נאוה סירקיס - שמאית מקרקעין .M.sc
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

תאריך : 3.11.2016
סימוכין : 7-597.0

לביא (להט) דורית
גמון (להט) רות
לינקובסקי (להט) תמר
ע"י השמאי ערן לס **<u>מבקשות</u>**

הועדה המקומית לתכנון גבעתיים
ע"י השמאי צבי רון **<u>משיבה</u>**

שומה מכרעת
רח' סירקין 28, גבעתיים
חלקה 597 בגוש 6168

1. מטרת השומה

הכרעה במחלוקת בנושא ההשבחה במקרקעין שבנדון בעת מימוש זכויות בדרך של מכר ובדרך של היתר בניה (תיק בנין 3075).

2. מועד קובע לאומדן ההשבחה, נקבע עפ"י הלכת פמיני (רע"א 4217/04).

<u>מס' תכנית</u>	<u>מועד קובע</u>
גב/353	9.4.1982
גב/258 א'	31.12.1982
גב/385	9.9.1987
גב/353 ד'	12.8.1994
גב/מק/258 ו'	6.11.1998
גב/מק/353 ה'	8.12.1998
גב/מק/2002	8.4.2003
גב /353 ו'	30.1.2005
גב/מק/550	27.9.2011

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל : 02-5660239 פקס : 02-5660235
דואר אלקטרוני : navasir@bezeqint.net

3. בתאריך 15.2.2016, נערך דיון בו נכחו שמאי הועדה, אינג' צבי רון ומאור סבג ושמאי המבקשות, ערן לס.
פרוטוקול הדיון נשלח אליהם.
בתאריך 12.9.2016 ערכתי ביקור בנכס.

4. מסמכים שנמסרו

מהועדה:
1. דרישה לתשלום היטל השבחה עפ"י שומה שנערכה בתאריך 20.8.2015, ע"י צבי רון, שמאי מקרקעין.
2. תגובה ל"שומה אחרת", כולל מסמך "הצעה לסדר יום"- קביעת מדיניות הועדה למספר מעליות בבנין חדש.
3. תגובת הועדה לסוגיה "תנאי מתלה בחוזה".
4. תחשיב - "בחינת השימוש המיטבי" של הנכס בשנת 1960.
5. תצ"א לבניינים בסביבה.

מהמבקשות:
1. הוגשה "שומה אחרת" נושאת תאריך 6.1.2015, שנערכה ע"י ערן לס, שמאי מקרקעין.
2. מסמכי תכנון (היתרי בניה, החלטות ועדה).
3. עיקרי הטיעונים לתגובת הועדה.
4. הסכם מכר מיום 31.12.2013 + תוספת לחוזה מיום 16.4.2015.

5. תאור הסביבה והנכס

הנכס נשוא השומה ממוקם ברח' סירקין בחלק הצפון מזרחי בגבעתיים.
הרחוב צדדי ומקשר בין הרחובות בן גוריון וכצנלסון.
סביבת הנכס מאופיינת בבתי מגורים בבניה רוויה.

חלקה 597 בגוש 6168 היא בשטח רשום של 841 מ"ר.
לחלקה צורה הנדסית מלבנית והטופוגרפיה שיפועית.

בתחום החלקה היה בנוי מבנה טורי הכולל 3 יח"ד בנות קומה אחת, כ"א בשטח בנוי של 250.43 מ"ר.
בעת הביקור בנכס נהרסו המבנים והחלו בבנית מבנה חדש בן 6 קומות עבור 21 יח"ד.
(ת.ב. 3075, בקשה מס' 20140033).

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

6. זכויות משפטיות

הנכס הנישום רשום בפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ת"א-יפו כדלהלן :-

רישום : חלקה 597 בגוש 6168.
שטח : 841 מ"ר.
בעלות : קרן קיימת לישראל, בשלמות.

חכירה : רשומה חכירה עד ליום 15.7.2044, בתנאי שטר מקורי 206/1949/0, ע"ש החוכרים הבאים :- *

	חלק בזכות
לביא (להט) דורית	1/3
גמון (להט) רות	1/3
לינקובסקי (להט) תמר	1/3

* רשומה הערת אזהרה לטובת צליח-רוטשילד מימון והשקעות בע"מ.

הסכם מכר:

- בתאריך 31.12.2013, נחתם הסכם תמ"א 38 משולב בקומבינציה בין דורית לביא (להט), רות גמון (להט) ותמר לינקובסקי (להט) ("המוכרות"), לבין חברת צליח-רוטשילד מימון והשקעות בע"מ ("היזם").

- הוסכם כי הבנין הקיים ייהרס ותחתיו ייבנה בנין חדש לפי תמ"א 38 אשר יכלול חניון תת קרקעי דירות מגורים בכ- 9 קומות (כולל קומת כניסה).

- המכר ליזם הוא 58/100 חלקים במקרקעין וזאת בתמורה לביצוע שרותי תכנון, רישוי בניה ופיתוח עבור דירות שתיוחדנה למוכרות בגין חלקן, שהוא 42/100 חלקים מכלל הפרויקט.
- מחלקן של המוכרות יופחתו החלקים המגיעים להם בגין שטחי התמ"א אשר מהם תהיינה המוכרות זכאיות לקבל בבנין החדש בשטח הדירות הקיימות בבנין הקיים בתוספת 25 מ"ר ליח"ד כמפורט בהסכם.

- בתאריך 16.4.2015 נחתם תוספת לחוזה, לפיו יוחדו למוכרות 9 דירות (מס' 3, 6, 10, 13, 14, 16, 17, 19, 21) בשווי 42.503% מהזכויות במקרקעין.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל : 02-5660239 פקס : 02-5660235
דואר אלקטרוני : navasir@bezeqint.net

7. תכנון

בשטח חלות תכניות בנין עיר הבאות:

תכנית גב/53	פורסמה למתן תוקף בתאריך 6.5.1960, י.פ. 761. יעוד: אזור מגורים א'. אחוזי בניה: 25% בשתי קומות + מרפסות 25% משטח המבנה (פתוחות/מקורות). נספח: 5%.
תכנית גב/62	פורסמה למתן תוקף בתאריך 14.7.1960, י.פ. 776. התכנית קובעת הוראות בדבר הרחבת רחוב סירקין.
תכנית גב/123	פורסמה למתן תוקף בתאריך 23.9.1965, י.פ. 1216. באזור א' ניתן לבנות 2 קומות מעל קומה מפולשת. זכויות בניה: 30% לקומה (כולל מדרגות) ובסה"כ 60%. במגרש מדרוני: בנית דירה או משרד מתחת ק. קרקע או ק.עמודים, בשעור 15%.
תכנית גב/170	פורסמה למתן תוקף בתאריך 14.8.1969, י.פ. 1543. יעוד החלקה: אזור מגורים א-2. במגרשים ששטחם המינימלי 650 מ"ר תותר הקמת בנין בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, זכויות הבניה 23% לקומה.
תכנית גב/258	פורסמה למתן תוקף בתאריך 19.6.1975, י.פ. 2119. בסמכות הועדה המקומית לאשר סגירת חלק מהמרפסות עד 1/3 מהשטח המותר.
תכנית גב/353	פורסמה למתן תוקף בתאריך 25.3.1982, י.פ. 2797. תותר בנית חדרי יציאה לגג עד שטח 23 מ"ר ברוטו לכל יח"ד (עד 40% משטח הגג) ובגובה עד 2.5 מ'. לא תותר הקמת שירותים מטבח וחדר רחצה. בגגות משופעים תותר עליית גג בשטח עד 12 מ"ר לכל יח"ד (שיפוע 40%).
תכנית גב/258א'	פורסמה למתן תוקף בתאריך 16.12.1982, י.פ. 2874. יעוד: אזור מגורים א-2. זכויות בניה: 30% בקומה ובסה"כ 90% (במגרשים בשטח מעל 550 מ"ר). מספר קומות: 3 מעל קומת עמודים מפולשת. מרפסות שרות: בדירות עד 80 מ"ר – 2.5 מ"ר ומעל 80 מ"ר – 3 מ"ר. בוטלו אחוזי בניה למרפסות ומבני עזר. בקביעת שטח הבניה אין לקחת בחשבון חדר מדרגות בשטח 12 מ"ר.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

תכנית גב/385 — פורסמה למתן תוקף בתאריך 25.8.1987, י.פ. 3475.

התכנית מתירה באישור הועדה המקומית תוספת 5% עבור התקנת מעלית בבניינים בני 3 קומות ומעלה.

אין חובה להתקין מעליות בבניין בן 3 קומות.

תכנית גב/406 — פורסמה למתן תוקף בתאריך 28.7.1994, י.פ. 4235.

- התכנית מתירה בנית מרתף בתחום קווי בנין.
- שימושים: חניה, מתקנים הנדסיים, פעילות פנאי לדיירי הבית וכיוצ"ב.
- מחסן דירתי - 6 מ"ר.

מסיבות טופוגרפיה במגרש, רשאית הועדה לאשר קומת מרתף נוספת לחניה. (מגרש מדרוני מוגדר כמגרש ששיפוע הקרקע עולה על 10%).

תכנית גב/353 ד' — פורסמה למתן תוקף בתאריך 28.7.1994, י.פ. 4235.

בנית חדרי יציאה לגג בשטח 23 מ"ר ליח"ד.

בנוסף הותרה הקמת פרגולות בשטח 23 מ"ר (עד 1/3 משטח מרפסת הגג).

הפרגולה תוקם מקונסטרוקציה קלה ולא יותר כיסוי או מילוי בין קורותיה.

תכנית גב/מק/258 ו' — פורסמה למתן תוקף בתאריך 22.10.1998, י.פ. 4690.

הכללת הקלות כמותיות שבתקנות התכו"ב (סטיה נכרת מתכנית) התשכ"ז-1967, במסגרת הוראות התוכנית.

- תוספת 6%.
- תוספת – 5% בגין מעלית {מעלית נוספת תאפשר 5% נוספים}.
- תוספת - 5% עבור קומה מפולשת תחתונה.
- תוספת – 2.5% לתוספת קומה {תוספת מרבית 5% ל-2 קומות}.

סה"כ זכויות בניה 101%.

מס' קומות: 3 מעל ק. עמודים (אזור מגורים א-2, מגרשים בשטח מעל 550 מ"ר).

תכנית גב/מק/353 ה' — פורסמה למתן תוקף בתאריך 23.11.1998, י.פ. 4701.

הוראות ותנאים לבנית חדרי יציאה לגג ופרגולות. אישור לקירוי ודיפון פרגולות לצורך הצללה (חומרים שקופים).

תכנית גב/מק/2002 — פורסמה למתן תוקף בתאריך 24.3.2003, י.פ. 5169.

אחוזי בניה באזור מגורים א-2: 101% + חדרי יציאה לגג 23 מ"ר לדירה.

קומות: 5 + קומת מפולשת/ק. כניסה. (מגרשים בשטח מעל 550 מ"ר).

מחסן דירתי: 10 מ"ר.

שרות עילי - 35 מ"ר ליח"ד ושרות מתחת פני הקרקע - 200%.

בקומת כניסה יותרו דירות מגורים, דירות גן מתקנים מחסנים וכיוצ"ב.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

הוראות כלליות:

- תוספת 5% זכויות למעלית שניה.
- תוספת 5% לבנית מרתף שיבנה במקום קומת עמודים מפולשת שניה.
- במגרש מדרוני תותר תוספת של 15% על שטחי הבניה.
- בקומת מרתף חלקית תוספת 5% לחלק המהווה מרתף ותוספת 2.5% בלבד לחלק המהווה דירת גן או מבואת כניסה ראשית לבנין.
- ניוד זכויות (שטח בניה עיקרי) לרבות שטח חדר יציאה לגג.
- הקמת דירת גג במקום חדרי יציאה לגג ובתנאי שתהא מרפסת גג (50 מ"ר).
- תוספת 2.5% עבור כל קומה נוספת בכפוף לכך שאין שינוי בשטחי הבניה המותרים ובמידה והן משפרות את התכנון.

תכנית גב/353 ו'

- פורסמה למתן תוקף בתאריך 15.1.2005, י.פ. 5367.
- הגדלת חדרי יציאה לגג מ-23 מ"ר ל-40 מ"ר במטרה לאפשר שיפור הדיור.

תכנית גב/מק/551

פורסמה למתן תוקף בתאריך 28.2.2011, י.פ. 6206.
התכנית מאפשרת הוספת מתקני חניה בעת תוספת יח"ד ו/או תוספות בניה.

תכנית גב/מק/550

פורסמה למתן תוקף בתאריך 12.9.2011, י.פ. 6292.
תותר בניית דירות גג בתנאי כי שטח דירת הגג לא יפחת מ-90 מ"ר ושטח מרפסת הגג הצמודה לא יפחת מ-50 מ"ר.
(קומת הגג היא בנוסף למספר הקומות המותרות).

תמ"א 38

תכנית מתאר ארצית – חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה, פורסמה למתן תוקף בתאריך 18.5.2005, י.פ. 5397.
לתכנית זו פורסם תיקון 1 א' (16.8.07), תיקון 2 (10.3.10) ותיקון 3 (11.6.12).
התכנית על תיקוניה חלה על מבנים קיימים שניבנו לפני 1.1.1980.
בתיקון 2 נקבע כי הועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה בתנאי שמהנדס העיר קבע שיש צורך לחזק את המבנה נגד רעידות אדמה.
יש אפשרות להקים מבנה חדש עפ"י התכניות המפורטות שחלות במקום.
תוספת זכויות בניה להרחבת יח"ד קיימות עד 25 מ"ר לדירה כולל ממ"ד.
תוספת 2.5 קומות למבנה, בשטח קומה טיפוסית של המבנה + ההרחבות.
תותר סגירה ומילוי קומה מפולשת.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

נתוני רישוי

מס' בקשה	תאריך	מהות הבקשה
502	11.1.1950	בניין דירות 214.89 מ"ר + מקלט 11.52 מ"ר + גרג' 23.87 מ"ר.
3599	19.12.1960	תוספת לבניין קיים 35.54 מ"ר + מרפסות 20.0 מ"ר, סה"כ שטח הבניין 250.43 מ"ר.

בקשה מס' 20140033 (מתאריך 1.2.2015)

מהות הבקשה: הריסת בית מגורים קיים בן קומה אחת ל-3 יח"ד והקמת מבנה מגורים חדש מכח תמ"א 38 בן 6 קומות וקומת גג הכוללת 2 פנטהאוזים, מעל קומת כניסה הכוללת דירת גן ומחסנים ושני מרתפי חניה, פיתוח שטח וגדרות סה"כ 21 יח"ד.

קומה	שטח עיקרי (מ"ר)		חלקי שרות (מ"ר)				מרפסות	פרגולות
	מוצע	גזוזטרה מקורה	ממ"ד	מתקנים ומערכות	אחסנה	חניה	מבואות וחד"מ	
מרתף תחתון					49.90	749.31	29.55	
מרתף עליון					49.90	706.88	29.55	
קרקע	136.12		12.0	179.02	29.75		143.41	
א'	292.19	6.05	36.0				36.43	39.58
ב'	285.48	6.05	36.0				36.43	41.37
ג'	286.67	16.58	36.0				36.43	41.37
ד'	286.67	16.58	36.0				36.43	41.37
ה'	284.98	17.63	36.0				36.92	41.37
ו'	284.98	17.63	36.0				36.92	41.37
ז'	244.46		24.0				27.66	100.80
גג							18.78	11.40
סה"כ	2,182.07		2,485.27					

סעיפי ההקלה:

עפ"י סע' 27 לתמ"א 38	▪ תוספת 2.5 קומות והזכויות בגינן. ▪ תוספת זכויות בגין קומת עמודים מפולשת. ▪ תוספת זכויות בגין הרחבת דירות. ▪ הקטנת קו בנין אחורי דרום מזרחי מ- 6 מ' ל- 4.14 מ'. ▪ הקטנת קו בניין צדדי דרום מערבי מ- 4 מ' ל- 2.56 מ'. ▪ הקטנת קו בנין צדדי צפון מזרחי מ- 4 מ' ל- 2.82 מ'.
ע"פ סע' 149 לחוק	▪ הקטנת קו בנין אחורי דרום מזרחי מ-6 מ' ל-3.68 מ' עבור ממ"ד. ▪ הקטנת מסתורי כביסה מ- 3 מ' ל- 1.6 מ'.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

8. עמדות הצדדים – דיון והכרעה

א. עפ"י סע' 4-(5) לתוספת השלישית, חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 (להלן החוק)- **במקרקעין שבהם אושרו מספר תכניות בזו אחר זו, בלי ששולם היטל עקב אף אחד מהאישורים הנ"ל, תהא ההשבחה ההפרש בין שוויים של המקרקעין בסמוך לפני אישורה של התכנית הראשונה לבין שוויים מיד ולאחר התכנית האחרונה.**

ברע"א 4217/04, ציון פמיני נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים קבע ביהמ"ש העליון, כי חישוב ההשבחה הראוי הוא בשיטת המדרגות המקיים באופן מיטבי את הקשר הסיבתי הישיר בין פעילות תכנונית ובין ההשבחה החייבת בהיטל.

בחלקה 597 בגוש 6168 אושרו מאז המועד הקובע (1.7.1975) [1] רצף של תכניות בנין עיר כמפורט בפרק התכנון.
ההשבחה נבחנה לכ"א מהתכניות נכון למועד הקובע של התכנית.
לגבי ההקלות לא נדרש תשלום היטל השבחה ולאחר שבחנתי את סעיפי ההקלה גישה זו מקובלת עלי.

ב. גובה ההשבחה בשומות הצדדים:

תכנית	עמדת הועדה		עמדת המבקשות	
	מימוש במכר	**מימוש בהיתר**	**המימוש הוא במועד ההיתר**	**לחילופין**
גב/353	₪ 619.67	לא חלה השבחה	לא חלה השבחה	₪ 195.20
גב/258 א'	₪ 897.97		₪ 163	
גב/385	₪ 504,600	לא חלה השבחה	לא חלה השבחה	
גב/353 ד'	₪ 27,857.6	לא חלה השבחה	לא חלה השבחה	
גב/מק/258 ו'	₪ 399,920.73		₪ 348,149	
גב/מק/353 ה'	₪ 153,824	לא חלה השבחה	לא חלה השבחה	₪ 46,000
גב/מק/2002	₪ 999,976		לא חלה השבחה	
גב/ 353 ו'	₪ 388,660	לא חלה השבחה	לא חלה השבחה	
גב/מק/550	₪ 108,800		לא חלה השבחה	₪ 47,328

[1] הוראות מעבר לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 (תיקון מס' 18 התשמ"א-1981).

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

ג. מועד קובע למימוש הזכויות במקרקעין

במקרקעין נשוא השומה (גו"ח 6168/597) בוצע מכר חלקי בעסקת קומבינציה ומימוש יתרת זכויות הבעלות הוא בהיתר בניה בתיק בנין 3075.
הצדדים חלוקים ביניהם לגבי מועד מימוש הזכויות במקרקעין.

עמדת הועדה

במקרקעין נשוא השומה חל מימוש במכר בתאריך 31.12.2013 לגבי 58% מהזכויות, בתאריך 1.2.2015, היה מימוש בדרך של קבלת היתר בניה ליתרת 42% הזכויות.
בע"א 1321/02, נווה בנין ופיתוח בע"מ ואח' נ. הועדה לבניה למגורים ולתעשיה מחוז מרכז נקבע, כי מועד מימוש הזכויות הוא יום החתימה על הסכם המכר וממועד זה מתווספים לתשלום ההיטל, בנוסף להפרשי הצמדה גם חיובי ריבית.

עמדת המבקשות

נטען כי יש לראות את יום העסקה במועד קבלת היתר בניה. קביעה זו היא בהתאם לעמדת רשות המיסים בעסקת קומבינציה/תמ"א 38 ולפסיקה, [1] הרואים בהוצאת היתר הבניה כמימוש העיקרי.
בעסקת קומבינציה מתקיימים 3 ארועים הרלוונטיים להגדרת "מימוש זכויות" שנקבעו בתוספת השלישית, הראשון, חתימה על ההסכם, השני, קבלת היתר בניה והשלישי, העברת חלק מהזכויות במקרקעין בבעלות היזם. במועד החתימה על הסכם קומבינציה בעל הקרקע אינו מתעשר, שכן במועד זה אינו מקבל תמורה כספית או שווה ערך. הרווח הכלכלי הוא רק בעת קבלת היתר הבניה ו/או בסיום הבניה ויש בידו כדי לשלם את ההיטל.

תגובת הועדה

1. פסקי הדין שהציג שמאי המבקשות אינם רלוונטיים לענייננו ועוסקים בסוגיה, האם ייחוד הרכוש המשותף לאחד מהדיירים הוא בבחינת ארוע מס.
2. הוצגו פסקי דין והחלטות ועדת ערר, [2] בהם נקבע כי חוזה מתלה הוא "חוזה לכל דבר ועניין" ואין לכך השלכה על מועד מימוש הזכויות.

---

[1] ערר 85029/141, הועדה המקומית לתכו"ב חולון נ' ירקוני בלה ושמואל.
בש"א 06/163483 ועדה מקומית לתכו"ב ת"א נ. טנר דב ויוסף.

[2] עמנ (נצ) 24713-06-15 זוהייר ברגוד נ' הועדה מקומית לתכו"ב נצרת.
ערר (דרום) 86053/12 אבינועם לוי יזמות ופרויקטים בע"מ נ' הועדה המקומית לתכו"ב אילת.
ערר (י-ם) 377/14 שריגים ליאון ריאל אסטייט נ' הועדה המקומית לתכו"ב מטה יהודה.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

הכרעה

(1) בהלכת נווה בנין ופיתוח קבע בית המשפט העליון:

לצורך סעיף 7(א) לתוספת השלישית נבחנת נקודת המימוש באספקלריה של הנהנה, ולא באספקלריה של הקונה, או של מקבל הזכויות המוענקות. לפיכך מן הראוי שמועד המימוש לגבי כל אחת משתי העסקאות הנזכרות לעיל יהיה אותו מועד עצמו, והוא – מועד ההתקשרות בעסקה.

נקודת המוצא בפסה"ד של ביהמ"ש כי "ההתעשרות מכוח ההשבחה יוצאת מן הכוח אל הפועל כבר בעת ההתקשרות". בפס"ד בע"א (ראשל"צ) 20/08, בענין חלקה 304 בגוש 6020 נ. הועדה המקומית לתכו"ב חולון, קבע ביהמ"ש השלום כי "החקיקה אינה נותנת בידינו כלים שיאפשרו לשרטט את קו הגבול בין סוגים שונים של חוזים שיש בהם מכר מקרקעין" ופסק, כי יש להחיל את הלכת נווה בנין גם בהסכמי קומבינציה, כאשר בידי המוכר חוזה תקף בו נקבעה זכותו לקבלת תמורה חוזית מוגדרת.

בענייננו התקשרו המוכרות עם היזם בהסכם משנת 2013 ע"מ שיהרוס את הבית הקיים ויבנה בנין חדש תחתיו בן 9 קומות. בסע' 6.1 להסכם מצוין כי "היזם מתחייב לבצע על חשבונו תכניות לבנית הבנין החדש שתכלולנה את מיטב הזכויות הניתנות לניצול עפ"י תכניות בנין עיר החלות על המגרש לרבות ממ"ד בכל דירה ולרבות זכויות הנובעות מתמ"א 38 על תיקוניה..."
העובדה כי בפועל אישרה הועדה המקומית בניה חלקית ל-8.5 קומות, תואמת את הוראות התכניות התקפות לרבות תמ"א 38 ואינה מהווה תנאי מתלה ו-"הפרת" ההסכם. שכן, בסופו של יום נוצלו מלוא זכויות הבניה מכוח התכניות המשביחות, בגינן חלה "ההתעשרות".

(2) בחוזה המכר מתאריך 31.12.2013 נקבע כי המכר ליזם הוא 58/100 חלקים במקרקעין והיתר, 42/100 חלקים נותר בבעלות המוכרות.
בתאריך 16.4.2015 נחתמה תוספת להסכם הנ"ל, ונקבע כי שווי הדירות שיוחדו למוכרות הוא כ-42.503%, כך שלמעשה המכר ליזם הוא 57.497%.
בנסיבות הענין, איני רואה מקום לחייב את המבקשות בריבית פיגורים עבור זכויות שבסופו של יום נותרו בבעלותם, גם אם מדובר באחוז קטן ביותר. (0.503%).

(3) לאור האמור נקבע, כי מועד המימוש במכר בתאריך 31.12.2013, לגבי 57.497% מהזכויות ומועד המימוש בדרך של קבלת היתר בניה בתאריך 1.2.2015, לגבי 42.503% זכויות.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

ד. תכנית גב/353

המועד הקובע לאומדן ההשבחה, 9.4.1982.
התכנית מתירה בנית חדרי יציאה לגג לדירות העליונות בשטח 23 מ"ר לכל יח"ד.

עמדת הועדה

נקבעה השבחה עבור האפשרות לבנות 4 חדרי יציאה לגג בשטח כולל 76 מ"ר (לפי שטח חדר נטו 19 מ"ר, לא כולל פיר מדרגות פנימי כ-4 מ"ר).
הדרישה לתשלום היטל השבחה היא בגין מימוש זכויות חלקי (57.497%) במכר.

עמדת המבקשות

נטען כי לא חלה השבחה בגין תכנית זו מהטעמים שלהלן:-

א. בפועל (בקשה להיתר מס' 20140033), לא מממשים את בנית חדרי היציאה לגג אלא בונים דירות גג לפי תמ"א 38.

ב. תמ"א 38 מאפשרת תוספת קומה חלקית על הגג, וככל שמימוש הבניה הוא מכוח תמ"א 38, קיים פטור תשלום היטל השבחה (סע' 19 (ב) (10) לחוק).

ג. בתמ"א 38 נקבע: "כללה בקשה להיתר תוספת זכויות בניה מכוח הוראות פסקה (ה), בהתאם לתכנית גגות, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכוח הוראות התמ"א".

לחילופין הוצג תחשיב בו נקבעה השבחה בגין האפשרות לבנות 3 חדרי יציאה לגג בשטח כולל של 57 מ"ר.

הכרעה

(1) טענת שמאי המבקשות, כי הוא זכאי לפטור מתשלום היטל השבחה הואיל ומימוש הזכויות הוא מכוח תמ"א 38 אינה רלוונטית למימוש זכויות במכר בו יש לחייב עבור כלל התכניות שאושרו עד למועד המכירה.
במימוש במכר אין מחייבים בתשלום היטל השבחה לתמ"א 38 שזכויותיה מותנות, (ערר תא/ 85025/09, צ.ו.ר מעוף והשקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ. הועדה המקומית לתכו"ב ת"א).

(2) תכנית גב/353 קובעת הוראות בניה על גגות בשתי חלופות, חדרי יציאה לגג בשטח 23 מ"ר ברוטו לכל יח"ד או בנית עלית גג בחלל גג רעפים בשטח 12 מ"ר לכל יח"ד. בשומות הצדדים נקבעה השבחה לבנית חדרי יציאה לגג וקיבלתי את עמדתם כי זו החלופה המיטבית.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

(3) הצדדים חלוקים, האם במועד הקובע השימוש הטוב והיעיל היה הריסת הבית הקיים וניצול מלוא זכויות הבניה או השארת הבית הקיים. למחלוקת זו השלכה על מספר חדרי יציאה לגג שניתן לבנות במועד הקובע.
עמדת הועדה, כי היתה כדאיות כלכלית להריסת הבית הקיים כך שניתן היה לבנות 4 חדרי יציאה לגג בשטח כולל של 76 מ"ר (לפי 19 מ"ר לחדר נטו).
הוצג תחשיב המצביע כי בשנת 1982 היתה כדאיות להרוס את הבית הקיים ולבנות תחתיו בית מגורים חדש תוך ניצול מלוא זכויות הבניה.

מנגד טען שמאי המבקשות, כי קיומם של בתים צמודי קרקע בעלי אורך חיים של 30 שנה, מוביל למסקנה כי השימוש הטוב והיעיל הוא השארת הבית ודחית זכויות הבניה ל- 15 שנה (מקדם 0.48).

הכרעה
במועד הקובע היה בנוי בחלקה בית מגורים טורי חד קומתי הכולל 3 יח"ד בשטח בנוי 250.43 מ"ר.
החישוב שהציג שמאי הועדה אינו מביא בחשבון את תרומת החצרות לדירות הקיימות ולא ניתן לקבוע באופן ודאי כי במועד הקובע היתה כדאיות להרוס בית מגורים שנבנה בשנות ה-50 עם תוספת בניה ובעל יתרת חיים כלכליים.

לפיכך, יש להניח כי ניתן לבנות באופן מיידי 3 חדרי יציאה לגג מעל הדירות הקיימות. יצויין, כי גם בהיתר המבוקש (ת.ב. 3075), מתוכננות בקומה שכיחה 3 יח"ד ויש בכך כדי להצביע על תכנון אופטימלי.

מקובלת עמדת הועדה כי לגבי המימוש בהיתר קיימת זכאות לפטור לפי סע' 19 (ב) (10) לתוספת השלישית לחוק.

(4) **גישת האומדן**

לשון החוק מורה כי יש לחשב את ההשבחה ל- "שווי המקרקעין", קרי שווי הנכס הכולל. ואולם, יש מקרים בהם ניתן לבודד את הגורם המשביח ולקבוע את ההשבחה רק לגביו, תוך הבאה בחשבון של כלל הגורמים הרלוונטיים.
במקרה הנדון ההשבחה נובעת רק מתוספת חדרי יציאה לגג ללא שינוי ביתר רכיבי הנכס (ניתנים לקיזוז במצב החדש לעומת המצב הקודם).

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

ערכי שווי

שמאי הועדה קבע שווי מבונה בסך 320 $/מ"ר ושמאי המבקשות, 280 $/מ"ר.
לטענתם התבססו על שומות מכריעות שנערכו לנכסים בסביבה.

הכרעה

- בשומות מכריעות לפי תיקון 84 לחוק נקבעו ערכי שווי למועד זה בטווח 280$ - 360$ למ"ר, בהתאם למיקום.
- בבטאון "מקרקעין וערכם" נקבעו מחירי קרקע לחדר בגבעתיים, במיקום טוב 220,000 שקל ובמיקום בינוני 135,000 שקל.
- בהתחשב במיקום הנכס אימצתי את השווי בשומת הועדה בסך 320 $/מ"ר ובערך שיקלי 6.3 ₪/מ"ר (לפי שער דולר יציג 0.0197 ₪).
(השווי הנ"ל משקף שווי קרקע לחדר בסך 157,600 שקל).

השבחה לתכנית גב/353 (9.4.1982)

שטח חדרי יציאה לגג	(3 חדרים * 19 מ"ר)	57 מ"ר
שווי מבונה [1]	(1.3 * 6.3 ₪/מ"ר)	8.19 ₪/מ"ר
השבחה		466.8 ₪
מימוש חלקי במכר (57.497%)		268.4 ₪

1) מגלם שווי שימוש במרפסת גג.

ה. תכנית גב/258 א'

מועד קובע לאומדן ההשבחה, 31.12.1982.
התכנית קובעת כי בינוי ב- 3 קומות X 30% מעל עמודים מפולשת ובסה"כ 90%.
זכויות הבניה הן בשעור 30% בקומה, מתירה סגירה 1/3 משטח המרפסות.
שטחי הבניה במצב קודם הם כדלהלן :-

זכויות בניה :	(23% * 3 קומות * 841 מ"ר)	580.29 מ"ר
מרפסות סגורות :	(1/3 * 30% * 580.29 מ"ר)	58.03 מ"ר
מרפסות פתוחות :	(2/3 * 30% * 580.29 מ"ר)	116.06 מ"ר

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל : 02-5660239 פקס : 02-5660235
דואר אלקטרוני : navasir@bezeqint.net

המחלוקת בין הצדדים מתמקדת בנושאים הבאים :-

(1) מקדם שווי מרפסות פתוחות:

שמאי הועדה קבע 0.5 ושמאי המבקשות 0.8.

הכרעה

מדובר במרפסות פתוחות אשר תרומתן לשווי המגורים הינו חלקי ובהתאם נקבע מקדם 0.5.

(2) ערכי שווי:

שמאי הועדה קבע 440 $/מ"ר ושמאי המבקשות 370$/מ"ר.

הכרעה

- בבטאון "מקרקעין וערכם" ממרץ 1983, פורסם כי שווי קרקע לחדר בבניה רוויה בגבעתיים באזור טוב נע בטווח $12,000-$15,000 ובאזור בינוני $7,000-$10,000.
- בשומות מכריעות שבוצעו בגבעתיים לתכנית זו, נקבעו מחירים בטווח $250-$480 למ"ר מבונה, בהתאם למיקום.
- בהתחשב במיקום הנכס נקבע שווי מבונה בסך 420 $/מ"ר מבונה (משקף $10,500 לקרקע לחדר).

(3) דחיה

הצדדים חלוקים ביניהם לגבי הכדאיות בהריסת הבית הקיים במועד הקובע.
שמאי הועדה טען כי השימוש המיטבי הוא הריסת הבית הקיים תוך ניצול מלוא זכויות הבניה ואילו מטעם המבקשות חושבה דחיה למימוש הזכויות עד לתום החיים הכלכליים (מקדם 0.48).

הכרעה

השוני בין מצב קודם למצב חדש נובע מהכללת שטחי מרפסות פתוחות בשטח של 116.06 מ"ר למגורים.
בנוסף, יש להביא בחשבון את עלית ערכי הקרקע במועד הקובע, כך יש להניח כי הסתמנה כדאיות להריסת הבית הקיים לצורך הקמת בית מגורים חדש בבניה רוויה.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל : 02-5660239 פקס : 02-5660235
דואר אלקטרוני : navasir@bezeqint.net

השבחה לתכנית גב/258 א' (31.12.1982)

		שטח מ"ר	מקדם שווי	שטח משוקלל
מצב קודם:	מגורים	580.29	1.0	580.29
	מרפסות סגורות	58.03	1.0	58.03
	מרפסות	116.06	0.5	58.03
	מבני עזר (נספח)	42.05	0.25	10.5
				706.85 מ"ר
מצב חדש: [1]	מגורים	756.9	1.0	756.9 מ"ר
הפרש שטחים				50.05 מ"ר
שווי מבונה				420 $/מ"ר
השבחה				$ 21,021
השבחה בש"ח (שער דולר יציג 0.0337 ₪)				₪ 708.4
השבחה למימוש במכר (זכויות בשעור 57.497%)				₪ 407.3
השבחה למימוש יתרת זכויות הבעלות בהיתר הבניה				₪ 301.1

[1] התכנית מתירה מחסן דירתי במרתף בשטח 4 מ"ר, אך במועד זה טרם הותרה בנית מרתף.

ו. תכנית גב/385

מועד קובע לאומדן ההשבחה, 9.9.1987.

התכנית מתירה באישור הועדה המקומית תוספת 5% עבור התקנת מעלית בבניינים בני 3 קומות ומעלה ונקבע כי אין חובה להתקין מעליות בבניין בן 3 קומות.

עמדת הועדה

- במועד אישור תכנית גב/385 לא היתה הצדקה תכנונית לבנית מעלית נוספת מעבר למעלית הראשונה, ורק במהלך השנים עם הגדלת זכויות הבניה בחלקה נוצר צורך בבנית מעלית נוספת. לכן לשיטת הועדה המועד הקובע הוא אישור תיקון מס' 2 לתמ"א 38, קרי 10.3.2010.
- נטען כי יש לראות בהשבחה שנגרמה ע"י תכניות בנין שהביאו להגדלת זכויות בניה כהשבחה "בדרך אחרת".
- בתאריך 9.7.2008 פרסמה הועדה המקומית מסמך מדיניות, לפיו בבנית עד 10 יח"ד מומלצות 2 מעליות. בהתאם, קבע שמאי הועדה השבחה לתוספת זכויות בניה בשעור 10% (לפי 5% בגין כל מעלית נוספת) ובשל חוסר ודאות במימוש במכר, חישב הפחתה בשעור 25%.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

עמדת המבקשות

בתכנית גב/385 נאמר כי ינתנו 5% בניה על כל מעלית שתבנה מעבר לדרוש בתקנות. בהיתר הבניה לא מבקשים לממש תוספת זכויות למעלית נוספת. הבניה היא עפ"י תמ"א 38 למעלית אחת ובהתאם לתקנות.

הכרעה

(1) תכנית גב/385 מקנה תוספת זכויות בשעור 5% עבור התקנת מעלית בבניינים בני 3 קומות ומעלה ותוספת זכויות בשעור 5% עבור מעלית נוספת. הבינוי התקף במועד הקובע איפשר בנית בית מגורים בן 3 קומות מעל עמודים כאשר נקבע בתכנית גב/385 כי בבניין בן 3 קומות אין חובה להתקין מעליות.
לגבי מעלית נוספת, מוסכם גם על שמאי הועדה כי במועד הקובע לא היתה הצדקה תכנונית לבנית מעלית נוספת. בסופו של יום, בהיתר המבוקש (ת.ב. 3075), מתוכננת מעלית אחת בבנין.
העולה במקובץ מהאמור לעיל, כי מדובר בזכויות בניה ש "מותנות" בבינוי.

(2) מחלוקת רבת שנים נסובה על השאלה, מהו המועד הקובע לחיוב בגין זכויות מותנות המוקנות בתכנית, האם מועד אישור התכנית או במועד המימוש בפועל, קרי בעת הבקשה להיתר בניה?
בענין אליק רון (רע"א 3002/12), שדן בתכניות בגבעתיים בדומה לענייננו, פסק בית המשפט העליון כי יש לקבוע השבחה למועד תחילת התכנית ואין לראות באישור הזכויות המותנות "אירוע מס" נוסף. בית המשפט היה ער לכך כי במועד המכר יש אי ודאות לגבי ניצול זכויות מותנות ופסק כי תשלום היטל ההשבחה יהא דו-שלבי בשני מועדי מימוש שונים, בעת המכירה ובעת הוצאת היתר הבניה. החלוקה בתשלום ההיטל תהא ובהתאם למידה שבה ניצל הנישום את הזכויות המותנות. ניתן לגבות היטל חלקי בעת המכירה ולחייב ב"השלמת היטל" בעת אישור הזכויות המותנות בעת הבניה.
לאור האמור חושבה השבחה למועד אישור תכנית גב/385, בתאריך 9.9.1987.

(3) בענייננו, במועד הקובע של תכנית גב/385, ניתן היה לבנות במקרקעי המבקשות בית מגורים בן 3 קומות ולכך לא נדרשה בנית מעלית. עדיין יש להניח, כי גם במועד זה היה יתרון לבנית מעלית בבנין ונקבעה השבחה במדרגה זו.

לגבי מעלית נוספת, עינינו הרואות כי גם בהיתר המבוקש לא בונים מעלית נוספת, מה שמצביע כי מדובר בזכויות "מותנות" ברמת אי ודאות גבוהה ולא ניתן להוכיח לגביהן תרומה במבחן שווי שוק.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

ערכי שווי

- בשומות הצדדים לא מצויינים ערכי שווי למועד 9.9.1987.
- בבטאון "מקרקעין וערכם" מיוני 1987 פורסמו מחירי קרקע לחדר בבניה רוויה בגבעתיים, באזור מעולה $11,000-$14,000, ובאזור בינוני $7,000-$9,000.
- בהתאמה למיקום הנכס, נקבע שווי מבונה בסך 430 $ למ"ר (משקף 10,750 $ קרקע לחדר).

השבחה לתכנית גב/385 (9.9.1987)

שטח המגרש	841 מ"ר
תוספת זכויות בניה לבנית מעלית	5%
שווי מבונה	430 $/מ"ר
השבחה	18,082 $
השבחה ב- ₪ (שער דולר יציג 1.5938 ₪)	28,819 ₪
מימוש במכר לגבי 57.497% מהזכויות	16,570 ₪
מימוש בבניה לגבי יתרת זכויות הבעלות	12,249 ₪

ז. תכנית גב/353 ד'

המועד הקובע לאומדן ההשבחה, 12.8.1994.

התכנית מתירה הקמת פרגולות בשטח 23 מ"ר (עד 1/3 משטח מרפסת הגג).

עמדת הועדה

- נקבעה השבחה לבנית פרגולה בשטח 23 מ"ר ל-4 יח"ד.
- שעור ההשבחה נקבע לפי 10% המשקף את הפער בין מרפסת עם פרגולה (0.3) לעומת מרפסת ללא פרגולה (0.2).

עמדת המבקשות

נטען כי לא חלה השבחה בגין בנית פרגולות מהטעמים שלהלן:-

- בתכנית הבקשה להיתר בניה לא מבוקשת בניית פרגולות.
- אפשרות לבנות פרגולה ניתנה מכוח תקנות התכנון והבניה היתר לעבודה מצומצמת – 1968.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

הכרעה

(1) בתיקון משנת תשנ"ז-1997 לתקנות התכו"ב (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב-1992, נקבע כי לא יראו את שטח המצללה כשטח מקורה ובלבד שהמצללה עומדת בתנאים הבאים :-

- בחצר בית מגורים שטח המצללה עד 15 מ"ר או עד 1/5 משטח החצר, הגדול מביניהם, ובלבד שלא יעלה על 50 מ"ר.
- עלה שטח המצללה על השטחים הנ"ל, יבוא השטח העודף במנין שטחי הרישוי.

מכאן, שתקנות התכנון והבניה הסדירו את אופן הליך הרישוי של מצללה לפי התקנות משנת 68 ואת אופן חישוב שטחי הרישוי עפ"י התיקון משנת 97. הזכות להקמת פרגולה במרחב העירוני של העיר גבעתיים היא מכוח תכניות בנין עיר.

(2) **שטח לחיוב**

כפי שציינתי לעיל (במדרגה של תכנית גב/353) הבינוי האופטימלי מצביע על 3 יח"ד בקומה ובהתאם חושבו 3 פרגולות ל- 3 חדרי יציאה לגג.

(3) **מימוש בבניה**

שמאי הועדה קבע כי במימוש בהיתר בניה קיימת זכאות לפטור מכוח סע' 19(ב) (10).

(4) **ערכי שווי**

בשומת הועדה הבסיס לחיוב הוא 1,000 $/מ"ר, בהתאם לקביעה בשומה מכרעת ברח' המעגל 6 גבעתיים.

הכרעה

בשומה מכרעת שערכתי לנכס ברח' ריינס 9 בגבעתיים (פורסמה באתר מועצת השמאים) התבססתי על עסקאות השוואה בסביבה [1] ונקבע שווי מבונה בגישת החילוץ בסך 920 $ למ"ר.

בהתאמה לנכס הנישום נקבע שווי מבונה בסך 850$/מ"ר.

---

[1] עסקאות השוואה :

- בתאריך 13.3.94- ברח' הכנסת פינת בן צבי, נמכרה דירה חדשה בקומה 9 בשטח 142 מ"ר +חדר יציאה לגג, מחיר 506,317 $ (שווי בנוי בסך 2,945 $ למ"ר).
- בתאריך 31.3.94- ברח' שמעון בן צבי 50, נמכרה דירה בקומה 5 בשטח 87 מ"ר, כוללת חניה, מחיר 187,000$, (שווי בנוי 2,150 $/מ"ר).
- דירות יד שניה - רמת מחירים בגבולות 1,560 $/מ"ר.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

השבחה לתכנית גב/353 ד' (12.8.1994)

שטח פרגולה	69 מ"ר
שווי מבונה	850 $/מ"ר
שעור ההשבחה	10%
השבחה	5,865 $
השבחה בש"ח (שער דולר יציג 3.028 ₪)	17,759 ₪
מימוש חלקי במכר (57.497% מהזכויות)	10,211 ₪

ח. תכנית גב/מק/258 ו'

המועד הקובע לאומדן ההשבחה, 6.11.1998.
בתכנית הוכללו הקלות כמותיות (תוספת זכויות בניה נקבעו בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשכ"ז-1967.
נקבעה תוספת בניה בשעור 11% (6% + 5% למעלית), כך שזכויות הבניה ב"אזור מגורים א-2" במגרש בשטח מעל 550 מ"ר, הן 101%.
בנוסף, מתירה התכנית תוספת של 5% לבנית 2 קומות (2.5% לקומה) ו-5% לקומת עמודים מפולשת נוספת.

עמדות הצדדים

	עמדת הועדה	**עמדת המבקשות**
מהות ההשבחה	תוספת ז.ב. בשעור 11%	תוספת ז.ב. בשעור 21%
שווי מבונה	1,000 $/מ"ר	950 $/מ"ר
מקדם דחיה	----	0.48

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

מהות ההשבחה

קיימת הסכמה בין הצדדים כי חלה השבחה בגין תוספת זכויות בשעור 11%.
המחלוקת היא לגבי תוספת זכויות בניה בשעור 10% (מתייחסת ל- 2.5% לקומה (2 קומות) ו-5% לקומת עמודים).

עמדת המבקשות כי בהתאם להלכת אליק רון, זה המועד הקובע ליצירת ההשבחה. וככל שמדובר בזכויות "מותנות", נקבע מקדם דחיה לפי 0.48.

מנגד, טען **שמאי הועדה** כי אין לחייב בהשבחה לגבי 10% זכויות בניה הנטענות מהטעמים שלהלן:-

- תוספת הזכויות המוקנית בתכנית גב/מק/258 ו' היא לקומה מפולשת תחתונה ולא למרתף.
- הבינוי בחלקת המבקשות הוא ל-3 קומות ללא אפשרות להגדלת הקומות.

הכרעה

(1) תוספת זכויות בשעור 11% (5%+6%):
התכנית קבעה תוספת זכויות בניה בשעור 6% ובנוסף 5% בגין מעלית.
מאחר ובמדרגה של תכנית גב/385 נקבעה השבחה לתוספת זכויות בניה למעלית (5%), החיוב לתכנית גב/מק/258 ו' הוא לתוספת זכויות 6% בלבד.

(2) תוספת זכויות בניה לקומה:
זכויות הבניה במדרגה זו הן בשעור 101% ובסך של 849.41 מ"ר (מגרש בשטח 841 מ"ר).
התכנון האופטימלי מצביע על 3 קומות מעל עמודים (בשטח של כ-283 מ"ר לקומה), כך שבמועד הקובע לא סביר לבנות קומה/ות נוספת/ות.
לפיכך נקבע, כי לא חלה השבחה עבור זכויות בניה "מותנות" בגין תוספת קומות.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

ערכי שווי

בשומה מכרעת שערכתי לנכס ברח' ריינס 9 קבעתי שווי מבונה 1,100 $/מ"ר והתבססתי על נתוני ההשוואה שלהלן :-

(1) בתאריך 9.2.99 נמכר במכרז ממ"י מס' תא/283/1998, מגרש בשטח 1,431 מ"ר (גו"ח 6156/613). בתנאי המכרז מצויין שטח לבניה 1,603 מ"ר עבור 16 יח"ד.
מחיר זכיה : 8,800,000 ₪, לא כולל מע"מ.
בניתוח המכרז, מתקבל שווי מבונה בסך 4,666 ₪ /מ"ר (= 1,142 $/מ"ר). [1]

(2) בתאריך 31.10.99 נמכר מגרש עם מבנה להריסה ברח' רחל (גו"ח 6154/491) מחיר מוצהר - 1,000,000$ ומחיר מכירה נקבע ע"י שלטונות המס- 1,125,000$.
שטח המגרש 506 מ"ר וזכויות הבניה 1.37%.
בניתוח העסקה לפי מחיר מכירה, מתקבל שווי מבונה בגבולות 1,243 $/מ"ר. [2]

בהתאמה למיקום הנכס נקבע שווי מבונה בסך 1,000 $/מ"ר.

השבחה לתכנית גב/מק/258 ו' (6.11.1998)

שטח המגרש	841 מ"ר
תוספת זכויות בניה (6%)	50.46 מ"ר
שווי מבונה	1,000 $/מ"ר
השבחה	50,460 $
השבחה ב-₪ (שער דולר יציג 4.323 ₪)	218,139 ₪
מימוש במכר לגבי 57.497% מהזכויות	125,423 ₪
מימוש בהיתר לגבי יתרת זכויות הבעלות	92,716 ₪

---

1)

מגורים	1,603 מ"ר	1.0
חדרי יציאה (4) +פרגולות	92 מ"ר	1.35
ממ"דים (16)	120 מ"ר	1.0
מחסנים (6 מ"ר X 16 יח"ד)	96 מ"ר	0.4
שטח משוקלל	1,886 מ"ר ~	

2)

מגורים	693 מ"ר	1.0
חדרי יציאה (3) +פרגולות	69 מ"ר	1.35
ממ"דים (12 יח"ד)	90 מ"ר	1.0
מחסנים (6 מ"ר X 12 יח"ד)	72 מ"ר	0.4
שטח משוקלל	905 מ"ר	

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל : 02-5660239 פקס : 02-5660235
דואר אלקטרוני : navasir@bezeqint.net

ט. תכנית גב/מק/353 ה'

מועד קובע לאומדן ההשבחה, 8.12.1998.
התכנית מתירה התקנת מחיצות שקופות ניידות, פנלים שקופים ודומיהם ובלבד שיהיו נסוגים ממישור עמודי הפרגולה ההיקפיים ובאופן שיבליט את עמודי הפרגולה. יותר כיסוי הפרגולה או מילוי בין קורותיה מחומר שקוף וקל משקל.

	עמדת הועדה	**עמדת המבקשות**
מהות ההשבחה	• קרוי וסגירת הפרגולה. • במימוש בהיתר, קיימת זכאות לפטור לפי סע' 19 (ב)(10) לתוספת השלישית.	• לא חלה השבחה. • לחלופין, קרוי וסגירת הפרגולה בדחיה למימוש.
שטח לחיוב	92 מ"ר (ל-4 יח"ד)	69 מ"ר (ל-3 יח"ד)
שווי מבונה	1,000 $/מ"ר	950 $/מ"ר
מקדם דחיה	0.85	0.48

מהות ההשבחה

שמאי הועדה קבע השבחה ל-4 יח"ד בשעור 40%. (מקדם שווי לפרגולה, במצב קודם 0.3 ובמצב חדש 0.7).

שמאי המבקשות טען כי בתכנית הבקשה להיתר בניה לא מבוקשות פרגולות וע"כ אין לחייב בהיטל השבחה בגין תכנית זו.
לחילופין, הציג תחשיב בו נקבעה השבחה לפרגולות ל- 3 יח"ד בשעור 35%.

הכרעה

(1) כפי שנקבע לעיל, עסקינן במימוש זכויות בשני שלבים, מכר וקבלת היתר בניה. במימוש במכר, החיוב הוא לכלל התכניות התקפות ונקבע לגבי 57.497% מזכויות הבעלים.

(2) התכנית מתירה קרוי וסגירת הפרגולה מאלמנטים קלים, כך שהשימוש במרפסת (ביחס לבניה קונבנציונלית) הוא מוגבל.
למרפסת סגורה זו נקבע מקדם שווי 0.5 לעומת 0.35 במרפסת הכוללת פרגולה פתוחה. שעור ההשבחה 15%.

(3) ההשבחה נקבעה לגבי פרגולות הצמודות ל-3 יח"ד עם חדרי יציאה לגג, ונקבעה כי קיימת זכאות לפטור לפי סע' 19(ב) (10) לתוספת השלישית.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

אומדן ההשבחה – תכנית גב/מק/353 ה' (8.12.1998)

שטח פרגולה	69 מ"ר
שווי מבונה	1,000 $/מ"ר
שיעור ההשבחה	15%
השבחה	$ 10,350
ב-₪ (שער דולר יציג 4.18 ₪)	43,263 ₪
מימוש חלקי במכר (57.497% מהזכויות)	24,875 ₪

י. תכנית גב/מק/2002

מועד קובע לאומדן ההשבחה, 8.4.2003.

תכנית גב/מק/2002 קובעת הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי בתחום מרחב תכנוני גבעתיים. התכנית אינה משנה את זכויות הבניה (שטח עיקרי).

ההשבחה בתכנית זו מתמקדת בעיקר בסעיפים הבאים :-

- אפשרות לניוד שטחי בניה עיקריים בין הקומות.
- תוספת 15% בגין מגרש מדרוני.
- תוספת 5% לבנית מרתף שיבנה במקום קומת עמודים מפולשת שניה.
- תוספת שטחי מחסנים דירתיים – 10 מ"ר ליח"ד.
- חדרי יציאה לגג- ניתן לניידם במסגרת ניוד שטחי הבניה וכן ניתן להמיר 2 חדרי יציאה לגג או יותר לדירת גג שלמה.
- התכנית מתירה בנית 5 קומות מעל ק. מפולשת/כניסה.

עמדות הצדדים :

	עמדת הועדה	**עמדת המבקשות**
מהות ההשבחה	תוספת זכויות כדלהלן :- • בגין קומת מרתף - 5%. • בגין תוספת 2 קומות - 5%. • בגין מגרש מדרוני - 15%. • בנית דירת גג (ניוד זכויות).	לא חלה השבחה. התכנית מסכמת ז.ב. שהיו מותרות עפ"י תכניות תקיפות, לרבות דירת מדרון שהותרה בתכנית גב/123.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל : 02-5660239 פקס : 02-5660235
דואר אלקטרוני : navasir@bezeqint.net

מהות ההשבחה

עמדת הועדה

נקבעה השבחה לזכויות בניה בהיקף 210.25 מ"ר המהווים תוספת זכויות בשעור 25% בגין האפשרות לבנות מרתף (5%), תוספת 2 קומות (5%) ודירת מדרון (15%).
לגישת הועדה, תוספת זכויות זו ניתנת למימוש כדירת גג ונקבע לה מקדם שווי לפי 1.5.
במצב קודם, הובא בחשבון כי ניתן היה לבנות 4 חדרי יציאה לגג בשטח 23 מ"ר, כ"א ונקבע מקדם שווי לפי 1.3.

עמדת המבקשות

אין בתכנית זו כדי השבחה למקרקעי המבקשות הואיל והתכנית מסכמת זכויות הבניה הקיימות.

הכרעה

(1) נכונה טענת הועדה כי במדרגה זו התגבשה ההשבחה עבור תוספת זכויות בהיקף 25% הנובעת מהאפשרות לבנות מרתף (5%), תוספת 2 קומות (5%) ובנית דירת מדרון (15%).
ומן הכלל אל הפרט,

דירת מדרון:

בתכנית גב/123 מוגדר מגרש מדרוני כ- "מגרש שחלקו האחורי נמוך מן החזית והשפוע נמשך באופן רצוף מעבר לגבולותיו של המגרש". הגדרה זו אינה תואמת את מקרקעי המבקשות, בו חלקו האחורי של המגרש גבוה מן החזית.
בתכנית גב/ מק/2002, אין התייחסות לכיוון שפוע המגרש והדרישה היא שיהא בעל שיפוע בשעור 8%.
לאור האמור, נקבע כי ניתן לקבל תוספת זכויות בשעור 15% בגין מגרש מדרוני מכוח תכנית גב/מק/2002.

מרתף :

בתכנית גב/מק/2002 נקבעו תוספת זכויות בשעור 5%, בגין בנית מרתף שנבנה במקום קומת עמודים מפולשת נוספת.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

תוספת קומות:

לתוספת זכויות הבניה הנ"ל המסתכמת ב-20% (=168.2 מ"ר) נדרשה תוספת קומה, המקנה תוספת זכויות בניה בשעור 2.5%.

הצורך לבנית קומה נוספת נוצר בין היתר, כתוצאה מהגדלת שטחי בניה מכוח תמ"א 38 על תיקוניה שאושרו במועד מאוחר יותר (החל משנת 2005) והיקנו תוספת זכויות בניה לכל יח"ד קיימת בשטח 13 מ"ר.

לכן במועד המכר חוייבו הבעלים בהיטל השבחה בגין תוספת זכויות בניה בשעור 22.5%, ואילו לתוספת זכויות בשעור 2.5%, נקבע כי התשלום בגינן יהא במסגרת היתר הבניה.

ניוד זכויות:

בתכנית גב/מק/2002 נאמר:

הועדה המקומית רשאית לאשר הקמת דירת גג במקום חדרי יציאה לגג. לצורך כך ניתן לנייד שטחי בניה מקומות תחתונות ולהוסיף על שטח חדרי היציאה לגג ובלבד ששטח מרפסת הגג של כל דירה כזו לא יפחת מ-50 מ"ר.

במועד הקובע, סביר היה כי ניתן היה לאחד את חדרי היציאה לגג לדירת גג בגינה קמה השבחה.

יצויין כי גישת החישוב בשומת הועדה, בה הוקנה מקדם שווי של 1.5 לכלל תוספת זכויות הבניה (210.25 מ"ר) מתוך הנחה כי מימושן הוא בקומת הגג, אינה תואמת לבינוי במועד הקובע. שכן, תוספת הזכויות הנ"ל אמורה להתפרש על פני הקומות הנוספות ולאו דווקא בדירת הגג.

ערכי שווי

בשומה שערכתי ברח' ריינס 9 בגבעתיים קבעתי שווי מבונה בסך 1,100 $ למ"ר ופרטתי את נימוקי. התבססתי על נתוני ההשוואה שלהלן:-

- מכרז ממ"י (תא/233/2003) למגרש בשטח 496 מ"ר ברח' ריינס 7 בגבעתיים (גו"ח 6161/608). מחיר זכיה 3,223,000 ₪ (= 740,579 $), לא כולל מע"מ.
  ניתוח המכרז לפי בינוי בשטח 636 מ"ר ותוספת זכויות "מותנות", מתקבל שווי מבונה בסך 1,050$ למ"ר.
- עסקת מכר מתאריך 28.9.04 למגרש ברח' ז'בוטינסקי 74 בגבעתיים (גו"ח 6160/74). שטח המגרש 483 מ"ר והתמורה 820,000$ (נטען כי זו עסקת נטו).
  עפ"י חישובי מתקבל שווי מתואם למועד הקובע בגבולות 1,200$/מ"ר.
- בשומות מכריעות לפי תיקון 84 נקבע שווי מבונה בטווח 1,200-900 למ"ר.

בהתאמה למיקום הנכס, נקבע שווי מבונה בסך 1,000$/מ"ר.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

השבחה לתכנית גב/מק/2002 (8.4.2003)

מצב קודם:		ז.ב.	שטח מ"ר	מקדם	סה"כ
	שטח עיקרי	101%	849.41	1.0	849.41
	חדרי יציאה	23 מ"ר * 3	69.00	* 1.3	89.70
	סה"כ				939.1

מצב חדש:		ז.ב.	שטח מ"ר	מקדם	סה"כ
	שטח עיקרי	101%	849.41	1.0	849.41
	תוספת זכויות	25%	210.25	1.0	210.25
	אחוד לדירת גג		69.0	* 1.5	103.50
	סה"כ				1,163.2

השבחה:	הפרש שטחים	224.1 מ"ר
	שווי מבונה	1,000 $/מ"ר
	השבחה	$ 224,100
	ב- ₪ (שער דולר יציג 4.647 ₪)	1,041,393 ₪
	היטל השבחה	520,697 ₪

* כולל מרפסת גג

חלוקת תשלום היטל ההשבחה

מימוש	מהות ההשבחה	היטל השבחה	גובה תשלום ההיטל במימוש	
במכר	תוספת ז.ב. בשעור 22.5%	471,671 ₪ [1]	271,197 ₪	(מכר 57.497%)
בהיתר הבניה	מימוש מלוא הזכויות 25%	520,697 ₪	249,500 ₪	(תוספת 2.5% ז.ב + השלמת מימוש זכויות הבעלות).

[1] החישוב מצ"ב כנספח מס' 1.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

יא. תכנית גב/353 ו'

המועד הקובע לאומדן ההשבחה, 30.1.2005.
התכנית מתירה הגדלת חדרי יציאה לגג מ-23 מ"ר ל-40 מ"ר.

מהות ההשבחה

- בשומת הועדה נקבעה השבחה בגין הגדלת זכויות הבניה ב-17 מ"ר ל-4 חדרי יציאה לגג וחושבה הפחתה בגין גריעת שטח מרפסות.
  במימוש בהיתר נקבע כי קיימת זכאות לפטור עפ"י סע' 19 (ב) 10.
- עמדת המבקשות כי לא חלה השבחה בגין תכנית זו מאחר ולא בונים בפועל בהיתר הבניה חדרי יציאה לגג.

הכרעה

(1) בתכנית גב/מק/2002 נקבע כי השימוש המיטבי הוא איחוד חדרי היציאה לגג לדירת הגג. קביעה זו מבוססת על ההוראה בסע' 6.1.47 בתכנית:

הועדה המקומית רשאית לאשר הקמת דירת גג במקום מספר חדרי יציאה לגג. לצורך כך ניתן לנייד שטחי בניה מקומות תחתונות ולהוסיף על שטחי חדרי היציאה לגג, ובלבד ששטח מרפסת הגג של כל דירה לא יפחת מ-50 מ"ר.

משכך, המצב הקודם בענייננו הוא דירת גג בשטח של 69 מ"ר הכוללת איחוד 3 חדרי יציאה לגג לדירת גג.
במצב חדש, השווי מיוחס לדירת גג בשטח 120 מ"ר, הכוללת את צרוף השטח הנוסף בסך 51 מ"ר (17 מ"ר * 3 חדרי יציאה, לכל חדר).

(2) הואיל ונקבע כי ההשבחה היא לדירת גג, נקבע כי יש לחייב את הבעלים בתשלום היטל השבחה במימוש במכר חלקי (57.497% זכויות) ובמימוש בהיתר בניה (42.503%).

ערכי שווי

- בשומה מכרעת שערכתי בר' ריינס 9 התבססתי על עסקת מכר מרח' המעורר 23, מתאריך 10.3.2005, בה נמכר מגרש בשטח 1,181 מ"ר בעסקת נטו תמורת 1,820,000 $.
  שטח המגרש 1,181 מ"ר לבנית 21 יח"ד (בניה 1,193 מ"ר + 4 חדרי יציאה לגג).
  ניתוח העסקה משקף שווי מבונה בסך 1,200 $/מ"ר.
- בהתאמה לנכס הנישום נקבע 1,100$/מ"ר ולדירת גג 1,430 $./מ"ר.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

השבחה לתכנית גב/353 ו' (30.1.2005)

מצב קודם	דירת גג	69 מ"ר
מצב חדש	דירת גג	120 מ"ר
הפרש שטחים		51.0 מ"ר
גריעת מרפסת גג	(17 מ"ר * 3 = 51 מ"ר, לפי מקדם 0.2 *)	10.2 מ"ר
שטח לחיוב		40.8 מ"ר
שווי מבונה לדירת גג		1,430 $/מ"ר
השבחה	(שער דולר יציג 4.334 ₪)	252,863 ₪
מימוש במכר (57.497% מהזכויות)		145,389 ₪
מימוש בהיתר (42.503% מהזכויות)		107,474 ₪

* מרפסת שולית

יב. תכנית גב/מק/550

המועד הקובע לאומדן ההשבחה, 27.9.2011.

התכנית מתירה בניית דירות גג בתנאי כי שטח דירת הגג לא יפחת מ-90 מ"ר ושטח מרפסת הגג הצמודה לא יפחת מ-50 מ"ר.
קומת הגג הינה בנוסף למספר הקומות המותר לבניה.

עמדות הצדדים

	עמדת הועדה	**עמדת המבקשות**
גובה ההשבחה	108,800 ₪	לא חלה השבחה לחילופין, 47,328 ₪
שווי מבונה	8,000 ₪/מ"ר	8,000 ₪/מ"ר
תוספת שטח	68 מ"ר	51 מ"ר
השבחה בגין המרת חדר יציאה לדירת גג	0.2	0.2
מקדם דחיה		נקבע מקדם 0.58 ובדיון נמסר כי המימוש הוא זמין.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

מהות ההשבחה

עמדת הועדה

- נקבעה השבחה בגין הסבת תוספת זכויות (17 מ"ר לכל חדר יציאה לגג) לדירת גג.
- השטח הנוסף מסתכם ב-68 מ"ר, לאיחוד 4 חדרי יציאה לגג.
- שעור ההשבחה 20%, משקף פער בשווי בין דירת גג (מקדם 1.5) לחדרי יציאה לגג (מקדם 1.3).

עמדת המבקשות כי אין לחייבן בהיטל השבחה בגין תכנית זו, הואיל והזכויות לבנית דירת הגג הם מכוח תמ"א 38 בגינה קיים פטור מתשלום היטל השבחה.
לחילופין, נקבעה השבחה בדומה לגישת הועדה ובשינויים שנטענו (הבינוי מיוחס ל-3 חדרי יציאה לגג).

הכרעה

(1) בתיקון 96 לחוק התכו"ב תשכ"ה-1965 משנת התש"ע-2011 (י.פ. 2285) נקבע כי יחול פטור מתשלום היטל השבחה כדלהלן :-

תכנית אחרת המאפשרת בניית חדר מגורים על גג המבנה; פטור לפי פסקת משנה זו יחול רק לגבי חדר מגורים כאמור הצמוד לדירה שתיתוסף לפי התכניות האמורות בפסקאות משנה (א) או (ב) ונכלל בהיתר שניתן לצורך חיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה על פי הוראות תכניות אלה;

תכנית גב/מק/550 דנה בבנית דירת גג ולא בחדר יציאה לגג, לפיכך אין לקבל את עמדות הצדדים בדבר זכאות לפטור מתשלום היטל השבחה.

(2) בתכנית גב/מק/550 נקבע בסע' 2.2.1 העוסק בדירות גג כדלהלן :-

א) תותר בנית דירות גג כהגדרתה בסע' 1.9 לתכנית ובהתאם לנספח שבתשריט המהווה חלק ממסמכי התכנית.

ב) שטח זכויות הבניה לחדרי יציאה לגג אותן ניתן להמיר לדירת גג, או לדירת דופלקס או לדירת גג טריפלקס, ייקבע לפי מספר יחידות הדיור בקומה העליונה כפול 40 מ"ר ליח"ד אך בכל מקרה לא יותר מ-50% משטח הקומה העליונה ולא יותר מ-40 מ"ר לכל יח"ד שבקומה העליונה.

ג) בנוסף לאמור בתב"ע גב/מק/2002 תותר בנית דירת גג מעל קומה עליונה הכוללת דירה אחת בלבד ובתנאי ששטח דירת הגג לא יפחת מ-90 מ"ר ושטח מרפסת הגג הצמודה לה לא יפחת מ-50 מ"ר.

ד) שטח מרפסת הגג הצמודה לדירת הגג לא יפחת מ-50 מ"ר.

ה) תותר בנית דירת/דירות גג במקום חדרי יציאה לגג, בנוסף למספר יחה"ד המותר לפי תכנית.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

(3) איחוד חדרי יציאה לגג המצויין בסע' ב' לעיל, הותר כבר בתכנית גב/מק/2002 (סע' 6.1.4.7). ובתכנית זו (גב/מק/2002) וכן בתכנית גב/353 ו' נקבעה השבחה לדירת גג בשטח 120 מ"ר הנובעת מאיחוד 3 חדרי יציאה לגג בשטח 40 מ"ר כ"א.
בפועל בונים 2 דירות גג בשטח כולל של 244.46 מ"ר, כך שחלק משטח זה מקורו מניוד תוספת זכויות, בין היתר, תוספת זכויות עפ"י תמ"א 38.
לפיכך סברתי כי במדרגה זו התגבשה השבחה לניוד תוספת זכויות בניה והסבתם לדירת גג עליונה.

(4) ההשבחה נקבעה לתוספת שטח של 124.46 מ"ר המהווה את הפער בין השטח המבוקש בקומת הגג (244.46 מ"ר) לבין שטח חדרי יציאה לגג שאוחדו לדירת גג (120 מ"ר).

(5) מהנסיון שנרכש, נמצא כי הפער בשווי בין דירת גג לדירה בקומות נע בטווח 20%-50% ונובע מהצמדת מרפסת גג נרחבת, מיקום בקומה גבוהה, פרטיות, כיווני אויר ומותג "היוקרתיות".
בעניינו הניוד הוא לקומה 7, כך שתוספת השווי היא באחוזים בודדים. [1]
לגבי שווי מרפסת הגג הצמודה לדירה, לרכיב זה תרומה משמעותית בשווי דירת הגג, אך בעניינו אין להביאו בחשבון, הואיל ושווי מרפסת הגג גולם בתכניות קודמות בהשבחה שנקבעה לחדרי יציאה לגג (תכניות גב/353, גב/מק/2002 ו-גב/353 ו').

(6) תחת הנחה כי במועד הקובע ניתן היה לבנות דירת גג אחת לפי הוראות תכנית גב/מק/550, חושבה הפחתה לשוליות.

(7) לאור האמור מוערכת ההשבחה בטווח 10%-15% (ממוצע 12.5%).

(8) שווי מבונה נקבע בשומות הצדדים בסך 8,000 ₪/מ"ר ונמצא בטווח הסביר.

השבחה לתכנית גב/מק/550 (27.9.2011)

שטח מנוייד	(120 מ"ר – 244.46 מ"ר)	124.46 מ"ר
גריעת שטח מרפסת גג	(124.46 מ"ר לפי מקדם 0.2)	24.90 מ"ר
שטח לחיוב		99.6 מ"ר
שווי מבונה לדירת גג		8,000 ₪/מ"ר
גובה ההשבחה		12.5%
השבחה		99,600 ₪
מימוש במכר	(57.497% מהזכויות)	57,267 ₪
מימוש בהיתר	(42.503% מהזכויות)	42,333 ₪

[1] שומה מכרעת ברח' מבצע קדש 19 ברעננה, נקבעה השבחה בשעור 4% לניוד זכויות בניה מקומות 1-5 לקומה 6. (פורסמה באתר מועצת השמאים).

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

9. שומה

גובה ההשבחה במקרקעין שבנדון הוא כדלהלן :-

מימוש במכר - (57.497% מהזכויות)

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
גב/353	9.4.1982	₪ 268.4	₪ 134.2
גב/258 א'	31.12.1982	₪ 407.3	₪ 203.7
גב/385	9.9.1987	₪ 16,570	₪ 8,285
גב/מק/353 ד'	12.8.1994	₪ 10,211	₪ 5,106
גב/מק/258 ו'	6.11.1998	₪ 125,423	₪ 62,712
גב/מק/353 ה'	8.12.1998	₪ 24,875	₪ 12,438
גב/מק/2002	8.4.2003	₪ 542,394	₪ 271,197
גב/353 ו'	30.1.2005	₪ 145,389	₪ 72,695
גב/מק/550	27.9.2011	₪ 57,267	₪ 28,634

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כקבוע בחוק החל מהמועד הקובע, וחיובי ריבית ממועד המכר 31.12.2013.

מימוש בדרך של קבלת היתר בניה - (ת.ב. 3075) לגבי יתרת זכויות הבעלות (42.503%)

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
גב/353	9.4.1982	אין חבות	---
גב/258 א'	31.12.1982	₪ 301.1	₪ 150.6
גב/385	9.9.1987	₪ 12,249	₪ 6,124.5
גב/מק/353 ד'	12.8.1994	אין חבות	----
גב/מק/258 ו'	6.11.1998	₪ 92,716	₪ 46,358
גב/מק/353 ה'	8.12.1998	אין חבות	----
גב/מק/2002	8.4.2003	₪ 499,000	₪ 249,500
גב/353 ו'	30.1.2005	₪ 107,474	₪ 53,737
גב/מק/550	27.9.2011	₪ 42,333	₪ 21,167

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה ו/או ריביות כקבוע בחוק, החל מהמועד הקובע.

ולראיה באה אני על החתום,

נאוה סירקיס

שמאית מכריעה

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

נספח מס' 1

השבחה לתכנית גב/מק/2002– מימוש במכר

מצב קודם:		ז.ב.	שטח מ"ר	מקדם	סה"כ
	שטח עיקרי	101%	849.41	1.0	849.41
	חדרי יציאה	23 מ"ר * 3	69.00	1.3 [1]	89.70
	סה"כ				939.1

מצב חדש:		ז.ב.	שטח מ"ר	מקדם	סה"כ
	שטח עיקרי	101%	849.41	1.0	849.41
	תוספת זכויות	22.5%	189.23	1.0	189.23
	איחוד לדירת גג		69.0	1.5 [1]	103.50
	סה"כ				1,142.1

השבחה:		
	הפרש שטחים	203 מ"ר
	שווי מבונה	1,000 $/מ"ר
	השבחה	$ 203,000
	ב- ₪ (שער דולר יציג 4.647 ₪)	₪ 943,341
	היטל השבחה	₪ 471,671

* כולל מרפסת גג

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net