אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אמנון נזרי, מהנדס בנין ושמאי מקרקעין
עידו כהן, כלכלן ושמאי מקרקעין
אלכס שנברגר, כלכלן ובוגר מינהל עסקים

תאריך: **31.12.2013**
מספר תיק: **17006**
מספרנו: **513647.3**

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 7462, חלקה 7
רחוב אלנבי 120, תל אביב

אמנון נזרי בע"מ, דרך אבא הלל סילבר 12, רמת-גן 5250606 (מגדל חוגי קומה 7)
טל. 074-7191000 פקס. 074-7191001 דוא"ל: amnon@nizry.com

תאריך: **31.12.2013**
מספר תיק: **17006**
מספרנו: **513647.3**

לכבוד:

אלן בי שותפות רשומה
(המבקשת)
ע"י מר ערן לס, שמאי מקרקעין

ג.א.נ.,

הועדה המקומית לתו"ב תל אביב
(המשיבה)
ע"י מר אלירם ליפה, שמאי מקרקעין

ג.א.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 7462, חלקה 7
רחוב אלנבי 120, תל אביב

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מונתי כשמאי מכריע לענין ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון עקב אישור שימוש חורג ואישור הקלות בניה.

מימוש הזכויות הינו בדרך של קבלת היתר.

הוצגו בפני שומות הצדדים:
חוות דעתו של מר אלירם ליפה, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב (המשיבה), מיום 19.04.2013.
חוות דעתו של מר ערן לס, שמאי מקרקעין מטעם בעלי הזכויות במקרקעין (המבקש), מיום 7.08.2013.

בתאריך 2.10.2012 נערך דיון בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים והח"מ.

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

שמאי הצדדים קיבלו את פרוטוקול הישיבה וקיבלו אפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

לצורך מתן חוות הדעת ביקרתי בנכס ובסביבתו.

וזאת חוות דעתי:

1. **<u>מטרת ההערכה</u>**
הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב אישור שימוש חורג ואישור הקלות בניה.

2. **<u>תאריך ביקור בנכס</u>**
ביקרתי בנכס ובסביבתו בתאריך 18.10.2013.

3. **<u>המועד הקובע להערכה</u>**
מועד אישור השימוש החורג וההקלות ע"י הועדה המקומית, 27.06.2012.

4. **<u>פרטי הנכס</u>**

מהות הנכס:	בנין בן 4 קומות מעל קומת קרקע מסחרית.
גוש:	7462
חלקה:	7
שטח חלקה רשום[1]:	611 מ"ר
כתובת הנכס:	רחוב אלנבי 120, תל אביב.

[1] עפ"י נסח רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 1.07.2013.

5. <u>תאור הסביבה והנכס</u>

5.1 הנכס נשוא ההערכה ממוקם בחלקו הדרומי ובעברו המערבי של רחוב אלנבי בתל אביב, סמוך מדרום לצומת של רחוב אלנבי עם שדרות רוטשילד.
רחוב אלנבי סלול באספלט עם מדרכות מרוצפות באבנים משתלבות ותאורת רחוב.

5.2 הסביבה מאופיינת בבניינים ותיקים בני עד 3-5 קומות, מרביתם כוללים קומת קרקע מסחרית, חלקם מיועדים לשימור, וכן מגדלי מגורים חדשים. בעורף הנכס הנדון (מצידו המערבי) מגדל מגורים בשלבי גמר בניה. צפון-מזרחית לנכס הנדון, בפינת הרחובות אלנבי ורוטשילד מגדל מגורים בשלבי בניה מתקדמים.

5.3 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים, מדרכות מרוצפות, תאורת רחוב, תשתיות חשמל, מים, ביוב וכיו"ב.

5.4 חלקה 7 בגוש 7462 הינה בעלת צורה מלבנית עם חזית מזרחית הפונה לרחוב אלנבי באורך של כ-20 מ', עומק של כ-30 מ' ושטח רשום של 611 מ"ר.

5.5 על החלקה בנין ותיק בן 4 קומות מעל קומת קרקע מסחרית וקומת מרתף. הבנין בנוי עם שלד בטון, קירות חוץ מחופים טיח חלק וגג שטוח מבטון.

5.6 בקומת הקרקע המסחרית, בחזית הפונה לכיוון רחוב אלנבי, חנות למוצרי חשמל.

5.7 במועד הביקור נמצא הבנין במהלך שיפוץ יסודי והכנה לתוספת בניה, בשלב חשיפת השלד.
טרם הוחל בבניית הקומות הנוספות.

6. **<u>מצב תכנוני</u>**

6.1 <u>תכניות</u>
להלן התכניות הרלוונטיות החלות על הנכס שבנדון:

6.1.1 **תכנית בנין עיר מס' 44**, אשר פורסמה למתן תוקף בעיתון רישמי מס' 1142 מיום 20.11.1941.

<u>להלן פירוט יעוד הקרקע ועיקרי זכויות הבניה:</u>

יעוד החלקה:	אזור מסחרי I
אחוזי בניה מירביים:	50% לקומה
מספר קומות מירבי:	3 קומות + קומת ביניים + מעל מרתף

באזור זה יותרו שימושי דירות ועסקים גם יחד. השימושים המותרים מפורטים בהוראות התכנית.

6.1.2 **תכנית מס' 216**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 152 מיום 6.04.1951.

בהתאם להוראות התכנית תותר, במגרשים הפונים לרחוב אלנבי בקטע המצויין בתכנית, הקמת בתים חדשים בני 4 קומות או הוספת קומה רביעית על בניינים קיימים, בכפוף לתנאים הרלוונטים הבאים:

1. הבתים יוקמו בקווי הבנין החוקיים וכל המבנים החורגים מקווי הבנין יהרסו.
2. החזית תשופר לפי דרישות הועדה המקומית.
3. תוסדרנה מעליות עד הקומה הרביעית.
4. שום מבנה לא יוקם מעל לקומה הרביעית, פרט לחדר המדרגות.

6.1.3 **פרוטוקול 219** מיום 7.11.1962.

באזורי תעשיה, מלאכה ומסחר וכן ברחובות אשר בהם מותר סידור של קומת ביניים מותר יהיה להוסיף את השטח של 75% משטח קומה רגילה (אשר שימש עד כה לסידור קומת ביניים), לשטח רצפות הכולל המותר באזור.

שטח רצפות יחולק ל-4 קומות מלאות באזורים בהם מותרת בניה של 3 קומות בנוסף לקומת ביניים ול-5 קומות מלאות באזורים בהם מותרת בניה של 4 קומות בנוסף לקומת ביניים, בתנאי שקו השמים לא יעלה על הקיים ברוב הבניינים ברחוב בו מבוקשת הבניה, ובתנאי נוסף כי קווי הבנין יהיו בהתאם לחוק.

בבתים הקיימים באזורים בהם מותרים מגורים בקומות העליונות תורשה סגירת החלל בקומת ביניים לצרכי תוספת יחידות דיור במקרה שאין מגורים בקומה א', ובמקרה שקיימות דירות בקומה א' מותר להשתמש בשטח הנוסף האמור רק לשם שיפור הדירות הקיימות בקומת הביניים ולא לשם תוספת יחידות מגורים חדשות.

6.1.4 **תכנית מתאר מקומית מס' 1680**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2770 מיום 10.12.1981.

התכנית קובעת הוראות ותנאים לבניה על גגות בתים.
התכנית מאפשרת הקמת חדרי יציאה לגג בתנאים המפורטים בתכנית, בשטח של עד 23 מ"ר לכל דירה עליונה.

6.1.5 **תכנית מתאר מקומית מ'**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2829 מיום 21.06.1982.

התכנית קבעה הוראות לגבי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים.

בתכנית בה אחוזי הבניה של קומה, בבנין מגורים, הינם 39% ו-40% יוספו 5% לאחוזי הבניה של קומה, בכפוף לתנאים המפורטים בתכנית.

לא תתיר הועדה המקומית הקמת יחידת דיור אלא אם כן נקבעה בה מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ-2.5 מ', ביחידת דיור ששטחה עד 80 מ"ר, ובשטח שלא יקטן מ-3.0 מ', ביחידת דיור ששטחה למעלה מ-80 מ"ר.

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

התכנית קובעת הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים למטרות שירות. התכנית מאפשרת הקמת 2 קומות מרתף. בבנין מגורים מעורב עם חזית מסחרית שטח קומת המרתף יהיה לפי גודל הקומה המסחרית והחזית. גובה המרתף לא יעלה על 2.2 מ'.

השימושים המותרים עפ"י התכנית בבנין מגורים מעורב עם חזית מסחרית הינם: חניה, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, מקלט, חדרי מדרגות וכדומה, בתנאי שהשירותים יהוו לפחות 50% משטח המרתף. המרתף יכול לשמש לצרכי אחסנה, בתנאי ששטחי המרתף יוצמדו למסחר ושטח כל אחד מהם לא יעלה על 50% מהשטח המסחרי אליו הוא מוצמד.
לא יורשו מגורים במרתף. מותרת קומת מרתף תחתונה.

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

התכנית קובעת הוראות מקיפות לבניה על גגות ומחליפה את תכנית מתאר מקומית 1680.

השטח הבנוי של חדר יציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר וגובהו לא יעלה על 2.5 מ'. שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים על פי הוראות התכניות החלות על הבנין.

6.1.8 **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.

התכנית מאפשרת בניית 2 קומות מרתף בשטח של עד 80% משטח המרתף[2].
תותר בניה של עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים, בתנאים הקבועים בתכנית.
התכנית אינה חלה על מגרשים הכוללים בניינים לשימור.

6.1.9 **תכנית מתאר ארצית (תמ"א) 38**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5397 מיום 18.05.2005 ואושרה בישיבת הממשלה מיום 14.04.2005, על תיקוניה[3].

התכנית חלה על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם לפני תאריך 1.01.1980 ומאפשרת לועדה המקומית להתיר תוספות בניה לעידוד חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה.

[2] היתר בניה למרתפים בתכסית גדולה יותר מ-80% משטח המגרש ינתן בתנאי הבטחת בצוע תנאים והוראות שיקבעו ע"י מהנדס העיר על מנת להבטיח את צרכי משק המים התת קרקעי וניקוז מי נגר עילי בתחום המגרש.
[3] תיקון מס' 1 - תמ"א 1/38/א' (י.פ 5704 מיום 16.08.2007), תיקון מס' 2 - תמ"א 2/38 (י.פ 6069 מיום 10.03.2010) ותיקון מס' 3 - תמ"א 3/38 (י.פ 6430 מיום 11.06.2012).

6.2 <u>רישוי</u>

6.2.1 בתאריך 26.03.1992 ניתן היתר בניה מספר 3/920234 לשינויים בבנין (הקמת יציאה לגג, חדר מכונות, מעלית, ומיזוג אויר).

להלן שטחי הבניה עפ"י טבלת השטחים בהיתר:

שטח קיים בקומת קרקע:	341.20 מ"ר
שטח קיים בקומות[4]:	1,364.80 מ"ר
שטח מוצע בגג:	38.00 מ"ר

הערה: מרתף הבנין מצויין בתשריט התכנית אך אינו מצויין בטבלת השטחים.

6.2.2 ועדת המשנה לתכנון ולבניה תל אביב, בהחלטתה מספר 48 מיום 27.06.2012 שנתקבלה בישיבת הועדה מספר 2-12-0013, אישרה בקשה לשינויים, הוספת 2 קומות, סידור 24 יח"ד מעל קומה מסחרית, חדרי יציאה לגג, הריסת קירות חדר המדרגות ובניית חדר מדרגות מוגן, הוספת מעלית ומרחבים מוגנים.

<u>להלן עיקר החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה:</u>

א. לאשר הוספת 2 קומות (אחת מכח תמ"א 38 תמורת חיזוק הבנין הקיים והשניה בהקלה) ומעליה חדרי יציאה לגג, בהסתמך על החלטת הועדה הארכיטקטונית משנת 2010 על פיה הותרו הוספת 2 קומות מעל 5 הקומות הקיימות, לעומת 6 קומות וחדר יציאה לגג שניתן לאשר לפי מסמך המדיניות של הועדה באזורים מיוחדים, הכל בכפוף לאישור סופי של החישובים הסטטיים ושיטת החיזוק ע"י יועץ קונסטרוקציה מטעם העיריה.

ב. לאשר שימוש חורג להיתר ממשרדים למסחר בקומת הקרקע ומגורים בקומות העליונות, בהסתמך על הפרסום שבוצע לבקשה הקודמת.

ג. לאשר תוספת שטחים לכל יחידטת הדיור עד 25 מ"ר יחסי לכל דירה כולל ממ"ד ובניית ממ"ד בקו בנין צידי 2 מ' מעבר ל-3 מ' המותרים, תמורת חיזוק הבנין.

ד. לאשר את ההקלות הבאות, לצורך ניצול זכויות הבניה ושיפור עיצוב הבנין:

- תוספת קומה אחת מעל 5 קומות המותרות.
- 2.5% (15 מ"ר) תוספת שטח עבור קומה נוספות, מעבר ל-237.5% המותרים משטח המגרש.
- 6% (37 מ"ר) תוספת מעבר ל-237.5% המותרים משטח המגרש.
- הבלטת מרפסות אחוריות עד 40% מחוץ לקו הבנין המותר של 5 מ'.
- ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה טיפוסית.
- ניוד זכויות בין הקומות.
- בניית חדר מדרגות במפלס חדר היציאה לגג עד מעקה חיצוני.
- הוספת תחנת מעלית במפלס חדרי היציאה לגג.
- הגבהת חדרי יציאה לגג מ-2.5 מ' ל-2.75 מ'.
- קווי הבנין הצדדיים של 10% (0.3 מ') מעבר ל-3 מ' המותרים.
- כניסה נוספת מחדר מדרגות כללי בחדרי היציאה לגג.
- הגדלת שטח חדרי היציאה ע"י העברת שטחים לא מנוצלים בקומות מכח התב"ע למפלס הגג.

[4] 341.20 מ"ר בכל קומה א'-ד' ובסה"כ 1,364.80 מ"ר.

להלן טבלת שטחי הבניה המבוקשים:

קומה	שטח עיקרי במ"ר				סה"כ שטח עיקרי	שטחי שירות במ"ר				סה"כ שטחי שירות במ"ר	סה"כ שטח בכל הבניין במ"ר	שטח לא מקורה במ"ר	מרפסות במ"ר
	קיים בהיתר	בניה חדשה מוצעת	תמ"א 38 - בניה חדשה מוצעת	לובי		מבואות וחדרי מדרגות	אחסנה	מתקנים ומערכות טכניות	מקלט				
מרתף						47.54	266.02	92.12	17.64	423.32	423.32		
קרקע	335.60	-68.44			267.16	54.82		20.67		75.49	342.65		
ראשונה	335.60	-114.69	52.00	5.54	278.45	19.84			48.00	67.84	346.29		21.05
שניה	335.60	-114.69	52.00	5.54	278.45	19.84			48.00	67.84	346.29		21.05
שלישית	335.60	-114.69	52.00	5.54	278.45	19.84			48.00	67.84	346.29		21.05
רביעית	335.60	-114.69	52.00	5.54	278.45	19.84			48.00	67.84	346.29		21.05
חמישית	מכח תמ"א 38		278.44		278.44	19.84			48.00	67.84	346.28		21.05
שישית	מכח הקלה	257.52		4.19	261.71	19.92			48.00	67.92	329.63		24.30
ק.גג		139.48		6.73	146.21	19.27				19.27	165.48	171.84	
סה"כ					**2,067.32**					**925.20**	**2,992.52**	**171.84**	**129.55**

7. הזכויות בנכס

7.1 נסח רישום:

עפ"י מידע מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 1.07.2013, רשומה חלקה 7 בגוש 7462 בלשכת רישום המקרקעין בתל אביב.

שטח החלקה: 611 מ"ר

הבעלים: איי.סי.פי החזקות, שותפות מוגבלת, החלק בנכס 2466/10000

אלן-בי שותפות רשומה רשומה, החלק בנכס 7534/10000

הערות: רשומות הערות שונות לפי סעיף 126

7.2 הסכם מכר:

הוצג בפני הסכם מכר מתאריך 23.12.2010 בין בר תוואי חברה לנכסים בע"מ (להלן: "המוכר") לבין איי.סי.פי החזקות שותפות מוגבלת (להלן: "איי.סי.פי") ואלן-בי שותפות רשומה (להלן: "אלן-בי").
(איי.סי.פי. ואלן-בי להלן ביחד ולחוק: "הקונה").
על-פי הסכם המכר מעביר המוכר לקונה את מלוא הזכויות במקרקעין ובבנין, לרבות זכויות והתחייבויות המוכר כלפי השוכרים, על פי הסכמי השכירות, בגוש 7462 חלקה 7 הנמצא ברחוב אלנבי 120, תל אביב.
על החלקה בנין משרדים בעל קומת מרתף, קומת קרקע (המשמשת קומה מסחרית) קומות משרדים מעל לקומה המסחרית.
תמורת הנכס ישלם הקונה למוכר סך של 22,300,000 ₪ בתוספת מע"מ.
על פי החוזה איי.סי.פי רוכשת 2466/10000 חלקים בלתי מסויימים בממכר, ואלן-בי רוכשת 7534/10000 חלקים בלתי מסויימים בממכר, הכוללים גם את מלוא זכויות הבניה שטרם נבנו במקרקעין.

8. **<u>שומות הצדדים</u>**
הוצגו בפני שומות הצדדים, שעיקרן מובא להלן:

8.1 <u>שומת הועדה המקומית (המשיבה)</u>
מר אלירם ליפה, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית, אשר ערך את חוות דעתו ביום 29.04.2013, העריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס עקב אישור שימוש חורג ואישור הקלות הבניה, כדלקמן:

- <u>חישוב ההשבחה לאישור השימוש החורג ממשרדים למסחר בקומת הקרקע ומגורים בקומות העליונות:</u>

שטח מבנה לחישוב ההשבחה[5]:	1,364.8 מ"ר
שווי מ"ר מבונה משוקלל:	14,000 ₪
שיעור השבחה:	10% מהשווי למגורים
ההשבחה לשימוש החורג:	**1,910,000** ₪

- <u>חישוב ההשבחה לאישור ההקלות:</u>

- <u>תוספת קומה אחת מעל 5 הקומות המותרות:</u>

שטח עיקרי בקומה השישית עפ"י תכנית בקשה להיתר[6]:	261.71 מ"ר
מקדם לניוד זכויות:	0.2
שטח אק':	**52.3 מ"ר אק'**

- <u>הקלות בגין תוספת אחוזי בניה 2.5%+6%:</u>

שטח עיקרי במצב החדש:	2,067.32 מ"ר
שטח עיקרי שהותר ע"י תמ"א 38 להרחבת קומות[7]:	(208.00 מ"ר)
שטח עיקרי מותר במצב קודם[8]:	(1,543.1 מ"ר)
שטח קומה ה' מכח תמ"א 38:	(278.45 מ"ר)
סה"כ שטח לחישוב ההשבחה:	**37.77 מ"ר**

- <u>הבלטת מרפסות אחוריות עד 40% מחוץ לקו הבנין המותר של 5 מ':</u>

שטח המרפסות בקומה בחזית אחורית:	16.84 מ"ר
מספר קומות:	6
סה"כ שטח לחישוב ההשבחה:	101.04 מ"ר
מקדם למרפסת אחורית:	0.3
שטח אק':	**30.3 מ"ר אק'**

- <u>ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומת טיפוסית:</u>
אין השבחה.

- <u>ניוד זכויות בין הקומות:</u>
ההשבחה חושבה בתוספת קומה אחת מעל 5 הקומות המותרות.

- <u>בניית חדר מדרגות במפלס חדר היציאה לגג עד מעקה חיצוני:</u>
גולם במסגרת ניוד הזכויות.

[5] עפ"י היתר בניה משנת 1992.
[6] אושר בהליך של ניוד זכויות מהקומות התחתונות.
[7] הרחבת קומות קיימות 52 מ"ר x 4 קומות (עפ"י תכנית הבקשה להיתר בניה).
[8] שטח חלקה 611 מ"ר x 237.5% זכויות בניה בתוספת 4 חדרי יציאה לגג לפי תכנית ג' (92 מ"ר).

- <u>תוספת תחנת מעלית:</u>

שטח עיקרי בקומת הגג:	139.48 מ"ר
מקדם השבחה:	0.05
שטח אק':	**6.97 מ"ר אק'**

- <u>הגבההת חדרי יציאה לגג מ-2.5 מ' ל-2.75 מ':</u>

שטח עיקרי בקומת הגג:	139.48 מ"ר
מקדם השבחה:	0.05
שטח אק':	**6.97 מ"ר אק'**

- <u>קווי הבניין הצדדים של 10% (0.3 מ') מעבר ל-3 מ' המותרים:</u>
גולם במסגרת ניוד הזכויות.

- <u>כניסה נוספת מחדר מדרגות כללי בחדרי יציאה לגג:</u>
גולם במסגרת אישור ההקלה לתחנת עצירה במפלס הגג.

- <u>הגדלת שטח חדרי היציאה ע"י העברת שטחים לא מנוצלים בקומות מכל תב"ע למפלס הגג:</u>

שטח עיקרי בקומת הגג:	139.48 מ"ר
ניכוי שטח מותר לפי תכנית ג':	92 מ"ר
ניכוי תוספת שטח שהותר בהקלה הכמותית:	37.77 מ"ר
שטח ניוד הזכויות לקומת הגג נטו:	9.7 מ"ר
מקדם לניוד זכויות:	0.2
שטח אק':	**1.94 מ"ר אק'**

- <u>סה"כ:</u>

סה"כ שטח אק' לחישוב ההשבחה בגין ההקלות:	133.7 מ"ר אק'
שווי מ"ר מבונה אק':	14,000 ₪
סה"כ ההשבחה לאישור ההקלות:	**1,871,800** ₪

לתאריך הקובע 27.06.2012

8.2 שומת בעלי הזכויות בנכס (המבקשת)

מר ערן לס, שמאי מקרקעין מטעם בעלי הזכויות בנכס, אשר ערך את חוות דעתו ביום 7.08.2013, העריך כי את השבחה בשווי הנכס עקב אישור שימוש חורג ואישור הקלות הבניה, כדלקמן:

- חישוב ההשבחה לאישור השימוש החורג ממשרדים למסחר בקומת הקרקע ומגורים בקומות העליונות:
  לא חלה השבחה.

- חישוב ההשבחה לאישור ההקלות:

  - תוספת קומה אחת מעל 5 הקומות המותרות:
    לא חלה השבחה.

  - הקלות בגין תוספת אחוזי בניה 2.5%+6%:
    לא חלה השבחה.

  - הבלטת מרפסות אחוריות עד 40% מחוץ לקו הבנין המותר של 5 מ':
    לא חלה השבחה.

  - ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומת טיפוסית:
    לא חלה השבחה.

  - ניוד זכויות בין הקומות:
    סעיף זה מגלם את ההקלה בגין הגדלת שטח חדרי היציאה לגג.

שטח עיקרי בקומת הגג:	139.48 מ"ר
ניכוי שטח מותר לפי תכנית ג':	92 מ"ר
ניכוי תוספת שטח שהותר בהקלה הכמותית:	37.8 מ"ר
שטח ניוד הזכויות לקומת הגג נטו:	9.8 מ"ר
שטח אובדן מרפסת גג:	9.8 מ"ר
מקדם מרפסת גג:	0.2
סה"כ שטח אק' אובדן מרפסת גג:	(1.96 מ"ר אק')
סה"כ שטח לחישוב ההשבחה:	7.84 מ"ר אק'
מקדם חדרי יציאה לגג:	1.2
מקדם לניוד זכויות:	0.2
שווי מ"ר מבונה אק':	₪ 11,000
ההשבחה:	**₪ 20,900**

- <u>בניית חדר מדרגות במפלס חדר היציאה לגג עד מעקה חיצוני:</u>
  גולם במסגרת ניוד הזכויות בין הקומות.

- <u>תוספת תחנת מעלית:</u>
  גולם במסגרת ניוד הזכויות בין הקומות.

- <u>הגבהת חדרי יציאה לגג מ-2.5 מ' ל-2.75 מ':</u>

שטח עיקרי בקומת הגג:	139.48 מ"ר
מקדם השבחה:	0.05
שווי מ"ר מבונה:	₪ 11,000
ההשבחה:	₪ **76,714**

- <u>קווי הבניין הצדדים של 10% (0.3 מ') מעבר ל-3 מ' המותרים:</u>
  גולם במסגרת ניוד הזכויות.

- <u>כניסה נוספת מחדר מדרגות כללי בחדרי יציאה לגג:</u>
  לא חלה השבחה.

- <u>סה"כ:</u>

סה"כ ההשבחה לאישור ההקלות:	₪ **97,614**

לתאריך הקובע 27.06.2012

9. **<u>עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה</u>**

9.1 <u>הנושאים השנויים במחלוקת</u>:
בין הצדדים קיימות מחלוקות בנושאים הבאים:

- תרומת אישור השימוש החורג לשווי הנכס.
- תרומת אישור ההקלה לתוספת קומה לשווי הנכס.
- תרומת אישור ההקלות הכמותיות (6%+2.5%) לשווי הנכס.
- תרומת אישור ההקלה להבלטת מרפסות אחוריות עד 40% מחוץ לקו הבנין לשווי הנכס.
- תרומת אישור ההקלה לתוספת תחנת עצירה למעלית בקומת הגג.
- ערכי שווי.

9.2 <u>פירוט עיקרי טיעוני הצדדים בנושאים השנויים במחלוקת</u>:

9.2.1 <u>תרומת אישור השימוש החורג לשווי הנכס</u>

שמאי המבקשת:
לטענת שמאי המבקשת רוכש שקנה מבנה קיים בו מאושרת תכנית הכוללת מספר חלופות שימוש, לוקח בחשבון כי בעת המכר נעשה מימוש מלא וכי שינוי השימוש הקיים לשימוש אחר המותר בתכנית, בהליך של "שימוש חורג להיתר", אינו מקים עילה לגביית היטל השבחה היות ובוצע כבר מימוש מלא בעת המכר שקדם לבקשה לשימוש החורג מההיתר.

שמאי המבקשת טוען כי בנכס נעשה מימוש מלא בעת המכר בשנת 2010. בקשה מאוחרת לשנות את השימוש לשימוש אחר, בהליך של "שימוש חורג להיתר", איננה עילה לגביית היטל השבחה.

כחיזוק למסקנתו מפנה שמאי המבקשת לפסקי הדין ולהכרעות שמאים מכרעים, כדלקמן:

- בפסק הדין הפ 9/04, כסיף חסידה ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב נהריה, שניתן בבית משפט השלום בנהריה ע"י כב' השופט שחורי אליעזר ביום 29.12.2004, נקבע בין היתר:

> **"העילה להטלת ההיטל היתה לטענת המשיבה "התרת שימוש חורג", למרות שבטעות נוסחה הדרישה כדרישה לתשלום היטל בגין "אישור שינוי ייעוד", טוענות המערערות:**
>
> > **"במקרה זה אין מדובר בשינוי תכנית במשמעות חוק התכנון והבניה אלא במתן רשיון בניה בהסתמך על הת.ב.ע החלה במקום וכו'. כל שביקשו המערערות בבקשתם למשיבה אשר כאמור אושרה על ידי הועדה, אינו אלא להסב את האולמות ל – 4 יחידות נופש במתכונת היחידות הקיימות בבניין זה. (84 במספר).**

אם כן, אין מדובר בשינוי של התכנית או בהתרת שימושים שאינם מותרים בת.ב.ע ובנסיבות אלה ברור כי לא היה כל מקום לדרוש מהמערערות כל דרישת תשלום".

בנוסף ו/או לחלופין יש לפרש את הביטוי "התרת שימוש חורג" שבהגדרת "השבחה" בסעיף 1 לתוספת השלישית כביטוי המכוון להתרתו של שימוש החורג הן מן ההיתר והן מן התכנית התקפה כך שאישור לשימוש חורג המותר על פי תכנית איננו יוצר אירוע המאפשר הטלת היטל השבחה. לענין זה מפנות המערערות לספרו של ה. רוסטוביץ על היטל השבחה ומצטטות דעות המובאות שם בזו הלשון:

"במאמרה שימוש חורג – היטל השבחה במקרקעין וערכם יולי 1989, ערכה שמאית המקרקעין ד.פריאל אבחנה בין שני מצבים בהם מאושר שימוש חורג. האחד – שימוש החורג מהיתר והשני – שימוש החורג מתכנית. משמעותה של אבחנה זו היא כי שימוש החורג מהיתר הינו במתאם עם התכנית הקיימת. מכאן, ששוויים של המקרקעין אינו משתנה עם אישור השימוש החורג ולכן לא חלה השבחה".

אימוץ דעה זו עולה בקנה אחד גם עם תכלית החקיקה:

"התכלית היא להטיל היטל השבחה כל אימת שעלה ערך המקרקעין (זאת אומרת שחלה השבחה) לעומת ת.ב.ע קודמת. הדבר יכול להיות בעקבות שינוי ת.ב.ע לעומת ה – ת.ב.ע הקודמת, או בעקבות מתן היתר החורג מה – ת.ב.ע הקודמת. בזה גם בזה נוצרה השבחה לעומת ה – ת.ב.ע האחרונה שלגביה שולם בעבר היטל השבחה ולפיכך, לאור עקרון רציפות המס, יש לשלם היטל השבחה על ההשבחה החדשה שנוצרה. זה הרעיון של הטלת היטל השבחה וזו התכלית שביסודה ולאורה יש לפרש את הוראת החוק הרלוונטי וכו' " .

- בפסק הדין תא (י-ם) 10/08 ב.יאיר חברה קבלנית לעבודות בניה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, שניתן בבית משפט השלום בירושלים ע"י כב' השופט יצחק שמעוני ביום 12.11.2009, נקבע בין היתר:

"סבורני כי מאחר שההיתר לשינוי השימוש ניתן בהתאם לתוכנית, הרי שאין בעניינו "השבחה" כהגדרתה בחוק.
למעשה, למערערת זכות מוקנית לקבל היתר לבנות בהתאם לתוכנית המקורית, לשמה נועדו המקרקעין, בין אם מדובר במבנה לתעשיה ובין אם למוסד, ועל כן אין כאן שינוי ייעוד המשביח את הנכס".
...
למעלה מן הצורך, ראוי להפנות לאמור בספרו של המלומד ה' רוסטוביץ, היטל השבחה, הוצאת אוריאן, מהדורה ראשונה, בעמ' 209, שם מחווה המחבר דעתו, כי שימוש החורג מהיתר, אך במתאם עם התוכנית הקיימת, אינו משנה את שוויים התכנוני של המקרקעין ולכן לא חל במקרה שכזה אירוע המצדיק היטל השבחה".

- בהחלטת ועדת הערר (צפון) 832/10 חיים (ויקטור) מימון נ' ועדה מקומית לתכנון ולבניה מעלה הגליל, שניתנה ביום 25.07.2010, נקבע על פי דעת הרוב כי אין להטיל על העורר היטל השבחה, שכן השימוש המבוקש הינו שימוש התואם תכנית, והבניה אותה הוא ביצע, מתאימה הן לשימוש המקורי, והן לשימוש המבוקש. על כן, אין מקום לדרוש ממנו היטל השבחה.

- בהחלטת ועדת ערר (י-ם) 268/10 קימיאגרוב יצחק נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, שניתנה ביום 30.11.2010, נקבע:

> **"לעניין גביית היטל השבחה בגין שימוש חורג מהיתר, קובעת הועדה, יש להבחין בין שני מצבים:**
> **המצב הראשון הינו מצב בו כבר בוצע מימוש מלא מכוח התכנית שקבעה את השימושים המגוונים בנכס, כדוגמת מכר. במצב כזה ניתן לטעון כי מההשבחה הנובעת מאפשרויות השימוש השונות נהנה כבר מוכר הנכס, כאשר קונה הנכס רכש את הנכס עם שתי האופציות התכנוניות.**
> **המצב השני, והוא המצב במקרה דנן, הוא כאשר לא בוצע מימוש מלא בדרך של מכר, אלא כאשר המימוש שבוצע הינו רק מימוש חלקי של היתר למגורים. במצב שכזה, ההיתר למגורים מהווה מימוש חלקי של הזכויות והשימושים מכוח התכנית, ואילו השימוש החורג מהווה את השלמת המימוש עד המימוש המלא, ומכיוון שאין ספק שההיתר לשימוש חורג, היתר המעלה את שווי המקרקעין, לא מוסה בעבר, קובעת הועדה, יש לגבות בגינו היטל השבחה, ולפיכך על העורר לשאת בהפרש שווי המקרקעין בין שווים כשהם משמשים למגורים לבין שווי המקרקעין שהם משמשים למסחר לתקופה שנקבעה בשימוש החורג."**

שמאי המבקשת טוען כי המקרה נשוא השומה נופל בגדר המצב הראשון בהחלטת ועדת הערר ולפיכך אין לחייב בהיטל השבחה בגין "שימוש חורג מהיתר" שבוצע לאחר מימוש מלא עקב מכר.

- החלטת השמאי המכריע מר מוטי דיאמנט מתאריך 26.08.2012 לנכס ברחוב אלנבי 122 בתל אביב:

> **"קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים כי ע"פ היתרי הבניה המקוריים על פיהם נבנה הבנין הנדון, השימוש בקומות העליונות הינו בשימוש למשרדים. כמו כן, קיימת הסכמה כי מדובר בשימוש חורג מהיתר.**
>
> **אני מקבל את טענת הסף של שמאי המבקשת כי לא מתקיימת עילה לחיוב בהיטל השבחה בגין הבקשה לשימוש חורג משימוש למשרדים לשימוש למגורים.**

מדובר בנכס בו בוצעה העברת זכויות בשנת 2008 כך שבמימוש הקודם למימוש הנדון העברת הזכויות כללה את סך כל השימושים המוקנים על פי התכניות במצב הקודם, לרבות השימוש למגורים ע"פ תכנית 44.

לענין הערר שאוזכר ע"י שמאי המבקשת (ערר תא(י-ם) 10/08 - "ב. יאיר חברה קבלנית לעבודות בניה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה י-ם", מבדיקתי עולה כי מדובר במקרה בעל מאפיינים דומים למקרה הנדון – מקרקעין עליהם ניתן לבנות ע"פ התכנית מסחר או מוסד לגיל הזהב. הוצא היתר בניה למסחר ובשלב של הקמת השלד, נתבקש שינוי ההיתר למוסד לדיור מוגן. הדיון נסוב סביב החבות בהיטל, כאשר על פי התכנית היו מוקנים לנכס שני היעודים (מסחר ומוסד לגיל הזהב – שימוש בעל אופי מסחרי) ובשלב של התחלת הבניה התבקש שינוי השימוש".

- החלטת שמאי מכריע מר אבישי זיו מתאריך 13.04.2013 לנכס ברחוב הדרור 17 בתל אביב:

"תכנית מס' תא/במ/2530/28 מאפשרת שימוש למגורים בקומת הקרקע. תכנית זו הינה חלק מהמצב הקודם מאחר ולאחר אישורה חל מימוש בנכס בדרך של מכר והמבקשת (הקונה) נרשמה כבעלת זכויות במקרקעין הנדונים. אני סבור כי ההשבחה נוצרה בתכנית מס' תא/במ/2530/28 ולפיכך הנישום בהיטל ההשבחה בגין הזכות שהקנתה התכנית הוא מי שהיה בעל הזכויות במקרקעין בעת אישורה, ולא המבקשת שרכשה את המקרקעין ונרשמה כבעלת הזכויות בהן לאחר אישור תכנית מס' תא/במ/2530/28.

מהאמור לעיל, אני סבור כי במקרה הנדון לא חל על המבקשת היטל השבחה. אני מודע לכך כי בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה שינוי השימוש מחייב הוצאת היתר בניה המהווה שימוש חורג מהיתר קיים, אולם אני סבור כי המועד בו הוקנו הזכויות ובו הושבחו המקרקעין הינו מועד אישור תכנית מס' תא/במ/2530/28, כך שההשבחה נוצרה בעת אישור תכנית מס' תא/במ/2530/28 והחייב בהיטל השבחה בגין הזכויות שהוקנו בתכנית מס' תא/במ/2530/28 הינו מי שהיה בעל הזכות במקרקעין בעת אישורה ולא המבקשת.

קיימות עמדות סותרות בפסקי דין, החלטות ועדת ערר ושומות מכריעות לענין זה, אולם, כאמור אני סבור כי ההשבחה חלה בעת הקניית תכנית מס' תא/במ/2530/283."

עוד מפנה שמאי המבקשת להחלטות ועדת הערר בתל-אביב ובירושלים כדלקמן:

- בהחלטת ועדת הערר מס' 403/11 (מחוז ירושלים), מתאריך 24.01.2012, חברת "י.ש אבן ישראל בע"מ" נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים, עלתה סוגיית ההיררכיה המשפטית הקיימת בין שמאי מכריע לועדת הערר.
שמאי המבקשת מפנה לסעיפים מס' 85-74 בהחלטת ועדת הערר המורים כי על השמאי המכריע לנהוג בהתאם להחלטות ועדת הערר.

- בהחלטת ועדת הערר מס' 85226/2 (מחוז תל אביב), מתאריך 02.12.2013, קיים חיזוק לערר 403/11 ובו נקבע כי השמאי המכריע מחויב להחלטות ועדות ערר ובתי המשפט ואינו יכול לסטות מהן. שמאי המבקשת מפנה לעמודים 4-2 בערר זה.

שמאי המשיבה:
לטענת שמאי המשיבה, בעת בחינת תרומת השימוש החורג לשווי הנכס יש לבחון את השאלה האם ניתן להסב את השימוש בנכס ללא אישור שימוש חורג בו.
שמאי המשיבה טוען כי ברור שהפרקטיקה והפסיקה מזה עשרות שנים קובעות ששימוש הסותר את היתר הבניה מחוייב בקבלת היתר לשימוש חורג, כשכל ההבדל בין שימוש תואם תב"ע לבין שימוש הסותר אותה הינו בתקופה הניתנת לאישור השימוש החורג (האחד ללא הגבלת זמן והאחר בהגבלת זמן).

שמאי המשיבה מפנה לסעיף 148 לחוק התו"ב:

> **"היתר לשימוש חורג מתכנית יינתן לתקופה מוגבלת מראש; היתר לשימוש חורג מהיתר או הקלה יכולים להינתן לתקופה מוגבלת מראש."**

בהתייחס לסעיף זה טוען שמאי המשיבה כי גם היתר לשימוש חורג התואם תב"ע יכול להיות מאושר רק לתקופת זמן קצובה ואין הכרח לאשרו לצמיתות.

בנוסף מפנה שמאי המשיבה לסעיף 149 לחוק, שמחייב בין השאר פרסום הבקשה לשימוש חורג:

> **"פורסמה, על חשבון המבקש, בעתון הודעה המפרטת את מהות הבקשה להקלה או להתרת שימוש חורג או לאישור תשריט חלוקת קרקע בסטיה מתכנית והקובעת מועד סביר להגשת התנגדויות."**

עוד מפנה שמאי המשיבה לסעיף 1(א) לתוספת השלישית המגדיר "השבחה" כעליית שווי של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה, או התרת שימוש חורג. מכאן טוען שמאי המשיבה כי במתן היתר לשימוש חורג על הועדה המקומית לתכנון ובניה לגבות היטל השבחה, כאשר קיימת השבחה.

שמאי המשיבה טוען כי סעיף 7 לתוספת השלישית, דוחה את מועד התשלום עד למועד בו מתרחש מימוש זכויות במקרקעין, בהתאם להוראות סעיף 1 לתוספת השלישית.

לעניין זה מפנה שמאי המשיבה לסעיף 1(א) לתוספת השלישית המגדיר מהו מימוש זכויות, לענייננו:

> **"(1) קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה."**

שמאי המשיבה טוען כי גם בהתאם לסעיף 2(א) לתוספת השלישית היטל השבחה ייגבה על "השבחה" שהתרחשה, בין היתר, עקב התרת שימוש חורג על המקרקעין.

לעניין זה מצטט שמאי המשיבה מחוות דעת משפטית[9]:

> **"הן מעמדת היועץ המשפטי והן מהחלטת ועדת הערר בערר צ.ו.ר השקעות עולה בבירור, כי במקרה בו תכנית כוללת הוראות בדבר זכויות מותנות, פרסום התכנית למתן תוקף כשלעצמו, אינו מהווה ארוע מס המקים חבות בהיטל השבחה לגבי הזכויות ואשר מאפשרת בפועל את ניצול הזכויות."**

מכאן טוען שמאי המשיבה כי חיוב היטל השבחה בעבר (על בסיס החוק כיום) לא היה חייב להיות מוטל אך ורק על יסוד התכניות שהוגשו לאישור, ולכן ברור ששינוי בתכניות אלה, גם מטעמים שביושר, וגם משפטית, חייב להיות בעת הבקשה לשימוש חורג.

לעניין זה מפנה שמאי המשיבה לערר שהוגש על ידי הועדה המקומית לתכון ובניה כנגד החלטת בית משפט השלום בתיק בעש"א 22989-08-11 מיום 23.05.2012 חניוני מאיה בע"מ ח.פ. 513699215 והנושא עומד לדיון בפני ביהמ"ש המחוזי.

[9] חוות הדעת המשפטית לא נמסרה.

הכרעה:
הנני מסכים עם שמאי המבקשת כי השימוש המבוקש למגורים הותר בתכנית הכלולה במצב התכנוני הקודם של הנכס הנדון.
הנני מסכים עם שמאי המבקשת גם כי לא היתה עילה לגביית היטל השבחה במידה ובעת הגשת הבקשה להיתר למגורים היתה הקרקע שבנדון ריקה ולא בנויה.

עם זאת, היות ומדובר בבנין בנוי, בו הותר שימוש ספיציפי למשרדים (המהווה את אחד השימושים המותרים בתכנית), לא קיבלתי את טיעוני שמאי המבקשת כי במקרה שבנדון בקשת שימוש חורג מהיתר אינה מהווה עילה לגביית היטל השבחה.
חוק התכנון והבניה מאפשר שינוי שימוש בבנין באחת משתי האפשרויות, הריסת הבנין ובנייתו מחדש או אישור השימוש החדש בהליך של שימוש חורג.
שימוש חורג מהיתר מהווה למעשה הליך המאפשר לבעל הנכס לשנות את השימוש שהותר בבנין בהיתר הבניה המקורי **מבלי להרוס את הבנין ולבנותו מחדש.**

העובדה כי בנכס בוצע מימוש מלא בדרך של מכר טרם אישור השימוש החורג מההיתר אינה משנה את מועד המימוש לענין שינוי השימוש בנכס, שהינו עפ"י חוק התכנון והבניה **מועד אישור השימוש החורג ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה**.

קבלת פרשנותו של שמאי המבקשת תרוקן מתוכן את הוראות החוק בנוגע לשימוש חורג מהיתר.

לא קיבלתי גם את טיעוני שמאי המבקשת כי אין לראות בבקשה לשינוי השימוש בנכס כבקשת שימוש חורג. טענה זו צריכה להיבחן ע"י הערכאה המוסמכת – ועדת הערר המחוזית לתכנון ולבניה ולא ע"י שמאי מכריע.
היות והמבקשת לא ערערה בפני ועדת הערר המחוזית לתכנון ולבניה על החלטת הועדה המקומית להתיר את שינוי השימוש בנכס בהליך של שימוש חורג מהיתר, אין היא יכולה כיום להעלות טענה זו בהליך של שומה מכרעת.
הליך השומה המכרעת לא נועד לבחינת חוקיותם של הליכי רישוי או בדבר נחיצותם של הליכים אלה.

למעשה, אישור השימוש החורג מההיתר מקנה למבקשת **זמינות מיידית** לשימוש המבוקש. לענין זה אני מסכים עם מקדם ההשבחה שקבע שמאי המשיבה, המבטא את שיפור הזמינות.

למרות שלמעשה השימוש החורג מתייחס לשטחי הבנין עפ"י היתר הבניה הקודם, לא ניתן להפריד לדעתי את אישור השימוש החורג מאישור ההיתר לשינויים בשטחי הקומות, הכרוכים יחד באותה בקשה.
לפיכך, בניגוד לעמדת שמאי המשיבה, הנני סבור כי יש לבחון את ההשבחה בהתאם לשטחי הבניה **לאחר השינויים**, היות ובשטחים אלה ימומש השימוש החורג, ולא את שטחי הבניה עפ"י היתר הבניה הקודם.

9.2.2 <u>תרומת אישור ההקלה לתוספת קומה לשווי הנכס</u>

שמאי המבקשת:
שמאי המבקשת טוען כי בהתאם לסעיף 11.1 להוראות תמ"א 38 (נוסח משולב) ניתן להוסיף שתי קומות נוספות.

לטענת שמאי המבקשת במצב הקודם ניתן היה לבנות 4 קומות + קומת ביניים על פי החלטה 219 + חדרי יציאה לגג. דהיינו 5 קומות + חדרי יציאה/קומה חלקית בגג. על פי ההיתר המבוקש והחלטת הועדה ניתן לבנות 6 קומות וקומה חלקית בגג.
בהתאם לסעיף 11.1.2 א': "הקומה או הקומות הנוספות לא יחרגו מקו ההיקף של הקומה שמתחתיהן, למעט חריגות נחוצות על פי הדרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה."

שמאי המבקשת טוען כי בהתאם לאמור בסעיף 11.1.2 בתמ"א 38, שתי הקומות הנוספות, הן קומה ה' והן קומה ו', הינן מכח תמ"א 38. קומה ו' אינה חורגת מקונטור הקומה שמתחתיה. למרות שבחלטת הועדה מנמקים את תוספת קומה ו' באישור הקלה וניוד זכויות, מימוש זכויות אלה מתאפשר גם ללא הקלות באחוזי הבניה וניוד זכויות, אלא על פי הוראות תמ"א 38.

עוד טוען שמאי המבקשת כי בהתאם לסעיף 19(ב')(10)(א') לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה, לא תחול חובת תשלום היטל השבחה בשל השבחה שהיא:

"השבחה במקרקעין בשל קבלת היתר לבניה או להרחבה של דירת מגורים, שניתן מכח תכנית כמפורט להלן:

א. תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38);

ב. תכנית מפורטת שהוכנה על פי הוראות תכנית המתאר הארצית האמורה בפסקת משנה (א) ושבין מטרותיה חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה; פטור לפי פסקת משנה זו יחול רק לגבי חלק מההשבחה שהיה פטור מתשלום היטל השבחה לו ניתן היתר לפי תכנית המתאר הארצית האמורה בפסקת משנה (א);

ג. תכנית אחרת המאפשרת בניית חדר מגורים על גג המבנה; פטור לפי פסקת משנה זו יחול רק לגבי חדר מגורים כאמור הצמוד לדירה שתיווסף לפי התכניות האמורות בפסקאות משנה (א) או (ב) ונכלל בהיתר שניתן לצורך חיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה על פי הוראות תכניות אלה; שר הפנים רשאי, באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, לקבוע יישובים או אזורים, לפי אמור מידה שיקבע, שבהם לא יחולו הוראות פסקת משנה זו."

לטענת שמאי המבקשת תוספת הקומה אושרה במתכונת של הקלה ככל הנראה מכיוון שתוספת זאת סותרת את מדיניות העיריה.

מכל האמור לעיל טוען שמאי המבקשת כי תוספת קומה ו', שאושרה בהקלה, הינה למעשה מכח תמ"א 38 ואין לחייב בגינה בהיטל השבחה.

שמאי המשיבה:
שמאי המשיבה טוען כי קבלת היתר בניה על בסיס תמ"א 38 אינו גורף לכל הנכסים ועל המבקשת היה להוכיח את זכאותה בעת הגשת תכניות הבקשה לועדה המקומית לתכנון ובניה.
מאחר והדבר לא התבצע טוען שמאי המשיבה כי אין מקום לטעון טענה זו כעת.

עוד טוען שמאי המשיבה כי מחמת הזהירות, טיעוניו לעניין אישור השימוש החורג לשווי הנכס, רלוונטיות גם למקרה שבנדון.

הכרעה:
לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת.
גם כאן, כפי שציינתי בהכרעה בסעיף 9.2.1 לעיל, טענת שמאי המבקשת כי הזכויות שאושרו בהקלה הן למעשה מכח תמ"א 38 וכי אישור ההקלה לא היה נחוץ, היתה צריכה להיבחן ע"י הערכאה המוסמכת – ועדת הערר המחוזית לתכנון ולבניה, ככל והמבקשת היתה מגישה ערר על החלטת הועדה המקומית בדבר הליך הרישוי.

למעלה מן הצורך אציין כי גם בתכנית הבקשה להיתר בניה בפירוט הקומות מצויין כי קומה ה' הינה מכח תמ"א 38 ואילו קומה ו' הינה מכח הקלה.

9.2.3 <u>תרומת אישור ההקלות הכמותיות (6%+2.5%) לשווי הנכס</u>

שמאי המבקשת:
שמאי המבקשת טוען כי ההקלות הכמותיות לתוספת אחוזי בניה של 2.5% + 6%, ניתנו על מנת להשלים את שטח הקומות הנוספות המאושרות על פי הוראות תמ"א 38. מכאן מסיק שמאי המבקשת כי ההקלות הנ"ל נכללות בתוספת הקומות וניתנות מכח התמ"א ולכן הן מגולמות בתוספת הקומות.

שמאי המשיבה:
עפ"י תחשיב השטחים מתכנית הבקשה להיתר בניה, הביא בחשבון שמאי המשיבה תוספת שטח של 37.77 מ"ר, כמפורט בתחשיבו בסעיף 8.1 לעיל.

הכרעה:
לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת כי יש לראות בזכויות הבניה שאושרו בהקלה הכמותית כזכויות בניה מכח תמ"א 38.
גם כאן, כפי שציינתי בהכרעה בסעיף 9.2.1 לעיל, טענת שמאי המבקשת כי הזכויות שאושרו בהקלה הן למעשה מכח תמ"א 38 וכי אישור ההקלה לא היה נחוץ, היתה צריכה להיבחן ע"י הערכאה המוסמכת – ועדת הערר המחוזית לתכנון ולבניה, ככל והמבקשת היתה מגישה ערר על החלטת הועדה המקומית בדבר הליך הרישוי.

אימצתי את השטח המיוחס להקלות הכמותיות, כפי שקבע שמאי המשיבה, לאחר שמצאתיו נכון.

למעלה מן הנדרש אציין כי שמאי המבקשת בעצמו קובע בתחשיבי חוות דעתו כי השטחים הנוספים שאושרו בהקלות הכמותיות מנוצלות בקומת הגג ולא בקומות הטיפוסיות, כפי שנקט גם שמאי המשיבה.

9.2.4 <u>תרומת אישור ההקלה להבלטת מרפסות אחוריות עד 40% מחוץ לקו הבנין לשווי הנכס</u>

שמאי המבקשת:
שמאי המבקשת טוען כי הבקשה להיתר הינה בהתאם לתמ"א 38 מבוססת על הזכויות הניתנות על פי תכנית זו. בהתאם לכך גם ההקלות המבוקשות אושרו וניתנו מכח תמ"א 38 כולל בניית המרפסות. בניית המרפסות הינה על חשבון הזכויות המותרות לבניה של 25 מ"ר נוספים לדירה (כולל ממ"ד) שמקנה תמ"א 38.

כחיזוק לעמדתו מפנה שמאי המבקשת להחלטת ועדת ערר (ת"א) 5021/11 אלברטין ששון נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת-גן, שניתן ביום 1.06.2011, בה נקבע:

"לעניין המרפסות המקורות המבוקשות בצד המזרחי של הבניין טוענת העוררת, כי סעיף 11.2 לתמ"א 38 מאפשרים לה לבנות את המרפסות המבוקשות מחוץ לקו הבניין, ועד למרחק של 2 מ' מהחזית הנדונה שהיא חזית צדדית.

סעיף זה קובע, כי "תותר תוספת זכויות בניה בשטח כולל לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים בתנאים הבאים:

א. קווי הבניין על פי תכנית מאושרת החלה על המקום מאפשרים את התוספת המבוקשת. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו עקב החריגה מ-2 מ' לחזית ולצד, ו-3 מ' לאחור."

לטענת העוררת היא מבקשת במקרה הנדון לכלול את המרפסות המקורות בשטח ההרחבה המותר של 25 מ"ר לכל דירה, דהיינו, היא מבקשת לראות במרפסות חלק מהרחבת הדירה, ועל חשבון השטחים העיקריים. לפיכך מותר לה לטענתה לבנות מרפסות אלה מעבר לקו הבניין, ובתנאי כי המרחק בין המרפסות לגבול החלקה לא יקטן מ-2 מטר.

לטענת העוררת, במקרה הנדון הבניין בנוי כבר היום על קווי הבנייה המותרים על פי התוכנית החלה במקום, ולפיכך מתקיים תנאי כי קווי הבניין אינם מאפשרים את תוספת הבנייה המבוקשת על ידה, ועל כן ניתן לאפשר לה את החריגה מקווי הבניין לפי סעיף 11.2א לתמ"א 38.

אנו מקבלים טענה זו של העוררת.

כאשר תקנה 11.2א קבעה כי היא מאפשרת תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה, וכי בתנאים הקבועים באותו סעיף ניתן לבנות תוספת זו מעבר לקווי הבניין, הרי שהרחבה זו יכולה גם לכלול מרפסת מקורה, אם מבקש ההיתר חפץ לכלול את שטח המרפסת בשטח העיקרי של אותם 25 מ"ר להרחבת הדירה העומדים לרשותו.

במקרה הנדון השתכנענו כי אכן לא ניתן לבנות את הרחבת הדירה, קרי את המרפסות, בתוך קווי הבניין, ולפיכך אנו מאשרים את הבנייה המבוקשת במסגרת הוראות סעיף 11.2א לתמ"א 38."

בהתאם להחלטת ועדת הערר טוען שמאי המבקשת כי אין לחייב את המבקשת בהיטל השבחה בגין ההקלה שבנדון.

שמאי המשיבה:

לטענת שמאי המשיבה החיוב הינו לשטח המרפסות החורג מקווי הבנין בלבד, ומעבר לשטח של 12 מ"ר לדירה המותר עפ"י התקנות, למעט מקרה בו חלק משטח של 12 מ"ר החורג מקווי הבנין.
שמאי המשיבה טוען כי ההשבחה חושבה בהתאם להקלה שאושרה בנכס כמפורט בסעיף 6.2 לעיל.

עוד טוען שמאי המשיבה כי אילו ניתן היה לקבל אישור לבניית המרפסות ללא הליך של הקלה על בסיס התקנות, לא היו מבקשים את ההיתר לבניית המרפסות בהליך של הקלה. למבקשת עדיין שמורה הדרך לבקש תיקון הליך רישוי מהמשיבה ואז מטבע הדברים הנושא ייבחן מחדש ע"י המשיבה.

לטענת שמאי המשיבה ההקלות והשימוש החורג נתבקשו ע"י המבקשת ומי שבחר בדרך מסויימת לא יכול להלין על זה שהמשיבה אישרה את הדרך בה הוא בחר. והיה והמבקשת חושבת אחרת כיום עליה להגיש בקשה חדשה להיתר בניה ובהתאם יחושב מחדש החיוב, באם יהיה.

הכרעה:
לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת.
בתכנית הבקשה להיתר הבניה סומנה תוספת השטח של 25 מ"ר לכל דירה מכח תמ"א 38 (לרבות שטח הממ"ד). השטחים שסומנו בתכנית הבקשה להיתר **אינם כוללים את שטחי המרפסות**. לפיכך, לא קיבלתי את טענת שמאי המבקשת כי יש להחיל את החלטת ועדת הערר בענין אלברטין ששון על המקרה שבנדון.

לגבי שטח המרפסות לחיוב: שמאי המשיבה לקח בחשבון את **כל** שטחי המרפסות העורפיות בקומות א'-ו', בשטח של 16.84 מ"ר לקומה. מבדיקת תכנית הבקשה להיתר הבניה עולה כי מקצת שטח המרפסות אינו חורג מקו הבנין וכי שטח החריגה הינו כ-15.8 מ"ר לקומה ובסה"כ 94.8 מ"ר.

לגבי מקדם ההשבחה: בניגוד לעמדת שמאי המשיבה, הנני סבור כי יש לחשב את ההשבחה כיצירת זמינות לניצול זכויות מוקנות ולא כתוספת שטח מרפסות.

9.2.5 <u>תרומת אישור ההקלה לתוספת תחנת עצירה למעלית בקומת הגג</u>

שמאי המבקשת:
שמאי המבקשת טוען כי ההשבחה שבנדון מגולמת בהשבחה לניוד זכויות עקב הבינוי היות ותחנת העצירה הינה בשטח הרכוש המשותף לדיירים, מכאן שההשבחה הינה זניחה ומגולמת בשווי חדרי הגג.

שמאי המשיבה:
שמאי המשיבה טוען כי תוספת תחנת עצירה במפלס הגג מאפשרת גישה נוספת ישירה לחדרי היציאה לגג המתוכננים כחדרים מגורים ומטבח.

הכרעה:
קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה כי ההקלה שבנדון תורמת לשווי הנכס בכך שהיא גורמת לשיפור התכנון ולניצול מיטבי של הדירות העליונות בבנין.

קיבלתי את מקדם ההשבחה שקבע שמאי המשיבה לאחר שמצאתיו כסביר.

9.2.6 ערכי שווי

שמאי המבקשת:
בקביעת השווי למועד הקובע התבסס שמאי המבקשת על השומות המכרעות הבאות:

1. שומתו המכרעת של מר מוטי דיאמנט לנכס ברחוב אלנבי 122, בה קבע מר דיאמנט שווי מ"ר מבונה, בבניין סמוך, בסך של 11,500 ₪, למועד הקובע 31.08.2011.
2. שומתו המכרעת של מר תמיר שדה לנכס ברחוב אלנבי 69, בה קבע מר שדה שווי למ"ר מבונה לאחר הפחתת 20% בגין התאמה לבנייה על הקיים והעדר חניות 8,500 ₪ למ"ר, ושווי ללא התאמות בסך של 10,500 ₪, למועד הקובע 11.05.2011.

בנוסף סקר שמאי המבקשת עסקאות של דירות בבניינים חדשים/מחודשים בסביבת הנכס שבנדון, כדלקמן:

תאריך	גו"ח	רחוב	שווי מכירה	שטח	שנת בנייה	חדרים	קומה	שווי מ"ר בנוי	מצב הנכס
5.07.2011	6918/82	אלנבי 64	1,800,000 ₪	78 מ"ר	1926	3	3	23,077 ₪	בניין לשימור
1.09.2011	6937/15	אלנבי 87	1,175,000 ₪	45 מ"ר	1950	2	5	26,111 ₪	בניין ותיק
7.09.2011	6937/45	אלנבי 111	4,130,659 ₪	129 מ"ר	2011	0	8	32,021 ₪	בניין בשיפוץ ובניה
16.02.2012	6933/113	אלנבי 63	1,500,000 ₪	74 מ"ר	1999	3	1	20,270 ₪	בניין במצב סביר
1.04.2012	6915/50	אלנבי 36	1,390,000 ₪	55 מ"ר	2012	3	4	25,273 ₪	ותיק לשימור בשיפוץ
16.04.2012	6915/3	אלנבי 32	2,600,000 ₪	106 מ"ר	2012	4	5	24,528 ₪	בנין בשיפוץ ובניה
13.05.2012	6915/5	אלנבי 36	1,449,420 ₪	57 מ"ר	2012	3	3	25,428 ₪	ותיק לשימור בשיפוץ
14.05.2012	6915/5	אלנבי 36	1,329,000 ₪	56 מ"ר	2012	3	2	23,732 ₪	ותיק לשימור בשיפוץ
שווי מ"ר בנוי בממוצע								**25,055** ₪	

שמאי המבקשת ביצע ניתוח שווי למ"ר מבונה כדלקמן:

שווי מ"ר ממוצע:	25,055 ₪
ניכוי מע"מ (16%):	21,600 ₪
ניכוי יזמות (20%):	18,000 ₪
עלות בניה כוללת (7,000 ₪ למ"ר):	11,000 ₪

מכל האמור לעיל תוך התחשבות בהעדר חניות בבנין, קבע שמאי המבקשת את השווי למ"ר מבונה בסך של 11,000 ₪.

שמאי המשיבה:
שמאי המשיבה קבע את השווי למ"ר מבונה בהתבסס על שומתה המכרעת של גב' דורית פריאל לנכס ברחוב אלנבי 138, בה קבעה גב' פריאל שווי מ"ר מבונה בסך של 12,000 ₪ לשנת 2009. לאחר התאמה למועד הקובע להערכה, קבע שמאי המשיבה את השווי בסך של 14,000 ₪ למ"ר מבונה אק'.

הכרעה:
לאחר שבחנתי את מכלול ערכי השווי שהוצגו על ידי שמאי הצדדים, לרבות שומות מכרעות שנערכו בסביבת הנכס הנדון על נתוני השווי וניתוחי השווי שבוצעו בהן, תוך התייחסות למיקומו של הנכס הנדון ולמועד הקובע, קבעתי את השווי בנכס שבנדון הינו בסך של 12,000 ₪ למ"ר מבונה אק' למגורים.

10. **<u>עקרונות ושיקולים בהערכה</u>**

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב אישור שימוש חורג ואישור הקלות בניה, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

10.1 עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". ההשבחה מהווה את ההפרש בין שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני במצב החדש לבין שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני במצב הקודם, במועד הקובע.

10.2 בחישוב ההשבחה במקרה שבנדון בודדתי את רכיבי הנכס שהושבחו וחישבתי את ההשבחה בגינם בנפרד.

10.3 הבאתי בחשבון כי הזכויות בנכס הינן זכויות בעלות.

10.4 מימוש הזכויות בנכס הינו בדרך של קבלת היתר.

10.5 הבאתי בחשבון את מצבו התכנוני של הנכס במצב הקודם ובמצב החדש במועד הקובע.

10.6 הבאתי בחשבון את מיקומו של הנכס ברחוב אלנבי בתל אביב.

10.7 הבאתי בחשבון את מיקום המגרש, צורתו, מידותיו שטחו, את הבנוי עליו וכן את הבינוי המבוקש על פי היתר הבניה.

10.8 הבאתי בחשבון נתוני שוק רלוונטיים של נכסים בני השוואה בסביבת הנכס סמוך למועדים הקובעים להערכה.

10.9 הערכים בחוות דעת זו אינם כוללים מע"מ.

11. **<u>תחשיב</u>**

- <u>חישוב ההשבחה לאישור השימוש החורג ממשרדים למסחר בקומת הקרקע ומגורים בקומות העליונות:</u>

שטח עיקרי לחישוב ההשבחה[10]:	1,113.8 מ"ר
שווי מ"ר מבונה אק' למגורים:	12,000 ₪ למ"ר
מקדם הוצאות התאמה:	0.9
מקדם השבחה:	0.1
ההשבחה לשימוש החורג:	**1,202,904 ₪**

- <u>חישוב ההשבחה לאישור ההקלות:</u>

- <u>תוספת קומה אחת מעל 5 הקומות המותרות:</u>

שטח עיקרי בקומה השישית עפ"י תכנית בקשה להיתר:	261.71 מ"ר
מקדם לניוד זכויות ושיפור תכנון:	0.2
שטח אק':	**52.3 מ"ר אק'**

- <u>הקלות בגין תוספת אחוזי בניה 2.5%+6%:</u>

תוספת שטח אק':	**37.77 מ"ר אק'**

- <u>הבלטת מרפסות אחוריות עד 40% מחוץ לקו הבנין המותר של 5 מ':</u>

שטח המרפסות החורג מקו הבנין האחורי:	כ-15.8 מ"ר לקומה
מספר קומות:	6
מקדם מרפסות מקורות:	0.4
סה"כ שטח אק' לחישוב ההשבחה:	37.9 מ"ר
מקדם חריגה מקו בנין:	0.1
שטח אק':	**3.8 מ"ר אק'**

- <u>ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומת טיפוסית:</u>
קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה כי ההקלה שבנדון אינה תורמת לשווי הנכס.

- <u>ניוד זכויות בין הקומות:</u>
קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה כי ההקלה שבנדון מגולמת בהקלה בגין תוספת קומה.

- <u>בניית חדר מדרגות במפלס חדר היציאה לגג עד מעקה חיצוני:</u>
קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה כי ההקלה שבנדון מגולמת בהקלה בגין ניוד הזכויות לגג.

[10] עפ"י תכנית הבקשה להיתר בניה; ראה הכרעה בסעיף 9.2.1 לעיל.

- <u>תוספת תחנת מעלית:</u>

שטח עיקרי בקומת הגג:	139.48 מ"ר
מקדם השבחה:	0.05
שטח אק':	**6.97 מ"ר אק'**

- <u>הגבההת חדרי יציאה לגג מ-2.5 מ' ל-2.75 מ':</u>

שטח עיקרי בקומת הגג:	139.48 מ"ר
מקדם השבחה:	0.05
שטח אק':	**6.97 מ"ר אק'**

- <u>קווי הבניין הצדדים של 10% (0.3 מ') מעבר ל-3 מ' המותרים:</u>

קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה כי ההקלה שבנדון מגולמת בהקלה בגין ניוד הזכויות.

- <u>כניסה נוספת מחדר מדרגות כללי בחדרי יציאה לגג:</u>

קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה כי ההקלה שבנדון מגולמת בהקלה בגין תוספת תחנת מעלית בגג.

- <u>הגדלת שטח חדרי היציאה ע"י העברת שטחים לא מנוצלים בקומות מכל תב"ע למפלס הגג:</u>

שטח עיקרי בקומת הגג:	139.48 מ"ר
ניכוי שטח מותר לפי תכנית ג':	(92 מ"ר)
ניכוי תוספת שטח שהותר בהקלה הכמותית:	(37.77 מ"ר)
שטח ניוד הזכויות לקומת הגג נטו:	9.7 מ"ר
שטח הפסד מרפסת גג:	9.7 מ"ר
מקדם מרפסת גג:	0.25
סה"כ שטח לחישוב ההשבחה:	7.3 מ"ר אק'
מקדם לניוד זכויות ושיפור תכנון:	0.2
שטח אק':	**1.46 מ"ר אק'**

<u>סה"כ:</u>

סה"כ שטח אק' לחישוב ההשבחה בגין ההקלות:	109.3 מ"ר אק'
שווי מ"ר מבונה לקומה טיפוסית:	12,000 ₪
סה"כ ההשבחה לאישור ההקלות:	**1,311,600** ₪

לתאריך הקובע 27.06.2012

12. **סיכום**

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון ואת היטל ההשבחה, עקב אישור שימוש חורג ואישור הקלות בניה, כדלקמן:

ההשבחה	
- עקב אישור שימוש חורג:	1,202,904 ₪
- עקב אישור הקלות:	1,311,600 ₪
סה"כ:	**2,514,504** ₪

היטל ההשבחה: **1,257,252** ₪

לתאריך הקובע 27.06.2012.

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

ולראיה באתי על החתום,

אמנון נזרי
מהנדס בנין ושמאי מקרקעין

