משה נדם, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

משה נדם, שמאי מקרקעין
יוסף מגן, שמאי מקרקעין

14 ינואר 2018
מספר מינוי: 1427-2017
מספר ערר: תא/85298/15

לכבוד: **עו"ד גילת אייל**
יו"ר ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז תל-אביב

בעניין: **סבג אביטל** **העוררת**
ע"י ב"כ עו"ד אמיר רוזנצוויג
השמאי יוסף אגסי

הועדה המקומית לתו"ב תל אביב **המשיבה**
ע"י ב"כ עו"ד ניר בראונשטיין
השמאי אברהם כץ

שומה מייעצת לענין היטל השבחה
גוש 6907, חלקה 138, תת חלקה 1
רחוב פינסקר 41, תל אביב-יפו

1. מטרת השומה

בהתאם להודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין מיום 29/08/2017 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, לשמש כשמאי מייעץ לעניין היטל השבחה בנכס הנדון בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, הנדרש בנכס כתוצאה מאישור תכניות 2363 ו- 2720 ולאור מימוש זכויות בדרך של מכר.

2. המועדים הקובעים לשומה

2.1. 28/04/1994 – 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית 2363.

2.2. 16/12/1998 – 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית 2720.

3. מועד הדיון

הדיון נערך במשרדי בתאריך 29/10/2017 בנוכחות שמאי הצדדים, אשר קיבלו את הפרוטוקול.

4. מסמכים שהוגשו

עיינתי במסמכים אשר הוגשו על ידי שמאי הצדדים.

5. מועדי הביקור בנכס

ערכתי ביקור בנכס ביום 03/01/2018, ללא נוכחות שמאי הצדדים.

6. פרטי המקרקעין

גוש	6907
חלקה	138
שטח החלקה	365 מ״ר.
תת חלקה	1
שטח תת החלקה	198.12 מ״ר.
כתובת	רחוב פינסקר 41, תל אביב.
תאור	חנות חזיתית בקומות קרקע ומרתף, הממוקמת בבניין מעורב למגורים ומסחר.
זיהוי	בהתאם לתשריט הבית המשותף והפורטל הגיאוגרפי הלאומי.

7. תאור הנכס והסביבה

סביבת הנכס מהווה את מרכז תל אביב, המאופיינת בבניה וותיקה, לצד חדשה, מבני ציבור, מלונאות ובית הקברות תל אביב – טרומפלדור. באזור קיים פיתוח עירוני מלא.

רחוב פינסקר מקשר בין כיכר דיזינגוף לרחוב אלנבי. הנכס ממוקם בסמיכות לצומת עם רחוב בוגרשוב ובמקטע בו תנועת כלי הרכב ערה וכולל שימושים מעורבים למגורים ומסחר בקומת הקרקע.

חלקה 138 בעלת חזית מזרחית לרחוב פינסקר, בעלת צורה דמוית מלבן ועליה בנוי בניין בן 3 קומות, מעל קומת קרקע מסחרית ומרתף. החלקה מצפון גובלת בשתי חלקות שכנות: אחת עם קיר משותף ולשניה חזית לרחוב בוגרשוב.

הנכס מהווה את תת חלקה 1 המשמשת כחנות חזיתית לרחוב פינסקר וכן מרתף בעורף המבנה.

8. רישוי

8.1. לא נמצא היתר הבניה המקורי של המבנה.

8.2. היתר בניה מספר 556 מיום 27/10/1972
היתר להריסת מבנים ישנים.

8.3. היתר בניה מספר 2/99 מיום 21/11/1979
היתר לשינויים והגדלת חנות בקומת קרקע וסגירת חלק ממרפסות בכל הקומות והוספת חדר אשפה בגבול המגרש האחורי, בבניין בן 3 קומות מגורים מעל קומת חנויות.

8.4. <u>תכנית מציאותית מיום 12/09/1979</u>

להלן שטחי הבנין עפ"י טבלת השטחים בתכנית זו:

קומה	שטח בניה במ"ר
מרתף	208
הכניסה הקובעת לבנין	104
א	160
ב	160
ג	160
מרפסות	141.06
סה"כ	**933.06**

9. <u>מצב משפטי</u>

9.1. <u>פרטי רישום</u>

על פי העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים (נסח טאבו) אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 22/11/2015 עולה כי הזכויות בנכס רשומות, כדלקמן:

גוש	6907
חלקה	138
שטח החלקה	365 מ"ר.
תתי חלקות	12
תקנון	מצוי

<u>להלן פרטי תת חלקה 1:</u>

שטח	198.12 מ"ר.
קומה	מרתף וראשונה.
החלק ברכוש המשותף	20/78
בעלויות	קרן קיימת לישראל.
חכירות	סבאג אביטל 1/2
	סבאג סימי 1/10
	סבאג דורית 1/10
	סבאג דורון 1/10
	סבאג ג'ונתן 1/10
	סבג שמחה 1/10
הערות	הערה בכפוף לתנאים בצוואה.
	רשומות הערות אזהרה לפי סעיף 126.

9.2. <u>הסכם מכר</u>

בהתאם להסכם מיום 29/07/2015 אביטל ודורון סבאג הנם החוכרים של 60/100 חלקים מנכס המהווה חנות הנמצאת בקומות מרתף וראשונה, הרשומה כתת חלקה 1 בגו"ח 6907/138.

10. <u>המצב התכנוני</u>

<u>להלן התכניות הרלוונטיות[1] למטרת השומה:</u>

10.1. <u>תכנית 44</u>

פורסמה למתן תוקף[2] בע"ר 1142 מיום 20/11/1941

הנכס מסווג **באזור דירות 2**. זכויות הבניה הנן 40% לקומה, ב- 3 קומות, לא כולל קומת מרתף וקומת ביניים.

10.2. <u>תכנית 74</u>

פורסמה למתן בי.פ. 140 מיום 08/02/1951

התכנית מתירה בבנייני מגורים בני שלוש קומות, ללא קומת עמודים, תוספת בניה על גג הבניין, בשטח של 33% משטח הגג או 54 מ"ר, לפי הגדול מביניהם, וזאת בהתאם לתכנית הראשית ברחובות אשר בהם המרחק בין קווי הבניין החוקיים עולה על 16 מ' וקטן מ- 24 מ'. שטח חדר המדרגות אינו כלול בחישוב 54 מ"ר. תוספת הבניה תהיה מרוחקת מקווי הבניין בהתאם לדרישת מהנדס העיר ואישורה על ידי הועדה המקומית. לא תותר כל בניה על גג תוספת הבניה שאושרה.

10.3. <u>תכנית 636</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 783 מיום 11/08/1960

התכנית מגבילה תוספת קומה חלקית על הגג של הבניינים הקיימים ומתקנת את תכנית תא/74, כך שתוספת הקומה החלקית תותר בבניינים בהם אינה קיימת קומת עמודים או קומת ביניים, ולא תורשה תוספת קומה זו בבניינים המשמשים לצרכי מסחר, תעשיה או משרדים.

10.4. <u>תכנית 670</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2407 מיום 26/01/1978

מטרת התכנית הנה להרחבת רחוב פינסקר וקביעת חזית חנויות והשימושים המותרים בהן, לגבי חלקות הכלולות **באזור דירות 2**. זכויות הבניה הנן, כדלקמן:

זכויות בניה	בקומות העליונות	40% בקומה.
	בקומת החנויות	65% משטח קומה רגילה.
גובה	3 קומות מגורים מעל קומת חנויות (אשר גובהה לא יעלה על 4 מ').	

[1] קיימות תכניות נוספות אשר אושרו לאחר המכר ואינן רלוונטיות.

[2] לפי אתר רמ"י, התכנית פרסמה למתן תוקף ברשומות ביום 04/11/1937.

10.5. <u>תכנית 1680</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2770 מיום 10/12/1981

התכנית מתירה הקמת חדרי יציאה לגג בשטח 23 מ״ר ברוטו לכל דירה עליונה, בתנאי כי היציאה לחדר הגג תהיה במדרגות פנימיות מהדירה העליונה אליה מוצמד חדר הגג. היציאות לגג יבנו בצמוד למגדל המדרגות הכללי, גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ׳. לא תתאפשר בניית חדרי יציאה לגג מעל קומה חלקית.

10.6. <u>תכנית ע׳</u>

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

התכנית מתירה הקמת קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה בבניין, בהתאם לתנאים והוראות תכנית זו. שטח קומת מרתף יהיה כשטח קומה טיפוסית וישמש לחניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות, מדרגות, חדרי שירותים כלליים לשירות הדיירים בלבד, אך לא יורשו מגורים במרתף. ניתן לבנות קומת מרתף נוספת בתנאי שתשמש לחניה בלבד. ביתרת השטח, ניתן להשתמש למחסנים לדיירי הבית בלבד לפי 6 מ״ר לכל היותר לדירה.

10.7. <u>תכנית 2363</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4207 מיום 13/04/1994

התכנית מסווגת את החלקה **באזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית** וקובעת, בין היתר, הוראות כדלקמן:

בבניינים הקיימים ניתן להוסיף בניה במסגרת קווי הבנין הצדדיים והאחוריים המותרים, עד לסך 5 קומות מגורים ויציאה לגג.

קומת גג חלקית וקומת עמודים חלקית תחשבנה כקומות לצורך חישוב הקומות המותרות.

גודלן הממוצע של יחידות הדיור, לא יקטן מ- 75 מ״ר או לחילופין, גודל יח״ד חדשה לא יקטן מ- 85 מ״ר.

בבניינים קיימים תשמרנה המרפסות המקוריות פתוחות, אולם הועדה תהא רשאית להתיר סגירתן, בכפוף לתנאים.

קווי הבנין עפ״י התכנית הנם:

קדמי קו בנין 0, במקטע שבין רחוב בוגרשוב לברנשטיין כהן, כאשר בבניינים עם חזית חנויות תרשם זיקת הנאה לציבור, ברצועה שבין קיר הבנין לגבול המגרש.

צידי 3 מ׳, ובמקרים בהם קיימת בניה חלקית בקו בנין צידי 0, תוספת הזכויות תהא בקו בנין צידי 3 מ׳.

אחורי 5 מ׳.

10.8. <u>תכנית ג'</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 4208 מיום 21/04/1994

התכנית מתירה בניית חדרי יציאה לגג בשטח מקסימלי של כ- 23 מ"ר ברוטו מכל דירה עליונה, כאשר שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים על פי תכניות החלות על הבניין. גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'. לא תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל קומה חלקית, ששטחה פחות מ- 90% מהקומה שמתחת.

10.9. <u>תכנית תא/מק/2691</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4490 מיום 11/02/1997

התכנית קובעת הוראות בדבר הרחבות דיור.

10.10. <u>תכנית תא/מק/2710</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4540 מיום 03/07/1997

מאפשרת בניית מעלית חיצונית בבניינים קיימים עם או בלי תוספת בניה, על מנת לשפר את תנאי המחיה ולהביא לניצול טוב יותר של הקרקע. כמו כן, נקבעו התנאים לבניית מעלית.

10.11. <u>תכנית תא/מק/2720</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4706 מיום 01/12/1998

מטרת התכנית, בין היתר, הינה לעודד תוספת שטחי מגורים לאוכלוסייה מגוונת, ע"י שיפור איכות המגורים. התכנית משנה את התכנית הראשית תא/2363 וקובעת הוראות, כדלקמן:

תותר בניה בגובה עד ל- 5 קומות מגורים או 4 קומות, מעל קומה מסחרית (עם או בלי יציע) ברחובות בהם קיימת חזית מסחרית. בנוסף תותר יציאה לגג.

במקרים בהם על פי התכנית הראשית בניית הקומות הנוספות חורגת מקונטור הבנין הקיים בצד הבנין או מאחוריו, לא תותר הקמת הקומות הנוספות ללא התאמה של הקומות הקיימות, אלא בהסכמת מהנדס העיר. למרות האמור לגבי קווי הבנין בתכנית הראשית, רשאית רשות הרישוי לחייב חריגה מקווי הבנין הנדרשים, לצורך התאמה אדריכלית של התוספת לבנין הקיים. במקרים אלה רשאית רשות הרישוי לחייב תוספת בניה המשכית בקונטור הבניין הקיים או בחלקים ממנו, תמורת נסיגה שוות שטח מקווי הבנין האחרים.

10.12. <u>תכנית ע'1</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 ביום 18/03/2003.

התכנית מתירה בניית מרתף ב 2 קומות בכל הבניינים פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר בניית קומת מרתף אחת. בנוסף על שתי קומות המרתף הכוללות שטחים נלווים למסחר ולתעסוקה, תותר בניית עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים בכל הבניינים.

10.13. <u>תכנית 3440</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5526 מיום 10/05/2006

התכנית קובעת הוראות בדבר הסדרת שטחי בניה בעת איחוד דירות.

11. עקרונות גורמים ושיקולים

חוות דעתי זו נערכה, בין היתר, בכפוף לעקרונות הגורמים והשיקולים הבאים:

11.1. הנכס מהווה חנות בקומות המרתף והקרקע, הידועה כתת חלקה 1 בחלקה 138 בגוש 6907, ברחוב פינסקר 41, תל אביב.

11.2. מיקום הנכס בלב תל אביב, דרומית לצפון הישן, בקרבה לבית הקברות תל אביב – טרומפלדור ובסביבה המאופיינת בבניה וותיקה, לצד חדשה, מבני ציבור ומלונאות.

11.3. הובאו בחשבון נתוני הנכס, התכנון וערכי הקרקע, למועד הקובע לשומה.

11.4. חוות הדעת מושתתת על הנחיות בית המשפט העליון (פס"ד ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים).

11.5. ההשבחה בנכס הנדון מהווה את עליית שווי המקרקעין כתוצאה מאישור תכניות ומימוש זכויות בדרך של מכר.

12. טענות המשיבה

12.1. <u>תכנית 2363</u>

<u>מהות ההשבחה</u>

התכנית מסווגת את הנכס באזור מגורים מיוחד ומרחיבה את זכויות הבניה.

ההשבחה מחושבת לחלקת המשנה הנדונה, בהתאם לחלק היחסי שלה ברכוש המשותף. לפיכך, בוצעה שומת השבחה לדירה בבניין הנדון, בה מחושב כלל שווי הזכויות הנוספות בכל החלקה (ולא שווי הדירה עצמה) וממנו נגזרת ההשבחה לכל תת חלקה בנפרד, לפי החלק היחסי ברכוש המשותף.

לאור האמור לעיל, בחישוב ההשבחה אין חשיבות לייעוד הנכס, בין אם מדובר בחנות בבניין, דירת מגורים או מחסן.

<u>תמ"א 38</u>

התכנית אושרה לפני תמ"א 38, ובהתאם להלכת "פמיני" החיוב נכון למועד תחילת התכנית, כך שאין רלוונטיות לתמ"א 38.

<u>מצב קודם</u>

על פי תחשיב ההשבחה המצב הקודם כולל זכויות של חדרי יציאה לגג לפי תכנית 1680.

יחד עם זאת, בהתאם להחלטת ועד הערר (85247/13 מאיר פלג) בוטל חיוב ההשבחה בגין חדרי היציאה לגג לפי תכנית 1680 ולכן אין להביא בחשבון זכויות אלו במצב הקודם.

מצב חדש

התכנית מרחיבה את זכויות הבניה, כדלקמן:

- ניתן להרחיב את הקומות הטיפוסיות במבנה, בכפוף למגבלת קווי בנין, ב- 33 מ״ר בכל קומה.
- הקמת קומה חמישית, מעל המבנה הקיים, אשר שטחה 210 מ״ר (לאחר ניכוי שטח חדר מדרגות ופיר מעלית).
- הקמת שני חדרי יציאה לגג במפלס הקומה השישית.

בהתאם להחלטת הועדה בעניין ארליך (ערר תא/85186/16), במצב החדש, יש לחייב את כל הדירות בבנין (ולא רק הדירות העליונות) בגין חדרי היציאה לגג לפי תכנית 1680.

תרומת הבנוי לשווי

תרומת הבנוי לשווי נכונה לשני מצבי התכנון ולכן ההתייחסות הנה ליתרת זכויות הבניה בלבד והדבר נכון גם לנכסים מניבים, שהרי לתשואת הנכס אין השפעה על שווי יתרת זכויות הבניה.

בניה על הקיים

במועד הקובע, השימוש המיטבי לניצול זכויות הבניה הנו מעל/לצד המבנה הקיים, ולכן בוצעה הפחתה של 200$ משווי מ״ר אקו׳, בשל ההתאמות הנדרשות לבינוי מסוג זה.

מושע

מאחר וזכויות הבניה הנוספות משותפות לדיירי הבנין, בוצעה הפחתה של 30% בגין מושע.

מימוש זכויות הבניה

השימוש המיטבי הנו בניצול זכויות הבניה, בכפוף לדחיה של מושע, כמפורט לעיל. העובדה כי זכויות בניה אלה טרם מומשו, אינה מעידה על חוסר אפשרות מעשית למימושן, שהרי לא נבצע דחיה במגרש בלתי מבונה הזמין לבניה, מהסיבה כי הבניה לא מומשה בו במהלך השנים.

עלויות חיזוק

ככל וניצול זכויות הבניה לצד/מעל המבנה הקיים דורש עלויות חיזוק, הדבר מוסיף לשווי הנכס.

כופר חניה

ככל וקיים כופר חניה, אין להביאו בחשבון, וזאת בהתאם להכרעות רבות אשר דנו בעניין זה.

ערכי שווי

שווי מ״ר אקו׳	$1,200
שווי מ״ר אקו׳ בכפוף לבניה על קיים	$1,000
שע״ח	3.009 ₪

משה נדם בע״מ
רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241
טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 nadammoshe@gmail.com

<u>מקדמים</u>

מושע	0.7
חדר יציאה לגג במצב החדש	1.5
חדר יציאה לגג במצב הקודם	1.25
מיקום חדר היציאה לגג במצב החדש	1.1

<u>תחשיב ההשבחה</u>

	כמות	שטח במ״ר	שווי למ״ר מבונה / שווי קרקע לחדר	מקדם	סה״כ שווי
מצב חדש					
קומה נוספת		210	$ 1,000	0.7	$ 147,000
תוספת לקומות קיימות	3	33	$ 1,000	0.7	$ 69,300
חדרי יציאה לגג	2		$ 25,000	0.7 * 1.1 * 1.5	$ 57,750
סה״כ מצב חדש					$ 274,050
מצב קודם					
חדרי יציאה לגג	3		$ 25,000	1.25*0.7	$ 65,625
סה״כ מצב קודם					$ 65,625
השבחה למלוא חלקה 138 (בדולר)					$ 208,425
השבחה במעוגל למלוא חלקה 138 (בש״ח)			**שע״ח**	₪ **3.009**	**₪627,000**

12.2. <u>תכנית 2720</u>

<u>מהות ההשבחה</u>

התכנית מאפשרת בניה בחריגה מקווי הבנין המאושרים ובהמשך לקונטור הבנין הקיים. לפיכך, הובאה בחשבון תוספת זכויות של 12 מ״ר.

<u>מושע</u>

מאחר וזכויות הבניה הנוספות משותפות לדיירי הבנין, בוצעה הפחתה של 30% בגין מושע.

<u>ערכי שווי</u>

שווי מ״ר אקו׳ בנכס	$1,100
שע״ח	₪ 4.172

<u>מקדם</u>

מושע	0.7

<u>תחשיב ההשבחה</u>

	שטח במ״ר	שווי למ״ר מבונה / שווי קרקע לחדר	מקדם	סה״כ שווי
מצב חדש				
הרחבת הזכויות	12	$ 1,100	0.2*0.7	$ 1,848
השבחה במעוגל למלוא חלקה 138 (בש״ח)		**שע״ח**	₪ **4.172**	₪ **7,710**

13. <u>טענות שמאי העוררת בגין תכניות 2363 ו- 2720</u>

התכניות אינן השביחו את הנכס, מהסיבות הבאות:

- אמנם הלכת פמיני קובעת את הדרך לחישוב ההשבחה, אולם טרם חישוב ההשבחה יש לבחון האם התכניות תקפות במועד מכירת הנכס והאם ישנה התעשרות כתוצאה מתקפות התכניות ובמקרה הנדון, תכניות אלה אינן רלוונטיות למועד מכירת הנכס.
- בעת מכירת הנכס, חלה על החלקה הנדונה תמ"א 38 המבטלת את הכדאיות הכלכלית של ניצול זכויות הבניה מכוח התכניות. תמ"א 38 מקנה זכויות רבות יותר מהזכויות בתכניות 2363 ו- 2720. לפיכך, ניצול הזכויות מכוח תמ"א 38 עדיף, ובעת ניצול זכויות תמ"א 38, מתבטלת האפשרות למימוש זכויות הבניה, מכוח תכניות 2363 ו- 2720. לפיכך, בעלי הזכויות בנכס לא הרוויחו כתוצאה מתקפות התכניות.
- ככל ומחשבים את ההשבחה לפי הלכת פנימי, אזי יש לבצע דחיה עד למימוש זכויות הבניה ומאחר ובחלוף השנים הרבות, לא מומשו זכויות בניה אלה ולא מסתמנת פעילות אפקטיבית למימושן, הדחיה הנה לתקופה של "אין סוף", דבר המאיין את ההשבחה.
- יש להתחשב בהלכה לגבי זכויות בניה מותנות, מאחר והזכויות מותנות באפשרות שאלה ימכרו לדירות מסויימות בבניין.
- אין כדאיות כלכלית לבניה על המבנה הקיים, אשר גילו מעל 50 שנה, בשל מצבו הפיזי. אולם, ככל ובונים על המבנה הקיים, יש צורך בחיזוקים ובהסדרת חניה בתחום המגרש. לאור הבנוי, סביר להניח כי לא ימצא פתרון לכל החניות הנדרשות ולא ינתן היתר בניה, או שיגבה כופר חניה. לפיכך, עלות החיזוקים וכופר החניה מבטלת את הכדאיות הכלכלית של מימוש יתרת זכויות הבניה.
- שומת ההשבחה של הועדה נערכה לדירת מגורים, כאשר הנכס הנדון הנו מסחרי. שווי נכס מסחרי מחושב לפי אומדן הערך הנוכחי של ההכנסות הצפויות מדמ"ש, לאורך חייו הכלכליים. אדם הרוכש נכס מסחרי אינו מתחשב באפשרות תיאורתית של קבלת הכנסה עתידית ממכירת זכויות בניה ולכן זכויות אלה לא משפיעות על ערך נכס מסחרי (ולא משפיעות על נכס מסחרי כפי שמשפיעות על נכסי מגורים). לפיכך, אין לחשב את גובה ההשבחה בנכס המסחרי, בהתבסס על שומה לדירת מגורים. זאת ועוד, יש להתחשב במיקום הנכס בקומות הקרקע והמרתף, כאשר רובו בקומת המרתף.
- תכנית 2363 מרחיבה את הבניה הקיימת בעורף המבנה, עד קווי הבנין. בשל מבנה החנות, חזית צרה לרחוב וחלק עורפי אשר ממוקם כ- 56 מדרגות מעל לחלק החזיתי, אין אפשרות להרחיב אותה, כמו את דירות המגורים בבניין.

לאור האמור לעיל, ניתן לבדוק את השפעת יתרת זכויות הבניה, ככל וקיימת, על ידי חישוב שווי הנכס כמניב ולהשוות למחיר המכירה הנקוב בחוזה. ההפרש המתקבל הנו השפעת יתרת זכויות הבניה על השווי.

ערכי שווי

על פי נתוני דרישה לדמי שכירות ברחוב בוגרשוב, ובהתאמה בין מחיר דרישה לשווי (0.93) ובהתאמה למיקום (0.8) דמי השכירות בנכס הנדון הנם 120 ₪ למ״ר בנוי אקו׳.

מקדמים

שטח החנות בחזית בעומק 7 מ׳	1
שטח החנות מעבר לעומק 7 מ׳	0.6
שטח החנות במרתף	0.4
שיעור היוון למסחר	7.6%

תחשיב

דמי שימוש חודשיים ראויים למ״ר ברוטו בנוי בחנות		120 ₪
שעור היוון לנכס מסחרי		7.6%
חישוב שטח אקו׳ של החנות		
שטח חזית בעומק 7 מ׳	1 * 7 מ׳ * 4.6 מ׳	32
שטח חזית מעבר לעומק 7 מ׳	0.6 * (32 מ״ר - 56 מ״ר)	14
שטח במרתף	0.4 * 150 מ״ר	60
סה״כ שטח אקו׳		106
חישוב שווי הנכס בגישת היוון הכנסות (כנכס מניב)		
שווי הנכס בגישת היוון הכנסות		
דמ״ש חודשיים למ״ר		120 ₪
שטח הנכס במ״ר אקו׳		106
שווי הנכס כמניב	7.6%	₪2,008,421
שווי במעוגל		₪2,010,000
חישוב השפעת יתרת זכויות הבניה על מחיר המכירה של הנכס		
2,010,000 ₪ - 1,500,000 ₪ = -510,000 ₪		
השפעת יתרת זכויות הבניה על שווי הנכס		-510,000 ₪

לפיכך, לא קיימת השפעה ליתרת זכויות הבניה על שווי הנכס

14. <u>הכרעה לתכנית 2363</u>

ההשבחה בנכס הנדון, הידוע כתת חלקה 1 בחלקה 138 בגוש 6907, נבחנת לאור אישורן של תכניות ובשל מימוש זכויות בדרך של מכר.

הנכס מהווה חנות בקומת הקרקע ומרתף, כחלק מבית משותף בן 3 קומות מגורים מעל קומת קרקע, וחלקה ברכוש המשותף 20/78 חלקים.

במסגרת ערר תא/85298/15 מוניתי כשמאי מייעץ, לצורך בחינת גובה החיוב לתכניות 2363 ו – 2720 (בלבד) בגין הנכס, בהתחשב בהחלטות ועדת הערר בעררים תא/85186/16 (ארליך) ו – תא/85146/16 (ברזילי), בדבר האופן שבו יש לנקוט לגבי המצב הקודם, כאשר מדובר ביחידה שאינה מחויבת בהיטל השבחה מכוח תכנית 1680.

14.1. <u>מצב קודם</u>

בתיק הבניין של הנכס קיימת תכנית מציאותית מיום 12/09/1979, לפיה בנוי בנכס בית משותף, הכולל קומת מרתף וקומת קרקע מסחרית חלקית בשטח עיקרי של כ- 87 מ״ר ו- 3 קומות מגורים בשטח עיקרי קומתי של כ- 143 מ״ר ומרפסות סגורות בשטח של כ- 47 מ״ר לקומה.

הבינוי בנכס מנצל את מלוא הזכויות המותרות למגורים בקומות העליונות עפ״י תכנית 670 מיום 26/01/1978, למעט יתרת זכויות בקומת הקרקע, המאפשרת השלמתה ל- 65% משטח קומה רגילה. היות וזכויות אלו נכונות לשני מצבי התכנון, מתייתרת הצגתן בתחשיב ההשבחה.

<u>זכויות לחדרי גג מתכנית 1680</u>

בהחלטת ועדת הערר לנכס זה נקבע, כי אין לחייב את העוררת בהיטל השבחה בגין תכנית 1680, בה נקבעו זכויות לחדרי גג בשטח של 23 מ״ר לכל יח״ד בקומה האחרונה בבניין.

בנוגע להכללת חדרי הגג במצב הקודם לתכנית 2363, הפנתה ועדת הערר להחלטתה בערר ארליך (ערר מספר תא/85186/16), בה נקבע, כי:

״לנוכח קביעתנו בעניין פלג כי החיוב בגין תכנית 1680 יכול להיעשות רק מבעלי הדירות בקומה העליונה אשר יכולים ליהנות מחדרי היציאה לגג, הרי שהזיכוי בגין ההשבחה מחדרים אלה, במדרגת ההשבחה של תכנית לב העיר יכול להינתן רק לדירות אלה... המשלים הגיאומטרי לקביעה זו הוא המסקנה כי הדירות בקומות התחתונות שלא נהנו מתכנית 1680 ולא יכולות היו להיות מחויבות להיטל השבחה מכוחה, אף לא זכאיות לזיכוי בגין ההיטל על תכנית זו. אם נשקיף אף על דירות אלה מנקודת המבט של ההנאה התכנונית וההשבחה השמאית הרי שבעת אישורה של תכנית 1680 לא יכלו דירות אלה ליהנות מחדרי יציאה אל הגג אשר ניתן היה לבנות רק מתוכן של הדירות בקומה העליונה ובחיבור ישיר אליהן. לאחר תכנית לב העיר, לכל הדירות בבניין יש זכויות ואפשרות הנאה, כדי חלקן ברכוש המשותף, בקומות הנוספות של לב העיר, ובחדרי היציאה אל הגג שייבנו כעת מעליהן״.

לפיכך, בחינת ההשבחה לעוררת אינה כוללת התייחסות לתכנית 1680, ויש לקבוע את שווי המצב הקודם, בהתעלם מהזכויות לחדרי גג.

14.2. <u>מצב חדש</u>

במצב החדש הותרה תוספת זכויות לחלקה הנדונה, המאפשרת הרחבה רוחבית של המבנה הקיים במסגרת קווי הבניין החדשים, ותוספת קומה אחת, הכוללת יחידות דיור חדשות ומעליהן חדרי גג מתכנית 1680.

<u>תוספת קומה</u>

התכנית מאפשרת תוספת קומה חמישית, בתחום קווי הבנין וחדרי גג (מכוח תכנית 1680). בשל הוראות התכנית הקובעות כי הגודל הממוצע של כל יח״ד בבניין לא יפחת מ- 75 מ״ר, או לחילופין, גודל יח״ד חדשה לא יקטן מ- 85 מ״ר, ובכפוף לשטח הנוסף בתחום קווי הבנין המותרים, הקומה החמישית תכלול 2 יח״ד ו- 2 חדרי גג מעליה, בשטח של 23 מ״ר לכל אחד.
כאמור לעיל, הבניין הקיים בחלקה בנוי בקווי בניין צידיים 2.5 מ׳ ו- 0 מ׳, כאשר עפ״י התכנית, תוספת הזכויות מוגבלת לקווי בניין, כדלקמן:

- במקום בו הבניין בנוי בקו בנין צידי 2.5 מ׳, תוספת הזכויות תיבנה בקו בנין 3 מ׳, קרי נסיגה של 0.5 מ׳ מקווי הבנין הצידיים.
- במקום בו הבנין בנוי בקו בנין 0 מ׳, תוספת הזכויות תיבנה בקו בנין 0 מ׳.

עפ״י מדידה גראפית, תוספת הזכויות המותרת בקומה החמישית הנה כ- 190 מ״ר, כאשר השטח הנדון כולל מרפסות סגורות, ממ״דים וחדר מדרגות בשטח של כ- 17 מ״ר (עפ״י מדידה גראפית).

זכויות אלה מהוות תוספת יחידות דיור ומשוייכות לכלל תתי החלקות בבנין, בהתאם לחלקן היחסי.

<u>הרחבת הדירות הקיימות (לצד)</u>

קווי הבניין אשר הותרו בתכנית הנם 3 מ׳ לצד ו- 5 מ׳ לעורף, כאשר הבניין הקיים בנוי בקו בנין צפוני 0 מ׳ בחלקו ו- 2.5 מ׳ בהמשכו וקו בנין דרומי 2.5 מ׳ וקו בנין אחורי 5 מ׳.

במקרה הנדון, למבנה קיר חלקי משותף עם חלקה שכנה ובהמשך נסיגה ביחס לחלקה אחרת שלה חזית לרחוב בוגרשוב, כך שלא ניתן לבנות לצידה בקיר משותף. לפיכך, לכן אין מקום לטענת המשיבה לפיה ניתן להרחיב את הדירות הקיימות, כהמשך לקיר המשותף, בשטח של 33 מ״ר לכל קומה.

על פי בדיקתי, ובהתחשב בבינוי הקיים בהיתר, כל שניתן להוסיף לקומות המגורים הקיימות הנו כ- 5 מ״ר לקומה, בצידו העורפי של המבנה, כאשר בהתאם למספר החלטות ועדת הערר[3] נקבע, כי במקרים אלו היטל ההשבחה חל רק על הדירות ה״נהנות״ מההשבחה התכנונית ולא הקנייניות.

[3] ערר תא/85090/11 ברגר רחל נ׳ הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון.

לפיכך, במקרה הנדון ההרחבה המינורית של הקומות הטיפוסיות, בכל מקרה מהווה השבחה תכנונית שלא ניתן ליחסה לנכס הממוקם בקומת הקרקע.

<u>הפסד מדרגות</u>

היות וזכויות הבניה מוגבלות בקווי הבנין והיות ונדרש לבנות גרם מדרגות פנימי העולה לחדרי היציאה לגג, הובא בחשבון אבדן 5 מ״ר עיקרי בקומה החמישית, לצורך בניית גרם מדרגות פנימי העולה לחדר יציאה לגג.

<u>בניה על קיים</u>

לאור העובדה כי בשוק קיימת העדפה לדירות חדשות, אשר בנויות בבניין חדש על פני דירות חדשות הבנויות על מבנה קיים ותיק, וכי בניה זו מחייבת הערכות הנדסית והתאמות, בוצעה התאמה לזכויות הבניה במקדם 0.85.

שמאי העוררת טוען, כי לצורך תוספת הזכויות מהתכנית, יש לבצע חיזוקים בבניין, אולם טענה זו לא נתמכה בחוות דעת הנדסית ותחשיב לעלויות הנטענות. מכל מקום, אני סבור, כי המקדם שקבעתי לתוספת הבניה (0.85), מתחשב בכלל ההוצאות הכרוכות בתוספת שטחים לבניין הקיים ובכך שבבניה על בניין קיים, לצד הוצאות מיוחדות, קיימים שטחים בנויים, המשמשים גם את חלקיו החדשים של הבניין, ואשר עלויות בנייתם נחסכות בבניה מסוג זה.

<u>זכויות מותנות</u>

לטענת שמאי העוררת, הזכויות בתכניות הנן ״זכויות מותנות״, שכן מימושן מותנה במכירתן לדירות מסוימות בבניין. עם זאת, הנני סבור, כי הזכויות שבתכנית אינן מותנות בהליך נוסף כלשהו, וכי בניגוד לזכויות לחדרי גג, אשר האפשרות לניצולן יוחדה לדירות העליונות בבניין, הרי שהזכויות שנוספו בתכנית זו, לתוספת 2 דירות חדשות הכוללות חדרי גג, משויכות ליחידות הבית המשותף, בהתאם לחלקן היחסי.

<u>אופן חישוב שווי הנכס</u>

שמאי העוררת בדעה, כי את שווי הנכס יש לקבוע בשיטת היוון ההכנסות. לשיטתו, שווי החנות בק״ק זהה בשני מצבי התכנון, שכן דמי השכירות בנכס מסחרי לא משתנים כתוצאה מתוספת זכויות בניה בנכס. אולם הנני סבור, כי גישה זו מתעלמת מהעובדה שלמבנה הקיים קיימות זכויות בניה, להן תרומה חיובית לשווי המקרקעין.

לאור האמור לעיל, שווי של נכס הנו המחיר שמוכן לשלם קונה מרצון למוכר מרצון, והוא נקבע בהתאם לשימוש המיטבי במועד הקובע, הכולל גם את הזכויות לתוספת בניה בהתאם לתכנית לעיל.

<u>תרומת הבנוי לשווי</u>

תרומת הבנוי לשווי נכונה לשני מצבי התכנון, ועל כן מתייתרת הצגתה בתחשיב ההשבחה.

<u>שיתוף במקרקעין</u>

תוספת הזכויות בנכס שייכות למספר בעלים ושמאי המשיבה קבע הפחתה למושע ואולם, הנני סבור, כי השפעתו של שיתוף במקרקעין (מושע) על זמינותן ויכולת ניצולן של זכויות בניה, המוקנות למקרקעין מהווה נתון סובייקטיבי לחלוטין. לכן, בראיית היטל השבחה, לא ראוי להביאו בחשבון. גישה זו גם מוצאת ביטוייה בהוראות התוספת השלישית הקובעות במפורש, כי השבחה במקרקעין בבעלות משותפת תוערך בשלמות ותיוחס לכל שותף לפי חלקו היחסי במקרקעין. במילים אחרות, קונה הרוכש את מלוא יתרת הזכויות לא ישלם פחות אם מדובר במכירה על ידי מספר בעלים.

לפיכך, אני סבור, כי אין להפחית משווי המקרקעין בגין מרכיב של שיתוף הנובע ממצב משפטי (כדחייה).

<u>המועד הקובע</u>

שמאי העוררת טוען בשומתו, כי יש לבחון את תרומת התכניות לשווי הנכס במועד מכירתו וגורס, כי במועד זה, לאור הוראות תמ"א 38, אין כל כדאיות כלכלית לניצול הזכויות מתכניות 2363 (וגם מהתכנית שאחריה 2720).

עם זאת, בהלכת פמיני נקבע, כי את עליית שווי המקרקעין, הנובעת מאישורה של תכנית בהתאם לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, יש לבחון במועד הקובע לתכנית (15 יום לאחר מועד פרסומה), כאשר למציאות התכנונית במועד מימוש הזכויות, המאוחר למועד הקובע, אין כל השפעה על השבחה זו. לפיכך, את בחינת ההשבחה יש לבצע למועד הקובע של כל תכנית ותכנית, ועל פי עקרון זה ערכתי שומתי זו.

<u>שימוש מיטבי וזמינות זכויות הבניה</u>

עצם העובדה כי הזכויות אשר נוספו בתכניות לא נוצלו עד כה, אינה מלמדת על חוסר כדאיות כלכלית לניצולן או על תקופת דחייה שיש לייחס לשווין, שכן ניצול זכויות בניה הנו זכות ולא חובה, ועל כן מדובר בשיקול סובייקטיבי, שאינו מלמד על תרומתה של התכנית לשווי הנכס ועל זמינות זכויות הבניה.

14.3. <u>מקדמים</u>

שטח עיקרי, ממ"ד, חדרי יציאה לגג ומרפסות סגורות במקדם 1.00, שטחי שירות 0.8 ומרפסת גג במקדם 0.2.

<u>ממ"דים</u>

תוספת הזכויות לבניית 2 דירות נוספות מחייבת בניית 2 ממ"דים, בשטח של 7.5 מ"ר לכל יח"ד ובהתאם להחלטת ועדת הערר ים 8-417/11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, במסגרת מימוש זכויות במכר, אין פטור מהיטל השבחה לזכויות הממ"דים.

14.4. <u>ערכי שווי</u>

א. שמאי המשיבה קובע שווי של 1,200$ ל- 1 מ״ר אקו׳.

ב. בהכרעות לנכסים הנכללים בתחום תכנית 2363 נקבעו ערכי שווי, נכון למועד הקובע, כדלקמן:

שמאי מכריע	גו״ח	שווי למ״ר אקו׳	
דורית פריאל	6907/63	1,100	$
עאטף עאלם	6907/79	1,100	$
בצלאל קציר	6907/85	1,300	$
מנחם מלוכנא	6907/48	1,000	$

ג. בהתאם לעסקה[4] מיום 01/05/1995, נמכרו זכויות בניה בגג מבנה בגו״ח 6904/133 בסך של 350,000$ + 170,000$ היטל השבחה אשר חל על הקונה. עפ״י היתר הבניה מיום 29/07/1996 ניתן לבנות 8 יח״ד, ב- 2 קומות מגורים ומעליהן 4 חדרי יציאה לגג. היתר הבניה כולל הקלות בקווי הבנין ועפ״י פרוטוקול הועדה מיום 31/01/1996 (מספר ישיבה 58) עולה כי ניתן לבנות את מלוא השטחים המבוקשים בקווי הבנין החוקיים ולכן לא ניתנה התייחסות למגבלת קווי בנין. להלן ניתוח העסקה:

	עיקרי	ממ״דים	שירות	מרפסת גג	סה״כ אקו׳	
	1	1	0.8	0.2		
קומת מגורים	291	56	41		380	
חדרי גג	92			102	112	
הפסד מדרגות	-20				-20	
סה״כ אקו׳					472	
מחיר מכירה (כולל חבות בהיטל השבחה)					520,000	$
שווי מ״ר אקו׳ נכון ליום 01/05/1995					1,102	$
התאמה למיקום					0.85	
התאמה לזמן (28/04/1994)					0.90	
בנטרול תוספת יח״ד בבניה על הקיים (לחלק ב- 0.85)					1.18	
שווי מ״ר אקו׳ מתואם					992	$

לאור האמור לעיל, אני בדעה כי שווי מ״ר אקו׳ בסביבת הנכס הינו 1,000$.

[4] עסקה זו פורטה בהכרעת פריאל בגו״ח 6907/63.

14.5. <u>תחשיב השבחה</u>

מצב קודם			
	שטח עיקרי, ממ"דים ומרפסות סגורות	שירות	סה"כ אקו'
	1	0.8	
ק"ק	87	17	100.6
ק"א	190.02	17	203.62
ק"ב	190.02	17	203.62
ק"ג	190.02	17	203.62
סה"כ			711.46
שווי מ"ר אקו'			$ 1,000
שע"ח			₪ 3.009
סה"כ שווי			₪ 2,140,783

מצב חדש				
	שטח עיקרי, ממ"דים ומרפסות סגורות	שירות	מרפסת גג	סה"כ אקו'
	1	0.8	0.2	
ק"ק	87	17		100.6
ק"א	190.02	17		203.62
ק"ב	190.02	17		203.62
ק"ג	190.02	17		203.62
ק"ד בתחום קווי הבנין המותרים	**173.37**	**17**		186.97
חדרי גג	**46.00**		**144.37**	74.874
הפסד מדרגות	**-10.00**			-10
סה"כ				963.30
שווי מ"ר אקו'				$ 1,000
שע"ח				₪ 3.009
סה"כ שווי				₪ 2,898,582

מצב חדש	₪ 2,898,582
מצב קודם	₪ 2,140,783
בניה על קיים (חדש על ישן)	0.85
קרבה לרחוב סואן (בוגרשוב)	0.90
השבחה למלוא החלקה	₪ 579,716
החלק היחסי של חלקה 1 - 20/78	26%
השבחה לתת חלקה 1	₪ **148,645**

15. <u>הכרעה לתכנית תא/מק/2720</u>

התכנית עוסקת, בין היתר, בשיפור אפשרויות המימוש של תכניות לב העיר הקיימות ושיפור ההוראות בנוגע לגובה מבנים, קווי בנין ומרפסות בבתי מגורים, כאשר שמאי המשיבה סבור, כי תכנית זו מאפשרת בניה בחריגה מקווי הבנין המותרים ובהמשך לקונטור הבנין הקיים, ומייחס את ההשבחה לתוספת זכויות של 12 מ״ר.

להבנתי, תכנית זו אינה מתירה חריגה מקווי הבנין, אלא הדבר כפוף להחלטת רשות הרישוי ״לצורך התאמה אדריכלית של התוספת לבנין הקיים, רשאית רשות הרישוי לחייב חריגה מקווי הבנין הנדרשים. במקרים אלה רשאית רשות הרישוי לחייב תוספת בניה המשכית בקונטור הבנין הקיים או בחלקים ממנו תמורת נסיגת שוות שטח מקווי הבנין האחרים״.

לפיכך, גם אילו תכנית זו הייתה מתירה בנייה בקונטור הבניה הקיים, הרי שבמקרה הנדון, כל נסיגה מקווי בנין אחרים תהא על חשבון שטחים עיקריים, שכן כאמור, המבנה בנוי בחריגה מקווי הבנין הצידיים המותרים, ובקווי הבנין הקדמי והאחורי המותרים.

לאור האמור לעיל, הנני סבור כי לא חלה השבחה כלשהי בגין תכנית זו.

16. <u>השומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בנכס הנדון, המהווה את תת חלקה 1 בחלקה 138 בגוש 6907 בגין מימוש מלא במכר, הנו כדלקמן:

מועד קובע	תכנית	השבחה	היטל השבחה
28/04/94	2363	₪ 148,645	₪ 74,323
16/12/98	2720	אין השבחה	אין השבחה

סכום ההיטל יוצמד כחוק.

משה נדם, שמאי מקרקעין
שמאי מייעץ