לכבוד
ועדת ערר לתכנון ובניה
פיצויים והיטלי השבחה
מחוז תל אביב
יו"ר הועדה, עו"ד גילת אייל.

העוררת:
קבוצת ענדב יזמות בע"מ
ע"י מר יגאל שגיא, שמאי מקרקעין[1]

המשיבה:
ועדה מקומית לתכנון ובניה בת ים
ע"י מר יורם ברק, שמאי מקרקעין

תאריך:	3/4/2019
מספרנו:	8012.18
מס' מנוי:	1787-2018
ערר:	בי/85124/15

<u>שומה מייעצת - השבחה</u>

<u>בגוש 7120 חלקה 76</u>

<u>רחוב האורגים 16</u>

<u>בת ים</u>

[1] הוחלף על ידי השמאי רפאל קונפורטי

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

1. <u>מטרת השומה</u>

נתמניתי ביום 17/9/2018 כשמאית מייעצת בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

נושא המחלוקת:	היטל השבחה
גורם ההשבחה:	אישור תכנית בי/456 ואישור הקלות
אופן מימוש הזכויות:	היתר בניה

2. <u>הצדדים למחלוקת ובאי כוחם</u>

העוררת:	קבוצת ענדב יזמות בע"מ שמאי העוררת: מר יגאל שגיא
המשיבה:	הועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים שמאי הועדה המקומית: מר יורם ברק

3. <u>החלטות ועדת ערר</u>

החלטת ביניים מיום 14/3/2018:

"אנו מורים לפיכך לועדה המקומית לערוך שומות מתוקנות בעררים אלה בהתאם להלכת פמיני לגבי כל אחת מהתכניות הכלולות בהן.

במהלך הדיון בפנינו העלתה הועדה המקומית טענה חלופית שלפיה גם אם לא היתה מוסמכת לתקן את שומת 2013, הרי שמוסמכת היתה להוציא שומה נפרדת משנת 2012. טענה זו שלא הועלתה בתשובת הועדה המקומית לערר, נטענה ללא פירוט והבהרה, והועדה המקומית מתבקשת איפוא לפרט הטענה ולהבהירה תוך התייחסות לפרטי שומת 2015 ופרטי היתר 2012. על הועדה המקומית להמציא את כל ההשלמות מכוח החלטתנו זו, לרבות שומות מתוקנות בתוך 45 יום".

החלטה מיום 3/9/2018:

"מאחר שלעוררת טענות כנגד גובה החיוב בשומה זו , ימונה שמאי מייעץ.

השמאי המייעץ יתבקש לבחון הן את החיוב בגין תכנית בי/456 והן את הזיכוי שניתן בשומת 2015 לחיוב בשומת 2013 (כאמור בסעיף 11.8 לשומות 2015) והכל על רקע היתר הבניה שלא הוצג בפנינו".

החלטה מיום 22/1/2019:

".... אנו מורים לשמאית המייעצת להציג בשומתה תחשיב היטל השבחה לשני מצבים אפשריים: האחד מבוסס על שומת הועדה המקומית כפי שניתנה במקור, ואילו השני מבוסס על התיקון שהועדה המקומית מבקשת לערוך. השמאית המייעצת רשאית כמובן להביע עמדתה בשאלה מהו התחשיב הנכון לשיטתה".

4. <u>מועדים</u>

4.1	המועד הקובע לשומה:	אשור תכנית בי/456: אישור הקלות:	20/1/2012 26/8/2015
4.2	מועד ועורך הביקור בנכס:	26/10/2018, ע"י הח"מ	
4.3	מועד הדיון:	29/11/2018 בהשתתפות שמאי הצדדים פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ביום הדיון.	

5. <u>מסמכים שהוצגו</u>

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

5.1 עמדת המשיבה מפורטת במסמכים כדלקמן:

- שומת מר יורם ברק מיום 9/3/2015,
- התייחסות הועדה המקומית להחלטת ועדת ערר מיום 14/3/2018 אליה מצורף מסמך שמאי המשיבה מיום 20/4/2018 ושומה מכרעת של מ.נדם מיום 8/6/2016 בעניין המקרקעין בגוו"ח 7120/66, הנביאים 47, בת ים.
- מסמך מיום 16/11/2018 – "הוכחות לשומת הועדה המקומית ותגובה לשומת המבקש" הכולל תיקון טעות בשומה המקורית לענין המצב הקודם ותחשיב השבחה מתוקן.
- למסמך זה צרף שומה מכרעת ג.הרצברג מיום 2/5/2018 בגוו"ח 7136/329 שלום עליכם 1, בת ים; שומת המשיבה ותשריט ההיתר לנכס זה; החלטות ועדה בבת ים – בר אילן 59, בר אילן 24, הנביאים 11, הנביאים 13, בר אילן 61; חלק משומת הועדה באנה פרנק 12; דו"ח 0 הנביאים 47 משה גרניט מיום 14/4/2015;
- בקשה מטעם הועדה המקומית למתן הוראות (נתקבל ביום 6/12/2018)
- הבהרת היועמ"ש לועדה המקומית בנושא 'הזכויים'.

5.2 עמדת העוררת מפורטת בשומת מר יגאל שגיא מיום 21/5/2015 ומסמך שהתקבל ביום 24/6/2018 - בתגובה מטעם העוררת להתייחסות הועדה המקומית להחלטת ועדת ערר מיום 14/3/2018.

ביום 27/1/2019 התקבלה בקשת ב"כ העוררים, עו"ד אורלי וידן לאפשר לעוררים השלמת טיעון בכתב של הטענות השמאיות לפיהן אין בסיס לתיקון שהועדה המקומית מבקשת לערוך בשומות. השלמת טעון זה לא התקבלה למרות שנעניתי לבקשה לפנים משורת הדין.

ב- 30/1/2019 הודיע שמאי העוררים כי הטיפול הועבר לידי שמאי אחר אשר העביר ביום 27/2/2019 את ההיתרים והגרמושקות.

שמאי העוררת העביר תגובתו מיום 3/3/2019 לתיקון שביצע שמאי המשיבה בעניין המצב הקודם.

6. <u>פרטי המקרקעין</u>

גוש:	7120
חלקה:	76
שטח רשום:	1,140 מ"ר
כתובת:	האורגים 16, בת ים.

7. <u>הזכויות במקרקעין</u>

בהתאם לרישום מרוכז מפנקס בתים משותפים שהופק מהאינטרנט ביום 31/10/2018 רשומות תתי החלקה בחלקן בבעלויות פרטיות ובחלקן בבעלות מדינת ישראל. על חלק מהדירות רשומות הערות אזהרה שונות.

8. <u>תמצית תאור הנכס והסביבה</u>

נשוא השומה הינו בנין מגורים ברחוב האורגים 16 שבדרום מערב העיר בת ים.

הסביבה מאופיינת בבניה רוויה למגורים. רחוב האורגים מקביל לרחוב הנביאים ממזרח.

החלקה הנדונה ממוקמת בגדה המערבית של רחוב האורגים. בגדה המזרחית – אזור עסקים ובידור (תכנית בי/400).

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

על החלקה קיים כיום בנין מגורים משופץ/מחוזק הכולל 7 קומות + גג.

9. <u>המצב התכנוני</u>

9.1 **תכנית בי/2/א**

דבר אישורה פורסם בי.פ. 1738 מיום 15/7/1971

התכנית מסווגת החלקה הנדונה בתחום אזור מגורים ג'. עיקר הוראות הבניה:

זכויות בניה: 33% לקומה, סה"כ 132% + 30% מהזכויות למרפסות.

מס' קומות: 4 מעל קומת עמודים

9.2 **תכנית בי/328**

דבר אישורה פורסם בי.פ. 3248 מיום 15/9/1985

התכנית קובעת הוראות בניה לחדרי יציאה לגג בשטח 23 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה, בתנאים.

9.3 **תכנית בי/339**

דבר אישורה פורסם בי.פ. 3528 מיום 1/3/1988

התכנית קובעת זכויות בניה כדלקמן:

זכויות בניה: 39.5% לקומה, סה"כ 158% (כולל מרפסות)

מס' קומות: 4 מעל קומת עמודים

מס' יח"ד: 1 יח"ד לכל 95 מ"ר עיקרי (ללא ח.גג והקלות).

(בנכס הנדון 16 יח"ד).

9.4 **בי/377**

דבר אישורה פורסם בי.פ. 4540 מיום 3/7/1997

התכנית קובעת הוראות לבנית פרגולות. תותר בנית פרגולות על מרפסות גג בשטח 30% משטח הגג או על 10 מ"ר, הגדול מביניהם.

9.5 **בי/386**

דבר אישורה פורסם בי.פ. 4776 מיום 30/6/1999

התכנית מאפשרת הרחבת הדירות הקיימות ל- 110 מ"ר + 8 מ"ר לממ"ד לכל דירה, באגפים שלמים. בנוסף חדרי היציאה לגג.

9.6 **בי/430**

דבר אישורה פורסם בי.פ. 4947 מיום 31/12/2000

התכנית מגדילה שטח חדר היציאה לגג ל- 40 מ"ר ובגובה 2.6 מ' לכל דירה בקומה העליונה, כולל 6 מ"ר חדר מדרגות, בתנאים.

9.7 **בי/403**

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

דבר אישורה פורסם בי.פ. 4967 מיום 1/3/2001

התכנית קובעת הוראות לבנית מרתפים וקומות מפולשות.

תותר בנית 2 קומות מרתף בתכסית 90% בקווי בנין 0 ובגובה נטו 3 מ'.

המרתפים ישמשו לשטחי שירות, כולל מחסן בשטח 6 מ"ר ליח"ד, ומועדון משותף לדיירים.

9.8 **בי/1/403**

דבר אישורה פורסם בי.פ. 5237 מיום 16/11/2003

התכנית קובעת כי בקומה המפולשת תותר בנית שטח לפעילות פנאי וספורט לדיירים, שטח זה יחושב כשטח עיקרי ויתווסף לשטח המותר. השטח ירשם כרכוש משותף ולא יעלה על 80% משטח הקומה שמעל.

9.9 **בי/430/א**

דבר אישורה פורסם בי.פ. 5391 מיום 5/2/2006

בבנינים שקבלו היתר אכלוס לפני 1/8/2004 תותר הקמת חדרי יציאה לגג לרבות על קומות חלקיות.

9.10 **בי/מק/497**

דבר אישורה פורסם בי.פ. 6193 מיום 26/1/2011

התכנית החלה על בתים שנבנו לפני ה- 1/1/1980, קובעת כי הועדה המקומית רשאית להתיר בנית דירת מגורים במקום חדרים על הגג, עם גישה מחדר המדרגות של הבנין, בתנאים, ביניהם:

- שטח הדירה לא יפחת מ- 40 מ"ר ושטח הבניה על הגג לא יעלה סה"כ על 40% משטחו,
- תנאי להיתר – חיזוק המבנה נגד רעידות אדמה בהתאם לתמ"א 38

9.11 **בי/456**

דבר אישורה פורסם בי.פ. 6354 מיום 5/1/2012 וכן בי.פ. 6813 מיום 5/6/2014 ובעיתונות ביום 19/6/2014. (לאחר שהתגלתה טעות סופר בהודעה מיום 5/1/2012).

התכנית מהווה תכנית התחדשות עירונית למתחם ברחוב הנביאים.

בהתאם לדברי ההסבר לתכנית "המתחם הכלול בתכנית הוכרז ע"י הממשלה כמתחם להתחדשות עירונית במסלול עיבוי והוא חלק משכונה שהוכרזה כפרויקט שיקום שכונות".

התכנית קובעת זכויות בניה כוללות במתחם של 91,445 מ"ר שטחים עיקריים למגורים וסה"כ 875 יח"ד בשטח ממוצע של 104.5 מ"ר עיקרי.

בהתאם לתשריט התכנית החלקה מסווגת לאזור מגורים ד', לבנית קומת קרקע + 7 קומות + קומת גג, סה"כ 26 יח"ד.

9.12 **תמ"א 38 על תיקוניה (עיקרי התכנית)**

דבר אישורה פורסם בי.פ. 5397 מיום 18/5/2005

התכנית מהווה חלק מפתרון כולל לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

התכנית חלה על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם לפני ה- 1/1/1980 (למעט מבנים שת"י 413 פטר אותם מתחולתו[2]).

על פי הוראות התכנית, במבנים אלה, במידה ויש צורך בחיזוקם בלבד ניתן לאשר היתר בניה לחיזוקם בתנאים, בחריגה מגובה ומקווי בניין.

סעיף 23 לתמ"א קובע כי רשות מקומית רשאית לאשר תכנית מפורטת שבמסגרתה יותאמו הוראות התמ"א לתנאים הייחודיים של תחום הרשות.

תותר תוספת זכויות בניה הכוללת סגירת קומת עמודים מפולשת, תוספת קומה, הקמת אגף נוסף, הרחבות רחבת הדירות עד 25 מ"ר/יח"ד, בתנאים.

תמ"א 1/38/א - דבר אישורה פורסם בי.פ. 5704 מיום 16/8/2007.

התכנית מבהירה היחס בין זכויות הבניה בתמ"א ובתכניות מפורטות הקודמות לתמ"א, מבהירה המועד לתחולה המתייחס למתן ההיתר בלבד והכללת ההוראה לחובת החיזוק כתנאי להיתר.

תמ"א 2/38 - דבר אישורה פורסם בי.פ. 6069 מיום 10/3/2010.

התכנית בעיקרה כוללת הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק נגד רעידות אדמה. התכנית מוסיפה לעניין זה את סעיף 14א' – המאפשר לועדה המקומית להתיר הריסת מבנה והקמתו מחדש בתוספת זכויות בניה כאמור בסעיפים 11 – 14, בתנאים. בין התנאים – יעוד המבנה החדש ושטחי הבניה יהיו לפי התכניות המפורטות שחלות במקום בתוספת שטחי הבניה בתכנית זו, קווי הבניין לא יחרגו מקווי הבניין בתכניות החלות.

התכנית חלה גם על מבנים שנבנו לפני ה- 1/1/1980 אולם נעשו בהם תוספות בניה לאחר מכן.

התכנית כוללת הוראות לתוספת זכויות במבנה קיים בעל קומה מפולשת ומאפשרת לאשר סגירת הקומה המפולשת בנוסף להקמת קומה נוספת או אגף נוסף. תוספת זו הינה להרחבת יח"ד או תוספת יח"ד. שטח הקומה המפולשת/הנוספת יהיה כשטח הקומה הקיימת בתוספת שטח להרחבת היחידות הקיימות.

התכנית מבהירה אפשרות השילוב בין תוספת יחידות דיור חדשות לתוספת בניה להרחבת היחידות הקיימות (עד 25 מ"ר ליח"ד).

תמ"א 3/38 - דבר אישורה פורסם בי.פ. 6430 מיום 11/6/2012.

התכנית קובעת, בין היתר, הוראות בדבר תוספת זכויות בניה במבנים למגורים ומאפשרת תוספת 2.5 קומות. התכנית מאפשרת חריגה מקו בניין, אם קווי הבניין אינם מאפשרים הרחבת קומות קיימות בבניין, עד ל- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור.

התכנית כוללת סעיפים לעניין יידוע הציבור – סעיף 27, סעיף 27א.

9.13 **היתרי הבניה**

א) היתר 20120143 מיום 15/7/2014 לעיבוי בינוי: בנית 12 יח"ד ב- 3 קומות חדשות + חדרים על הגג מעל לבנין מגורים קיים בן 3 קומות על עמודים על פי תכנית בי/456,

חיזוק ושיפוץ המבנה הקיים, תוספת מעלית, מרפסות חדשות וממ"דים ליחידות הדיור הקיימות.

שטחי הבניה:

[2] ת"י 413 פטר מבנה מגורים חד קומתי או דו קומתי בשטח קטן מ- 400 מ"ר הנמצא באזור בו Z <0.075.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

סה"כ		הקומה והמפלס בבנין **	ב	חלקי שירות (מ"ר)											סה"כ הבנין		משטחים לא מקורים	סחיר עיקרי + שירות קיים	סחיר עיקרי + שירות מוצע
מ"ר	% משטח המגרש		מקלט מוצע	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	מעברים לכלל הציבור	בליטות	בנייה קיימת	אחר רכוש משותף	סה"כ	% משטח המגרש	מ"ר	ג	%			
156.33	13.71	קומת קרקע	24.00	38.53	29.83		41.19	36.33			10.57	62.28	242.73	21.29	399.06		35.01	22.46	209.75	152.98
316.74	27.78	ראשונה	48.00				-4.88				20.85		63.97	5.61	380.71		33.40	39.93	74.74	305.9
316.74	27.78	שניה	48.00				-4.88				20.85		63.97	5.61	380.71		33.40	39.93	74.74	305.9
316.74	27.78	שלישית	48.00				-4.88				20.85		63.97	5.61	380.71		33.40	39.93	74.74	305.9
358.57	31.45	רביעית	48.00				20.00						68.00	5.97	426.57		37.42	54.34	426.57	
358.57	31.45	חמישית	48.00				20.00						68.00	5.97	426.57		37.42	54.34	426.57	
233.22	20.46	שישית	24.00				19.93						43.93	3.85	277.14		24.31	200.26	277.14	
82.28	7.22	שביעית	24.00				22.06						46.06	4.04	128.34		11.26	95.63	128.34	
2139.19	187.63	סה"כ המבנה	312.00	38.53	29.83		108.54	36.33			73.12	62.28	660.63	57.95	2799.81		245.62	546.82	1692.59	1070.89
א													ב		ג					
2139.19	187.63	מעל הקרקע	312.00	38.53	29.83		108.54	36.33			73.12	62.28	660.63	57.95	2799.81		245.62	546.82		
		מתחת הקרקע																		

ב) היתר 20150109 מיום 2/5/2016- שינויים להיתר למבנה בבניה עבוי בינוי ע"י השלמת קומה שישית חלקית לקומה מלאה עם תוספת 2 יח"ד, וקומה שביעית חלקית ובה 2 יח"ד, סה"כ 28 יח"ד (תוספת 4 יח"ד). תוספת שטח 150.37 מ"ר.

הקלות שאושרו:

- הקלה בגובה קומה טיפוסית ל- 3.15 מ' ברוטו במקום 3 מ'
- הקלה בגובה מבנה הדירה על הגג ל- 2.8 מ' נטו במקום 2.7 מ'.
- הקלה במרחק הנסיגה מקו מתווה הבנין בכל חלק מחדרי הגג מ- 1.2 מ' ל- 0.00 מ'.

שטחי הבניה:

סה"כ		הקומה והמפלס בבנין **	ב	חלקי שירות (מ"ר)											סה"כ הבנין		
מ"ר	% משטח המגרש		מערכות ומערכות טכניות	קומת עמודים מפולשת	מבואות וחדרי מדרגות	חניה	אחסנה	מחקנים ומערכות טכניות	אחר	ממ"ד	בניה קיימת	סה"כ			ג		
												מ"ר	% משטח המגרש		מ"ר	%	
156.32	13.71	קומת קרקע									242.73	242.73	21.29	399.05		35.00	
316.74	27.78	ראשונה									63.97	63.97	5.61	380.71		33.40	
316.74	27.78	שניה									63.97	63.97	5.61	380.71		33.40	
316.74	27.78	שלישית									63.97	63.97	5.61	380.71		33.40	
358.57	31.45	רביעית									68.00	68.00	5.96	426.57		37.42	
358.57	31.45	חמישית									68.00	68.00	5.96	426.57		37.42	
309.85	27.18	שישית			4.18					24.00	43.93	72.11	6.33	381.96		33.51	
156.02	13.69	שביעית			4.17						46.06	50.23	4.41	206.25		18.09	
		שמינית			21.24							21.24	1.86	21.24		1.86	
2289.55	200.82	סה"כ המבנה			29.59					24.00	660.63	714.22	62.64	3003.77		263.50	
א											ב				ג		
2289.55	200.82	מעל הקרקע			29.59					24.00	660.63	714.22	62.64	3003.77		263.50	
		מתחת הקרקע															

יוסף אסא אדריכלים
עזים-רשיון 22990
טל. 03-6021118 פקס. 03-6021189

10. <u>עיקרי ההסכמות והמחלוקות</u>

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

להלן פרוט עיקרי עמדות הצדדים במחלוקות כפי שעולות מהשומות, מהמסמכים שהועברו ומהדיון:

נושא	עמדת שמאי העוררת	עמדת שמאי המשיבה
השבחה כתוצאה מאישור תכנית בי/456 – 20/1/2012		
מהות ההשבחה	אין השבחה מאחר ולא נוצר עודף לקרקע עם אישור התכנית.	תוספת זכויות מעבר לזכויות תמ"א 38
תמ"א 38 במצב קודם	המצב הקודם הינו תמ"א 3/38 והמועד הקובע אינו רלבנטי להיקף הפטור. המצב הקודם הרלבנטי הינן הזכויות שניתן לקבל בפטור מכוח תמ"א 38 בעת המימוש בדרך של היתר בניה.	בשומה המקורית מביא בחשבון זכויות בהתאם לתכנית 38/3 הפטורות מהיטל השבחה. במסמך מיום 16/11/2018 טוען לטעות בענין זה. התמ"א הידועה במועד הקובע - תמ"א 2/38.
זכויות להשבחה	"אם אין רווח כלכלי מינימלי אין פרויקט ולכן שווי הזכות מתאיינת בשלב הנוכחי".	קומות 5-8: 391.16 מ"ר עיקרי מרפסות זיז: 68.6 מ"ר מרפסות גג: 106.77 מ"ר בתיקון הטעות במצב הקודם כמפורט לעיל (מסמך מיום 16/11/2018): השבחה מלאה: 706.27 מ"ר עיקרי מרפסות זיז: 116.6 מ"ר מרפסות גג: 84.4 מ"ר
ערכי שווי	שווי מ"ר בנוי 14,100 ₪ - 15,000 ₪ קרקע/מר"מ 4,000 ₪ עלויות חיזוק/מ"ר 10,625 ₪ סה"כ עלות (קרקע+חיזוק) עולה על מחיר השוק. כלומר, מפאת עלויות החיזוק לא נוצר עודף לקרקע ואין השבחה.	קרקע/מר"א ק.1 3,500 ₪ מ"ר בנוי 13,500 ₪ עלויות תמ"א 38 אינן רלבנטיות באשר הן קיימות בשני המצבים התכנוניים.
מקדמי שווי		תוספת קומה 2.5% שוליות בדירות חדשות 0.94 בק.7 מקדם מרפסת 0.4 מקדם מרפסת גג 0.3
תחשיב ההשבחה		<u>מצב קודם:</u> דירות קיימות + הרחבה לפי תמ"א 38/3 דירות חדשות: קומות 5-6 – 316.74 מ"ר עיקרי + 48 מ"ר מרפסת לכל קומה קומה 7 - 158.37 מ"ר עיקרי + 158.37 מ"ר מרפסת גג. בהתחשב במקדמי קומה. בתיקון הטעות במצב הקודם כמפורט לעיל (מסמך מיום 16/11/2018): קומה 5 – 316.74 מ"ר עיקרי + 48 מ"ר מרפסת קומה 6 - 160 מ"ר עיקרי + 180.7 מ"ר מרפסת.
		<u>מצב חדש:</u> דירות קיימות + הרחבה לפי תמ"א 38 דירות חדשות: קומות 5-6 – 358.57 מ"ר עיקרי + 54.36 מ"ר מרפסת ק.6, 55.9 מ"ר מרפסת ק.7 קומה 7 - 309.85 מ"ר עיקרי + 55.9 מ"ר מרפסת. קומה 8- 156.02 מ"ר עיקרי+ 265.14 מ"ר מרפסת גג

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

נושא	עמדת שמאי העוררת	עמדת שמאי המשיבה
		בהתחשב במקדמי קומה. ההשבחה ₪ 1,648,714 שיעור הבעלות במועד הקובע 92.86% ההשבחה לחיוב ₪ 1,530,949 **היטל ההשבחה ₪ 765,474** במכתבו מ- 16/1/2018 מתקן השומה: ההשבחה ₪ 2,772,226 שיעור הבעלות במועד הקובע 92.86% ההשבחה לחיוב ₪ 2,574,210 **היטל ההשבחה ₪ 1,287,105**
השבחה בגין אישור הקלה – 26/8/2015		
מהות ההשבחה	אינו מתייחס.	הגבהת קומות המגורים מ- 3 מ' ברוטו ל- 3.15 מ' = גידול בנפח פנים של 5.88%. במקדם תועלת 0.25 = שיעור ההשבחה 1.47%.
ערכי שווי		קרקע/מר"מ קומה 5 - ₪ 4,250 תוספת 2.5% לקומה.
תחשיב ההשבחה		קומה 5 406.57 מ"ר*1.47%*4,250 ₪ קומה 6 406.57 מ"ר*1.47%*4,356 ₪ קומה 7 357.85 מ"ר*1.47%*4,463 ₪ סה"כ השבחה ₪ 74,940 **היטל השבחה ₪ 37,470**

11. <u>הכרעה, גורמים ושיקולים</u>

11.1 **<u>השבחה כתוצאה מאישור תכנית בי/456 – 20/1/2012</u>**

א) **<u>מהות ההשבחה</u>**

שמאי המשיבה אומד ההשבחה כהפרש בין השווי הקודם בהתאם לתמ"א 38 לבין השווי החדש בהתאם למימוש בהיתר הבניה.

שמאי העוררת טוען כי לא נוצר עודף לקרקע עם אישור התכנית המשביחה. השמאי מציין כי בדו"ח אפס שנערך ע"י מ.גרניט מפורט כי רווחיות הפרויקט הינה 18.8% בלבד ללא הבאה בחשבון של היטל השבחה. הכללת ההיטל בעלויות היזם תקטין הרווח ל- 14% וברווח זה שום יזם לא היה ניגש לפרוייקט תמ"א זה.

הכרעה

ההשבחה תוערך כהפרש שווי בין מצב קודם בהתאם לתמ"א 38 לבין מצב חדש בהתאם למימוש הקיים בהיתר. מאחר ואין שינוי ב- 4 הקומות הראשונות בשני המצבים התכנוניים, ניתן להתייחס ישירות לתוספת הקומות.

באומדן הפרש בין השווי בשני המצבים התכנוניים, אינני נזקקת לנושא רווחיות הפרוייקט שכן נושא זה רלבנטי לעצם זכויות התמ"א (בשני המצבים התכנוניים) ולא לתוספות מעבר לתמ"א.

ב) **<u>המצב הקודם</u>**

שמאי הועדה, בשומתו מיום 11/4/2016 מביא בחשבון פטור מהיטל השבחה בגין אותו חלק של זכויות בניה המוקנה בתכנית בי/456, שהינו חופף לזכויות בניה הניתנות לאישור מכוח תמ"א 3/38 דהיינו 2.5 קומות נוספות מעבר ל- 4 קומות הבסיס.

בתגובתו לשומת העוררים מיום 16/11/2018 טוען השמאי לטעות עקרונית בשומתו המקורית. במועד הקובע של תכנית בי/456 היתה בתוקף תמ"א 2/38 שהתירה קומה

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

נוספת אחת בלבד + זכויות בקומת הגג.

ב"כ העוררת הגיש ביום 27/1/2019 בקשה להשלמת טענות שמאיות - מדוע אין בסיס לתיקון שהועדה המקומית מבקשת לערוך בשומות. לא התקבל מסמך השלמת טענות כלשהו[3].

הכרעה

שומתי המכרעת תערך, על פי הנחיית ועדת ערר, ב- 2 חלופות החישוב:

חלופה א' - הזכויות במצב קודם לפי תמ"א 3/38 (תוספת 2.5 קומות לקיים),

חלופה ב' - הזכויות במצב קודם לפי תמ"א 2/38 (תוספת 1.5 קומות לקיים).

אני סבורה כי יש לחשב ההשבחה בחלופה א', ואסביר בקצרה:

במצב בו ניתן פטור לזכויות תמ"א 38 לצורך מימוש בדרך של היתר בניה, הרי שלצורך קביעת שטחי הפטור יש להביא בחשבון את התמ"א בגירסתה במועד הוצאת היתר הבניה, דהיינו תמ"א 3/38. וזאת גם אם במועד הקובע (מועד אישור התכנית המשביחה) התמ"א הידועה הינה תמ"א 2/38. שאם לא כן יחוייב הבונה בהפרש הזכויות בין תמ"א 2/38 לתמ"א 3/38 – דבר הסותר את מטרת הקניית הזכויות כעידוד לחיזוק הבניין שאכן נעשה בפועל[4].

ג) **<u>הזכויות במצב קודם</u>**

הזכויות שמעל 4 הקומות הראשונות זהות בשני המצבים התכנוניים ולכן ניתן שלא להציגן בתחשיב.

חלופה א' – תמ"א 3/38:

קומה	יח"ד	עיקרי	מרפסות
5	4	316.74	54.36
6	4	316.74	54.36
7	2	158.37	182.37

חלופה ב' – תמ"א 2/38:

קומה	יח"ד	עיקרי	מרפסות
5	4	316.74	54.36
6	2	158.37	182.37

ד) **<u>ערכי שווי</u>**

שמאי העוררת אינו מציג עסקאות בשומתו. בהמשך העביר הסכם מיום 28/8/2017 במקרקעין בגוו"ח 7136/329 ללא ניתוח החוזה ומרכיביו אך ציין כי חוזה זה תומך בתוצאת השומה המכרעת של מ.נדם. (ציין ולא הסביר).

שמאי המשיבה מפנה לעסקאות במגרשים ריקים ולעסקות מכר דירות.

עסקאות במגרשים:

- 5/5/2010, 7124/145, מגרש בשטח 1,580 מ"ר, 26,500,000 ₪

[3] למרות שנעניתי לבקשה להשלמת טענות בכתב ואף התחשבתי בכך כי העוררים החליפו השמאי מטעמם
[4] בשומות מכריעות אחרות שנערכו באזור – מ.נדם בגוו"ח 7120/66 ו- א.יצחקי גוו"ח 7120/85, הובאה בחשבון תמ"א 3/38 כפטורה והמבקשים חויבו על היתרה מעבר לתמ"א זו.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

- 26/5/2010, 7124/146, מגרש בשטח 1,743 מ"ר, 27,130,660 ₪
- 26/5/2010, 7124/141, מגרש בשטח 1,280 מ"ר, 9,180,018 ₪
- 3/10/2010, 7131/48, מגרש בשטח 681 מ"ר, 2,200,000 ₪
- 30/10/2012, 7131/39, מגרש בשטח 644 מ"ר, 4,155,000 ₪

השמאי מנתח העסקות בהתייחס לשטח עיקרי. מתקבל שווי קרקע/מר"מ עיקרי (משקף שאר השטחים) בטווח של 4,240 ₪ - 4,904 ₪.

השמאי מציג עסקאות מכר דירות ברחוב הנביאים 57, 59 מהן עולה מחיר מ"ר בנוי ממוצע של 13,526 ₪. לא מוצג ניתוח מחיר זה.

השמאי מעריך שווי קרקע/מר"מ עיקרי בקומה 1 ב- 4,000 ₪.

בהמשך מתייחס שמאי המשיבה לחוזה שהציג שמאי העוררת בגוו"ח 7136/329, מעריך ההשקעות בבניה לדיירים בכ- 7.77 מיליון ₪ ומגיע לשווי קרקע/מר"מ של כ- 5,600 ₪, שווי גבוה מהשווי שהעריך בשומה.

הכרעה

העסקות במגרשים ריקים ברחוב אנה פרנק:

תאריך	גוו"ח	יח"ד	מר"א	עסקה ב- ₪	התאמת זמן	התאמת גודל	התאמת מיקום	התאמה לק.5.[5]	התאמת חניה [6]	מר"א ק.5
05/05/2010	7124/145	58	7240	26,500,000	1.10	1.05	0.95	0.925	1.05	3,900 ₪
26/05/2010	7124/146	58	7240	27,130,660	1.10	1.05	0.95	0.925	1.05	3,993 ₪
26/05/2010	7124/141	16	2045	9,180,018	1.10	0.95	0.95	1.05	1	4,680 ₪
										4,191 ₪

באשר לעסקה ברחוב שלום עליכם 1 (גוו"ח 7136/329)- העסקה משקפת מכירת זכויות ל- 20 יח"ד נוספות ב- 2.5 קומות עליונות מעל בנין קיים, תוך רכישת חובות היזם לחיזוק הבנין והרחבת הדירות הקיימות. סה"כ התמורה – 3 מיליון ₪.

שמאי העוררת אשר הציג הסכם זה ללא ניתוחו, לא הציג ההסכם המפרט חובות היזם כלפי הדיירים ולא הציג הסבר לטענתו כי הסכם זה תומך בשווי נמוך יותר מזה שקבע שמאי המשיבה. בהעדר ניתוח והסבר זה טענתו נדחית.

יוער כי התמורה של 3 מיליון ₪ משקפת את כלל שווי הזכויות ל- 20 יח"ד נוספות בהפחתת כלל החובות כלפי הדיירים ואין ללמוד ממנו על שווי קרקע/מר"א בהתייחס ל- 20 יח"ד בלבד.

להלן נתוני מכר דירות רלבנטיות:

תאריך	גוו"ח	כתובת	שטח	מרפסת	מר"א	קומה	עסקה	למר בנוי
20/09/2012	7120/84	הנביאים 57	125	14.9	131.0	6	1,596,000 ₪	12,186 ₪
30/12/2012	7120/84	הנביאים 57	97	14.9	103.0	5	1,490,000 ₪	14,471 ₪
07/02/2013	7120/84/17	הנביאים 57	98	14.9	104.0	5	1,487,000 ₪	14,303 ₪
13/05/2013	7120/83/10	הנביאים 59	130	14.9	136.0	5	1,613,000 ₪	11,863 ₪
20/06/2013	7120/83/18	הנביאים 59	96	14.9	102.0	5	1,524,999 ₪	14,956 ₪
26/06/2013	7120/83/24	הנביאים 59	105	14.9	111.0	6	1,628,803 ₪	14,678 ₪
24/11/2013	7120/84	הנביאים 57	97	14.9	103.0	6	1,500,000 ₪	14,568 ₪
18/12/2013	7120/83/17	הנביאים 59	96	14.9	102.0	5	1,510,000 ₪	14,809 ₪

[5] בהשוואה לקומה ממוצעת בעסקה על בסיס שינוי של 2.5% לקומה.
[6] בנכס הנדון אין חובת חניה תת קרקעית היוצרת עלות חלקית בלתי מכוסה.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

29/12/2013	7120/83	הנביאים 59	97	14.9	103.0	6	₪ 1,500,000	₪ 14,568
		ממוצע			111	5	₪ 1,538,867	₪ 14,045

ניתוח נתונים אלה יערך בניכוי מע"מ ורווח יזמי ובהתאמת מועד. באשר לעלות הבניה - מובאת בחשבון עלות רגילה אשר אינה כוללת העלויות הנדרשות לחיזוק לפי תמ"א 38 שכן אין עלויות אלה רלבנטיות במקרה הנדון לתוספת הזכויות מעבר לתמ"א 38 אלא לזכויות תמ"א 38 עצמה.

בהביאי בחשבון התאמת מועד (1.1/), מע"מ, רווח יזמי (20%) ועלות של כ- 5,200 ₪, מתקבל שווי קרקע/מר"א של כ- 3,890 ₪ בקומה 5.

בממוצע כולל מוערך שווי קרקע/מר"א בקומה 5 ב- 4,000 ₪. בהביאי בחשבון מיקום מול אזור התעשיה המיועד למרכז עסקים ובידור, מוערך שווי קרקע/מר"א בקומה 5 ב- 3,600 ₪.

ה) **<u>תחשיב ההשבחה</u>**

אין שוני ב- 4 הקומות הראשונות במצבים התכנוניים השונים לפיכך ניתן שלא להתייחס אליהן בתחשיב.

מצב קודם	תמ"א 3/38							
	קומה	יח"ד	עיקרי	מרפסות	מר"א	קומה	מר"א	
	5	4	316.74	54.36	338.5	1	338.5	
	6	4	316.74	54.36	338.5	1.025	346.9	
	7	2	158.37	182.37	213.1	1.05	223.7	
	סה"כ						909.2	
מצב קודם	תמ"א 2/38							
	קומה	יח"ד	עיקרי	מרפסות	מר"א	קומה	מר"א	
	5	4	316.74	54.36	338.5	1	338.5	
	6	2	158.37	182.37	213.1	1.025	218.4	
	סה"כ						**556.9**	
מצב חדש	מבוקש							
	קומה	יח"ד	עיקרי	מרפסות	מר"א	קומה	מר"א	
	5	4	358.57	54.36	380.3	1	380.3	
	6	4	358.57	54.36	380.3	1.025	389.8	
	7	4	309.85	55.9	326.6	1.05	343.0	
	8	2	156.02	265.09	235.5	1.075	253.2	
	סה"כ						**1,366.3**	

תחשיב ההשבחה:

חלופה א'	
השבחה במר"א	457.1
שווי קרקע/מר"א	₪ 3,600
השבחה	₪ 1,645,685
שיעור הבעלות במועד הקובע	92.86%
השבחה לחיוב	₪ 1,528,183
היטל השבחה	**₪ 764,092**

חלופה ב'	

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

השבחה במר"א	809.4
שווי קרקע/מר"א	₪ 3,600
השבחה	₪ 2,913,868
שיעור הבעלות במועד הקובע	92.86%
השבחה לחיוב	₪ 2,705,818
היטל השבחה	**₪ 1,352,909**

ו) **<u>הזכוי שניתן</u>**

באשר לזיכוי שניתן ב- 2015 לחיוב בשומת 2013, בהתאם למכתב עו"ד עזרא רחמים מיום 25/12/2018,

"ההתייחסות המבוקשת קשורה, כך נראה, לשומת 2015 שכללה תיקון של שומת 2013 שכן שההוראות שמומשו בהיתר השינויים משנת 2013 מכח התכניות המקומיות חופפות לזכויות שנכללו בתכנית בי/456, מושא שומת 2015 ועל כן שומת 2015 הפחיתה את החיוב בהתאם.
ראה בעניין זה עמ' 7 להחלטת ועדת הערר ולפיה –

שומת 2015 כוללת גם תיקון של שומת 2013, שכן, כפי שמצויין בה מפורשות, היא מכירה בכך שההוראות שמומשו בהיתר השינויים משנת 2013 מכח התכניות המקומיות לגבי חצי הקומה העליונה, חופפות לזכויות שנכללו בתכנית בי/ 456. מאחר שהעוררת זכאית לפטור בגין תכנית בי/ 456, בהיקף הזכויות המותר לפי תמ"א/ 38, למעשה מביא הדבר להפחתה מדרישת ההשבחה במסגרת שומת 2013 (ראו בסעיף 11.8 לשומה). משהכירה הוועדה המקומית, במסגרת שומת 2015, כי נוכח קיומו של הפטור החיוב בגין חצי הקומה העליונה היה למעשה ביתר, טוב עשתה משהפחיתה את החיוב בהתאם. כנגד עניין זה אין העוררת יוצאת, מטבע הדברים.

11.2 **<u>השבחה כתוצאה מאישור הקלות - 26/8/2015</u>**

שמאי המשיבה טוען כי מהות ההשבחה הינה הגבהת גובה קומות חדשות 7-5 ב- 15 ס"מ. הגבהה זו מגדילה את נפח חלל הפנים ב- 5.88%, דבר המגדיל תחושת הרווחה הפנימית ויוקרתיות הדירות. השמאי מביא בחשבון התייקרות עלויות דירות אלה לנוכח הצורך בהגבהת קירות ועמודים וחיפויים. מקדם ההשבחה מוערך ב – 0.25.

שווי קרקע/מר"א בקומה 5 מוערך ב – 4,250 ₪.

שמאי העוררת אינו מתייחס לטענות המשיבה ואינו סותר הנקבע שם.

הכרעה

הגבהת גובה נטו של חללי הדירות אכן משביחה את שוויין. מקובלת עלי שומת המשיבה לעניין זה.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

12. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל,

הגעתי לכלל דעה כי **היטל ההשבחה** במקרקעין הינו כדלקמן:

	מועד קובע	היטל השבחה
תכנית בי/456	21/1/2012	₪ 764,092
הקלות	26/8/2015	₪ 37,470

ובאתי על החתום

דורית פריאל
שמאית מכריעה

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il