רן וירניק שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רן וירניק, שמאי מקרקעין, משפטן
יפעת חכמי, שמאית מקרקעין, בוגרת מינהל עסקים
אסף גפן, שמאי מקרקעין, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים
לירן לב, מהנדס אזרחי

תאריך : 17.02.11
מס' תיק : 12321
מספרנו : 4195 -10

בעניין: **בוכנר יורם ורוזן איתי**
השמאי דני טרשנסקי dani@ktap.co.il

המבקשים

נ ג ד

הועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו hetelhashbachashamay@mail.tel-aviv.gov.il
השמאי יעקב כהן jacob@zc-eng.co.il

המשיבה

החלטת שמאי מכריע

חלקה 719 בגוש 6108
מגדל "מנהטן", דרך נמיר 84, פארק צמרת, תל אביב

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה מוניתי כשמאי מכריע לענין היטל השבחה לנכס הנדון, בגין מימוש בדרך של קבלת היתר בניה.

מטעם המשיבה הוגשה שומתו של מר יעקב כהן, שמאי מקרקעין, מתאריך 11.04.10 ובסימוכין 122/2010.

מטעם המבקשים הוגשה שומתם של מר אריה קמיל ומר דני טרשנסקי, שמאי מקרקעין, מתאריך 01.11.10 ובסימוכין 5161/10.

בתאריך 11.01.11 הוגשה התייחסות שמאי המשיבה לשומת המבקשים.

בתאריך 17.01.11 נערכה ישיבה בהשתתפות שמאי הצדדים ונציג המבקשת, פרוטוקול הישיבה הופץ לצדדים.

בתאריך 20.01.11 הועברה תגובת שמאי המשיבה לפרוטוקול.

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

א. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

1. הנכס הנדון מהווה חלקה מבונה במגדל מגורים "מנהטן", ידוע כחלקה 719 בגוש 6108, כתובתו דרך נמיר 84, פארק צמרת, תל אביב. שטחה הרשום של החלקה הינו 5,352 מ"ר.

2. מיקום הנכס בעברה המזרחי של דרך נמיר, בשכונת פארק צמרת שבמרכז העיר, שכונת מגורים ששטחה כ-130 דונם, תחומה בדרך נמיר במערב, נתיבי אילון במזרח, תחנת הרכבת (ת"א-מרכז) בדרום ומחלף ההלכה (בנתיבי אילון) בצפון.

השכונה צפויה לכלול בסיום בנייתה כ-1,700 דירות ב-12 מגדלי מגורים יוקרתיים בני כ-40 קומות (בהם מגדלי "**YOO**", מגדל "**W**", מגדל "**ONE**", מגדל "אביב בצמרת", מגדל "**NAM**" והנכס הנדון). נכון למועד עריכת השומה בנית כמחצית מהמגדלים הסתיימה. הנכס ממוקם בחלק הצפוני של השכונה, בסמוך מדרום למגדלי "**YOO**" המהווים את המגדלים הצפוניים ביותר בשכונה.

3. צורת החלקה עליה בנוי מגדל "מנהטן" כמעין טרפז, אורך חזיתה לדרך נמיר כ-55 מ', עומקה כ-100 מ' בממוצע, להלן גבולותיה:

מצפון - מגדלי "**YOO**" (2 מגדלים), מעברם כביש המוביל למחלף ההלכה (בנתיבי איילון).
ממערב - שטח מגונן וקיר אקוסטי, מעברם דרך נמיר, מעברה בית הספר "תיכון חדש".
מדרום - מגרש פנוי ומגודר בתחילת בניה (בייעוד למגורים).
ממזרח - רחוב ניסים אלוני (רחוב פנימי), מעברו מגדל "**NAM**" ומגדל "אביב בצמרת".

4. המגדל כולל קומת קרקע, קומת גלריה, 39 קומות מגורים, 2 קומות גג חלקיות ו-3 קומות מרתף, מכיל 166 דירות (על פי התכנית ההגשה המעודכנת). המגדל בנוי יציקות בטון, גמר החוץ קירות מסך ולוחות שיש. השטח הבנוי הכולל (על פי תכנית ההגשה) הינו כ-45,000 מ"ר (כ-22,000 מ"ר עיקרי, כ-8,000 מ"ר שירות עילי וכ-15,000 מ"ר שירות תת קרקעי).

השימושים בקומות הקרקע (בנוסף ללובי הכניסה) והגלריה הינם לנופש וספורט (דהיינו: מועדון בריאות, בריכת שחיה וכיו"ב). בקומות המרתף השימושים הינם למקומות חניה ולאחסנה. בקומות הגג החלקיות שימושים לחדרים טכניים.

5. סיור חיצוני ופנימי באחת מהדירות בנכס נערך בתאריך 13.02.11 ע"י רן וירניק ויפעת חכמי.

ב. <u>מצב תכנוני</u>

להלן המצב התכנוני הרלוונטי לנכס ולהשבחה (החלוקה בין 2 מצבי התכנון מוסכמת על הצדדים):

<u>מצב קודם</u>

תכנית 1750 א' פורסמה למתן תוקף בתאריך 14.11.02 (י.פ. 5129).

התכנית מוסיפה יח"ד ושטחי ציבור בשכונה, בנוסף על השטחים המאושר בתכנית 1750 (קודמתה).

התכנית מסווגת את החלקה (מגרש מס' 3 וחלקה זמנית מס' 32) בשטח של 5,352 מ"ר (כולל שטח פרטי פתוח ומגונן) כאזור מגורים מיוחד.

זכויות הבניה בחלקה נקבעו ל-22,250 מ"ר עיקרי ל-185 יח"ד (כ-120 מ"ר בממוצע ליח"ד) ב-44 קומות על קרקעיות וקומת גג חלקית. כן הותרו שטחי שירות עיליים (עד 65 מ"ר ליח"ד) ותת קרקעיים (עד 100 מ"ר ליח"ד).

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

מצב חדש

תכנית 3440 פורסמה למתן תוקף בתאריך 10.05.06 (י.פ. 5526).

התכנית קובעת, בין היתר, כי במקום בו מתבצעת בניה בפועל על פי היתר ו/או שהושלמה בנייתן של דירות הכוללות בכל אחת מהן שטחי שירות ו/או שטחים שלא נלקחו בחשבון ואושרו בנפרד לכל דירה (שטחים שלא ניתן לבטלם בהיותם בנויים בפועל) ומבקשים לאחד שתי דירות או יותר לדירת מגורים אחת, יחשבו שטחים נוספים אלה המהווים חלק מכל אחת מדירות המקור כשטח עיקרי נוסף בדירה המאוחדת. באם יתבקש פיצולה של הדירה המאוחדת מחדש, יחזרו הממד"ים להיות כפי מצבם ערב איחוד הדירות, בכפוף לדין שיהיה באותו מועד.

ג. תיק בנין

1. בתאריך 27.09.05 ניתן היתר בניה מס' 3-250700 לחפירה ודיפון בגבולות המגרש.
2. בתאריך 14.06.06 ניתן היתר בניה מס' 06-0600 להקמת בנין המכיל 177 יחידות דיור ב-39 קומות למגורים, 2 קומות גג חלקיות מעל קומת כניסה וביניים ו-3 קומות מרתף.
3. הוצגה בפניי תכנית הגשה (לא מאושרת) מתאריך 01.03.10 לשינויים פנימיים בחלק מהקומות הכוללים, בין היתר, הסבת שטחי שירות בהיתר קודם (ממד"ים ומרפסות) לשטחים עיקריים על פי תכנית 3440 לעיל, כדלקמן[1]:

קומה	שטח עיקרי במ"ר (קיים ומוצע)	שטח עיקרי במ"ר לפי תב"ע 3440 (ממד"ים)	שטח עיקרי במ"ר לפי תב"ע 3440 (מרפסות)[2]
8	545.22	7.26	9.87
21	566.28	7.76	12.00
27	613.52	7.76	-
28	566.28	7.76	12.00
29	599.53	15.52	11.86
30	625.25	7.76	9.30
31	594.71	7.76	12.00
32	577.66	15.52	12.00
סה"כ במ"ר	**4,688.45**	**77.10**	**79.03**

ד. מצב משפטי

על פי נסח רישום שהופק לצפיה באינטרנט בתאריך 07.01.09 החלקה בשטח רשום של 5,352 מ"ר. זכויות הבעלות רשומות על שם בעלים פרטיים שונים.

ה. ההשבחה

ההשבחה מבוקשת בגין אישור תכנית 3440 במימוש המבוקש בתכנית ההגשה לעיל, דהיינו, עבור תוספת שטח עיקרי לבנין של 77.10 מ"ר (במקום שטח שירות בייעוד לממ"ד) ושל 79.03 מ"ר (במקום שטח מרפסות). התאריך הקובע לחישוב ההשבחה הינו 25.05.06.

[1] הפירוט לעיל הינו לגבי הקומות הרלוונטיות בהן מבוצעים השינויים הפנימיים.
[2] יודגש כי שטח זה משמש בפועל כמרפסת פתוחה (על אף שמוגדר כשטח עיקרי לפי תב"ע 3440).

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

ו. <u>הסכמות וחילוקי דעות בין הצדדים</u>

להלן עיקרי ההסכמות והמחלוקות בין שמאי הצדדים, כפי שעולה מהשומות, מהישיבה ומהתגובות:

נושא	שמאי המשיבה	שמאי המבקשים
שווי קרקע למ"ר מבונה	₪ 14,000 השווי נקבע בגישת החילוץ, על פי דירות שנמכרו במגדלי "YOO" ו"אקירוב" בסוף שנת 2006 (מהשווי למ"ר בנוי הופחת 16.5% מע"מ, 30% יזמות ו-9,000 ₪ עלות בניה) וכן על פי שווי שנקבע ב-2 שומות מכרעות שנערכו לתכנית 3440: ברחוב בארי 8 (11,000 ₪ למ"ר) וברחוב השופטים 32 (18,000 ₪ למ"ר). העסקאות שהוצגו על ידי המבקשים אינן ברורות ולכן עדיף להשתמש בגישת החילוץ.	₪ 4,750 השווי נקבע בגישת ההשוואה, בהתבסס על מחירי מכירה של 3 מגרשים בנכס ובסביבתו במהלך שנת 2005 (אחד הנתונים הינו הערכת שמאי). השווי בדירות המגורים מגלם גם מוניטין שאינו קשור למקרקעין אלא למעצב. לאור טיעוני המשיבה, הוצג חוזה מכר לעסקה בנכס ודיווח מגנא לעסקה הנוספת.
שטח לחישוב השבחה	אין מחלוקת (77.10 מ"ר לממ"ד ו-79.03 מ"ר למרפסות פתוחות)	
מקדם לשטח במצב הקודם	שטחי הממ"ד והמרפסות לא חוייבו בהיטל השבחה ולפיכך אין להביאם בחשבון	0.6 לשטח בשימוש כממ"ד 0.3 לשטח בשימוש כמרפסות
מקדם לשטח במצב החדש	0.7 לשטח עיקרי בשימוש כממ"ד 0.25 לשטח עיקרי בשימוש כמרפסת	0.7 לשטח עיקרי בשימוש כממ"ד 0.35 לשטח עיקרי בשימוש כמרפסות
עלויות עודפות לבנית ממ"ד	לא נלקחו בחשבון	1,500 ₪ למ"ר עיקרי (בנית ממ"ד יקרה יותר מבניה רגילה)
טענות לענין ההשבחה המבוקשת	ברגע שלא נבנית דירה, אין לממ"ד זכות קיום עצמאית. במקרה הנדון היו 2 דירות, לכל אחת בנו ממ"ד, וכשאיחדו אותן נוצר ממ"ד מיותר. אפשר לראות זאת ב-2 אופנים: או שהשטח החורג יהפוך לעיקרי על פי התקנות או שלפי התב"ע צריך לגבות היטל השבחה. הממ"ד לא מחויב בהיטל ההשבחה ולכן יש להביא אותו בחשבון בשווי אפס במצב הקודם. לקיחת שווי הממ"ד במצב הקודם תאיין את ההשבחה, מאחר והתב"ע מוסיפה שטחים עיקריים. הפחת לממ"ד כשטח עיקרי נלקח בחשבון בשומה במקדם נמוך יותר. אחד האבסורדים בגישת המבקשים היא שהממ"ד במקדם 0.7 במצב החדש ובמקדם 0.6 במצב הקודם למרות ששום דבר לא קרה.	המשיבה נוהגת שלא לגבות היטל השבחה בגין מימוש תב"ע 3440 (ניתנו דוגמאות של היתרים / מידע תכנוני בכתב לפיהם לא נגבה היטל השבחה / לא אוזכרה חבות בהיטל השבחה במידע התכנוני בכתב). מבלי לגרוע באמור בטענה זו, בוצע תחשיב חלופי. שווי המצב הקודם הוא 2 דירות שבכל אחת מהן קיים ממ"ד. זה שנתנו על הממ"ד פטור זה לא אומר שהוא לא קיים במצב הקודם. מטרת תכנית 3440 היא לאפשר לאחד דירות ולהתיר את השטח שנוצר בממ"ד הנוסף כשטח עיקרי, על אף שבמצב הקודם היה לי ממ"ד ולא אפס. הדירות המאוחדות כיום לא תוכננו מלכתחילה להיות מאוחדות. מאחר והבנין נבנה טרם שינוי התקנות להגדלת ממ"ד מ-5 ל-9 מ"ר, שטח הממ"ד הבנוי בבנין הינו 5 מ"ר. לשטח זה קיים פחת פונקציונלי מאחר ולא אפשרי לבצע בו ניצול יעיל או שינוי תכנוני. בנוסף, לאור קיומו של פיר הומוגני, למרות איחוד שטחי הממ"דים ב-2 הדירות לא ניתן לאחד אותם לשטח אחד.
היטל ההשבחה	**516,000 ₪ לתאריך 25.05.06**	**19,450 ₪ לתאריך 25.05.06**

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

ז. הכרעה בטיעוני הצדדים

הימנעותה של המשיבה מגבית היטל השבחה במקרים דומים

המבקשים הציגו בפני אסמכתאות לכך שבמספר מקרים דומים של איחוד דירות בפארק צמרת המשיבה לא דרשה היטל השבחה ולא הודיעה לבעלים על חבות בהיטל השבחה עקב אישורה של תכנית 3440.

אינני מוצא ממש בעמדה זאת. המשיבה, ככל ועדת תכנון וככל רשות מינהלית, עלולה לשגות בהבנתה את הדין או בכל פעולה אחרת שלה, ואין היא מחוייבת להמשיך ולשגות בדרכה מקום בו נסתבר לה כי פועלה שגוי[3].

מהות ההשבחה

המשיבה קובעת כי הנכס הושבח עקב תוספת שטח עיקרי לשני מרכיבים בדירות המאוחדות: שטח הממ"ד ושטח המרפסת. לשיטת המשיבה, בעת איחודן של דירות נוצר הצורך "להכשיר" את אותם שטחים אשר מותרים לבניה לכל דירה כתוספת לשטח העיקרי ובלתי ניתן היה לאשר שטחים אלה בכפל לדירה מאוחדת, או במילים אחרות, תכנית 3440 מעניקה את הכשרות בהיבט הרישוי לממ"ד ולמרפסת הנוספים, שניבנו במקור ל-2 דירות ועקב האיחוד משמשים דירה בודדת.

המבקשים אינם חולקים על גישתה זאת של המשיבה, כי אם על עקרונות השומה, מקדמי השווי וערכי הבסיס.

לאחר ששקלתי בדבר, באתי לכלל דעה כי אין כלל חבות בהיטל השבחה, וטעמי כדלקמן:

1. מעמדם של השטחים המוסבים

כמתואר, מהותה של ההשבחה הנטענת היא הסבתם של שטחי שירות (ממ"דים) ושטחי מרפסות לשטח עיקרי (להלן: "השטחים המוסבים"), זאת לצורך מתן הכשר לקיומם בכפל בדירות מאוחדות.

המענה לשאלת קיומה של השבחה ינבע בנסיבות אלה מהתשובה לשאלת מעמדם של השטחים המוסבים, אשר ניבנו כדין, מקום בו שונתה הצפיפות בבנין באופן שלא היה מאפשר את הקמת של השטחים המוסבים.

להבנתי התשובה הברורה היא שכשרותם של הממ"דים והמרפסות העודפים (כתוצאה מאיחודן של דירות) נקבעת ביחס להיתר שהתיר את הקמתם ולא ביחס לארועים תכנוניים מאוחרים לכך. דברים אלה ברורים מהפרקטיקה הרווחת ומהיעדרה של הוראה פוזיטיבית בחוק התכנון והבניה ובתקנותיו. אינני מכיר מקרה בודד שבו נדרשה בעת איחוד של דירות הריסה או אטימה של חדר יציאה לגג, מרתף, מרפסת או ממ"ד שהפכו להיות עודפים בהיותם מחושבים לכל דירה, ומכאן שגם אלמלא אושרה תכנית 3440 הדירות המאוחדות היו כוללות 2 ממ"דים ו-2 מרפסות לכל דירה, כפי שקרה במקרים קודמים ורבים של איחוד דירות אצל המשיבה ובועדות תכנון אחרות.

שמאי המשיבה הפנה אותי בהקשר האמור לעניין ערר (י-ם) 316/10 עציון ברסלם נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים, ברם, עיון בהחלטה מעלה כי אין בה משום תמיכה לעמדת המשיבה, כי אם קביעה שהממ"ד הינו שטח שירות שניתן להזדכות בגינו על שטח עיקרי מקום בו מוסב שטח עיקרי לממ"ד, ולמותר לציין שאינני חולק על קביעה זאת.

מהאמור מובן כי אינני יכול לראות בתכנית 3440 כמשביחה, שכן, דבר אישורה אינו מעלה ואינו מוריד לנכס ולשוויו.

[3] ר' למשל האמור בת.א. 3640/06 נחמיה אבירם נ' הועדה המקומית לתו"ב זמורה.

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

2. <u>חוקיותם של השטחים המוסבים</u>

ככל שלגישתה של המשיבה חלה השבחה בגין אישור התכנית עקב הכשרת השטחים המוסבים, הייתי מצפה להיתקל במקרים בהם סורב אצלה היתר לאיחוד דירות מהטעם שהוא "מייצר" שטחים לא חוקיים. סירוב כאמור לא הוצג, כן לא עלה בידי לאתר החלטות רלוונטיות של ועדת הערר.

3. <u>הפן השמאי</u>

לטענת שמאי המשיבה, מאחר ולא שולם במימוש הקודם היטל השבחה בעבור הממ"דים והמרפסות, אין להביא בחשבון את שווים במצב הקודם. אינני מקבל עמדה זאת. השטחים דנן קיימים בפועל ותורמים לשווים של הנכסים המוערכים. שאלת ההשבחה עוסקת בשווים של נכסים בשני מצבי תכנון, ובהינתן שהממ"דים והמרפסות חוקיים, העובדה שלא שולם בגינם היטל השבחה במימוש הקודם אינה רלוונטית לחישוב שווים. כן אין לקבל את שיטתה של המשיבה המבצעת התחשבנות לצורך היטל השבחה רק כשתוצאת ההתחשבנות לטובתה.

להמחשת האמור לעיל, להלן דוגמאות למצבים הפוכים, בהם המשיבה אינה מבצעת התחשבנות לטובת הנישום:

א) מצב בו במימוש במכר של מגרש מבוצע חיוב על 4 חדרי יציאה לגג ובעת הבניה נבנים בפועל 3 חדרי יציאה לגג ומתבקשת הקלה לגובהם של אותם חדרים, או כל הקלה אחרת. האם אז עומד לנישום קיזוז של החדר ששולם ביתר ?

ב) בהתאם להוראת ס' 10.3 לתקנון תכנית 3440, אם יבוקש היתר בעתיד לפיצול הדירות הממ"דים ישובו למצבם המקורי. האם היטל ההשבחה אשר ייגבה במימוש הנוכחי יושב למבקשים בפיצול בעתיד ?

במימוש הקודם שטחי הממד"ים והמרפסות ניתנו מתוקף הוראות התקנות ולא מכוחה של תכנית שאושרה על ידי המשיבה. בהתחשב בכך שלא מבוצע שינוי בניצול השטחים (הממ"ד נותר כממ"ד והמרפסת נשארת מרפסת), אני בדיעה שעצם שינוי סיווגם של השטחים לשטח עיקרי, אינו מהווה אלמנט משביח.

4. <u>היעדרה של התעשרות</u>

נשמת אפו של מעשה ההשבחה היא יסוד ההתעשרות, ובלעדי התעשרות הנוצרת במעשה התכנוני, אין השבחה[4]. ברגיל, היטל ההשבחה מביא לכך שאדם חולק עם הציבור את התעשרותו: כשהוא מוכר דירה ולה זכויות בניה נוספות שנוצרו לאחר רכישתה או כשהוא מבקש היתר בניה למימושן של אותן זכויות נוספות לרווחתו ולרווחת משפחתו. לצורך זה נמדדת ההשבחה ממימוש למימוש והחיוב מבוצע רק לגבי אותן השבחות שנוצרו לאחר המימוש הקודם, לגביהן מתקיימת חזקת ההתעשרות, קרי, זכויות שערכן לא שולם בעת רכישת הנכס.

הנסיבות הייחודיות של תכנית 3440 אינן מתיישבות עם קיומה של התעשרות: עסקינן בדירות שרכשו המבקשים, חלקן נרכשו לצורך איחודן מלכתחילה ובחלקן נרכשה קודם דירה אחת ורק לאחר מכן הדירה האחרת[5], ובכל מקרה אין חולק שרוכשי הדירות שילמו גם בעבור הממ"ד והמרפסת שבכל דירה שנרכשה, ומכאן שחיובם כיום בהיטל השבחה בעבור הכשרת שטח שנרכש בתשלום מלא חוטא לעקרון ההתעשרות.

[4] ר' דנ"א 3768/98 קריית בית הכרם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, ירושלים.
[5] לפי דברי נציג חברת ב.ס.ר. בישיבה.

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

ח. <u>ההערכה</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי לא חלה השבחה בנכס הנדון עקב אישור תכנית 3440.

ניתנה היום, 17.02.2011
רן וירניק, שמאי מכריע

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il