11	מר שקד	מקרקעין וערכם, חוברת 87 מ- 10/1981.
1.6	26/04/11	מר שקד	דפי מידע משע"ם.
2	24/05/11	מר גרשטיין	תגובת הועדה באמצעות מכתבו של השמאי אדי גרשטיין, מיום 22/5/2011.
2.1	24/05/11	מר גרשטיין	חוזה מכר מיום 13/05/2007 לגו"ח 6982/34/5 רח' מינקובסקי 9.
2.2	24/05/11	מר גרשטיין	הסכם מיום 19/06/2008 לגו"ח 6986/165/4 רח' היהודי זיס 9.
2.3	24/05/11	מר גרשטיין	הסכם מיום 11/05/2008 לגו"ח 6984/23 רח' מבקיעים 6.
2.4	24/05/11	מר גרשטיין	חוזה מיום 14/09/2008 לגו"ח 6982/233/4, רח' אהרון 14.
2.5	24/05/11	מר גרשטיין	הודעות חיוב בהיטל השבחה לגו"ח 6986/244, 6986/102, 6986/143.
2.6	24/05/11	מר גרשטיין	הסכם שיתוף, ללא פרטים.
2.7	24/05/11	מר גרשטיין	הסכם שיתוף, ללא פרטים.
3	5/6/11	מר שקד	תגובת המבקש שנערכה ע"י שקד יוגב. (מס' 1/11-1054 מיום 5/07/2011)
3.1	5/6/11	מר שקד	תמונות של נכסים.