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: 15.02.11
מס' תיק: 12063
מספרנו: 4181-10

בעניין: ביטון מרדכי
השמאי אריק אביגד laufavig@bezeqint.net

המבקש

נ ג ד

הועדה המקומית לתו"ב תל אביב-יפו hetelhashbachashamay@mail.tel-aviv.gov.il
השמאי ברוך דוד bar_dav@zahav.net.il

המשיבה

החלטת שמאי מכריע

תת חלקה 40/8 בגוש 7430
רחוב מלצ'ט 19, תל אביב

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

מטעם המשיבה הוגשה שומתו של מר ברוך דוד, שמאי מקרקעין, מתאריך 22.07.10 ובסימוכין 435/10.

מטעם המבקש הוגשה שומתו של מר אריק אביגד, שמאי מקרקעין, מתאריך 14.10.10 ובסימוכין 181/2010.

בתאריך 17.11.10 הוגשה תגובת שמאי המשיבה.

בתאריך 23.11.10 נערכה ישיבה בהשתתפות המבקש, השמאי מטעמו ושמאי המשיבה, פרוטוקול הישיבה הופץ לצדדים.

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 דירת מגורים, ידוע כתת חלקה 40/8 בגוש 7430, כתובתו רחוב מלצ'ט 19, תל אביב.

   שטחה הרשום הדירה 63.8 מ"ר, שטח החלקה 482 מ"ר.

2. מיקום הנכס בעברו המערבי של רחוב מלצ'ט, בקרבת רחוב שנקין שבמרכז העיר.

   רחוב מלצ'ט מסתעף משדרות בן ציון בצפון ומסתיים בכיכר המלך אלברט, חד סטרי מצפון לדרום, תנועת כלי הרכב ערה.

3. סביבת הנכס מאופיינת בבניה רוויה של בניני מגורים ותיקים לצד חדשים ומשופצים הכוללים 3-5 קומות.

   הפיתוח הסביבתי והתשתית העירונית מלאים ובכלל זה מדרכות מרוצפות אבן משולבת, תאורת רחוב, וכו'.

4. הבנין בו ממוקם הנכס גובל כדלקמן:

   <u>מצפון</u> - בנין מגורים בן 2 קומות.

   <u>ממערב ומדרום</u> - בנין מגורים בן 3 קומות.

   <u>ממזרח</u> - רחוב מלצ'ט ומעברו בנין מגורים בן 3 קומות.

5. הבנין בו ממוקם הנכס נבנה בשלבים, החל מלפני כ-60 שנים, בנוי בלוקים, גגו בטון (בחלק הדרומי).

   הבנין כולל 3 קומות וקומה רביעית חלקית מעל קומת עמודים חלקית (סה"כ 5 קומות) וקומת מרתף, מכיל 13 דירות. הקומה הרביעית חלקית ובנויה על החלק המזרחי של הגג כתוספת מאוחרת לבנין.

   הבנין שופץ חיצונית לפני מספר שנים, מצבו תקין.

   הבנין נעדר מעלית.

6. הדירה ממוקמת בקומתו השניה של הבנין.

7. סיור חיצוני בנכס נערך בתאריך 24.01.11 על ידי לירן לב, לא נתאפשר לתאם סיור בתוך הדירה.

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

ב. <u>מצב תכנוני</u>

<u>מצב קודם</u>

1. תכנית 44 פורסמה למתן תוקף בתאריך 20.11.41 (ע"ר 1142).

התכנית מסווגת את הנכס כאזור דירות **II** בו מותרת הקמת בנין הכולל 3 קומות, 40% משטח החלקה לקומה. בנוסף הותרה הקמת קומת מרתף ששטחה כשטח קומה טיפוסית.

2. תכנית 74 פורסמה למתן תוקף ביום 08.02.51 (י.פ. 140).

תקנון התכנית מתיר בניה על גג בנין בן 3 קומות בשיעור של 33% משטחו או 54 מ"ר, הגדול מביניהם. שטח חדר המדרגות אינו כלול בשטח הנוסף.

<u>מצב חדש</u>

3. תכנית 1680 פורסמה למתן תוקף בתאריך 10.12.81 (י.פ. 2770).

התכנית מתירה בנית חדרי יציאה בשטח כולל של 23 מ"ר לכל דירה, חדרים אלו יוצמדו ביחד עם מרפסת הגג לדירות הקומה העליונה. התכנית אוסרת הקמת חדרי יציאה לגג על גבי קומה חלקית.

4. תכנית מ" פורסמה למתן תוקף בתאריך 24.06.82 (י.פ. 2829).

התכנית הוסיפה 5%-7% אחוז בניה לקומה בבנינים קיימים. במגרשים קטנים מ -500 מ"ר אחוזי הבניה לא יעלו על 40% לקומה.

5. תכנית ע' פורסמה למתן תוקף בתאריך 28.11.85 (י.פ. 3275).

התכנית מתירה הקמת קומת מרתף בהיקף קומת הקרקע ובגובה מירבי של 2.2 מ', לשימושי חניה, מקלט, מתקנים, אולם למשחקים, חדרי מדרגות, חדרי שירותים ומעליות וכן מחסנים לדיירי הבית לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה.

6. תכנית ג' פורסמה למתן תוקף בתאריך 21.04.94 (י.פ. 4208).

התכנית חוזרת על הוראות תכנית 1680.

7. תכנית 2385 ("לב העיר") פורסמה למתן תוקף בתאריך 13.10.94 (י.פ. 4252).

התכנית מסווגת את הנכס כאזור מגורים מיוחד ומתירה השלמת בניה בבנינים קיימים עד לגובה של 5 קומות ויציאות לגג בתחום קווי הבנין. שטח דירה ממוצעת לא יפחת מ-75 מ"ר או לחילופין, גודלה של יחידת דיור חדשה לא יפחת מ-85 מ"ר.

קווי הבנין לתוספת הבניה:
חזיתי - 4 מ' או קו הבנין הקיים, הגדול מביניהם.
צדדי - 3 מ'.
אחורי 5 מ'.

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

8. תכנית 2710 פורסמה למתן תוקף בתאריך 03.07.97 (י.פ. 4940).

התכנית מתירה הקמת מעליות בבנינים קיימים בהבלטה של 1.4 מ' מקו הבנין.

9. תכנית 2720 פורסמה למתן תוקף בתאריך 01.12.98 (י.פ. 4706).

מטרת התכנית עדכון הוראות תכנית 2385 (לב העיר תל אביב). תותר תוספת בניה בבנינים קיימים עד 5 קומות ללא תוספת שטחים.

10. תכנית ע'1 פורסמה למתן תוקף בתאריך 18.03.03 (י.פ. 5167).

התכנית מתירה הקמת שתי קומות מרתף בתכסית של 80% משטח המגרש (40% לקומה).

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

התכנית מסדירה שטחי ממ"ד ושטחי שירות אחרים במקרה של איחוד דירות.

ג. <u>תיק בנין</u>

בבדיקת תיק הבנין בעירית תל אביב נמצאו תכניות הגשה מאושרות המצורפות להיתרי בניה כדלקמן:

1. רישיון בניה מספר 432 מתאריך 30.12.49 לבנית בית מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף.

2. רישיון בניה מספר 760 מתאריך 13.12.51 להוספת דירה על הגג 32.15 מ"ר.

ד. <u>מצב משפטי</u>

מהעתק מידע מפנקס הבתים המשותפים אשר הופק באמצעות האינטרנט בתאריך 14.10.2010 עולה כי הנכס רשום כחלקת משנה 8, דירה בקומת שניה בשטח של 62.80 מ"ר. החלק ברכוש המשותף 63/626.

זכויות הבעלות רשומות על שם קליינר אורי בשלמות.

ה. <u>ההשבחה</u>

ההשבחה מבוקשת בגין תכניות בנין עיר כדלקמן:

תכנית 1680 המתירה תוספת חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר לדירה, התאריך הקובע[1] 28.10.94.

תכנית 2385 המתירה תוספת בניה עד ל-5 קומות במסגרת קווי הבנין. התאריך הקובע 28.10.94.

[1] תכנית 2385 (לב העיר) מחייה את תכנית 1680.

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:

נושא		שמאי המשיבה	שמאי המבקש
רצף תכנוני		אין מחלוקת	
התאריכים הקובעים		אין מחלוקת	
תכנית 2385	מהות ההשבחה	השלמה ל-5 קומות +2 חדרי יציאה לגג	אין
	שווי מ״ר מבונה	$1,200	-
	ההשבחה לחלקה ליום 28.10.94	164 מ״ר (השלמת קומה ד׳) + 25 מ״ר (מרפסת) * 0.3 מקדם + 46 מ״ר חדרי יציאה * 1.5 מקדם = 240.5 מ״ר אקו׳ 240.5 מ״ר אקו׳ * 0.7 (הפחתה למושעא) * $1,200 = $202,020	אין השבחה
	טיעוני הצדדים	א. לדירת הגג הקיימת יש אינטרס לקנות את הזכויות משאר הדיירים. ב. ניתן להשלים את הקומה העליונה ובכך לממש את אפשרות בנית חדרי היציאה לגג. ג. מאז אישור התכנית נבנו תוספות בניה בבתים קיימים, הוכחה לכך שהתכנית משביחה. ד. שיקולי רשות המיסים אינם ידועים לנו.	א. בניה בקומה חלקית אינה מאפשרת בנית חדרי יצאה לגג. ב. על פי רשות המיסים המכירה לא הושפעה מזכויות בניה נוספת. ג. הגג הוא חלק ברכוש המשותף ומאחר ולשם מימוש יש צורך באישור של צד ג׳ לא ניתן לגבות היטל השבחה אלא בדרך של מימוש בהיתר. ד. מאחר ואין עלייה מובהקת בשווי המקרקעין, כלומר קונה של דירה בקומות תחתונות אינו משלם בעבור חלק קטן בזכויות עתידיות, אין לגבות היטל השבחה
	ההשבחה לנכס ליום 28.10.94	63/626 * $ 202,020 * 3.009 ₪/$ = 61,176 ₪	אין השבחה
היטל ההשבחה לנכס		**30,588 ₪ לתאריך 28.10.94**	**0 ₪ לתאריך 28.10.94**

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

ז. הכרעה בטיעוני הצדדים

תכנית 2385

אינני מקבל את עמדת שמאי המבקש לפיה לא חלה השבחה בנכס בעקבות אישור התכנית. התכנית מעניקה זכויות בניה נוספות: השלמת קומה ד' הבנויה חלקית ו-2 חדרי יציאה לגג עפ"י תכנית ג' (שמאי המשיבה מייחס את ההשבחה בגין חדרי יציאה לגג לתכנית 1680, ברם, בעת אישורה של תכנית 2385 התכנית הרלוונטית הינה תכנית ג' אשר אושרה ביום 21.04.94).

הפחתה למושעא

אין להתעלם מכך שמימוש הזכויות מותנה בהסכמת דיירים ברוב הקבוע בחוק המקרקעין, ולפיכך יש לבצע הפחתה לגורם הבעלות המשותפת והדחיה שבצידו.

רשות המיסים

אינני מקבל את ההסקה אשר עורך שמאי המבקש מכך שמכירת הנכס היתה פטורה ממיסוי לזכויות בניה נוספות לעניין היעדר חבות בהיטל השבחה. המדובר בשתי רשויות מיסוי שונות הפועלות מכוחם של דינים שונים, ודי לציין לצורך הדוגמה שהוראת הביצוע לעניין ס' 49ז' ("השפעה מיזערית על התמורה של זכויות בניה בלתי מנוצלות") פוטרת מחבות זכויות בניה נוספות ובלתי מנוצלות ששיעורן עד 10% משטח של הדירה או ששווין נופל מ-100,000 ₪.

עלויות התאמה

שמאי הצדדים לא התייחסו בשיקוליהם לעלויות התאמה. אני סבור כי השלמת קומה ד' על הבינוי הקיים דורשת התאמות רבות וכן העתקת מערכות, ובכך מוסיפה עלויות בניה עודפות.

ח. תחשיב

ערכי המקרקעין במועד הקובע, 28.10.94, הינם בדומה להחלטתי בעניין 7226/71 כץ יעקב נ' הועדה המקומית ת"א.

נתוני בסיס ומקדמים

שווי קרקע למ"ר מבונה אקו'	$1,300
מקדם למרפסת גג	0.3
מקדם לדחיה בגין בעלות משותפת	0.55

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

<u>ההשבחה בגין אישור תכנית 2385</u>

השלמה בניה בקומה ד' 166 מ"ר (224 מ"ר בניכוי נסיגה בחזית ו-44 מ"ר קיים)	166 מ"ר אקו'
2 חדרי יציאה לגג * 23 מ"ר	46 מ"ר אקו'
מרפסת גג 164 מ"ר * 0.3	49 מ"ר אקו'
הפחתת 2 ממד"ים 2 * 7.5 מ"ר	(15 מ"ר אקו')
סך שטח אקו'	246 מ"ר אקו'
השבחה גולמית במעוגל	$319,800
ההשבחה בהתחשב בבעלות המשותפת (0.55)	$175,900
הפחתת כופר חנייה לדירה אחת[2]	($7,000)
עלויות התאמה 246 מ"ר * 200 $	($49,200)
השבחה לנכס (63/626) במעוגל	$12,100
היטל השבחה לנכס	$6,050
ההיטל בש"ח ($1 = 3.009 ₪)	18,200 ₪

ט. <u>ההערכה</u>

לאור האמור לעיל, ובהתבסס על נתוני השוק, הגעתי לכלל דיעה כי ההשבחה שחלה בנכס הנדון עקב אישור תכנית 2385 מגיעה לסך של **36,400** ₪ **(שלושים ושש אלף וארבע מאות שקלים חדשים).**

ההיטל לתשלום הינו סך של **18,200** ₪ **(שמונה עשרה אלף ומאתיים שקלים חדשים).**

התשלום בהצמדה כחוק החל מתאריך 28.10.94.

ניתנה היום, 15.02.2011
רן וירניק, שמאי מכריע

[2] בהנחת בינוי של 2 דירות, אחת מהן היא הרחבה של דירה קיימת.

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