תאריך : 30/09/2015
מינוי : 1335-14

לכבוד
ה"ה ליאור ודליה עומסי
גב' ז. אמיר, שמאית מקרקעין

לכבוד
הו. המקומית לתו"ב הרצליה
מר מ. עין דור, שמאי מקרקעין

א.ג.נ.

החלטת שמאי מכריע - היטל השבחה

1. פרטי הנכס, רקע ומטרת ההכרעה

פרטי רישום	-	גוש 6560, תת חלקה 86/3
הנכס	-	דירת מגורים בבניה רוויה
שטח רשום	-	93.40 מ"ר
כתובת	-	פורצי הדרך 21, שכונת נווה עמל, הרצליה
מימוש	-	מלא, בדרך של מכר

המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ובניה "הרצליה" (להלן: "הועדה"), הנפיקה לה"ה ליאור ודליה עומסי (להלן: "המבקש") הודעת חיוב בהיטל השבחה, הנסמכת על שומתו של מר מיכאל עין דור (מס' 12234 מיום 15/07/2014), לפיה ההשבחה בגין אישור תכנית הר/1635ד' והמימוש האמור מסתכמת ב- 169,344 ₪[1], נכון למועד הקובע 01/02/2013.

המבקש הגיש בקשה למינוי שמאי מכריע, בצרוף "שומה אחרת" שנערכה ע"י גב' ז'נט אמיר (מיום 28/09/2014), לפיה לא חלה השבחה בנכס או לחילופין ההשבחה בגין אישור תכנית הר/1635ד' מסתכמת ב- 13,000 ₪ בלבד[1].

לאור המחלוקות בין הצדדים ובהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

[1] ראו האמור בפרק 6 בהמשך.

(להלן: "החוק"), נתמניתי כשמאי מכריע בשאלת ההשבחה בנכס הנדון.

בתאריך 07/12/2014 קיימתי דיון בנוכחות: גב' ז'נט אמיר - שמאית המבקש, מר מיכאל עין דור - שמאי הועדה, גב' רעות אמסלם - שמאית הועדה, מר פרי בינהורן - שמאי ממשרדי וגב' שיר לברטוב - רושמת הפרוטוקול.

פרוטוקול הדיון הופץ לצדדים, כ"כ הוצגו בפני המסמכים המפורטים בנספח 1.

בתאריך 13/08/2015 בקרתי בנכס.

2. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

נשוא ההכרעה הינו דירת מגורים בק"א (עליונה) של בנין מגורים דו קומתי, הבנוי על חלקה 86 בגוש 6560, הפונה בחזית מזרחית כלפי רח' פורצי הדרך 21, בשכונת נווה עמל, הרצליה (להלן "הנכס").

הבניין בו נמצא הנכס הינו מבנה דו קומתי עם גג רעפים חלקי, המשולב עם גג שטוח[2], הכולל 2 דירות גן בקומת הקרקע ו- 2 דירות בק"א (סה"כ 4 יח"ד).

הנכס הינו דירת המגורים הדרומית בק"א, הפונה לכיוונים - מזרח (חזית לרח' פורצי הדרך), דרום ומערב, עם חצר חזיתית צמודה.

שטח הדירה הרשום 93.40 מ"ר והשטח עפ"י היתר הבניה 101.43 מ"ר.

הנגישות לנכס הינה באמצעות גרם מדרגות חיצוני, המקשר בין החצר למרפסת בק"א[3].

בדירה נבנה גרם מדרגות פנימי המוביל לחלל גג הרעפים הדרומי, הבנוי עם תקרת גבס, בגובה פנימי משתנה, של עד כ- 1.90 מ', בחלק המרכזי, עם שיפועים כלפי הצדדים (לא נמצא היתר בניה לשטח זה). השטח הבנוי מסתכם בכ- 26 מ"ר.

קיימת יציאה מתוך חלל גג הרעפים למרפסת גג שטוחה, בחלקה מרוצפת ופנויה ובחלקה תפוסה בדודי שמש. מפלס מרפסת הגג מוגבה ממפלס רצפת חלל גג הרעפים, בכ- 30 ס"מ.

[2] בשני הקצוות גג רעפים וביניהם גג שטוח.
[3] עפ"י ההיתר המרפסת אינה מקורה.

3. <u>זכויות</u>

3.1 פרטי הרישום של תת חלקה 86/3 בגוש 6560, בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, מיום 21/08/2014, הינם:

- תיאור הנכס: דירה + מרפסת לא מקורה בקומה ראשונה.
- שטח רשום: 93.40 מ"ר.
- חלק ברכוש המשותף: 1/4.
- הצמדות: קרקע + מדרגות, בשטח 54 מ"ר, המסומנים באות "ה" ובצבע ירוק.
- הצמדה משותפת עם תת חלקה 1: מקלט בשטח 4.20 מ"ר, המסומן באות "ז" ובצבע ירוק-אדום.
- הבעלות רשומה ע"ש קרן הקיימת לישראל, בשלמות.
- בתאריך 26/06/2000 נרשמה חכירה מהוונת (עד שנת 2041), ע"ש עומסי ליאור (1/2) ועומסי דליה (1/2)[4].
- בתאריך 19/03/2014 נרשמה הערת אזהרה, לפי סעיף 126 לחוק, לטובת רוכשי הזכויות בנכס.

3.2 ביום 17/03/2014 נחתם הסכם לפיו ה"ה ליאור ודליה עומסי (המבקש) מכרו את זכויותיהם בנכס.

4. <u>מצב תכנוני</u>

להלן פירוט המצב התכנוני הרלוונטי לדיון:

4.1 <u>תכנית הר/במ/1828/7</u>
(פורסמה למתן תוקף בי"פ 4019 מתאריך 22/06/1992)

[4] לטענת שמאית המבקש, ליאור ודליה עומסי (המבקש) רכשו את הנכס בעת שנבנה בשנת 1992 (ראו סעיף 5). הפרויקט שווק ע"י ממ"י, כאשר החכירה נרשמה מאוחר יותר.

להלן עיקרי התכנית המסווגת את החלקה **באזור מגורים ב' מיוחד**:

- שטח מגרש מינימלי: 360 מ"ר.
- זכויות בניה: 4 יח"ד, בשטח של 105 מ"ר ליח"ד.
- מס' קומות: 2.
- קווי בניין: קדמי - 5 מ', אחורי - 5 מ', צדדי - 4 מ'.

4.2 תכנית הר/במ/7א'/1828/א' (להלן: "הר/1828א")
(פורסמה למתן תוקף בי"פ 4244 בתאריך 01/09/1994)

להלן עיקרי התכנית העוסקת, בין היתר, בבניה **על הגג** הצמוד לדירות העליונות:

- במבנה עם גג שטוח, עד 23 מ"ר ליח"ד.
- במבנה עם גג רעפים, ניצול חלל הגג בשטח של עד 15 מ"ר ליח"ד.

4.3 תכנית הר/1635א'
(פורסמה למתן תוקף בי"פ 4856 בתאריך 20/02/2000)

התכנית קובעת הוראות בדבר **בנייה בחלל גג רעפים באזורי מגורים**, ומאפשרת בבתי מגורים שאינם "צמוד קרקע", ניצול של חלל גג הרעפים, בתנאים הבאים:

- הגובה המרבי של חלל גג הרעפים לא יעלה על 3.0 מ', מעל רצפת חלל גג הרעפים.
- השטח המרבי המותר לשימוש בחלל גג הרעפים לא יעלה על 60% משטח קומת המגורים העליונה, בשטחים עיקריים.
- הצגת תכנית מוסכמת על כל בעלי הדירות להקצאת שטחים לצרכים ולמתקנים משותפים בחלל עליית הגג ועל הגג.

4.4 תכנית הר/1635ד'
(פורסמה למתן תוקף בי"פ 6533 בתאריך 17/01/2013)

התכנית, בין היתר, מרחיבה את תחולת תכנית הר/1635א', על בתי מגורים הכלולים במתחם תכנית הר/1828א'.

5. <u>רישוי</u>

הוצג בפנינו היתר בניה מס' 56 מיום 02/04/1992, לבניית בית מגורים דו קומתי, הכולל 4 יח"ד, כמפורט:

- ק"ק - 2 יח"ד ומקלט, בשטח כולל של 221.63 מ"ר.
- ק"א - 2 יח"ד, בשטח כולל של 203.02 מ"ר.

6. <u>רקע והשתלשלות הטיעונים</u>

6.1 שומת הועדה ודרישת התשלום הונפקו בגין השבחת הנכס ע"י תכנית הר/1635ד', בלבד, עקב האפשרות, לראשונה, לבניית 61 מ"ר בחלל הגג.

6.2 שמאית המבקש טענה בשומתה, הן בדבר המצב התכנוני והן בדבר אי ההשבחה, כמפורט:

- אישור תכנית הר/1635ד' לא השביח את הנכס, הן כיוון שבמועד אישורה הגג הינו גג משותף ואינו מהווה גג כהגדרת התכנית, והן כיוון שהועדה המקומית הרצליה אינה נוהגת לגבות היטל השבחה בגגות משותפים, זאת בהתאם להוראות סע' 1.9 בתכנית הר/1635ד' (הגדרת חדר יציאה לגג).

- לחילופין, תוספת זכויות הבניה בחלל הגג, כשטח עיקרי, נובעת מאישור שתי תכניות, האחת, הר/1828א', המאפשרת תוספת של 15 מ"ר, והשנייה, הר/1635ד', המאפשרת תוספת של עוד 15 מ"ר בנכס (ובסה"כ - 30 מ"ר עיקרי בחלל הגג).

- עבור תוספת הזכויות מכוח תכנית הר/1828א', נטען לאי חבות בהיטל השבחה עקב הזכאות לפטור עד 140 מ"ר, ואילו עבור תוספת הזכויות מכוח תכנית הר/1635ד' הוצג תחשיב לפיו ההשבחה מסתכמת ב- 13,000 ₪.

6.3 לאור שומת המבקש וסוגיית ההשבחה מכוח תכנית הר/1635א', שהועלתה על ידי בדיון, שמאי הועדה טען כדלקמן:

- תכנית הר/1635א', לא חלה על הנכס, ולפיכך אינה משביחה אותו.

- תכנית הר/1828א' אכן משביחה את הנכס באפשרה תוספת בניה של 15 מ"ר, בחלל הגג, אולם אין להתייחס לסוגיית הפטור שהועלתה ע"י שמאית המבקש.

- תכנית הר/1635ד', מאפשרת את השלמת הבניה בחלל הגג, לעד כ- 61 מ"ר, מעבר ל-15 מ"ר שנתאפשרו מכוח תכנית הר/1828א'.

- הוצגו תחשיבים לפיהם ההשבחה מכוח תכנית הר/1828א', מסתכמת ב- 10,752 ₪ ומכוח תכנית הר/1635ד', ב- 118,944 ₪.

6.4 שמאית המבקש השיבה:

- תכנית הר/1635א', חלה על הנכס, אך מאחר ותנאי למימוש הבניה בחלל הגג הינו הסכמת כל הדיירים בבניין ומאחר שבמועד המכירה אין הסכמה שכזו, הרי שהנכס לא הושבח.

- הוצג תחשיב לתכנית הר/1828א', כתגובה לתחשיב הועדה, לפיו ההשבחה מסתכמת ב- 7,476 ₪.

- לחילופין, שתי התכניות מאפשרות יחד את הרחבת הנכס עד 140 מ"ר (תוספת של 39 מ"ר), ולכן קיימת זכאות לפטור עד 140 מ"ר.

7. <u>גורמים, שיקולים, דיון והכרעה</u>

לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים להלן הכרעתי כמשמעותה בסע' 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק:

7.1 המימוש הינו מלא, בדרך של מכר.

7.2 ההשבחה נבחנה, בהתאם להלכת פמיני (רע"א 4217/04), לכ"א מהתכניות הרלוונטיות לבחינת ההשבחה בנכס (להלן: "התכניות הרלוונטית"), למועד תחילתן (ראו פרק 8).

<u>הזכויות המשפטיות ושאלת ההתעשרות</u>

7.3 שמאי הועדה בחן את ההשבחה בנכס, בהתעלם מזכויות הקניין ואופן רישומן, בהנחה

שכל זכויות הבניה משויכות לנכס.

7.4 שמאית המבקש טענה, בפן העקרוני, שלאור מבנה הבעלות בנכס, אופן רישום זכויות הקניין והוראות התכניות, הנכס לא הושבח. בהתאם להוראות התכניות, תנאי למימוש הבניה בחלל הגג הינו רישום הגג ע"ש המבקש או קיום הסכמה בין כל בעלי הדירות. במצב בו תנאי זה לא מתקיים במועד הקובע, לא קיימת השבחה ובמקרה זה גם הועדה לא נוהגת לגבות היטל השבחה בעת מכר.

7.5 שמאי הועדה השיב כי החוק והתקנות הם המחייבים וגם אם הועדה שגתה והחליטה לא לגבות היטל השבחה, זו לא סיבה להמשיך לא לגבות.

<u>הכרעה</u>

7.6 בהתאם למסמכים שהועברו אלי, הגג הינו גג משותף, ללא הצמדות כלשהן, ולכן הזכויות הקניינית בו שייכות לכל בעלי הדירות בבניין, בהתאם לחלקם ברכוש המשותף.

7.7 איני מקבל את טענת שמאית המבקש כי אי הצמדת הגג לנכס, במועדים הקובעים, מאיינת את ההשבחה. כוונת התכניות היא לקיום הצמדה כזו במועד המימוש ולאו דווקא במועד תחילת התכנית.

7.8 כיוון שסוגיית הקשר בין הזכויות הקניינית והזכויות התכנוניות לבניה בגג, הינה סוגיה משפטית שבמחלוקת, בהתאם לפסיקות שונות הקיימות בנושא, הכרעתי תיערך בהתייחס לכך שהזכויות הקניניות וכן גם תוספת זכויות הבניה, שייכות לכלל בעלי הנכסים בבניין. המשמעות היא שהזכויות שנתווספו למבקש, עקב אישור תכניות הגגות, מסתכמות ב- 25% מסה"כ תוספת זכויות הבניה בחלקה, שהן 50% מהזכויות שנוספו בחלק הגג שמעל הנכס[5], בכל אחת מהתכניות הרלוונטיות. הדבר משקף לטעמי את התעשרות המבקש עקב אישור תכניות הגגות.

<u>סוגיית הפטור עד 140 מ"ר</u>

7.9 שמאי הועדה בחן את ההשבחה בנכס, בהתעלם מסוגיית הפטור עד 140 מ"ר וטען שככל שהמבקש סבור שמגיע לו פטור, עליו לפנות לוועדה המקומית בצירוף המסמכים

[5] מאחר וישנן 2 דירות זהות בקומה העליונה וסה"כ 4 דירות בעלות חלק זהה ברכוש המשותף, הרי שחלקו של המבקש בזכויות הבניה שמעל לדירתו מתחלקות שווה בשווה עם הדירה שבקומה מתחתיו.

הדרושים ובקשתו תבחן ע"י הועדה. עד כה המבקש לא פנה לועדה ולכן אין לקבל מצב שבו יינתן פטור, ללא שנבחנה הזכאות לפטור.

7.10 שמאית המבקש טענה לפטור מהשבחה מהטעמים שלהלן:

- סה"כ שטחי הבניה האפשריים בנכס, מסתכמים ב- 140 מ"ר, הנכללים בשטח הפטור.

- בהתאם לפס"ד ע"א 4057/03 אייל נירה נ' הועדה המקומית ירושלים, יש למנות את ארבע השנים לקבלת הפטור עפ"י סעיף 19ג'(2) לתוספת השלישית, מהמועד בו אושרה התכנית המשביחה ולא ממועד גמר בניית הדירה המקורית.

<u>הכרעה</u>

7.11 סוגיית הפטור הינה סוגיה משפטית שעל מנת לקבלה, על המבקש להגיש בקשה לועדה, בהתאם להוראות סעיף 19(ג) לתוספת השלישית. במידה והפטור יאושר, הוא יקוזז מההשבחה בהתאם.

<u>בניה ללא היתר בנכס</u>

7.12 שמאי הועדה טען כי בפועל נוצלו 26 מ"ר מזכויות הבניה בחלל הגג, כשטח עיקרי, ללא היתר בניה .

7.13 שמאית המבקש טענה מנגד כי גודלו של השטח הבנוי בפועל בעליית הגג הינו 15 מ"ר, אך בהתאם לתקנות חישוב שטחים, יש לקחת בחשבון רק את שטח חלל גג הרעפים בו גובה התקרה מעל 1.8 מ', המסתכם ב- 5.5 מ"ר[6].

<u>הכרעה</u>

7.14 בביקורי בנכס, אכן נמצא כי קיימת בניה בחלל גג הרעפים, בשטח של כ- 26 מ"ר, עבורה לא הוצג בפני היתר בניה.

7.15 גובהו הפנימי של חלל גג הרעפים הקיים, בשיא הגובה, הינו כ- 1.90 מ', כך שהשטח

[6] רוחב 0.8 מ' x אורך 6.7 מ'.

הבנוי בו אינו עומד בהוראות התקנות[7] לגבי שטח עיקרי, לפיהן הגובה המינימלי הנדרש בחלק העליון הינו 2.50 מ'.

7.16 בהתאם לכך, לא ניתן לראות בבניה שבחלל הגג כמימוש של חלק מזכויות הבניה העיקריות שנוספו, מכוח מי מהתכניות הנטענות כמשביחות, ולכן אין להביאה בחשבון במבחן ההשבחה.

הר/1828א' (16/09/1994)

7.17 שמאי הצדדים חלוקים בדבר ההשבחה מכוח תכנית זו.

7.18 עיקרי טיעוני הועדה:

- השטח האפשרי לבניה בחלל הגג, של 15 מ"ר, כבר נוצל בפועל, בבניה ללא היתר.
- מקדם השווי לחדר בעליית הגג - 0.70.
- מקדם שווי בגין שוליות ומבנה זכויות - 0.80.
- השווי הראוי למועד הקובע הינו 1,280 למ"ר מבונה, זאת בהתבסס על ניתוח מכרז ממ"י (תא/259/94)[8]. בהתחשב בהבדלי השטחים, לא נתנה תוספת בגין "שוליות" נמוכה יותר, ומצד שני גם לא נתנה הפחתה בגין פערי מיקום, ככל שישנם.

שמאית המבקש השיבה כי המכרז הנ"ל הינו לבניה צמודת קרקע, להבדיל מהנכס שהינו בבניה רוויה.

- תחשיב ההשבחה של שמאי הועדה:

שטח שנוצל בפועל - 15 מ״ר * מקדם[2] 0.70 = 10.50 מ״ר אקו׳
מקדם ״שוליות ומבנה זכויות״ - 0.80
השבחה: 10.50 מ״ר אקו׳ * 0.80 * 1,280 ש״ח = 10,752 ש״ח

[2] מקדם עלית גג.

[7] תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל - 1970.
[8] ראו נספח 2.

7.19 עיקרי טיעוני שמאית המבקש:

מעבר לטיעונים העקרוניים, כאמור לעיל, בדבר הפטור עד 140 מ"ר ואי קיומה של השבחה בשל הוראות התכנית ומבנה הזכויות בגג המשותף בנכס, לגביהם כבר הכרעתי, הוצג תחשיב השבחה חלופי, כמפורט:

- השווי הראוי למועד הקובע הינו 712 ₪ למ"ר מבונה, זאת בהתבסס על חילוץ שווי קרקע ממחירון חברת שיכון עובדים, אשר מכרה את הדירות במתחם[9].

- תחשיב ההשבחה: 10.50 מ"ר אקו' x 712 ₪ = 7,476 ₪.

<u>הכרעה</u>

7.20 גובה ומידות הגג הקיים[10] לא מאפשרות לממש את תוספת השטח של 15 מ"ר, מכוח התכנית, במסגרת גג הרעפים הקיים, ללא ביצוע עבודות התאמה נדרשות, כגון בניית גרם מדרגות ופרוק גג הרעפים ובנייתו מחדש.

7.21 עלויות עודפות אלו מוערכות על ידי, בהתבסס על מחירון דקל 2/95, ביותר מ- 10,000 ₪ ולכן הדבר מאיין את ההשבחה, למועד הקובע, מחוסר כדאיות כלכלית.

7.22 לאור האמור לעיל, אני מכריע שאין באישור תכנית הר/1828א' כדי להשביח את הנכס.

<u>תחולת תכנית הר/1635א'</u>

7.23 שמאי הצדדים חלוקים בסוגיית תחולת תכנית הר/1635א' על הנכס.

7.24 לטענת שמאי הועדה, התכנית לא חלה על הנכס, מהטעמים שלהלן:

- בדף המידע התכנוני באתר העירייה לא מופיע שהתכנית חלה בנכס.

- בהתאם לסיכום ישיבה באגף מהנדס העיר מיום 23/04/2009, עולה כי התכנית לא חלה באזורים בהם אין תכנית המחייבת בניה של גגות משופעים ולאור זאת, האפשרות לניצול חלל גג משופע בבתים משותפים במתחם נווה עמל תטופל במסגרת התב"ע החדשה של נווה עמל.

[9] ראו נספח 3.
[10] ראו סעיף 7.15 לעיל.

7.25 לטענת שמאית המבקש התכנית חלה על הנכס, מהטעמים שלהלן:

- סיכום הישיבה שהוצג ע"י שמאי הועדה אינו רלוונטי, כיוון:

- שההחלטה אינה חלה על שכונת נווה עמל, אלא על שכונות - נווה ישראל, גורדון ונוף ים.

- שהנכס נבנה במסגרת תכנית הר/במ/1828/7, שהינה תכנית מפורטת וזאת בניגוד לשכונות המצוינות בהחלטה, אשר ניבנו עפ"י תרש"צ שאינה תכנית המקנה זכויות בניה.

- שהוראות סעיפים 6ב'3 ו- 6ב'4 לתכנית הר/1635א' מאפשרות בנייה של חלל גג בבתים משותפים אך "תנאי להיתר בניה יהיה בהסכמת כל בעלי הקרקע".

- הועדה נהגה במשך שנים לאפשר את הבניה מכוח התכנית, במקרה של הסכמת השכנים, ורק בשלב מסוים החליטה להפסיק זאת, ופרסמה לצורך כך את תכנית הר/1635ד'.

<u>הכרעה</u>

7.26 איני מקבל את בקשתו המאוחרת של שמאי הועדה להשלמת טיעונים בגין החלטתי בדבר תחולת התכנית על הנכס. סוגייה זו הועלתה על ידי בדיון ולועדה ניתנה האפשרות להגיב לה.

7.27 בסע' 2 לתכנית הר/1635א' נאמר שהיא תחול על כל מרחב התכנון של הרצליה ובסע' 6.ב.1 נאמר כי הזכויות לבניה בחלל גג רעפים, בבתי מגורים שאינם צמודי קרקע, מוקנות בכל בית מגורים שבו ניתן, עפ"י התכניות החלות, לבנות גג רעפים.

7.28 הוראות התכניות שחלו על הנכס, קודם לתכנית הר/1635א', אפשרו בניית גג רעפים, כמפורט:

- תכנית הר/במ/1828/7 לא הגדירה את סוג הגג הנדרש (גג שטוח/רעפים) ולפיכך אפשרה את שניהם (עובדה היא כי הנכס הנדון נבנה עם גג רעפים בהתבסס על תכנית זו).

- תכנית הר/1828א' קבעה מפורשות זכויות לבניה בחלל גג רעפים באזור מגורים ב'

מיוחד, בו מסווג הנכס.

7.29 בהתאם לכך, טענת שמאי הועדה כי תכנית הר/1635א' לא חלה על הנכס הינה בגדר פרשנות גרידא שאינה תואמת את לשון התכנית ואינה מחייבת. יתרה מכך, גם החלטת הועדה לפרסם את תכנית הר/1635ד', המרחיבה לכאורה את תחולת תכנית הר/1635א' על הנכס, אין בה כדי לשלול את החלת תכנית הר/1635א' על הנכס, במועד כניסתה לתוקף (המועד הקובע).

7.30 לסיכום, אני מקבל את טיעונה של שמאית המבקש כי תכנית הר/1635א' חלה על הנכס.

7.31 מכיוון שתכנית הר/1635א' קדמה לתכנית הר/1635ד', והיא זו שהקנתה את זכויות הבניה הנטענות כמשביחות, הרי שמתייתר הצורך לדון בהשבחה מכוח תכנית הר/1635ד' ויש לבחון את ההשבחה מכוח תכנית הר/1635א' בלבד.

<u>תכנית הר/1635א' (20/02/2000)</u>

7.32 הצדדים לא טענו לעניין ההשבחה מכוח תכנית הר/1635א', אך כיוון שהוראות תכנית הר/1635ד', מסתמכות על אלו של תכנית הר/1635א', הרי שטיעוני הצדדים, שנטענו עבור תכנית הר/1635ד' רלוונטיים עבור תכנית הר/1635א', פרט לסוגיית השווי הראוי, ולכן אציגם כאן.

7.33 עיקרי טיעוני שמאי הועדה:

- זכויות הבניה האפשריות בחלל הגג, של 61 מ"ר, חושבו לפי 60% משטח הקומה העליונה, זאת בהתבסס על מספר רב של היתרי בניה שהועדה הציגה לשמאים מכריעים, המוכיחים זאת, לדוגמא, בהכרעת מר נזרי מיום 17/09/2013 (בגו"ח 6668/906).

- 26 מ"ר מתוך ה- 61 מ"ר, נוצלו כבר בפועל.

- עבור יתרת זכויות הבניה שלא נוצלו, הובאה בחשבון הפחתה של 30%, בגין התאמה למבנה קיים.

- עבור כלל זכויות הבניה שהוקנו בתכנית, הובאה בחשבון הפחתה של 20% בגין "שוליות" ומבנה זכויות.

- מקדם שווי לחדר בעליית הגג - 0.7.

- תחשיב ההשבחה של שמאי הועדה, ללא ערכי השווי:

יתרת שטח שנוצל בפועל[1] - 11 מ״ר * מקדם 0.70[2] = 7.70 מ״ר אקו׳

יתרת שטח לניצול[3] - 34.86 מ״ר * מקדם 0.70[4] * מקדם 0.70[2] = 17.08 מ״ר אקו׳

סה״כ תוספת שטח אקו׳ - 24.78 מ״ר

מקדם ״שוליות״ ומבנה זכויות - 0.80.

---

[1] 26 מ״ר שנוצלו בפועל, פחות 15 מ״ר, מצב קודם

[2] מקדם עלית גג.

[3] 101.43 מ״ר * 60%, פחות 26 מ״ר = 34.86 מ״ר.

[4] מקדם הפחתה, בניה על קיים.

7.34 עיקרי טיעוני שמאית המבקש:

מעבר לטיעונים העקרוניים בדבר הפטור עד 140 מ"ר ואי קיומה של השבחה בשל הוראות התכנית ומבנה הזכויות בגג המשותף בנכס, לגביהם כבר הכרעתי, הוצג תחשיב השבחה המבוסס על הטיעונים הבאים:

- בשל מגבלות התכנית להשארת שטחים למתקנים טכניים לכלל דיירי הבניין ולאור הפרשי הגובה בין מפלס חלל הגג למרפסת הגג וצורת הגג הלא רגולרית, ניתן לנצל בחלל הגג, לאחר הגבהתו, שטח של כ- 30 מ"ר.

- הכרעת מר נזרי מתייחסת לבתים צמודי קרקע ואילו כאן מדובר בבית משותף, בו מגבלת הגובה של קומת עליית הגג (3 מ') אינה מאפשרת להגיע לניצול של 60% משטח הקומה שמתחת.

- כתוצאה מתוספת הבנייה בחלל הגג, נגרע שטח של כ- 4 מ"ר בגין גרם המדרגות במפלס הקומה התחתונה[11].

- תחשיב ההשבחה של שמאית המבקש, ללא ערכי השווי:

[11] הפסד השטח לא נלקח בחשבון בתחשיב ההשבחה.

שטח הניתן לניצול בחלל הגג	30 מ״ר.
שטח פטור מהיטל השבחה לפי תוכנית הר/במ/7א/1828 א	15 מ״ר.
סה״כ שטח לחיוב	15 מ״ר.
מקדם חלל גג	0.7
מקדם הפחתה בגין קבלת הסכמת השכנים לבניה	0.6
סה״כ 18 * 0.7 * 0.6	6.3 מ״ר

<u>הכרעה</u>

7.35 מאחר והכרעתי כבר בנושאים העקרוניים, אבחן כעת את ההשבחה עצמה.

7.36 בהתאם למדידה גרפית בתשריט ההיתר של הנכס, נמצא כי לאחר הגבהת גג הרעפים לגובה של 3 מ', ניתן לבנות, בחלל הגג שמעל הנכס, שטח של כ- 60 מ"ר[12].

7.37 ערכי השווי בוססו על הכרעתי מיום 04/11/2010 לנכס ברח' מורדי הגטאות 111, הרצליה, גו"ח 6558/431, שם קבעתי שווי של 1,500 ₪ למ"ר מבונה, למועד הקובע של תכנית הר/1635א'.

7.38 משווי זה הפחתתי 10% בגין הבדלי הבינוי בין הנכסים, כך שקיבלתי שווי של 1,350 ₪ למ"ר מבונה.

7.39 איני מקבל את שיעור ההפחתה, של 40%, לו טוענת שמאית המבקש בגין הצורך בהסכמת השכנים, שכן גם לבעלי הדירות בק"ק יש עניין להגיע להסכמות, בין היתר על מנת לקבל תמורה כספית בגין מכירת חלקם בזכויות הבניה בגג. בהתאם לכך, אני מקבל את טענת שמאי הועדה למקדם הפחתה של 20% בגין שוליות ומבנה זכויות.

7.40 איני מקבל את טיעוני הצדדים בדבר הצורך בהפחתת הוצאות התאמה, לאור העובדה שהן הופחתו כבר, במסגרת בחינת ההשבחה לתכנית הר/1828א' ומאחר ואין עלויות התאמה עודפות בגין תכנית זו.

7.41 **תחשיב ההשבחה**:

[12] השטח בו גובה התקרה לפחות 1.8 מ' (5 מ' רוחב X 12 מ' אורך).

שטח אפשרי לבניה בגג - מצב חדש	60.00 מ"ר
;;שטח אפשרי לבניה בגג - מצב קודם	15.00 מ"ר
תוספת שטח לבניה בגג	45.00 מ"ר
מקדם שווי לעליית גג	0.70
מקדם שוליות ומבנה זכויות	0.80
שווי מ"ר מבונה	₪1,350
השבחה	₪34,020
השבחה לחלק המבקש (50%)	**₪17,010**

8. <u>הכרעה</u>

בכפוף לאמור לעיל, להלן הכרעתי בדבר גובה ההשבחה בנכס, בגין המימוש המבוקש:

אירוע	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
הר/1828א'	16/09/1994	אין	אין
הר/1635א'	06/03/2000	₪ 17,010	₪ 8,505

היטל ההשבחה יוצמד כחוק[13].

9. <u>שכר השמאי המכריע</u>

לאור הכרעתי בדבר גובה ההשבחה בגין המימוש המבוקש, הרי שמתוקף סמכותי עפ"י תקנה5(ב)(3) לתקנות התכנון והבניה (שכרו של שמאי מכריע ושמאי מייעץ) אני קובע שהועדה תישא במלוא שכרי.

תמיר שדה

שמאי מכריע עפ"י חוק התכנון והבניה

[13] בהתאם לסמכותי לפי סע' 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה, הגבוה מהסכום שאינו שנוי במחלוקת, יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה, ולא יישא תשלומי פיגורים.

נספח 1 - מסמכים שהתקבלו

מס'	תאריך	מאת	נושא
1	07/10/14	מבקש	דרישת תשלום של הועדה, מיום 23/07/2014, שהוצאה לה"ה עומסי ליאור ודליה, ע"ס 86,209.71 ש"ח.
1.1	07/10/14	מבקש	שומת השבחה שנערכה ע"י מר מיכאל עין דור (נתקבלה גם משמאי הועדה).
1.2	07/10/14	מבקש	שומה אחרת שנערכה ע"י גב' ז'נט אמיר.
1.3	07/10/14	מבקש	נסח רישום לגוש 6560 תת חלקה 86/3.
1.4	07/10/14	מבקש	מסמכי בית משותף: תקנון מוסכם + צו רישום + תשריט.
1.5	27/12/14	מבקש	תגובת שמאית המבקש למסמכי הועדה.
1.6	28/12/14	מבקש	התייחסות שמאית המבקש לבקשת שמאי הועדה להצגת טיעונים עבור השבחה בגין תכנית 1635א'.
1.7	25/01/15	מבקש	תשריט מדידה שנערך לנכס (נתקבל העתק נוסף בתאריך 01/02/15).
2	17/09/14	ועדה	הסכם מכר הנכס מתאריך 17/03/2014.
2.1	17/09/14	ועדה	נסח רישום לגוש 6560 תת חלקה 86/3.
2.2	17/09/14	ועדה	מסמכי היתר בניה מס' 56 (היתר + גרמושקא).
2.3	17/09/14	ועדה	מידע תכנוני.
2.4	17/09/14	ועדה	נייר עבודה - ביקור בנכס.
2.5	17/09/14	ועדה	נתוני עסקה ממידע נדל"ן.
2.6	17/09/14	ועדה	עסקת השוואה - הסכם מתאריך 30/07/2013.
2.7	17/09/14	ועדה	עסקת השוואה - הסכם מתאריך 06/02/2013.
2.8	17/09/14	ועדה	עסקת השוואה - הסכם מתאריך 04/09/2012.
2.9	17/09/14	ועדה	עסקת השוואה - הסכם מתאריך 07/11/2011.
2.10	17/09/14	ועדה	נתוני עסקאות, אסמכתאות וניתוחן.
2.11	17/09/14	ועדה	תקנון תכנית הר/1828/א.
2.12	17/09/14	ועדה	תקנון תכנית הר/1635/ד.
2.13	30/10/14	ועדה	תגובת הועדה באמצעות מסמך מיום 30/10/2014 שהוכן ע"י מר מיכאל עין דור.
2.14	08/12/14	ועדה	הכרעת נזרי לעניין היקף הבניה בחלל גג עפ"י תכנית הר/1635א'.
2.15	08/12/14	ועדה	בקשה להארכת תוקף לתגובת הועדה.
2.16	21/12/14	ועדה	סיכום ישיבה משנת 2009 בקשר לתחולת תכנית 1635א'.
2.17	21/12/14	ועדה	תחשיב מתוקן + תוצאות מכרז ממ"י וניתוחן.
2.18	28/12/14	ועדה	בקשת שמאי הועדה להצגת תחשיב השבחה לתכנית 1635א'.

נספח 2 - ניתוח מכרז ממ"י (תא/259/94) ע"י שמאי הוועדה (תכנית הר/1828א')

מספר	שטח	שטח אקוי	מחיר כולל מ	מחיר למ"ר אקו'
485א	341	277.06	358,014	1,292
485ב	341	277.06	404,443	1,460
503א	362	294.13	327,600	1,114
503ב	362	294.13	368,550	1,253
			ממוצע -	**1,280**

זכויות בניה 25% לקומה (מקדם 1.00), מרתף מקדם 0.50, חצר מקדם 0.25

נספח 3 - חילוץ שווי קרקע ממחירון חברת שיכון עובדים, ע"י שמאית המבקש (תכנית הר/1828א')

המחירון הינו צמוד למדד , המבקשים רכשו את דירתם בהתאם למחירון המצוין בשנת 1992.

בהתאם למחירון ניתן לראות שדירה בקומה העליונה נמכרה בסכום של כ 310,000 ₪.

להלן תחשיב חילוץ שווי למ"ר מבונה :

מחיר מכירה	310,000 ₪
בניכוי מע"מ 18%	262,712 ₪
בניכוי יזמות 20%	218,927 ₪

	שטח	עלות למ"ר	
עלויות בנייה	101	1,500 ₪	151,500 ₪
חצר	25	150 ₪	3,750 ₪
סה"כ עליות בנייה			155,250 ₪

יתרה לקרקע 63,677 ₪

	שטח	אקוולנט	סה"כ
שטח עיקרי	101	1	101
חצר	25	0.25	6
סה"כ שטח אקוולנטי			107

שווי למ"ר מבונה 594 ₪

תוספת 20% בגין התאמה לשנת 1994