דר' גד נתן – D.M.D., שמאי מקרקעין, משפטן – LL.B
שמאי מכריע

שרון גל דרור – שמאית מקרקעין

תאריך: 7 במרץ 2018
מינוי מס': 1959-2017
מספרנו: 128-2017

לכבוד המבקשת:
מר אופיר אדר,
ע"י ראובן שם טוב, שמאי מקרקעין
בדוא"ל: nadlan@nadlan-israel.co.il

לכבוד המשיבה:
ועדה מקומית לתו"ב נס ציונה,
ע"י מר שמואל פן, שמאי מקרקעין
בדוא"ל: spenn@netvision.net.il

שומה מכרעת

הנדון: גוש 3636 חלקה 325 תת חלקה 1
רחוב הבנים 95, מרכז מזרחי
נס ציונה

1. <u>המינוי ומטרת השומה</u>:

בהתאם לסעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, מוניתי בתאריך 23/11/2017 ע"י מועצת שמאי המקרקעין לדון בגובה היטל ההשבחה בנכס שבנדון, בגין מימוש בדרך של מכר.

לשם הכנת חוות דעתי ביצעתי את הפעולות הבאות:

1) קיימתי דיון בתאריך 21/01/2018 ופרוטוקול הדיון נשלח לצדדים.

2) ערכתי ביקור בנכס ובסביבתו ביום 25/02/2018 ללא נוכחות הצדדים.

3) נמסרו לידי המסמכים הבאים:

א. חוות דעת שמאי המבקש.

ב. חוות דעת שמאי המשיבה ותגובתו לשומת המבקש.

ג. נסח רישום מקרקעין.

ד. הסכם מכר.

ההסתדרות 26 – בית פלינר, קומה 14, פתח תקווה 4954043
טל. 03-9041235, פקס. 03-9049399 דואר אלקטרוני: office@gadnathan.com

2. המועדים הקובעים:

תכנית	המועד הקובע
נס/2/1	14/03/1992
נס/113	26/06/1992
נס/2/1/ב'	04/11/2003
נס/113/1	24/06/2008

3. פרטי המקרקעין:

גוש	:	3636
חלקה	:	325
שטח החלקה הרשום בשלמות	:	900 מ"ר
תת חלקה	:	1
שטח תת החלקה	:	33 מ"ר[1]
כתובת	:	רחוב הבנים 95, נס-ציונה

4. תיאור הנכס והסביבה:

4.1 הסביבה - החלקה ממוקמת בחלק המזרחי של נס-ציונה. הסביבה מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע, בני קומה 2-1 קומות.
רחוב הבנים מהווה רחוב מרכזי, אשר מסתעף מרחוב ויצמן במערב, ומתעקל עד להצטלבות עם רחוב בן גוריון מדרום.
הפיתוח הסביבתי מלא.

4.2 הנכס - חלקה 325 בשטח רשום של 900 מ"ר, צורתה מלבן רגולרי, החזית מערבית לרחוב הבנים ברוחב של כ-25 מ', ועומק של כ- 36 מ'.
על החלקה מבנה מגורים המכיל 4 יח"ד, נשוא השומה מהווה את יחידת הדיור בקומת הקרקע בחזית החלקה, ששטחה הבנוי כ- 100 מ"ר ואליה צמודים 1/4 חלקים ברכוש המשותף.

[1] לפי נסח רישום. בפועל כ- 100 מ"ר.

5. הזכויות במקרקעין:

5.1 נסח רישום

מנסח רישום מקרקעין מס' 323680 מתאריך 12.12.2017, העתק מפנקס הבתים המשותפים בלשכת רישום רחובות בגוש 3636 חלקה 325, תת חלקה 1, עולים הפרטים הבאים:

שטח החלקה הרשום: 900 מ"ר

הנכס: דירה בקומה ראשונה, שטח רשום 33 מ"ר ולה צמודים 1/4 חלקים ברכוש המשותף.

הבעלות: קק"ל בשלמות מתאריך 7.1.1971

חוכרים:

זכות החכירה רשומה מתאריך 6.9.2016 מכח העברת שכירות בצוואה ע"ש:

אדרי מקסים, אדרי ארמנד, יצחקי גאולה, כהן מיטל, רוזליס מורן – 4/40 חלקים כל אחד.

אדר בתיה, אדר אלון, אדר אופיר, אדר איל – 1/20 חלקים כל אחד.

הערות: הערת אזהרה סעיף 126 מיום 18.6.2017, לטובת בן ארוש מתן ונופש על החכירה המהוונת של כל החוכרים.

הערת אזהרה סעיף 126 מיום 31.7.2017, לטובת בנק הפועלים בע"מ, על החכירה המהוונת של כל החוכרים, הלווים: בן ארוש מתן ונופר.

5.2 חוזה מכר

נחתם ביום 13.6.2017, למכירת זכויות החכירה המהוונות של דירה בקומה ראשונה ברח' הבנים 95 נס ציונה, גוש 3636 חלקה 325/1.

6. מצב תכנוני

מצב קודם

6.1 **תכנית מס' נס/1/1,** שדבר אישורה למתן תוקף פורסמה בי.פ. מס' 1874 ביום 2/11/1972.

החלקה מסווגת ביעוד מגורים ב', בו זכויות הבניה כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי:	700 מ"ר
מס' יח"ד:	8
מס' מבנים במגרש:	1
מס' קומות:	3 או 3 + מפולש
תכסית קרקע:	25%
שטח בניה לקומה:	25%
סה"כ שטח בניה	60%
נספחים:	30 מ"ר בגוף הבנין לפי הדרוש

מצב חדש

6.2 **תכנית מס' נס/2/1,** שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 3978 ביום 27.2.1992.

באזור מגורים ב' ניתן להקים קומת מרתף במסגרת קווי הבנין המותרים.

השימושים במותרים יהיו למחסנים דירתיים, חדרי משחק ושטחי חניה.

שטח המרתף לחדר משחקים לא יעלה על 3 מ"ר ליח"ד ויירשום כרכוש משותף בבעלות כלל הדיירים. גובה המרתף לא יעלה על 2.2 מ'.

6.3 **תכנית מס' נס/113,** שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 4011 ביום 11.6.1992.

יעוד החלקה אזור מגורים ב' מיוחד – בו מותרת הקמת בין מגורים בן 2 קומות עם בניה בשיעור של 35% בקומה ובסה"כ מותרת בניה בשיעור כולל של 70% משטח המגרש.

בנוסף, מתירה התכנית הקמת מחסנים בגוף הבניין כתוספת לאחוזי הבניה בשטח של 10 מ"ר לכל יח"ד.

6.4 **תכנית מס' נס/2/1/ב',** שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 5231 ביום 20.10.2003.

התכנית מתירה הקמת מרתפים בכפוף להוראות הבאות:

תורשה בניית מרתפים מתחת לדירות צמודות לקרקע בין היתר בהתאם להוראות להלן:

שטח המרתף לא יעלה על קונטור הדירה בקומת הקרקע, קווי הקונטור יקבעו את מקסימום **שטח המרתף הצמוד לדירה**...

הכניסה למרתף תהיה מתוך יח"ד שמתחתיה הוא בנוי ולא תהיה כניסה חיצונית למרתף...

גובה המרתף 2.4 מ', גובה החלונות למרתף יותרו עד 80 ס"מ מתחת לפי תקרת המרתף.

תותר הקמת מחסן דירתי בשטח של 4.5 מ"ר צמוד ליח"ד, בתנאי שסה"כ השטח שמוקצה למחסן וחדר הפעילות לא יעלה על 6 מ"ר.

6.5 **<u>תכנית מס' נס/1/113,</u>** שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 5782 ביום 3.3.2008.

התכנית משנה את קו הבניין הצדדי הדרומי מ' 3 מ' למרחק המסומן בתשריט.
הוראות הבניה:
מגרש בשטח 900 מ"ר, 35% לקומה, 4 יח"ד למגרש, 35% לקומה וסה"כ 70% ב- 2 קומות.
מחסן 10 מ"ר ליח"ד, ממ"ד 7.5 מ"ר.
קווי הבניין: 6 מ' לחזית, 3 מ' לצדדים ולאחור.

7. <u>תיק בניין</u>:

בתיק הבניין מס' 2180 באתר הוועדה המקומית לתכנון ובניה נס ציונה נמצאו בין היתר ההיתרים כדלקמן[2]:

7.1 היתר בניה מס' 2301 מתאריך 19.9.1958, לבניית שמונה בנייני מגורים שיכון עולים.

7.2 היתר בניה מס' 55/71 מתאריך 19.7.1971, ניתן למטרת תוספת חדר ומרפסת, שינויים ומחסן. שטח הדירה בהיתר 66.83 מ"ר + מרפסת 7.16 מ"ר

7.3 היתר בניה מס' 16/72 מתאריך 24.2.1972, מהווה תכנית שינוי לתוספת בבית קיים (חדר + חצי חדר ומרפסות). שטח הדירה 74.10 מ"ר, מרפסות 18.33 מ"ר.

7.4 היתר בניה מס' 47/74 מתאריך 29.8.1974, לתוספת בניה בשטח 30.24 מ"ר, סה"כ שטח הנכס לפי ההיתר כ- 84.72 מ"ר.

[2] קיימים היתרים נוספים בחלקה, מובאים ההיתרים הרלוונטים לנשוא השומה בלבד

8. <u>גורם ההשבחה</u>:

אישור תכניות בנין עיר מס' נס/2/1, נס/113, נס/2/1ב', נס/1/113.
המימוש בדרך של מכר תת חלקה 1.

9. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים בהערכה:</u>

בבואי להעריך את ההשבחה הנובעת מהתכניות שלעיל, הבאתי בין היתר את העקרונות והשיקולים הבאים:

9.1 הבאתי בחשבון את מיקום הנכס.

9.2 הבאתי בחשבון המצב התכנוני החל על הנכס.

9.3 הבאתי בחשבון הזכויות בנכס.

9.4 הבאתי בחשבון שומות הצדדים וטענותיהם.

9.5 השומה נערכה בשיטת המדרגות לפי פס"ד פמיני[3].

9.6 הבאתי בחשבון כי השומה היא לתת חלקה 1, עפ"י הסכם מכר מתאריך 13.6.2017.

9.7 הבאתי בחשבון תאריכים קובעים כמצויין לעיל.

9.8 הבאתי בחשבון ערכי שווי למועדים הקובעים בהתאמות הנדרשות.

9.9 הבאתי בחשבון הוראות החוק והפסיקה הרלבנטית.

[3] רעא 4217/04 פמיני ציון נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, נבו (22.10.2006).

10. <u>שומות הצדדים, טיעוניהם והכרעה</u>:

<u>תכנית נס/2/1</u> – התכנית התירה הקמת מרתפים לכלל הדיירים, 3 מ״ר מחסן ו- 3 מ״ר לחדר משחק. המחסן יוצמד לכל דירה ואילו חדר המשחקים ירשם רכוש משותף.

<u>תכנית נס/1/113</u> תכנית נקודתית שמטרתה שינוי קווי בניין דרומי - הסדרת מצב קיים בלבד, בניה חדשה תיעשה רק בהתאם לקווי הבנין.

2 הצדדים מסכימים כי תכניות נס/2/1 ו- נס/1/113 אינן משביחות.

<u>תכנית מס' נס/113</u> (המועד הקובע 14.3.1992):

<u>טיעוני שמאית המשיבה</u>:

- התכנית מוסיפה זכויות לצורך הרחבת יחידות הדיור, תוספת שטח ליח״ד אחת 22.5 מ״ר.
- הביאה בחשבון כי בחלקה קיימות 4 יח״ד, למרות שלא קיימת הגבלה להרחיב את הדירות לפי החלק היחסי, ללא תלות בשני, למרות זאת הביאה בשומתה הפחתה למושע – 0.8
- שווי מ״ר מבונה – 1,200 ₪ (עפ״י שומה מכרעת של רן וירניק מיום 14.1.2010).
- ההשבחה: 22.5 מ״ר x 1,200 ₪ x 0.8 = 21,600 ₪.

<u>טיעוני שמאי המבקש</u>:

- אין טעם בהריסת הדירה, מה עוד שהשכן הצמוד הרחיב דירתו.
- מדובר בדירת מגורים בבנייה רוויה נמוכה. לטענתו שטח הדירה העיקרי הנפוץ הינו עד 120 מ״ר, שטח גדול מכך חישוב במקדם שוליות של 0.9.
- תוספת גדולה מ- 12 מ״ר לנכס קיים, תדרוש הועדה תוספת ממ״ד, מקדם ממ״ד 0.9.
- מקדם התאמה לקיים בשיעור 0.8 משווי הזכויות.
- הביא בחשבון אובדן שטח חצר.
- חישב שווי מ״ר למבונה מצמ״ק של כ- 1,660 ₪. בהפחתה של 30% בין שווי הזכויות ליחידה בצמוד קרקע לבין שווי הזכויות בניה רוויה נמוכה – 1,150 ₪.
- הציג תחשיב כולל פטור עד 140 מ״ר.

תחשיב ההשבחה:

תחשיב שווי הנכס במצב הקודם:

שווי הנכס מצב קודם שווי לפי תכנית נס/1/1			
הזכויות	השטח	מקדם	מ"ר אקוויוולנטי
עיקרי	120.0	100%	120.0
עיקרי שולי	15.0	90%	13.5
חצר	315.0	20%	63.0
סה"כ שטח אקוויוולנטי מבונה			196.5

תחשיב שווי הנכס במצב החדש:

שווי הנכס מצב חדש לפי תכנית נס/113			
הזכויות	השטח	מקדם	מ"ר אקוויוולנטי
עיקרי	120.0	100%	120.0
עיקרי שולי	15.0	90%	13.5
שטח פטור לפי סעיף 19(ג)(2) לתוספת השלישית	5.0	0%	-
עיקרי שולי	17.5	90%	15.8
חצר	292.5	20%	58.5
סה"כ שטח אקוויוולנטי מבונה			207.8

תחשיב ההשבחה:

תחשיב ההשבחה בנכס בכפוף לאישור תכנית נס/113 ובכפוף לפטור סוציאלי עד 140 מ"ר לפי ס' 19(ג)(2) לתוספת השלישית	
ההשבחה בשטח אקוויוולנטי	11.25
מקדם מושעא	0.80
סה"כ שטח אקוויוולנטי לחישוב ההשבחה היחסית לדירה שבנדון	9.00
שווי מ"ר מבונה אקוויוולנטי	₪ 1,150.0
ההשבחה בש"ח	₪ 10,350.0
היטל ההשבחה המחושב כ 50% מההשבחה	₪ 5,175.0

הכרעה

מטרת תכנית מס' נס/113 הינה לאפשר הרחבת הדירות הקיימות והוספת מחסנים בשטח של 10 מ"ר לכל יח"ד.

<u>פטור מהיטל</u>

ראשית עלי לציין שאיני דן בפטור לפי סע' 19(ג)(1) או לפי סע' 19(ג)(2) לתוספת השלישית. מתן הפטור הינו הליך מינהלי בסמכות הועדה המקומית, וכרוך במילוי תנאים שונים על פי החוק. ברגיל, אין השמאי המכריע רשאי להחליט מי הוא הזכאי לפטור, אלא, בסמכותו לחשב את הפטור ככל שיתבקש ע"י הועדה המקומית.

דר' גד נתן – D.M.D., שמאי מקרקעין, משפטן – LL.B
שמאי מכריע

שרון גל דרור – שמאית מקרקעין

מושעא

הנכס שבנדון ביעוד אזור "מגורים ב' מיוחד", והבינוי כבית משותף, 2 דירות בקומת הקרקע ו- 2 דירות בקומה עליונה. כפי הידוע הרכוש המשותף מחולק באופן יחסי לחלק בבעלות ללא הצמדות. בתשריט התכנית קיימת הגדרה של טיפוסי מבנים ומיקום ההרחבה בכל טיפוס בחלקות השונות. חלקה 325 שבנדון אינה מסווגת כאחד מטיפוסי המבנים השונים, ולא מצויין בתשריט סימון מיקום ההרחבה המיועד לכל דירה. כך או כך, לאור העובדה כי מדובר בבית משותף, כל הרחבה תעשה על שטח החצר המשותפת, ותדרש הסכמת רוב בעלי הדירות אם לא כולם. לאור זאת, אני סבור ששיש לבצע הפחתה בגין מושעא.

דחיה

המבנה נבנה עפ"י היתר בניה בשנת 1958, כשיכון עולים, ולכאורה כבר סיים את חייו הכלכליים. במהלך השנים חלק מהדירות הורחבו, כולל הדירה נשואת השומה. בשנת 2008 אושרה תב"ע נקודתית להסדרת מצב קיים – הרחבה, בדירת השכן. הדירה שבנדון ממוקמת בקומת הקרקע, והרחבתה ו/או הריסתה אינם קשורים פיסית לדירת השכן שהורחבה. אין הליך הרחבתה של דירת השכן, לרבות אישור תכנית ההרחבה בדיעבד, שלעיל, מעידה על חייו הכלכליים של הנכס. מנגד הריסת הנכס מחייבת הריסת הדירה שמעל, דהיינו, הריסת מחצית המבנה. לכך דרושה הסכמה ושיתוף פעולה עם הדירה שמעל. עם זאת, אני מסכים עם שמאית המשיבה שזמן הדחיה להסכמות חופף למושעא, והמגלמת דחיה למימוש.

ערכי קרקע

שמאית המשיבה קבעה 1,200 ₪ למ"ר מבונה וזאת בהסתמך על עיסקאות השוואה שהוצגו בשומתו של רן וירניק לנכס ברח' החלוץ 15 מתאריך 14.1.10.

שמאי המבקשים ניתח את אותן העיסקאות, אולם נקט במקדמי שווי שונים לרבות התאמה מצמ"ק לבניה סמי רוויה, וקיבל 1,150 ₪ למ"ר מבונה.

עסקאות ההשוואה הנ"ל, מתייחסות למגרשים המיועדים לבניה צמודת קרקע בהיקף 40%.

להלן פירוט עסקאות רלוונטיות למועד הקובע ונמצאות בארכיב המשרד:

תאריך	כתובת	שטח מגרש	בנוי	מחיר ב- $	מחיר בש"ח
10.10.1993	רח' העצמאות 56	302 מ"ר	20 מ"ר	$142,000	427,273 ש"ח
3.3.1993	רח' שבזי 3	301 מ"ר	71 מ"ר	$149,304	418,500 ש"ח
23.5.1993	רח' שבזי 9	300 מ"ר	120 מ"ר	$122,000	333,792 ש"ח

עיסקאות שלהן הוצא היתר בניה לאחר מועד הרכישה להריסה ובניה מחדש נותחו על ידי כשווי קרקע בלבד.

ההסתדרות 26 – בית פלינר, קומה 14, פתח תקווה 4954043
טל. 03-9041235, פקס. 03-9049399 דואר אלקטרוני: office@gadnathan.com

העיסקאות שנותחו על ידי מציגות שווי מעט גבוה יותר מהשווי שקבעה שמאית המשיבה ולכן אני מקבל את השווי עפ"י שומת המשיבה.

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם				
שטח עיקרי	60%	540 מ"ר	1	540 מ"ר
נספחים		30 מ"ר	0.4	12 מ"ר
חצר בבית משותף		675 מ"ר	0.15	101 מ"ר
				653 מ"ר
מצב חדש				
שטח עיקרי	70%	630 מ"ר	1	630 מ"ר
מחסנים	10 מ"ר	40 מ"ר	0.4	16 מ"ר
חצר בבית משותף		585 מ"ר	0.15	88 מ"ר
				734 מ"ר
		מ"ר אקוו' להשבחה		**81 מ"ר**
		שווי מ"ר אקו'		1,200 ש"ח
		השבחה גולמית		96,600 ש"ח
		מושעא	0.8	77,280 ש"ח
		חלק יחסי	**0.25**	**19,320 ש"ח**

<u>תכנית מס' נס/1/2/ב'</u> (המועד הקובע 4.11.2003):

<u>טיעוני שמאית המשיבה</u>:

- התכנית מאפשרת הקמת מרתף והצמדתו לדירות בקומת הקרקע.
- שטח החלקה 900 מ"ר, שטח המרתף המותר 315 מ"ר.
- 1/4 משטח המרתף – 78.75 מ"ר.
- מקדם מושע 0.7.
- מקדם דחיה להריסת הבניין הקיים 20 שנה – 0.38.
- שווי מ"ר מבונה 2,200 ₪.
- ההשבחה: 2,200 ₪ x 78.75 מ"ר x 0.7 x 0.38 = 45,853 ₪.

<u>טיעוני שמאי המבקשים</u>:

דר' גד נתן – D.M.D., שמאי מקרקעין, משפטן – LL.B
שמאי מכריע

שרון גל דרור – שמאית מקרקעין

- מדובר בנכס בייעוד מגורים ב' מיוחד, בניה רוויה נמוכה בשתי קומות. נתוני ההשוואה שהוצגו ע"י המשיבה מתייחסים לנכסים בייעוד מגורים א' לצמוד קרקע. לכן יש להביא בחשבון הפחתה בשווי הזכויות על מקדם פרטיות בשיעור של כ- 30% בין שווי הזכויות ליחידה בצמוד קרקע לבין שווי הזכויות בבניה רוויה נמוכה.
- שווי מ"ר מבונה 1,600 ₪.
- מקדם שימוש במרתף 40%, עפ"י מחקר דלפי.
- מקדם מושעא בשטחי המרתף 70%.
- דחיה 35 שנים, עקב התייחסות לתב"ע שקודמה באופן פרטי ע"י השכן לשינוי קווי הבניין ע"מ להכשיר תוספת בנייה נוספות שביצע בנכס הנדון.

תחשיב ההשבחה:

תחשיב שווי הנכס במצב הקודם:

שווי הנכס מצב קודם שווי לפי תכנית נס/2/1			
הזכויות	השטח	מקדם	מ"ר אקווילנטי
עיקרי	120.0	100%	120.0
עיקרי שולי	37.5	90%	33.8
חצר	292.5	20%	58.5
מרתף	6.0	40%	2.4
דחייה למרתף 35 שנים	2.4	₪ 0.18	0.4
סה"כ שטח אקווילנטי מבונה			212.7

תחשיב שווי הנכס במצב החדש:

שווי הנכס מצב חדש לפי תכנית נס/2/1/ב'			
הזכויות	השטח	מקדם	מ"ר אקווילנטי
עיקרי	120.0	100%	120.0
עיקרי שולי	37.5	90%	33.8
חצר	292.5	20%	58.5
מרתף לשימוש פרטי	72.8	40%	29.1
דחייה למרתף 35 שנים	29.1	₪ 0.18	5.3
סה"כ שטח אקווילנטי מבונה			217.5

תחשיב ההשבחה:

תחשיב ההשבחה בנכס בכפוף לאישור תכנית נס/2/1/ב'	
ההשבחה בשטח אקווילנטי	4.84
מקדם מושעא למרתף	0.70
סה"כ שטח אקווילנטי לחישוב ההשבחה היחסית לדירה שבנדון	3.39
שווי מ"ר מבונה אקווילנטי	₪ 1,600.0
ההשבחה בש"ח	₪ 5,421.3
היטל ההשבחה המחושב כ 50% מההשבחה	₪ 2,710.7

ההסתדרות 26 – בית פלינר, קומה 14, פתח תקווה 4954043
טל. 03-9041235, פקס. 03-9049399 דואר אלקטרוני: office@gadnathan.com

דר׳ גד נתן – D.M.D., שמאי מקרקעין, משפטן – LL.B
שמאי מכריע

שרון גל דרור – שמאית מקרקעין

הכרעה

קודם לדיון עלי לציין כי נפלה בשומת המשיבה טעות סופר. מקדם השווי למרתף נשמט מתחשיב ההשבחה. שמאית המשיבה אישרה את האמור, וציינה מקדם שווי של 35%.

<u>שיוך הזכויות</u>

ראשית, יש להבדיל בין בעלות על זכויות קניניות לבין בעלות על זכויות תכנוניות. מבחינה קניינית, הקרקע עליה עומדת הדירה והמיועדת למרתף, היא בבעלות כלל הדיירים. התב״ע ״צובעת״ את הזכויות, לבניית מרתף ומוסיפה אותן לדירות בקומת הקרקע. הכניסה למרתף תהיה רק מהדירות הללו, ושטחו יהיה כשטח קומת הקרקע, ובמקרה שלפנינו - שטח הדירה.
הואיל ומבחינה תכנונית, זכויות הבניה למרתפים הינן זכויות ״צבועות״ ומיועדות לדירות צמודות קרקע, ההשבחה מתכנית זו חלה רק הדירות בקומת הקרקע. פסיקה ברוח זו נפסקה לאחרונה בפס״ד ״ברגר״[4]. יוער שדעת הח״מ, התומכת בגישה זו, פורסמה במאמר בעיתון ״מקרקעין״[5] כבר בשנת 2009.

לשם הנוחות תחשיב ההשבחה, יתבצע רק על תוספת השטח הנובע מהתכנית.

<u>שטח לחישוב</u>

שטח המרתף לחישוב – כאמור, שטח המרתף המותר הינו בתכסית קומת הקרקע ומוצמד לדירות שמעליו, דהיינו שטח קומת הקרקע 315 מ״ר עבור 2 יח״ד ומחצית **157.5 מ״ר**. שטח זה יובא במקדם שווי של 35% כפי שמאית המשיבה, ובמקדם שוליות מתאים[6].

<u>מושעא</u>

כאמור, העובדה שהשכן הצמוד בקומת הקרקע קידם תב״ע נקודתית לאישור מצב קיים אינה רלוונטית לנשוא השומה. התב״ע מוסיפה זכויות רק לדירות בקומת הקרקע ללא תוספת זכויות לדירות בקומה העליונה. לשם מימוש הזכויות קיימות שתי אפשרויות: חפירת מרתף תחת הקיים, עם עלויות נכבדות, או הריסת מחצית מהבניין, מחצית מקומת הקרקע ומקומה א׳. סביר להניח שלמרות האמור לעיל, לעניין שיוך הזכויות למרתף תדרש , ולפחות באופן פורמלי, הסכמת הדיירים לחפירת המרתף. הסיכוי לשיתוף פעולה להריסת 2 היחידות בכדי לממש את המרתף גם היא אינה ריאלית בנקודה זו. המסקנה היא שיש להביא מקדם למושעא שיבטא את תקופת הדחיה ו/או את עלויות העודפות.

[4] עמנ (ת״א) 59261-06-14 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון נ׳ ברגר רחל** , נבו , (13 מרץ 2017)
[5] גד נתן, צחי טנא, **מהותן הקניינית של זכויות הבנייה, מקרקעין ח/4 יולי 2009 עמ׳ 24.**

[6] לפי זכויות למרתף בעסקאות ההשוואה בתחום תכנית מס׳ נס/במ/129, המעניקה באזור א׳, 75 מ״ר מרתף ליח״ד.

ההסתדרות 26 – בית פלינר, קומה 14, פתח תקווה 4954043
טל. 03-9041235, פקס. 03-9049399 דואר אלקטרוני: office@gadnathan.com

שווי מ״ר למבונה

ניתחתי עסקאות מגרשים לבניית צמ״ק כפי שפורסמו באתר רשות המיסים.

תאריך	כתובת	גו״ח	שטח	מחיר
28.7.2003	הבנים 19	3637/581	698 מ״ר	₪ 1,086,000
13.6.2004	צה״ל 38	3637/526	614 מ״ר	₪ 1,300,000
31.12.2003	היימן 20	5102/98	328 מ״ר	₪ 600,000
28.1.2004	היימן 39	5102/80	316 מ״ר	₪ 670,000
18.2.2004	היימן 39	5102/80	316 מ״ר	₪ 680,000
16.3.2004	היימן 20	5102/98	331 מ״ר	₪ 632,000

מניתוח הזכויות עולה שווי מ״ר למבונה גבוה במעט משמאית המשיבה. לכן אקבל את השווי אותו קבעה המשיבה.

תחשיב ההשבחה

שטח קומת הקרקע	315.0 מ״ר				
שטח מרתף ליח״ד	157.5 מ״ר				
		מקדם שווי מרתף	**דחיה**	**שוליות**	**מ״ר אקוו׳**
שטח מרתף ראשון	70.00 מ״ר	0.35	0.233	1	5.7 מ״ר אקו׳
שטח מרתף שולי	70.00 מ״ר	0.35	0.233	0.7	4.0 מ״ר אקו׳
יתרת שטח מרתף שולי	17.50 מ״ר	0.35	0.233	0.5	0.7 מ״ר אקו׳
					10.4 מ״ר אקו׳
			מושעא	0.7	7.3 מ״ר
			שווי מ״ר מבונה		2,200 ש״ח
			השבחה		**16,040 ש״ח**

מקובלת עלי הסכמת הצדדים כי לא חלה השבחה בגין תכניות מס׳ נס/2/1, ומס׳ נס/2/1/ב.

11. <u>הערכה</u>

לאור העקרונות והשיקולים שלעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה בנכס, הינה כלהלן:

- בגין תכנית מס' נס/113 למועד 26.6.1992, הינה בגובה של **19,320** ₪.
- בגין תכנית מס' נס/2/1/ב' למועד 4.11.2003 הינה ב גובה של **16,040** ₪.

ולראיה באתי על החתום,

דר' גד נתן - שמאי מכריע