תאריך : 18/11/2013
מינוי : 16529
תיק : שמ 346

לכבוד
חב' נאות מזרחי בע"מ
ע"י מר ר. וגנר, שמאי מקרקעין

לכבוד
הו. המקומית לתו"ב ת"א
ע"י מר י. ברק, שמאי מקרקעין

א.ג.נ.

החלטת שמאי מכריע - היטל השבחה

1. פרטי הנכס, רקע ומטרת ההכרעה

פרטי רישום	-	גוש 6132, חלקה 292 (חלק)
מגרש	-	1, בתב"ע תא/3877
הנכס	-	מגרש למגורים
שטח המגרש	-	2,560 מ"ר[1]
כתובת	-	רחוב סנהדראי 5, ת"א
מימוש	-	בקשה להיתר מס' 201102709

המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ובניה "תל אביב" (להלן: "הועדה"), הוציאה לחב' נאות מזרחי בע"מ (להלן: "המבקש"), הודעת חיוב בהיטל השבחה בגין אישור הבקשה להיתר בניה המצוינת בהמשך, הנסמכת על שומתו[2] של מר יורם ברק (מיום 05/12/2012), לפיה ההשבחה בגין אישור תכנית תא/3877 מסתכמת ב- 3,257,146 ₪, נכון למועד הקובע – 10/02/2012[3].

[1] בהתאם לתכנית הבקשה להיתר.
[2] שומת הועדה כללה תחשיבי השבחה בגין תכניות שאושרו לפני רכישת זכויות המבקש בנכס, אשר אינן נכללות בהכרעתי זו.
[3] בשומת הועדה צוין בטעות תאריך 26/01/2012, שהינו יום הפרסום למתן תוקף בילקוט הפרסומים.

המבקש, הגיש בקשה למינוי שמאי מכריע, בצרוף "שומה אחרת" שנערכה ע"י מר רונן וגנר (מס' 061320292, מיום 28/04/2013) וחוו"ד משפטית שנערכה ע"י עו"ד אוהד זלבסקי.

הטיעון העיקרי של המבקש הינו שהמימוש המבוקש אינו מקים חובת תשלום היטל השבחה עקב מיקומו של הנכס בתחום אזור שיקום, כמשמעו בחוק בינוי ופינוי של אזורי שיקום, כפי שיפורט בהמשך. לחילופין, בחינת ההשבחה גם בפן השמאי, הניבה אותה תוצאה, לפיה תכנית תא/3877 לא השביחה את הנכס, בהתייחס למימוש המבוקש.

לאור המחלוקות בין הצדדים ובהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 (להלן: "החוק"), נתמניתי כשמאי מכריע בשאלת ההשבחה בנכס הנדון.

בתאריך 14/07/2013 ערכתי דיון, בנוכחות: מר רונן וגנר - שמאי המבקש, עו"ד אוהד זלבסקי[4] – ב"כ המבקש, ה"ה יורם ברק וניב כהן - שמאי הועדה, עו"ד אוהד אדרי[4] – ב"כ הועדה, ומר מרדכי בטשוילי - שמאי מקרקעין ממשרדי.

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

בתאריך 22/10/2013 ביקרתי בנכס.

2. <u>תאור הנכס והסביבה</u>

הנכס נשוא ההכרעה הינו מגרש 1 בתב"ע תא/3877, בשטח של 2,560 מ"ר, הפונה בחזית דרומית כלפי רחוב סנהדראי 5, בחזית מערבית כלפי רח' יהודה אונטרמן, ובחזית צפונית כלפי רח' משה בריל, בשכונת נאות נווה כפיר, בתל אביב (להלן: "המגרש" או "הנכס").

סביבת הנכס משלבת בניה צמודת קרקע לצד בנייה רוויה, בגובה של 4-8 קומות.

הפיתוח הסביבתי חלקי.

הנכס היווה במקור את חלקה 292 בגוש 6132 (להלן: "החלקה"), ששטחה הרשום הינו 3,157 מ"ר, בעלת מבנה הנדסי טרפזי, אשר בחלקה הדרום מזרחי בנוי בית כנסת חד קומתי ותיק.

החלקה פוצלה[5] לשני תאי שטח: מגרש 1 – המהווה את הנכס, ומגרש 2, בשטח 608 מ"ר,

[4] השתתף בחלק מהדיון.

המשמש את בית הכנסת.

למגרש מבנה הנדסי בלתי רגולרי דמוי האות "י" הפוכה, כאשר הצלע המזרחית של המגרש מדורגת.

במועד הביקור הנכס היה אתר בניה הכולל שני מבנים בשלבי בניה מתקדמים. בחלק הדרומי של המגרש מבנה בן שני אגפים, ובחלק הצפוני מבנה חד אגפי.

3. <u>זכויות</u>

3.1 להלן פרטי הרישום של חלקה 292 בגוש 6132, בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות (הופק באמצעות האינטרנט ביום 07/04/2013):

- שטח רשום: 3,157 מ"ר.
- הבעלות רשומה ע"ש מדינת ישראל.
- ביום 08/04/2010 נרשמה הערה לפי סע' 126 לטובת נאות מזרחי בע"מ.
- רשומה הערה בדבר בינוי ופינוי אזורי שיקום (בהתאם לילקוט פרסומים מס' 1500 מיום 19/01/1969).

3.2 הוצג בפני הסכם מכר מיום 24/12/2009 לפיו המבקש, חב' נאות מזרחי בע"מ, רכש מחברת "חלמיש", חברה ממשלתית עירונית לדיור לשיקום ולהתחדשות שכונות בתל אביב בע"מ, את הזכויות בחלקה 292 בגוש 6132, שהינה מגרש 3 בתב"ע 2390 ומגרש 201 לפי תכנית תא/מק/3877[6] שבהתהוות.

[5] בתב"ע תא/3877, כפי שיורחב בהמשך.
[6] הערה: בתחילת דרכה של התכנית היא הוגדרה כתכנית בסמכות ועדה מקומית.

4. <u>מצב תכנוני קודם</u>

להלן המצב התכנוני הקודם, הרלוונטי לדיון, לפיו הנכס נכלל בתחום תכניות אלו: **תכנית** 2390 (פורסמה למתן תוקף בי"פ 4080 מיום 28/01/93), **תכנית ע'**1 (פורסמה למתן תוקף בי"פ 5167 מיום 18/03/03), **תכנית ג'**1 (פורסמה למתן תוקף בי"פ 5705 מיום 20/08/07). להלן עיקרי התכניות:

<u>תכנית</u> <u>2390</u>

- התכנית מסמנת את הנכס כמגרש 3 בייעוד: **מגורים ג'**.
- שטח המגרש – 3,200 מ"ר.
- זכויות בניה – 3,200 מ"ר, ב- 4 קומות.
- צפיפות – 32 יח"ד למגרש.
- כל בניין שהוא בניגוד לתקנות התכנית ייהרס. לא יינתן היתר לבניין חדש לפני הריסת מבנה קיים באותו מגרש שאינו תואם את התכנית (סע' 13).

<u>תכנית ע'</u><u>1</u>

- 2 קומות מרתף בשיעור של עד 80% משטח המגרש.
- גובה קומות המרתף – 4 מ'.
- מחסנים דירתיים במרתף – 12 מ"ר ליח"ד.

<u>תכנית ג'</u><u>1</u>

- חדרי יציאה לגג – 40 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה. בבניה בו זמנית תבוטל מגבלת השטח לחדר יציאה לגג ובלבד שתכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו.
- בבניינים חדשים בלבד יותר צירוף שטחי הבנייה על הגג לדירות גג, ששטחן לא יפחת מ- 80 מ"ר, כולל כל שטחי השירות הבנויים בדירה.
- גובה חדר היציאה לגג – עד 3 מ'.

5. <u>מצב תכנוני חדש</u>

תכנית **תא/**3877 (פורסמה למתן תוקף בי"פ מס' 6368 מיום 26/01/12) הינה תכנית נקודתית, המחלקת את החלקה לשני מגרשים: מגרש 1 – בשטח של 2,549 מ"ר, המסווג באזור **מגורים ג'**, מהם 292 מ"ר[7] מסומנים **לזיקת הנאה** למעבר רגלי; מגרש 2 – בשטח של 608 מ"ר המסווג באזור **למבנים ומוסדות ציבור**, המיועד להפקעה.

להלן הוראות הבניה במגרש 1, המטמיעות גם את ההקלות האפשריות בנכס:

- שטח מגרש מינימלי: 2,540 מ"ר.
- שטח עיקרי עילי: 4,624 מ"ר, כולל מרפסות מקורות בשטח 12 מ"ר ליח"ד, לא כולל חדרי יציאה לגג מכוח תכנית ג'1.
- שטח שירות עילי: 1,400 מ"ר, לא כולל קומת כניסה מפולשת.
- קומות: 8 קומות מעל הכניסה הקובעת + 2 קומות מרתף.
- שטחי בניה תת קרקעיים, עיקרי ו/או שירות, יהיו עפ"י תכנית ע'1. לפחות 90% ממקומות החניה יהיו תת קרקעיים.
- צפיפות: 38 יח"ד למגרש.
- יותרו דירות גן והצמדת חצרות.
- תכסית: 60% משטח המגרש.
- גובה: 25 מ' מעל הכניסה הקובעת.
- קווי בניין: בחזית לרח' אונטרמן – 6 מ', בחזיתות לרח' סנהדראי / משה בריל – 2 מ', אחורי – 4 מ'.
- הרצועה המסומנת לזיקת הנאה למעבר רגלי לא תגודר ותפותח כחלק המשכי של המדרכה.

[7] המהווים רצועה ברוחב 4 מ' לאורך הפאה המערבית של המגרש.

6. רישוי

להלן מסמכי הרישוי שהוצגו בפני:

6.1 הועדה המקומית, בישיבתה מיום 21/05/2012, אישרה את בקשה להיתר מס' 2012-0532, לחפירה, דיפון והתארגנות באתר, ובתאריך 01/08/2012 הונפק היתר בניה.

6.2 הועדה המקומית, בישיבתה מיום 15/08/2012, אישרה את בקשה להיתר מס' 2012-1105, להקמת מבנה מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת כניסה מפולשת חלקית ומרתף, 3 כניסות, 38 יח"ד. בתאריך 06/01/2013 הונפק היתר בניה.

6.3 להלן טבלת שטחי הבניה כמצוין בתכנית הבקשה להיתר:

קומה	שימושים עיקריים, מ"ר			
	מגורים ג'	מרפסות	מבואה	סה"כ
-2				
-1				
קרקע	230.08		103.16	333.24
1	559.06	72.96		632.02
2	559.06	72.96		632.02
3	559.06	72.96		632.02
4	559.06	72.96		632.02
5	559.06	72.96		632.02
6	482.03			482.03
7	238.66			238.66
סה"כ	**3,746.07**	**364.80**	**103.16**	**4,214.03**

קומה	חלקי שירות, מ"ר							משטחים לא מקורים
	ממ"ד	מתקנים ומער' טכניות	אחסנה	חניה	מבואות וח. מדרגות	ק"ע מפולשת	סה"כ	
-2		75.81			13.21		89.02	
-1		41.81	380.91	1046.91	154.88		1624.51	
קרקע	24.24	17.1	21.72		72.15	299.14	434.35	
1	70.14				73.72		143.86	
2	70.14				73.72		143.86	
3	70.14				73.72		143.86	
4	70.14				73.72		143.86	
5	70.14				73.72		143.86	
6	68.77				73.72		142.49	126.87
7		15.84			75.42		91.26	356.04
סה"כ	**443.71**	**150.56**	**402.63**	**1,046.91**	**757.98**	**299.14**	**[8] 3,203.36**	**482.91**

7. <u>עיקרי טיעוני הועדה</u>[9]:

- אין להחיל את הפטור הקבוע בסעיף 19(ב)(3) לתוספת השלישית לחוק (פטור באזורי שיקום) לאור התכלית הסוציאלית המונחת ביסודו – מתן עזרה לאלו המתגוררים בשכונות השיקום, המחייבת להחריג מתחולתו בניה חדשה.

- שווי הנכס במצב הקודם משקף מגרש שאינו זמין לבניה, עקב הצורך בפינוי בית הכנסת.

- שווי הנכס במצב החדש משקף הן את הקטנת השוליות, תוספת קומות ותוספת דירות גן, והן את הקטנת שטח המגרש, החיוב בבניית מרתף חניה וזיקת הנאה.

- להלן תחשיב ההשבחה בשומת הועדה[10]:

[8] בתכנית הבקשה להיתר קיימת טעות סופר - שטחי השירות אמורים להסתכם ב- 3,100.93 מ"ר.
[9] ראו האמור בסע' 0 בהמשך לעניין תיקון שומת הועדה.
[10] שונה במסמך תגובת הועדה, ראו האמור בסע' 0.

מצב קודם (שטח המגרש 3,157 מ"ר)					
	זכויות בניה	מקדם שקלול	שטח אקו', מ"ר	שווי מ"ר מבונה [11]	סה"כ, ₪
שטח עיקרי	3,200.0 מ"ר	69%	2,206.8	₪ 3,500	7,723,680
ז. בניה למרפסות זיזיות	384.0 מ"ר	28%	105.9	₪ 3,500	370,737
ז. בניה לדירות גג	318.0 מ"ר[11]	72%	230.4	₪ 3,500	806,458
ז. בניה למרפסות גג	482.0 מ"ר[11]	29%	139.5	₪ 3,500	488,403
שווי מצב קודם					**₪ 9,389,278**
מצב חדש (שטח המגרש 2,560 מ"ר)					
שטח עיקרי	3,507.4 מ"ר	100%	3,507.4	₪ 3,500	12,275,935
ז. בניה לחדרי יציאה לגג[11]	239.0 מ"ר[11]	100%[11]	238.7	₪ 3,500	835,310
ז. בניה למרפסות זיזיות	365.0 מ"ר	40%	145.9	₪ 3,500	510,720
ז. בניה למרפסות גג	483.0 מ"ר[11]	25%	120.7	₪ 3,500	422,546
חצרות צמודות	280.0 מ"ר	25%	70.0	₪ 3,500	245,000
מחסנים דירתיים במרתף	381.0 מ"ר	30%	114.3	₪ 3,500	399,956
עלות עודפת למרתפי חניה	1,202.0 מ"ר	100%	1,201.8	-₪ 1,700	-2,043,043[11]
שווי מצב חדש[11]					**12,646,424**
השבחה					**3,257,146**

8. <u>עיקרי טיעוני המבקש:</u>

הטיעון העיקרי של המבקש הינו שהמימוש המבוקש אינו מקים חובת תשלום היטל השבחה עקב מיקומו של הנכס בתחום אזור שיקום, כמשמעו בחוק בינוי ופינוי של אזורי שיקום, אך לחילופין נבחנה ההשבחה גם בפן השמאי והועלו הטיעונים שלהלן:

- **זכויות הבניה במצב קודם**: 3,200 מ"ר עיקרי + ממ"דים + 32[12] מחסנים דירתיים בשטח כולל של 384 מ"ר (מכוח תכנית ע'1) + דירות גג בשטח כולל של 551[13] מ"ר (מכוח תכנית ג'1).

[11] שונה במסמך תגובת הועדה, ראו האמור בסע' 10.4.
[12] במהלך הדיון תוקן ל- 38 יח"ד.
[13] 551 מ"ר = 65% × 484 מ"ר תכסית קומה. במהלך הדיון השטח תוקן ל- 520 מ"ר לא כולל ממ"דים.

- הבינוי במצב הקודם הינו של 2 מבני מגורים מטיפוס בניה "H", בני 4 קומות טיפוסיות וקומת גג. בכל קומה טיפוסית 4 יח"ד בנות 100 מ"ר + ממ"ד. תכסית כל קומה, כולל ממ"דים, הינה 848 מ"ר.

- **שטחי הבניה במצב החדש** מבוססים על הבקשה להיתר.

- הבינוי במצב החדש הינו של 2 מבני מגורים בני 7 קומות, מבנה אחד הכולל 2 כניסות, המשרתות 25 יח"ד, ומבנה שני הכולל כניסה אחת, המשרתת 13 יח"ד.

- להלן תחשיב שמאי המבקש[14]:

מצב קודם (שטח המגרש 3,157 מ"ר)						
	זכויות בניה	מקדם אקו'	מקדם דחייה	שטח אקו', מ"ר	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
שטח עיקרי	3,200 מ"ר	100%	0.90	2,880.0	₪ 2,900	₪8,352,000
ז. בניה למרפסות זיזיות	384 מ"ר	40%	0.90	138.2	₪ 2,900	₪400,896
ז. בניה לדירות גג	551 מ"ר[15]	100%	0.90	495.9	₪ 2,900	₪1,438,110
ז. בניה למרפסות גג	297 מ"ר	40%	0.90	106.9	₪ 2,900	₪310,068
מחסנים דירתיים במרתף	384 מ"ר[16]	30%	0.90	103.7	₪ 2,900	₪300,672
שווי מצב קודם						**₪10,801,746**
מצב חדש (שטח המגרש 2,560 מ"ר)						
שטח עיקרי	3,507 מ"ר	100%		3,507.0	₪ 2,900	₪10,170,300
ז. בניה לחדרי יציאה לגג	239 מ"ר	90%		215.1	₪ 2,900	₪623,790
ז. בניה למרפסות זיזיות	365 מ"ר	40%		146.0	₪ 2,900	₪423,400
ז. בניה למרפסות גג	483 מ"ר	25%		120.8	₪ 2,900	₪350,175
חצרות צמודות	280 מ"ר	25%		70.0	₪ 2,900	₪203,000
מחסנים דירתיים במרתף	381 מ"ר	30%		114.3	₪ 2,900	₪331,470
עלות עודפת כניסה נוספת[17]						₪963,000 -
עלות עודפת למרתפי חניה[18]						₪2,426,411-
שווי מצב חדש						**₪8,712,724**
הפרש בין מצב תכנוני חדש למצב תכנוני קודם						**₪ 2,089,022-**

[14] השמאי ציין כי הוא אימץ את מקדמי השווי שהובאו בחשבון בהכרעת נזרי ברח' מח"ל 28-24.
[15] במהלך הדיון השטח תוקן ל- 520 מ"ר, זאת בנוסף לשטח הממ"דים ב- 6 דירות גג.
[16] 384 מ"ר = 12 מ"ר מחסן דירתי × 32 יח"ד. במהלך הדיון השמאי תיקן את מספר יח"ד האפשרי ל- 38.
[17] ראו סע' 10.48 בהמשך.
[18] ראו סע' 10.20 בהמשך.

9. <u>עיקרי המחלוקות בין הצדדים</u>

נושא	ועדה	מבקש
<u>סוגיה משפטית לעניין אזור שיקום</u>		
האם קיים פטור בבניה חדשה?	אין פטור	יש פטור
<u>ערכי שווי</u>		
שווי מ"ר מבונה בסיסי לפני התאמות	3,500 ₪	3,350 ₪
התאמת צורה	אין	הפחתה של 10%.
התאמת סביבה	אין	הפחתה של 15%.
התאמת זמן	אין	הפחתה של 5%.
שווי מ"ר מבונה מתואם	3,500 ₪[19]	2,900 ₪[20]
<u>הפחתה לאי זמינות</u>		
הסמכות הנדרשת לאישור תכנית היוצרת זמינות לקרקע	מחוזית	מקומית
פרק זמן לאישור התב"ע	3 שנים	1.5 שנים
שיעור הריבית	7%	6%
היטל השבחה צפוי	יש להתחשב ולכן יש לחשב את המקדם לפי נוסחת הזמינות.	לא מקבל זאת.
המקדם שהובא בחשבון	0.69	0.90
<u>עלות עודפת בגין חניה תת קרקעית</u>		
גובה העלות העודפת בגין חניה ת"ק	1,700 ₪ × 1,202 מ"ר = כ- 2,043,000 ₪[21].	458,000 ₪ הפסד הכנסות מחניון עילי + 1,968,000 ₪ בניית חניון ת"ק. סה"כ כ- 2,426,000 ₪.
<u>עלות עודפת בגין כניסה נוספת</u>		
גובה העלות העודפת בגין כניסה נוספת	לא הובא בחשבון.	מעלית כולל פיר - 220,000 ₪ + גנרטור - 50,000 ₪ + לובי - 693,000 ₪, סה"כ 963,000 ₪.
<u>מחסנים במרתף במצב קודם</u>		
מחסנים במרתף במצב קודם	אין להביא בחשבון עקב אי כדאיות כלכלית.	לזכויות הבניה למחסנים במרתף קיימת תרומה חיובית לשווי.

[19] בתגובת הועדה השווי תוקן ל- 4,692 ₪ למ"ר מבונה.

[20] לאחר תוספת של 15% בגין העדר עירוב שימושים ביחס לנכס ההשוואה (ראו פירוט בהמשך).

[21] בתגובת הועדה תחשיב העלות העודפת תוקן, ונטען כי העלות הינה 1,671,000 ₪ (ראו הערה **שגיאה! הסימניה אינה מוגדרת.** דלעיל).

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

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

<u>כללי</u>

10.1 **מימוש** – חלקי, בדרך של אישור בקשה להיתר בניה.

10.2 **ההשבחה** – עליית שווים של מקרקעין כתוצאה מאישור תכנית תא/3877.

10.3 **מועד קובע** – 10/02/2012 (מועד תחילת תכנית תא/3877).

<u>תיקון שומת הועדה</u>

10.4 שמאי הועדה, כחלק ממסמך התגובה שלהם ובמהלך הדיון, שינו חלק ניכר מטיעוניהם ע"י הכללת תיקונים שונים והוספת רכיבים שלא נכללו בתחשיב ההשבחה המקורי. הם הסבירו זאת בכך שמטבע הדברים, כאשר נדרשים לבחון שומת השבחה במבט נוסף – מתגלות נקודות שלא ניתנה להן תשומת הלב בשומה המקורית, אך הדבר אינו מהווה תיקון שומה.

10.5 טיעונם של שמאי הועדה עומד בניגוד מוחלט לאמור בסע' 14(ו) לתוספת השלישית לחוק, ולכן במעמד הדיון הבהרתי לצדדים כי ככל שהאמור בתגובת הועדה נופל בהגדרת תשובה על שומת המבקש, אני מקבלו כטיעון לגיטימי, אולם אלמנטים חדשים שלא היוו חלק משומת הועדה המקורית, הנופלים בגדר של 'תיקון שומה', נדחים על הסף ולכן גם לא יקבלו ביטוי בהכרעתי.

<u>פטור בגין אזור שיקום</u>

10.6 המחלוקת העיקרית בין הצדדים הינה בדבר הזכאות לפטור מהיטל השבחה עקב מיקומו של הנכס בשכונת "כפר שלם" אשר הוכרזה[22] כאזור שיקום לפי חוק בינוי ופינוי של אזורי שיקום, תשכ"ה – 1965 (להלן: "חוק בינוי ופינוי") ולאור סע' 19(ב)(3) לתוספת השלישית לחוק, לפיו:

[22] בי"פ 1560 מיום 16/10/1969.

"לא תחול חובת תשלום היטל בשל... השבחה במקרקעין למגורים הנכללים באזור שיקום כמשמעותו בחוק בינוי ופינוי של אזורי שיקום, תשכ"ה-1965"

10.7 לטענת המבקש, הוראות סע' 19(ב)(3) פוטרות את המימוש הנוכחי מתשלום היטל השבחה, זאת בהתבסס על חוו"ד משפטית של עו"ד אוהד זלבסקי[23], מיום 28/04/13.

בחווה"ד נטען שתוצאת פס"ד נאסר עמאש[24] (להלן: "הלכת עמאש") העוסק בפטור לפי סע' 19(ב)(1) אינה חלה על הפטור לפי סע' 19(ב)(3), אך יש לבחון את הזכאות לפטור בגין סעיף זה, בהתאם לעקרונות בהם נעשה שימוש בהלכת עמאש, דהיינו יש לבחון את הפרשנות התכליתית של הפטור, וזאת בדרך של בחינת מהותו והוראותיו של חוק בינוי ופינוי, שהינו הריסת בינוי קיים, פינוי המשתכנים ובנייה של מבנים חדשים, ולא להרחבה ושיפוץ של דירות קיימות. מהותו של חוק זה, שונה ממהותה של הכרזה על שיקום שכונות, ולכן החלת הלכת עמאש, על המקרה הקבוע בסע' 19(ב)(3) לתוספת השלישית, תרוקן מכל תוכן את הוראת הפטור, שהרי חוק בינוי ופינוי, אינו מתייחס להרחבה ושיפוץ של דירות קיימות אלא דווקא להריסה ובנייה חדשה.

10.8 הועדה השיבה לטיעון זה באמצעות חוו"ד משפטית של עו"ד אוהד אדרי, מיום 23/05/13, המבסס את מסקנתו על ההקבלה להוראות סע' 19(ב)(1)[23] ועל כך שהרעיון המונח ביסוד מתן הפטור, זהה בשניהם וגם הלשון בה נקט המחוקק.

עו"ד אדרי מבסס את מסקנתו גם על קביעתה המצמצמת של הלכת עמאש, לפיה הפטור מכוח סע' 19(ב)(1) חל רק כאשר מדובר בהרחבת דירה קיימת ואינו חל כאשר מדובר בבנייה חדשה.

לטענתו אמירה זו יפה גם למבחן הפטור לפי סע' 19(ב)(3), זאת לאור הרעיון הזהה המונח ביסוד שני סעיפי הפטור, של 'תכלית סוציאלית' – מתן עזרה לאלו המתגוררים בשכונות השיקום, ולכן היא מחייבת להחריג מתחולתו בניה חדשה.

כ"כ לטענת עו"ד אדרי חוק בינוי ופינוי אינו חל על קרקע ריקה ותנאי לתחולת הפטור הינו מגורים קיימים בפועל.

<u>הכרעה</u>

[23] איני מוצא מקום לחזור על הנאמר בחוות הדעת.
[24] רע"א 8565/10 נאסר עמאש ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב שומרון.

10.9 אפתח בכך, שבמהלך הדיון הבהרתי לצדדים שהסוגיה הינה סוגיה משפטית שאינה בתחום מומחיותי, אך מאחר והונחה לפתחי אדרש לה עפ"י מיטב הבנתי, תוך שמירת זכות מי מהצדדים לפנות לועדת הערר, ככל שיחפוץ בכך.

10.10 לגופו של עניין, נימוקי הועדה לא שכנעו אותי שהמימוש המבוקש אינו חוסה בצילו של הפטור לפי סע' 19(ב)(3), כפי שיפורט להלן.

10.11 אכן, הפטורים הקבועים בסעיפים קטנים 1 ו- 3 של סעיף 19(ב) מנוסחים בלשון קרובה ("...<u>השבחה במקרקעין למגורים</u> המצויים / הנכללים וכו'"), אך אין די בכך כדי לעשות גזירה שווה לגבי המקרים בהם הם יחולו או לא, זאת מאחר שכל אחד מסעיפי הפטור עוסק בסוגייה אחרת לחלוטין.

10.12 אני מקבל את טיעונו של עו"ד זלבסקי לפיו יש להתחקות אחר מהותו של חוק בינוי ופינוי על מנת לתת את הפרשנות התכליתית הנכונה לפטור העוסק באזורי שיקום.

10.13 הפטור לפי סע' קטן 1 עוסק בשיקום שכונות ואילו הפטור לפי סע' קטן 3 עוסק בבינוי פינוי, שמהותם שונה. שיקום שכונות עוסק בשיפור הקיים ע"י שיפוצו ו/או הרחבתו ואילו **בינוי פינוי עוסק <u>בפינוי הקיים ובנייה מחדש</u>**.

10.14 אשר על כן, כיצד ייתכן לומר שהפטור מהיטל השבחה באזורי שיקום חל רק במקרים של הרחבות בניה?

10.15 בחוות דעתה של הועדה נטען כי חוק בינוי ופינוי אינו חל על קרקע ריקה. איני מקבל זאת. במקרה הנדון לא רק שאין עסקינן בקרקע ריקה, אלא שעיקר תכליתה של התכנית בה הינה להתגבר ולעקוף את הבעייתיות שנוצרה עקב קיומו של מבנה בית הכנסת בשטח הנכס שלא אפשר הוצאת היתר בניה.

10.16 עולה מן האמור, כי יש להחיל את הוראת הפטור האמור בסע' 19(ב)(3) לתוספת השלישית במקרה הנדון.

10.17 כעת אעבור לדון בסוגיות השמאיות על הצד שחוות דעתי לא תאומץ ע"י מי מהצדדים.

<u>עלות עודפת בגין חניון תת קרקעי</u>

10.18 הצדדים מסכימים כי המצב התכנוני החדש מחייב את בניית החניות בקומת המרתף, בשטח של 1,202 מ"ר[25], שתרומתן הכוללת לשווי שלילית, לעומת המצב הקודם בו התאפשר פתרון חניה בחצר, ולכן יש להפחית משווי המצב החדש את העלות העודפת הנובעת מהקמתו, אך הם חלוקים לגבי אופן חישוב העלות העודפת.

10.19 שמאי הועדה, בשומתם, חישבו את העלות העודפת בגין בניית החניות התת קרקעיות, לפי 1,700 ₪ למ"ר מרתף, זאת ללא הצגת תימוכין או תחשיב מפורט, אך בתגובתם לשומת המבקש, הם הציגו תחשיב שונה לחלוטין.

10.20 להלן עיקרי טיעוני שמאי המבקש:

- העלות העודפת נחלקת לשני מרכיבים: האחד - עקב הפסד רווח לחניות עיליות והאחר - עקב הפסד ישיר בגין בניית קומת המרתף.

- **הפסד הרווח לחניות עיליות** חושב בגין 36 מקומות חניה, על בסיס שווי מכירה של 22,500 ₪ למקום חניה עילי[26], המשקף שווי מכירה של 1,500 ₪ למ"ר חניה עילית, לפי שטח מקום חניה של 15 מ"ר, כולל העמסת שטח כניסה ותמרון.

- הובאה בחשבון עלות בניית חניה עילית של 220 ₪[27] למ"ר.

- להלן תחשיב הפסד הרווח לחניות עיליות:

שווי קרקע למ"ר 1,500 ₪ / 1.17 / 1.2 - 220 ₪ =	848.4 ₪
מספר מקומות חניה עליות	36
שטח חניה עלית	15 מ"ר
שווי חניון עילי (הפסד רווח)	458,136 ₪

- **ההפסד הישיר עקב בניית חניון במרתף** חושב בגין 38 מקומות חניה במצב החדש, על בסיס שווי מכירה של 30,000 ₪ למקום חניה תת קרקעי[26]. כ"כ, הובאה בחשבון עלות אגרות בניה והיטלי הפיתוח של 250 ₪ למ"ר, המביאה

[25] 1,202 מ"ר = 154.88 מ"ר מבואות וחדרי מדרגות + 1,046.91 מ"ר חניה תת קרקעית.
[26] מבוסס על הכרעת שרביט שפירא לנכס בעיר פתח תקוה.
[27] מבוסס על 195 ₪ עלות בניה ישירה + תכנון וייעוץ הנדסי 3.5% + עלויות תקורה ניהול ופיתוח 5% + ועלויות מימון 5%.

לעלות בניה של 2,313 ₪[28] למ"ר מרתף לחניה. להלן תחשיב העלות העודפת לבניית החניון במרתף:

שווי למכירה	30,000 ₪ × 38 מקומות = 1,140,000 ₪
שווי מכירה למ"ר חניה	1,140,000 ₪ / 1,202 מ"ר = 948 ₪
שווי קרקע למ"ר חניה	950 ₪ / 1.17 / 1.2 - 2,313 ₪ = 1,638 ₪ -
שטח החניון התת קרקעי	1,202 מ"ר
הפסד ישיר בגין בניית חניה במרתף	1,968,275 ₪-

- סיכום ההפסד בגין גידול מספר מקומות החניה ודרישת מיקומן בקומת המרתף:

(הפסד ישיר) 1,968,275 + (הפסד רווח) 458,136 ₪ = 2,426,411 ₪

שמאי הועדה השיבו כי תחשיב שמאי המבקש מתעלם מחסכון בעלויות בניה לחניה על קרקעית במצב תכנוני חדש.

<u>הכרעה</u>

10.21 אפתח בכך כי תחשיב העלות העודפת שהוצג בתגובת הועדה נופל בגדר תיקון שומה ולכן איני מקבלו (ראו האמור בסע' 0 דלעיל).

10.22 שמאי המבקש טען כי מחיר חניה תת קרקעית גבוה מחיר חניה עילית, אך טיעון זה לא בוסס על נתוני אמת מהפרויקט עצמו ולכן איני מקבלו. יש לזכור שעסקינן בשמאי מטעם המבקש שאמור להיות נגיש למידע האמור.

10.23 לאחר שבחנתי את העלויות העודפות, כפי שנטענו על ידי הצדדים, מצאתי את העלות העודפת, כפי שנטענה ע"י שמאי הועדה, בסך של 1,700 ₪ למ"ר, כסבירה ולכן אני מאמצה. יש לציין שעלות זו מביאה בחשבון את החיסכון בבניית חניה עילית.

<u>ערכי השווי</u>

10.24 הצדדים חלוקים בסוגיית ערכי השווי שיש להביא בחשבון באומדן ההשבחה.

[28] מבוסס על 1,800 ₪ עלות בניה ישירה + 250 ₪ אגרות והיטלי פיתוח + תכנון וייעוץ הנדסי 3.5% + עלויות תקורה ניהול ופיתוח 5% + ועלויות מימון 5%.

10.25 להלן עיקרי טיעוני שמאי הועדה:

- ביום 17/05/2010 נערכה עסקת מכר במגרש 9 בתכנית 2390 (גו"ח 6132/261), ברח' מח"ל 28-24[29] (להלן: "נכס ההשוואה"), בשטח רשום של 4,610 מ"ר, המיועד, בתב"ע, לבניית 82 יח"ד בשטח של 8,200 מ"ר עיקרי למגורים + 600 מ"ר עיקרי למסחר + שטחי בניה בגג.

- בעסקה נמכרו מחצית הזכויות, תמורת 17,300,000 ₪. כ"כ, בחוזה צוין שבמידה ותאושר תוספת של 8 יח"ד תגדל התמורה ב- 2,500,000 ₪ כולל היטל השבחה בגין הקלות (להלן: "עסקת מח"ל").

שמאי הועדה מציינים בשומתם עסקה זו, ללא ניתוח שמאי שלה, ומחשבים את ההשבחה לפי שווי של 3,350 ₪ למ"ר קרקע מבונה. לעומת זאת, בתגובתם לשומת המבקש הם הציגו את אופן ניתוח העסקה וטענו לשווי גבוה יותר של 4,080 ₪ למ"ר מבונה[30], למועד הקובע, לפני התאמות, ו- 4,692 ₪ למ"ר מבונה, לאחר התאמות.

- מניתוח מחירי מכירה בנכס הנדון מתקבלים ערכי שווי של 16,000 ₪ למ"ר בנוי, כולל מע"מ, ולאחר חילוץ נורמאלי[31] מתקבל שווי הגבוה מ- 4,100 ₪ למ"ר מבונה.

- שמאי הועדה ציינו כי ככל שמנתחים את עסקת המכר נשוא הכרעתנו, אזי יש להביא בחשבון כי במועד העסקה התב"ע החדשה כבר היתה בהליכי תכנון ולכן יהיה יותר נכון לומר שהעסקה משקפת ערכי שווי של המצב החדש בניכוי היוון והיטל השבחה צפוי.

10.26 להלן עיקרי טיעוני שמאי המבקש:

- יש לבסס את ערכי השווי על הכרעת נזרי לנכס ההשוואה, שניתנה בתאריך 13/12/2012, בה נקבע שווי קרקע של 3,350 ₪ למ"ר מבונה למועד הקובע – 15/06/11, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

[29] עפ"י האתר ההנדסי של עיריית תל אביב.
[30] כולל התאמה לזמן, של 0.994, זאת בהתבסס על סקר השתנות מחירי דירות שנערך ע"י השמאי הממשלתי.
[31] השמאי לא הציג את תחשיב החילוץ.

- **התאמת זמן** – הובאה בחשבון הפחתה של 5% המבוססת על נתוני הלמ"ס בדבר "המחירים הממוצעים של דירות מגורים בבעלות דיירים בעיר תל אביב", כדלקמן:

מס' חדרים	תקופה		שיעור השינוי בין התקופות
	רבעון שני 2011	רבעון ראשון 2012	
3.5-4	2,318.7	2,152.9	-7.7%
4.5-5	3,097.9	3,014.8	-2.8%
ממוצע:			-5.2%

- **התאמת צורה** – המבנה הגיאומטרי של נכס ההשוואה נוח יותר לתכנון ומאפשר בינוי של מבני מגורים נפרדים, ואילו המבנה הגיאומטרי של הנכס במצב החדש מחייב בינוי של בניינים צמודי דופן (מבני רכבת), לעומת המצב הקודם בו מבנה החלקה הינו רגולארי. משכך הובאה בחשבון הפחתה של 10%.

שמאי הועדה השיבו שהפחת הנוצר ע"י הבינוי הטורי במצב החדש, מתבטל כנגד היתרון לצפיפות הקומתית של 2 יח"ד לקומה, במצב החדש, לעומת 4, במצב הקודם.

- **התאמת מיקום** – הנכס נחות ביחס לנכס ההשוואה מכיוון שהוא גובל בבית כנסת והוא אינו צופה לנוף, לעומת נכס ההשוואה הפונה לגינה ציבורית. מאידך הנכס פונה לרחוב פנימי ועדיף לעומת נכס ההשוואה הגובל ברחוב מח"ל. ההתאמות הנדרשות הן: הפחתה של 15% עקב חוסר נצפות לנוף, תוספת של 5% עקב קרבה לרח' אונטרמן לעומת רח' מח"ל, והפחתה של 5% עקב הקרבה לבית כנסת, ומתקבלת התאמה מצרפית של הפחתה בשיעור 15%.

שמאי הועדה השיבו לכך כי יתרון הנצפות לנוף מתבטל כנגד הגבילות בציר תנועה ראשי. כ"כ אין להפחית 5% בגין סמיכות לבית כנסת מכיוון שגם נכס ההשוואה סמוך לשב"צ, מעבר לשביל להולכי רגל.

- **התאמת עירוב שימושים** – הובא בחשבון מקדם של 1.15.

- להלן תחשיב שווי מ"ר מבונה אקו' מתואם[32]:

[32] מקדמי הצורה, הסביבה והתקופה הינם מקדמים שליליים, לגביהם יש לבצע פעולת חילוק.

שווי אקוו' ב"שומת ניזרי"	מקדם צורה	מקדם סביבה	מקדם מסחר	מקדם תקופה	שווי אקוו' מתואם
₪ 3,350	*1.1*	*1.15*	1.15	*1.05*	₪ 2,900

הכרעה

10.27 אני מקבל את הסכמת הצדדים לביסוס ערכי השווי על נכס ההשוואה, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות, אך לטעמי נכון יותר לבסס את ערכי השווי על ניתוח עסקת המכר שבוצעה בנכס ההשוואה.

10.28 **התאמת זמן** – לטעמי יש לחשב את התאמת הזמן בהתאם לסקרי השמאי הממשלתי, כך שניתן במקרה הנדון לאמץ את ההפחתה שהובאה בחשבון ע"י שמאי הועדה, בשיעור של 0.5%, במעוגל.

10.29 **התאמת צורה** – מבנה המגרש הבלתי רגולרי, במצב התכנוני החדש, מחייב את שינוי הבינוי האפשרי (ראו התייחסות לכך בסע' 10.50 עד 10.51 בהמשך) ובנוסף לכך, גורם לפחת בתכנון החצר ופיתוחה, אשר היה קיים גם אילולא חל שינוי כלשהו בבינוי במצב החדש. לכן יש להביא בחשבון הפחתה בגין צורת המגרש בשיעור של 5%.

10.30 **נוף לפארק** – נכס ההשוואה פונה בחזיתו הצפונית כלפי "פארק ראש הכפר" הכולל מדשאות, פינות ישיבה מוצלות ובריכת מים. הקרבה לפארק יוצרת נוף ירוק ופתוח, פתיחות לאוויר, והנאה מיידית מהשימוש בו. לפיכך אני מקבל את ההתאמה שהובאה בחשבון ע"י שמאי המבקש, של 15%.

10.31 **קרבה לבית כנסת** – איני מקבל את טיעונו של שמאי המבקש לפיו יש לבצע התאמה בגין קרבה לבית כנסת, כיוון שגם נכס ההשוואה גובל במגרש המיועד לבניית בית כנסת (בהתאם לתשריט תכנית 2390).

10.32 **גבילות בכביש ראשי** – רחוב מח"ל בקטע הנדון הינו כביש בינוני, אולם רחוב אונטרמן הינו פנימי ושקט יותר לכן מקדם ההתאמה הראוי הינו 2.5%.

10.33 **התאמת עירוב שימושים** – אני מאמץ את הסכמת הצדדים לתוספת של 15%, עקב מניעת המטרד הנוצר עקב העירוב של שימושי מסחר עם מגורים בנכס ההשוואה.

10.34 **ניתוח עסקת ההשוואה** – אני מקבל את גישת הצדדים לפיה יש לנתח את עסקת ההשוואה תוך בידוד השפעת העלות העודפת של בניית מרתף על התמורה, כך שערכי השווי ישקפו בניה ללא מרתף חניה. מאחר ועסקת המכר מגלמת את העלות העודפת של הקמת חניון תת קרקעי, הרי שלשם קבלת תמורה המשקפת את העדר הצורך בבנייתו יש להוסיף למחיר החוזי את העלות העודפת של בניית המרתף.

10.35 שטחי החניה במרתף, בגרמושקה, המסתכמים ב- 3,244.61 מ"ר, נותנים מענה ל- 105 יח"ד, כולל הדירות שבקומת הגג. על מנת לחשב את העלות העודפת החוזית, יש להביא בחשבון רק את העלות העודפת הנוצרת בהתאם לזכויות הבניה החוזיות (89 יח"ד, כולל דירות הגג). התאמה זו תחושב על בסיס היחס בין הצפיפות האפשרית בתב"ע לעומת הצפיפות המאושרת בהיתר הבניה, דהיינו כ- 85% (= 89 / 105).

10.36 הצדדים מנתחים את עסקת ההשוואה על בסיס שטחי הבניה שאושרו בהיתר הבניה, הכולל הקלות שאושרו. איני מקבל זאת מאחר ועסקינן בעסקה מורכבת אשר מחד, קיימת בה תמורה ידועה וסופית בגין זכויות הבניה התב"עיות ומאידך קיימות בה התניות כאלו ואחרות בגין זכויות בניה נוספות הפוגמות בסופיות הנתונים. מה גם שאין בידי מידע לגבי התמורה ששולמה בסופו של דבר, בגין התוספות. במקרה זה יש לבסס את השווי על נתוני הבסיס של החוזה, המבוססים על זכויות הבניה הודאיות שאינן כוללות את הפוטנציאל להקלות.

10.37 יחד עם זאת, השתמשתי בנתוני תכנית הבקשה להיתר על מנת לקבל אינדיקציה לביקוש או לאפשרות היישום של בניית השטחים הפחות עיקריים (ראו פירוט בהמשך).

10.38 אני מקבל את טיעונו של שמאי המבקש לפיו יש להביא בחשבון גם את שטחי הממ"דים בניתוח השווי.

10.39 **להלן ניתוח עסקת ההשוואה**:

	ז. בניה	מקדם	שטח אקו'
אחסנה במרתף	336 מ"ר[33]	0.30	101 מ"ר
שטח עיקרי - מסחר	600 מ"ר	2.00	1,200 מ"ר
שטח עיקרי - מגורים	8,200 מ"ר	1.00	8,200 מ"ר
ממ"דים	1,068 מ"ר[34]	0.80	854 מ"ר
דירות גג	775 מ"ר[33]	1.25	969 מ"ר
מרפסות מקורות	984 מ"ר[35]	0.40	394 מ"ר
מרפסות גג	665 מ"ר[33]	0.40	266 מ"ר
חצרות צמודות	800 מ"ר[33]	0.25	200 מ"ר
שטח אקו' ללא פוטנציאל להקלות			12,184 מ"ר
מחיר חוזי למגרש בשלמות			₪34,600,000
עלות עודפת לחניה	1,850 ₪[36]	2,750 מ"ר[37]	₪5,087,857
סה"כ שווי משוקלל המשקף בניה ללא מרתף חניה			₪39,687,857
שווי מ"ר מבונה אקו' בסיסי לפני התאמות			**₪3,257**

10.40 **להלן תחשיב ערכי השווי וההתאמות הראויות, למ"ר מבונה**:

3,257 ₪ צורה / 1.05 העדר נוף / 1.15 זמן / 1.005 = 2,684 ₪

3,150 ₪ **במעוגל** = 1.025 רחוב פנימי × 1.15 העדר עירוב שימושים × 2,684 ₪

<u>זמינות הקרקע במצב הקודם</u>

10.41 הצדדים מסכימים כי במצב הקודם הנכס אינו זמין לבנייה עקב הצורך בפינויו של בית הכנסת כתנאי למתן היתר בניה עפ"י תכנית 2390, לכן בשומותיהם הובאה בחשבון הפחתה המשקפת דחייה להכנת תב"ע חדשה, אשר תסדיר את השימושים והזכויות בחלקה, זאת במטרה לפתור את הבעייתיות הנ"ל.

10.42 להלן עיקרי טיעוני שמאי הועדה:

[33] בהנחת מוצא כי השטח המבוקש בהיתר משקף את הביקוש לשטח זה.
[34] 1,068 מ"ר = 12 מ"ר × 89 יח"ד.
[35] 984 מ"ר = 12 מ"ר × 82 יח"ד.
[36] בנטרול חיסכון בבניית חניה עילית.
[37] 2,750 מ"ר = 85% × 3,245 מ"ר שטח החניה התת קרקעית בהיתר.

- הובא בחשבון מקדם דחייה המשקף משך זמן של 3 שנים, עד לאישור תב"ע בסמכות ועדה מחוזית, הכולל את: הכנת התכנית, המלצת עיריית תל אביב להפקדת התכנית, אישור הועדה המחוזית ופרסום בילקוט הפרסומים.

- יש להביא בחשבון שיעור היוון של 7% בשל גורמי אי הודאות והסיכון הכרוכים באישור התב"ע החדשה.

- יש להביא בחשבון היטל השבחה צפוי (השמאי מפנה למדגם הכרעות כתימוכין לטיעונו).

- מקדם ההפחתה הראוי לשווי מצב קודם, המשקף העדר זמינות והיטל השבחה צפוי, בהתאם לנוסחת הזמינות, הינו - 0.69.

10.43 להלן עיקרי טיעוני שמאי המבקש:

- בית הכנסת הקיים על החלקה לא היה ניתן להריסה, ולכן הפתרון המתבקש על מנת לממש את זכויות הבניה במגרש, הינו הכנת תב"ע בסמכות ועדה מקומית, לפי סע' 62א' לחוק, זאת מהנימוקים הבאים:

  - רכישת הזכויות בנכס ע"י המבקש התבצעה ביודעין שמתנהל הליך תכנוני להכנת תב"ע בסמכות ועדה מקומית, אשר אושרה להפקדה כשלושה חודשים טרם רכישת הזכויות[38].

  - התב"ע פורסמה להפקדה כתכנית בסמכות ועדה מקומית, ורק לאחר מכן, הועדה המחוזית משכה את התכנית מידי הועדה המקומית מכיוון שהיא כללה גם הוראות לגבי מגרש אחר שסומן כיחידת שטח נפרדת.

  - לו היה פונה הרוכש הסביר למהנדס עיריית תל אביב או ליועץ המשפטי של העירייה, הם היו ממליצים לו לתכנן תכנית בסמכות ועדה מקומית.

  - אילו תכננו את התכנית מלכתחילה כפי מצבה כיום, ולא היו כוללים מגרש חיצוני נוסף, היא הייתה מאושרת כתכנית מקומית וכל הסחבת היתה נמנעת.

[38] השמאי הפנה להחלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה בישיבתה מס' 0021-09ב' מיום 23/09/2009, אשר אישרה את התכנית להפקדה בסמכות ועדה מקומית.

- תקופה סבירה של אישור תב"ע נקודתית מיום הפקדתה בהתחשב בהליך התנגדויות הינה כ- 12 חודשים, אמנם במקרה דנן, תקופת אישור התכנית ארכה כ- 17 חודשים, אך עקב טעות טכנית.

- אין להביא בחשבון היטל השבחה צפוי, מכיוון שהוא מגולם בשיעור ההיוון, ויוצרת כפל מיסוי בצורה פיקטיבית.

- שיעור ההיוון ללא סיכון במגורים הינו כ- 4.2%. הובא בחשבון שיעור היוון של 6% המשקף את גורם הסיכון, כאשר בדחייה של שנה וחצי מתקבל מקדם דחייה של 0.9, כמבטא את התייחסות הקונה הסביר לתקופת הדחייה הצפויה.

הכרעה

10.44 אני מקבל את העיקרון לפיו חושבה אי הזמינות בשומת הצדדים, כתלות במשך הזמן הנדרש להכנת תב"ע חדשה, אך בהתייחס לתקופת זמן שונה. תכנית תא/3877 כללה שינויים תכנוניים נוספים, מעבר לפתרון של פיצול החלקה לשניים והפרדת השטח עליו בנוי בית בכנסת משאר שטח החלקה. לפיכך, בבואנו לבחון את פסק הזמן הראוי והסביר הנדרש להכנת תכנית, אין לבחון זאת בהקשר הכולל של כל רכיבי תכנית תא/3877, אלא רק בהקשר של פיצול החלקה, כפתרון לבעיית פינוי בית הכנסת.

10.45 איני מקבל את טיעונם של שמאי הועדה לפיו יש לחשב את מקדם השווי, המשקף את המצב הקודם, בהתאם לנוסחת הזמינות. השימוש בנוסחת הזמינות אפשרי, כאשר ערכי השווי בכ"א ממצבי התכנון שונים בתכלית וקיימת ידיעה רק לגבי אחד מהם. אין זה המקרה בו עסקינן. שימוש בנוסחה, במקרה זה, משקף גם כפל היטל השבחה.

10.46 בנסיבות דידן סביר להביא בחשבון דחייה של שנתיים בשיעור היוון של 7%, כך שמתקבל מקדם אי זמינות של 0.87.

עלות עודפת בגין בניית גרעין נוסף

10.47 הצדדים חלוקים בסוגיית העלות הנוספת הכרוכה בצורך בבניית גרעין נוסף הכולל: מעלית, גרם מדרגות, מבואת כניסה, התקנת גנרטור נוסף וכד'.

10.48 להלן עיקרי טיעוני שמאי המבקש:

- הבינוי במצב התכנוני החדש מחייב עלויות עודפות בגין חדר מדרגות נוסף, מעלית + פיר מעלית ותוספת גנרטור.

- במבנה בן 7 קומות העלות של בניית חדר מדרגות יקרה יותר עקב דרישת הג"א לבניית מרחב מדרגות הנפרד ממרחב המעלית.

שמאי הועדה השיבו לכך כי הדרישה להפרדת המעלית מחדר המדרגות מתקיימת כבר במצב הקודם, מאחר והנכס כבר כולל 5 קומות.

- להלן תחשיב העלות העודפת לבניית כניסה נוספת של שמאי המבקש[39]:

עלות עודפת בגין הצורך חדר מדרגות ובמעלית נוספים			
סעיף	כמות	עלות לכמות	סה"כ לסעיף
עלות בניית מעלית ל- 6 נוסעים, 7 תחנות:	1	₪ 150,000	₪ 150,000
עלות בניית פיר מעלית ל- 7 תחנות:	7	₪ 10,000	₪ 70,000
גנרטור נוסף:	1	₪ 50,000	₪ 50,000
חדר מדרגות + מבואת כניסה (במ"ר):	231	₪ 3,000	₪ 693,000
סה"כ:			**₪ 963,000**

10.49 להלן עיקרי טיעוני שמאי הועדה:

- סך השטח הציבורי הקומתי במצב הקודם הינו כ- 79.80 מ"ר – עבור 2 כניסות (עפ"י תכנית קומה של בניין דומה באופיו), ואילו במצב החדש הוא מסתכם ב- 73.72 מ"ר – עבור 3 כניסות (עפ"י תכנית הבקשה להיתר). לפיכך אין הבדל בשטח הציבורי הקומתי בין שני מצבי התכנון.

שמאי המבקש השיב לכך כי בהתאם לתכנית אליה הפנה שמאי הועדה, שטחי המבואות וחדרי המדרגות העיליים מסתכמים ב- 393.67 מ"ר המשרתים 36 יח"ד, כלומר 10.93 מ"ר בממוצע ליח"ד. בהתאמה ל- 38 יח"ד מתקבל שטח של 415.5 מ"ר, ובהשוואה לשטח חדר המדרגות והמבואות בבקשה להיתר, של 589.9 מ"ר, מתקבל עודף של 174.4 מ"ר, שעלות בנייתו העודפת הינה 523,200 ₪[40].

- עפ"י תקנות התכנון והבניה הדרישה לגנראטור נוסף הינה בבניינים רבי קומות בלבד, אולם הבניינים במצב התכנוני החדש אינם רבי קומות.

[39] במהלך הדיון הוצג תחשיב המתקן את העלות העודפת ל- 873,000 ₪ סה"כ.
[40] 523,200 ₪ = 3,000 ₪ × 174.4 מ"ר.

<u>הכרעה</u>

10.50 בבואנו לבחון את ההשבחה בנכס יש להביא בחשבון את כל האלמנטים המשפיעים על השווי החדש ולא רק את חלקן. כאמור בסע' 10.29 דלעיל, המצב התכנוני החדש יוצר שינויים בבינוי, שלחלקם השפעה שלילית על השווי, כנטען ע"י הצדדים, ולחלקם השפעה חיובית. מחד, אכן נדרשת בניה נוספת של מעלית ושטחי הבניה הנלווים, אך מאידך, הבינוי במצב החדש מאפשר תוספת של כיווני אויר לחלק מיחידות הדיור ותוספת קומות.

10.51 בנסיבות העניין, גורמים אלו מקזזים זה את זה ולכן אין כל עלות עודפת הנובעת מהצורך בבניית כניסה נוספת.

<u>מחסנים דירתיים במרתף</u>

10.52 הצדדים חלוקים לגבי סוגיית הכדאיות הכלכלית של בניית מחסנים דירתיים במרתף במצב הקודם.

10.53 להלן עיקרי טיעוני שמאי הועדה, לפיהם אין להביא בחשבון את זכויות הבניה למחסנים דירתיים במרתף:

- בכל הארץ, ככלל, ובדרום תל אביב, בפרט, מחסנים תת קרקעיים נבנים רק כחלק מבניית מרתף חניה ולא כקומת מרתף עצמאית לאחסנה בלבד.
- הוצג תחשיב[41] בגישת החילוץ לפיו לא קיימת כדאיות כלכלית לבניית מרתף אחסנה ללא חניה במרתף.

10.54 להלן עיקרי טיעוני שמאי המבקש:

- במצב התכנוני הקודם ניתן לבנות 32[42] מחסנים דירתיים במרתף מכוח תכנית ע'1 בשטח של 12 מ"ר ליח"ד ובשטח כולל נטו של 384 מ"ר.
- לזכויות הבניה למחסנים יש תרומה חיובית לשווי גם אם לא נבנה מרתף חניה.

[41] לא מצאתי לנכון לפרטו.
[42] במהלך הדיון תוקן ל- 38 יח"ד.

- אילו עלות הבניה למחסנים במרתף הייתה יותר גבוהה משווי המכירה אז גם לשיטת שמאי הועדה מקדם השווי אינו 0.3 אלא אפס.

<u>הכרעה</u>

10.55 איני מקבל את טיעונו של שמאי המבקש לפיו בנסיבות העניין קיימת כדאיות כלכלית בבניית מחסנים בקומת המרתף גם ללא בניית חניון תת קרקעי.

<u>שטחי הבניה בגג</u>

10.56 הצדדים חלוקים לגבי שטחי הבניה בגג במצב הקודם – האם בחלופה של חדרי יציאה לגג או בחלופה של דירות גג לפי 65% בניה משטח הגג.

10.57 להלן עיקרי טיעוני שמאי הועדה:

- זכויות הבניה בגג מכוח תכנית ג'1 שייכות למצב התכנוני הקודם ולכן אין להביא בחשבון מימוש חלקי בהתאם לניצולן בפועל, זאת מכיוון שחישוב מימוש חלקי רלוונטי רק לגבי זכויות בניה חדשות.

- חייבת להיות אנלוגיה בין שני מצבי התכנון, כלומר אם כעת קיים מימוש בדרך של היתר בנייה שלא מממש את כל זכויות הבניה, עלינו לקחת את אותו שטח מקביל ואין לקחת זכויות בניה נוספות שממילא אינן מנוצלות בהיתר הבנייה.

- היזם יכול כל יום לשנות את הבקשה להיתר כך שינוצלו יתרת שטחי הבניה בגג אולם במקרה כזה לא יהיה ניתן לגבות היטל השבחה מכיוון שזכויות אלו שייכות למקבץ של מצב תכנוני קודם.

10.58 שמאי המבקש מביא בחשבון את מלוא שטחי הבניה האפשריים בגג במצב הקודם, לפי 65% משטח הגג, ואת שטחי הבניה המבוקשים בלבד במצב החדש, זאת מאחר ומימוש הזכויות הינו בדרך של הוצאת היתר בניה, ובהתאם להוראות התוספת השלישית יש לבחון את ההשבחה בין שווי הזכויות המוקנות במצב הקודם לבין שווי הזכויות המנוצלות בפועל.

<u>הכרעה</u>

10.59 שמאי המבקש מחשב את השווי הקודם לפי ניצול תיאורטי של 65% בניה בגג ויצירת

דירות גג. איני מקבל זאת. אמנם הוראות התכנית מאפשרות בניה שכזו, אך מסקירת הבינוי בבניינים בבניה רוויה בסביבת הנכס, נמצא כי על פי רוב, ככל שנוצלו זכויות הבניה בגגות, נבנו חדרי יציאה לגג ולא דירות גג. אני מסיק מכך כי החלופה המועדפת בסביבה הינה לבניית חדרי יציאה לגג ולכן הניצול המיטבי של תכנית ג'1, במקרה הנדון, הינו בחלופת חדרי יציאה לגג. כך, אגב, התבקש בפועל בהיתר הבניה.

10.60 בשווי הנכס במצב הקודם יש להביא בחשבון 8 חדרי יציאה לגג בשטח 40 מ"ר כ"א, כפי שהובא בחשבון בשומת הועדה.

10.61 במצב החדש ניתן לבנות רק 6 חדרי יציאה לגג, בהתאם למבוקש בהיתר הבניה וכנגזרת של מספר הדירות בקומה.

10.62 במאמר מוסגר יוער כי איני מקבל את טיעונם של שמאי הועדה, לפיו במקרה של שינוי הבקשה להיתר לא יהיה ניתן לגבות היטל השבחה, זאת מכיוון שאילו היה מבוקש שינוי בהיתר לתוספת שטחי בניה בגג אז היה יוצא עדכון שומה המגלם את תוספת השטח.

10.63 **להלן תחשיב ההשבחה**:

מצב קודם						
	ז. בניה, מ"ר	מקדם אקו'	מקדם זמינות	שטח אקו', מ"ר	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
שטח עיקרי	3,200	1.00	0.87	2,784.00	₪ 3,150	₪8,769,600
מרפסות מקורות	384[43]	0.40	0.87	133.63	₪ 3,150	₪420,941
חדרי יציאה לגג	320[44]	1.00	0.87	278.40	₪ 3,150	₪876,960
מרפסות גג	576[45]	0.25	0.87	125.28	₪ 3,150	₪394,632
שווי מצב קודם						₪10,462,133

[43] 384 מ"ר = 12 מ"ר × 32 יח"ד.
[44] 320 מ"ר = 40 מ"ר × 8 יח"ד.
[45] 576 מ"ר = 320 מ"ר חדרי יציאה לגג – 896 מ"ר שטח הגג כולל ממ"דים.

מצב חדש						
	ז. בניה, מ"ר	מקדם אקו'	מקדם זמינות	שטח אקו', מ"ר	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
שטח עיקרי	3,507.41	1.00	1.00	3,507.41	₪ 3,150	₪11,048,342
חדרי יציאה לגג	238.66	1.00	1.00	238.66	₪ 3,150	₪751,779
מרפסות מקורות	364.80	0.40	1.00	145.92	₪ 3,150	₪459,648
מרפסות פתוחות / גג	482.91	0.25	1.00	120.73	₪ 3,150	₪380,292
חצרות צמודות	280.00	0.25	1.00	70.00	₪ 3,150	₪220,500
מחסנים דירתיים במרתף	380.91	0.30	1.00	114.27	₪ 3,150	₪359,960
עלות עודפת מרתף חניה				1,201.79[46]	₪ 1,700	-₪2,043,043
שווי מצב חדש						₪11,177,477
שווי מצב קודם						-₪10,462,133
השבחה						**₪715,344**

11. <u>הכרעה</u>

להלן הכרעתי בדבר גובה ההשבחה בנכס, בגין המימוש המבוקש:

אירוע	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תא/3877	10/02/2012	₪715,344	₪357,672

היטל ההשבחה יוצמד כחוק[47].

תמיר שדה

שמאי מכריע עפ"י חוק התכנון והבניה

[46] שטח המיוחס לחניה + מבואות (ראו הערה 25 דלעיל).

[47] בהתאם לסמכותי לפי סע' 16 לתוספת השלישית לחוק, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, היטל ההשבחה יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה, ולא ישא תשלומי ריבית.

נספח1 – מסמכים שנתקבלו

מס'	תאריך	מאת	נושא
1	29/04/13	מבקש	דרישת תשלום של הועדה, מיום, שהוצאה לחב' נאות מזרחי בע"מ, ע"ס 1,655,178.28 ₪.
1.1	29/04/13	מבקש	שומת השבחה שנערכה ע"י מר יורם ברק.
1.2	29/04/13	מבקש	שומה אחרת שנערכה ע"י מר רונן וגנר.
1.3	29/04/13	מבקש	נסח רישום לגו"ח 6132/292.
1.4	29/04/13	מבקש	חוו"ד משפטית באמצעות מסמך מיום 28/04/13 שהוכן ע"י עו"ד אוהד זלבסקי.
1.5	29/04/13	מבקש	נתוני הלמ"ס מדד המחירים לצרכן (נספח ג').
1.6	29/04/13	מבקש	הכרעת מר נזרי ברח' מח"ל 28-24, ת"א.
2	30/05/13	ועדה	תגובת הועדה באמצעות מסמך מיום 26/05/13 שהוכן ע"י מר יורם ברק.
2.1	30/05/13	ועדה	נספח א' – חוזה מכר מיום 27/05/10 בגו"ח6132/261.
2.2	30/05/13	ועדה	נספח ב' – ניתוח הסכם מכר בגו"ח 6132/261.
2.3	30/05/13	ועדה	נספח ג' – סקר השתנות מחירים – אגף שומת מקרקעין.
2.4	30/05/13	ועדה	נספח ד' – סקר דלפי.
2.5	30/05/13	ועדה	נספח ה' – הכרעות לעניין הפחתה בגין היטל השבחה צפוי.
2.6	30/05/13	ועדה	נספח ו' – פלט מחשב לחישוב אגרות בניה והיטלי פיתוח לעיריית תל אביב.
2.7	30/05/13	ועדה	נספח ז' – מחירון חב' גינדי.
2.8	30/05/13	ועדה	נספח ח' – ניתוח מחירי מכירה מפרויקט גינדי ראשל"צ.
2.9	30/05/13	ועדה	נספח ט' – חישוב עלות עודפת לחניה תת קרקעית.
2.10	30/05/13	ועדה	נספח י' – תכנית בקשה להיתר בניין H.
2.11	30/05/13	ועדה	נספח י"א – חישוב שוליות בנכס הנדון.
2.12	30/05/13	ועדה	נספח י"ב – חישוב כדאיות כלכלית למרתף אחסנה.
2.13	30/05/13	ועדה	נספח י"ג – תחשיב מתוקן.
2.14	30/05/13	ועדה	חוו"ד משפטית באמצעות מסמך מיום 23/05/13 שהוכן ע"י עו"ד אוהד אדרי.
2.15	14/07/13	ועדה	חוזה מכר – לקבל.
1.7	14/07/13	מבקש	גרמושקה.
1.8	14/07/13	מבקש	תמצית הטיעונים באמצעות מסמך שהוכן ע"י מר רונן וגנר.
1.9	14/07/13	מבקש	החלטת ועדה מיום 23/09/09.
1.10	14/07/13	מבקש	ילקוט פרסומים 6134 עמ' 4673-4672 – הודעה על הפקדת תכנית 3877.
1.11	14/07/13	מבקש	פרוטוקול ישיבת מליאה מס' 770 מיום 24/01/11.
1.12	14/07/13	מבקש	עמ' 7 משומת שמאי הועדה לגבי חלקה 261.

מס'	תאריך	מאת	נושא
1.13	14/07/13	מבקש	הבינוי והזכויות במצב קודם לעומת חדש.
1.14	14/07/13	מבקש	עמ' 5 להכרעת מר נזרי לחלקה 261.
1.15	14/07/13	מבקש	טבלה מתוך שומת שמאי הועדה לגבי חלקה 261.
1.16	21/07/13	מבקש	דרפט בקשות להיתר מס' 12-0532 ו- 12-1105.
1.17	21/07/13	מבקש	בדיקה עסקית (דוח אפס), שנערכה ע"י גב' דניאלה פז מיום 03/03/10.
1.18	21/07/13	מבקש	נתוני מכירות בפועל.
1.19	21/07/13	מבקש	מחירון היזם.