תאריך: 30/03/2021
מספר מינוי: 3101-2020
מספרנו: 67-3101-2020

לכבוד

המבקש, לוי קלדרון
באמצעות השמאי אבירן חן
בדו"אל ac@aviranchen.com
ג.א.נ.,

המשיבה, ועדה מקומית תל אביב-יפו
באמצעות השמאי רם סויצקי
בדו"אל s_ram@netvision.net.il

החלטת שמאי מכריע

היטל השבחה

גוש 6337 חלקה 66, תת חלקה 38
אח"י דקר 19, תל אביב-יפו

1. פרטי כתב המינוי והליך קבלת ההחלטה

בהתאם להודעת מינוי מספר 3101-2020 מיום 3/1/2021, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לסעיף 14 (ב) (1) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לעניין שבנדון.

במסגרת ההליך שהתקיים בפני הוצגו שומות הצדדים על צרופותיהן כדלקמן:

1.1. שומה מטעם הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו מיום 22/11/2020, ערוכה על ידי מר רם סויצקי, שמאי מקרקעין וכן תגובתו לשומת המבקש מיום 16/2/2021.

1.2. שומה מטעם המבקש עידו כהן מיום 17/1/2021, ערוכה על ידי מר אבירן חן, שמאי מקרקעין.

1.3. ביום 1/3/2021 קיימתי דיון בוידאו קונפרנס בהשתתפות שמאי הצדדים לשמיעת טענותיהם והסוגיות שבמחלוקת. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב לטיעוני הצד שכנגד. סיכום תקציר הדיון הומצא לצדדים ביום 1/3/2021 וניתנה להם אפשרות להגיש את הערותיהם לסיכום זה.

2. מטרת ההחלטה

הכרעה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן ההשבחה אשר חלה במקרקעין וגובה היטל ההשבחה לתשלום במימוש, כהגדרתם בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

גורם ההשבחה - תכניות 2732, ג/1

גורם המימוש - בקשה לביצוע שומה טרם מימוש (בפועל הנכס נמכר ביום 22/11/2020).

היקף המימוש - מלא.

3. מסמכים שהוצגו ע"י הצדדים

במסגרת ההליך הוצגו, בין היתר, ע"י הצדדים, המסמכים כדלקמן:

3.1. מטעם המשיבה:

א. שומת הועדה המקומית.

ב. תגובה לשומה מטעם המבקש.

3.2. מטעם המבקש:

א. שומה מטעם המבקש.

ב. מסמכי הבית המשותף.

ג. חוזה הרכישה של הנכס.

ד. חוזה המכר של הנכס.

ה. נסח רישום.

4. המועדים הקובעים

המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה:

גורם ההשבחה	מועד קובע
תכנית 2732	13/9/1999
תכנית ג/1	4/9/2017

5. ביקור בנכס

סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החי"מ ביום 3/2/2021.

בהתאם להסכמת שמאי הצדדים הסיור נערך ללא נוכחותם.

הנכס הוצג ע"י בעלת הזכויות בו.

6. פרטי המקרקעין

מהות הנכס	-	חלקה עליה בנוי מבנה מבניה רוויה ותיקה.
גוש	-	6337.
חלקה	-	66.
תת חלקה	-	38.
שטח רשום של החלקה	-	3,343 מ״ר.
שטח רשום של הנכס	-	65.7 מ״ר.
הזכות במקרקעין	-	בעלות.
כתובת	-	אח״י דקר 19, שכונת נווה שרת בתל אביב-יפו.

7. תיאור הסביבה והנכס

7.1. תיאור הסביבה

הנכס הנדון מהווה יחידת דיור הממוקמת בבניין ברחוב אח״י דקר 19 בתל אביב-יפו.
רחוב אח״י דקר ממוקם בשכונת נווה שרת.
שכונת נווה שרת מהווה שכונת מגורים ותיקה הממוקמת בצפון מזרח העיר תל אביב בסמיכות לשכונת צהלה ולקריית עתידים.
סביבת הנכס מאופיינת בבניה רוויה ותיקה בת 2-5 קומות מתצורות בניה שונות לצד מס׳ מבנים מבניה רוויה גבוהה, אשר נבנו כחלק מתהליך פינוי בינוי שבוצע בשכונה בשנים האחרונות.
לאחרונה אושרה בשכונה תכנית פינוי בינוי נוספת רחבת היקף במסגרתה יהרסו 22 מבנים נוספים חלקם ברחוב אח״י דקר ויבנו תחתם מבניה מגורים מבניה רוויה בת 11-29 קומות.
בסביבת הנכס שימושים מסחריים הכוללים מרכז מסחרי, סניף דואר וכד׳.
בסביבת הנכס שירותים עירוניים מלאים.

אח״י דקר:

הרחוב הינו רחוב דו סטרי המקשר בין הרחובות בית אל ונהריים.
הרחוב כולל מספר הסתעפויות אשר בחלקן מהוות דרך להולכי רגל בלבד.

פיתוח:

הפיתוח הסביבתי מלא.

7.2. תיאור הנכס

החלקה:

חלקה 66 בגוש 6337 בשטח רשום של 3,343 מ"ר.
החלקה בעלת צורת מעין מחומש לא רגולרי.
החלקה כוללת חזיתות לרחובות אח"י דקר/בית אל/דבורה הנביאה.
פני השטח של החלקה מישוריים בעיקרם.

הבניין:

על החלקה בנוי, נכס הרשום כבית משותף הכולל 3 כניסות. הבניין הינו מבניה רוויה ותיקה בת 4 קומות מעל קומת קרקע מפולשת חלקית.
הכניסות ידועות ככתובות עירוניות אח"י דקר 17,19,21 ודבורה הנביאה 73,75,77.
סה"כ בכלל הכניסות יחדיו 67 יחידות דיור רשומות. בקומת הקרקע 3 יח"ד (אחת בכל כניסה) ובקומות א'-ד' 16 יח"ד בקומה (בכניסות א'+ב' 5 יח"ד בקומה ובכניסה ג' 6 יח"ד בקומה).
הבניין מחופה בטיח ומקורה בגג שטוח.
בחלק מתקרת חלל חדר המדרגות קיימים מספר מוקדי רטיבות.
חצר הנכס כוללת גינה לא מטופחת הכוללת עצים בוגרים ושבילי מעבר מרוצפים.
בבניין לא מותקנת מעלית.

היחידה:

תת חלקה 38 מהווה יחידת דיור הממוקמת בקומה רביעית אחרונה בבניין (חמישית בהתאם לרישום הבית המשותף).
היחידה ממוקמת בכניסה האמצעית בקומה העליונה בבניין.
הדירה ברמת גמר בסיסית וברמת תחזוקה סבירה.
בתקרת היחידה מספר מוקדי רטיבות.

8. המצב הקנייני

8.1. העתק רישום מקרקעין[1]

להלן עיקרי פרטי הרישום של החלקה בהתאם לנסח רישום, אשר הופק באמצעות האינטרנט בתאריך 28/10/2020 ומהווה העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו:

[1] תמצית בלבד. לקבלת המידע המלא יש לעיין בנסח הרישום.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

גוש	-	6337.
חלקה	-	66.
שטח החלקה	-	3,343 מ״ר.
כניסות	-	3
מס׳ תתי חלקות	-	68.
תקנון	-	מוסכם.

<u>תת חלקה 38</u>:

תאור	-	דירה.
קומה	-	חמישית.
כניסה	-	ב׳.
שטח	-	65.7 מ״ר.
חלק ברכוש המשותף	-	17/822.
בעלויות	-	קלדרון לוי, ת.ז 57943292, החלק בבעלות 1/2.
		קלדרון אריאלה, ת.ז 5427980, החלק בבעלות 1/2.

8.2. <u>הסכם רכישה</u>

בהתאם לחוזה שהוצג בפני הנכס נרכש ביום 30/7/1989 ע״י לוי ואריאלה קלדרון.

8.3. <u>הסכם מכר</u>

בהתאם להסכם מכר מיום 22/11/2020 עולים הפרטים כדלקמן:

המוכרים	-	לוי ואריאלה קלדרון.
הרוכשים	-	מיה דבורה אשרי ודניאל דולב.
הנכס	-	דירה בת 3 חדרים הנמצאת בקומה הרביעית של הבית המשותף ברחוב אח״י דקר 19 בתל אביב ואשר רשומה בפנקס הבתים המשותפים כגוש 6337, חלקה 66, תת חלקה 38.
הערות	-	ביום 21/6/2016 חתמו המוכרים על הסכם פינוי בינוי בין בעלי הדירות לחברת פי.בי החברה לפינוי בינוי בע״מ.
התמורה	-	2,100,000 ₪.

<u>הערות</u>:

א. כל העתקי המסמכים האמורים בפרק זה הינם כפי שנמסרו מאת שמאי הצדדים.

9. מצב תכנוני

להלן פירוט עיקרי המצב התכנוני, הרלוונטי להכרעה[2]:

חלוקת התכניות בין מצבי התכנון השונים תערך בהתאם לחלוקה בשומת המשיבה.

לא נמסר לי מועד רכישת הנכס.

מצב קודם[3]

9.1. תכנית 738:

התכנית פורסמה לתוקף בי.פ 1933 מיום 12/7/1973.

יעוד - אזור מגורים א'.

9.2. תכנית "מ":

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 2829 מיום 24/6/1982.

התכנית קובעת הוראות לגבי אחוזי בניה, הוספת קומה, מרווחים, צפיפות מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים.

9.3. תכנית "ע":

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 3275 מיום 28/11/1985.

התכנית קובעת זכויות בניה במרתפים ואת השימושים בהם.

מצב חדש

9.4. תכנית "מ1":

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 3810 מיום 1/11/1990.

התכנית קובעת תיקון להוראות תכנית מ', כך שההגבלה לעניין איסור מתן הקלות בתחום התכנית תבוטל.

9.5. תכנית "ג":

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 4208 מיום 21/4/1994.

התכנית קובעת הוראות בגין בניית חדרי יציאה לגג ופרגולות כתוספת לדירות בקומה העליונה, בקומה אחת בתנאים שונים.

השטח של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות).

[2] על הנכס חלות תכניות נוספות כלל עירוניות וכן תכניות מתאר ארציות שונות.

[3] החלוקה בין מצבי התכנון השונים הינה בהתאם למועד רכישת הנכס שהינו 30/7/1989.

9.6. <u>תכנית 2691</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 4490 מיום 11/2/1997.

מטרת התכנית שיפור יישום תכניות הרחבות הדיור בעיר, בן היתר ע"י הגמשת ההוראות לביצוע ההרחבות.

עפ"י הוראות התכנית הועדה המקומית רשאית לאפשר הרחבה גם באופן שאינו תואם את נספח הבינוי בתנאי שמירה על התחום המותר לבניה ועל שטח ההרחבה המקסימלי.

הועדה המקומית רשאית לדרוש סידור פיזי של מקומות חניה עפ"י התקן שבתוקף.

9.7. <u>תכנית 2710</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 4540 מיום 3/7/1997.

התכנית קובעת זכויות לתוספת מעליות במבנים קיימים.

9.8. <u>תכנית 2732</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 4799 מיום 29/8/1999.

מטרת התכנית הינה לאפשר הגדלת שטח דירות על מנת לשפר את תנאי הדיור.

עפ"י הוראות התכנית שטח כל יחידת דיור לאחר ההרחבה לא יעלה על 119 מ"ר לשטחים עיקריים ובכפוף למגבלות קווי הבניין להרחבה בתשריט. בקומת עמודים תותר בניה של חדר אחסנה משותף בשטח של עד 20 מ"ר ומחסנים דירתיים עד 5 מ"ר לכל דירה.

בנוסף תותר תוספת שטחי שירות ללובי הבניין עד 30 מ"ר.

היתרי בניה יותנו בבנית אגפים שלמים. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניה ברצף מלמטה כלפי מעלה בכל אגף. כל תוספת בניה תהיה מותנת בשיפוץ חזיתות הדירות המורחבות, כולל חלקי חזית שלא ישונו במסגרת ההרחבה.

על תכנית זאת יחולו הוראות תכניות מתאר ג', ע' ו- 2691.

9.9. <u>תכנית "ח"</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 4978 מיום 16/4/2001.

התכנית קובעת זכויות תקן חניה לשימושי הקרקע השונים, קביעת זכויות והוראות בדבר הקמת חניונים ציבוריים וכן הוראות בדבר הקמת קרן חניה.

תכנית זו כוללת הוראות שונות, כמפורט בתקנותיה.

9.10. <u>תכנית "ע/1"</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 5167 מיום 18/3/2003.

התכנית קובעת זכויות בניה במרתפים.

השטחים הינם בנוסף לזכויות הבניה ולשטחי הבניה במגרש.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

מטרת התכנית לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר מקומית "ע", לאפשר הגדלת השטחים המותרים לבניה במרתפים ולקבוע הוראות בניה לגביהם.

9.11. <u>תמ"א 38</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 5397 מיום 18/5/2005.

התכנית מהווה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה.

תחולת התכנית:

תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה- 1/1/1980, למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו.

9.12. <u>תכנית 3440</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 5526 מיום 10/5/2006.

התכנית קובעת הוראות ביחס לאיחוד דירות.

9.13. <u>תמ"א 38 / 1 א'- "שינוי מס' 1 לתמ"א 38"</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5704 מיום 16/8/2007.

התכנית מבהירה כי אם חלה על הבנין תכנית מפורטת להרחבת דירות קיימות לא תותר הרחבה נוספת עפ"י תמ"א 38.

במקרה בו למבנה יש תכנית מפורטת קודמת לתוספת קומות לא תאפשר התמ"א חריגה בגובה מעבר למה שנקבע בתכנית המפורטת. במקרה כזה ניתן יהיה לממש את זכויות הבניה מכח תמ"א 38 ע"י הרחבות דיור קיימות ותוספת יחידות דיור בקומה מפולשת או בהוספת אגף. גם במקרה כזה, תחייב הרחבה נוספת את אישורה של תכנית מפורטת חדשה ותמ"א 38 לא תמנע זאת.

9.14. <u>תכנית "ג/1"</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 5705 מיום 20/8/2007.

התכנית מעדכנת את זכויות הבניה בגגות.

התכנית קובעת כי תותר בניית חדר יציאה לגג, בין היתר, בתנאי כי שטח הקומה העליונה הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה. גובה חדר יציאה לגג יהיה כגובה קומה טיפוסית בבניין ולא יעלה על 3 מ'.

כאשר הבניה, של השטחים המותרים לבניה על הגג, הינה בשלבים השטח הבנוי המרבי של כל חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר, כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות וכולל כל שטחי השירות השייכים לדירה. תכסית הבניה המרבית הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו (או 40 מ"ר לדירה, הקטן מביניהם).

בבניה בו זמנית תבוטל מגבלת השטח לחדר יציאה לגג ובלבד שתכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו.

9.15. <u>תמ"א 38 / 2- "שינוי מס' 2 לתמ"א 38":</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 6069 מיום 10/3/2010.

בין יתר מטרות התכנית:

קביעת הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.

תחולת התכנית העיקרית על מבנים שהוקמו על פי היתר שניתן קודם ליום ה- 1/1/1980, אולם נעשו בהם תוספות בניה לאחר מכן.

9.16. <u>תמ"א 38 / 3- "שינוי מס' 3 לתמ"א 38":</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 6430, ביום 11/6/2012.

התכנית קובעת, בין היתר, הוראות בעניין תוספת זכויות בניה למבנים המיועדים למגורים שניתן להתיר כתמריץ לחיזוק, הנחיות בנוגע לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה, קביעת הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש שלא טעון חיזוק, כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו, קביעת הוראות לעניין מרחבים מוגנים, קביעת היחס בין זכויות בניה לפי התמ"א לבין זכויות בניה מתוקף תכנית מפורטת או תכניות מפורטות שחלות במקום וטרם מומשו, קביעת הוראות בעניין חיזוק בהתאם לדרישות התקן, לרבות חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות.

9.17. <u>תכנית תמ"א 38 / 3 / א':</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 7400, ביום 13/12/2016.

חישוב שטחי בניה במסלול הריסה ובניה מחדש.

התכנית קובעת את הדרך לחישוב זכויות הבניה אותן ניתן לאשר מכח תמ"א 38 במסלול הריסה ובניה מחדש, כתוספת לזכויות הבניה שניתן לבנות במגרש מכוח התוכניות החלות במקום, התכנית מאפשרת, בין היתר, תוספת 13 מ"ר וממ"ד על כל יח"ד בנויה וכן תוספת קומות לפי מספר הקומות הקיים.

9.18. <u>תכנית תא/5000</u>[4]:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 7407 מיום 22/12/2016.

התכנית הינה תכנית מתאר מקומית כוללנית כהגדרתה בסעיף 62 א(ג) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, תכנית אשר מכוחה תהיה הוועדה המקומית מוסמכת לאשר תוכניות התואמות אותה והמאפשרות להוציא היתרי בניה, התכנית אינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה.

תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית זו, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.

בהתאם לתשריט התכנית ולנספחי הבינוי, עולה כדלקמן:

אזור תכנון	-	208 (נווה שרת).
מס' קומות	-	10
רח"ק בסיסי	-	2.5
רח"ק מירבי	-	6
רח"ק מסמך מדיניות	-	5.76

<u>תכניות מופקדות</u>:

9.19. <u>תכנית 4242</u>:

התכנית פורסמה להפקדה בילקוט פרסומים 9033 בתאריך 22/7/2020.

התכנית קובעת הוראות לפינוי בינוי ברחוב אח"י דקר בשכונת נווה שרת.

החלקה הנדונה כלולה בתחום לפינוי בינוי.

10. <u>רישוי</u>

בתיק הבניין בגנזך הרישוי הסרוק באתר הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו לא נמצאו היתרי בניה עבור הבניין בו ממוקם הנכס הנדון.

[4] היטל השבחה, ככל שחל בגין תכנית זו, יקבע רק לאחר אישור תכנית מפורטת ומימושה וזאת בהתאם להוראות תיקון 126 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

11. תמצית טיעוני הצדדים

שומות הצדדים

מהות החיוב	השבחה לפי המשיבה	היטל השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקש	היטל השבחה לפי המבקש
תכנית 2732	27,772 ₪[5]	13,886 ₪	400 ₪	200 ₪
תכנית ג'/1	48,960 ₪	24,480 ₪	0 לחלופין 7,100 ₪	0 לחלופין 3,600 ₪

עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד, בשומה מכרעת זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת השומות, התגובות והדיון. עם זאת, יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

מהות החיוב

הצדדים מסכימים, כי החיוב הינו בגין תכנית 2732 וג'/1 בלבד ולא בוצע כל חיוב בגין תכניות קודמות החלות על הנכס.

הצדדים מסכימים בעניין זכאות לפטור לבניה של הרחבת דירה עד לשטח של 140 מ"ר בהתאם לסעיף 19ג(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 (להלן: "פטור להרחבת דירה")

שמאי הצדדים אינם מסכימים לגבי גובה ההשבחה הנובעת מכל תכנית.

תכנית 2732:

11.1 עמדת המשיבה

שמאי המשיבה מחשב שטח משוקלל למצב שטרם לאישורה של תכנית 2732 ושטח משוקלל למצב שלאחר אישורה של תכנית 2732.

שמאי המשיבה מזכה בתחשיבו בפטור עד לשטח של 140 מ"ר בהתאם לפטור להרחבת דירה.

[5] לאחר תיקון תחשיב שהוצג במהלך הדיון.

השטח לחיוב:

שטח מצב חדש:

שטח דירה כולל הרחבה	-	119 מ״ר
שטח חדר על הגג	-	23 מ״ר
שטח ממ״ד	-	12.5 מ״ר
סה״כ	-	155 מ״ר
שטח פטור	-	140 מ״ר
הפרש שטח לחיוב	-	15 מ״ר

דחייה למימוש ומושע:

בהתאם לשומת המשיבה עולה כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין דחיה ושיתוף במקדם 0.67 המשקף דחיה של 7 שנים בריבית 6%.

בהתייחס לשומה של השמאית המכריעה רינת וייס רביב ברחוב אח״י דקר 28 הוא מציין כי בשומה נקבעה דחיה של 10 שנים אך לאחר מועד שומה זו נקבע בהחלטת בית המשפט המחוזי בתל אביב בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, עמ״נ 19341-04-19 **ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ב.דייניש בע״מ ואח'** בסעיף 16 כדלהלן:

> **כאמור, על רקע החובה לנטרל ציפיות להעלאת השווי של מקרקעין עקב תכניות משביחות, נקבע שלצרכי היטל השבחה, לא מן הנמנע ששווי המקרקעין במצב הקודם לא יהיה זהה לשווי השוק האובייקטיבי שלהם. ככל ששווי השוק הושפע מהתכנית המשביחה, הרי שלמען ייגבה מס מלא ואמיתי, השפעה זו בשווי השוק צריכה להיות מנוטרלת בעת הערכת המקרקעין במצב הקודם, שאם לא נעשה כך תושם לאל המטרה שבהטלת ההיטל. גישתה של ועדת ערר שלפיה שווי שוק הוא שווי שוק הוא שווי שוק אינה מדוייקת אפוא״**

מקדם התאמה (בינוי חדש על קיים):

בשומת המשיבה הובאה בחשבון הפחתה של 20% משווי תוספת הזכויות.

הפחתה זו מהווה הפחתה של כ - 6,930 ₪ עבור עלויות התאמה.

שווי מ"ר מבונה:

שמאי המשיבה הציג עסקאות שונות ממערכת שע"מ:

גוש	חלקה	שטח	מחיר עסקה	שווי למ"ר	מועד עסקה
7321	114	50	₪ 432,276	₪ 8,646	9/12/1999
7321	145	63	₪ 585,812	₪ 9,299	23/12/1999
7321	145	64	₪ 518,500	₪ 8,102	31/10/1999
7321	107	62	₪ 439,120	₪ 7,083	28/3/2000

בהתאם לעסקאות נקבע שווי מ"ר מבונה של 3,000 ₪/מ"ר.

תחשיבים[6]

	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
מצב קודם:			
דירה	104.5 מ"ר	1	104.5 מ"ר
ממ"ד	12.5 מ"ר	1	12.5 מ"ר
חדר על הגג	23 מ"ר	1	23 מ"ר
מרפסת גג	94 מ"ר	0.2	18.8 מ"ר
			158.8 מ"ר
מצב חדש:			
דירה	119 מ"ר	1	119 מ"ר
ממ"ד	12.5 מ"ר	1	12.5 מ"ר
חדר על הגג	23 מ"ר	1	23 מ"ר
מרפסת גג	109 מ"ר	0.2	21.7 מ"ר
			176.2 מ"ר
הפרש שטח משוקלל			17.4 מ"ר
הפחתה דחיה ושיתוף (7 שנים, 6%)		0.67	11.57 מ"ר
הפחתה להוצאות התאמה		0.8	9.26 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			₪ 3,000
השבחה			₪ 27,772
היטל השבחה			₪ 13,886

[6] בהתאם לתחשיב מתוקן לעניין שטח מרפסת הגג שהוצג במהלך הדיון.

11.2. <u>עמדת המבקש</u>

שמאי המבקש טוען כי חלו בשומת המשיבה טעויות הן לעניין שטחי החישוב והן לעניין מקדמי הדחיה לחישוב ההשבחה.

שינוי חישוב השטחים יש בו כדי להשפיע גם על היקף השטחים הכלולים במסגרת הפטור להרחבת דירה.

<u>השטח לחיוב</u>:

לדברי שמאי המבקש, בשומת הועדה הובא בחשבון שטח ממ"ד בשני מצבי התכנון בניגוד להוראות תכנית ג' וג'1 כי שטח הממ"ד נכלל בשטח התוספת המאושרת לחדרי יציאה לגג ולא במניין השטחים מעבר לתוספת חדר יציאה לגג, בנוסף שטח זה הובא בניגוד לשומת ועדה שנערכה על ידי אותו שמאי של המשיבה בגו"ח 7321/114/15 ברחוב אח"י דקר 28, וכן בשומה המכרעת של השמאית המכריעה, רינת וייס, באותו הנכס.

כמו כן, הוא מפנה לסעיף 3(ב) לתכנית ג' כדלקמן:

> **"בבניינים קיימים ועפ"י דרישות הג"א, תותר במסגרת השטח האמור, בניית מרחב דירתי מוגן. המרחב המוגן יהיה בכפוף לכל המגבלות המפורטות בתכנית זו לגבי חדר יציאה לגג".**

לאור האמור הוא טוען כי יש לחשב את שטח הממ"ד במסגרת שטחי הבניה לחדרי יציאה לגג ומכאן שהשטח לחישוב יתרת השטחים מעבר ל 140 מ"ר הפטורים בהתאם לפטור להרחבת דירה, הינו 2 מ"ר בלבד.

כמו כן, הוא טוען כי יש להביא בחשבון שתוספת שטח ממ"ד על מבנה במצב פיזי רעוע הרי זה חוטא לאמת ויש לבחון האם קומת הגג בנויה כלל לשאת קונסטרוקטיבית בינוי מסוג זה, כמו כן הוא מבקש להדגיש כי השימוש הטוב והיעיל הינו בנייה במסגרת פרויקט תמ"א 38 או התחדשות עירונית המהווה את המימוש הטוב והיעיל.

<u>דחייה למימוש ומושע</u>:

לגישתו, ככל ומחושבת השבחה יש לקחת בחשבון דחיה ארוכה ומשמעותית במקרה הנדון וזאת, בין היתר, לאור העובדה כי הבנת המשותף הרשום מורכב מ- 3 כניסות הכוללות 66 יח"ד. לכן לשיטתו, יש להביא בחשבון מקדם דחייה בשיעור של 30 שנים, שממנו עולה כי קיימת חוסר כדאיות כלכלית ושיעור השבחה זניח שכלל אינו מצדיק חיוב בהיטל השבחה. לעניין זה הוא מפנה לשומה מכרעת ברח' אח"י דקר 28 שם נקבעה דחיה של 10 שנים בבניין הכולל כניסה בודדת ובה 16 דירות בלבד.

בנוסף הוא מציין, כי יש להביא בחשבון שבהתאם להוראות תכנית 2732 יש לבנות אגף שלם לצורך הרחבה של 119 מ״ר, כלומר יש לקבל הסכמה מכלל בעלי הדירות, עובדה היוצרת מקדם אי וודאות בשיעור גבוה ביחס לאפשרות לממש את הזכויות בפועל.

שווי מ״ר מבונה:

שמאי המבקש אינו חולק על שווי מ״ר מבונה שנקבע בשומת המשיבה ביחס למועד קובע זה.

תחשיבים:

	שטח	מקדם	שטח אקו'
שטח לחיוב	2 מ״ר	1	2 מ״ר
תוספת מרפסת גג	2 מ״ר	0.2	0.4 מ״ר
הפרש שטח משוקלל			2.4 מ״ר
מקדם עלויות התאמה		0.8	1.92 מ״ר
הפחתה בגין דחיה ושיתוף (30 שנים, 6%)		0.67	0.17 מ״ר
שווי מ״ר מבונה			3,000 ₪
השבחה			400 ₪
היטל השבחה			200 ₪

11.3. הכרעה

התייחסות לשאלת הפטור:

כאמור, לב המחלוקת בין הצדדים הינה שאלת היקף השטח לחישוב הפטור ויתרת השטח לתשלום כנגזרת מכך.

הפער בין הצדדים מתמקד במחלוקת לעניין חישוב שחי הממ״ד כחלק משטחי הרחבת היחידה ו/או שטח המהווה שטח בנוסף לשטח המאושר להרחבת היחידה שהינו 119 מ״ר + 23 מ״ר בקומת הגג.

מבדיקת התכניות השונות עולה כי השימוש הטוב והיעיל הינו לבנות את שטח הממ״ד כחלק מעמודה שתבנה בצד במסגרת הרבות דיור ולא כחלק מחדר היציאה לגג וזאת בשל הפער הגדול בעלויות החיזוק בין חלופות הבניה השונות. זאת היות שבעוד שבבניה בעמודה בצד מדובר על בניית רצף ממ״דים מהקרקע ועד לקומה העליונה כאשר כלל דיירי הדירות המורחבות נושאים בעלויות החיזוק, הרי שבבניה על הגג קיים כל עלות חיזוק שתדרש תחול על בעלי היחידה בקומה העליונה בלבד.

עיון בתשריט ובתקנון תכנית 2732 מעלה את הנתונים כדלקמן:

שטח עיקרי **<u>מקסימלי</u>** לבניה הינו 119 מ״ר אך בכפוף לקווי הבניין המסומנים בתשריט.
מבדיקת תשריט הבית המשותף והשוואתו לתשריט התכנית עולה כי שטחי הבניה לרישוי הינם כדלקמן:

שטח קיים (כולל קירות) - 75.7 מ״ר.
תוספת בתחום קווי בניין - 38.25 מ״ר.
סה״כ שטח במעוגל - 114 מ״ר.

היות ושטח זה הינו קטן מהשטח המקסימלי המותר, הוא מהווה את השטח המקסימלי לבניה.

להבנתי את הוראות התכנית הן קובעות שטח עיקרי מקסימלי וקווי בניין מקסימליים **<u>לתוספת בניה</u>** ומכאן שקווי בניין אלו מגבילים גם את שטח בניין הממ״ד, שאינו מהווה שטח עיקרי, ובמקרה הנדון לא ניתן לבנות את הממ״ד ואת השטח העיקרי המקסימלי גם יחד במסגרת קווי הבניין המאושרים להרחבת היחידה.

לאור האמור, שטח היחידה כולל הרחבה הינו כדלקמן:

שטח במפלס הקומה הקיימת - 114 מ״ר
שטח בקומת הגג - 23 מ״ר
סה״כ - 137 מ״ר

מכאן שכלל שטח ההרחבה נכנס בגדר השטח הפטור מתשלום היטל השבחה והחיוב בהיטל השבחה יחול רק על הגדלת שטח מרפסת הגג.

<u>שווי בסיסי לחישוב בשומה</u>

בחנתי את הסכמת הצדדים לעניין שווי מ״ר מבונה במועד הקובע, 3,000 ₪ למ״ר מבונה. שווי זה תואם גם לשומה מכרעת של השמאית המכריעה, רינת וייס-רביב בגו״ח 7321/144/15 ברחוב אח״י דקר 28 בתל אביב-יפו.

מבדיקתי עולה כי ניתן לקבל את הסכמת הצדדים על שווי מ״ר מבונה בסיסי, למועד הקובע בהחלטה, בהתאמה למיקום ואופי הבניין בסך של 3,000 ₪.

<u>מקדמים שונים</u>

<u>מקדם מרפסת גג:</u>

בין שמאי הצדדים לא קיימת מחלוקת לגבי מקדם שטח מרפסת הגג לחישוב השומה.
מקדם 0.2 למרפסת גג הינו מקדם שווי המהווה את הרף הנמוך למרכיב מרפסת גג.
במקרה הספציפי הנדון לאור העובדה כי מהנכס לא נשקף נוף והעובדה כי מרפסת הגג הינה גדולה מאוד ביחס לחדר היציאה לגג, דבר היוצר שוליות בשוויה, ניתן לקבל את הסכמת הצדדים גם בעניין זה.

מקדם מושע ומורכבות:

בפרוייקטים של בניה המצריכים בניה של הרחבות דיור בעמודה אחת הכוללת 4 קומות מעל קומת עמודים ו/או 5 קומות קיימת דחיה למימוש מובנית הנובעת מעצם העובדה שחלק מהדיירים בבניין אינם מעוניינים להרחיב את דירתם בהיקף בניה כה גדול היות וחלקם יכול שיהיו אנשים מבוגרים/משפחות קטנות שאינן נזקקות לשטח דירה כה גדול ו/או משפחות שאינן יכולות ו/או רוצות להשקיע כסף רב בבניית תוספת בניה כה גדולה.

יתרה מכך בדירות בהן כבר קיימת זכות לבניית חדר יציאה לגג שהינה חלופת הרחבת דיור פשוטה יותר, שאינה מצריכה בניה משותפת אלא רק הסכמה של הדיירים הרי שבניה שכזו תקבל עדיפות ביחס להרחבות דיור.

מסיור שערכתי בסביבת הנכס עולה כי במרבית הבניינים בסביבה לא נבנו הרחבות ו/או חדרי יציאה לגג למרות שחלפו כבר שנים רבות מאישור התכנית.

לאור כל האמור נראה כי במקרה הנדון נכון להעריך את משך הדחיה הסביר במועד הקובע בכ-10 שנים.

עלות עודפת:

לאור העובדה כי כלל שטחי בניית הרחבת הדיור כלולים במסגרת שטחי הבניה הפטורים במסגרת פטור להרחבת דיור וזכויות הבניה לתוספת 23 מ״ר בגג גם היא זכות שחושבה כחלק מהמצב התכנוני הקיים לכן כל התאמה שיש לבצע בבניה משוייכת לשטחים אלו.

לאור האמור, אני סבור שאין מקום להביא בחשבון בחישוב ההשבחה, במקרה הנדון, עלות עודפת ו/או עלות בניה.

תכנית ג/1:

11.4. עמדת המשיבה

שמאי המשיבה מחשב שטח משוקלל למצב שטרם לאישורה של תכנית ג׳/1 ושטח משוקלל למצב שלאחר אישורה של תכנית ג׳/1 בהתחשב בהגדלת שטחי הבניה ע״ח שטח מרפסת גג מאושרת.

השטח לחיוב:

שטחי הבניה מחושבים בהתאם לתוספת בניה ע״ג מרפסת מאושרת וזאת בהתאם למצב התכנוני הקודם בו כבר אושרו זכויות בניה בגג במסגרת תכנית ג׳.

לטענת שמאי המשיבה, השטח לבניה במסגרת תכנית ג׳ אינו כולל ממ״ד.

הוא מציין, כי התכנית הראשונה הינה תכנית ההרחבה ולכן זו הינה התכנית שבמסגרתה יבנה ממ״ד. זה נכון גם מבחינת סדר התכניות וגם בהתחשב בעובדה שהחיזוק הוא בעמודה

שלמה ולא סביר שיבנה בקומה למעלה בצורה שתצריך עלות חיזוק לכל הקומות ותפגע בשטח במפלס העליון שהוא גם שווה יותר מהמפלס הקיים.
להבנתנו, אין חובת בניית ממ"ד כחלק משטח חדר היציאה לגג בתכנית ג'/1 כאשר יש הרחבה נוספת בבניין.

<u>דחייה למימוש ומושע</u>:
לטענתו, בבניינים מסוג זה כל כניסה פועלת בפני עצמה ולכן ניתן היה לבנות חדר יציאה לגג גם ללא הסכמה ושיתוף פעולה של כל הדיירים בבית המשותף.
הזכויות לבניית חדר על הגג נוצרו במקור בתכנית 1680 ומשם כבר מתחילה הדחיה.
דחיה זה למעשה הפחתה כספית משווי הזכויות כך שלמעשה על פי הלכת "פמיני" היה צריך להוריד את ההפחתה הכספית בגין הדחיה כבר בתחשיבי ההשבחה של תכנית 1680.

<u>השפעות פינוי בינוי</u>:
שמאי המבקשת מציין כי במידה ובעל היחידה יבנה שטח נוסף בקומה העליונה הוא יקבל בגינו פיצוי בעת פינוי בינוי ולכן עצם קידום תכנית פינוי בינוי אינו פוגע בו.

<u>השפעת תכנית תא/4242</u>:
לטעמו, תכנית 4242 אינה רלוונטית לחישוב ההשבחה והוא מציין שלאחר פסיקת השמאית המכריעה, רינת וייס-רביב, שצויינה בשומת המבקש היו כבר פסיקות אחרות ולכן היא אינה רלוונטית.
הוא מציין, כי המתודולוגיה בתחשיב ההשבחה הינה בהתאם להלכת "פמיני"[7] ונעשית לכל תכנית בנפרד בשיטת "המדרגות", כפי שנפסק בבית המשפט העליון.
במועד אישור תכנית ג/1, תכנית תא/4242 טרם הופקדה.
ההסתמכות על תכנית שאין לה תוקף סטטוטורי, שגויה משפטית. במידה ונפעל על פי הלכת "פמיני" ושיטת המדרגות, כשבוחנים את ההשבחה לפי תכנית ג'/1 צריך לבחון תכניות מאושרות בלבד. התחשיב הינו לכל תכנית בנפרד ותכנית בהכנה לא אמורה להילקח בחשבון, היות והיא בגדר של ציפייה כללית.
תכנית 4242 לא הופקדה, וזה השלב שנקבע בפסיקה שהוא השלב בו תכנית עוברת ממשהו תיאורטי למשהו קונקרטי.

[7] פס"ד "פמיני" נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.

תכנית 4242 שצוינה בחוות דעת השמאית המכריעה, רינת וויס, רק הופקדה למתן תוקף בתאריך 22/7/2020 וזאת יותר מעשר שנים לאחר שהחלו בהכנתה, המשמעות היא שאי אפשר לתת לה משקל כלשהו בתחשיב ההשבחה נכון למועד הקובע.

שווי מ"ר מבונה:

שמאי המשיבה הציג עסקאות שונות ממערכת שע"מ:

גוש	חלקה	שטח	מחיר עסקה	שווי למ"ר	מועד עסקה
7321	118	72	₪ 655,185	₪ 9,100	14/2/2007
7321	118	72	₪ 745,888	₪ 10,360	13/2/2007
7321	118	72	₪ 736,890	₪ 10,235	7/1/2007

בהתאם לעסקאות נקבע שווי מ"ר מבונה של 4,500 ₪/מ"ר.

תחשיבים

	שטח	מקדם	שטח אקו'
מצב קודם:			
שטח עיקרי	23 מ"ר	1	23 מ"ר
מרפסת גג	96 מ"ר	0.2	19.2 מ"ר
			42.2 מ"ר
מצב חדש:			
שטח עיקרי	40 מ"ר	1	40 מ"ר
מרפסת גג	79 מ"ר	0.2	15.8 מ"ר
			55.8 מ"ר
הפרש שטח משוקלל			13.6 מ"ר
התאמה למיקום		0.8	10.88 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			₪ 4,500
השבחה			₪ 48,960
היטל השבחה			₪ 24,480

11.5. <u>עמדת המבקש</u>

שמאי המבקש טוען כי לא חלה השבחה במקרה הנדון ומכאן שלא חלה כל סיבה לתשלום היטל השבחה בגין מימוש זה של המקרקעין.

לעניין זה הוא מפנה שוב לשומת השמאית המכריעה, רינת וייס-רביב ברחוב אח"י דקר 28 שם נקבע כי אין מקום לחייב היטל השבחה לתוספת חדר יציאה לגג לדירת מגורים בקומה אחרונה למבנה ישן משנות ה - 60.

כמו כן, הוא מפנה בעניין זה למספר עררים כדלקמן:

ערר (ת"א) 1104-09-19 **<u>מאיר וזאנה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק</u>**, שם נקבע שעמידה בתקן 413 נדרשת גם במקרים של היתר בניה לא לפי תמ"א 38 ולכן תכנית החדרים על הגג לא ניתנת לניצול בכלל עד לאחר חיזוק המבנה והתאמה לתקן.

ערר (י-ם) 148/16 **<u>י.ד. בראזני ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים</u>**.

עררים (י-ם) 1076/18 ו- 1080/18 **<u>מרדכי ראובני ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים ואח'</u>**.

> **המשמעות היא כי בהתאם להוראות תמ"א 38 יש לבחון, טרם אישור בקשה לתוספות בניה לפי תכנית מפורטת, האם נדרש חיזוק המבנה. הכוונה בכך, זאת יש להדגיש היטב, היא חיזוק המבנה כולו ולא חיזוק התוספת בלבד והכל ככל שהדבר נדרש בהוראות התקינה העדכניות המתייחסות גם לתוספת מבנה קיים....**
>
> **נציין בקצרה כי הבחינה האם בקשה להיתר תואמת את הוראות התכניות החלות על המקרקעין, כוללת בתוכה גם את הבחינה האם הבקשה תואמת את הוראת סעיף 13 (א) לתמ"א 38. למעשה, מדובר באחת ההוראות החשובות הקיימות ולמותר להרחיב בעניין חשיבות מיגון מבנים מפני רעידות אדמה....."**

לאור האמור לעיל לשיטתו, עליית ערך המקרקעין בעקבות תכנית זו הינה זניחה בדרך של מימוש במכר, לאור הציפייה להתחדשות עירונית או בנייה במסגרת תמ"א 38 לא נמצאה כל התכנות תכנונית כלכלית וקניינית להוסיף את זכויות הבנייה במסגרת הבינוי הקיים.

<u>מקדם בינוי חדש על קיים:</u>

שמאי המבקש מקבל את המקדם של 0.8 שנקבע בשומת המשיבה בתכנית במדרגת ההשבחה הקודמת וטוען שיש להפחית את המקדם גם במדרגת השבחה זו.

שווי מ"ר מבונה:

שמאי המבקש אינו חולק על שווי מ"ר מבונה שנקבע בשומת המשיבה ביחס למועד קובע זה.

תחשיבים:

שמאי המבקש מציג תחשיב חלופי למקרה בו לא תתקבל טענתו המרכזית בעניין זה וזאת למען הזהירות בלבד. בחלופה זו הוא מציין את הנקודות כדלקמן:

השטח לחישוב חדר יציאה לגג נערך לפי הבנוי בפועל.

יש להביא בחשבון מקדם הפחתה לצורך אישור יתר בעלי הזכויות לצורך בניית חדר יציאה לגג, הוא מחשב לעניין זה מקדם של 0.3 הכולל בין היתר התייחסות לצורך ניהול מו"מ בעניין תשלומי איזון מול בעלי הזכויות בשלוש הכניסות בבית המשותף וזאת לצורך רכישת הזכויות בקומת הגג.

לשיטתו, המקדם המצטבר לחישוב סל הזכויות של הדירה על מבנה קיים ללא מעלית המבטא מקדם שוליות הינו 0.6.

	שטח	מקדם	שטח אקו'
מצב קודם:			
שטח עיקרי	23 מ"ר	1	23 מ"ר
מרפסת גג	42.7 מ"ר	0.2	8.54 מ"ר
			31.54 מ"ר
מצב חדש:			
שטח עיקרי	40 מ"ר	1	40 מ"ר
מרפסת גג	25.7 מ"ר	0.2	5.14 מ"ר
			45.14 מ"ר
הפרש שטח משוקלל			13.6 מ"ר
התאמה למיקום		0.8	10.88 מ"ר
מקדם עלויות יתר		0.8	8.704 מ"ר
הפחתה בגין שיתוף		0.3	2.61 מ"ר
הפחתה לשוליות		0.6	1.57 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			₪ 4,500
השבחה			₪ 7,100
היטל השבחה			₪ 3,600

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

11.6. <u>הכרעה</u>

שמאי המשיבה קובע כי התכנית תורמת לשווי הנכס בכך שהיא מרחיבה את אפשרויות הבניה של חדרי היציאה לגג אותם ניתן להקים מעל דירות בקומות העליונות הן מבחינת היקפם והן מבחינת הגדלת יכולת השימוש בהם מעצם גודלם הכולל החדש.
שמאי המבקשת סבור כי התכנית אינה משביחה, שכן השוק במועד הקובע יעדיף חלופת בניה על הגג במסגרת תמ"א 38 ולא יאפשר בניה של חדרי יציאה לגג היכולים לסכל את בניית תוספת קומות אלו.

בערר 85123/12 **<u>יריב בן יהודה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב</u>** נקבע כי ההנחה, שתוספת זכויות או הגדלת אפשרויות ניצול משביחה בכל מקרה, אינה יכולה להקבע ללא בחינה פרטנית וכאקסיומה שמאית.

..."עניינים אלה כולם נתונים לבחינה שמאית על רקע נתוניהם הקונקרטיים - הפיזיים, המשפטיים והסטטוטוריים של הנכסים הנבחנים.
גם על רקע זה מתחייבת לטעמנו בחינת ערכו של הנכס במלואו לפני אישור התכנית ולאחריה ולא בידוד של תוספת הזכויות והערכתן "במנותק" זאת במיוחד כשמועלות טענות של ממש היוצאות כנגד "האינטואיציה" שלפיה תוספת זכויות או הרחבת זכויות הניצול מעלה ערך במקרקעין הספציפיים.
נציין כי פרקטיקות שמאיות המופעלות מעשה יום יום גם מקום שבו נבחן ערכה של תוספת הזכויות, מביאות לא אחת בחשבון את הנושאים הנ"ל.
ואולם אין בכך כדי ליתר לטעמנו התייחסות לערכו של הנכס בשלמותו ערב אישור התכנית ולאחריה, בוודאי כאשר מועלות כאמור טענות שיש בהן כדי לבסס, ולו לכאורה כי במקרה הספציפי תוספת הזכויות אינה מעלה את ערך הנכס, או לעורר סימן שאלה של ממש בעניין.
משמעות הדבר היא ככלל צריכה שומת היטל ההשבחה לבחון את ערכו של הנכס במלואו לפני אישורה של התכנית ולאחריה, והשומה לא נערכת ל"תוספת הזכויות". ההשוואה נלמדת מהשוואה בין שוויו של הנכס בשני מצבי התכנון...
איננו דוחים על הסף את האפשרות להסיק עליית ערכם של מקרקעין, כתוצאה מתוספת זכויות או הגדלת אפשרויות הניצול, על בסיס ההנחה שתוספת זכויות סביר להניח כי תתרום לשוויו של הנכס. ואולם קביעה אינטואיטיבית שכזו לא תהא נכונה בכל מקרה ומקרה, ובוודאי שלא ניתן

לבסס קביעה בדבר קיומה של השבחה על הנחה שכזו, כאשר מנגד עומדים טעמים של ממש או ראשית ראיה לכך שלא כך הם פני הדברים."

התייחסות לשומה מכרעת של השמאית המכריעה רינת וייס-רביב שצויינה ע"י הצדדים:
ככלל אני מסכים עם קביעתה של השמאית המכריעה, רינת וייס רביב, בשומה ברחוב אח"י דקר 28, שעליה מבסס שמאי המבקשים את שומתו שם היא ציינה כי המקרה הנדון בשומתה נופל בגדר המקרים בהם יש לבחון קיומה של השבחה ולא להסיק עליית ערך שווי רק מעצם תוספת הזכויות וזאת ממספר טעמים:

א. סיור בשכונה מלמד כי שיעור מימוש זכויות לחדרי גג בשכונה כתוספת לדירות ותיקות הינו אפסי.

ב. במועד הקובע הייתה החלקה כלולה כבר בתחום תכנית פינוי בינוי בהכנה (תא/4242) מדובר אמנם בתכנית בהכנה ללא כל תוקף סטטוטורי ברם היא יצרה ציפיות שהתלוו לציפייה הכללית להתחדשות עירונית בשכונה וקיימת סבירות גבוהה כי, הסכמה כדרוש בהתאם בסעיף 71 ב' לחוק המקרקעין לא היתה מתקבלת ככל שהיתה מתבקשת.

ג. הבניין הנדון בדומה לבניינים הוותיקים בשכונה עומד בתנאי הסף של תמ"א 38 אשר אושרה טרם המועד הקובע. בהחלטה בערר (ת"א) 85151 דן הוד נ' הועדה במקומית לתכנון ובניה תל אביב קבעה ועדת הערר כי בבחינת ההשבחה בגין אישור תכנית להקמת חדרי גג יש להביא בחשבון השלכות קיומה של תמ"א 38 בנוסחה במועד הקובע:

"כל שעל העורר להוכיח הוא כי במועד הקובע של תחילת תוקפה של תכנית ג/2, תוספת חדר יציאה אל הגג אינה מעלה את ערך הנכס לנוכח האפשרות לקבלת היתר בניה מכח תמ"א 38. כך למשל אם אפשרות הבניה מכח תמ"א 38 , תביא את בעל הדירות הסביר בבניין להתנגד לבניית חדר יציאה אל הגג, או תחייב את העורר בקניית ההסכמה או בתשלום תשלומי איזון באופן שיאיין כל עליית ערך אפשרית מכח ג/2. שאלת היתכנות קבלת היתר מכח תמ"א/ 38 היא אכן שאלה רלבנטית במסגרת בחינה זו, הבוחנת את התנהגות השוק, אך אין ממש בטענה כי היה על העורר להוכיח שאכן יינתן היתר כזה."

אתייחס לנקודות שהועלו בשומה מכרעת זו:

א. גם בסיור שאני ערכתי בשכונה ניכר כי שיעור מימוש זכויות לחדרי גג בשכונה כתוספת לדירות ותיקות הינו שולי.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

ב. מוסכם כי במועד הקובע הייתה החלקה כלולה כבר בתחום תכנית פינוי בינוי בהכנה (תא/4242) מדובר בתכנית בהכנה ללא כל תוקף סטטוטורי היוצרת ציפיות שהתלוו לציפייה הכללית להתחדשות עירונית בשכונה. אך בהתאם להחלטת בית המשפט המחוזי בתל אביב בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, עמ"נ 19341-04-19 **<u>ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ב.דייניש בע"מ ואח'</u>** בסעיף 16 כדלהלן:

"כאמור, על רקע החובה לנטרל ציפיות להעלאת השווי של מקרקעין עקב תכניות משביחות, נקבע שלצרכי היטל השבחה, לא מן הנמנע ששווי המקרקעין במצב הקודם לא יהיה זהה לשווי השוק האובייקטיבי שלהם. ככל ששווי השוק הושפע מהתכנית המשביחה, הרי שלמען ייגבה מס מלא ואמיתי, השפעה זו בשווי השוק צריכה להיות מנוטרלת בעת הערכת המקרקעין במצב הקודם, שאם לא נעשה כך תושם לאל המטרה שבהטלת ההיטל. גישתה של ועדת ערר שלפיה שווי שוק הוא שווי שוק הוא שווי שוק אינה מדוייקת אפוא".

יוער כי החלטה זו נתקבלה לאחר מועד שומה מכרעת זו.

ג. הבניין הנדון בדומה לבניינים הוותיקים בשכונה עומד בתנאי הסף של תמ"א 38, אשר אושרה טרם המועד הקובע אך עם זאת במקרה הנדון בשל הוראות התמ"א במועד הקובע ובעובדה כי בבניין מאושרת תכנית הרחבה הרי שכלל אין ודאות כי קיימת כדאיות כלכלית לביצוע תמ"א בבניין. יתרה מזו העובדה כי קיימת תכנית פינוי בינוי בהכנה במועד הקובע מהווה עילה סבירה לסירוב לאישור תמ"א 38 במסלול עיבוי בניה ומכאן שכלל לא בטוח שבמקרה הנדון תמנע דווקא הבניה על הגג את אפשרות מימוש תמ"א 38.

מכל האמור עולה כי יש לבחון את ההשבחה בהתאם להרחבת אפשרויות הבניה מתוקף תכנית זו תוך הפחתות והתאמות ראויות בגין אי הודאות לביצועה בפועל.

<u>שווי בסיסי לחישוב בשומה</u>

בחנתי את הסכמת הצדדים לעניין שווי מ"ר מבונה במועד הקובע, 4,500 ₪ למ"ר מבונה. מבדיקת שומות מכריעות למועד אישור תכנית ג'/1 בסביבת הנכס עולה כי השמאית המכריעה, דורית פריאל קבעה שווי של 6,500 ₪/מ"ר במספר בניינים שנבנו ברחוב רמה במסגרת פרוייקט פינוי בינוי. ערכים אלו נגזרו מיחידות דיור בשטחים של 80-34 מ"ר

ובבניינים שנבנו בשנים 1990-2000. המדובר בבניינים חדשים יותר ובשטחים שאינם כוללים הפחתה מובנית לשוליות כמו במקרה הנדון.

מבדיקתי עולה כי במקרה הנדון ובנתוני הבניין הנדון, ניתן לקבל את הסכמת הצדדים על שווי מ"ר מבונה בסיסי, למועד הקובע בהחלטה, בהתאמה למיקום ואופי הבניין בסך של 4,500 ₪.

<u>מקדמים שונים</u>

<u>מקדם מרפסת גג</u>:

בין שמאי הצדדים לא קיימת מחלוקת לגבי מקדם שטח מרפסת הגג לחישוב השומה.
מקדם 0.2 למרפסת גג הינו מקדם שווי המהווה את הרף הנמוך למרכיב מרפסת גג.
במקרה הספציפי הנדון לאור העובדה כי מהנכס לא נשקף נוף והעובדה כי מרפסת הגג הינה גדולה מאוד ביחס לחדר היציאה לגג, דבר היוצר שוליות בשוויה, ניתן לקבל את הסכמת הצדדים בעניין זה.

<u>מקדם מושע ומורכבות</u>:

בניית חדר יציאה לגג מצריכה בהתאם להוראות חוק המקרקעין הסכמה של דיירי הבית המשותף.
החיוב בהיטל השבחה בגין תכנית ג'/1 משוייך ליחידות בקומת הגג בלבד בהתאם לאפשרויות הרחבת יחידות אלו וזאת בהתאם להוראות תיקון 126 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 (להלן: "תיקון 126"). הוראות תיקון 126 אינן מקנות את הזכויות לבעלי היחידה בקומה העליונה היות וחוק זה הינו חוק בעל משמעות תכנונית ולא קניינית ומכאן שתיקון החוק פתר בעיה של חיוב בהיטל השבחה ליחידות שאינן יכולות לבנות את חדרי היציאה לגג אך לא מאפשר לבעלי היחידות בקומה העליונה לבנות את חדרי היציאה לגג ללא הסכמות של בעלי זכויות אחרים בבניין.
לעניין הצורך בבחינת השלכות אלו נפנה לפסיקת ועדת הערר בירושלים בערר 450/13,1/14,24/15, **<u>גברה ציון ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים</u>**

> **"לגבי ערר גברה (ערר 450/13), הורתה ועדה זו (בהרכבה הקודם) בהחלטת הביניים מיום 30.1.14, על מינוי שמאי מייעץ, תוך שהיא קובעת הוראה ברורה זו:**
>
> **"אין עוררין כי התכנית מעניקה את ההשבחה התכנונית לדירת העוררים, כאשר התוספת על גג המבנה, מיועדת אך ורק לדירתם שלהם.**

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

כלומר, אין בפנינו מצב שבו לבניין קיימות זכויות בנייה בלתי מנוצלות, אלא מצב בו מוגדרת תוספת ספציפית לדירת העוררים.
במקרה שכזה, החברות בהיטל ההשבחה הינה על זה שנהנה מההשבחה התכנונית.
אכן יתכן כי לצורך ניצול ההשבחה, הוא יידרש לשלם תשלומי איזון ליתר הדיירים. אולם, שאלה זו הינה שאלה שמאית, כאשר על השמאי המייעץ יהיה לבחון, האם אכן בתכנית מסוג זה, המעניקה תוספות לדירות רבות, נהוג לשלם תשלומי איזון ואם כן, מה השיעור שהיה קונה סביר צופה לנושא זה."

בנוסף, כאמור, מסיור שערכתי בסביבת הנכס עולה כי במרבית הבניינים לא נבנו הרחבות ו/או חדרי יציאה לגג למרות שחלפו כבר שנים רבות מאישור התכנית.
לאור כל האמור נראה כי במקרה הנדון נכון להעריך את משך הדחיה הסביר במועד הקובע בכ-10 שנים.

<u>עלות עודפת</u>:
התוספת נשואת תכנית זו מהווה הרחבה של חדר יציאה לגג. במועד הקובע לא בנוי בפועל חדר יציאה לגג בנכס ומאן שלא קיימות עלויות התאמה מיוחדות לתוספת הבניה ביחס לעלויות העודפות למימוש הזכויות בתכנית ג' במצב התכנוני הקודם.
לאור האמור אני סבור שאין מקום להביא בחשבון בחישוב ההשבחה, במקרה הנדון, עלות עודפת ו/או עלות בניה.

<u>שוליות</u>:
לאור היקף הבניה של היחידה, אשר שטחה הכולל לאחר כלל ההרחבות יהיה 154 מ"ר, יש לבצע הפחתה בגין שוליות שטחי הבניה.
יצויין כי שטח זה מהווה שטח בניה חריג ביחס ליחידות הבנויות בשכונה בבניינים מבניה ותיקה.
מקדם ההפחתה לשוליות הסביר במקרה הנדון הינו כ - 30% המשקף כ - 15% משווי מ"ר בנוי.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

12. עקרונות גורמים ושיקולים

12.1 בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 :

"השבחה" – עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג ;

"מימוש זכויות", במקרקעין – אחת מאלה :

(1) קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור תכנית מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה ;

(2) התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה, ואולם לא יראו בהתחלת שימוש מכוח אישור לשינוי שימוש לפי סעיף 145ה' כמימוש זכויות ;

(3) העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו ;.....

12.2 במסגרת ההחלטה לא נדונה השבחה, ככל שחלה, מתוקף תכנית תא/ 5000 שהינה תכנית מתאר מקומית כוללנית וזאת בהתאם להוראות תיקון 126 לחוק התכנון והבניה. ככל שחלה השבחה בגין תכנית זו היא תדון לאחר אישור תכנית מפורטת.

12.3 החיוב בהיטל השבחה בגין תכנית ג'/1 משוייך ליחידות בקומת הגג בלבד בהתאם לאפשרויות הרחבת יחידות אלו וזאת בהתאם להוראות תיקון 126 לחוק התכנון והבניה. בהתאם למידע שנמסר ע"י הועדה המקומית לא בוצע בעבר חיוב חלקי של בעלי זכויות אחרים בחלקה בגין זכויות אלו.

12.4 מאפייני המיקום והסביבה.

12.5 מאפייני הנכס כגון שטח החלקה, צורתה, מידותיה והטופוגרפיה שלה.

12.6 התכנון החל על הנכס ובין היתר התכניות השונות והיתרי הבניה שאושרו בעבר בתחום המקרקעין.

12.7 המימוש בהתאם לבקשה לביצוע שומה מקדימה יחושב כמימוש מלא (יצויין עוד בטרם להוצאת שומת המשיבה נמכרו הזכויות בנכס).

12.8 רמת הפיתוח והתשתיות.

12.9 המועדים הקובעים.

12.10 מחירי מקרקעין במועדים הקובעים תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות למקרקעין נשוא ההחלטה.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

12.11. חישובי השטחים המשוקללים הינם בהתאם למקדמי שווי מתואמים למיקום השטחים בנכס והיקפם.

12.12. יובא בחשבון פטור לשטח של עד 140 מ״ר בהתאם לסעיף 19ג(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ״ה-1965 וזאת בהתאם לעובדה כי מיום אישור התכנית עברו מעל 4 שנים ובעלי הזכויות התגוררו ביחידה בזמן זה. לא קיימת מחלוקת עובדתית בעניין זה ובעניין הזכאות לפטור.

12.13. יובאו בחשבון עלויות התאמה לתוספת הבניה. לעניין זה יובא בחשבון כי עלויות חיבור היחידה לקומה המהווה תוספת בניה קיימות כבר כחלק מזכויות הבניה מאושרות במצב התכנוני הקודם (תכניות 1680 וג׳) ומכאן שאין לחשב עלויות אלו במסגרת עלויות ההתאמה המהוות עלויות עודפות.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

13. תחשיב ההשבחה

תכנית 2732:

	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
תחשיב לתוספת שטח מרפסת גג מעבר לשטח הפטור			
מרפסת גג מצב חדש	91 מ"ר	0.2	18.2 מ"ר
מרפסת גג מצב קודם[8]	52.7 מ"ר	0.2	10.54 מ"ר
יתרת שטח לחיוב	38.3 מ"ר	0.2	7.66 מ"ר
הפחתה דחיה ושיתוף (10 שנים, 6%)		0.56	4.28 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			3,000 ₪
השבחה			12,832 ₪
היטל השבחה			6,416 ₪

תכנית ג/1:

	שטח	מקדם	שטח אקו'
מצב קודם:			
שטח עיקרי	23 מ"ר	1	23 מ"ר
מרפסת גג	91 מ"ר	0.2	18.2 מ"ר
			41.2 מ"ר
מצב חדש:			
שטח עיקרי	40 מ"ר	1	40 מ"ר
מרפסת גג	74 מ"ר	0.2	14.8 מ"ר
			54.8 מ"ר
הפרש שטח משוקלל			13.6 מ"ר
התאמה לשוליות		0.7	9.52 מ"ר
הפחתה דחיה ושיתוף (10 שנים, 6%)		0.56	5.315 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			4,500 ₪
השבחה			23,922 ₪
היטל השבחה			11,961 ₪

[8] שטח דירה במצב הקודם הינו 75.7 מ"ר ובניכוי 23 מ"ר מתקבל שטח מרפסת גג של 52.7 מ"ר. היות שוטח מרפסת הגג במצב התכנוני הקודם עובר סך של 3 מ"ר שנותרו במסגרת הפטור הרי שלא קיימת יתרת פטור לשטחי מרפסות אלו.

14. <u>החלטה</u>

14.1. לאור כל הנתונים המפורטים בחוות דעתי לעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל דעה כי במקרקעין שבנדון הידועים כתת חלקה 38, חלקה 66 בגוש 6337, אח"י דקר 19 בתל אביב-יפו, חלה השבחה כדלקמן:

מקור החיוב	מועד קובע	השבחה (בניכוי פטור)	היטל השבחה (בניכוי פטור)
תכנית 2732	13/9/1999	₪ 12,832	₪ 6,416
תכנית ג'/1	4/9/2017	₪ 23,922	₪ 11,961

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה ויישאו תשלומי ריבית מיום חתימת הסכם המכר.

14.2. הנני מצהיר, כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי ואין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום,

גיא צדיק, כלכלן ושמאי מקרקעין



שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה