
אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אמנון נזרי, מהנדס בניין ושמאי מקרקעין
אלכס שנברגר, שמאי מקרקעין, כלכלן ובוגר מינהל עסקים
יהודה דוד, כלכלן ומוסמך בכלכלת עסקים

תאריך: 18.12.2018
מספר תיק: 1648-2018
מספרנו: 5181130.3

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6336, חלקה 410, תת-חלקה 1
רחוב רמות נפתלי 5, תל אביב

אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 18.12.2018
מספר תיק: 1648-2018
מספרנו: 5181130.3

לכבוד:

ה"ה זאב וגרשון פלר (המבקשים)
הועדה המקומית לתו"ב תל אביב (המשיבה)
ע"י מר ליאור בדש יוסף, שמאי מקרקעין
ע"י מר רמי סויצקי, שמאי מקרקעין
א.נ., ג.א.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה גוש 6336, חלקה 410, תת-חלקה 1 רחוב רמות נפתלי 5, תל אביב

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, מונתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון עקב אישור תכנית תא/5000.

מימוש הזכויות הינו בדרך של העברת זכויות.

הוצגו בפני שומות הצדדים:
חוות דעתו של מר רמי סויצקי, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב (המשיבה), מיום 6.07.2018.
חוות דעתו של מר ליאור בדש יוסף, שמאי מקרקעין מטעם בעלי הזכויות במקרקעין (המבקשים), מיום 22.10.2018.

בתאריך 6.12.2018 נערך דיון בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים, מר זאב פלר, המבקש, והח"מ.

הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

הצדדים קיבלו את סיכום הדיון וקיבלו אפשרות להגיש הערות לסיכום הדיון.

לצורך מתן חוות הדעת ביקרתי בנכס שבנדון ובסביבתו.

אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

וזאת חוות דעתי :

1. **מטרת ההערכה**
הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, עקב אישור תכנית תא/5000.

2. **תאריך ביקור בנכס**
ביקרתי בנכס ובסביבתו בתאריך 6.09.2017.

3. **המועד הקובע להערכה**
מועד תחילת תכנית תא/5000 - 6.01.2017.

4. **פרטי הנכס**
מהות הנכס: יחידת דיור צפונית בבית דו משפחתי צמוד קרקע.

גוש : 6336

חלקה : 410

שטח חלקה רשום¹ : 503 מ"ר

תת-חלקה : 1

שטח תת החלקה הרשום : 57 מ"ר (בנוי)

החלק ברכוש המשותף : 1/2

שטח המגרש : 237 מ"ר (קרקע הצמודה לתת החלקה עפ"י מסמכי הבית המשותף)

כתובת הנכס : רחוב רמות נפתלי 5, תל אביב.

¹ עפ"י נסח רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 15.05.2017.

אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

5. תאור הסביבה והנכס

- 5.1 הנכס נשוא ההערכה ממוקם בעברו המערבי של רחוב רמות נפתלי, בצפון מזרח תל-אביב.
- רחוב רמות נפתלי הינו רחוב ללא מוצא, פנימי ושקט, סלול אספלט עם מדרכות מרוצפות אבנים משתלבות ותאורת רחוב.
- 5.2 סביבת הנכס מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע חד ודו קומתיים, מבניה ותיקה וחדשה. מערבית לחלקה גינה ציבורית "גן סעדיה שושני".
- 5.3 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב, תשתיות חשמל, מים, ביוב וכיו"ב.
- 5.4 חלקה 410 בגוש 6336 הינה בעלת צורה דמויית מלבן עם חזית מזרחית הפונה לרחוב רמות נפתלי באורך של כ-20 מ', עומק של כ-25 מ' ושטח רשום של 503 מ"ר.
- 5.5 הנכס שבנדון מהווה את החלק הצפוני של החלקה (תת-חלקה מספר 1). תת-חלקה מספר 1 מהווה את יחידת הדיור הצפונית, הבנויה בקיר משותף עם יחידת הדיור הנמצאת במחצית הדרומית של החלקה (תת-חלקה מספר 2).
- הבית נבנה לפני למעלה מ-60 שנה עם שלד בטון, קירות חוץ מחופים בטיח מותז וגג רעפים מעל תקרת "רביץ".
- בחזית יחידת הדיור מרפסת פתוחה.
- בעורף יחידת הדיור מרפסת מקורה וסגורה בשטח של כ-13 מ"ר.
- בעורף המגרש מחסן בשטח של 12 מ"ר.
- 5.6 בעת הביקור נמצא בית המגורים מאוכלס ומשמש למגורים. מצבו הפיזי והתחזוקתי סביר ותואם את גילו.

אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

6. מצב תכנוני

על החלקה שבנדון חלות התכניות הרלוונטיות שבנדון.

6.1 מצב קודם

6.1.1 תכנית מס' 347, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 494 מיום 23.08.1956.

בהתאם לתשריט התכנית מסווגת החלקה שבנדון ביעוד מגורים ג'.

להלן עיקר זכויות הבניה באזור מגורים ג':

מגרש מינימלי:	473 מ"ר
זכויות בניה:	25%
קומות:	1
מס' יח"ד:	2
מבני עזר:	25 מ"ר

6.1.2 תכנית מס' 738, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 1933 מיום 12.07.1973.

בהתאם לתשריט התכנית מסווגת החלקה שבנדון ביעוד מגורים א'. התכנית אינה משנה את זכויות הבניה.

6.1.2 תכנית מס' 2082, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2799 מיום 1.04.1982.

התכנית מתירה הקמת קומה ב' חלקית בשיעור 75% מהשטח המותר לבניה בקומה א'. שטח הקומה העליונה יכלול את שטחי המרפסות והמדרגות.

לא תותר הקמת קומה ב' במגרשים בהם נוצלו אחוזי הבניה בקומה א' מעבר לאחוזים המותרים בחוק. החניה תוסדר בשטח המגרש לשביעות רצון מהנדס העיר.

6.1.3 תכנית מתאר מקומית ע', אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3275 מיום 28.11.1985.

התכנית חלה על מרחב התכנון של תל אביב-יפו וקובעת הוראות להקמת מרתפים.

בהתאם לתקנון התכנית תותר הקמת קומת מרתף בהיקף הבית. במרתף יותרו שימושי חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, אולם למשחקים לילדים, חדרי מדרגות, חדרי שירותים לדיירים בלבד ומעליות.

אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

6.1.4 תכנית מתאר מקומית מס' 2550, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4096 מיום 1.04.1993.

בהתאם להוראות התכנית תותר הקמת מוסך לחניה פרטית בשטח 18 מ"ר במגרשים לבניה צמודת קרקע.

6.1.5 תכנית מתאר מקומית ג', אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4208 מיום 21.04.1994.

בהתאם להוראות התכנית תותר בבניינים חד קומתיים ובקוטג'ים צמודי קרקע הקמת עליית גג בחלל גגות משופעים. שטחה של עליית הגג יהיה בנוסף לשטחי הבנייה העיקריים המותרים, זאת בתנאי שרום הגג לא יעלה על 6 מ' מדוד מרצפת הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג ושיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ-40%.

6.1.5 תכנית מתאר מקומית מס' 2550 א', אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4490 מיום 11.02.1997.

בהתאם להוראות התכנית תותר הקמת מוסך לחניה פרטית בשטח 18 מ"ר במגרשים לבניה צמודת קרקע. שטח מקום חניה נוסף לא יעלה על 15 מ"ר. שטח החניה יחשב כשטח שירות.

6.1.7 תכנית מתאר מקומית מס' 2754, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4632 מיום 29.03.1998.

בהתאם להוראות התכנית תותר הקמת בריכות שחיה, בריכות נוי וג'קוזי בחצרות בבתים פרטיים צמודי קרקע, כולל מתקנים טכניים בכל תחום המגרש, כולל בקו בניין "0".

6.1.8 תכנית מפורטת מס' 2792, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4744 מיום 26.04.1999.

בהתאם להוראות התכנית רשאית הועדה המקומית לאשר, רק למטרות שיפוץ ואחזקה של בתי המגורים הפרטיים הקיימים (כגון: החלפת גג רעפים, שינויים פנימיים וכדומה), קו בניין עפ"י היקף המבנה הסגור הקיים בהיתר, שיצא לפני אישור תכנית זו, אם תשוכנע שאין בכך פגיעה בחזית הרחוב ו/או בבתים הסמוכים.

6.1.9 תכנית מס' 2907, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4922 מיום 20.09.2000.

התכנית קובעת קו בניין צידי של 2 מ'.

אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

6.1.10 **תכנית מתאר מקומית ע'1**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5167 מיום 18.03.2003.

התכנית קובעת הוראות להקמת מרתפים ואת השימושים המותרים בהם.

בהתאם להוראות התכנית, בבתים צמודי קרקע תותר בניית קומת מרתף אחת בשטח תכסית קומת הקרקע כפי שנקבע בהוראות התכנית הראשית. היתר למרתפים בשטח גדול יותר ינתן לאחר שהשתכנעה הועדה המקומית כי הדבר דרוש לתפקוד הבית.

גובה קומת המרתף לא יהיה גדול מ-4 מ' מדוד מפני הרצפה ועד תחתית התקרה.

התכליות המותרות בקומת המרתף: שטחי שירות כלליים ושטחים נלווים למגורים. לא יותרו מגורים במרתף. יותרו משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית.

היטל השבחה יגבה לפי קומת מרתף אחת בשטח תכסית קומת הקרקע, יתרת היטל השבחה, ככל שתהיה כזו, תשולם בעת המימוש.

כמו כן יותרו משרדים לבעלי מקצוע חופשי במרתף לשימוש דיירי הבית.

6.1.11 **תכנית מפורטת מס' 3407**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5293 מיום 29.04.2004.

התכנית קובעת קו בניין אחורי של 5 מ'.

6.1.12 **תכנית מתאר מקומית מס' 3450**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5593 מיום 8.11.2006.

בהתאם להוראות התכנית תותר הקמת תוספת בניה בשתי חלופות:

- כל שטחי השירות (מבנה עזר) יקבעו כשטחים עיקריים ויוצמדו למבנה העיקרי.
- תותר בניית מבנה עזר בחצר, ללא הצמדה למבנה העיקרי בשטח מירבי של 5 מ"ר שיחשבו כשטחי שירות. בניית מבנה העזר תותר מחוץ לקוי הבניין.

אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

6.1.13 תכנית מתאר מקומית ג'1, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5705 מיום 20.08.2007.

התכנית התירה הקמת חדר יציאה לגג בשטח של עד 40 מ"ר ליח"ד עם אפשרות להגדלת תכסית הבניה על הגג לשיעור מירבי של 65% משטחו, כולל שטח חדר המדרגות וחדרים טכניים, בתנאי של בניה בו זמנית של כל השטחים האפשריים לבניה על הגג.

התכנית אינה מאפשרת הקמת חדר יציאה לגג על קומה עליונה חלקית (הקטנה מ-80% משטח הקומה שמתחתיה).

כן התירה התכנית הקמת פרגולות בשטח של 1/3 משטח מרפסת הגג או בשטח של 10 מ"ר, לפי הגדול ביותר, בהתאם לתנאים הקבועים בתכנית.

לחילופין התירה התכנית הגבהת רום הגג בגגות משופעים ל-7 מ', מדוד מרצפת הקומה העליונה. שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ-40%, כאמור בתקנות התכנון והבניה. המתקנים הטכניים ישולבו בתוך חלל הגג המשופע. לא תותר הבלטת המתקנים מעבר למישורי הגג. קולטי השמש ימוקמו במקביל לשיפוע הגג ובצמוד לו, כמפורט בנספח העיצוב האדריכלי. חדרי מכוונות למעליות לא יבלטו מעבר למישורי הגג.

6.2 מצב חדש

תכנית תא/5000, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 7407 מיום 22.12.2016.

להלן עיקרי ההוראות הרלוונטיות:

מטרות התכנית:

1. שימור וחיזוק מעמדה של תל אביב-יפו כמרכז כלכלי ותרבותי של ישראל וכנוקדת מפגש מרכזית בין ישראל לעולם.
2. קידומה של תל אביב-יפו כעיר לכל תושביה, תוך פיתוח בר קיימא של סביבה עירונית אטרקטיבית ובת השגה ותוך שיפור איכות החיים של מגוון תושבי העיר.
3. יצירת עתודות של שטחי בניה למגורים ולתעסוקה על ידי ציפוף משמעותי של שטחי התעסוקה ומתן העדפה מתקנת לפיתוח שטחי מגורים בדרום העיר ובמזרחה.
4. קבעית כללים שיאפשרו התחדשות עירונית ושימור המורשת, הנוף והסביבה, שילוב בין הבנוי לפתוח, צמצום מטרדים סביבתיים וקידום מערכת חחבורה רב-אמצעית שיוצרת העדפה לתחבורה ציבורית, רכיבה על אופניים והליכה רגלית.

אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

5. הצבת תכנית המתאר כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח, באמצעות הגדלת הוודאות התכנונית, קיצור וייעול הליכי התכנון והגדלת העצמאות של הועדה המקומית.
6. מתן הוראות לעריכת תכניות עתידיות.

התכנית הינה תכנית מתאר מקומית (כוללנית) לעיר תל אביב-יפו ואינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה. תכנית זו קובעת הוראות לעריכת תכניות מפורטות שייערכו ויאושרו מכוחה.

החלקה שבנדון כלולה במתחם תכנון 210 ומסווגת ביעוד לאזור מגורים בבניה נמוכה.

בכל יעוד קרקע ניתן להתיר, בנוסף על השימושים העיקריים, הנוספים והכלליים, גם שימושים נלווים, ובלבד שהיקף שטחי הבניה לשימושים הנלווים לא יעלה על 5% מסך שטחי הבניה המאושרים לאותו ייעוד קרקע באותה תכנית.

הוועדה רשאית לקבוע בתכנית שטחי בניה מעל מפלס הכניסה הקובעת בהיקף שיחושב על ידי הכפלת הרח"ק² הבסיסי בשטח המגרש, בכפוף להקצאת שטחים לצרכי ציבור הנדרשים מהגדלת שטחי הבניה.

שטחי הבניה מעל מפלס הכניסה הקובעת לא יפחתו משטח הבניה הבסיסי, אלא בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת ולפיה לא ניתן לבנות במגרש שטחי בניה בהיקף הבסיסי הנ"ל מהסיבות הנובעות מתכונותיו הפיזיות והתכנוניות או מהצורך בשימור.

הוועדה רשאית לקבוע בתכנית שטחי בניה העולים על שטח הבניה הבסיסי ובלבד שלא יעלו על מכפלת הרח"ק המרבי בשטח המגרש, בהתקיים כל התנאים המפורטים בתכנית.

שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה.

הוועדה תוכל לאשר שטחי בניה בתת הקרקע בהיקף של 100% משטחי הבניה שמעל הקרקע, בכפוף להכנת מסמך מדיניות לנושא זה. בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבניין.

² רח"ק (רצפה חלקי קרקע) – היחס שבין סך כל שטחי הבניה מעל למפלס הכניסה הקובעת במגרש מסויים, חלקי שטח המגרש.

אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

על אף זאת, ניתן יהיה לקבוע בתכנית בקומה עליונה בתת הקרקע, שימוש למגורים, בכפוף לאישור מסמך מדיניות ע"י הוועדה המקומית שייקבע, בין היתר, כללים בנוגע להגדרת תת הקרקע לעניין זה, לתכסית המקסימלית של מפלס המגורים בתת הקרקע, לאופן אוורור מפלס המגורים בתת הקרקע וכדומה.

הוועדה תחליט על הפקדתה של תכנית עתידית רק לאחר שיוצגו לפנייה נתונים אודות השתלבות הבניה המבוקשת במרקם הקיים ו/או המתוכנן בתכנית קודמת או מופקדת בסביבת התכנית, מבחינת מאפייני הבינוי, תכסית וכדומה.

שטחי הבנייה המרביים לא יעלו על רח"ק 1. לא תאושר תוספת קומות ותוספת יח"ד מעבר למותר על פי תכניות קודמות. במגרש פנוי, צפיפות המגורים לא תעלה על 8 יח"ד לדונם נטו.

בבתים צמודי קרקע במתחם 210 גובה הבניה יהיה עד 3 קומות ותכסית הבניה עד 35% משטח המגרש לכל קומה.

הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה לייעודים סחירים מעבר לשטחים לייעודים סחירים המותרים על פי תכניות קודמות, או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות. הוראות כאמור תקבענה ככל שהן נדרשות כתוצאה מתוספת שטחי הבניה ומהשימושים המבוקשים בתכנית.

מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו ע"י הוועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת אשר תכלול, בין היתר, התייחסות למאפייני התכנית ולמאפייני האזור בו נמצאת התכנית.

היקף ההקצאה הנדרשת ייקבע בתחום שיקול הדעת בהתייחס לבדיקה התכנונית המוקדמת.

בגין מגרש המיועד למגורים יוקצו, ככל הניתן, שטחי קרקע לצורך שטח ציבורי פתוח בהיקף של 2 עד 6 מ"ר לנפש.

בגין מגרש המיועד למגורים יוקצו, ככל הניתן, שטחי קרקע לצורך שטח לבנייני ציבור בהיקף של 1 עד 7 מ"ר לנפש.

אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

6.3 רישוי

6.3.1 בתאריך 5.03.1959 ניתן היתר בניה מספר 802 לתוספת חדר שירותים בשטח של 7.68 מ"ר למבנה קיים במחצית הצפונית של החלקה, נשוא השומה (תת חלקה 1).

6.3.2 בתאריך 3.06.1971 ניתן היתר בניה מס' 175 להקמת מחסן בחצר בשטח של 12 מ"ר במחצית הצפונית של החלקה, נשוא השומה (תת חלקה 1).

מתכנית הבקשה עולה כי שטח הבניין הקיים על המחצית הצפונית של החלקה הינו כ-65 מ"ר (לא כולל המחסן בחצר בשטח של 12 מ"ר ולא כולל מרפסות). [הערת הח"מ: במועד הביקור בנכס נמצאה המרפסת העורפית, בשטח של כ-13 מ"ר, מקורה וסגורה].

6.3.3 בתאריך 27.07.1998 ניתן היתר בניה מס' 2970950 להריסת הבניה הקיימת על המחצית הדרומית של המגרש והקמת בניין חדש בן 2 קומות עם עליית הגג מעל מרתף, קוטג' בקיר משותף. בתשריט תכנית ההיתר מסומן בית המגורים הנדון בשטח של כ-65 מ"ר + מרפסת מקורה וסגורה בשטח של כ-13 מ"ר.

7. הזכויות בנכס

7.1 נסח רישום:

עפ"י נסח רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 15.05.2017 רשומה תת חלקה 1 בחלקה 410 בגוש 6336 בפנקס הבתים המשותפים בלשכת רישום המקרקעין בתל אביב.

שטח החלקה הרשום:	503 מ"ר
שטח תת החלקה:	57 מ"ר
הצמדות:	קרקע - 237 מ"ר
החלק ברכוש המשותף:	1/2
הבעלים:	פלר חיה, בשלמות

7.2 הסכם מכר:

הוצג בפני העתק הסכם מכר שנחתם ביום 3.01.2018 בין מר פלר זאב ומר פלר גרשון (להלן: "המוכר") לבין קונה פרטי (להלן: "הקונה") [לא פורסם שם הקונה מטעמי פרטיות], על-פיו נמכר בית מגורים הרשום כבית משותף והצמדותיה, והמצוי ברחוב רמות נפתלי 5 תל אביב, הידוע גם כתת חלקה 1 בחלקה 410 בגוש 6336, תמורת סך של 4,770,000 ₪.

אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

8. שומות הצדדים

הוצגו בפני שומות הצדדים, שעיקרן מובא להלן:

8.1 שומת הועדה המקומית (המשיבה)

מר רמי סויצקי, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית, אשר ערך את חוות דעתו ביום 6.07.2018 העריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס עקב אישור תכנית תא/5000, כדלקמן:

מצב קודם:

שטח מגרש: 251.5 מ"ר

שטח אק'	מקדם	שטח	
37.73 מ"ר אק'	60%	62.88 מ"ר	מרתף בקונטור קומת הקרקע – 25%
7.50 מ"ר אק'	60%	12.50 מ"ר	מרתף מתחת למבנה העזר
19.80 מ"ר אק'	60%	33.00 מ"ר	מרתף מתחת לחניה
62.88 מ"ר אק'	100%	62.88 מ"ר	זכויות בניה בקומת קרקע – 25%
47.16 מ"ר אק'	100%	47.16 מ"ר	זכויות בניה בקומה א' – 18.75%
12.50 מ"ר אק'	100%	12.50 מ"ר	מבנה עזר מוצמד לבית מגורים
44.01 מ"ר אק'	70%	62.88 מ"ר	עליית גג
12.50 מ"ר אק'	100%	12.50 מ"ר	ממ"ד
6.00 מ"ר אק'	25%	24.00 מ"ר	שטחי שירות
9.90 מ"ר אק'	30%	33.00 מ"ר	חניה
3.20 מ"ר אק'	40%	8.00 מ"ר	בריכה
22.93 מ"ר אק'	20%	114.63 מ"ר	חצר
286.09 מ"ר אק'			סה"כ שטח אק' במצב הקודם

מצב חדש:

שטח מגרש: 251.5 מ"ר

שטח אק'	מקדם דחיה	מקדם	שטח	
37.73 מ"ר אק'		60%	62.88 מ"ר	מרתף בסיסי בהתאם לשטח ק"ק במצב קודם – 25%
7.50 מ"ר אק'		60%	12.50 מ"ר	מרתף מתחת למבנה עזר
19.80 מ"ר אק'		60%	33.00 מ"ר	מרתף מתחת לחניה
5.51 מ"ר אק'	0.51	10%	108.38 מ"ר	הגדלת שימושים במרתף
9.44 מ"ר אק'	0.51	20%	92.83 מ"ר	השלמת שטח מרתף ל-80%
62.88 מ"ר אק'		100%	62.88 מ"ר	זכויות בניה לקומת קרקע – 25%
12.50 מ"ר אק'		100%	12.50 מ"ר	מבנה עזר
6.43 מ"ר אק'	0.51	100%	12.65 מ"ר	השלמת זכויות בניה בקומת הקרקע ל-35%
47.16 מ"ר אק'		100%	47.16 מ"ר	זכויות בניה קומה א' במצב הקודם – 18.75%
20.78 מ"ר אק'	0.51	100%	40.87 מ"ר	השלמת זכויות בניה בקומה א' ל-35%
44.01 מ"ר אק'		70%	62.88 מ"ר	זכויות בניה קומת גג
6.39 מ"ר אק'	0.51	100%	12.58 מ"ר	השלמת זכויות בניה בקומת גג ל-30%
1.28 מ"ר אק'	0.51	20%	12.58 מ"ר	מרפסת גג
(16.78 מ"ר אק')	0.51	100%	33.00 מ"ר	הפחתת שטח חניה מזכויות תא/5000
9.90 מ"ר אק'		30%	33.00 מ"ר	תוספת חניה
(12.20 מ"ר אק')	0.51	100%	24.00 מ"ר	הפחתת שטח שירות מזכויות תא/5000
6.00 מ"ר אק'		25%	24.00 מ"ר	תוספת שטחי שירות
3.20 מ"ר אק'		40%	8.00 מ"ר	בריכה
31.10 מ"ר אק'		20%	155.48 מ"ר	חצר
(4.15 מ"ר אק')	0.51	20%	40.85 מ"ר	חצר דחוייה
298.46 מ"ר אק'				סה"כ שטח אק' במצב

אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

השבחה:

12.36 מ"ר אק'

סה"כ תוספת שטח אק':

1.12

מקדם מיקום:

14,000 ₪

שווי מ"ר מבונה:

193,880 ₪

ההשבחה:

לתאריך הקובע 6.01.2017.

אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

8.2 שומת בעלי הזכויות בנכס (המבקשים)
מר ליאור בדש יוסף, שמאי מקרקעין מטעם בעלי הזכויות בנכס, אשר
 ערך את חוות דעתו ביום 22.10.2018, העריך כי לא חלה השבחה בשווי
 הנכס עקב אישור תכנית תא/5000.

לחילופין, חישב שמאי המבקשים את ההשבחה כדלקמן:

מצב קודם:

237 מ"ר

שטח מגרש:

שטח אק'	מקדם	שטח	
50.00 מ"ר אק'	0.50	100.00 מ"ר	מרתף אפקטיבי עד 100 מ"ר
59.25 מ"ר אק'	1.00	59.25 מ"ר	קומת קרקע
12.50 מ"ר אק'	1.00	12.50 מ"ר	מבנה עזר (צמוד)
44.44 מ"ר אק'	1.00	44.44 מ"ר	קומה א'
37.33 מ"ר אק'	0.70	53.33 מ"ר	עליית גג אפקטיבית (90% מקומה א')
12.50 מ"ר אק'	1.00	12.50 מ"ר	ממ"ד
11.55 מ"ר אק'	0.35	33.00 מ"ר	חניה
3.20 מ"ר אק'	0.40	8.00 מ"ר	בריכה
41.91 מ"ר אק'	0.35	119.75 מ"ר	חצר
272.68 מ"ר אק'			סה"כ שטח אק' במצב הקודם

מצב חדש:

237 מ"ר

שטח מגרש:

שטח אק'	מקדם	שטח	
50.00 מ"ר אק'	0.50	100.00 מ"ר	מרתף אפקטיבי עד 100 מ"ר
59.25 מ"ר אק'	1.00	59.25 מ"ר	קומת קרקע
6.72 מ"ר אק'	0.60	11.20 מ"ר	קומת קרקע - תוספת
12.50 מ"ר אק'	1.00	12.50 מ"ר	מבנה עזר (צמוד)
44.44 מ"ר אק'	1.00	44.44 מ"ר	קומה א'
23.11 מ"ר אק'	0.60	38.51 מ"ר	קומה א' - תוספת
37.33 מ"ר אק'	0.74	53.33 מ"ר	עליית גג אפקטיבית (90% מקומה א')
4.48 מ"ר אק'	0.42	10.67 מ"ר	עליית גג אפקטיבית - תוספת
12.50 מ"ר אק'	1.00	12.50 מ"ר	ממ"ד
11.55 מ"ר אק'	0.35	33.00 מ"ר	חניה
3.20 מ"ר אק'	0.40	8.00 מ"ר	בריכה
35.19 מ"ר אק'	0.35	100.55 מ"ר	חצר
300.26 מ"ר אק'			סה"כ שטח אק' במצב החדש

השבחה:

27.58 מ"ר אק'

סה"כ תוספת שטח אק':

0.0456

מקדם דחיה (i=6% ; n=53):

0.6

מקדם בניה חדש ע"ג ישן:

0.8

מקדם הפרשה לצרכי ציבור:

14,000 ₪

שווי מ"ר מבונה:

8,450 ₪

ההשבחה, במעוגל:

לתאריך הקובע 6.01.2017.

אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

9. עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה

9.1 הנושאים השנויים במחלוקת:

- בין הצדדים קיימות מחלוקות בנושאים הבאים:
- תרומת תכנית תא/5000 לשווי הנכס.
- ערכי שווי.

9.2 פירוט עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

9.2.1 תרומת תכנית תא/5000 לשווי הנכס

שמאי המבקשים:

שמאי המבקשים טוען כי במועד הקובע של תכנית תא/5000, ואף בימים אלא, לא ניתן לנצל את זכויות הבניה מכח התכנית, ונכון לעת הזו הזכויות תאורטיות וערטילאיות, ויהיה ניתן לנצלם בעתיד, אם בכלל, רק לאחר אישור תכנית מפורטת במתחם 210 בו כלול הנכס הנדון.

לטענת שמאי המבקשת, הבית הקיים הינו בית ותיק בשטח בנוי קטן אשר נמכר לאחרונה. ניתן להניח כי בזמן הקרוב הרוכש יהרוס את הבית הקיים ויקים תחתיו בית מגורים חדש תוך ניצול מלוא זכויות הבניה המותרות כיום. לפיכך, ככל שתאושר תכנית מפורטת כאמור בעתיד, הדבר יקרה רק לאחר הקמת בית מגורים חדש, מה שיגרום לתקופת דחיה עד למימוש משמעותית יותר מעבר לתקופה שנקבעה בשומת המשיבה.

מכאן טוען שמאי המבקשים כי נוכח הסיכונים ואי הוודאות, תוספת בניה מעבר למותר בתכניות המאושרות במצב הקודם, תבוצע, ככל שתבוצע בכלל בעתיד, רק לאחר שהבית החדש יצבור פחתים פיסיים.

שמאי המבקשים טוען כי ככל שתאושר בעתיד תכנית מפורטת לתוספת זכויות בניה מעבר למותר בתכניות המאושרות במצב הקודם, יש להביא בחשבון, בנוסף למקדם הדחיה למימוש שהביא בחשבון שמאי המשיבה בשומתו, את הגורמים הבאים:

1. מקדם שוליות – 0.6.
2. מקדם בניה חדש ע"ג ישן – 0.6.
3. מקדם הפרשות לצרכי ציבור – 0.8 (בהתבסס על הוראות תכנית תא/5000).

אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מכל האמור לעיל טוען שמאי המבקשים כי יש לדחות את ההשבחה במלואה עד למימוש, ככל שיהא בנכס לאחר אישור תכנית מפורטת שתאפשר ניצול זכויות בניה.

לחילופין, חישב שמאי המבקשים את ההשבחה כמפורט בפרק התחשיבים לעיל.

בנוסף טוען שמאי המבקשים כי את ההשבחה יש לחשב משטח מגרש של 237 מ"ר כפי שמצויין בסמכי הבית המשותף, ולא משטח מגרש של 251.5 מ"ר כפי שנקבע בשומת שמאי המשיבה.

שמאי המשיבה:

שמאי המשיבה טוען כי תכנית תא/5000 מוסיפה זכויות בניה בצורה משמעותית וברורה.

לטענת שמאי המשיבה מדובר בתכנית כלל עירונית, שעניינה תוספת זכויות בניה משמעותית.

שמאי המשיבה טוען כי המתודולגיה לבחינת ההשבחה עקב אישור התכנית הינה בחינת תרומת התועלת לשווי. זאת על בסיס עסקאות השוואה שנכרתו לאחר תחילתה של התכנית.

במתודולגיה זו, הרווחת בתורת השמאות, קביעת השווי של כל יחידת תועלת נסמכת על עסקאות השוואה שנכרתו לאחר תחילתה של התכנית במצב החדש, וממנה נגזר שווי המקרקעין במצב הקודם, הנסמך על גישה שמאית.

זאת השיטה השמאית האפשרית היחידה, במיוחד כשעסקינן בתכנית כלל עירונית. ההסתמכות על עסקאות השוואה במצב הקודם זרות לה.

שמאי המשיבה טוען כי המתודולגיה השמאית בה נקט היא הנבחרת, שלא לומר היחידה, שכן עסקאות השוואה שנכרתו טרם תחילתה של התכנית, כוללות בהכרח מרכיב השבחה שמקורו בתכנית הנבחנת ("ציפיות"). במילים אחרות, לא ניתן לבסס את השווי במצב הקודם על עסקאות השוואה שנכרתו טרם תחילתן של התכניות, כאשר אין מחלוקת כי התמורה ששולמה בהן הושפעה מהכנת התכנית המשביחה, תוך נטרול השפעת התכניות המשביחות על התמורה.

עוד טוען שמאי המשיבה כי עקרונות השומה והמתודולגיה בהם נקט מהווים אבני יסוד בתורת הכלכלה המודרנית, בתורת הערך, בתורת התועלת ובתורת שמאות המקרקעין, והם אלה שהנחו אותו כאשר ערך את שומתו.

אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי המשיבה טוען כי במקרים כגון המקרה הנדון, טענה לפיה "שווי במצב הקודם המבוסס על עסקאות השוואה", זהו מונח שאינו קיים במציאות. זהו "ערך סינתטי" שרק שמאי מקרקעין יכול לייצר אותו בכלים שמאיים מקובלים, ורק לצורך אומדן ההשבחה. אף עסקת השוואה אינה יכולה להוכיח אותו, במיוחד כשעסקינן בתכנית כלל עירונית.

לטענת שמאי המשיבה כל הטוען "שערך סינתטי" זה קיים במציאות ומנסה לבסס אותו על עסקאות השוואה, טועה.

היות שלא קיימות כלל עסקאות השוואה בנכסים דומים, שהתמורה בהן לא הושפעה מהכנת התכניות המשביחות, מאחר והתכניות המשביחות חלות גם על כל נכסי ההשוואה והשפיעו על התמורה בהם באופן דומה, לא ניתן במקרה הנדון לפעול בדרך הנ"ל.

הדרך היחידה האפשרית לנטרול השפעת הכנת התכניות המשביחות על התמורה בעסקאות ההשוואה הינה שימוש בתורת התועלת, על-פיה נבחן שוויו של נכס בהתבסס על עסקאות השוואה, שנערכו לאחר תחילתה של התכנית, תוך בחינת סך התועלות של כל רכיביהן.

לעניין זה מפנה שמאי המשיבה לפסק הדין בע"א (ת"א) 1231/93 דורי מנור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה מרכז.

שמאי המשיבה טוען כי בדיקת המחיר הסביר להתקבל בעסקה בין מוכר מרצון לבין קונה מרצון ערב תחילתה של התכנית היא נתון שניתן להגיע אליו בקלות יחסית. לא כן כאשר מדובר בשווי, בו מנוטרל החלק הנובע מציפיות המבוססות על התכנית. ייתכן שהדברים היו פשוטים לו ניתן היה לחשב כבסיס את שווי המקרקעין בסמוך לתחילתה של התכנית הקודמת, שכן יש להניח שבאותו מועד לא היו ציפיות לגבי התכנית הבאה.

אולם, אין אפשרות להיעזר בשווי הנכס בסמוך לאישור התכנית הקודמת, אשר שונתה עתה. שווי הקרקע אינו מושפע רק מהשינויים שיחולו עקב התכנית החדשה. השווי מושפע מביקוש והיצע המשתנים במהלך הזמן ואינם זהים לתחילת התכנית החדשה לביקוש ולהיצע בשעה שקיבלה תוקף התכנית הקודמת.

הביקוש וההיצע מושפעים מהתפתחויות שונות במשק ובחברה וכן, משינויים החלים בסביבה בה מצויים המקרקעין, שינויים שאינם באים לידי ביטוי בשל התכנית החדשה.

אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי המשיבה טוען כי אין ספק שחשיפת שווי המקרקעין ערב תחילתה של התכנית והפקתו משווי השוק לאחר תחילת התכנית, מצריכים עבודה שמאית מעמיקה וראויה. אם הדבר מצריך פיתוח כלים שמאיים, שיקלו על המלאכה בחלוף הזמן, על הדבר להיעשות.

מכל האמור לעיל טוען שמאי המשיבה כי לתכנית תא/5000 קיימת תרומה כלכלית גדולה ביחס לזכויות הבניה במצב הקודם. הרח"ק המצוין בתכנית יגדיל את הזכויות באופן ודאי ומשמעותי. כמו גם אפשרויות ניצול המרתף אשר גדלו באופן משמעותי.

הכרעה:

הנני מסכים עם שמאי המשיבה בכל הקשור למתודולוגיה השמאית אותה יש לנקוט לצורך הערכת שווי הנכס במצב הקודם. אכן, לא ניתן להסתמך על עסקאות שנכרתו ערב תחילת התכנית, מאחר ואלו הושפעו מהכנת התכנית, ויש לבסס את השווי על תורת התועלת תוך שימוש בכלים שמאיים.

תכנית תא/5000 יוצרת **מסגרת תכנונית** לתוספת משמעותית של זכויות בניה, אך אינני מסכים עם שמאי המשיבה כי יש להתייחס לתוספת זכויות זו כאל תוספת וודאית. לגבי בניה צמודת קרקע למגורים קובעת התכנית כי "שטחי הבנייה המרביים **לא יעלו** על רח"ק 1" על כל המשתמע מכך. בהתחשב בכל ההתניות הקבועות בהוראות התכנית, ניתן להניח כי בבניה צמודת קרקע למגורים, בה אין היתכנות מעשית להפרשת שטחים לצרכי ציבור, ייקבעו שטחי בניה מרביים פחותים מרח"ק 1.

על האמור לעיל בדבר אי הוודאות לגבי היקף זכויות הבניה שייאושר בעתיד, יש להוסיף רכיבי אי וודאות נוספים העולים מהוראות התכנית, כגון הדרישה להשתלבות הבניה המבוקשת במרקם הסביבתי, רמת הביקוש להגדלה משמעותית בהיקף זכויות הבניה, תקופת הדחיה הסבירה, שיקול דעת הוועדה המקומית ועוד.

לפיכך, אינני מסכים עם שמאי המשיבה כי יש להתייחס להוראות התכנית בדבר זכויות בניה בשיעור רח"ק 1 כאל זכויות מוקנות וודאיות, ומאידך אינני מסכים עם שמאי המבקשים כי התכנית לא יצרה כל השבחה לשווי הנכס.

אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בהינתן כי בנכס בוצעה עסקה לאחר המועד הקובע, בחרתי להתבסס עליה, תוך ביצוע התאמת מועד, כעסקה המשקפת את שווי השוק במצב החדש של הנכס הנדון, הכולל את רכיב ההשבחה עקב אישור תכנית תא/5000.

לצורך ביצוע התאמה בין מועד ביצוע העסקה (3.01.2018) לבין המועד הקובע של תכנית תא/5000 (6.01.2017), בחנתי את מדד מחירי הדירות המפורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, ממנו עולה כי עליית מחירי הדירות בתל אביב, בין חודש דצמבר 2016 לבין חודש דצמבר 2017, הינה בשיעור של כ-1.5%. היות ועסקינן בשווי זכויות בניה ולא בשווי בנוי, שיעור עליית המחירים שיש לזקוף לקרקע ריקה בתקופה הנ"ל הינו בשיעור של כ-3%.

לאחר שבחנתי את השומות המכריעות שבוצעו בסביבת הנכס, אליהן הפנה שמאי המשיבה, על נתוני השווי המצויינים בהן וניתוחם, תוך התייחסות למיקומו של הנכס ולמועד הקובע, קיבלתי את השווי שקבע שמאי המשיבה לנכס הנדון, בסך של 15,680 ₪ למ"ר מבונה אק³.

לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקשים לעניין שטח המגרש לחישוב זכויות בניה.

היות והחלק ברכוש המשותף של המבקשים הינו מחצית מחלקה בשטח של 503 מ"ר, שטח המגרש לחישוב זכויות בניה הינו 251.5 מ"ר. עם זאת בבחינת שטח החצר נלקח בחשבון שטח המגרש בפועל שהינו 237 מ"ר.

³ 14,000 ₪ למ"ר מבונה בתוספת 12% בגין מיקומו העדיף של הנכס הנדון.

אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לאור כל האמור, קבעתי את שווי הנכס בכל אחד ממצבי התכנון, כדלקמן:

שווי הנכס במצב התכנוני החדש:
 התמורה בעסקת המכר: ₪ 4,770,000
 מקדם התאמה למועד הקובע: 1/1.03
שווי הנכס במצב החדש, במעוגל: ₪ 4,630,000

שווי הנכס במצב התכנוני הקודם:
 שטח מגרש לחישוב זכויות בניה: 251.5 מ"ר
 שטח מגרש בפועל: 237 מ"ר

שטח אק'	מקדם	שטח	
41.48 מ"ר אק'	0.60	69.13 מ"ר	מרתף – קונטור קומת קרקע ⁴
62.88 מ"ר אק'	1.00	62.88 מ"ר	זכויות בניה בק"ק – 25%
47.16 מ"ר אק'	1.00	47.16 מ"ר	זכויות בניה בקומה א' – 18.75%
49.77 מ"ר אק'	0.80	62.22 מ"ר	עליית גג ⁵
12.50 מ"ר אק'	1.00	12.50 מ"ר	מבנה עזר מוצמד
0.80 מ"ר אק'	0.10	8.00 מ"ר	בריכה
12.50 מ"ר אק'	1.00	12.50 מ"ר	ממ"ד
12.00 מ"ר אק'	0.50	24.00 מ"ר	שטחי שירות
13.20 מ"ר אק'	0.40	33.00 מ"ר	חניה
40.82 מ"ר אק'	0.35 ⁶	116.62 מ"ר	חצר
293.11 מ"ר אק'			סה"כ שטח אק'

סה"כ שטח אק' במצב הקודם: 293.11 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה אק': ₪ 15,680
סה"כ שווי הנכס במצב הקודם, במעוגל: ₪ 4,596,000

⁴ שטח תכסית קומת הקרקע בתוספת מחצית משטח מבנה עזר שהפך לשטח עיקרי.
⁵ 90% משטח קומת הקרקע בתוספת מחצית משטח מבנה עזר שהפך לשטח עיקרי, תוך התחשבות בבניה עם חללים עוברים.
⁶ נוכח שטחה הקטן של החצר.

אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

9.2.2 ערכי שווי

שמאי המשיבה:

בקביעת השווי למועד הקובע התבסס שמאי המשיבה על שומות מכרעות, בהן נקבע שווי למ"ר מבונה למועד הקובע של תכנית תא/5000, כדלקמן:

- שומה מכרעת של גבי דורית פריאל ברחוב אשכנזי 22, בה נקבע שווי למ"ר מבונה בסך של 15,000 ₪.
- שומה מכרעת של גבי נורית ג'רבי ברחוב אוגרית 13, בה נקבע שווי למ"ר מבונה בסך של 17,000 ₪.
- שומה מכרעת של גבי דורית פריאל ברחוב שמגר 27, בה נקבע שווי למ"ר מבונה בסך של 19,000 ₪.
- שומה מכרעת של מר משה נדס ברחוב גולי קניה 16, בה נקבע שווי למ"ר מבונה בסך של 14,000 ₪.
- שומה מכרעת של מר אלי כהן ברחוב ק"ס 62, בה נקבע שווי למ"ר מבונה בסך של 13,000 ₪.
- שומה מכרעת של מר מוטי דיאמנט ברחוב ק"ס 58, בה נקבע שווי למ"ר מבונה בסך של 14,500 ₪.
- שומה מכרעת של גבי נורית ג'רבי ברחוב ק"ס 59 פינת רחוב הל"ה 32, בה נקבע שווי למ"ר מבונה בסך של 12,000 ₪.
- שומה מכרעת של מר יעקב פז ברחוב ק"ס 52, בה נקבע שווי למ"ר מבונה בסך של 14,000 ₪.

שמאי המבקשים:

שמאי המבקשים אימץ את השווי הבסיסי שנקבע ע"י שמאי המשיבה.

הכרעה:

לאחר שבחנתי את השומות המכרעות שבוצעו בסביבת הנכס, אליהן הפנה שמאי המשיבה, על נתוני השווי המצויינים בהן וניתוחם, תוך התייחסות למיקומו של הנכס ולמועד הקובע, קיבלתי את השווי שקבע שמאי המשיבה לנכס הנדון, בסך של 15,680 ₪ למ"ר מבונה אק'.

אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10. תחשיב

שווי הנכס במצב החדש:	₪ 4,630,000
שווי הנכס במצב הקודם:	₪ 4,596,000
השבחה:	₪ 34,000

לתאריך הקובע 6.01.2017.

11. סיכום

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון ואת היטל ההשבחה, עקב אישור תכנית תא/5000, כדלקמן:

ההשבחה: ₪ 34,000

היטל השבחה: ₪ 17,000

לתאריך הקובע 6.01.2017.

אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

12. חלוקת שכר השמאי המכריע

שמאי המבקשים מבקש כי מלוא שכר השמאי המכריע יוטל על המשיבה, וזאת נוכח התנהלותה מול המבקשים, אשר קיבלו לבקשתם שומת השבחה שלא כללה את תכנית תא/5000, על אף שהשומה התקבלה אצל המבקשים לאחר תחילתה של התכנית. עובדה זו גרמה להם לנהל הליך כפול וכתוצאה מכך לבזבוז משאבי זמן וכסף.

שמאי המשיבה טוען כי יש להטיל על המבקשים את מלוא שכר השמאי המכריע היות ושמאי המבקשים קבע בחוות דעתו כי תכנית תא/5000 אינה משביחה וזאת למרות שמרבית השמאים המכריעים שדנו בתכנית תא/5000 לנכסים צמודי קרקע קבעו כי יש לחייב בגינה היטל השבחה.

הכרעה:

שומת ההשבחה הקודמת, אשר נערכה ע"י המשיבה לבקשת המבקשים, הוכנה בהתאם לבקשת המבקשים. בקשת המבקשים הוגשה למשיבה, לפי טענתם, ביום 23.12.2016. כלומר, יום למחרת פרסום ההודעה ברשומות על מתן תוקף לתכנית תא/5000.

בנסיבות אלה לא ניתן לדעתי לראות בהתנהלות המשיבה כהתנהלות החורגת ממתחם הסבירות, וניתן להניח כי התרחשה בתום לב. על אף חוסר הנוחות שנגרם למבקשים במקרה הנדון, לא מצאתי לנכון לסטות במקרה זה מהמקובל, והחלטתי להותיר את חלוקת השכר בחלקים שווים בין הצדדים.

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום,

אמנון נזרי

מהנדס בניין ושמאי מקרקעין

