שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

02/01/2017

ד' טבת, תשע"ז

מספרנו: 37.1949.01.17

מס' מינוי: 1091-2016

ערר מס' 510/15/45

לכבוד: **ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה**
מחוז מרכז

העוררים: **אביב ירון וחגית ע"י ב"כ עו"ד רמי פילו**
באמצעות מר רועי בלייר ומר אנדרי כץ אהרונוב
שמאי העוררים
רח' בר כוכבא 23, בני ברק
בדוא"ל: roi@shamaoot.co.il

המשיבה: **הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעת שמואל ע"י ב"כ עו"ד עופר צילקר**
באמצעות מר אלי כהן
שמאי המשיבה
רח' המסגר 1, רעננה
בדוא"ל: celi1@012.net.il

שומה מייעצת

גוש 6189 חלקה 1043 תת חלקה 23

רח' דוד בן גוריון 4, גבעת שמואל

1. כללי

בהתאם להוראות סעיף 14 (ג) 2 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה- 1965, מוניתי כשמאית מייעצת להשבחה החלה בנכס עקב מימוש זכויות במכר. בהתאם להחלטת הוועדה בערר מס' 510/15/48 מיום 03.07.2016, התבקשתי לבחון את טענות הצדדים לעניין זה בהתחשב בהשפעת החתימה על הסכם פינוי בינוי במועד הקובע.

במסגרת הדיון בפני הוצגו המסמכים הבאים:

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

1.1 חוות דעת שמאי העוררים מר רועי בלייר ומר אנדרי כץ אהרונוב מיום 21.10.2015 בצירוף המסמכים המפורטים להלן:

תאריך	מהות המסמך
27.07.2016	כתב הערר
	תשובת הוועדה המקומית לכתב הערר
	החלטת ועדת ערר מס' 510/15/48
	הוראות ממ/3180
	מידע מפנקס בתים משותפים בנכס
	הסכם פינוי בינוי בנכס (ללא תאריך) על נספחיו
	החלטת ועדת משנה מס' 2014004 מיום 06.04.2014 להפקדת תכנית 427-0124453 בכפוף לשינויים
	הכרזה על מתחם פינוי ובינוי בנכס מיום 18.03.2015– החלטה מקדמית מיו"ר הוועדה להתחדשות עירונית במשרד הבינוי
	חוזה המכר נשוא המימוש
	בקשה לפטור מהיטל השבחה
	בקשה לקבלת אשראי בסך 50,000 ₪
	מכתב לתשלום תחת מחאה ובקשה נוספת לפטור מהיטל השבחה
	תשובת ב"כ המשיבה לעניין הפטור מהיטל השבחה
	התייחסות לתגובת שמאי המשיבה מיום 03.12.2015
	הודעת ב"כ הדיירים מיום 24.12.2015 לעניין מס' החתומים לפרויקט בינוי פינוי ומיום 23.05.2016 לעניין המועד הקובע
	פרוטוקול והחלטת ועדת משנה מחוזית מיום 27.06.2016 להפקדת תכנית 427-0124453 בתנאים
	בקשה לקבלת מידע מהוועדה המקומית לעניין היתרי בנייה שהונפקו מכח תכנית ממ/3180
21.09.2016	הערות ב"כ העוררים לפרוטוקול הדיון
25.09.2016	עמ' 2-3 להסכם פינוי בינוי בנכס

1.2 חוות דעת שמאי המשיבה מר אלי כהן מיום 26.08.2015. ביום 28.08.2016 התקבלה תגובתו לשומת העוררים. במועד הדיון הוגשה החלטת הוועדה בערר 439/16/48 כהן ערן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעת שמואל (להלן: ערר כהן). ביום 01.11.2016 התקבלה התייחסות ב"כ המשיבה בצירוף היתר בניה מס' 5303 ודף ראשון מתשריט היתר בניה מס' 6003, שניתנו בנכס.

1.3 ביום 20.09.2016 התקיים דיון בפני.

1.4 ביום 27.12.2016 ערכתי ביקור בנכס נשוא חוות הדעת וסביבתו ללא נוכחות הצדדים.

2. <u>מטרת השומה</u>

הכרעה במחלוקת לעניין היטל השבחה בנכס שבנדון בגין מימוש במכר.

3. פרטי הנכס

גוש - 6189,
חלקה - 1043,
שטח רשום - 3,898 מ״ר,
תת חלקה - 23,
מהות הנכס - דירה בקומה שלישית בשטח 74.75 מ״ר,
כתובת - רח׳ דוד בן גוריון 4, גבעת שמואל.

4. התאריך הקובע

המועד הקובע לחוות הדעת הנו מועד כניסתה לתוקף של תכנית ממ/3180 ביום 04.04.2013.

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 סביבת הנכס והבניין

הנכס הנדון ממוקם בחלק המערבי של גבעת שמואל, בסמוך ממזרח למחלף גבעת שמואל, באזור התחום בכביש מס׳ 4 במערב רח׳ ביאליק בצפון, רח׳ בגין במזרח ורח׳ אנקורים בדרום. רח׳ דוד בן גוריון מהווה ציר תנועה מקומי דו-סטרי המתפצל צפונה מרח׳ מבצע קדש.
סביבת הנכס מאופיינת בתנועה ערה ובמבני מגורים בגובה 3-4 קומות על עמודים, שטחים פתוחים, גני ילדים, בית ספר וכדומה.
בסביבה תשתיות מלאות במצב תחזוקה טוב.

5.2 תיאור החלקה

חלקה 1043 בשטח 3,898 מ״ר מהווה חלקה פינתית עם חזית מערבית באורך כ- 77 מ׳ לרח׳ בן גוריון וחזית דרומית באורך כ- 50 מ׳ לרח׳ מבצע קדש. על החלקה קיים מבנה מגורים הבנוי במקבץ המורכב משלושה אגפים בבנייני H, בגובה 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ועם גג שטוח.

החלקה גובלת:

מצפון - במבנה ציבורי המשמש לגן ילדים – ״כלנית״,
מדרום - ברח׳ מבצע קדש ומעברו במבני מגורים ותיקים צמודי קרקע בגובה 2 קומות עם חדרי גג,
ממזרח - במבני מגורים בגובה 2 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת קרקע מסחרית ומבנה מגורים צמוד קרקע בגובה 2 קומות,
ממערב - ברח׳ בן גוריון ומעברו שטח ציבורי פתוח ומעבר לו כביש 4.

5.3 תיאור הנכס

הנכס הנדון מהווה דירת 3 חדרים בשטח רשום של 74.75 מ״ר, הממוקמת בקומה השלישית באגף האמצעי במקבץ.

6. <u>המצב התכנוני</u>

בהתאם למידע שנמסר, התכניות החלות בנכס[1] הנדון הנן:

תכנית	תיאור	סטטוס	י.פ.	תאריך
<u>מצב קודם</u>				
גמ/508	קביעת אזורים	תוקף		22.12.1955
ממ/853	תכנית מפורטת	תוקף	1579	05.05.1972
תרש"צ 3/46/3	תכנית לשיכון ציבורי	תוקף		28.12.1982
ממ/12/852 א'	קביעת אזורים	תוקף	3233	01.08.1985
ממ/10001	שטחי גגות	תוקף	3237	11.08.1985
ממ/10002	גימור גגות בתים משותפים	תוקף	3282	19.12.1985
ממ/10005	מחסנים בק. עמודים מפולשת	תוקף	3282	19.12.1985
ממ/950	תכנית מתאר גבעת שמואל	תוקף	3317	31.03.1986
<u>מצב חדש</u>				
ממ/3180	חדרים על גגות	תוקף	6566	20.03.2013

להלן פירוט עיקרי התכניות הרלוונטיות:

<u>מצב קודם</u>

6.1 <u>ממ/853</u>

התכנית מסווגת את הנכס באזור מגורים ג' ושטח מגרש מינימאלי של 600 מ"ר. הבנייה באזור זה תהיה בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית.

6.2 <u>ממ/12/852 א'</u>

התכנית מסמנת את הנכס כמגרש מס' 9 ביעוד מגורים ג' בו יחולו ההוראות שלהלן:

שטח מגרש מינימאלי - 750 מ"ר,

אחוז בניה לקומה ברוטו - 35%, ולא פחות מ- 90 מ"ר ליח"ד,

מס' קומות - 3 + ע',

קווי בניין - קדמי: 5 מ' (כמסומן בתשריט), צדדי: 4 מ', אחורי: 5 מ'.

6.3 <u>ממ/10001</u>

התכנית קובעת ששטח מרפסות גג פתוחות ללא גג וללא פרגולות לא ייכלל באחוזי הבנייה.

[1] בתחום הנכס חלות גם תכניות מתאר מקומיות, תכניות מתאר מחוזיות ותכניות מתאר ארציות שלא פורטו

6.4 <u>ממ/10002</u>

בהתאם להוראות התכנית הועדה רשאית לאשר חדרי יציאה לגג ממדרגות פנימיות מהדירות שבקומה עליונה **ובתנאי שלמבקש בעלות על חלק הגג הצמוד לדירתו.** השטח הבנוי של חדר היציאה לגג יכלול את שטח היטל המדרגות שלא יעלה על 23 מ״ר וגובהו לא יעלה על 2.5 מ׳. בבניינים חדשים שהקמתם הותרה לאחר אישור התכנית, שטח חדרי הגג ייכלל בזכויות הבנייה המותרות ובבניינים קיימים היא רשאית להוסיף אותם על שטחי הבנייה המותרים.
בנוסף נקבע שלא תותר הקמת חדר יציאה לגג מעל קומה חלקית.

6.5 <u>ממ/10005</u>

התכנית קובעת שבמבנה ללא מרתף, תותר בקומת עמודים מפולשת הקמת מחסן בשטח 30 מ״ר לעגלות ואופניים ומחסנים בשטח של עד 3 מ״ר ליח״ד. התכסית לא תעלה על 25% למבנה עם מקלט תת קרקעי ו-40% למבנה עם מקלט עילי.

6.6 <u>היתרי בנייה</u>

6.6.1 <u>היתר מס׳ 5303</u>

בהתאם להיתר מיום 03.12.1979 אושרה הקמת מבנה מגורים בגובה 3 קומות ל-36 יח״ד.

6.6.2 <u>היתר מס׳ 6003</u>

בהתאם להיתר שאושר ביום 22.10.1981 אושרה תוספת בנייה לבית מגורים בגובה 3 קומות הכולל 24 יח״ד.

<u>מצב חדש</u>

6.7 <u>ממ/3180</u>

בהתאם להגדרת תחום התכנית היא תחול על כל אזורי המגורים בגבעת שמואל אשר עליהם חלה תכנית ממ/10002 ומעדכנת אותה באופן ששטח הבניה לחדר על הגג בבניה רוויה ובבניה צמודת קרקע לא יעלה על 45 מ״ר[2] או 65% משטח הגג, לפי הקטן מבניהם. **במסגרת התנאים להיתר נקבע, בין היתר, שנדרשת הוכחת בעלות על הגג, בדיקה בדבר הצורך לחיזוק הבניין לפי ת״י 413 ושהגישה לחדר תהא מתוך הדירה.**
הקמת חדר על הגג לא תותר מעל קומה חלקית, למעט אם הותר בתכנית שאושרה טרם הפקדת תכנית זו.

במגרשים בהם תכנית בתוקף מחייבת גגות רעפים, תותר הגבהת חלל הגג עד לגובה של 3.0 מ׳ ויותר ניצולו, לרבות קוקיות, בתנאים.

[2] כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות

7. <u>המצב הקנייני</u>

7.1 בהתאם למידע שהופק באמצעות האינטרנט מפנקס בתים משותפים ביום 11.02.2015, עולה שבחלקה 1043 בגוש 6189 בשטח 3,898 מ״ר קיימות 37 תתי חלקות. בהתאם למידע זה תת חלקה 23 בשטח 74.75 מ״ר מהווה דירה בקומה השלישית עם 7/254 חלקים ברכוש המשותף והיא רשומה בשלמות בבעלות קרן קיימת לישראל מיום 15.06.1989. ביום 21.09.2009 נרשמה בה חכירה לטובת אביב ירון חי ואביב (ביטון) חגית בחלקים שווים לתקופה של 49 שנים עד ליום 31.03.2030.
על הנכס רשומה משכנתא מיום 21.09.2009 וכן הערת אזהרה לפי סעיף 126.

7.2 בהתאם לחוזה מכר מיום 09.02.2015, נמכרו הזכויות בנכס תמורת 1,300,000 ₪.

8. <u>עמדות הצדדים</u>

8.1 <u>הנקודות שבהסכמה</u>

8.1.1 תיאור הנכס וסביבתו,

8.1.2 המצב התכנוני והמועד הקובע,

8.1.3 מקדם שווי לחדר על הגג ומקדם דחייה.

8.2 <u>הנקודות שבמחלוקת</u>

8.2.1 <u>שמאי העוררים</u>

לעמדת שמאי העוררים התכנית אינה משביחה את הנכס עקב התנאים להיתר שנקבעו בה ובשל הכרזת הנכס במתחם לפינוי בינוי.
שמאי המבקשים עורכים בחוות דעתם תחשיב חלופי לתוספת בנייה על הגג, אולם לעמדתם ההשבחה מתאפסת עקב עלויות חיזוק הבניין הנדרשות.

8.2.1.1 <u>העדר השבחה בגין התנאים הנדרשים להיתר</u>

<u>תנאים למימוש</u>

בהוראות התכנית נקבעו תנאים להיתר שאינם מאפשרים את מימוש הזכויות כמפורט להלן:

<u>הוכחת בעלות על שטח הגג</u>

גג הבניין מהווה שטח משותף לכל הדיירים וללא הצמדה לתת חלקה 23.

<u>עמידה בת"י 413</u>

בהתאם להוראות התכנית במימוש זכויות הבנייה על הגג, יידרש חיזוק הבניין בהתאם לת"י 413. מצבו הפיסי של המבנה רעוע והוא נבנה לפי היתר שניויים משנת 1981, לכן ניתן להניח שהוא אינו עומד בתנאי ת"י 413. בשיחה מיום 20.10.2015 עם הועדה נאמר לו בפירוש כי יחייבו בחיזוק הבניין.

<u>הסכמת הדיירים לבנייה על הגג</u>

במכתב מיום 31.08.2015, הודיעו 7 דיירים המתגוררים ברח' בן גוריון 4 שהם מתנגדים להקמת חדרי גג לפי תכנית ממ/3180, מאחר שבניה כזו תמנע תמ"א 38 ותוריד את התמורה לשאר הדירות בפרויקט פינוי בינוי עתידי. סירוב זה רלוונטי למועד הקובע מאחר שאז הייתה אפשרות לבנות לפי תמ"א 38.

בערר כהן ברח' בן גוריון 9 לא נטענו הטענות שהועלו בנכס נשוא הדיון וההחלטה משקפת שם הסכמה בין הצדדים ולא החלטה של ועדת הערר.
בערר מס' 8091/14 שיינפלד נר גאון נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעת שמואל[3] (להלן: ערר שיינפלד), הנכס לא כלול במתחם לפינוי בינוי.

8.2.1.2 <u>פינוי בינוי</u>

בהחלטת ועדת המשנה מיום 06.04.2014 הומלץ על הפקדת תכנית 427-0124453 להתחדשות עירונית. בשיחה עם אדריכלית העיר נמסר שקיימת כוונה אמיתית להכרזת המתחם לפינוי בינוי לפי תכנית זו.
ממידע שהתבקש לצורך בחיזוק הבניין לשם קבלת היתר להקמת חדרי גג, נמסר שכלל לא ברור מדוע מתעניינים בשאלת חיזוק המבנה כשהמתחם נמצא בהליכי פינוי בינוי.
בין היזם לדיירים נחתם, ע"י חלק מהדיירים, הסכם היוצר ודאות לפינוי בינוי במתחם. המבקשים חתמו על הסכם זה ביום 09.09.2012.
ב"כ המבקשים מפנה גם למכתבים מעו"ד הרטבי, המייצג את הדיירים, לפיהם חתמו על ההסכם 25 דיירים מתוך 36 וכי התנאי המתלה הראשון התקיים.

כל אלה מעידים כי הסיכוי לקבלת היתר בניה לחדר על הגג נמוך עד כדי אפסי ולכן לא מתקיימת השבחה כתוצאה מאישור התכנית.

[3] לא הוגש ולא אותר – נ.ג.

8.2.1.3 <u>העדר השבחה בגין תוספת חדרי גג בהתחשב בעלויות חיזוק</u>

<u>עלויות חיזוק</u>

עלות החיזוק היחסית של המבקשים עומדת על 33,333 ₪ מסכום כולל בסך 400,000 ₪ לחיזוק הבניין בחישוב על הצד הזהיר, כמפורט להלן:

<u>כלונסאות</u>		
היקף בניין	90 מ'	
מס' עמודות ממ"דים	4	
היקף לחישוב כלונסאות	90 מ'	
מס' כלונסאות	17	
גובה כלונסאות	9 מ'	
מחיר למטר קידוח + יציאה	153 מ'	170 ₪
תוספת בגין ראש כלונס	5%	
מחיר לטון פלדה	12.2 טון	5,480 ₪
סיכום עלות כלונסאות		<u>97,739 ₪</u>
<u>בטון</u>		
<u>עמודים</u>		
מס' עמודים	17	
גובה עמודים	11.2 מ'	
שטח חתך עמוד	0.3 מ"ר	
מחיר למ"ק בטון	57 מ"ק	1,800 ₪
מחיר לטון פלדה	4.6 טון	5,020 ₪
סיכום עלות עמודים		<u>125,755 ₪</u>
<u>קורות</u>		
היקף	90 מ'	
מס' קורות	5	
שטח חתך קורה	0.3 מ"ר	
מחיר למ"ק בטון	135 מ"ק	1,500 ₪
מחיר לטון פלדה	10.8 טון	5,020 ₪
סיכום עלות קורות		<u>256,716 ₪</u>
סה"כ חיזוק שלד		**<u>480,211</u>** ₪

עלויות אלו מבוססות על ניסיון משרדו של שמאי המשיבה, המלווה כ- 20 פרויקטים לחיזוק לפי תמ"א 38.

<u>החלק היחסי בשטח הגג</u>

השטח לחדרי יציאה לגג, בכל הבניין (3 אגפים) עומד על 276 מ"ר במצב הקודם לעומת 540 מ"ר במצב החדש. בהתאם לחלקם היחסי של העוררים יעמוד שטח חדר היציאה לגג על 7.6 מ"ר במצב קודם לעומת 14.9 מ"ר במצב החדש. לעמדתם הבעלים בקומות התחתונות צריכים לשלם השבחה בהתאם לחלקם היחסי בזכויות.

8.2.1.4 שווי

בשל העדר עסקאות בסביבת הנכס, שמאי העוררים קובעים שווי בסך 3,300 ₪[4] למ״ר מבונה בהסתמך על נתונים מפרויקט ״רסקו״ שברמת אילן, המהווה שכונה עם מאפיינים טובים משל הנכס, כמפורט להלן:

תאריך	שטח	שטח מרפסת	תמורה	מחיר למ״ר אקו׳
29.12.2013	128	12	₪ 2,200,520	₪ 16,400
28.11.2013	145	12	₪ 2,283,750	₪ 15,100
31.10.2013	132	12	₪ 2,192,400	₪ 15,900
24.10.2013	146	12	₪ 2,436,000	₪ 16,000
24.10.2013	146	12	₪ 2,370,025	₪ 15,600
23.10.2013	128	12	₪ 2,253,300	₪ 16,800
30.09.2013	131	12	₪ 2,248,225	₪ 16,400
30.09.2013	132	12	₪ 2,172,100	₪ 15,700
29.08.2013	146	12	₪ 2,280,000	₪ 15,000
31.07.2013	131	12	₪ 2,167,025	₪ 15,800
30.07.2013	146	12	₪ 2,436,000	₪ 16,000
25.07.2013	146	12	₪ 2,365,000	₪ 15,600
01.07.2013	131	12	₪ 2,120,000	₪ 15,500
30.06.2013	146	12	₪ 2,365,000	₪ 15,600
20.06.2013	131	12	₪ 2,117,950	₪ 15,500
28.05.2013	128	12	₪ 2,040,000	₪ 15,200
28.05.2013	128	12	₪ 2,025,000	₪ 15,100
22.05.2013	131	12	₪ 2,085,000	₪ 15,200
22.05.2013	132	12	₪ 2,205,000	₪ 16,000
סה״כ ממוצע במעוגל				₪ 15,700
בהתאמה למיקום בנכס הנדון (מקדם הפחתה 15%)				₪ 13,345
הפחתת מע״מ (18%)				₪ 11,309
הפחתת יזמות (15%)				₪ 9,834
בניכוי עלויות בניה (ישירה וכלליות)				₪ 6,500
סה״כ יתרה לקרקע במעוגל				₪ 3,300

8.2.1.5 מקדמים

חדר על הגג - 1.20,

דחייה - 0.74, מבטא דחייה לחמש שנים בשיעור היוון של 6% מאחר ומדובר בגג משותף.

[4] בתחשיביו רשם 3,960 ₪ למ״ר מבונה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

8.2.2 <u>שמאי המשיבה</u>

8.2.2.1 <u>מהות ההשבחה</u>

לעמדת שמאי המשיבה ההשבחה נובעת מהגדלת חדרי היציאה לגג מ-23 מ״ר ליח״ד ל-45 מ״ר, סה״כ 22 מ״ר תוספת. ככל שייקבע ששטח הבנייה על הגג הוא בבעלות משותפת, אזי חלקם של העוררים יעמוד על 15.12 מ״ר במצב חדש.

8.2.2.2 <u>התנאים הנדרשים להיתר</u>

<u>ת״י 413</u>

לעמדת ב״כ המשיבה לא הוצגה הוכחה בדבר חובת החיזוק בנכס ומטעם זה בלבד, יש לדחות את הטענה. תקן 413 נכנס לתוקפו בשנת 1975 בעוד שהיתר הבניה הראשון בנכס הופק בשנת 1979 והיתר נוסף לשינויים הופק בשנת 1981, לכן סביר להניח שהבניין בנוי לפי התקן והוועדה לא הייתה דורשת בנסיבות אלו את חיזוקו. בנוסף הוועדה אינה מחייבת באופן גורף את חיזוק המבנה לפי ת״י 413 וזה כפוף לבדיקה במועד הבקשה להיתר בניה, לפיכך אין לבצע הפחתה מההשבחה בגין עלויות החיזוק.

<u>הסכמת הדיירים לבנייה על הגג</u>

בערר שיינפלד בגו״ח 6189/954, וועדת הערר החליטה שאין מקום להתערב בשומת הוועדה שקבעה השבחה לחדר גג בדירה בקומה עליונה בבניין משותף, מאחר שהובא בחשבון מקדם שווי לזכויות המשותפות (מושע) והתאמה.

בערר 574/15/48 אליהו ואח׳ נ׳ הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעת שמואל (להלן: ערר אליהו), נדונה סוגיה דומה ונקבע כי אין בעובדה שהגג לא צמוד לדירת הבעלים במועד הקובע כדי לפטור אותם מהיטל השבחה והעדר הרישום משפיע רק על שיעור הדחייה שנקבע ע״י הוועדה על 7 שנים, מאחר שנחתמו חוזי פינוי בינוי והיה מעורב גורם שלישי.

בערר כהן בנכס הנכלל במתחם הפינוי בינוי נשוא השומה הוסכם כי הדחייה תעמוד על 7 שנים במקום 5 שנים.

8.2.2.3 <u>פינוי בינוי</u>

חתימת הדיירים על הסכם הפינוי בינוי אינה משפיעה על ההיתכנות לקבלת היתר בניה מכח התכנית ואין בחתימתם כדי לגרוע מהחבות בהיטל השבחה. החלטת הוועדה להפקיד את התכנית לפינוי בינוי התקבלה ביום 06.04.2014 וההחלטה להכריז על המתחם כמתחם פינוי בינוי התקבלה ביום 13.08.2015 בעוד המועד הקובע הינו ביום 04.04.2013. מכאן שהאירועים הנטענים התרחשו זמן ארוך לאחר המועד הקובע.

8.2.2.4 <u>עלויות חיזוק</u>

עלויות חיזוק, ככל שיידרשו, ייקבעו לאחר בדיקת המבנה הקיים וקביעת הצורך בחיזוקו. שמאי העוררים לא תמך את התחשיב שערך באסמכתאות או תימוכין ולפי גישתו העלות היחסית של הדירה תעמוד על 11,023 ₪ ולא 33,333 ₪ כפי שקבע.

8.2.2.5 <u>שווי</u>

שמאי המשיבה קובע שווי מ״ר מבונה בסך 4,500 ₪ בהסתמך על הנתונים המפורטים להלן:

<u>עיתונות</u>

לפי כתבה שפורסמה בעיתון גלובס מיום 26.10.2011, חברת מגדל הזוהר מכרה בגבעת שמואל קרקע ל- 270 יח״ד תמורת 235,00,000 ₪לפי 870,000 ₪ לקרקע ליח״ד ו-6,960 ₪ למ״ר מבונה.

מכתבה שפורסמה ביום 14.09.2012 באתר The Marker באינטרנט, עולה כי בהתאם לדו״ח משרד האוצר, מסתמנת מגמה של התחממות בשוק הנדל״ן. כמות העסקאות שבוצעה ברבעון השני של 2012, גבוהה מהרבעון הראשון ומהרבעון המקביל אשתקד.

<u>שומה מכרעת</u>

בשומה מכרעת שנערכה ע״י מר בצלאל קציר, נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 4,500 ₪ בגו״ח 6368/3,51 למועד קובע בשנת 2011.

<u>מאגר מידע נדל״ן</u>

תאריך	גו״ח	שטח	תמורה	שווי מ״ר בנוי
22.05.2012	6185/370	173	2,940,000 ₪	16,994 ₪
13.11.2012	6185/370	125	2,210,000 ₪	17,680 ₪
17.01.2013	6185/370	128	1,918,000 ₪	14,984 ₪

<u>עסקאות בסביבת הנכס</u>

תאריך	גו״ח	שטח	תמורה
09.03.2015	6189/1038/16	56.60	1,207,000 ₪
02.09.2015	6189/1040/16	62.60	1,101,500 ₪
09.02.2015	6189/1043/23	74.75	1,300,000 ₪

מניתוח עסקאות אלו ולאחר התאמה לזמן, מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 5,500 ₪.

שווי בשומת העוררים

שמאי המשיבה מציין כי נתוני השווי משכונת "רסקו" אינם רלוונטיים ועלות הבנייה בסך 6,500 ₪ למ"ר שנקבעה בחילוץ השווי שם אינה סבירה לשנת 2013 ומביאה ליתרה נמוכה בשווי הקרקע.

שווי הנכס במצב חדש

שמאי המשיבה מציין כי בבחינת שווי הנכס במצב החדש בשומת העוררים עולה שהשווי צריך להיות כ- 53,000 ₪ ולא 44,199 ₪.

8.2.2.6 מקדמים

חדר על הגג - 1.20 לתוספת השטח,

שוליות - 0.90,

דחייה - 0.74, מבטא דחייה לחמש שנים בשיעור היוון של 6% מאחר ומדובר בגג משותף.

8.2.3 תחשיב

שמאי העוררים		שמאי המשיבה	
שווי מ"ר מבונה	3,300 ₪	שווי מ"ר מבונה	4,500 ₪
שטח יחסי במצב קודם	7.6 מ"ר	שטח שנוסף ליח"ד	22 מ"ר
שטח יחסי במצב חדש	14.9 מ"ר		
מצב קודם			
7.6 מ"ר × 3,960 ₪[5] × 1.2 × 0.75 =	22,591 ₪		
מצב חדש			
14.9 מ"ר × 3,960 ₪[5] × 1.2 × 0.75 =	44,199 ₪		
השבחה			
		22 מ"ר × 4,500 ₪ × 1.2 × 0.9 × 0.74 =	
השבחה	22,609 ₪	השבחה	79,000 ₪
עלות חיזוק יחסית	33,333 ₪-		
השבחה לאחר חיזוק הבניין	0 ₪	היטל השבחה	39,500 ₪

[5] ככל הנראה טעות סופר, החישוב מתאים ל- 3,300 ₪ כפי שקבע

9. עקרונות גורמים ושיקולים בהערכה

באומדן ההשבחה בנכס הנדון הובאו בחשבון בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

9.1 בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה – תשכ"ה,1965 :

9.1.1 **השבחה** - עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

9.1.2 "**מימוש זכויות**", במקרקעין - אחת מאלה:

9.1.2.1 קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם, שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג .

9.1.2.2 התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית.

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

במקרה הנדון המימוש המבוקש הנו לפי ס.ק. (9.1.2.3).

9.2 מיקום הנכס במרקם הכללי של העיר ובמתחם נשוא חוות הדעת.

9.3 המתואר בפרק התכנוני והקנייני.

9.4 השומה נערכה לתכנית ממ/3180 בלבד ואין בה כדי לקבוע האם חלה השבחה בגין תכניות אחרות שאושרו לאחר רכישת הנכס ע"י המבקשים.

9.5 מחירי מקרקעין בסביבה בהתאמה לנכס נשוא חוות הדעת ולמועד הקובע.

10. הכרעה

10.1 תיאור כרונולוגי של האירועים הרלוונטיים

אירוע	תאריך
כניסת ת"י 413 לתוקף	03.12.1975
הקמת הנכס	03.12.1979
תמ"א 38	18.05.2005
תמ"א 38 תיקון 1 א'	16.08.2007
מועד רכישת הנכס[6]	21.01.2009
רישום זכויות החכירה על שם המבקשים	21.09.2009
תמ"א 38 תיקון 2 א'	10.03.2010
תמ"א 38 תיקון 3	11.06.2012
חתימת המבקשים על הסכם פינוי בינוי	09.09.2012
המועד הקובע	04.04.2013
החלטת להפקיד תכנית פינוי בינוי	06.04.2014
מכירת הדירה	09.02.2015
החלטה להכריז על המתחם לפינוי בינוי	13.08.2015

[6] לפי מידע מאתר רשות המיסים

10.2 <u>הזכות לבניית חדר על הגג</u>

<u>הצמדת הגג והסכמת הדיירים בבניין</u>

לעמדת שמאי העוררים, לא ניתן לקבל היתר בנייה בנכס בשל ההתניה בתכנית, הקובעת שנדרשת הוכחת בעלות בגג. סוגיה זו נדונה והוכרעה, בין היתר, בערר (מרכז) 574/15 עמר משה אליהו ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעת שמואל בו קבעה הוועדה:

"ראשית, נבקש להסיר מעל הדרך את טענתם הראשונה של העוררים לפיה, מאחר ובמועד אישור התכנית, לא היה הגג מוצמד לדירתם לא ניתן היה לחייבם בהיטל השבחה וכי למצער היה על הועדה המקומית לחייבם על פי החלק היחסי של זכויותיהם בגג בלבד ולא במלוא ההשבחה הנובעת מהתכנית.

בעניין זה ניתנו פסיקות רבות הן על ידי ועדות הערר השונות והן על ידי בתי המשפט אשר דחו טענות מסוג זה וקבעו כי יש להבחין בין זכויות קנייניות לבין זכויות תכנוניות. כך, שבעוד הזכויות הקנייניות בגג שייכות לכלל דיירי הבניין הרי שהזכויות התכנוניות לבניית החדר על הגג שייכות אך ורק לבעלי הדירה שבקומה העליונה שבבניין ומשכך, רק הם יכולים ליהנות מזכויות אלו.

ככל שבמועד אישור התכנית (הוא המועד בו נבחנת קיומה של ההשבחה במקרקעין) לא היה גג הבניין מוצמד לבעלי הדירה שבקומה העליונה, הרי שהיה על השמאי להביא זאת בחשבון בקביעת גובה ההשבחה בדרך של מתן מקדם דחייה."

מכאן שיש לדחות את עמדת שמאי העוררים בעניין זה, אי הצמדת הגג אינה מאיינת את ההשבחה והשפעתו של מרכיב זה יובא לידי ביטוי במקדם הדחייה למימוש הזכויות.

<u>הסכמת הדיירים לבנייה על הגג</u>

ממכתב שצרפו העוררים (ללא תאריך) עולה כי 7 מתוך 12 דיירים בבניין שברח' בן גוריון 4, "מתנגדים להקמת חדר על הגג בדירה מס' 10, או כל דירה בקומה שלישית ואחרונה, בידיעה שבנייה כזו תמנע תמ"א 38 בעתיד וכן תוריד את התמורה לשאר הדירות בפרויקט". לא ברור למי מופנה מכתב זה.

מאחר שכאמור, הזכות לבניית חדר על הגג מהווה זכות מוקנית לדירה בקומה העליונה, בהתנגדות יתר הדיירים להקמתו יש כדי להשפיע על הדחייה לצורך מימושו ולא על הקניית הזכות עצמה.
לא מצאתי ממש בטענת הדיירים כי מימוש הזכויות בחדרי הגג ימנע את חיזוק המבנה לפי תמ"א 38 או את פינויו ובינויו מחדש, מאחר שככל שהיו נבנים חדרים אלו, לכל היותר, היתה נדרשת תמורה גבוהה יותר לבעלי הזכויות בדירות אלו במסגרת הבינוי מחדש, בין היתר, ע"י דירה מוצעת בשטח גדול יותר.

<u>השפעת הסכם הפינוי בינוי על הזכות לבניית חדרי גג</u>

לפי נתוני העוררים, ההסכם נחתם ביום 09.09.2012, טרם כניסתה לתוקף של ממ/3180, ומטרתו היא להכין תכנית חדשה לאיחוד וחלוקה, עם חלקות נוספות, שתכלול הריסת המבנים הקיימים והקמת 138 יח״ד חדשות לפחות בשטח ממוצע שלא יפחת מ-110 מ״ר. **הסכם זה מהווה הסכם מותלה ולמעשה טרם התקיימו בו התנאים הנדרשים ולכן הוא לא נכנס לתוקף ואינו משנה את זכות העוררים לחדרים על הגג.**

ככל שייקבע שהסכם זה <u>תקף טרם המועד הקובע</u> אזי יש להביא בחשבון את הנקודות הבאות:

בסעיף 6.1 להסכם נקבע שבתמורה למכירת הזכויות החברה תיתן לדיירים שירותי בנייה **והדיירים יעבירו לבעלות החברה ולזכותה את עודף זכויות הבנייה בחלקה.** מכאן שהסכם הפינוי בינוי כולל מכר של העוררים את זכויות הבנייה על הגג לפי תכנית ממ/100002, אלא שמימוש זכויות אלו יתאפשר רק בעתיד מעל הדירות החדשות שתבנינה.

תכנית ממ/3180, נכנסה לתוקף לאחר שזכויות הבנייה על הגג נמכרו. ככל שייקבע שזכויות אלו נוספו לבעלות היזם אזי החבות בהיטל השבחה תחול עליו, משום שבתכנית עתידית שתוגש על ידו יופיעו זכויות הבנייה המוגדלות לחדרי הגג, כזכויות תקפות במצב קודם.

מאחר שבתחשיבי הובא בחשבון מרכיב דחייה ל-7 שנים, תחשיב ההשבחה לא ישתנה גם אם ייקבע שהזכות לבניית חדרי הגג היא בבעלות היזם.

<u>עמידה בת״י 413</u>

רישיון הבנייה למבנה נשוא הדיון ניתן בחודש דצמבר 1979.

ת״י 413 מיום 03.12.1975 פורסם בי.פ. 2185 מיום 15.01.1976 ובא במקום המהדורה מפברואר 1973. מכאן שבמועד הקמת הבניין, היה על מהנדס הקונסטרוקציה לחשב את עמידותו גם כנגד כוחות אופקיים ולהקימו לפי הנדרש בתקן.

בהתאם לכך, הן במועד אישורה של ממ/10002 והן במועד אישורה של ממ/3180, היה על המבנה לעמוד בדרישת התקן.

מאחר שהנתונים שלעיל תומכים בעמדת הוועדה, היה על העוררים להציג אסמכתא לעמדה לפיה נדרש חיזוק המבנה. משלא הוצגה אסמכתא כזו, ובהתחשב בכך שככל שהמבנה אינו עומד בתקן היה נדרש חיזוקו גם במצב קודם, דחיתי את עמדתם לעניין עלויות החיזוק.

10.3 <u>שטח הבנייה לחדר על הגג</u>

שמאי הצדדים מסכימים ששטח הבנייה שנוסף לחדר על הגג עומד על 22 מ״ר לפי 45 מ״ר בתכנית ממ/3180 במקום 23 מ״ר בתכנית ממ/10002

קיבלתי את הסכמתם לעניין זה. מאחר שהרחבת הזכויות לחדר על הגג מקטינה את שטח המרפסת הצמודה אליו, יש להביא זאת בחשבון ההשבחה.

10.4 <u>שווי</u>

שמאי העוררים קובע שווי בסך 3,300 ₪ בהתבסס על חילוץ משווי מ״ר בנוי בשכונת רסקו שבנווה אילן, לעומת שמאי המשיבה המבסס אותו על שווי בסך 4,500 ₪, שנקבע בשומה מכרעת ונתוני מכר מגבעת שמואל.

ממכר דירות בסביבה עולים הנתונים הבאים:

תאריך	גו״ח	כתובת	מחיר מוערך	שטח ברוטו	שווי מ״ר בנוי	שנת בניה
30/12/2013	6189/1038/21	בן גוריון 1	1,100,001 ₪	57	19,298 ₪	1974
05/11/2013	6189/1041/4	בן גוריון 14	1,300,000 ₪	72	18,056 ₪	1950
15/08/2013	6189/1038/22	בן גוריון 1	1,300,000 ₪	57	23,214 ₪	1970

ממכר דירות בבניין עולים הנתונים שלהלן:

תאריך	תת חלקה	כתובת	מחיר מוערך	שטח נטו	שווי מ״ר בנוי
09/02/2015	23	בן גוריון 74[7]	1,300,002 ₪	74	17,568 ₪
15/04/2013	13	בן גוריון 2	950,000 ₪	62	15,323 ₪
23/07/2010	34	בן גוריון 2	1,075,000 ₪	75	14,333 ₪

בשומות מכריעות שנערכו בסביבה נקבעו ערכי השווי שלהלן:

שמאי מכריע	גו״ח	שווי מ״ר מבונה
דורית פריאל	6189/61	6,300 ₪
תמיר שדה	6189/503	6,500 ₪
נאוה סירקיס	6189/99	6,500 ₪
שמואל רוזנברג	6189/233	5,850 ₪
משה נדם	6189/559	6,000 ₪
נורית ג'רבי	6189/102	6,500 ₪
אמנון ניזרי	6189/511	6,500 ₪
גבע בלטר	6189/453	6,500 ₪
יצחק ברמן	6189/197	6,200 ₪
דורית פריאל	6189/199	6,000 ₪
בצלאל קציר	6189/565	6,500 ₪
יעקב פז	6189/285	6,000 ₪
דורית פריאל	6185/273	5,200 ₪

[7] הדירה נשוא הדיון

בהכרעת הח"מ בגו"ח 6189/304 ברח' סמטת רחל 16 ובגו"ח 6189/102 ברח' לוחמי הגטאות 17 קבעתי שווי בסך 6,500 ₪.

לאור מכלול הנתונים ובהתחשב במיקום הנכס ומאפייניו, קיבלתי את השווי שקבע שמאי המשיבה, על הצד הזהיר.

10.5 <u>מקדמים</u>

<u>חדר על הגג</u>

שמאי הצדדים מסכימים למקדם 1.2 לחדר על הגג.

בתחשיבי קבעתי מקדם 1 לחדר על הגג ו-0.2 למרפסת הגג.

<u>שוליות</u>

בהתחשב בשטח הדירות הקיימות לא מצאתי שיש מקום לקבוע מקדם הפחתה לשוליות

<u>עלויות התאמה</u>

מאחר שתוספת הזכויות בתכנית היא לדירה קיימת, הבאתי בחשבון מקדם 0.9 בגין עלויות ההתאמה ופחת תכנוני בדירה.

<u>דחייה</u>

בהעדר רישום הצמדה לגג הבניין ובהתחשב בבעלות המשותפת בו, אימצתי את הדחייה שהוסכמה בערר אליהו לפי 7 שנים בהיוון לפי 6% ומקדם 0.67.

10.6 <u>תחשיב</u>

<u>מצב קודם</u>

מהות	שטח	מקדם	מ"א
חדר גג	23.00	1.00	23.00
מרפסת גג	51.75	0.20	10.35
סה"כ			33.35

<u>מצב חדש</u>

מהות	שטח	מקדם	מ"א
חדר גג	45.00	1.00	45.00
מרפסת גג	29.75	0.20	5.95
סה"כ			50.95

17.60 מ"א X 0.9 X 0.67 X 4,500 ₪ = **<u>47,758 ₪</u>**

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

11. <u>חוות הדעת</u>

בהתאם ובכפוף לכל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שתחול בנכס עקב אישורה של תכנית ממ/3180 ליום 04.04.2013 הינה בסך 47,758 ₪ והיטל ההשבחה בסך 23,879 ₪.

הסכומים יוצמדו למדד בהתאם להוראות החוק.

ולראייה באתי על החתום,



אדר' נורית ג'רבי
שמאית מכריעה