שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 1 דצמבר, 2013
מספר מינוי: 17076
מספרנו: 314.שומה מכרעת

לכבוד

המבקשים, משפ' אילון	**המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א**
באמצעות השמאית	**באמצעות השמאי**
גב' דרורה שולביץ	**מר דוד אנזנברג**
בדוא"ל droras1@netvision.net.il	ansen-da@zahav.net.il

א.ג.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה – תת חלקה 34/15 בגוש 6769, כפר יונה 16, תל אביב

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון.

בתאריך 13.10.13 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

1. **מטרת השומה:**

1.1 אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965.

1.2 מהות ההשבחה:
מימוש תכניות 2310, ג', ג'1 ואישור הקלה בדרך של בקשה להיתר בנייה.

2. **תאריך קובע לשומה:**

13.04.85 - 15 יום מפרסום אישור תכנית 2310 בילקוט הפרסומים.
06.05.94 - 15 יום מפרסום אישור תכנית ג' בילקוט הפרסומים.
04.09.07 - 15 יום מפרסום אישור תכנית ג'1 בילקוט הפרסומים.
29.08.12 - מועד אישור ההקלה.

3. **ביקור בנכס:**

נערך חיצונית ע"י החי"מ ביום 28.11.13.

4. **פרטי הנכס:**

גוש	6769
חלקה	34
תת חלקה	15
שטח רשום של החלקה	2,184 מ"ר
שטח תת חלקה רשום	49.2 מ"ר (2/32 חלקים)
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	רחוב כפר יונה 16, תל אביב

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

5. **<u>תאור הסביבה:</u>**

5.1 הנכס שבנדון ממוקם מעברו המזרחי של רחוב כפר יונה ומעברו המערבי של רחוב חיים לבנון, בשכונת "רמת אביב" בצפון העיר תל אביב. חזיתו פונה לשביל הולכי רגל.

5.2 רחוב כפר יונה, הינו פנימי וללא מוצא, יוצא מרחוב ברודצקי ממערב.

רחוב חיים לבנון, הינו מרכזי, מקשר בין רחוב קק"ל בצפון לבין דרך נמיר במערב.

5.3 סביבת הנכס מאופיינת בבנייה טורית ותיקה, רוויה, בגובה של 2 קומות.

5.4 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין היתר: כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

6. **<u>תאור הנכס:</u>**

6.1 גבולות הנכס הנדון:

מצפון - שצ"פ ומעברו מבנה טורי מבנייה רוויה ותיקה בגובה 2 קומות.

מדרום - שצ"פ הכולל מקלט ציבורי ומעברו מבנה מגורים טורי מבניה ותיקה בגובה 2 קומות.

ממזרח - מפרץ חניה ומעברו מבנה מגורים טורי מבניה ותיקה בגובה 2 קומות.

ממערב - שצ"פ ומעברו רחוב חיים לבנון.

6.2 החלקה בה ממוקם הנכס הנדון בעלת צורה דמוית מלבן, שטחה הרשום 2,184 מ"ר. לחלקה חזית מערבית בת כ-52 מ' הפונה לרחוב כפר יונה, עומקה כ-42 מ'.

6.3 בחלקה ממוקמים שני מבנים טוריים (צפוני ודרומי) בגובה 2 קומות כל אחד (ק"ק + ק"א), בכל מבנה שתי כניסות ובכל כניסה 4 יח"ד. סה"כ 16 יח"ד בשני המבנים. הגג הינו משופע מרעפים. בין המבנים עובר שביל הולכי רגל.

6.4 נשוא חוו"ד מהווה דירה פנימית בק"א במבנה הצפוני והינה בשטח רשום של 49.2 מ"ר. לדירה שני כיווני אוויר (צפון ודרום) והגישה אליה באמצעות שביל הולכי רגל.

החלק הקיצוני מערבי, במבנה הצפוני, הגובל במפרץ חניה, הורחב חלקית (ההרחבה לא חלה על נשוא השומה).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

7. **<u>המצב התכנוני:</u>**

7.1 תכנית מס׳ 406, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 936 מיום 27.09.62.

התכנית מסווגת את החלקה ל״אזור מגורים א״. הבנייה תעשה לפי תכנית בינוי.

7.2 תכנית מס׳ 2310, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3181 מיום 29.03.85.

החלקה שבנדון מסווגת כאזור מגורים 2 משנה 2 (מגורים ב-2 קומות).

החלקה מסווגת לטיפוס 68/ב, בו שטח דירה קיים הינו 68 מ״ר והתוספת המוצעת הינה 37 מ״ר (סה״כ 105 מ״ר).

תותר תוספת בניה בהתאם לקו בניין להרחבה.

בנוגע לטיפוס 68/ב צוין, כי הדירה כוללת 3 חדרים ומרפסות מקורות בשטח של כ-68 מ״ר בבתים טוריים דו קומתיים עם גגות רעפים. שטח מקסימאלי לדירה מורחבת 105 מ״ר. כל הגגות בקומה השנייה יהיו גגות רעפים.

בין יתר התנאים להוצאת היתר:
יוגשו תכניות להרחבת בית שלם.
היתר הבנייה יחייב הרחבת אגף שלם של הרחבות, לכל גובה הבית בשלב אחד.
במקרים מיוחדים ובהסכמת כל דיירי האגף תהיה רשאית הוועדה המקומית לא לחייב את ההרחבה של הקומה העליונה.
בבתים דו קומתיים, רשאית הועדה המקומית, בהסכמת כל דיירי הבית לאשר תוספת קומה שנייה לדירות בקומות העליונות בגבולות השטח המוגדר וכיסוי גג רעפים.

בהתאם לתשריט הבינוי, מסומנת הרחבה קדמית - 19 מ״ר ואחורית - 18 מ״ר.

7.3 תכנית מס׳ ע׳, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 28.11.85.

בבתי דירות מתירה התכנית הקמת קומת מרתף לפי גודל קומה טיפוסית לשימושים של: חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, תברואתיים, חדרי מדרגות, חדרי שירותים כלליים, מעליות. יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד, לפי 6 מ״ר לכל היותר לדירה. מותר לבנות יותר מקומה אחת בתנאי שתשמש רק את צרכי חנייה.

לא יורשו מגורים במרתף.

גובה קומת המרתף הוא 2.2 מ׳. בבתי דירות גובה קומת המרתף וקומת המרתף התחתונה ייקבע ע״י הועדה המקומית בהתאם לשימושים שיותרו בהם.

7.4 תכנית מס׳ ג׳, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 מיום 21.4.94.

הוראות התכנית מאפשרות בניית חדר יציאה לגג בגגות שטוחים בבנייני מגורים בשטח כולל של 23 מ״ר, מכל דירה בקומה העליונה בבנין. בנוסף מאפשרת התכנית הקמת פרגולה בשטח שלא יעלה על שליש משטח הגג הפנוי.

איסור בניית חדרי יציאה לגג בבניינים בתחום תחולתן של תכניות עיצוב ארכיטקטוני ותכניות להרחבת דיור, אלא אם כן הועדה שוכנעה שאין בבניית חדרי היציאה לגג משום פגיעה ארכיטקטונית בבנין או בתכנית.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

בבניינים חד קומתיים ובקוטג'ים צמודי קרקע תותר עליית גג בחלל גג משופע, ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים.
רום הגג לא יעלה על 6 מ', מדוד מרצפת הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג. שיפוע הגג יהיה בין 50%-40%.

עליית הגג תמוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין, ובהיעדר רישום כנ"ל, עפ"י הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין, ותירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.

7.5 תכנית מס' 2691, אשר פורסמה למתן תוקף ב.י.פ 4490 מיום 11.02.97.

בהתאם להוראות התכנית, הוועדה המקומית רשאית לאפשר הרחבה גם באופן שאינו תואם את נספח הבינוי, אם קיים, בתנאי שמירה על התחום המותר לבנייה ועל שטח ההרחבה המקסימאלי הקבוע בתכנית הראשית.

הבנייה תתבצע ברצף מלמטה כלפי מעלה, במידה ובאופן שיניח דעתו של מה"ע.

במגרשים עם בניינים בני שתי קומות, רשאית הוועדה המקומית לאפשר הרחבת דירה בקומה שנייה בקונטור הבניין הקיים ו/או בחריגה המותרת מהקיים בתחומי קו הבניין האחורי, גם ללא הרחבה בקומה הראשונה. במקרה של חריגה בקונטור הבניין הקיים תידרש הסכמת בעלי הדירה שמתחת.

הוועדה המקומית רשאית לדרוש סדור פיזי של מקומות חניה, עפ"י התקן שבתוקף, במלואו או בחלקו, כתנאי לקבלת היתר בנייה.

7.6 תכנית מס' ח', אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4978 מיום 16.04.01.

התכנית קובעת תקן חניה לשימושי קרקע שונים, זכויות והוראות בדבר הקמת חניונים ציבוריים, וכן הוראות בדבר הקמת קרן חניה.

7.7 תכנית מס' "ע'1", אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.3.03.

התכנית קובעת הוראות להקמת מרתפים ואת השימושים המותרים בהם.

תותר בניית שתי קומות מרתף. בנוסף לשתי קומות מרתף אלו, תותר בניית עד 4 קומות מרתף עבור שטחים כלליים ובלבד ששוכנעה הוועדה כי שטחים אלה דרושים לתפקוד הבניין. היתר בנייה עפ"י תכנית זו יינתן למרתפים בתכסית של עד 80% משטח המגרש. היתר בנייה למרתפים בתכסית הגדולה מ-80% משטח המגרש יינתן בתנאים.

בבניין מגורים עם דירות צמודות קרקע יותרו שטחים נלווים ושטחי שירות כלליים עפ"י תכנית זו, אשר יהיו בנוסף לזכויות הבניה ולשטחי הבניה המותרים במגרש.

בנוסף, בבניינים עם דירות 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 היחידה שמעליו.

יותרו מחסנים דירתיים בשטח של 12 מ"ר נטו ליח"ד.

גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו לא יהיה גדול מ- 4 מ'. גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו לא יהיה גדול מ- 3.5 מ'.
הקמת המרתף תותר עד גבולות המגרש ("קו בנין "0").

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

7.8 תכנית מס' ג'1, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5705 מיום 20.08.07.

בחלל גג משופע תותר בניית עליית גג.
רום הגג לא יעלה על 7 מ'. שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא יקטן מ-40%.
שטח מרפסת הגג לא יעלה על 40% משטח הגג.

כמו כן, התכנית מתירה להקים פרגולה על גגות בתים, בצמוד לחדר היציאה לגג ובנוסף אליו בתנאי, בין היתר, ששטחה לא יעלה על שליש משטח הגג או מרפסת הגג או על פני שטח של 10 מ"ר, הכול לפי הגדול יותר.

בקוטג'ים ובבניינים טוריים, לגביהם לא קיימת הוראה מפורשת בתכנית מאושרת לגביי עיצוב הגג, תותר בניית חדרי יציאה לגג או עליות גג ובלבד שהבנייה תהיה אחידה לבניין כולו.

עליית הגג תמוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין, ובהיעדר רישום כנ"ל, עפ"י הסכמה של בעלי הזכויות במקרקעין כחוק, ותירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.

8. **<u>תיק בניין</u>:**

8.1 לא אותרו היתרי בנייה מקוריים.

8.2 הוצגה בפניי תכנית בקשה להיתר בנייה מס' 12-0778 מיום 1.5.12 שתוכנה: תוספת בניה בקומה ראשונה (הריסת קומה א' ובנייתה מחדש) + עליית גג, לחזית לאחור. שטח הדירה לאחר התוספות יהיה 181.55 מ"ר. תכנון להרחבת שאר הדירות בבניין המהווה מסגרת מחייבת לכל בעלי הדירות. השטחים המבוקשים לבנייה הינם כדלקמן:

קומה	**שטחי בנייה עיקריים במ"ר**	
	קיים בהיתר	**מוצע + קיים**
קומה א	-68	109
קומת גג		60.4
סה"כ	**-68**	**169.4**

בנוסף, מבוקש מקלט בשטח 12.5 מ"ר.

הבקשה אושרה בועדת משנה לתכנון ובניה מס' 2-12-0017 מיום 29.8.12 וכללה את ההתניות כדלקמן:

1. לאשר פתרון עבור חניה הנדרשת עפ"י התקן באמצעות השתתפות בקרן חניה.
2. לאשר את הבקשה כהקלה ל:
   בניית הרחבה ללא רצף על עמודים בקומת הקרקע.
   הקלה בשיעור 6% מהשטח היחסי של המגרש.

בנוסף צוין כתנאי להיתר, שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות מה"ע וסיומו עד גמר עבודות הבנייה ומתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע תנאי זה בהיתר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

9. <u>המצב המשפטי:</u>

9.1 בהתאם למידע מפנקס בתים משותפים אשר הופק באמצעות האינטרנט תת חלקה 15, חלקה 34, בגוש 6769 מהווה דירה בקומה שנייה במבנה ב' והינה כדלקמן:

שטח בנוי במ"ר: 49.2
החלק ברכוש המשותף: 2/32

הבעלות רשומה על שם אילון רון ויאיר אילון עינת בחלקים שווים.

שטח החלקה בשלמות 2,184 מ"ר.

9.2 הוצג בפניי הסכם מכר לפיו נרכשו הזכויות בנכס שבנדון ע"י המבקשים בתאריך 4.11.08. כעולה מההסכם, היטל ההשבחה בגין תכניות שאושרו עד למועד המכר, חל על המוכרים.

הרוכשים נרשמו ביום 19.11.09 בלשכת רשם המקרקעין כבעלים.

10. **<u>טיעוני הצדדים:</u>**

10.1 טענות שמאית המבקשים:

10.1.1 <u>טענה מקדמית בנוגע לאי חבות בהשבחה בגין תכניות שאושרו טרם רכישת הנכס</u>

המבקשים רכשו את המקרקעין ביום 4.11.08. בהסכם המכר נקבע כי היטל ההשבחה יחול על המוכרים. בגין העברת הזכויות ניתן אישור עירייה לפי ס' 10 א' לתוספת השלשית לחוק התכנון והבנייה וזכויות המבקשים נרשמו על שמם בלשכת רישום מקרקעין.

בנוסף, במקרה הנדון מדובר בזכויות שאינן מותנות בשיקול דעת הוועדה המקומית ואינן זמניות ולפיכך, ההשבחה היא בעת המכר ולא בעת מתן ההיתר. כתימוכין, ציינה פס"ד "אליק רון בע"מ"[1] ופס"ד "א.פ.צ. השקעות בע"מ"[2] וכן שומה מכרעת.

לשמאית המכריעה סמכות לדון בטיעונים משפטיים.

לפיכך, אין לחייב בהשבחה בגין התכניות שחלו עד למועד הרכישה.

10.1.2 <u>תכנית ג'</u> (כטענה חלופית לטענה המקדמית)

לאור מיעוט הנתונים למועד הקובע, לא ניתן לחלץ ולבודד את מרכיב השבחת התכנון מיתר המרכיבים. מעיון בנתוני היצע דירות באתר "מידע נדל"ן" עולה כי הביקוש במועד הקובע הינו לדירות הקטנות מ-100 מ"ר, קל וחומר לדירות בשטח מעל 140 מ"ר. דהיינו, ככל שהייתה עליית מחירים בשנים אלו, היא תוצאה של עליית מחירים כללית בשוק המקרקעין.

[1] החלטת בימ"ש בע"א 2851/11/10, הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' אליק רון בע"מ.
[2] החלטת בימ"ש בע"א 1793/09, הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א נ' א.פ.צ. השקעות בע"מ.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

בנוסף, תכנית 2310 מאפשרת בנייה בקומת הגג. ציינה לדוגמא נכס ברחוב הרטגלס 22.

לפיכך, אין השבחה.

לחילופין, עד לאישורה של תכנית ג', הוועדה באופן רציף ועקבי אישרה, בהליך של הקלה, הגבהת חלל הגג לגובה של 7 מ' ויותר ולבנות בחלל הגג שנוצר.

לחילופי חילופין, יש להביא בחשבון את המרכיבים כדלקמן:

מקדם אי ודאות:

מקדם 0.6 עד לאישור תכנית 2691, שלוש שנים לאחר המועד הקובע, שכן אין אפשרות לקבל היתר להרחבת קומה א' ללא הרחבת קומת הקרקע, וזאת גם בהליך של הקלה.

מקדם דחייה:

מקדם לתקופה של 20 שנה, שכן בעת אישור תכנית ג' נדרשה הסכמת כל בעלי החלקה.

הוועדה המקומית במשך שנים לאחר אישור התכניות לא גבתה היטלי השבחה ממוכרי הדירות בשכונה, שכן היה ברור לה שהתכניות במועד הקובע לא העשירו את המוכרים. במועד מאוחר יותר ועד לאחרונה, החתימה הוועדה המקומית את קוני הדירות על כתב התחייבות אותו היא ניסחה לפיו "הואיל ולא ניתן כיום לבנות לפי התכניות הנ"ל ועקב כך ביקשנו, אנו והמוכר לדחות את מועד החיוב למועד מימוש הזכויות הבא בנכס...".צירפה נוסח כתב התחייבות.

מקדם שוליות:

מקדם 0.6 בגין 5 מ"ר נוספים.

מקדם שווי מרפסת ועליית גג:

מקדם מרפסת - 0.3
מקדם עליית גג – 0.7

עלויות התאמה:

בהתבסס על שומה מכרעת שציינה, הובאו בחשבון 18,000 ₪ עבור הוצאות התאמה לתכנית ג'.

שווי מ"ר מבונה:

לפי 3,000 ₪ למ"ר. כתימוכין, ציינה שומה מכרעת.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10.1.3 <u>תכנית ג'1</u> (כטענה חלופית לטענה המקדמית)

בכדי לקבוע שחלה השבחה יש להוכיח שני משתנים כדלקמן:

- עליית שווי המקרקעין במועד הקובע.
- קשר סיבתי ישיר של עליית שווי המקרקעין לאישורה של התכנית, תוך חילוץ ובידוד של מרכיב אישור התכנית מיתר המרכיבים שהביאו לעליית שווי המקרקעין.

כתימוכין, ציינה פס"ד "מ.י.ק נכסים בע"מ"[3], פס"ד "קרית בית הכרם בע"מ"[4] ופס"ד "פמיני"[5].
לטענתה, שמאי המשיבה לא הוכיח משתנים אלו. השווי ב"מצב קודם" לא הוצג ולא נוטרלו המרכיבים האחרים שאינם קשורים בקשר סיבתי ישיר לתכניות המשביחות, ככל שהשביחו.

רוב הבניינים בשכונה בנויים בשתי קומות. זכויות הבנייה הניתנות מכוח תכניות ג' ו-ג'1 מוקנות רק לדירות העליונות. קרי, רק על מחצית מהדירות בשכונה חלה התכנית. השוואת עליית שווי דירות בק"ק למול עליית שווי בדירות העליונות לפני ואחרי אישור התכניות נותנת תמונה מדויקת באם קיימת השבחה כתוצאה ישירה של אישור התכניות.

ניתוח עסקאות שנערכו בשכונה בגושים 6779 ו-6772 בבתים דומים בין השנים 2006 – 2009 מעיד כי שיעור העלייה בשווי הדירות בק"א אינו גבוה יותר משיעור העלייה בשווי הדירות בדירות הקרקע[6]. הניתוח מצביע, לטענת שמאית המבקשים, כי עליית השווי נובעת מעליית מחירים כללית בשוק המקרקעין ולא כתוצאה משינוי תכנוני.

לפיכך, לא חלה השבחה בגין אישור תכנית ג'1.

בנוסף, טענה כי המבנה של התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, בו יש פיצול בין יום אישור התכנית שבו קמה החבות בהיטל, לבין מועד עריכת השומה לעת המימוש הראשון גורם לקושי רב. ההשפעה הפסיכולוגית של זמינות מימוש הזכויות יוצרת הטיות רבות בהערכת השווי למועד הקובע. כתימוכין, הציגה מאמר של פרופ' דניאל כהנמן.

לחילופי חילופין, יש להביא בחשבון את המרכיבים כדלקמן:

מקדם אי ודאות:

בהתאם לתכנית 2310 ההרחבה תעשה לכל האגף. בהתאם לתכנית 2691 ההרחבה תתבצע מלמטה למעלה ברצף. במשך שנים לא ניתנו היתרים בלי הסכמת השכן מהקומה התחתונה להרחבת קומת הקרקע. כתימוכין, צירפה תשובה של בעלי נכס בערר[7] בו רק לאחר 17 שנה התקבל היתר.

---

[3] החלטת בימ"ש בע"ה 7582/91, מ.י.ק. נכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א.
[4] החלטת בימ"ש בדנ"א 3768/98, קרית בית הכרם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים.
[5] החלטת בימ"ש ברע"א 4217/04, ציון פמיני נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים.
[6] צירפה השוואת ממוצע מחירים של 24 דירות קרקע ו-24 דירות בקומה א' לפני ואחרי אישור תכנית ג'1 וכן השוואת שתי דירות בודדות.
[7] ועדת ערר מחוזית, מחוז ת"א, ערר 5340/10, עזרא ונורית חזם נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

הדירה בקומת הקרקע שמתחת לדירה נשוא השומה אינה מורחבת ואף עתה אין מרחיבים את שטחה. לפיכך, ההיתר התקבל בהליך של הקלה.

בשומה מכרעת שציינה הובא בחשבון מקדם אי ודאות של 0.5.

מקדם דחייה:

בנוסף לצורך בהסכמת השכן בקומת הקרקע להרחיב את דירתו, קבלת ההיתר תלויה בקבלת הסכמת 75% מהדיירים. הוועדה המקומית במשך שנים לאחר אישור התכניות לא גבתה היטלי השבחה ממוכרי הדירות בשכונה, שכן היה ברור לה שהתכניות במועד הקובע לא העשירו את המוכרים. במועד המאוחר יותר ועד לאחרונה, החתימה הוועדה המקומית את קוני הדירות על כתב התחייבות אותו היא ניסחה לפיו "הואיל ולא ניתן כיום לבנות לפי התכניות הנ"ל ועקב כך ביקשנו, אנו והמוכר לדחות את מועד החיוב למועד מימוש הזכויות הבא בנכס...". צירפה נוסח כתב התחייבות.

לפיכך, יש להביא מקדם דחייה ל-5 שנים, דהיינו מקדם 0.74.

שווי ב"מצב קודם":

הסיבה להשבחה בגין תכנית ג'1 היא המעבר מגובה מתחת ל-1.8 מ' לגובה שמעל 1.8 מ'. שטחים אלו בתכנית ג' שימוש כמרפסת גג ו/או חלק מחדרי עליית הגג. מקדם שווי למרפסת ב"מצב קודם" הוא 0.3. כתימוכין, ציינה שתי שומות מכריעות.

עלויות התאמה:

בהתבסס על שומה מכרעת שציינה, הובאו בחשבון 40,000 ₪ עבור הוצאות התאמה לתכנית ג'1.

קרן חניה:

הופחת תשלום קרן חניה נוסף הנדרש כתוצאה מההרחבה מתכנית ג'1.

בשומות הוועדה הורד כופר חניה עד שנת 2009, דהיינו השווי בעת אישור תכנית ג'1 ולאחריה גילם את ההפחתה של כופר החניה. נוהג זה אושר ע"י היועמ"ש של עיריית ת"א ומנהל מחלקת היטל השבחה בוועדה. כתימוכין, ציינה שומה מוסכמת ומכתב ממנהל היטל השבחה.

פטור:

לפי ס' 19 (ג) (1) לתוספת השלישית עד לשטח של 140 מ"ר.

מקדם שווי מרפסת ועליית גג:

מקדם מרפסת - 0.3
מקדם עליית גג – 0.7
שווי מ"ר מבונה:

לפי 7,700 ₪ למ"ר. כתימוכין, ציינה שומה מכרעת.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

תחשיב ההשבחה:

שטח עיקרי לחיוב -	20.4 מ״ר
שווי מ״ר מבונה -	7,700 ₪
מקדם עליית גג -	0.7
מקדם מרפסת -	0.3
מקדם שוליות -	0.7

השווי ב״מצב קודם״ (20.4 מ״ר * 7,700 ₪ * 0.3 * 0.7) -	76,969 ₪
השווי ב״מצב חדש״ (20.4 מ״ר * 7,700 ₪ * 0.7 * 0.7) -	32,986 ₪
התרומה לשווי -	43,983 ₪
מקדם דחייה לחמש שנים -	0.74
מקדם אי ודאות -	0.5
התרומה לאחר הפחתת המקדמים -	16,287 ₪
הפחתות:	
עלויות התאמה (40,000 ₪ בדחייה ל-5 שנים) -	(29,600 ₪)
קרן חניה -	(45,000 ₪)

לפיכך, אין השבחה.

10.1.4 <u>הקלות</u>

ערב המועד הקובע להקלות חלה תמ״א 38, לפיה, כל בניה כפופה לה והיא כוללת זכויות נוספות. בערר ״אי.אס נדל״ן בע״מ״[8], קבעה ועדת הערר שברירת המחדל היא לתת זכויות לפי תמ״א 38 ובכדי לא לתת יש להעלות נימוקים משכנעים ובכתב מדוע לא לתת. בהתאם לתיקון 3 לתמ״א 38 ניצול זכויות קודמות הן מכח התמ״א ולכן פטורות.

ההקלה לא קשורה להסכמת השכן. גם אם יש הסכמה צריך לאשר הקלה.

נוספו 5 מ״ר בכדי ליצור חזית אחידה עם הדירה הצמודה שהורחבה בעבר. מאידך, בקומה ב׳ (עליית הגג), לא נוצלו מלוא השטחים המותרים לבנייה.

שטח ההקלה נכלל בפטור של 140 מ״ר לבניה עצמית לפי ס׳ 19 (ג) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה. אילו המבקשים היו מגישים שתי בקשות להיתר, כאשר הראשונה כוללת את ה-140 מ״ר הראשונים (השטח בקומה א׳ לרבות 5 מ״ר בהקלה) והשנייה את ה-30 מ״ר בקומת הגג, הרי שטח ההקלה היה נכלל בפטור. לפיכך, בעת מימוש ע״י היתר, לבעלים הזכות להחליט בעצמם אלו זכויות ינצלו בפטור, מה עוד שבמקרה הנדון ברור כי קודם יש לבנות את קומה א׳ ורק לאחריה את קומת הגג. יש לפרש את החוק באופן המטיב עם הנישום. כתימוכין, ציינה שומה מכרעת.

לפיכך, לא חלה השבחה.

[8] ערר (ת״א) 5440/09, אי.אס נדל״ן בע״מ נ׳ הועדה המקומית לתכנון ובניה ת״א.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

לחילופין, במידה והטענה לעיל לא תתקבל:

שטח הדירה כולל ממ"ד הינו 182.6 מ"ר. לפיכך, ניתן מקדם שוליות של 0.8 מ"ר.

שווי מ"ר מבונה בדירה פינתית בהתאם לשומה מכרעת שציינה הינו 12,000 ₪. לאחר התאמה של 25% לדירה פנימית השווי הינו 9,000 ₪.

תחשיב ההשבחה:

שטח לחיוב -	5 מ"ר
מקדם שוליות -	0.8
שווי מ"ר מבונה -	9,000 ₪
ההשבחה -	36,000 ₪

10.2 טענות שמאי המשיבה:

10.2.1 <u>טענה מקדמית בנוגע לאי חבות בהשבחה בגין תכניות שאושרו טרם רכישת הנכס</u>

התבקש להעריך את ההשבחה לנכס בו לא שולם היטל השבחה מעולם.

המבקשים לא פנו לעירייה על מנת לבצע תיקון שומה.

אין בסמכות השמאי המכריע להכריע בנושאים משפטיים מובהקים.

10.2.2 <u>פטור לפי ס' 19 (ג) (1)</u>

הובא בחשבון פטור לפי ס' 19 (ג) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה. הפטור כפוף לאישור הוועדה המקומית.

תכנית 2310 אשר התירה בנייה בשטח של 105 מ"ר כלולה בפטור, משכך, אינה משביחה.

לגביי תכנית ג', 35 מ"ר כלולים בפטור. לפיכך, בוצע חיוב לגביי 5 מ"ר בלבד. ההקלה בשטח כרונולוגית אושרה לאחר תכנית ג' ועל כן אין להביא פטור בגינה.

10.2.3 <u>תכנית ג'</u>

מקדם אי ודאות ודחייה:

מניסיונו בשכונה, אין בעיה לממש זכויות בדרך של הרחבת בנייה. לפיכך, אין להביא בחשבון דחייה בשל אי ודאות / הסכמת שכנים.

שוק המקרקעין אינו מייחס דחייה נדרשת / הפחתה בגין הצורך בהסכמת שכנים והסכמה זו, ככל שנדרשת, מגולמת כבר בשווי למ"ר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

עלויות התאמה:

אין להביא בחשבון עלויות התאמה / הריסה לניצול חלל גג רעפים במקום בו עסקאות ההשוואה הינה מאותם טיפוסי בניה ובאותה סביבת מגורים מידית ולפיכך העלויות מגולמות בשווי. כתימוכין, ציין 3 שומות מכריעות.

בהתאם לתכנית ג', בכפוף למגבלת 6 מ' גובה ושיפוע גג של 40%, ניתן לבנות בחלל גג כ-40 מ"ר.

שוליות שטחים:

אין להביא בחשבון מקדם שוליות בשכונה בה מנוצלות כל זכויות הבנייה ולעיתים אף מתבקשות הקלות לתוספת שטחים.

תחשיב ההשבחה:

40 מ"ר * 4,500 ₪[9] * 0.7 מקדם בעליית גג = 126,000 ₪

ההשבחה בניכוי הפטור (חיוב רק לגביי 5 מ"ר) = 15,750 ₪

10.2.4 <u>תכנית ג'1</u>

בנוגע לטענת שמאית המבקשים כי יש לבחון שווי "מצב קודם" ושווי "מצב חדש" על בסיס עסקאות לפני ואחרי המועד הקובע, טען כי לא בכל מצב ניתן להוכיח השבחה בדרך זו. לעיתים קיימת השפעה מהפקדת תכנית על שווי המקרקעין ערב אישורה. כתימוכין, ציין 2 שומות מכריעות ופס"ד[10].

מקדם אי ודאות ודחייה:

מניסיונו בשכונה, אין בעיה לממש זכויות בדרך של הרחבת בנייה. לפיכך, אין להביא בחשבון דחייה בשל אי ודאות / הסכמת שכנים.

שוק המקרקעין אינו מייחס דחייה נדרשת / הפחתה בגין הצורך בהסכמת שכנים והסכמה זו, ככל שנדרשת, מגולמת כבר בשווי למ"ר. כתימוכין, ציין 3 שומות מכריעות.

עלויות התאמה:

עלויות התאמה קשורות להרחבה לפי תכנית 2310 ותכנית ג'.

העלויות, ככל שקיימות, מגולמות בשווי למ"ר מבונה ובמקדם שווי לחלל גג.

[9] ציין 2 שומות מכריעות עליהן התבסס.
[10] פס"ד בימ"ש ע"א 1231/93, דורי מנור נ' הוועד המקומית לתכנון ולבניה "המרכז".

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

שוליות שטחים:

אין להביא בחשבון מקדם שוליות בשכונה בה מנוצלות כל זכויות הבנייה ולעיתים אף מתבקשות הקלות לתוספת שטחים.

תחשיב ההשבחה:

בהתאם לתכנית ג'1 ובכפוף למימוש החלקי המבוקש הובאה בחשבון בנייה בשטח של 60.4 מ"ר (תוספת של 20.4 מ"ר ביחס לתכנית ג').

20.4 מ"ר * 9,500 ₪[11] * 0.7 מקדם בעליית גג = 135,660 ₪

10.2.5 <u>הקלות</u>

הבקשה במקרה הנדון אינה לפי תמ"א 38. הבנייה הינה לפי תקן 413 ואין בבקשה שום אלמנט של תוספת בניה מכוח תמ"א 38. מדובר בתוספת בניה של קומה א' או ב'.

בגין ההקלה הכמותית הובאה בחשבון תוספת שטח בפועל של 5 מ"ר.

תחשיב ההשבחה:

5 מ"ר * 15,000 ₪[12] = 75,000 ₪

10.3 להלן תמצית חישובי הצדדים:

תכנית	שמאית המבקשים	שמאי המשיבה
ג'	אין חבות בהיטל השבחה. לחילופין, התכנית לא משביחה. מרכיבים שיש להביא בחשבון: מקדם עליית גג- 0.7 מקדם מרפסת - 0.3 מקדם אי ודאות - 0.6 מקדם דחייה - 20 שנים מקדם שוליות - 0.6 עלויות התאמה - (18,000 ₪) שווי מ"ר מבונה - 3,000 ₪	תחשיב ההשבחה: מקדם עליית גג - 0.7 שווי מ"ר מבונה - 4,500 ₪ שטח עיקרי לחיוב - 40 מ"ר ההשבחה - 126,000 ₪ (15,750 ₪ בניכוי פטור עד 140 מ"ר)

[11] ציין 5 שומות מכריעות עליהן התבסס.

[12] ציין 3 עסקאות מהשנים 2011-2012 ו-2 שומות מכריעות לשנת 2009 ו-2011 עליהן התבסס. יצא משווי ממוצע מתואם של 2,500,000 ₪ וניכה 100,000 ₪ בגין בניה קיימת להריסה. את השווי חילק ב-160 מ"ר אקוו' (105 מ"ר עיקרי + 80 מ"ר גג * 0.7 מקדם בגג).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

תכנית	שמאית המבקשים	שמאי המשיבה
ג'1	אין חבות בהיטל השבחה. לחילופין, התכנית לא משביחה. לחילופי חילופין התחשיב: שטח עיקרי לחיוב – 20.4 מ"ר מקדם שוליות - 0.7 מקדם אי ודאות - 0.5 מקדם דחייה - 0.74 מקדם שוליות - 0.7 מקדם מרפסת - 0.3 מקדם עליית גג- 0.7 שווי מ"ר מבונה - 7,700 ₪ עלויות התאמה - (40,000 ₪) קרן חניה - (45,000 ₪) ההשבחה - 135,660 ₪	תחשיב ההשבחה: שטח עיקרי לחיוב – 20.4 מ"ר מקדם עליית גג - 0.7 שווי מ"ר מבונה – 9,000 ₪
הקלה	התכנית לא משביחה. לחילופין התחשיב: שטח עיקרי לחיוב - 5 מ"ר מקדם שוליות - 0.8 שווי מ"ר מבונה - 9,000 ₪ ההשבחה - 36,000 ₪	תחשיב ההשבחה: שטח עיקרי לחיוב - 5 מ"ר שווי מ"ר מבונה – 15,000 ₪ ההשבחה - 75,000 ₪

11. **<u>הכרעה</u>:**

הכרעות לעניין אומדן שווי למ"ר יוצגו בפרק התחשיב בס' 13 להלן.

11.1 <u>טענה מקדמית בנוגע לאי חבות בהשבחה בגין תכניות שאושרו טרם רכישת הנכס</u>

שמאית המבקשים טוענת כי לאור רכישת הנכס ע"י המבקשים ביום 4.11.08 ורישומו על שמם בלשכת רישום המקרקעין ולאור קיומו של סעיף בהסכם הרכישה לפיו היטל ההשבחה בגין תכניות שאושרו עד למועד המכר, חל על המוכרים, הרי שאין לחייב בגין תכניות שאושרו טרם רכישת הנכס, לרבות תכניות ג' ו-ג'1 הנדונות.

שמאי המשיבה טוען כי התבקש להעריך את ההשבחה לנכס בו לא שולם היטל השבחה מעולם וכי המבקשים לא פנו לעירייה על מנת לבצע תיקון שומה.

הטענה המקדמית הינה משפטית ואינה בסמכותי. יחד עם זאת, לאור החלטות ועדת ערר כי כאשר מונחות מספר שאלות ובהן שאלות משפטיות, בסמכותי להכריע בהן.

להלן אציג את דעתי בעניין:

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

בהתאם לערר בועדה לענייני רישוי 5262/11, פנחס דהאן נ' הועדה המקומית ת"א נקבע כי במקום בו יכול לנצל רק בעל זכויות אחד את הזכויות, הזכויות הינן מוקנות. יצויין כי אף בהתאם לפס"ד טנר[13] נאמר:

"ואכן ההשבחה נגזרת, לעתים, מעצם הזכויות התכנוניות הנוספות בגין התכנית המשביחה, למשל אפשרות הרחבת דירות על גבי דירות בתים כשמזכות תכנונית זו נהנה רק בעל הדירה שבקומה העליונה על אף שהוא אינו הבעלים של שטח הגג. הוא זה שיחוייב בתשלום היטל השבחה. בטענה זו, עקרונית, הצדק עימה".

בפס"ד זה נקבע כי עצם קבלת הסכמת השכנים אינה מהווה ארוע מס. נסיבות המקרה אינן דומות, שכן שם לא היה מכר של הדירה הניתנת להרחבה, אלא היתה הסכמת שכנים אשר הועדה המקומית טענה שמהווה "מימוש זכויות" וטענה זו נדחתה.

בהתאם לפס"ד דניאל[14], אשר נקבע ע"י אותו שופט במועד מאוחר יותר, נקבע כי במקום בו הזכויות מהוות רכוש משותף לועדה המקומית יש את הזכות לבחור את מי לחייב – בעת מכר לבעלים הרשום או בעת מימוש בניה למבקשים לבנות. החלטה דומה התקבלה אף בערר "אלדמע"[15].

לפיכך, בהתאם לפסיקה דלעיל והיות הגג רכוש משותף, ניתן לחייב את המבקשים בהיטל השבחה, כל עוד לא נגבה היטל השבחה קודם בגין בניה זו.

11.2 <u>פטור ל-140 מ"ר</u>

הובא בחשבון ע"י הצדדים פטור עד 140 מ"ר בהתאם לס' 19 (ג) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה. יחד עם זאת, קיימת מחלוקת בין הצדדים לגביי הסדר הנדון לפיו יש לחשב את השטחים הפטורים. שמאית המבקשים טוענת כי יש להחיל הפטור ל-140 מ"ר לפי זמינות הבניה / מיקומה ואילו שמאי המשיבה טוען כי יש להחילו באופן כרונולוגי.

ס' 19 (ג) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 קובע:

> "בניה או הרחבה של דירת מגורים לא ייראו כמימוש זכויות אם המחזיק במקרקעין או קרובו הגיש בקשה להיתר בניה על אותם מקרקעין שישמשו למגוריו או למגורי קרובו ובלבד שהשטח הכולל של דירת המגורים האמורה לאחר בנייתה או הרחבתה אינו עולה על 140 מ"ר; עם כל בניה או הרחבה נוספת מעל השטח האמור ישולם היטל, בשיעור יחסי לגודל הבניה או ההרחבה הנוספת".

ס' 19 (ג) (2):

> "העברת הבעלות או החזקה בדירה שנבנתה או שהורחבה כאמור בפסקה (1) או שניתן להרחיבה לפי תכנית, לא יראו כמימוש זכויות ולא תחול בגינה חובת תשלום ההיטל, אם המחזיק במקרקעין או קרובו השתמשו בדירה למגוריהם או למגורי בני משפחתם הקרובים מגמר הבניה ועד מכירתה משך זמן שאינו פחות מארבע שנים".

[13] בש"א (שלום – ת"א) 163483/06, הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ת"א נ' דב ויוסף טנר.
[14] עש"א (שלום – ת"א) 11582/10/09 הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' דגנית דניאל ואח'.
[15] ועדת ערר מחוזית לפיצויים והיטלי השבחה, ערר מס' תא/85023/09, גלעד אלדמע וצח כהן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ת"א.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

מכאן עולה כי היטל השבחה יגבה עם כל בניה או הרחבה או שניתן להרחיבה לפי תכנית בשטח שעולה על 140 מ״ר. הלכת ״פמיני״[16] המחייבת קביעת היטל השבחה למועד אישור כל תכנית ותכנית, מחייבת, לדעתי, התייחסות לפטור באופן כרונולוגי וזאת על מנת ליצור איזון בין נישומים.

אימוץ גישת שמאית המבקשים יגרור למצב לא-שוויוני בין נישומים, התלוי בנתונים סובייקטיביים (מצב המבנה הקיים, מימוש בניה סלקטיבי וכד׳).

בנוסף, טענת שמאית המבקשים כי ניתן היה להגיש בקשה להיתר הכוללת שטח עיקרי + הקלות בלבד ולאחר מכן להגיש בקשה נוספת להיתר למימוש תכנית ג׳1, אינה עולה בקנה אחד עם הבקשה להיתר העומדת בפניי הכוללת את מכלול שטחי הבניה.

11.3 תכנית ג׳:

<u>דחייה בגין אי ודאות וזמינות בנייה</u>

שמאית המבקשים טענה כי לאור התנאים להוצאת היתר שצוינו בתכנית 2310 כדלקמן יש להביא בחשבון אי וודאות ודחיה:

יוגשו תכניות להרחבת בית שלם; היתר הבנייה יחייב הרחבת אגף שלם של הרחבות, לכל גובה הבית בשלב אחד. במקרים מיוחדים ובהסכמת כל דיירי האגף תהיה רשאית הוועדה המקומית לא לחייב את ההרחבה של הקומה העליונה; בבתים דו קומתיים, רשאית הועדה המקומית, בהסכמת כל דיירי הבית לאשר תוספת קומה שנייה לדירות בקומות העליונות בגבולות השטח המוגדר וכיסוי גג רעפים.

דעתי היא כי הוראות תכנית 2310 חלות על הרחבת הדירה עצמה ולא לגבי תוספת בניה הנובעת מתכניות אחרות כדוגמת תכנית ג׳.

בתכנית ג׳ מצוין כי בהיעדר רישום הגג כצמוד לדירה, תנאי למתן היתר יהיה עפ״י הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין.

לפיכך, ככל שהפחתה זו אינה מגולמת בנתוני השוק, יש להביאה בחשבון.

<u>השטח לניצול בעליית גג</u>

מקובלת עליי הסכמת הצדדים כי בהתאם להוראות תכנית ג׳ ובכפוף לשטח המותר לבנייה בקומה התחתונה, ניתן לנצל כ-40 מ״ר בעליית הגג.

שמאית המבקשים טענה כי בהתאם לתכנית 2310 ניתן לנצל את ההרחבה אף בגג. בתכנית 2310 נרשם כי ״בבתים דו-קומתיים, רשאית הועדה המקומית, בהסכמת דיירי כל הבית, לאשר תוספת קומה שניה לדירה בקומה העליונה בגבולות השטח המוגדר ובכיסוי גג רעפים״. מכאן שזכויות לבניה על הגג במסגרת זו מוגבלות לשטח דירה מקסימאלי של 105 מ״ר וכי הבניה בגג לפי תכנית ג׳ מהווה תוספת על השטח האמור.

<u>מקדם אקוויוולנטי בעליית גג</u>

מקובלת עלי הסכמת הצדדים למקדם 0.7 לשטח בעליית הגג. מקדם זה מגלם את תרומת השטח הקטן מ-1.8 מ׳ ו/או מרפסת גג לשטח עליית הגג.

[16] רע״א 4217/04 ציון פמיני נ׳ הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

<u>עלויות עודפות בגין בנייה חדשה על גבי ישנה</u>

לאור מיקומו הפנימי של הנכס הנדון ומגבלת הנגישות אליו מתייקרות עלויות הבניה. להערכתי התוספת מוערכת בכ-20% מעלות בניה ישירה שהינה בגבולות 1,500 ₪/מ״ר למועד הקובע, דהיינו תוספת של 300 ₪/מ״ר.

<u>הקלה ל-7 מ׳ גובה</u>

שמאית המבקשים ציינה כי טרם אישור תכנית ג׳, המשיבה נהגה לאשר בניית חלל גג רעפים בגובה 7 מ׳ במסגרת הקלה. אציין כי בהתאם למסמכים שהוצגו בפני לא הוכח כי הקלה זו ניתנה כבשיגרה. מעבר לזאת, ברי כי הקלה זו כפופה לתשלום היטל השבחה ולפיכך אין להביא בחשבון ״פוטנציאל״ זה, ככל שקיים.

11.4 תכנית ג׳1:

שמאית המבקשים טוענת כי יש להוכיח עליית שווי ע״י בחינת השווי ״במצב קודם״ לעומת השווי ״מצב חדש״ ולמצוא קשר סיבתי ישיר לאישורה של התכנית, תוך חילוץ ובידוד תרומת אישור התכנית מיתר המרכיבים שהביאו לעליית השווי. שמאי המשיבה טוען כי לא בכל מקרה ניתן להוכיח עליית שווי בדרך זו וכי תוספת זכויות בנייה משביחה את הנכס.

מסכימה אני לטענת שמאית המבקשים, ככל שניתן לבצע בחינה שכזו. בעת בחינה שכזו יש לנטרל את הציפיות לאישור התכנית המשביחה, שכן עסקאות החלות כאשר התכנית המשביחה בהליכי תכנון מגלמות ציפיות לאישורה. לפיכך, ככל שנבחרת שיטה זו, יש לבחון עסקאות מלפני הפקדת התכנית, ולעתים אף מלפני פרסום הליכים לפי ס׳ 77, 78 לחוק התכנון והבניה (הודעה על הכנת תכנית). התכנית הופקדה בשנת 2006 ועל כן במרבית העסקאות אותן הביאה בחשבון שמאית המבקשים יש לנכות ציפיות לאישור התכנית.

על מנת לבחון אם השינוי במחירים לאורך התקופה נבע מאישור התכנית, יש לבחון את השינוי ביחס לשוק ולנטרל את השינויים הכלליים בשוק. שמאית המבקשים ניסתה לבחון שינוי זה על ידי בחינת השתנות המחירים בדירות המצויות בקומת קרקע, שכן באלו לא חל כל שינוי תכנוני בשנים אלו. אולם על בחינה שכזו לנטרל, ככל שניתן, שיקולים ספציפיים בעסקאות, כדוגמת שטחי מבנים, מצבם הפיזי (לאחר / לפני שיפוץ) וכיוצ״ב ולא מצאתי כי בניתוחה הביאה זאת בחשבון.

על מנת לנטרל שיקולים ספציפיים בעסקאות לצורך בחינת השתנות המחירים מומלץ לבחון שינויים בעסקאות בקרקעות אשר אינן כוללות מבנים בשטח ובמצב פיזי שונה.

לאור מיעוט של עסקאות בקרקעות למגורים בסביבה ואי קיומן של ראיות סטטיסטיות אין מניעה להשתמש בשיקולים שמאיים מקצועיים בעת בחינת ההשבחה בגין אישור תכנית ג׳1, דהיינו בחירת מקדמים מתאימים לזכויות שהוקנו בתכנית זו, תוך התאמתם לנכס הנדון (וזאת בהתייחס לאמור במאמרו המרתק של פרופ׳ כהנמן אשר הוצג ע״י שמאית המבקשים).

יצויין כי בשכונה קיימים מימושים רבים לתכנית ג׳1, רבים מהם בסמוך למועד הקובע. דוגמא לתרומת תכנית ג׳1 ניתן למצוא ברחוב בן הלל 10 בו היתה עליית גג שנבנתה בהיתר בשנת 2006 (בהתאם להיתר לפי תכנית ג׳ משנת 2005) ובתחילת שנת 2008, לאחר רכישת הנכס, נהרסה עליית הגג הבנוייה על מנת לבנות עליית גג נרחבת לפי ג׳1.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

לפיכך, במקרה הנדון, דעתי היא כי מן הראוי לבחון את ההשבחה בגין אישור תכנית ג'1 באמצעים שמאיים מקצועיים.

<u>עלויות עודפות בגין בנייה חדשה על גבי ישנה</u>

לאור מיקומו הפנימי של הנכס הנדון ומגבלת הנגישות אליו מתייקרות עלויות הבניה לשטח היחסי הנוסף. להערכתי התוספת מוערכת בכ-20% מעלות בניה ישירה שהינה בגבולות 4,000 ₪/מ"ר, דהיינו תוספת של 800 ₪/מ"ר.

<u>שטח עליית הגג</u>

בכפוף למימוש המבוקש (60.4 מ"ר), הובאה בחשבון תוספת של 20.4 מ"ר יחסית לתכנית ג'.

כאמור הובא בחשבון מקדם 0.7 לשטח בעליית הגג. מקדם זה מגלם את תרומת השטח הקטן מ-1.8 מ' ו/או מרפסת גג לשטח עליית הגג. לאור הגודל הכולל של הדירה אין להביא בחשבון שוליות בגין השטח הנוסף.

<u>כופר חניה</u>

שמאית המבקשים טענה כי יש להפחית את כופר החניה שנדרש בגין המימוש המבוקש. איני מקבלת טענה זו, שכן כופר החניה הנדרש הינו תוצאה של מעבר לשטח דירתי הגדול מ-120 מ"ר. שטח הגדול מ-120 מ"ר (ועד לשטח של 145 מ"ר) הינו תוצאה של אישור תכנית ג' ומצוי במסגרת השטחים הפטורים מהיטל השבחה עד 140 מ"ר. לפיכך, הפחתת כופר חניה גלומה בהשבחה הנובעת מהרחבת דירה ל-120 מ"ר הפטורה מתשלום ואין להביאה בחשבון במקרה שבנדון.

11.5 הקלה:

שמאית המבקשים טענה כי ערב המועד הקובע חלה תמ"א 38, לפיה כל בניה כפופה לה והיא כוללת זכויות נוספות. לפיכך, הזכויות המבוקשות למימוש הן מכוח התמ"א ופטורות מהיטל השבחה.

תמ"א 38 חלה על מבנים אשר אינם פטורים מהוראות ת"י 413. בהתאם לתקן 413 קיים פטור למבנים עד 2 קומות ובשטח שלא יעלה על 400 מ"ר. שטח הנכס הנדון עולה על 400 מ"ר ועל כן אינו פטור מהחלת ת"י 413 וחלות עליו הוראות תמ"א 38[17].

יחד עם זאת, הבקשה שבנדון הינה בקשה להקלה ולא למימוש זכויות בגין תמ"א 38. מדובר בשני מסלולים מקבילים, משבחרו המבקשים במסלול של הקלה, נלווה לעניין זה חישוב היטל השבחה ללא פטור המיוחד למסלול מימוש תמ"א 38. אציין כי תנאי החיזוק במבנה בהחלטת הועדה אינו בהכרח תנאי בהתאם לתמ"א 38, אלא נובע מצורך בתוספת בניה על גג מבנה ותיק ועמידה בתקנים.

יתירה מזאת, זכויות בהתאם לתמ"א 38, אינן זכויות מוקנות ולעניין זה ר' הכרעתי בעניין נכס ברח' עין חרוד 6 ת"א (7092/53). לפיכך, לא ניתן להביא בחשבון את תמ"א 38 במסגרת "מצב קודם". אציין כי אף ערר 5440/09[18] אשר הוצג ע"י שמאית המבקשים אינו קובע לעניין הקניית הזכויות - המדובר בערר רישויי בלבד, הקובע כי על ועדה מקומית לסרב לבקשה לפי תמ"א 38 מטעמים מסויימים. עדיין, קיימת בתמ"א הוראה המאפשרת לועדה המקומית לסרב לבקשה.

[17] ר' ערר (חי') 12/11 משפחת לביא נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה וערר (י-ם) 430/10 אביבה שילה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים.

[18] ערר 5440/09 אי. אס. נדל"ן בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

שמאית המבקשים טענה לשוליות, בבחינת נתוני השוק למועדים הקובעים מצאתי כי גודל הדירה המבוקש סביר למצב השוק ולפיכך אין להביא בחשבון שוליות.

השטח שהובא בחשבון הינו 4 מ״ר (109 מ״ר סה״כ הדירה בק״א) בהתאם למימוש המבוקש בתכנית הבניה שצורפה להיתר הבניה.

<u>עלויות עודפות בגין בנייה חדשה על גבי ישנה</u>

לאור מיקומו הפנימי של הנכס הנדון ומגבלת הנגישות אליו מתייקרות עלויות הבניה לשטח היחסי הנוסף. להערכתי התוספת מוערכת בכ-20% מעלות בניה ישירה שהינה בגבולות 5,000 ₪/מ״ר, דהיינו תוספת של 1,000 ₪/מ״ר.

12. **<u>עקרונות ושיקולים בשומה</u>**:

12.1 עפ״י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה ״השבחה״-עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

12.2 לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור תכניות ג׳, ג׳1 וההקלות לשווי הכולל של המקרקעין.

12.3 בנוסף לאמור בס׳ 11 לעיל, בבואי לאמוד את ההשבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

12.3.1 מיקום המקרקעין ברחוב כפר יונה בשכונת ״רמת אביב״, בצפון תל אביב.

12.3.2 שטח החלקה, צורתה ומידותיה.

12.3.3 שטח המבנה, גילו ומצבו הפיזי.

12.3.4 זכויות הבניה והשימושים המותרים ב״מצב הקודם״ ו״החדש״ בכפוף להיתר הבנייה המבוקש.

12.3.5 בחנתי את תכניות ע׳, 2691 וע׳1 הכלולות במצב התכנוני ומצאתי כי אינן משביחות את הנכס שבנדון, בהתאם לעמדת הצדדים.

12.3.6 תכנית 2310 כלולה בפטור עד 140 מ״ר לפי התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה אשר הובא בחשבון בשומת המשיבה.

12.3.7 נתוני שוק רלוונטיים בסמוך למועד הקובע לתכניות וההקלות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

13. **<u>תחשיב</u>**:

13.1 תכנית ג' (מועד קובע 6.5.94):

להלן מספר נתוני עסקאות שנאספו מעיתונות בתקופה הרלוונטית:

מועד הפרסום	רחוב	מהות[19]	מחיר	מקור
5/95	ברודי	2 חדרים קומה 2	$312,000	העיר
5/95	הרטגלס	2 חדרים קומה 2	$315,000	העיר
3/95	גרונימן	2 חדרים קומה 2	$318,000	הארץ
ממוצע			**$315,000**	

ניתוח הנתונים:

יזמות חלקית	($28,700)
ניכוי שווי מבנה	($50,000)
יתרה לקרקע	$236,000
התאמה למועד קובע (0.95)	$224,200

חישוב שטח אקוויוולנטי:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם	שטח אקוו' (מ"ר)
שטח דירה	110	1	110
ע. גג	40	0.7	28
סה"כ שטח אקו' (מ"ר)			**138**

שווי למ"ר אקו' במעוגל $1,600

תרומת התכנית לשווי הנכס הנדון:

40 מ"ר * $1,600 * 0.7 מקדם ע. גג	$44,800
השבחה גולמית ב-₪ (לפי 3 ₪ ל-$1)	134,400 ₪
ניכוי עלויות התאמה לאור מיקום הנכס והנגישות אליו (300 ₪ * 40 מ"ר)	(12,000 ₪)
השבחה ב-₪	122,400 ₪
השבחה בניכוי פטור עד 140 מ"ר - (5/40 * 122,400 ₪) =	**15,300** ₪

[19] שטחי הדירות לרבות תוספת בניה אפשרית 110 מ"ר + עליית גג של 40 מ"ר. הנתונים מגלמים הצורך בהסכמת כל בעלי הזכויות במקרקעין.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

13.2 תכנית ג'1 (מועד קובע 4.9.07):

נתוני שוק:

מועד מכר	פרטי מקרקעין	מחיר מכירה ע"י מס שבח	שווי מבנה	שווי מ"ר קרקע מבונה אקוו'[20]	התאמות למועד הקובע	שווי מ"ר מתואם
1.1.07	כפר יונה 12. דירה בשטח רשום של 47 מ"ר, 2 ח', קומה א'	₪ 1,326,650	₪ 100,000	₪ 8,700	+5%	₪ 9,135
24.1.07	קרויס 4. דירה בשטח רשום של 48 מ"ר, 2.5 ח', קומה א'	₪ 1,450,000	₪ 100,000	₪ 9,575	+5%	₪ 9,096
16.5.07	כפר יונה 17. דירה בשטח רשום של 49.2 מ"ר, קומה א', אמצעית	₪ 1,468,800	₪ 100,000	₪ 9,708	-	₪ 9,708
24.5.07	כפר יונה 14. דירה בשטח של 104 מ"ר. קומה א', 4 ח'	₪ 1,739,565	₪ 320,000	₪ 10,066	-	₪ 10,066
ממוצע במעוגל						**₪ 9,500**

תרומת התכנית לשווי הנכס הנדון:

20.4 מ"ר * ₪ 9,500 * 0.7 מקדם ע. גג	₪ 135,660
ניכוי עלויות התאמה לאור מיקום הנכס והנגישות אליו (₪ 800 * 20.4 מ"ר)	(₪ 16,320)
השבחה	**₪ 119,340**

13.3 הקלה בשטחי בניה (מועד קובע 29.8.12):

נתוני שוק:

מועד מכר	פרטי מקרקעין	מחיר מכירה ע"י מס שבח
18.3.12	דירה בשטח 66 מ"ר, ק' 1, חיים לבנון 31	₪ 2,150,000
27.6.12	דירה בשטח 47, ק' 1, חיים לבנון 31	₪ 2,400,000
28.6.12	דירה בשטח 66, ק' 1, ברודי 10	₪ 2,470,000
28.6.12	דירה בשטח 49, ק' 1, כפר יונה 17	₪ 2,290,000
9.7.12	דירה בשטח 47 מ"ר, ק' 1, חיים לבנון 31	₪ 2,100,000
16.7.12	דירה בשטח 47 מ"ר, ק' 1, חיים לבנון 31	₪ 2,900,000
28.10.12	דירה בשטח 51, ק' 1, ברודי 10	₪ 2,600,000
שווי דירת 53 מ"ר בממוצע		**₪ 2,415,000**

[20] שטח בנייה אקוו' עיקרי + 40 מ"ר עליית גג במקדם 0.7 + 40 מ"ר פוטנציאל לג'1 במקדם 0.2.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

ניתוח הנתונים:

שווי דירה בממוצע -	₪ 2,415,000
ניכוי תרומת ממוצעת של מבנה ותיק בשטח קטן -	(₪ 106,000)
שטח אקוויוולנטי (105 מ״ר + 80 עליית גג במקדם 0.7) -	161 מ״ר
יתרה למ״ר קרקע מבונה אקוו׳ במעוגל -	₪ 14,350
תרומת התכנית לשווי הנכס הנדון:	
4 מ״ר * ₪ 14,350 -	₪ 57,400
ניכוי עלויות התאמה לאור מיקום הנכס והנגישות אליו	
(1,000 ₪ * 4 מ״ר)	(₪ 4,000)
השבחה -	₪ **53,400**

14. **<u>שומה</u>:**

לאור האמור לעיל, אומדן ההשבחה והיטל ההשבחה לנכס נשוא השומה בגין המימוש המבוקש, בהתחשב בפטור עד 140 מ״ר, מסתכם בסך כדלקמן:

תכנית	השבחה	היטל השבחה	מועד קובע
ג׳	₪ 15,300	₪ 7,650	06.05.94
ג׳1	₪ 119,340	₪ 59,670	04.09.07
הקלה	₪ 53,400	₪ 26,700	29.08.12

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

_____
שושי שרביט שפירא
שמאית מקרקעין

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net