מנחם מלוכנא שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

16 באוקטובר 2011
מספרנו: 15222

לכבוד
עפרה קציר ותמר בריל (שחם)
באמצעות השמאי גיא עמית
g.amit@012.net.il

א.נ.,

לכבוד
הועדה המקומית לתכנו"ב ת"א
באמצעות השמאי שאול גפני
vn14937@netvision.net.il

א.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 6624, חלקה 296/4

רחוב טולקובסקי 16 תל אביב

1. מטרת השומה:

מטרת השומה היא הכרעה במחלוקת בין שמאי הועדה המקומית תל אביב לבין שמאי הבעלים בנכס, באשר לגובה ההשבחה הנובעת ממימוש בדרך של מכירה.
עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומה שנערכה ע"י השמאי שאול גפני מיום 22/02/11.
עמדת הבעלים מפורטת בשומה שנערכה ע"י השמאי גיא עמית מיום 14/04/11.
דיון בנוכחות הצדדים נערך במשרד השמאי המכריע ביום 27/07/11.

2. המועדים הקובעים:

תוכנית 1680 -	25/12/1981	15 יום לאחר מועד פרסום למתן תוקף
תכנית ע'1 -	2/4/2003	15 יום לאחר מועד פרסום למתן תוקף
תכנית 3408 -	1/9/2005	15 יום לאחר מועד פרסום למתן תוקף
תכנית ג'1 -	4/9/2007	15 יום לאחר מועד פרסום למתן תוקף

3. מועד הביקור בנכס:

הביקור בסביבת הנכס נערך ללא נוכחות שמאי הצדדים ביום 11.10.2011
הביקור נערך ע"י: מנחם מלוכנא, שמאי מכריע

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

4. <u>פרטי המקרקעין:</u>

גוש	:	6624
חלקה	:	296
תת חלקה	:	4
שטח רשום	:	97.66 מ״ר
חלק ברכוש המשותף	:	56/231
סוג הנכס	:	בית משותף על קומת עמודים
כתובת	:	רח׳ טולקובסקי 16, תל-אביב

5. <u>תאור הנכס והסביבה:</u>

<u>סביבת הנכס:</u>

רחוב טולקובסקי 16 ממוקם בשכונת רמות צהלה, תל אביב.

שכונת רמות צהלה ממוקמת בחלק הצפון מזרחי של העיר, מאופיינת בבתים צמודי קרקע ובבתים בבניה רוויה.

רחוב טולקובסקי ממוקם בחלק המערבי של השכונה.

הרחוב מקשר בין רחוב צה״ל מצפון לרחוב וייסברג מדרום ומקביל לרחוב משה סנה ממערב לו. באזור פיתוח סביבתי ותשתיות אזרחיות מלאות.

<u>תאור הנכס:</u>

הדירה הינה דירת 4 חדרים, בשטח ברוטו של 107 מ״ר, ממוקמת בקומה שנייה, חזיתית וכוללת 3 כיווני אויר :צפון, מערב ומזרח.

הבניין נבנה לפני כ- 40 שנה. כולל 4 דירות, שתי דירות בקומה.

סביבת הנכס מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע לצד מבני מגורים הכוללים בנייה רוויה של כ- 4 יח״ד בבניין.

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

6. <u>המצב התכנוני:</u>

6.1 להלן התכניות החלות במצב התכנוני הקודם:

תכנית "R-232" פורסמה בתאריך 17/08/1949:
התכנית קובעת יעוד לאזור דירות 2.

תכנית "ל" פורסמה למתן תוקף בי.פ 278 מתאריך 19/02/1953:
התכנית קובעת יעוד לאזור מגורים א' 2 , 2 קומות, בצפיפות 4 יחידות דיור למגרש.

תכנית "389" פורסמה למתן תוקף בי.פ 444 מתאריך 06/10/1955:
תיקון לתכנית המתאר "ל"

תכנית "379" פורסמה למתן תוקף בי.פ 1806 מתאריך 17/02/1972:
התכנית קובעת צפיפות של 6 יחידות דיור לדונם נטו.

6.2 להלן התכניות החלות על המקרקעין במצב התכנוני החדש:

תכנית 1740 – פורסמה למתן תוקף בי.פ 2181 מתאריך 1/1/1976.
התכנית מאפשרת בניה מעל קומת עמודים מפולשת שגובהה לא יעלה על 2.3 מ' ושתשמש לחניה.

תכנית "1680" פורסמה למתן תוקף בי.פ 2770 מתאריך 10/12/1981:
התכנית מאפשרת חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר ברוטו כולל מדרגות פנימיות.

תכנית "מ" פורסמה למתן תוקף בי.פ 2829 מתאריך 24/06/1982:
התכנית מגדירה קומה טיפוסית בשטח של 29%.

תכנית "ע"- פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 28/11/1985:
מטרת התכנית לקבוע הוראות בדבר בניית מרתפים והשימוש בהם.
ע"פ הוראות התכנית, תותר הקמת קומת מרתף בגודל קומה טיפוסית.

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

המרתף ישמש לחניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות, מדרגות, חדרי שירותים כלליים לשרות הדיירים בלבד כגון אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים. ניתן להקצות את יתרת השטח למחסנים לדיירי הבית בלבד לפי 6 מ״ר לכל היותר לדירה. לא יורשו מגורים במרתף.

תכנית ״ג״- פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 מיום 21/04/1994:

מטרת התכנית הינה לקבוע הוראות מקיפות לבנייה על גגות הבתים, לאפשר הרחבת שטחי הדיור בקומות עליונות של בנייני מגורים ולשפר את חזות העיר.

חדרי היציאה לגג יותרו כתוספת לדירות בקומה העליונה, תוספת אחת בלבד לכל דירה ובקומה אחת.

בניית חדרי היציאה לגג תותר בתנאים הבאים:

1. היציאה לגג תהיה במדרגות מדירת המבקש ולא ממגדל המדרגות.
2. חדר היציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין.
3. השטח הבנוי של חדר יציאה לגג לא יעלה על 23 מ״ר, שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבנייה העיקריים המותרים ע״פ תב״ע.

תכנית ע/ 1 פורסמה למתן תוקף ב- י.פ 5167 מתאריך 18/03/2003:

מטרת התכנית: לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם, להחליף את תכנית מתאר ״ע״ – מרתפים, לאפשר הגדלת השטחים המותרים לבנייה במרתפים ולקבוע הוראות בנייה לגביהם.

התכנית מאפשרת בנית 2 קומות מרתף בשטח של עד 80% משטח המגרש.
גובה קומת מרתף עליונה והקומה שמתחתיה – 4 מ׳.

תותר בניה של עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שרות כלליים.

התכליות המותרות: שטחי שרות כלליים, שטחים נלווים , שטחי שרות כלליים, מחסנים דירתיים בשטח מירבי של 12 מ״ר נטו ליח״ד.

תכנית 3408 – פורסמה למתן תוקף בי.פ 5427 מתאריך 17/08/2005.

דנה בנושא תוספת זכויות בניה בשכונת רמות צהלה ובשכונת רביבים.

2 קומות 29% כל אחת ובסה״כ 58%.

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

תכנית ג'1 – פורסמה למתן תוקף בי.פ 5705 מתאריך 20/08/2007.

התכנית מאפשרת בניית חדר יציאה לגג כתוספת לכל אחת מהדירות בקומה העליונה. השטח הבנוי המירבי של כל חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר, כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות וכולל כל שטחי השירות השייכים לדירה (כולל שטח מרחב דירתי מוגן, אם ייבנה). גובה חדר על הגג לא יעלה על 3.0 מ'.

7. <u>זכויות משפטיות:</u>

בהתאם למידע שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 14/04/11 מלשכת רישום המקרקעין עולים הפרטים הבאים:

- תת חלקה 4 מהווה דירת מגורים בקומה שניה בשטח רשום של 97.66 מ"ר.
- רשומות הצמדות של חניה בשטח של 15.4 מ"ר.
- החלק ברכוש המשותף 56/231.
- הבעלות רשומה ע"ש עפרה קציר ותמר בריל (שחם) בחלקים שווים.
- קיימת הערה לטובת ריפתין נחום והדר ענת.

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

8. <u>הסכמות וחילוקי דעות בין הצדדים:</u>

להלן עיקרי ההסכמות והמחלוקות בין שמאי הצדדים:

הנושא	שמאי המבקש	שמאי המשיבה
פרטי המקרקעין	אין מחלוקת	
מועדים קובעים	אין מחלוקת	
מצב קודם	אין מחלוקת	
התכניות המשביחות לעניין מצב חדש	השבחה לפי תכנית 1680 השבחה לפי תכנית ג1	קיימת השבחה לפי 1680, נכללת בתחום הפטור. השבחה לפי תכנית ג1
בסיס החישוב להשבחה בגין תכנית 1680	סה"כ שטח בנייה לניצול בניכוי שטח הרחבה מעל הדירה שלגביה קיים פטור- 23 מ"ר שווי למ"ר מבונה- 7.8 ₪ מקדם חדר על הגג – 1.3 עליות התאמה כולל בניית חדר מדרגות פנימי ואובדן שטח אפקטיבי- 0.2 מקדם שוליות- 0.1 דחייה עד מימוש 10 שנים, 6% לשנה- 56% החלק היחסי במימוש- 24.2% הפחתה למושעא- 10% סה"כ השבחה- 19.9 ₪	שמאי הוועדה לא חישב השבחה

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

הנושא	שמאי המבקש	שמאי המשיבה
בסיס החישוב להשבחה בגין תכנית ג'1	שטח בנוי לחיוב - 34 מ"ר (שני חדרים) מקדם חדר על הגג – 1.3 שווי קרקע למ"ר מבונה – 6,466 הפסד שטח מרפסות גג- 65,953 מקדם שוליות – 0.1 עלויות התאמה – 0.1 בדחייה עד מימוש :6 שנים, 6% לשנה- 70% החלק היחסי במימוש- 24.2% הפחתה למושעא- 10% סה"כ השבחה - 24,804 ₪ .	שטח בנוי לחיוב - 17 מ"ר מקדם חדר על הגג – 1.5 שווי קרקע למ"ר מבונה – $2,500 מקדם הפסד שטח מרפסות גג- 0.3 סה"כ הפסד שטח מרפסות גג- $12,750 מקדם שוליות – 0.1 עלויות התאמה –$3,400 בדחייה עד מימוש :5שנים, 5% לשנה שע"ח מעוגל ליום הקובע: 4.137 סה"כ השבחה - 77,095 ₪ .

9. <u>עקרונות גורמים ושיקולים / ההכרעה:</u>

קויים דיון במשרדי לשמיעת טענות הצדדים, נערך ביקור בנכס, עיינתי בתכניות השונות במסמכים ובחוות הדעת שהוגשו לעיוני, נערך ביקור בוועדה המקומית, בהסתמך על כך הגעתי לכלל דעה ולמסקנות כדלקמן:

9.1 חוות הדעת מושתתת על הנחיות בית המשפט העליון – פס"ד ציון פמיני נ' 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.

9.2 **<u>עיקרי המחלוקת:</u>**

שני שמאי הצדדים מסכימים כי התוכניות המשביחות הן: 1680, ג' וג'1. שמאי הוועדה סבור כי גם תוכנית ע1' משביחה אולם לא חישב השבחה בגינה מאחר שסבר כי יש לייחס לדיירי הבניין הסכמה לפיה דיירי הקומות העליונות יקבלו

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

זכות ניצול של חדרי הגג ואילו דיירי קומת הקרקע יקבלו זכות ניצול במרתף.
ההנחה לא לוותה בבדיקה של הישימות הכלכלית לנצל מרתף בבניין בנוי.
לדעתו תוכנית ג' מחליפה את תוכנית 1680 ולכן ההשבחה היא בגין תוכנית 1680.
שמאי הוועדה לא חישב את ההשבחה בגין תוכנית 1680 כיוון שקבע כי תוספת הזכויות נכללת במסגרת הפטור.
לעניין תוכנית ג'1 קבע כי תוספת השטח של 17 מ"ר לחדר על הגג, מיוחסת כולה לדירה מתחת לגג ולכן חייב את הדירה בהשבחה המלאה.

שמאי המבקשים התייחס ל-34 מ"ר נוספים הכוללים את השטח לניצול על הגג של שתי הדירות העליונות. מתוך סה"כ השווי נלקח החלק היחסי של הבעלים ברכוש המשותף של 24.2%.
לדעתו, בכדי לנצל את זכויות הבנייה בגג, חייבים בעלי הדירה לקבל את הסכמת הדיירים ולשלם להם תשלומי איזון.
באשר לתוכנית 1680 אשר אישרה בניית חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר בקומה העליונה , לדעתו בעלי הדירה זכאים לפטור רק בגין חלקם היחסי מעל דירתם, אולם אינם פטורים מתשלום בגין חלקם היחסי בזכויות הבנייה מעל דירת השכן.
לעניין תוכנית ג'1, ההשבחה תגלם את חלקם היחסי של הבעלים ביתרת זכויות הבנייה המשותפות.

<u>הכרעה:</u>

המבקשים טוענים כי, במועד אישור התכנית המשביחה, לכל אחד מהבעלים בבניין היה חלק יחסי בזכויות התכנוניות שנוספו כיוון שהגג לא הוצא מהרכוש המשותף לכן, זכויות הבנייה בגג מתחלקות בין הבעלים בבניין, כל אחד לפי חלקו היחסי ברכוש המשותף. לנישום חלק יחסי של כ- 24.2% מסה"כ החלקים ברכוש המשותף. כדי לנצל את התוספת של – 17 מ"ר, המהווים מחצית מזכויות הבנייה על הגג , עליו לרכוש את ההשלמה ל- 50% משאר הבעלים בבניין.

גיבוש מסקנה לעניין זה, מושפע מההחלטה האם, ההשבחה נוצרת במועד קבלת הזכויות התכנוניות, או במועד קבלת הזכויות הקנייניות?

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

כבוד השופט עדי אזר בפסק דין, 128891, עזאני נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א- יפו סבר כי, כל עוד לא התגבשה חלוקת הזכויות המיוחסות לרכוש המשותף ההשבחה לא באה לעולם:

" ...יתכנו בהחלט מקרים אשר בהם אנשים לא יהיו מוכנים לבנייה ברכוש המשותף תמורת כל סכום שבעולם. כל זמן שהזכות אינה עניין שבין בעל המקרקעין והועדה המקומית, אלא שזכות זו תלויה ברצונם החופשי של צדדים שלישיים אין לומר על הזכות שהיא נוצרה ואין לומר על ההשבחה שהיא באה לעולם."

גישה שונה ניתן למצוא במספר פסקי דין אחרים:

דליה מארק-הורנצ'יק, (חנן קרן ואח' נגד הועדה המקומית לתכנון ולבנייה במרחב ת"א. פורסם 13/02/2001): "הסכמת הצדדים השלישיים, בין אם בעלים קיימים ידועים, ובין שאינם ידועים, אינה יוצרת זכויות קנייניות חדשות"

"הסכמת הצדדים השלישיים למימוש השבחה הינה בבחינת הסכם לחלוקת השימוש במקרקעין המשותפים ואינה בבחינת אירוע מס, או כזה המשנה את כללי החבות בהיטל השבחה".

"השאלה אם ניתן יהיה לשכנע קונה מרצון כי בתוך 10 שנים יוסדרו היחסים בבניין וניתן יהיה לנצל את הזכויות באופן המשפיע על מחיר הדירה, היא שאלה הקובעת את שיעור ההשבחה ולא את היווצרותה".

כבוד השופט דן מור בש"א 107599/02, הועדה המקומית לתכנון ולבנייה גבעתיים נ' חוה דודקביץ ואח' (גג הבית הינו רכוש משותף, בעל הזכויות בדירה מתחת לגג זקוק להסכמת שאר הדיירים):

" ...שווי המקרקעין עלה ללא קשר לשאלת השימוש בתכנית, אלא שמועד תשלום ההיטל נדחה, כאמור בסעיף 7 לתוספת השלישית, עד למועד מימוש הזכויות דהיינו , העברת המקרקעין או החכירה בהן. על כן אם מבקשים המשיבים להעביר את הזכויות במקרקעין, עליהם לשלם את ההיטל, ללא קשר לשאלת הביצוע ומימוש ההקלה המהווה את השבחת המקרקעין. אם תמתין המערערת עד למועד עתידי, בו ישיגו המשיבים את הסכמת שאר דיירי הבית המשותף לבנייה על הגג, ורק אז יידרש תשלום ההיטל מהבעלים המבקש את היתר הבנייה, יטען האחרון כי לא הוא היה בעלים במועד אישור התכנית, ורק בעלים קודמים אלו חייב בהיטל

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

ההשבחה, כאמור בסע' 2 לתוספת השלישית. במצב זה לא תהיה לוועדה כל אפשרות לגביית ההיטל".

כבוד השופט יצחק שמעוני, עש 6/04 חנה אלישקו נ' הועדה המקומית לתכנון לבנייה ירושלים:

המערערת בנתה בפועל ובניגוד מוחלט להצהרותיה, קומה נוספת מעל דירתה, בהתאם להיתר ותוך ניצול זכויות הבנייה שאושרו לה במסגרת התכנית. למרות זאת טענה כי החיוב בהיטל ההשבחה צריך להתייחס לזכויות הקנייניות בנכס ולא לזכויות התכנוניות. לכן צריך לחייבה בהיטל השבחה בהתאם לחלקה היחסי בזכויות הקניין בבניין.

כבוד השופט קבע כי היא הנהנית מהשבחת דירתה עקב כניסת התכנית לתוקף.

" ... כי משניתנה ההסכמה הנדרשת, ומשיוחדה השבחה מסוימת לדירת המערערת, אין לחייב בהיטל ההשבחה את יתר בעלי הדירות, כי אם את בעלי הדירה שהושבחה".

כבוד השופט דן מור, בש"א 163483/06 הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב נ' טנר דב ואח':

בבניין נשוא הפסיקה קיבלו המשיבים את הסכמתם של 18 מבין 20 בעלי הדירות בבית המשותף, בחתימתם על הסכמי הבקשה.

בעקבות קבלת ההיתר דרשה המערערת מהמשיבים היטל השבחה... שמאי מכריע קבע שחישוב ההשבחה מתייחס ל-29 מ"ר מהדירה במצבה החדש, לאחר ניכוי הפטור ל- 120 מ"ר ממלוא שטח הדירה.

"המחלוקת בערעור זה הינה בשאלה האם קבלת הסכמת השכנים בבית המשותף לחלוקה מחדש של החלקים ברכוש המשותף, כך שחלק מהרכוש המשותף נמסר לחזקתו של אחד מהדיירים, להרחבת דירתו, מהווה "אירוע מס" לצורך היטל השבחה, דהיינו מימוש זכויות במקרקעין כאמור בסע"ק (3) להגדרת המונח בסע' 1 לתוספת. לדעתי התשובה לכך הינה שלילית".

יש לציין כי 90% מהדיירים בבית המשותף חתמו. כבוד השופט לא מקבל את טענת הוועדה לפיה – הסכמת הדיירים לכך שדייר הקומה השנייה יבנה בחלל ביתו מהווה "עסקה" או "מימוש זכויות". לדעתו לפי סעיף 55(ב) לחוק המקרקעין תשכ"ט 1969: "ואין תוקף לעסקה ברכוש המשותף בנפרד מן הדירה".

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

כלומר, הסכמת הדיירים על מתן חזקה בלעדית בחלק מהרכוש המשותף אינה עסקה במקרקעין כאשר פעולה זו מנותקת מן הדירה. לכן הסכמה זו אינה מהווה אירוע מס אף לא לכל מס אחר.
עוד קובע כבוד השופט מור: "בתמורה להסכמת שאר השכנים לעניין שימוש המשיבים בשטח הגג שמעל דירתם, מסכימים המשיבים מראש, לכל בקשת היתר הרחבה שיוגש אם יוגש, על ידי כל אחד משאר בעלי הזכויות בבניין, אם לבנייה בקומה השנייה על הגג ליושבי הקומה השנייה או במרתפים, לדירות בקומת הקרקע. במובן זה, החלק היחסי ברכוש המשותף השייך לכל אחד מהדיירים לא משתנה, אלא רק מיקומו השתנה. על כן אין לראות את המשיבים כמי שהתעשרו או שזכותם הקניינית כיום טובה יותר מאשר עובר לקבלת הסכמת השכנים ...".

לעניין השאלה על מי חלה ההשבחה, קובע כבוד השופט כי על פי הוראות התוספת השלישית היה על המערערת לדרוש את ההיטל משאר הדיירים בבניין. החבות בתשלום היטל ההשבחה הינה על בעל הזכויות במקרקעין במועד הקובע – מועד הפרסום למתן תוקף לתוכנית הסטטוטורית המשביחה. אם המימוש הוא העברת הזכויות, על השכנים היה לשלם את היטל ההשבחה. לטענתו של כבוד השופט עצם דרישת החיוב בהיטל במסגרת הבקשה להיתר, מהווה הסכמה של הוועדה כי המימוש הוא קבלת ההיתר לבנייה.

"הסכמת הדיירים לתוספת בנייה, על פי תכנית מרחיבה, רלוונטית אך ורק לשיעור ההשבחה. על השמאי, במקרה דומה, לשקול לצורך שיקול ההשבחה, את הסיכוי שדיירים יתרצו ויחתמו על בקשת ההיתר, אך עדין הנישום הנכון לחיוב הוא בעל המקרקעין במועד הקובע.

כבוד השופטת ד"ר רבינוביץ ברון איריס, גסל ליאון ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבנייה נתניה, עא 000056/07. המערערים מכרו דירה בבית משותף. על פי תקנון הבית המשותף לדירה מוצמד שטח הגג שמעליה. המערערים טענו כי – אין בהצמדת הגג לדירתם כדי להקנות להם את זכויות הבנייה ואף אין בסעיף 2 לתקנון כדי להקנות להם זכויות הבניה האמורות.

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

קובעת השופטת: "בענייננו, סעיף 2 לתקנון המוסכם אמנם קובע שכל הזכויות בשטחים המוצמדים יהיו לבעלי השטח המוצמד, אך אין בו התייחסות לנושא הסכמה לבניה על הגג ואין בו התייחסות מפורשת לזכויות בנייה".
ניתן להבין מהפסיקה כי כאשר לא הייתה הסכמה של שאר הבעלים לניצול הזכויות על הגג, אין לחייב בהשבחה של מלוא החדר על הגג, את הבעלים שהגג צמוד אליו ללא זכויות.
מה הדין כאשר יש הסכם קודם כי הבעלים של הדירה מתחת ינצל את זכויות הבנייה על הגג להרחבת דירתו? ההסכם מצרף את הזכויות התכנוניות לזכויות הקנייניות.

כבוד השופט דן מור, בש"א 163114/08 הועדה המקומית לתכנון ולבנייה גבעתיים נ' שמואל מיכה ואח':
הנכס דירה בבית משותף דירת הגג . לדירה חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר.
התכנית המשביחה מאפשרת הרחבת החדר ל-40 מ"ר.
בעל הדירה טען כי זכויות הבנייה שייכות לכל הדיירים, לכן צריך לחלק את ההשבחה בין כל הדיירים.
כבוד השופט קבע כי: "יש להפריד בין זכויות קנייניות לבין זכויות תכנוניות. בניגוד לזכויותיהם הקנייניות של המשיבים ברכוש המשותף שעל פי חלקם היחסי, הרי הזכויות התכנוניות, על פי התכנית המשביחה, הינם של המשיבים בלבד". "כשהגג צמוד לדירת המשיבים ההשבחה אינה "ערטילאית".

כבוד השופט דן מור, עש"א 09- 215805 גליק ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב:
המערער בעל שתי דירות בקומת הקרקע, ההשבחה נובעת מתכנית לב העיר לבניית קומה נוספת, חדרי יציאה לגג והתקנת מעלית. טענת המערער:
על אף פוטנציאל ההתעשרות הקיים לכל אחד ואחד מבעלי הדירות עת תורחב קומת הגג ותיבנה הקומה הנוספת, יחד עם חדרי יציאה לגג והתקנת המעלית בבניין, פוטנציאל זה אינו ניתן למימוש אלא הינו תיאורטי בלבד, לאור העובדה כי החוק אינו מאפשר חיוב איש מבעלי הדירות להסכים לפגיעה בקניינם, בהקטנת שטח הדירה לצרכי התקנת המעלית, ולא ניתן לחייב את בעלי שתי דירות הגג להסכים להריסתן החלקית לצורך ההרחבה, ... כיום לא קיימת כל השבחה ואת מימוש אותה השבחה יש לדחות למועד קבלת היתר הבנייה...."

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

כבוד השופט לא קיבל את טענת המערער. "....לא מצאתי בסעיפי התוספת כל הוראה המאפשרת את דחיית מועד המימוש, ...בגין סכסוכים בין בעלי הדירות או קשיים להגיע להסכמה לגבי ניצול ההשבחה.....לאחר פרסום התכנית המשביחה שווי כל אחת מהדירות עלה לאור הפוטנציאל לבניית שתי קומות נוספות, הוספת חדרי יציאה לגג והתקנת מעלית. הבניין עצמו, על כל דירותיו, ערכו כיום גבוה משמעותית מערכו טרם התכנית. במצב שכזה, על פי הדין מחויב המתעשר ....להתחלק בהתעשרותו עם הציבור".

ממקבץ של 7 פסקי דין, ניתן להגיע למסקנות הבאות בהתייחס לבית הרשום בפנקס הבתים המשותפים:
המועד הקובע לשומה הוא מועד יצירת הזכויות התכנוניות, ולא מועד יצירת הזכויות הקנייניות.
כאשר הזכויות התכנוניות מתלכדות עם הזכויות הקנייניות, במועד הקובע לשומה, ההשבחה תיוחס לנכס הקנייני.
כאשר הזכויות התכנוניות נפרדות, מהזכויות הקנייניות ולא נוצר קשר בניהן במועד הקובע לשומה, החיוב ייוחס לכל דיירי הבניין כל אחד לפי חלקו היחסי.

יצירת הקשר בין הזכויות התכנוניות והקנייניות בבית משותף איננו אירוע מס.
במצבי ביניים בין שתי הקצוות, ההחלטה בהתאם לזיהוי הגורם הדומיננטי.
ככל שתיטה הכף לכיוון של יצירת קשר מחייב בין הזכויות התכנוניות שהתקבלו, לבין הזכויות הקנייניות בדירה הנישומה, והצורך בהסכמת יתר הדיירים נדרש פחות, הנטייה תהיה לחייב בהשבחה את הנכס שבו קיים הקשר.
ככל שתיטה הכף לכיוון של ניתוק של שני סוגי הזכויות, והצורך בהסכמת יתר הדיירים נדרש יותר, הנטייה תהיה לחייב בהשבחה את דיירי הבניין, כל אחד לפי חלקו היחסי.
על פי עקרונות אלו ניתן להבין את פסקי הדין השונים.

לעניין הנכס הנישום, במועד הקובע של תוכניות, 1680 ו- ג'1 הגג הוא חלק מהרכוש המשותף. חדרי הגג לא נבנו וככל הידוע לא קיים הסכם בין הבעלים לעניין ניצול חדרי הגג. המוכר לא התכוון לנצל את הזכויות בגג. הוא מוכר את הדירה במצבה. אין מחלוקת כי במועדים אלו לכל אחד מהבעלים חלק קנייני יחסי ברכוש המשותף.

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

לבניין יש זכויות לניצול קומות המרתף אולם בשל היותו בנוי ובמצב טוב אין כדאיות להרוס את הבניין, כדי לנצל את הזכויות במרתף. במצב כזה גם לא ניתן להניח כי שטחי הרכוש המשותף יתחלקו כך שלכל אחד מהבעלים תיווצר זכות בנייה על חלק מהרכוש המשותף, ותיווצר חלוקה שונה, אבל שוות ערך של הזכויות ברכוש המשותף.

בנוסף, מקובלת עלי קביעתה של כבוד השופטת דליה מארק-הורנצ'יק, (חנן קרן ואח' נגד הועדה המקומית לתכנון ולבנייה במרחב ת"א. פורסם 13/02/2001): לפיה "הסכמת הצדדים השלישיים, בין אם בעלים קיימים ידועים, ובין שאינם ידועים, אינה יוצרת זכויות קנייניות חדשות". גם אם היה מגובש הסכם בין הדיירים לניצול חלקי הרכוש המשותף, ההשבחה במקרה זה נובעת ממימוש בגין מכירה ולא בגין בקשה להיתר בנייה. אילו הדייר בקומת הקרקע היה מוכר את דירתו, שווי הדירה היה גולם גם את חלקו היחסי בשני חדרי הגג, מצב היוצר התעשרות.

היטיב להסביר זאת כבוד השופט דן מור בפסק דין בש"א 163483/06 הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב נ' טנר דב ואח':
לעניין השאלה על מי חלה ההשבחה: "על פי הוראות התוספת השלישית היה על המערערת לדרוש את ההיטל משאר הדיירים בבניין. החבות בתשלום היטל ההשבחה הינה על בעל הזכויות במקרקעין במועד הקובע – מועד הפרסום למתן תוקף לתוכנית הסטטוטורית המשביחה. אם המימוש הוא העברת הזכויות, על השכנים היה לשלם את היטל ההשבחה".
באותם המקרים בהם קבע כבוד השופט דן מור כי ההשבחה כולה חלה על הבעלים של הדירה מתחת לגג, הייתה סיבה להניח כי הזכויות התכנוניות התלכדו עם הזכויות הקנייניות, כמו המצב שבו 90% מדיירי הבית המשותף חתמו על הסכמתם לתת לבעלים היתר בנייה להרחבת החדר על הגג מ- 23 מ"ר קיימים ל- 40 מ"ר.

הגג עצמו (ללא זכויות הבנייה הנוספות) צמוד למבקשים ורק הוא יכול לנצל את הרחבת זכויות הבנייה.

"...הרי הזכויות התכנוניות, על פי התכנית המשביחה, הינם של המשיבים בלבד". "כשהגג צמוד לדירת המשיבים ההשבחה אינה "ערטילאית". (בש"א 163114/08 הועדה המקומית לתכנון ולבנייה גבעתיים נ' שמואל מיכה ואח').

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

גם חוק המקרקעין : **שינויים ברכוש המשותף ובזכויות הבניה (תיקון מס' 18) תשנ"ה-1995 (תיקון מס' 28)** תשס"ח-2008 מנחה אותנו להסדיר את העברת החלקים ברכוש המשותף תוך שמירת זכויותיהם של אותם דיירי הבניין אשר אינם יכולים לנצל זכויות בנייה נוספות (כאמור קבעתי במסגרת הדיון כי אין הצדקה כלכלית להרוס את המבנה כדי לנצל את הזכות לבנות מרתף) :

" 71ב. (א) על אף הוראות סעיף 62(א) סיפה, או סעיף 12(ב) לתקנון המצוי שבתוספת, רשאים מי שבבעלותם שלושה רבעים מהדירות ושני שלישים מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם, להחליט בדבר הוצאה של חלקים מסויימים מהרכוש המשותף והצמדתם לדירה פלונית, לשם בניה שמטרתה הרחבת אותה דירה, וכן להחליט בדבר חלוקת זכויות הבניה הנדרשות לצורך זה, ואולם, היה נושא ההחלטה כאמור הרחבת דירה פלונית אחת או יותר לשם בניית מרחב מוגן דירתי או מרחב מוגן קומתי, רשאים להחליט על כך מי שבבעלותם שישים אחוזים מהדירות.

(ב) **לא תתקבל החלטה כאמור בסעיף קטן (א) אם יש בה כדי לפגוע בזכויות בניה יחסיות של כל בעל דירה להרחבה לפי סימן זה.**

(ג) בעל דירה שהורחבה ייראה כמי שהסכים להרחבה דומה של כל דירה אחרת באותו בנין.

(ד) **נתקבלה החלטה כאמור בסעיף קטן (א), חייב בעל דירה, שדירתו ניתנת להרחבה בשיעור יחסי העולה על חלקו ברכוש המשותף והמבקש להרחיבה, לשלם במועד החלטת ההרחבה, תשלומי איזון לבעל דירה שדירתו אינה ניתנת להרחבה או שההרחבה פחותה מחלקו היחסי ברכוש המשותף ".**

אני קובע כי במקרה זה, את הזכויות התכנוניות יכול לנצל רק המבקש, אולם עליו להסדיר גם את רכישת הזכויות הקנייניות. כל עוד לא רכש אותן, הזכות העומדת לרשותו במועד המכירה, ובגינה הוא מתעשר, נובעת רק מחלקו היחסי של – 24.2% מהאפשרות לנצל את שני חדרי הגג בקומה מעל. חישוב ההשבחה מתחלק לפי העניין, לשני מועדים קובעים של תוכניות 1680 ו – ג'1.

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

<u>תוכנית 1680:</u>

התוכנית מאפשרת לבנות חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ״ר ברוטו כולל מדרגות פנימיות.
שמאי הוועדה קובע כי תוכנית 1680 היא תוכנית משביחה אולם לא מחשב את גובה ההשבחה, הוא מסתפק בהערה לפיה תוספת השטח היא במסגרת הפטור עד 120 מ״ר.
כאמור חוות הדעת מבוססת על הנחיות פסק דין פמיני לעניין ״שיטת המדרגות״ המחשבת את ההשבחה לכל תכנית בנפרד לעומת התכנית הקודמת לה.
במועד הקובע לשומה קבעה התוספת השלישית כי: ״ בניה או הרחבה של דירת מגורים עד 120 מ״ר, לא תחויב בשום מועד בהיטל השבחה ובלבד שנעשתה לאחר 1983״.
הפטור המופיע בסעיף 19(ג) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, ניתן החל משנת 1983, ופטר בתחילה בנייה עד 120 מ״ר.
במועד הקובע של התוכנית 25.12.1981 לא ניתן היה לקבוע מראש האם הבעלים יעמוד בהנחיות הפטור.
לדעתי ההחלטה לעניין הפטור צריכה להתקבל על ידי הוועדה המקומית במועד המכירה ולאחר שבדקה את העמידה בתנאי הפטור, ולא במועד הקובע לתוכנית.

שיקולי השומה:

שטח הדירה כ- 107 מ״ר ברוטו. שטח הגג –כ- 107 מ״ר ברוטו. התוכנית מאפשרת לנצל 23 מ״ר חדר גג לכל דירה מתחת. קיימות שתי דירות כאלה. סה״כ לניצול 46 מ״ר אשר לא הוצאו ממסגרת הרכוש המשותף ולכן לכל אחת מ-4 הדירות בבניין חלק יחסי בזכויות.

לעניין השווי למ״ר מבונה קרקע, מסתמך שמאי המבקשים על שומת השמאית המכריעה גבע בלטר ברחוב קהילת פאדובה 11, שם קבעה שווי נכון למועד הקובע של התוכנית של – 7.8 ₪/מ״ר מבונה זמין לבנייה. שמאי הועדה לא הציג תשתית עובדתית השוללת את השווי שקבע שמאי המבקשים ולכן אני מקבל אותו.

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

מקדם שווי לתוספת הבנייה על הגג מביא בחשבון כי השטח המוקצה לכל דירה קטן יחסית לשטחים מבוקשים בסביבה. לכן אני קובע מקדם שווי לתוספת בגג של – 1.5.

תוספת הבנייה מחייבת להקצות חלק מהקומה מתחת, למדרגות העלייה לגג. אני מפחית שטח של 4 מ״ר לכל חדר על הגג בגין הפסד השטח. חישוב שטח השבחה - 46 מ״ר X 1.5 (מקדם שווי) = 69 מ״ר.

לאחר הפחתה של 8 מ״ר לשני חדרי מדרגות – 61 מ״ר מבונה אק׳

חדרי היציאה לגג טרם נוצרו לכן אין הפסד של בנייה על חלקי מרפסת גג.

לעניין עלויות התאמה לא בכל סיטואציה יש הצדקה להביא בחשבון עלויות התאמה. שווי מרכיב הקרקע גולם בתוכו הפחתה של עלויות בנייה הנדרשות כדי לבנות את הנכס. עלויות התאמה הן עלויות המתווספות מעבר לעלויות הבנייה וזאת כאשר הבנייה מורכבת ונדרשות עלויות נוספות. במקרה שלנו חדרי הגג טרם נבנו. המבנה הקיים כולל חלק מהתשתיות כמו, גג המהווה תשתית עליו ניתן לבנות, חנייה בקומת עמודים מפולשת ועוד. עלויות אלו נחסכו ולא סביר כי סה״כ עלויות הבנייה הנדרשות לבניית החדר על הגג יעלו על עלויות הבנייה הגלומות בשווי מרכיב הקרקע. אני קובע שבמקרה זה אין להוסיף עלויות התאמה.

שווי כולל – 61 מ״ר אק׳ X 7.8 ₪ /מ״ר = 475.8 ₪

במקרה זה אינני מקבל את הטענה כי יש להפחית בגין שוליות. גם אין מקום להפחית בגין גורם המושעא. הזכויות הקנייניות מתחלקות בין הבעלים באופן יחסי, אולם הזכויות התכנוניות לניצול חדרי הגג שייכות לכל אחד מהבעלים של הדירות מתחת. השאלה איננה איך תתחלקנה הזכויות ו/או מי ינצל אותן. השמאות מייחסת לצדדים התנהגות רציונאלית מבחינה כלכלית. ברור שיהיה הסדר העברת זכויות ברכוש המשותף, לידי מי שיכול ליהנות מזכויות אלו תמורת תשלומי איזון. אני קובע דחייה של כ- שנתיים לפי שיעור היוון של – 5% לשנה, בגין הצורך להסדיר את רכישת הזכויות המשלימות.

475.8 ₪ X 0.907 (מקדם דחייה) = 431.55 ₪

431.55 ₪ X 0.242 (חלק יחסי ברכוש המשותף) =104.44 ₪

השבחה - 104.44 ₪

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

תוכנית ג'1

אפשרה הרחבת חדר היציאה לגג מ- 23 מ"ר ל- 40 מ"ר.

שטח גג:

שטח הגג –כ- 107 מ"ר. קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים כי הרחבת החדר על הגג היא על חשבון הקטנת מרפסת הגג, כאשר מקדם שווי מרפסת גג הוא כ- 0.3.
במקרה זה, מקדם מרפסת גג של – 0.3 מקובל גם עלי.
באשר למקדם חדר גג שמאי הועדה התייחס למקדם של 1.5 לעומת שמאי המבקשים שהתייחס למקדם של 1.3.
בשל כך שהגג הוא מעל דירה בשטח יחסית קטן אני קובע מקדם חדר על הגג של כ- 1.5.
בחישוב ההשבחה שמאי המבקשים לוקח בחשבון רק את החלק היחסי ברכוש המשותף. עניין זה הוסבר על ידי במסגרת הדיון העקרוני, ראה ניתוח לעיל.

לעניין טענת השוליות:

ההתנהגות השולית של תוספת שטחים בנויים מושפעת מאופי הסביבה, מטעמי הקונה השכיח של דירות מסוג זה בסביבה. תוספת חדרים על הגג משביחה את הנכס, משפרת את אפשרויות השימוש בנכס ובמקרים רבים, נוצרת תועלת שולית עולה.
על רקע אופי הסביבה הנחשבת למבוקשת, התוספת מהווה יתרון לגודל, אין מקום במקרה זה להפחתה בגין שוליות.

לעניין ערכי השווי:

שמאי הועדה טוען כי השווי למ"ר מבונה קרקע הוא – 2,500 $/מ"ר. שמאי המבקשים טוען כי השווי למ"ר הוא – 6,466 ₪.
להצדקת טענותיו הציג שמאי המבקשים עסקאות מכירה לצורך השוואה בקרבת הנכס.

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

עסקאות השוואה של שמאי המבקשים:

תאריך	כתובת	שטח בנוי (ברוטו)	מס' חדרים	קומה	מחיר ב-₪	שווי מ"ר בנוי
6.5.2008	טולקובסקי 10	109	4	1	1,720,000	₪ 15,780
3.6.2007	טולקובסקי 9	109	4	2	1,680,000	₪ 15,412
13.12.2006	טולקובסקי 10	109	4	קרקע	1,490,000	₪ 13,669
13.8.2006	ויסבורג 10	110	4	1	1,448,040	₪ 13,164

שווי מ"ר בניה ממוצע	₪ 14,506
בניכוי מע"מ- 15.5%	₪ 12,559
בניכוי רווח יזמי- 20%	₪ 10,466
עלות בניה	(-) (₪ 4,000)
שווי מ"ר מבונה	6,466 ₪/מ"ר

שמאי המבקשים קבע שווי לאחר הפחתת מרכיב המע"מ. השאלה האם השווי של דירת מגורים לעניין קביעת היטל ההשבחה, כולל מע"מ או לא נדונה במספר פסקי דין.

כב' השופט ד"ר א' גרוניס ע"א 2409/99 – הקופה לתגמולים ופנסיה של עובדי הסוכנות לא"י בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת השרון. בית המשפט המחוזי קיבל את מסקנתו של כב' סגן הנשיא ד' גורפינקל מבית המשפט השלום בהרצליה, אשר קבע כי "לעניין היטל השבחה יש לכלול בעליית השווי של מקרקעין את מס ערך מוסף".

"גם כב' השופטת חפרי-וינוגרדוב מבית המשפט המחוזי בחיפה, בע"א 1123/00 חברת "פתרון בעיה" בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה, הגיעה למסקנה כי יש לכלול את מרכיב המע"מ בחישוב שווי של המקרקעין המשמש בסיס להשוואת ערכם במצבי התכנון השונים לצורך חישוב ההשבחה".

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

קביעה זו מקובלת גם עלי, בהתייחס לדירות מגורים. "המוצר" נסחר בעיקר על ידי קונים ומוכרים פרטיים ולכן המע"מ הוטמע במחיר. גם חברת בנייה המוכרת דירה חדשה ומפרישה את המע"מ, איננה יכולה לקבל עבור דירה באותה סביבה, מחיר שונה מהמחיר של דירה יד שנייה עם אותן תכונות פיזיות ותכנוניות, למעט שינויים מזעריים.
המסקנה – יש להוסיף למרכיב שווי היתרה לקרקע שקיבל שמאי המבקשים את מרכיב המע"מ המיוחס לקרקע.

6,466 ₪/ מ"ר X 1.16 = 7,500 ₪

נעזרתי בחישוב מרכיב שווי הקרקע שנערכה על ידי לנכס שכן, לנכס ברח' פומרוק 16 ת"א. עסקת ההשוואה מתייחסת ל- פומרוק 19 ת"א.

ניתוח עסקה של קוטג' ברחוב פומרוק 19 תל-אביב:

סעיף	שטח מ"ר	מקדם	מ"ר אק'
מרתף	73.3	0.5	36.65
קרקע	48.4	1	48.4
קומה א'	52.3	0.9	47.07
גג	16.8	1	16.75
מרפסת גג	30.0	0.3	9.00
חניה	21.0	0.35	7.35
חצר	51.0	0.2	10.2
סה"כ			**175.42**

השווי למ"ר אק' - 2,400,000 ₪ \ 175.42 = 13,681 ₪/מ"ר (כולל מע"מ)
לאחר הפחתת מ.ע.מ – 16% = 11,794 ₪/מ"ר
לאחר הפחתה לרווח יזמי חלקי – 10% = 10,722 ₪/מ"ר
עלות בנייה מופחתת = 4,200 ₪/מ"ר (-)
יתרת ביניים לקרקע - = 6,522 ₪
לאחר החזרת מ.ע.מ בגין הקרקע – 16% = 7,565 ₪/מ"ר
יתרה למ"ר בעיגול – 7,500 ₪/מ"ר.
(תואם גם את המע"מ של – 15.5%)

אני קובע כי לעניין הנכס הנישום, ולמועד הקובע לשומה, השווי למ"ר מבונה קרקע הוא במועד - 7,500 ₪/מ"ר.

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

לעניין עלויות התאמה, טענות לדחייה, וטענות לשווי יחסי, הקביעות שלי לעניין תוכנית 1680 נכונות גם למועד הקובע של תוכנית זו.

תחשיב ההשבחה:

ההשבחה מתייחסת לחלק יחסי משטח של 34 מ״ר שהוספו לחדרי הגג, 17 מ״ר לכל חדר. סה״כ שטח הגג כולו (לשתי יח״ד) - כ- 214 מ״ר.

במועד הקובע לא נוצלו הזכויות הקודמות לחדרי גג, הניצול החדש יהיה לשטח הקודם + שטח התוספת.

אני קובע מקדם תוספת לחדרי הגג של – 1.5. התוספת מפחיתה את מרפסות הגג ב - 34 מ״ר. מקדם שווי מרפסת גג – 0.3. אני קובע דחייה של כ- שנתיים.

34 מ״ר X 7,500 ₪ /מ״ר X 1.5 (מקדם גג) X 0.907 (מקדם דחייה)= 346,927 ₪

34 מ״ר X 7,500 ₪/מ״ר X 0.3 (מרפסת גג) X 0.907 (מקדם דחייה)= 76,499 ₪ (-)

השבחה לסה״כ תוספת השטח = 270,428 ₪

270,428 ₪ X 0.242 (חלק יחסי ברכו המשותף) = 65,443.58 ₪

ההשבחה – 65,444 ₪ (מעוגל).

לעניין טענות הפטור, אין בידי מידע נכון למועד הקובע של כל תוכנית, על עמידה בתנאי הפטור.

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

10. <u>השומה:</u>

לאור כל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס נשוא חוות הדעת, תת- חלקה 4 בחלקה 296 בגוש 6624 הינה כדלקמן:

השבחה בגין אישור תכנית 1680 – סך 104.44 ₪, נכון למועד קובע של 25/12/1981.
היטל ההשבחה- 52.22 ₪.

השבחה בגין אישור תכנית ג'1 – סך של 65,444 ₪, נכון למועד קובע של 4/9/2007.
היטל ההשבחה- 32,722 ₪.

ב ב ר כ ה,

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