המבקש:

מר גיל פדרמן
ע"י מר אבי שעיו, שמאי מקרקעין
משרד אינג' יוסף זרניצקי
romiz7@walla.xco.il

המשיבה:

הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב
ע"י מר גבי קיינר, שמאי מקרקעין
gkainer@bezeqint.net

תאריך : 6/5/2012
מספרנו: 7325.12
מס' מנוי: 14595

שומה מכרעת - היטל השבחה

במקרקעין בגוש 6972 חלקה 176

רחוב בן אשר 9, שכונת שפירא,

תל אביב

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

1. מטרת השומה

נתמניתי ביום 8/2/2012 כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

מטרת השומה היא הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה כתוצאה מאישור תכניות, לצורך מימוש בדרך של מכר.

2. הצדדים למחלוקת ובאי כוחם

המבקש:	מר גיל פדרמן שמאי המבקש: מר אבי שעיו
המשיבים:	הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב שמאי הועדה המקומית: מר גבי קיינר

3. מועדים

3.1	המועדים הקובעים לשומה:	לתכנית 2472:	22/11/1991
		לתכנית 2707:	1/12/1997
		לתכנית ע/1:	2/4/2003
		לתכנית ג/1:	4/9/2007
3.2	מועד ועורך הביקור בנכס:	12/4/2012, ע"י הח"מ.	
3.3	מועד הדיון:	5/4/2012 בהשתתפות השמאים מר אבי שעיו ממשרד יוסף זרניצקי ומר גבי קיינר. פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ביום הדיון.	

4. מסמכים שהוצגו[1]

4.1 עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומת מר גבי קיינר מיום 5/9/2011 ובמסמך התשובה מיום 20/3/2012.

4.2 עמדת שמאי המבקש מפורטת בשומת מר אבי שעיו מיום 8/2/2012 על נספחיה הכוללים: הסכם מכר, מחירי מקרקעין מחוברת 'מקרקעין וערכם', מידע תכנוני, עש"א 4581-05-10.

5. פרטי המקרקעין

גוש: 6972

חלקה: 176

שטח רשום: 314 מ"ר

סוג הנכס: מגרש ריק

כתובת: רחוב בן אשר 9, שכונת שפירא, תל אביב

[1] בהמשך, משמצאתי נתוני שעם לשכונה הנדונה, בקשתי התייחסות הצדדים שהועברה.

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

6. <u>הזכויות במקרקעין</u>

6.1 בהתאם למידע מפנקס הזכויות שהופק מהאינטרנט, רשומה החלקה כדלקמן:

שטח רשום: 314 מ"ר

בעלויות: חסון מימון – 1/2, מרקוס זיוה – 1/8, מרקוס יצחק – 1/8, צאצאי הורי אם המנוח (הבלתי ידועים) – 1/4.

הערות: הערה לטובת האפוטרופוס הכללי על בעלות צאצאי הורי אם המנוח (הבלתי ידועים),

הערות אזהרה לפי ס' 126 מיום 18/10/2010, לטובת כץ, גבע, איצקוביץ קי ג'י איי בע"מ, על הבעלות של מרקוס יצחק ומרקוס זיוה,

צו ניהול ע"י כונס נכסים לטובת עו"ד קרש מרדכי ועו"ד איצקוביץ מוטי, מיום 9/1/2011 בהתאם לתיק בימ"ש 21189-02-10.

הערת אזהרה לפי ס' 126 מיום 18/7/2011 לטובת פדרמן גיל, על כל הבעלים.

6.2 בהתאם להסכם מכר שהוצג בפנינו (ללא תאריך), נמכרו זכויות הבעלים בחלקה בתמורה ל- 2,900,000 ₪. היטל ההשבחה חל על הקונה.

בהתאם למפורט במערכת שע"ם רשומות עסקות בנכס כדלקמן:

- 2 עסקות מיום 15/10/2010, למכר של 39 מ"ר כ"א בתמורה ל- 142,000 ₪ כ"א.
- 2 עסקות מיום 22/3/2011:
  מכר של 157 מ"ר בתמורה ל- 1,450,000 ₪
  מכר של 78 מ"ר בתמורה ל- 625,000 ₪.
- עסקה מיום 25/5/2011, מכר של 78 מ"ר בתמורה ל- 725,000 ₪.

7. <u>תמצית תאור הנכס והסביבה</u>

הנכס נשוא השומה מהווה מגרש ריק בשכונת שפירא שבדרום תל אביב.

השכונה המשתרעת בין דרך סלמה מצפון לרחוב קיבוץ גלויות מדרום, מהווה שכונת מגורים ותיקה המאופיינת בבניה ישנה של בתים חד ודו קומתיים לצד מעט מבנים חדשים בני 3-4 קומות.

רחוב בן אשר מקביל לשד' הר ציון ממזרח.

החלקה שצורתה ריבועית ממוקמת בצומת רחוב בן אשר ורחוב מלבי"ם. החלקה גובלת ממערב בבית מגורים חדש בן 4 קומות + קומת גג, מעל קומת כניסה וקומת מרתף.

8. <u>המצב התכנוני</u>

8.1 **תכנית 590** – דבר אישורה פורסם בי.פ. 1475 מיום 19/9/1968.

התכנית מסווגת החלקה כחלק ממתחם לבנייני ציבור בו מותרת בניית 3 קומות, 30% בקומה.

בניין ציבורי מוגדר כבניין המשמש לצורך בית חולים, בית כנסת, גן ילדים, מרפאה, בית ספר, בית מדרש, ספריה ציבורית, אולם תערוכה.

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

השטח מיועד להפקעה ויירשם ע"ש העירייה.

8.2 **תכנית 1680** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 2770 מיום 10/12/1981.

התכנית מאפשרת הקמת חדרי יציאה לגג מדירות הקומה העליונה אליהן מצמידים את שטח הגג. שטח חדר יציאה לגג – 23 מ"ר, גובה 2.5 מ'.

לא תותר יציאה לגג מעל קומה חלקית.

8.3 **תכנית ע'** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 3275 מיום 28/11/1985.

התכנית קובעת הוראות ותנאים לבניית מרתפים והשימוש בהם.

התכנית מתירה הקמת קומת מרתף אחת בהיקף הבית לשימושי חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, אולם משחקים וכד' וכן מחסנים דירתיים בשטח 6 מ"ר לדירה. לא יורשו מגורים במרתף.

גובה קומת המרתף – 2.2 מ'.

8.4 **תכנית 2472** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 3940 מיום 7/11/1991.

התכנית מסווגת החלקה לאזור מגורים ב' מיוחד. הוראות הבניה במגרשים ששטחם בין 200-500 מ"ר:

תכליות:	מגורים, דיור מוגן (בתחום התכנית יותרו עד 5 בניינים לשימוש זה), פנסיונים, חניה ציבורית, מוסדות ציבור.
אחוזי בניה מירביים בקומה:	45%
אחוזי בניה מירביים:	110%
מס' קומות מירבי:	3
קווי בניין:	צד 0 או 3 מ', אחורי 5 מ'.
צפיפות:	12 יח"ד לדונם נטו.
	תותר העגלה במצב של שאריתה עולה על 0.5
	לפיכך מס' יח"ד בחלקה – 4.

הרחובות הגובלים – רוחבם 8 מ' וקו הבניין 3 מ'.

לתכנית זו אישרה הועדה המקומית בהחלטתה מיום 15/8/2001 תוספת שטחי שירות:

- מתחת למפלס הכניסה – לפי תכנית ע',
- במפלס הכניסה (השטח הבנוי ופנוי להסדרת מקומות חניה) עד 75% ממסגרת הקומה מעליה לחדרי מדרגות, לובי, מחסן משותף, חדרי אשפה, גז וכד',
- במפלס שמעל הכניסה – עד 25% מהשטח העיקרי בקומה.

8.5 **תכנית 2707** – דבר אישורה פורסם בי.פ. 4587 מיום 16/11/1997.

תכסית הקרקע:	התכנית מאפשרת תכסית קרקע של עד סה"כ הבניה המותרת במגרש על פי התכנית הראשית ובתנאי שלא תעלה על 70% במקרה של בניה בקו בניין צידי 0 או עד 60% במקרה של בניה בשני קווי בניין צדדיים

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

שונים מ- 0.

קווי בניין: לחזית – הועדה המקומית רשאית לאשר בניה בקו בניין 0 בתנאי שרוב המבנים בקטע הרחוב בנויים בקו בניין זהה.

לצד – הועדה המקומית רשאית להקטין קו בניין ל- 2 מ' בתנאי ששוכנעה כי לא ניתן להסדיר מקומות חניה בעורף המגרש וקו הבניין אינו נחוץ למעבר כלי רכב.

דיור מוגן: תנאי להוצאת היתר- רישום הערה בעניין אזור מכירת יחידות בנפרד אלא רק את כל הבניין.

8.6 **תכנית ג'** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 4208 מיום 21/4/1994.

התכנית קובעת הוראות לבניה על גגות.

חדרי יציאה לגג יותרו כתוספת לדירות הקומה העליונה בחדר מדרגות מתוך הדירה, בשטח 23 מ"ר. לא תותר בניית חדרי יציאה לגג בין היתר מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ- 90% מהקומה שמתחת, ובבניינים חד קומתיים וקוטג'ים צמודי קרקע.

על פי הוראות התכנית, בחלל גג משופע יותרו עליות גג בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים, ובתנאי שרום הגג לא יעלה על 6 מ' מרצפת הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג, ובתנאי ששיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40%.

תותר בניית פרגולות מבניה קלה בלבד בשטח של עד 1/3 משטח הגג או מרפסת הגג.

עליית הגג תמוקם בשטח הגג הצמוד לדירה, כרשום בלשכת רישום המקרקעין, ובהעדר רישום כנ"ל, ע"פ הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין ותרשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.

8.7 **תכנית מתאר ע/1** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 5167 מיום 18/3/2003.

התכנית מאפשרת הגדלת השטחים המותרים לבניה במרתפים וקובעת הוראות בניה לגביהם. ההוראות הרלבנטיות:

מס' קומות מרתף: 2

קווי בניין: עד גבולות המגרש ובתכסית 80% משטח המגרש.

גובה קומת המרתף: 4 מ' קומת מרתף עליונה, 3.5 מ' קומת מרתף תחתונה.

התכליות במרתף: שטחי שירות כלליים ושטחים נלווים, מחסן דירתי בשטח 12 מ"ר נטו ליח"ד.

ביחידות דיור צמודות קרקע רשאית הועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע שמעליו ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד. במרתף זה יותרו גם משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי הדירה שמעליו.

8.8 **תכנית ג/1** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 5705 מיום 20/8/2007.

התכנית קובעת כי בבניה בו זמנית על הגג אין מגבלת שטח לחדר היציאה לגג ובלבד שתכסית הבניה הכוללת לא תעלה על 65% משטחו.

בבניינים חדשים יותר צרוף שטחי הבניה על הגג לדירות גג. שטח דירות גג לא יפחת מ-

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

80 מ"ר כולל כל שטחי השירות.

גובה הבניה על הגג - 3 מ',

הבניה בנסיגות: בניה עד 4 ק' – 2 מ' מהחזית הקדמית או האחורית,

בתנאים:

שטח הקומה העליונה לפחות 80% משטח הקומה מתחתיה,

חדר היציאה לגג ייבנה בשטח הגג הצמוד לדירה שבקומה העליונה של הבניין, כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בגג משותף, ע"פ הסכמה של בעלי הזכויות בגג כקבוע בחוק.

9. <u>עיקרי ההסכמות והמחלוקות</u>

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

הצדדים מסכימים כי לא חלה השבחה בגין אישור תכניות 1680 ו- ע' במועד אישורן. הסכמה זו מקובלת עלי.

אין מחלוקת בין הצדדים כי הנכס נכלל בפרויקט שיקום שכונות.

נושא	עמדת שמאי המבקש	עמדת שמאי הועדה
טענת סף: פטור שכונת שיקום	הנכס הנדון כלול באזור המוכרז כשכונת שיקום וקיים פטור מהיטל השבחה. מפנה לפס"ד 4581-05-10 לפיו הוראות הפטור יחולו גם על בניה חדשה. מפנה אף לשומות מכריעות. **לחילופין:**	לפי החלטת ו. ערר בש/86121/09 במגרשים ריקים אין להתחשב בפטור זה.
השבחה כתוצאה מאישור תכנית 2472 (22/11/1991)		
מהות ההשבחה	שינוי יעוד מבנייני ציבור לשימושים נרחבים לאזור מגורים ב' מיוחד + בניית חדרי יציאה לגג.	שינוי מקרקע לבנייני ציבור למגורים ב' מיוחד.
בסיס נתונים וערכי שווי	מקרקעין וערכם 7/1991 - $240 ש. מכרעת, 6973/240, מסחר $300 (ל. אשד). שווי קרקע למר"א - $240	מקרקעין וערכם 7/1991 ומחירון גמולב נדל"ן מ-11/1991. שווי קרקע למר"א - $400
מקדמי שווי	מקדם בנייני ציבור 0.9 מקדם ח. גג 1.2 מקדם דחיה 0.8 מקדם בגין מימוש קודם 50%	מקדם בנייני ציבור 0.7 מקדם דחיה למצב חדש 0.8 מקדם בגין מימוש קודם 50%
תחשיב ההשבחה	מ.קודם:90%*0.9*314*$240 = $61,049 מצב חדש:(314*110%*18+1.2)*$240 = $88,080 השבחה: $27,040*50%*0.8 = $10,816 **היטל השבחה = ₪12,551**	מצב קודם: 314מ"ר*90%*0.7*$400 = $79,100 מצב חדש: 314מ"ר*110%*0.8*$400 = $110,400 ההשבחה = $31,300 מימוש קודם 50% לכן השבחה = $15,650 **היטל השבחה** (2.321) **=₪18,150**

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

השבחה כתוצאה מאישור תכנית 2707 (1/12/1997)		
מהות ההשבחה	שינוי בינוי והגדלת תכסית אינם משביחים כי הבינוי יוצר קומה בשטח קטן מ- 80% ק. טיפוסית ואינו מאפשר חדר יציאה לגג. מפנה לש. מכרעת, 6973/240.	אפשרות להגדלת תכסית ל- 60%, תוספת שימוש לדיור מוגן, קווי בניין מוקטנים לחזית ולצד
בסיס נתונים וערכי שווי		במסמך התשובה מציין כי מתבסס על מחירון יצחק לוי 12/97 ממנו מקבל שווי של 600$/מ"ר מבונה. מעריך שווי קרקע למר"א ב- 450$
מקדמי שווי		מצב קודם: 1.1 (ללא הסבר) מקדם מצב חדש: 1.08 (ללא הסבר) מקדם דחיה: 0.75
תחשיב ההשבחה	**אין השבחה**	מצב קודם:314מ"ר*450$*1.1*0.75 = 116,570$ מצב חדש: 1.08*116,570 = 125,900$ השבחה: 3.532*9,330$ = 33,000₪ **היטל השבחה = 16,500₪**
השבחה כתוצאה מאישור תכנית ע/1 (2/4/2003)		
מהות ההשבחה	אין היתרי בניה למרתפים בשכונה. מפנה לשומות מכרעות בהן נקבע כי אין השבחה. לחילופין: תוספת 115 מ"ר מרתף צמוד לדירת גן בקיזוז מחסנים המותרים בע'.	תוספת מרתף (80% משטח המגרש)
בסיס נתונים וערכי שווי	700 ₪/מ"ר מרתף	במסמך התשובה מציין עסקות: 15/6/2004, נחלת בנימין 95 13/7/2004, אלפסי 30 2/5/2004, גוו"ח 6134/92 מעריך שווי קרקע למר"א ב- 600$
מקדמי שווי	מקדם שוליות 0.5	מקדם מרתף שני 0.2 מקדם דחיה 0.7
תחשיב ההשבחה	מצב קודם: 6 מ"ר מחסן*4יח"ד*700₪ = 16,800 ₪ מצב חדש: (8 מדר'-115)*0.5*700₪ = 37,400₪ השבחה = 20,600 ₪ **היטל השבחה = 10,300₪**	314 מ"ר*80% = 250 מ"ר 250 מ"ר*0.2*0.7*600$ = 21,000$ עלויות עודפות 30$*250 מ"ר = -7,500$ השבחה = 4.671*13,500$ = 63,000₪ **היטל השבחה = 31,500₪**
השבחה כתוצאה מאישור תכנית ג/1 (4/9/2007)		
מהות ההשבחה	הגדלת שטחי בניה על הגג עד 65% משטח הגג. אין תוספת שטח אקו.	אפשרות לבניית דירת גג בהיקף 65% משטח הגג בהשוואה לחדר על הגג בשטח 23 מ"ר.
בסיס נתונים וערכי שווי	שומות מכרעות: נ. סירקיס, 6944/81,82 ו- 7065/115 – 3,000 ₪/מר"א בגג ת. שדה, 6946/77-78 – 2,700₪/מר"א	במסמך התשובה – מציין 4 עסקות ביד אליהו: יציאת אירופה 18, 5/8/2007 סירני חיים 19, 13/6/2007 אנילביץ 14, 10/7/2007

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

	ד. פריאל, 6948/55 – 3,200₪/מר"א	יציאת אירופה 25, 17/9/2007 מפנה לשומה מכרעת א. נזרי ברח' פרץ 27 בה הוערך קרקע למר"א ב- 3,650₪. שווי קרקע למר"א - 900$ (3,723₪).
מקדמי שווי	מקדם ח. גג 1.2 מקדם מרפסת גג 0.35	מקדם דחיה 0.8
תחשיב ההשבחה	מצב חדש: שטח בניה בגג ע"פ שמאי הועדה = 53 מ"ר מצב קודם: 18*1.2+93*0.35 = 54.2 מ"ר **אין השבחה**	שטח הגג: 314 מ"ר*37% = 116 מ"ר שטח דירת הגג: 116*65% = 76 מ"ר בניכוי ח. מד' ומעלית וח. גג = 23+23 = 46 מ"ר- סה"כ תוספת שטח = 30 מ"ר ההשבחה: 30 מ"ר*900$*0.8*4.131= 89,200₪ **היטל השבחה = 44,600₪**

10. <u>הכרעה, גורמים ושיקולים</u>

10.1 <u>פטור לשכונת שיקום סעיף 19(ב)(1) לתוספת השלישית</u>

שמאי הועדה לא הביא בחשבון קיומו של פטור לשכונת שיקום מאחר ומדובר במגרש ריק ובהתאם להחלטה בערר בש/86121/09 הועדה המקומית לתכנון ובניה באר שבע נ' ג.ש ארז שירותים כלליים בע"מ, אין להחיל הסעיף על מגרשים ריקים.

שמאי המבקש מפנה לעש"א 4581-05-10 הועדה המקומית לתכנון ובניה ראש העין נ' שלמה שרון, שם נקבע כי הפטור חל גם על בניה חדשה.

הכרעה

בפסק דין ב**ע"א 6276-01-09 עמאש נאסר נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה השומרון**, שניתן ע"י בית המשפט המחוזי בחיפה ביום 18/10/2010, נקבע בדעת הרוב, כי הפטור מוגבל להרחבת דירות קיימות בלבד[2].

פסיקה זו היא הפסיקה המנחה, אלא אם קיימות סיבות מיוחדות לסותרה.

וכך נאמר בהחלטת ועדת ערר **(חי) 8012/10 ג'ורבאן ערפאת נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון:**

> **"כאמור, הפסיקה שלפנינו הינה של בית המשפט המחוזי, ולכן מדובר בפסיקה אשר מנחה את ועדת הערר אך אינה מחייבת אותה.....**
>
> **או כאמור, אין די בכך שעמדת ועדת הערר תהיה אחרת מעמדת בית המשפט של דרגה גבוהה אלא יש צורך ב"טעמים חזקים" לסטות ממנה (אחרת לא היה טעם למונח "הלכה מנחה").....**
>
> **נציין כי אף אם ניתן לפרש את החוק ותכליתו אחרת, הרי אין בכך להוות טעם חזק דיו לסטיה מפסק הדין של הערכאה הגבוהה".**

[2] דעת המיעוט כי שיקום שכונה אינו מוגבל להרחבת דירות קיימות וכולל גם הכנסת תושבים חדשים לשכונה ולכן חל גם על מגרשים ריקים.

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

מאחר ומדובר אך ורק בפרשנות משפטית לסעיף בתוספת השלישית, אני סבורה כי יש לנהוג לפי ההלכה המנחה של בית המשפט המחוזי, למרות קיומו של פסק דין מאוחר יותר (שניתן ביום 31/10/2011) ב**עש"א 4581-05-10 הועדה המקומית לתכנון ובניה ראש העין נ' שלמה שרון,** אשר סתר את פסק דין הרוב של ביהמ"ש המחוזי בהסתמכו על דעת המיעוט שם.

10.2 <u>השבחה כתוצאה מאישור תכנית 2472</u> (22/11/1991)

התכנית משנה יעוד החלקה מקרקע לבנייני ציבור לקרקע למגורים.

א) זכויות הבניה

שמאי הועדה מביא בחשבון זכויות בניה בהיקף של 90% במצב קודם ובהיקף של 110% במצב חדש.

שמאי המבקש מביא בחשבון זכויות בניה בהיקף של 90% במצב קודם ובהיקף של 110% + חדר יציאה לגג במצב חדש.

הכרעה

היקף הזכויות במצב קודם – 90% (30% בקומה, 3 קומות).

היקף הזכויות במצב חדש – 110% + חדר יציאה לגג לפי תכנית 1680 בשטח 23 מ"ר (כולל מדרגות) ומרפסת גג בשטח של כ- 92 מ"ר.

מקובלת עלי הסכמתם המשתמעת של שמאי הצדדים כי אין להביא בחשבון זכויות תכנית ע'.

ב) ערכי השווי

שמאי הועדה מתבסס על נתוני 'מקרקעין וערכם' 7/1991 ומחירון גמולב נדל"ן מ-11/1991 (שאינו מוצג), ומעריך שווי קרקע למר"א ב- 400$.

שמאי המבקש מתבסס על המידע מ'מקרקעין וערכם' יולי 1991 שם נקבע קרקע לחדר 6,000$ - 10,000$, ומפנה אף לשומה מכרעת בגוו"ח 6973/240 שם נקבע שווי קרקע למ"ר מסחר – 300$ למועד הקובע.

הכרעה

טווח המחירים המפורט ב'מקרקעין וערכם' בהתייחס ל'שכונות' בתל אביב נע בין 240$/מ"ר ל- 400$/מ"ר מבונה.

מקובלת עלי טענת שמאי המבקש כי יש להשתית התחשיב במועד הקובע על השווי הנמוך בטווח לנוכח מאפייני השכונה.

ג) מקדמי שווי

מקדם השווי לבנייני ציבור: שמאי הועדה נוקב במקדם 0.7 ואילו שמאי המבקש נוקב במקדם 0.9 לנוכח מגוון השימושים האפשריים.

התכנית מציינת בסעיף 41 להוראותיה, כי השטח המסומן כאזור לבנייני צבור מיועד להפקעה ויירשם ע"ש העירייה. לפיכך, אין למגוון השימושים (שיעשו בבניין שיוקם

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

לאחר ההפקעה) רלבנטיות למקדם השווי. משכך, מקובל עלי המקדם בו נקב שמאי הועדה – 0.7.

מקדם חדר יציאה לגג: שמאי הועדה אינו מתייחס למקדם זה. שמאי המבקש מעריך מקדם השווי ב- 1.2 (כולל מרכיב מרפסת הגג). הערכה זו מקובלת עלי למועדה (ותפורק למרכיביה).

מקדם דחיה: שמאי הצדדים מביאים בחשבון מקדם דחיה. אני סבורה כי השווי שנקבע (240$/מ"ר) משקף כל מאפייני המיקום הרלבנטיים ואין מניעה תכנונית למימוש מיידי. לפיכך, אין להביא בחשבון מקדם כלשהו.

ד) חישוב ההשבחה

		שטח	מקדם	סה"כ
מצב קודם:	בנייני ציבור	282.6	0.7	197.82
מצב חדש:	מגורים	345.4	1	345.4
	ח. יציאה לגג	23	1	23
	מרפסת גג	92.1	0.05	4.61
	סה"כ			373.01
השבחה במר"א				175.19
שווי קרקע/מר"א				240$
השבחה				42,045$
מימוש קודם			0.5	21,022$
השבחה			2.321₪/$	48,793₪
היטל השבחה				**24,396₪**

10.3 <u>השבחה כתוצאה מאישור תכנית 2707</u> (1/12/1997)

שמאי הועדה טוען כי התכנית מאפשרת הרחבת תכסית עד 60%, הקטנת קווי בניין לחזית ולצד והרחבת השימוש לדיור מוגן ומעריך ההשבחה בשיעור של 8%. בנוסף מביא שמאי הועדה בחשבון מקדם דחיה של 0.75.

שמאי המבקש טוען כי בינוי בהגדלת תכסית יוצר קומה עליונה בשטח קטן מ- 80% משטח קומה טיפוסית, לפיכך, לא ניתן יהיה לנצל חדר יציאה לגג ולכן אין השבחה.

הכרעה

הגדלת התכסית ל- 60% תוך שינוי בקווי בניין, אינה משנה זכויות הבניה הכוללות ואינה יוצרת בנכס הנדון כל יתרון בהשוואה לתכנון הקיים.

באשר להוספת שימוש של דיור מוגן – שמאי הועדה לא ביסס טענתו להשבחה על ראיות כלשהן ומשכך אינני מקבלת הטענה להשבחה בגין גורם זה במועד הקובע במיקום הנדון.

10.4 <u>השבחה כתוצאה מאישור תכנית ע/1</u> (2/4/2003)

שמאי הועדה טוען כי ההשבחה מתמקדת בתוספת מרתף בהיקף 80% משטח המגרש, מביא בחשבון מקדם שווי של 0.2 ומקדם דחיה של 0.7, מעריך שווי קרקע למ"ר מבונה ב-

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

$600 ומביא בחשבון עלויות עודפות של $30/מ"ר.

שמאי המבקש טוען כי אין היתרי בניה למרתפים בשכונה (נטען ללא ראיה) ומפנה לשומות מכריעות בהן לטענתו נקבע כי אין השבחה בגין אישור תכנית זו. עם זאת, טוען שמאי המבקש כי ההשבחה מתמקדת באפשרות להוסיף 115 מ"ר מרתף צמוד לדירת הגן תוך קיזוז הזכות למחסנים דירתיים כמפורט בתכנית ע' (במצב קודם).

הכרעה

מקובלת עלי טענת שמאי המבקש כי ההשבחה מתמקדת באפשרות להצמיד שטח מרתף לדירת קומת הקרקע בהשוואה לניצול השטח במצב קודם למחסנים דירתיים בלבד (יתרת שטח המרתף אינה נושאת שווי). יש להביא בחשבון אף הגדלת שטח המחסנים במצב החדש.

באשר לערכי השווי –

שמאי הועדה מציג נתונים אלה:

- 15/6/2004, 8903/26, נחלת בנימין 95.
לא הוצג חוזה ולנתון זה לא נמצאה אסמכתא בשע"ם.
מדובר בנכס הכולל חניויות שחלקן מוחזקות ע"י דיירים מוגנים ודירות. לא פורט שטח החניויות והדירות, מה בדיוק מוחזק ע"י דיירים מוגנים. משכך, לא ניתן להסתמך על נתון זה.
- 15/4/2004, 7052/91, אלפסי 30.
לנתון זה נמצאה אסמכתא בשע"ם – כבניין בשטח נטו של 250 מ"ר. הקרקע אינה מיועדת למגורים לכן לא ניתן להסתמך על נתון זה. (לנכס זה הוצג נתון גם מיום 13/7/2004).
- 2/5/2004, 6134/92, מונאש 6.
לא נמסר חוזה ולעסקה זו אין דווח מורחב בשע"ם.
לפיכך, לא ידועים נתוני העסקה ולא ניתן לנתחה.

אין בנתונים שהוצגו ע"י שמאי הועדה בכדי להוות בסיס להערכה[3].

מאחר ולא נמצאו עסקות ראויות להשוואה במגרשים ריקים[4], יבדקו עסקות בדירות מגורים בסביבת הנכס הנדון, בבניינים ותיקים כמפורט במערכת שע"ם.

הנתונים שלפני:

תאריך	גוו"ח	כתובת	שטח נטו	מחיר	למ"ר נטו
9/1/2003	6974/36/2	לסקר 4	100	$158,000	$1,580
5/2/2003	6974/120/2	קיבוץ גלויות 111	62	$105,000	$1,694
5/2/2003	6974/36/3	לסקר 4	42	$105,973	$2,523
9/2/2003	6972/113	חובות הלבבות 47	57	$61,000	$1,070
23/2/2003	6974/118/11	ישראל מסלנט 9	52	$110,000	$2,115
9/3/2003	6971/4/31	קיבוץ גלויות 93	28	$35,000	$1,250

[3] נתונים אלה (שלא הוצגו בשומה אלא במסמך התגובה) הוצגו אף בתיקים אחרים בהם הוער כי אינם מהווים בסיס ראוי ומספיק. (לאחר שמצאתי עסקות בשעם פניתי לצדדים לתגובה).
[4] קיים נתון אחד ב 6972/120, אך מאחר ובבדיקה בשטח מצאתי כי יש פלישות על החלקה, רמת התוקף נמוכה.

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

13/3/2003	6974/118/58	ישראל מסלנט 3	52	$115,072	$2,213
14/4/2003	6974/7	בית חדש 3	45	$111,111	$2,469
29/4/2003	6971/6	חכמי ישראל 14	30	$50,000	$1,667
5/5/2003	6972/289	אליקום 23	60	$80,000	$1,333
11/6/2003	6971/19	מאור הגולה 2	35	$47,000	$1,343
15/6/2003	6974/118/19	ישראל מסלנט 13	52	$79,000	$1,519
				שווי מ"ר ממוצע	$1,731
				מעמ ויזמות שחוק	1.125
				עלות בניה ופיתוח	$800
				שווי קרקע למ"ר נטו	$739
				מקדם לשטח ברוטו	1.25
				שווי קרקע/מ"ר מגורים	$591

לפיכך, מקובלת עלי הערכת שמאי הועדה של 600$/מר"א.

תחשיב ההשבחה:

בתחשיב ההשבחה יובאו בחשבון מקדמי שווי המשקפים תרומת שווי של מרתפים במועד הקובע. תובא בחשבון צפיפות של 12 יח"ד לדונם נטו (ובמגרש הנדון 3 יח"ד ללא הקלה).

		שטח	מקדם	סה"כ
מצב קודם	מחסנים	18	0.1	1.8
מצב חדש	מרתף צמוד	100	0.3	
	(שוליות)		0.5	15
	מחסנים	36	0.1	3.6
	סה"כ			18.6
ההשבחה במר"א				16.8
שווי קרקע למר"א				$600
ההשבחה	$/₪4.671			₪47,084
היטל ההשבחה				**₪23,542**

10.5 <u>השבחה כתוצאה מאישור תכנית ג/1 (4/9/2007)</u>

שמאי הועדה טוען כי מהות ההשבחה הינה האפשרות לבניית דירת גג בהיקף 65% משטח הגג, מביא בחשבון מקדם דחיה של 0.8 (ללא הסבר) ומעריך שווי קרקע למ"ר מבונה ב- 900$ לאחר ניתוח נתונים מאזור יד אליהו המוצגים במסמך התשובה.

שמאי המבקש טוען כי השטח האקוויולנטי במצב הקודם עולה על שטח זה במצב החדש ולפיכך אין השבחה.

הכרעה

התכנית מאפשרת הרחבת הבניה בגג מ- 23 מ"ר ל- 65% משטח הגג (כולל ש"ש) וריכוז

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

השטחים לדירת גג ככל ששטחה עולה על 80 מ"ר[5].

ערכי השווי –

שמאי הועדה מציג במסמך התשובה 4 עסקות (ללא ראיות), כולן מאזור יד אליהו[6]:

- 5/8/2007, 7068/37, רחוב יציאת אירופה 18 – עסקה זו אינה מדווחת בשע"ם.
- 13/6/2007, 6978/3, רחוב סירני 19 – עסקה זו מדווחת בשע"ם, מדובר בקוטג' דו משפחתי.
- 10/7/2007, 7068/210, רחוב אנילביץ 14 – עסקה זו מדווחת בשע"ם,
- 17/9/2007, 7068/14, רחוב יציאת אירופה 25 – עסקה זו מדווחת בשע"ם. מדובר בקוטג' דו משפחתי.

ככל שקיימים די נתונים בשכונה הנדונה עצמה, אין צורך להסתמך על נתונים מיד אליהו. כמו כן, ככל שקיימים נתוני השוואה בקרקע, עדיפים אלה על נתוני מכר נכסים בנויים.

בשכונת שפירא נערכו עסקות בקרקע (כמפורט במערכת שע"ם) כדלקמן:

- 18/9/2007, 6973/138, בעל העקידה 17, 278 מ"ר, 2,680,519 ₪,
- 5/12/2007, 6973/154, בעל העקידה 29, 192 מ"ר, 690,000 ₪,
- 1/4/2007, 6972/95, הראב"ע 25, 234 מ"ר, 1,654,999 ₪,
- 10/4/2007, 6971/3, חכמי אתונה, 197 מ"ר, 1,103,170 ₪,
- 26/6/2007, 6972/162, בן אשר 5, 155.5 מ"ר, 566,846 ₪,
- 19/7/2007, 6972/174, מלבי"ם 5, 150 מ"ר, 500,000 ₪,
- 2/8/2007, 6973/1, ישראל מסלנט 43, 666 מ"ר, 2,625,902 ₪,
- 2/8/2007, 6973/2, טורי זהב, 535 מ"ר, 2,379,431 ₪,

מניתוח נתונים אלה מתקבל שווי ממוצע של קרקע למר"א של 3,300 ₪[7].

אינני מקבלת הטענה (שנטענה ללא הסבר) כי יש להביא בחשבון מקדם דחיה. הזכויות זמינות לבניה מיידית.

[5] רלבנטי רק לחלקות בשטח העולה על כ- 335 מ״ר.
[6] בהמשך, משמצאתי עסקות שע״ם בשכונה עצמה, פניתי לצדדים שהגיבו.
[7] למשל ניתוח עסקה 10/4/2007, 6971/3 – 1,103,170 ₪

עיקרי	110%	216.7	1	216.7
ממ"דים		24	1	24
בניה בגג (נטו)		47.0	1	47.0
מרפסת גג		25.3	0.2	5.06
מרתף צמוד		108.4	0.15	16.3
מחסנים		24	0.1	2.4
				311.4
קרקע למר"א				₪3,543

גם ניתוח עסקות בדירות מגורים בשכונת שפירא מביא לתוצאה דומה.

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

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם			
שטח בנוי	23	1	23.0
מרפסת	92.1	0.2	18.4
סה"כ			41.4
מצב חדש			
שטח בנוי	63	1	62.8
מרפסת	52.3	0.2	10.5
סה"כ			73.3
ההשבחה במר"א			31.9
שווי קרקע למר"א			₪3,300
השבחה			₪105,169
היטל השבחה			**₪52,584**

11. <u>חלוקת שכר טרחתי</u>

שומת הועדה אינה כוללת פרוט בסיס הנתונים באופן המאפשר הבנת הערכים שננקבו בשומה. בסיס הנתונים הוצג ע"י שמאי הועדה רק בהמשך – במסמך התשובה. העדר בסיס נתונים בשומה פוגע ביכולת הנישום להבין הדרישה[8] ונכונות החיוב.

אף הצגת בסיס הנתונים בהמשך נעשה בחלקו באופן שאינו מאפשר להבין כיצד נותחו הנתונים[9]. במצב דברים זה תשא הועדה המקומית ב- 75% משכר טרחתי.

[8] כפי שאף נטען ע"י שמאי המבקש בדיון.
[9] למשל, הוצג נתון מכר של בניין ברחוב נחלת בנימין הכולל דירות וחנויות שבחלקן מוחזקות ע"י דיירים מוגנים, ללא פרוט הניתוח אלא תוצאה סופית בלבד אשר לא ברור איך נתקבלה.

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 השבחה** במקרקעין כתוצאה מאישור התכניות השונות הינו כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	היטל השבחה
2472	22/11/1991	₪ 24,396
2707	1/12/1997	0
ע/1	2/4/2003	₪ 23,542
ג/1	4/9/2007	₪ 52,584

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