נאוה סירקיס שמאית מקרקעין M.Sc
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

תאריך 28.11.2018

סימוכין 7-764.0

1. ניר דקל ואח' [1] **("המוכרים")**	
ע"י עו"ד יוסף גולדשטיין	**<u>מבקשים</u>**
2. ויתניה בע"מ וויה נדל"ן בע"מ ("הקונים")	
ע"י השמאי ירון ספקטור	
ע"י עו"ד שירי שני	**<u>מבקשות</u>**
הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו	
ע"י השמאי ברוך דוד	**<u>ועדה</u>**

שומה מכרעת

רח' השופטים 29 / רח' אבן גבירול 41
תל אביב

חלקה 109 בגוש 6951

1. מטרת השומה

הכרעה במחלוקת בנושא ההשבחה במקרקעין שבנדון, בעת מימוש זכויות בדרך של מכר.

2. מועד קובע לאומדן ההשבחה

נקבע עפ"י הלכת פמיני (רע"א 4217/04) :-

<u>תכנית</u>	**<u>מועד קובע</u>**
1680	25.12.1981
ע'	13.12.1985
ע'/1	2.4.2003
תא/5000	6.1.2017

[1] הדרישה לתשלום היטל השבחה מהועדה היא לבעלי זכות החכירה בחלקה, דקל ניר, דקל לובימוב רפאלה, דקל יהודה, דקל דוד, גונגרדי דגנית.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

3. מועדים

בתאריך 12.7.2018, נערך דיון בנוכחות שמאי הועדה, מר ברוך דוד והשמאים מטעם הקונים, ירון ספקטור וגלעד גלבאום.
ביקור בנכס ערכתי בתאריך 11.7.2018.

4. מסמכים שנמסרו

1) דרישה לתשלום היטל השבחה עפ"י שומה מתאריך 25.12.2017, נערכה ע"י ברוך דוד , שמאי מקרקעין (כולל נספחים).
2) מטעם ה"מוכרים" נמסר, כי הם חוזרים בהם מהבקשה למינוי שמאי מכריע וישאו בתשלום היטל השבחה שנדרש לתכניות 1680, ע' ו-ע'1.
3) מטעם "הקונים" הוגשה "שומה אחרת" להשבחה בתכנית תא/5000.
השומה נערכה בתאריך 30.5.2018, ע"י ירון ספקטור, שמאי מקרקעין (כולל נספחים).
4) תגובת הועדה ל"שומה אחרת".
5) תכתובת מטעם ב"כ המוכרים והקונים.
6) חוזה מכר.
7) נתוני השוואה (היתרי בניה לענין היקף שטחי שרות בהיתרים).
8) מסמך תכנית בהכנה להתחדשות רח' אבן גבירול.

5. זכויות משפטיות

הנכס הנישום רשום בפנקס הזכויות בלשכת רישום מקרקעין ת"א-יפו.

רישום: חלקה 109 בגוש 6951 (מס' חלקה ישן 13).
שטח חלקה: 421 מ"ר.
הפקעה: רשומה הערה על הפקעה מתאריך 23.1.2018, לפי סע' 5 ו-7 לטובת מדינת ישראל/משרד התחבורה (י.פ. 7634).

בעלות: קרן קיימת לישראל, בשלמות.
חכירה: רשומה חכירה מהוונת [2] שסיומה בתאריך 31.3.2027 ע"ש החוכרים:

	החלק בנכס
דקל לובימוב רפאלה	1/8
דקל יהודה	1/8
דקל דוד	1/4
גונגרדי דגנית	1/4
דקל ניר	1/4

* רשומה הערת אזהרה מתאריך 29.8.2017 לטובת ויתניה בע"מ וויה נדל"ן בע"מ.

[2] בתנאי שטר מקורי 4056/1949 ושטרי תיקון (50289/2009, 33461/2016, 6025/2017).

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

6. תאור הסביבה והנכס

הנכס הנישום ממוקם בפינת הרחובות אבן גבירול והשופטים, במרכז העיר הישנה תל אביב.
רח' אבן גבירול הוא ציר תנועה ראשי המאופיין בשימושים מעורבים של מגורים ומשרדים מעל שטחי מסחר ומרכזי אוכל.
רח' השופטים הינו צדדי, המוליך מרח' שמשון לאבן גבירול ומאופיין בבתי מגורים.

מקרקעי המבקשים היא חלקת קרקע בשטח רשום 421 מ"ר.[3]
בהודעה לפי סע' 5 ו-7 מתאריך 26.12.2017 (י.פ. 7654), פרסם שר התחבורה על כוונה לרכישת שטח תת קרקעי ורכישת זיקת הנאה במפלס הקרקע לפרויקט הרכבת המקומית – קו ירוק- מקטע מרכזי. השטח בחלקת המבקשים נקבע בסך 109 מ"ר והתקופה לתחילת ביצוע הרכישה הוא 8 שנים ממועד פרסום ההודעה ברשומות.

לחלקה מבנה הנדסי דמוי טרפז, גובלת ברח' השופטים מדרום ורח' אבן גבירול ממזרח.
בתחום החלקה בנוי מבנה חד קומתי ותיק, שטחו עפ"י מדידה גרפית כ-100 מ"ר.

הבנין ניבנה בשלבים עפ"י היתרי הבניה שלהלן :-

- רישיון מס' 498 מתאריך 7.9.1928, היתר ל-2 חדרים, מטבח, ב"כ ומרפסת.
- רישיון מס' 515 מתאריך 19.1.1939, שינוי חלק מהשטח לחנות.
- רישיון מס' 1464 מתאריך 12.8.1934, היתר לתוספת 2 חדרים, מטבח ואמבטיה בק"א.

[3] בדף מידע באתר עירית ת"א מצויין שטח מגרש נטו 342.34 מ"ר.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

7. תכנון

<u>תכנית 58- "גדס"</u>

התכנית פורסמה בע.ר 976, בתאריך 4.1.1940.

סווג החלקה באזור "דירות 1".

בניה בשעור 35% בקומה, 3 קומות (לא כולל מרתף וקומת ביניים).

מספר דירות, לא יותר מ-3 דירות לקומה.

צפיפות המגורים לפי חישוב של 9 דירות לכל שטח מינימלי של 500 מ"ר שטח מגרש.

בהחלטת ועדה מס' 164 ב' מיום 16.5.1996, נקבעה תוספת שטחי שרות לתכנית 58.

<u>תכנית 336</u>

פורסמה למתן תוקף בתאריך 5.11.1953, י.פ. 318.

התכנית קובעת כי בבניינים הפונים לרח' אבן גבירול, קומת הקרקע מיועדת לחנויות ולא יותר שימוש למגורים.

גובה המבנים עד 4 קומות כולל קומת קרקע.

קו בנין במגרשים הגובלים ברח' אבן גבירול 9 מ' מגבול מגרש עד לקיר החיצוני ו-5 מ' עד לקולונדה בקומת קרקע ועד לקיר החיצוני בכל קומה מעל הקרקע.

הבניה לאורך רח' אבן גבירול תהא רצופה לאורך 2 מגרשים או יותר.

<u>תכנית 1680</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 10.12.1981, י.פ. 2770.

הועדה רשאית לאשר יציאות לגגות בתנאים הבאים:

- שטח בנוי של היציאות לגג, כולל מדרגות פנימיות, לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו, גובה חלל היציאה יהיה 2.5 מ'.
- היציאה תהא במדרגות פנימיות מן הדירות להן יוצמד הגג.
- לא תותר יציאה לגג על קומה חלקית ועל מבנים בני קומה אחת או שתי קומות (קוטג').

<u>תכנית מ'</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 24.6.1982, י.פ. 2829.

התכנית מגדילה זכויות בניה בשעור 7% בקומה (בבניינים בהם הזכויות עד 38% בקומה).

במגרשים קטנים מ-500 מ"ר הבינוי המרבי 40% בקומה.

זכויות בניה:	161%, בק"ק 35% ובקומה טיפוסית 42%.[4]
קווי בנין:	חזית אבן גבירול - 9 מ' (רוחב קולונדה 4 מ'), חזית השופטים - 4 מ'. צידי 1 - 0, צידי 2 - 3 מ'.

[4] עפ"י דף מידע תכנוני באתר עירית ת"א יפו.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

<u>תכנית ע'</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 28.11.1985, י.פ. 3275.

תכנית "מרתפים" המתירה בנית מרתף בשטח קונטור קומה טיפוסית.

שימושים לחניה, מקלט, מעליות, מדרגות, חדרי שרותים כלליים לדיירים ובתנאי שירשמו כרכוש משותף. יתרת השטח, מותר להקצות מחסנים לדיירי הבית עד 6 מ"ר לדירה.

<u>תכנית ג'</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 21.4.1994, י.פ. 4208.

הותר לבנות חדרי יציאה לגג כתוספת לדירות בקומה עליונה. שטח תוספת 23 מ"ר.

השטח הנ"ל לכל דירה בגג בנוסף לשטח העיקרי, על פי תכניות החלות בנכס.

<u>תכנית ע/1</u>

תכנית "מרתפים", פורסמה למתן תוקף בתאריך 18.3.2003, י.פ. 5167.

מתירה בנית 2 קומות מרתפי חניה בשטח תכסית 80%.

בבניינים בעלי חזית מסחרית שטחי מסחר זכאים למרתף בגודל יחידת המסחר.

<u>תמ"א 38</u>

תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה.

התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 18.5.2005 (י.פ.5397) ונערכו לה תיקונים מס' 1, 2 ו-3 (פורסמו בתאריכים 16.8.2007, 10.3.2010 ו-11.6.2012, בהתאמה) בנוסח משולב.

התכנית תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1 בינואר 1980, למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו.

הועדה המקומית לאחר שקבלה חוו"ד ממהנדס הועדה המקומית, רשאית להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים.

תותר הוספת יחידות דיור במבנה אחד, באחת מהאפשרויות הבאות:

- סגירה ומילוי של קומה מפולשת.
- הקמת עד שתי קומות + קומה חלקית בשטח עד מחצית הקומה מתחתיה (תיקון 3).
- הקמת אגף נוסף למבנה.

הקמת קומות נוספות תהא בתנאים הבאים:

- הקומה הנוספת לא תחרוג מקו ההיקף של הקומה מתחתיה, למעט חריגות קונסטרוקטיביות.
- תוספת תכלול מרחב מוגן או חדר מחוזק עפ"י דין.
- תכניות לבניה על גגות בתים, יחולו על גג הקומה הנוספת עפ"י תכנית זו.
- הקמת קומה נוספת, יכולה לשמש גם להרחבת דיור של הדירות בקומה העליונה בבנין.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

<u>תיקון מס' 2 לתמ"א 38</u>

הותרה הריסה ובניה מחדש של המבנה. יעוד המבנה החדש ושטחי הבניה יהיו לפי התכניות המפורטות שחלות במקום בתוספת שטחי בניה האמורים בתכנית זו.
קומה טיפוסית מורחבת: קונטור קומה קיימת + 13 מ"ר לכל יח"ד קיימת בקומה.
תוספת הבניה תהא 1.5 קומה לבנין בן קומה, תוספת 2.5 קומות לבניין בן 2 קומות ותוספת 3.5 קומות לבניין בן 3 קומות.

<u>תכנית בהכנה מס' 507-0292060</u>

בתאריך 7.6.2015, פורסמה הודעה ברשומות (י.פ. 7075) הודעה לפי סע' 77 ו-78 לחוק, בדבר הכנת תכנית והגבלת הוצאת היתר בניה.
מטרת התכנית, להטמיע את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38, לעודד התחדשות מבנים, עירוב שימושים, להגדיל צפיפות יחידות דיור, לקבוע הוראות עיצוביות ולהגדיר זכויות ונפחי בניה, כל זאת תוך התבססות על ייעודי הקרקע והפרצלציה המאושרים.

הוראות בניה:

מס' קומות	במגרשים הנמצאים בתחום "הכרזת אונסקו", 7 קומות מהן ק. עליונה חלקית. במגרשי פינה – גובה וחתך הבינוי לרחוב הניצב יהיה זהה לרח' אבן גבירול.
קווי בנין	קווי בניין קדמי ל-2 רחובות ע"פ תכנית תקפה (לא יותרו הקלות בקו בניין). קו בניין ממוצע אחורי 5 מ' (ניתן 50% - 4 מ' ו-50% הנותרים 6 מ').
קולונדה	קומת קרקע לאורך אבן גבירול תחויב בקולונדה בעומק לפחות 4 מ' מקו הבניין. בבניין פינתי תחויב קולונדה גם ברחוב הניצב לאבן גבירול. קומות 8 ו-9 בנסיגות של 3 מ' מהחזית.
שימושים	ק"ק מסחר ב-2 הרחובות. ביתר הקומות, מגורים, תעסוקה, מסחר, ציבורי מלונאות.
צפיפות יח"ד	שטח עיקרי ממוצע לא יפחת מ-53 מ"ר ליח"ד, שטח מינימלי עיקרי ליח"ד 35 מ"ר.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

<u>תכנית תא/5000</u>

תכנית מתאר תל אביב –יפו אושרה למתן תוקף בתאריך 22.12.2016, י.פ. 7407.
תכנית כוללנית, לא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה והבינוי כפוף להכנת תכנית מפורטת.

עיקרי הוראות התכנית:
קביעת אזורי יעוד, הגדרת שימושים ושטחי הבניה המרביים.
שטחי הבניה במגרש הוגדרו עפ"י "רח"ק" (רצפה חלקי קרקע) שמשמעו, יחס בין שטח המגרש לבין שטחי הבניה המותרים ברמת מעטפת הכוללים שטחי עיקרי, שרות, ממ"דים וכל שטח מקורה מעל הקרקע.
בחלק מהמקרקעין מגדירה התכנית טווח בין רח"ק בסיסי לבין רח"ק מרבי הנתון לשיקול דעת הועדה המקומית.

הנכס הנישום כלול "באזור בניה עירונית" במרקם בנוי לשימור (אזור תכנון מס' 301) ורח' אבן גבירול מסומן כציר מעורב.
בחלקה זו נקבע רח"ק בסיסי/מרבי 2.5.

באזור בניה עירונית תותר בניה חדשה עד לגובה 8 קומות אולם עפ"י "מסמך המדיניות אבן גבירול" מתאריך 7.11.12, גובה המבנים מדרום לככר רבין 6 קומות + קומת גג חלקית.
במסמך המדיניות הנ"ל נקבע כי הבינוי יכלול קולונדה המשכית לקולונדה הקיימת ברחוב.
בהמלצות לתמהיל השימושים נקבע, כי קומת קרקע מחוייבת במסחר לחזית הקדמית ואפשרות לתעסוקה בחזיתות האחוריות, במרתף ובקומה ראשונה תותר הרחבת מסחר, משרדים וכיוצ"ב למעט מגורים וביתר הקומות, יותרו כל השימושים (מגורים, תעסוקה ומלונאות).

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

8. עמדות הצדדים – דיון והכרעה

א. מהות ההשבחה

בסע' 4-(5) לתוספת השלישית, חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 נקבע:

במקרקעין שבהם אושרו מספר תכניות בזו אחר זו, בלי ששולם היטל עקב אף אחד מאישורים הנ"ל, תהא ההשבחה ההפרש בין שוויים של המקרקעין בסמוך לפני אישורה של התכנית הראשונה לבין שוויים מיד ולאחר התכנית האחרונה.

ברע"א 4217/04, ציון פמיני נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים קבע ביהמ"ש העליון, כי חישוב ההשבחה הראוי הוא בשיטת המדרגות המקיים באופן מיטבי את הקשר הסיבתי הישיר בין פעילות תכנונית ובין ההשבחה החייבת בהיטל.

במקרקעי המבקשים אושרו מאז המועד הקובע לחבות בהיטל השבחה (1.7.1975) [5] תכניות בנין כמפורט בפרק התכנון.
הדרישה לתשלום היטל השבחה נקבעה לתכניות 1680,ע', ע'1 ו- תא/5000.

גובה ההשבחה לתכניות אלו נקבע ע"י שמאי הועדה כדלהלן:-

תכנית	גובה ההשבחה
1680	387.5 ₪
ע	98,298 ₪
ע1	867,054 ₪
תא/5000	3,349,500 ₪.

בתאריך 16.4.2018, מוניתי ע"י מועצת השמאים להכריע במחלוקת לגבי גובה ההשבחה שנקבעה לתכניות הנ"ל.
בתאריך 26.4.2018, פנה אלי ב"כ המבקשים, עו"ד גולדשטיין, כי בחוזה המכר הוסכם, כי המוכרים ישאו בהיטל השבחה לתכניות שאושרו עד ליום 6.9.2016 והיטל ההשבחה לתכנית שתקבל תוקף לאחר יום זה יחול על הקונים.
"המוכרים" הודיעו כי הם חוזרים בהם מהבקשה למינוי שמאי מכריע ובכוונתם לשלם את היטל ההשבחה כפי שנקבע בשומת הועדה לתכניות 1680, ע' ו-ע'1.

לאור שבחנתי את שומת הועדה, מקובלת ההשבחה שנקבעה לתכניות 1680, ע' וע'1.
בנסיבות כאמור, אדון במחלוקת להשבחה לתכנית תא/5000 בחבותה נושאים "הקונים".

[5] הוראות מעבר לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 (תיקון מס' 18 התשמ"א-1981).

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

ב. תכנית תא/5000 (6.1.2017)

עמדות הצדדים

		עמדת הועדה	**עמדת המבקשות - "הקונים"**	
			חלופה I	**חלופה II**
גובה השבחה		₪ 3,349,500	לא חלה השבחה -(20,430,000)	לא חלה השבחה -(₪ 16,400,000)
מצב קודם	תכניות רלוונטיות	58 + מ'	58 + מ + תמ"א	58 + מ
	שטחי בניה	678 מ"ר	870 מ"ר	678 מ"ר
	חדרי גג	46 מ"ר (1.5)	69 מ"ר (1.5)	69 מ"ר (1.5)
	סה"כ	747 מ"ר אק'	973 מ"ר אק'	781 מ"ר אק'
מצב חדש	שטחי בניה	1,052 מ"ר	1,052 מ"ר	
	הפחתות:	שטחי שרות לתוספת 2 קומות, בסך 30 מ"ר.	שטחי שרות בכל הבנין (12 יח"ד): ש"ש 234 מ"ר פירים 36 מ"ר ממ"דים 150 מ"ר סה"כ 420 מ"ר	
	שטח עיקרי	1,022 מ"ר	632 מ"ר	
	מקדם דחיה	0.58 לתוספת בניה	0.63 לז.ב. בתכנית תא/5000	
	שווי מבונה	21,000 ₪/מ"ר	21,000 ₪/מ"ר	

ג. מצב קודם

בלב המחלוקת השמאית עומדת השאלה מהו הבינוי הרלוונטי בקביעת השווי במצב קודם. מוסכם, כי יש להביא בחשבון זכויות בניה עפ"י התכניות התקפות (תכנית 58 "גדס", שינוי בתכנית מ', תכניות מרתפים וגגות), והמחלוקת היא לגבי תוספת הזכויות בתמ"א 38.

עמדת הועדה, כי מדובר בזכויות בניה שאינן מוקנות ואינן מחוייבות בתשלום היטל השבחה במכר, כפי שנקבע בערר צור מעוף השקעות נדל"ן נ. הועדה המקומית לתכו"ב ת"א (תא/85064/10).

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

מנגד, טען שמאי המבקשות, השוק משלם עבור הזכויות בתמ"א ובענייננו מדובר בתוספת בת קומה וחצי בשטח 192 מ"ר שיש להביאה בחשבון, כפי שנקבע בערר ת"א/85143/13, רון ציון נ. הועדה המקומית לתכו"ב רמת גן.

סבורים אנו כי מקום בו מדובר בנכס העומד על פני הדברים בדרישות המקדמיות שבלעדיהם אין, לצורך חלותה של תמ"א 2/38, והוכח כי תמ"א 2/38 תרמה לשווי הנכס, הרי אין הצדקה להתעלם מתרומה זו.

נטען כי בפרט בענייננו, קיימת הסתברות גבוהה למימוש הזכויות מכוח תמ"א 38. פרסום הודעה לפי סע' 77, 78 לגבי הכנת תכנית אבן גבירול מס' 060-92-507, המטמיעה את הוראות תמ"א 38 ואף מוסיפה יותר זכויות. יצר ודאות. בהודעה זו ניתנה מדיניות עירונית למימוש התמ"א ולמעשה נשללה ממנה אפשרות לסרב לבניה משיקולים תכנוניים.

הכרעה

1) חבות בתשלום היטל השבחה לתכנית ארצית

סעיף 196 א' לחוק התכנון והבניה מעגן את סמכותה של ועדה מקומית לגבות היטל השבחה בעת "עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג/כאשר מקור ההשבחה הרלוונטי לענייננו היא "תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת ולמעט תכנית כוללנית."

בפס"ד שניתן לאחרונה בבית משפט העליון [6] הדן במעמד תכנית המתאר 32 לצורך חבות בהיטל השבחה נקבע, כי תכנית מתאר ארצית, הכוללת הוראות תכנית מפורטת ואשר מכוחה ניתן להוציא היתרי בניה, מקימה עקרונית חבות בתשלום היטל השבחה.

התכלית הסובייקטיבית העומדת ביסוד חובת תשלום היטל ההשבחה מובילה למסקנה, כי לא סיווג התכנית המפורטת הוא המגבש את חובת תשלום ההיטל, אלא טובת ההנאה הממשית אותה מפיק בעליו או חוכרם של המקרקעין, טובת הנאה אותה עליו לחלוק עם יתר חברי קהילתו, אם באמצעות מימון עלויות התכנון והביצוע של התכנית ואם באמצעות מימון צרכים נוספים של חברי הקהילה.

בהיקש לענייננו, התכנית הארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה, תמ"א 38, מאפשרת להוציא מכוחה היתרי בניה. התכנית כוללת פרטים המנויים בסע' 145 ז' לחוק (קווי בנין, שטחי בניה, מס' קומות) כך שעפ"י הלכת ביהמ"ש הנ"ל, תמ"א 38 מקימה חבות רעיונית בתשלום היטל השבחה.

[6] עע"מ 8600/15 ו- 8600/15, הועדה המקומית לתכו"ב כפר אתא נ. פזגז בע"מ, החברה האמריקאית לגז בע"מ וסופרגז חברה ישראלית להפצת גז בע"מ (פס"ד ניתן בתאריך 1.11.2018).

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

בסע' 19(ב)(10)(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, נקבע פטור מתשלום היטל השבחה בעת מתן היתר בניה:

(ב) לא תחול חובת תשלום היטל השבחה בשל השבחה שהיא אחת מאלה:
(10) השבחה במקרקעין בשל קבלת היתר לבנייה או להרחבה של דירת מגורים, שניתן מכוח תכנית כמפורט להלן:
(א) תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38).

הפטור כאמור ניתן רק בעת הבניה ולמעשה, בכל עסקת מכר של דירת מגורים במרחב העירוני בבנין ותיק, היה נדרש תשלום היטל השבחה עבור תוספת זכויות עפ"י תמ"א. בפועל, גם הועדות המקומיות אינן גובות היטל השבחה בשלב המכר, בטענה כי מדובר בזכויות שאינן "מוקנות" וטרם התגבשו.
תמיכה לכך, היא החלטת ועדת ערר תא"א/5619/05, בענין חנה ואילן כהן נ. הועדה המקומית לתכו"ב רמת השרון, בה נקבע כי התכנית הארצית היא תכנית מיוחדת המתגבשת בעת הוצאת היתר בניה ובאנלוגיה לדיני חברות היא מעין "שעבוד צף".
בענייננו, בשומת הועדה לא נקבעה השבחה במדרגה של תמ"א 38 ולו רק מסיבה זו, עפ"י עקרון רציפות המס, אין לכלול בשווי במצב קודם את זכויות הבניה עפ"י התמ"א.
לאור האמור, אתייחס לחלופה II שערך שמאי המבקשות, קרי זכויות הבניה עפ"י התכניות התקפות ללא הכללת תוספת הזכויות מכוח תמ"א.

2) זכויות בניה

בקביעת השווי במצב קודם התבססו שמאי הצדדים על התכניות התקפות, תכנית 58 "גדס" והשינוי בתכנית מ', בסך 161%, ובתוספת חדרי יציאה לגג.

זכויות הבניה שנקבעו בתכנית הנ"ל (161% לפי חלוקה 35% בק"ק למסחר ו-42% למגורים) מיוחסות לשטח עיקרי ועפ"י החלטת ועדה מס' 164, ניתן להוסיף שטחי שרות, בין היתר, למרחבים מוגנים ולמדרגות ומבואות בשטח מרבי 20 מ"ר.
באופן זה מסתכמים שטחי הבניה בחלקה כדלהלן:

שטח עיקרי 161%	677.8 מ"ר
מדרגות ומעברים (4 קומות * 20 מ"ר)	80 מ"ר
ממ"דים (8 יח"ד * 12 מ"ר)	96 מ"ר
סה"כ	853.8 מ"ר

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

אולם, עפ"י בדיקותי, בשל מגבלת קווי בנין לא ניתן לממש את כל השטח הנ"ל בחלקת המבקשות. עפ"י מדידה גרפית שטח תכסית קומת הקרקע כ-80 מ"ר ושטח קומה טיפוסית כ-167 מ"ר (3 קומות), כך שהשטח הניתן לניצול כ- 581 מ"ר.
יתרת השטח בסך 272.8 מ"ר, הוערכה במקדם מופחת (0.5), בהנחה כי הבניה תתבצע בהליך תכנוני נוסף (תוספת קומה/חריגה בקו בנין אחורי).

חדרי גג

עפ"י תכניות הגגות (תכניות 1680 ו-ג'), ניתן לבנות חדרי יציאה לגג בשטח 23 מ"ר ליח"ד וקיימת מחלוקת בין שמאי הצדדים לגבי מספר חדרי גג שניתן לבנות. בשומות הועדה נקבע 2 חדרים ובשומת המבקשות 3 חדרים.

בתכנית 58 נקבע כי צפיפות המגורים 9 דירות לשטח מגרש מינימלי 500 מ"ר, דהיינו 8 יח"ד בחלקה הנידונה.
בהוראות התכנית נקבע כי מספר הדירות לא יהא יותר מ-3 דירות לקומה, כך שניתן לבנות שתי קומות בנות 3 יח"ד בקומה וקומה נוספת בת 2 יח"ד.
מטבע הדברים דירות עם חדרי יציאה לגג יוקרתיות יותר כך שיש הגיון לתכנן שתי דירות בקומה העליונה כפי שקבע שמאי הועדה. תכנון כזה הובא בחשבון גם בקביעת ההשבחה לתכנית 1680 המהווה את המצב הקודם בענייננו. לכן סברתי כי יש בכך שמירה על עקרון רציפות המס בקביעת השבחה לרצף תכניות ויש לאמצו.

סיכום – מצב קודם:

	שטח מ"ר	**הפחתת מדרגות** מ"ר	**שטח "פלדלת"** מ"ר	**מקדם** שווי	**שטח אקו'** מ"ר
שטח לניצול	581.0	4 * 20	501.0	1.0	501
יתרת ז.ב. לניצול	272.8	20	252.8	0.5	126
חדרי גג	46.0			1.5	69
סה"כ					696

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

ד. מצב חדש

עמדת הועדה כי תכנית זו הוסיפה זכויות בניה בהיקף 305 מ"ר (ברוטו) כאשר מנגד טוען שמאי המבקשות כי התכנית לא הוסיפה זכויות בניה.

בתכנית תא/5000 נקבעה בניה ב-6 קומות וקומה חלקית, בעוד בתכנית "גדס" הבניה ב-4 קומות ובתמ"א 2/38 הותרה תוספת קומה וחצי. כך שבסופו של יום מדובר על הגדלת מספר הקומות.

לגבי זכויות הבניה, מוסכם על שמאי הצדדים כי תכנית תא/5000 מתירה 1,052.5 מ"ר לפי חישוב של רח"ק 2.5 במגרש בשטח 421 מ"ר.
גם במצב חדש, קיימת מגבלת קווי בנין והנסיגות הנדרשות בקומת הגג החלקית, ועפ"י מדידה גרפית, השטח הניתן לניצול הוא חלקי כ-965 מ"ר. [7]
הבניה עפ"י תא/5000 כפופה לאישור תכנית מפורטת. לאור אי הודאות לגבי אפשרות מימוש יתרת הזכויות, סברתי כי אין מקום לגבות היטל השבחה בגינן בשלב המכר אלא בשלב הבניה. כך נקבע בענין יצחק כהן ואורה כהן נ. הועדה המקומית לתכו"ב הרצליה, עמ"נ (ת"א) 23304-06-14.

הדרך הנכונה לחייב את החייב בתשלום היטל השבחה בשלב הראשון בהיטל השבחה על פי אפשרות בנייה מרבית ללא היזקקות להקלה (שאולי לא תינתן) ובשלב השני ככל שתתבקש ותינתן הקלה, בהיטל השבחה בגין השטח נושא ההקלה.

שטח עיקרי

הרח"ק בתכנית תא/5000 משקף שטח מעטפת הבנין ובשומות הצדדים נקבע השטח לחיוב, לאחר הפחתת שטחי שרות.

שמאי הועדה קבע הפחתה לחדרי מדרגות בסך 15 מ"ר בקומה, ובסה"כ 30 מ"ר לתוספת 2 קומות.

שמאי המבקשות קבע הפחתה בסך 420 מ"ר, בכל הקומות, לפי חישוב של שטחי שרות הנדרשים לכל יח"ד. זאת, בהסתמך על היתרי בניה בבניינים חדשים בסביבה. [8]

[7] בקומת קרקע 80 מ"ר + 5 קומות טיפוסיות * 167 מ"ר + קומת גג חלקית 50 מ"ר.

[8] שטחי שרות בשומת המבקשות:

	האלקושי 5 (גו"ח 7111/128)	בוקי בן יגלי 17 (גו"ח 7092/19)	רנ"ק 23 (6902/119)
שטח חלקה (מ"ר)	467	402	415
מס' יח"ד	11	10	10
מס' קומות	6	5	5
שטחי שרות * (מ"ר)	189	200	218
ממ"ד מ"ר	135	116	125
ש"ש יח"ד (מ"ר)	17	20	22

* לא כולל ממ"ד

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

חישוב שטחי שרות בשומת המבקשות:

	שטח מ"ר	מ"ר/יח"ד	פרוט
שטחי שרות	234	19.5	לובי כניסה, מעברים קומתיים, מעלית, מדרגות, חדר אשפה, שטחים טכניים וכיוצ"ב.
פירים	36	3	פירים ומסתורי כביסה.
ממ"דים	150	---	---
סה"כ	420		

בעניינו, מדובר במימוש במכר והחבות בתשלום היטל השבחה גם לחדרי ממ"ד, [9] לכן יש להביאם בחשבון בקביעת השווי.
עפ"י היתרי הבניה שהציג שמאי המבקשות,[8] שטחי שרות בקומה טיפוסית נעים בטווח 20-28 מ"ר ובקומת קרקע 32-37 מ"ר.

בחלקה הנישומה, לאור האילוצים הנובעים מצורת החלקה (אי רגולרית) וקווי הבנין, יש להניח כי ע"מ שניתן יהא לנצל את זכויות הבניה באופן אופטימלי, יפעלו לצמצום שטחי השרות למינימום.
הובאו בחשבון שטחי שרות בקומה טיפוסית בסך 20 מ"ר ובקומת קרקע 32 מ"ר, כולל לובי כניסה.
פירים ומסתורי כביסה לא הובאו בחשבון מהטעם כי לאור אילוצי התכנון ספק רב אם ייבנו.
יתר שטחי השרות סברתי כי תהא עדיפות להתקינם בקומת מרתף.

סיכום מצב חדש

	שטח עיקרי מ"ר	הפחתת שטחי שרות	סה"כ	מקדם	שטח עיקרי אק'
קומת קרקע	80	32	48	1.0	48
קומות 1-5	5 * 167	5 * 20	735	1.0	735
קומה חלקית	50	20	30	1.5	45
			סה"כ		828

[9] החלטת ועדת ערר מס' ימ-8-417/11 בענין חשדר מגדלי שליטה.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

ה. ערכי שווי

מוסכם על שמאי הצדדים כי שווי המקרקעין הוא 21,000 ₪ למ"ר מבונה.

בשומת הועדה הוצגו מחירי מכירה של דירות מגורים יד שניה מהסביבה. (מצ"ב כנספח מס' 1).
רמת המחירים נעה בממוצע 41,280 ₪, ובגישת החילוץ נקבע שווי מבונה בסך 21,000 ₪/מ"ר.

עסקת המכר בנכס

בתאריך 3.9.2017, נמכר הנכס תמורת 22,000,000 ₪, כאשר בחבות בהיטל ההשבחה לתכנית תא/5000 נושאים הקונים.

בניתוח העסקה, נשאלת השאלה, מהן הזכויות שהקונה הביא בחשבון, האם התבסס על התכנון התקף לבניה בשעור 161% + זכויות מכוח תמ"א/2/38 לתוספת קומה וחצי (192 מ"ר), או שהביא בחשבון צפי לבניה מכוח תא/5000 שהיתה ידועה לו בשלב הרכישה?
בחנתי את התמורה בשתי החלופות והמסקנה היא, כי בהשקעה כה גבוהה סביר להניח כי הקונים יממשו את הבניה בחלופה הראשונה שהיא ישימה יותר ובמהלך הבניה יפעלו להכין תכנית מפורטת להגדלת הבניה עפ"י תא/5000.
בניתוח העסקה הובאו בחשבון זכויות בניה בשעור 161% (בניה בכפוף להקלה), זכויות עפ"י תמ"א/2/38 ותוספת קומה עפ"י תא/5000.
מתקבל שווי מבונה מקורב, בגבולות 21,000 ₪/מ"ר. [10]

[10] ניתוח עסקת המכר בנכס:

	שטח מ"ר	מקדם שווי	הקלה /ודאות	שטח אקו'
מסחר	147.35	2.0	0.9	265
מגורים	530.46	1.0	0.9	477
ממ"דים	96.0	1.0	1.0	96
תוספת בניה עפ"י תמ"א	192	1.0	0.9	173
תוספת קומה עפ"י תא/5000	123	1.0	0.58	71
סה"כ				1,082 מ"ר
דחיה להקלה				-5%
שטח אקו'				1,030 מ"ר
שווי מבונה (1,030 מ"ר : 22,000,000 ₪)				21,360 ₪/מ"ר

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

ו. מקדם דחיה

בשומת הועדה נקבע מקדם 0.58 לתוספת השטחים המוקנית בתכנית תא/5000.
המקדם משקף דחיה בת 8 שנים בשעור היוון 7%.

שמאי המבקשות קבע מקדם 0.63, לכלל שטחי הבניה עפ"י תכנית תא/5000.
המקדם משקף דחיה בת 8 שנים בשעור היוון 6%.
לטענתו (ציטוט) "תכנית תא/5000 אינה מוסיפה זכויות בניה, יחד עם זאת גם אם לשיטת הועדה יש תוספת זכויות יש לחשבן בדחיה בשעור 7% המשקף סיכון ואי ודאות להקצאה צפויה לשטחי ציבור ואילו את הזכויות המאושרות לחשב בדחיה של 6% בלבד".

הכרעה

הנכס הנישום נרכש כחודש ימים לאחר אישור תכנית תא/5000 וידוע היה לקונים על תכנית זו. למרות האמור, יש להניח כי יפעלו למימוש מיידי של הבניה עפ"י תכניות תקפות ורק במהלך הבניה ייזמו תכנית מפורטת למימוש תוספת הבניה.
לכן מקובלת גישת שמאי הועדה, כי יש לחשב דחיה רק לגבי תוספת הבניה.

אשר למקדם הזמינות, תכנית תא/5000 הינה תכנית כוללנית והבניה כפופה להכנת תכנית מפורטת. בהוראות התכנית יש אי ודאות גבוהה בכלל ובפרט לבניה בציר אבן גבירול, אשר עפ"י מדיניות התכנון נדרשת הכנת תכנית בינוי לכלל מבנן הבנוי בקיר משותף ורק באישור מהנדס העיר, תותר הוצאת היתר בניה עצמאי לחלקה בודדת הבנויה בקיר משותף.
לאור האמור, מקובל המקדם בשומת הועדה לפי 0.58 לתוספת השטחים בתכנית זו.

ז. השבחה תכנית תא/5000 (6.1.2017)

מצב חדש	828 מ"ר אק'
מצב קודם	696 מ"ר אק'
הפרש שטחים	132 מ"ר אק'
שווי מבונה	21,000 ₪/מ"ר
מקדם דחיה	0.58
השבחה	1,607,760 ₪

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

9. שומה

גובה ההשבחה וההיטל בחלקה הנישומה בעת מימוש במכר:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
1680	25.12.1981	₪ 387.5	₪ 193.75
ע'	13.12.1985	₪ 98,298	₪ 49,149
ע/1	2.4.2003	₪ 867,054	₪ 433,527
תא/5000	6.1.2017	₪ 1,607,760	₪ 803,880

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה, כקבוע בחוק, החל מהמועד הקובע.

ולראיה באה אני על החתום,
נאוה סירקיס
שמאית מכריעה

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

נספח מס' 1

תאריך	גו"ח	כתובת	מס' חדרים	שטח מ"ר	מחיר ₪	מחיר ₪/מ"ר
5/4/2017	6212/1016/14	א. גבירול 178	3	66	2,800,000	42,424
25/5/2017	6213/67/10	א. גבירול 140	3	114	3,500,000	30,701
31/1/2017	6212/1048/21	א. גבירול 180	3	69	3,250,000	47,102
20/6/2017	6951/92/7	א. גבירול 49	3.5	93	3,100,000	33,333
15/3/2017	6214/572	א. גבירול 151	3	55	2,400,000	43,636
15/6/2017	6214/572	א. גבירול 149	2	47	2,200,000	46,809
1/5/2017	6214/49	א. גבירול 135	2	50	2,000,000	40,000
28/2/2017	6212/1050	א. גבירול 190	3	64	2,779,998	43,437
10/8/2017	6212/1049/26	א. גבירול 158	3	76	3,350,000	44,079
					ממוצע	41,280

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net