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

תאריך: 22 ינואר, 2015
מספר מינוי: 1653-2014
מספרנו: 435.שומה מכרעת

לכבוד

המבקשים, ה"ה עמנואל ושמואל בן עטר	**המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב ת"א**
באמצעות השמאי	**באמצעות השמאי**
מר גלעד נדיבי	**מר אלי ליפה**
בדוא"ל gnedivi@gmail.com	lipa4@bezeqint.net

א.ג.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה– תת חלקה 210/6 בגוש 6904
רחוב מלצ'ט 60 (פינת רחוב חיים ואלישע), ת"א

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

בתאריך 07.01.15 קיימתי דיון בנוכחות שמאי המבקשים מר גלעד נדיבי, נציג המבקשים מר גיא בן עטר ושמאי המשיבה מר אלי ליפה. 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 1680, ע', 2331, ג', 2710, 2720, ע'1, תמ"א 38 ו-3440 בדרך של מכר.

2. **תאריכים קובעים לשומה**:

25.12.81 - 15 יום מפרסום אישור תכנית 1680 בילקוט הפרסומים.
13.12.85 - 15 יום מפרסום אישור תכנית ע' בילקוט הפרסומים.
23.12.91 - 15 יום מפרסום אישור תכנית 2331 בילקוט הפרסומים.
06.05.94 - 15 יום מפרסום אישור תכנית ג' בילקוט הפרסומים.
18.07.97 - 15 יום מפרסום אישור תכנית 2710 בילקוט הפרסומים.
16.12.98 - 15 יום מפרסום אישור תכנית 2720 בילקוט הפרסומים.
02.04.03 - 15 יום מפרסום אישור תכנית ע'1 בילקוט הפרסומים.
02.06.05 - 15 יום מפרסום אישור תמ"א 38 בילקוט הפרסומים.
25.05.06 - 15 יום מפרסום אישור תכנית 3440 בילקוט הפרסומים.

3. **ביקור בנכס:**

נערך חיצונית בהסכמת הצדדים ע"י החת"מ ביום 25.01.15.

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

4. **פרטי הנכס:**

גוש	6904
חלקה	210
שטח רשום של החלקה	429 מ״ר
תת חלקה	6
שטח רשום של תת חלקה	63 מ״ר + הצמדה של חניה בשטח 11 מ״ר
החלק ברכוש המשותף	74/640
זכויות משפטיות	חכירה
מיקום	רחוב מלצ׳ט 60 (פינת רחוב חיים ואלישע), ת״א

5. **תאור הסביבה:**

5.1 החלקה שבנדון ממוקמת מעברו המזרחי של רחוב מלצ׳ט ומעברו הצפוני של רחוב חיים ואלישע, בלב העיר ת״א.

רחוב מלצ׳ט הינו חד-סטרי, מקשר בין שדרות בן ציון מצפון לבין רחוב נחמני מדרום.

רחוב חיים ואלישע הינו חד-סטרי, מקשר בין רחוב אחד העם ממזרח לבין רחוב מלצ׳ט ממערב.

5.2 סביבת הנכס מאופיינת בבנייני מגורים בבניה רוויה בני 2-5 קומות, מבנייה ותיקה לצד מספר מועט של מבנים חדשים.

5.3 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

6. **תאור הנכס:**

6.1 החלקה מהווה מגרש שגבולותיו כדלקמן:

ממזרח- בניין מגורים בגובה 3 קומות ע״ע.
ממערב- רחוב מלצ׳ט ומעברו בניין מגורים בגובה 3 קומות.
מצפון- בניין מגורים ותיק בגובה 2 קומות.
מדרום- רחוב חיים ואלישע ומעברו בניין מגורים בגובה 4 קומות ע״ע.

6.2 החלקה בעלת צורה דמוית טרפז בשטח רשום של 429 מ״ר, פונה בחזית מערבית בת כ-21 מ׳ לרחוב מלצ׳ט ובחזית דרומית בת כ-20 מ׳ לרחוב חיים ואלישע.

6.3 בחלקה ממוקם בניין מגורים ותיק (משנת 1966), בגובה 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת המשמשת לחניה (הכניסה לחניה הן מרחוב מלצ׳ט והן מרחוב חיים ואלישע). בכל קומה 2 יח״ד ובסה״כ בבניין 8 יח״ד. הבניין מצוייד במעלית. הכניסה לבניין מרחוב מלצ׳ט. גג הבניין שטוח מבטון. בבניין נסגרו המרפסות.

6.4 נשוא חוו״ד מהווה דירה הממוקמת בקומה השלישית. שטח הדירה הרשום 63 מ״ר (לא כולל מרפסות סגורות) וצמודה לה חנייה בשטח 11 מ״ר.

בהתאם להסכמת הצדדים, נערך ביקור חיצוני בנכס.

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>**:

"מצב קודם"

7.1 תכנית מס' 58, אשר פורסמה למתן תוקף בע.ר. 976 מיום 04.01.40.

החלקה הנדונה מסומנת בתשריט התכנית כאזור דירות 1.

הגובה המותר הינו 3 קומות, ואינו כולל קומת מרתף וקומת ביניים.
אחוזי בנייה לקומה- 35%
שטח מגרש מינימאלי- 500 מ"ר
צפיפות למגרש מינימאלי- 9 יח"ד
רוחב רחובות מלצ'ט וחיים ואלישע - 10 מ' כ"א

7.2 תכנית מס' 76, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 140 מיום 08.02.51.

תקנון התכנית מאפשר תוספת דירת גג בשטח 54 מ"ר במבנה בן 3 קומות כאשר המרחק בין קווי הבניין אינו קטן מ-16 מ'. במבנה בו המרחק בין קווי הבניין אינו קטן מ-24 מ' התוספת לא תעלה על 33% או 54 מ"ר, לפי הגבוה. שטח חדר המדרגות אינו כלול בשטח זה. לא תתאפשר תוספת בניה על גג התוספת. תוספת כזו תורשה רק בבניינים בהם לא קיימת קומת עמודים.

7.3 תכנית מס' 286, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 216 מיום 28.02.52.

התכנית מאפשרת להקים מבנה על מגרש קיים לפי פרצלציה מאושרת, ששטחו קטן משטח מגרש מינימאלי.

"מצב חדש"

7.4 תכנית 1680, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2770 מיום 10.12.81.

התכנית מאפשרת הקמת יציאות לגג בתנאי שהיציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג ולא מחדר המדרגות של הבניין ובתנאי שלמבקש זכות בלעדית לשימוש בחלק הגג הצמוד לדירתו והרשום בספרי האחוזה ובתנאי הסכמת כל בעלי הדירות בבנין. השטח הבנוי של היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו (כולל מדרגות פנימיות).

גובה היציאה לא יעלה על 2.5 מ' והמרחק ממעקה הבניין לא יפחת מ-1.2 מ'.

לא תותר יציאה לגג על גג של קומה חלקית וכן על מבנים בני קומה אחת או שתי קומות (קוטג').

7.5 תכנית מס' "מ", אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 מיום 24.6.82.

במגרשים בשטח של למטה מ-500 מ"ר, שיעור הבנייה הינו 40% לקומה (כולל מרפסות) וסה"כ 146% ב-4 קומות ע"ע (ברחובות ברוחב 9 מ' ויותר). מקדם צפיפות הינו 55 מ"ר. קווי בניין: צדדי- 3 מ'; אחורי- 5 מ'.

שטח מדרגות- לצורך קביעת שטח הבנייה המותר אין לקחת בחשבון שטח של חדר מדרגות העולה על 12 מ"ר לכל קומה, עד 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ועד בכלל וכל שטח חדר המדרגות בקומה מעל 4 קומות כנ"ל.

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

לא תותר כל תוספת לאחוזי הבנייה עבור מרפסות. כל הוראה בתכנית המתירה הבלטת מרפסות מעבר לקו הבנייה, למרווח, לא תהיה עוד בת תוקף.

7.6 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'.
גובה קומת המרתף וקומת המרתף התחתונה ייקבע ע"י הועדה המקומית בהתאם לשימושים שיותרו בהם.

7.7 תכנית מס' "2331", אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3952 מיום 8.12.91.

ייעוד החלקה ל"אזור מגורים מיוחד".

בכל בנייני המגורים הקיימים:

ניתן להוסיף בנייה במסגרת קווי הבניין הצדדיים והאחוריים המותרים, עד לסך של 5 קומות מגורים ויציאה לגג.

קומת גג חלקית וקומת עמודים חלקית תחשבנה כקומות לצורך חישוב הקומות המותרות במסגרת תוספת הבנייה. קומת עמודים מפולשת וחדרי יציאה לגג עפ"י תכנית "1680", לא יילקחו בחשבון בחישוב הקומות המותרות במסגרת תוספת הבנייה.

עיצוב התוספת ייעשה בהתאם להנחיות המפורטות בנספח ובתאום עם דרישות מהנדס העיר להתאמת התוספת לבנייה הקיימת ולחזית הרחוב. כל חריגות הבנייה בק"ק, חצר ובכל מקום אחר בבניין, תיהרסנה לפני הוצאת היתר בנייה לכל תוספת שהיא. הבניין הקיים ישופץ כולו בהתאם להנחיות עיצוב המפורטות בנספח.

גודל יחידות הדיור הנוספות, יקבע כך שהגודל הממוצע של כל יח"ד שבבניין לא יקטן מ-75 מ"ר, או לחילופין, גודל יח"ד חדשה לא יקטן מ-85 מ"ר.

בבניינים קיימים תשמרנה המרפסות המקוריות פתוחות. הוועדה תהיה רשאית לסגור מרפסות בבניין קיים, בתנאים מסוימים. לא תותר סגירת מרפסות בבניין קיים, בבנייה קשיחה בחזית הבניין הפונה לרחוב, למעט מרפסות בדירות בק"ק המשמשות למגורים.

קווי בניין במגרשים ששטחם קטן מ-500 מ"ר:
קדמי- קיר הבניין הקיים או 4 מ', לפי הגדול; צדדי- 3 מ'; אחורי- 5 מ'.

7.8 תכנית מס' "ג", אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 מיום 21.4.94.

התכנית מאפשרת להקים חדרי יציאה לגג שיותרו כתוספות לדירות בקומה העליונה. השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר (כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות). שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבנייה העיקריים המותרים עפ"י הוראות התכניות החלות על הבניין. גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.

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

לא תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ-90% מהקומה שמתחת.

לא תותר בניית חדרי יציאה לגג בבנייני מגורים חד קומתיים ובקוטג'ים צמודי קרקע. למעט הבניינים עליהם חלות הוראות סעיף 10 ב' לתכנית (דהיינו עליית גג).

בגגות שטוחים, השטח הבנוי לרבות שטח חדרי היציאה לגג ו/או שטח חדרים למתקנים הנדסיים לא יעלה על 50% משטח הגג.

כמו כן, התכנית מתירה להקים פרגולה, ששטחה לא יעלה על שליש משטח הגג הפנוי הצמוד לחדר היציאה לגג ו/או למגדל המדרגות ו/או לדירה על הגג.

7.9 תכנית מס' "מק/2710", אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4540 מיום 3.7.97.

התכנית קובעת הוראות לבניית מעליות.

7.10 תכנית מס' "מק/2720", אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4706 מיום 1.12.98.

תותר בנייה עד לגובה 5 קומות וכן תותר יציאה לגג.

התכנית קובעת כי בתוספת בנייה לצורך התאמה אדריכלית רשאית רשות הרישוי לחייב חריגה מקווי בניין ולחייב תוספת בנייה המשכית לקונטור הבניין הקיים או בחלקים ממנו תמורת נסיגה שוות שטח מקווי בניין אחרים. רשות הרישוי רשאית לדרוש סגירת מרפסות קיימות בחזית הבניין בחומרים שקופים בלבד וקירוי בטון, לרבות מרפסות בולטות בקומות שאושרו לתוספת בנייה.

הוועדה רשאית להתיר מטעמים של תכנון ועיצוב חזיתות המבנה בניית מרפסות בולטות, בקומות שאושרו לתוספת בנייה, עד לקונטור המרפסות הקיימות בבניין. במקרים האמורים קו הבניין למרפסת יוגדר עפ"י המרפסות הקיימות בפועל בבניין נשוא התוספת. סה"כ הבנייה לא יעלה על הזכויות כמוגדר בתכניות הראשיות.

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

תותר בניית שתי קומות מרתף בכל הבניינים, פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר בניית קומת מרתף אחת. גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו לא יהיה גדול מ-4 מ'.

תותר בניית קומות מרתף עד גבולות המגרש (קו בניין 0). היתר בנייה עפ"י תכנית זו יינתן למרתפים בתכסית של עד 80% משטח המגרש.

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

בבניינים עם דירות צמודות קרקע, התכליות המותרות: שטחי שרות כלליים, שטחים נלווים למגורים ושטחים נלווים לכל סוגי המגורים. לא יותרו מגורים במרתף. מחסן דירתי יהיה בשטח מרבי של 12 מ"ר. ביחידות צמודות קרקע רשאית הוועדה 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.

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

7.12 תמ"א 38, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 מיום 18.5.05.

התכנית קובעת הסדרים תכנוניים והנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לאפשר עמידותם בפני רעידות אדמה.

התכנית מאפשרת תוספות בנייה מסוימות, בין היתר, הקמת קומה נוספת בתנאי חיזוק הבניין נגד רעידות אדמה באישור מהנדס העיר עבור בניינים שההיתר האחרון לבנותם ניתן לפני 1.1.80.

7.13 תכנית מס' "3440", אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5526 מיום 10.5.06.

התכנית קובעת הוראות בנוגע להסדרת שטחים בעת איחוד דירות.

8. **<u>תיק בניין:</u>**

הבניין נבנה בהתאם להיתר בנייה מס' 65 שניתן ביום 29.04.66, לבניית בניין בן 5 קומות וקומה תחתונה המכיל:

בקומה התחתונה - מקלט וחדר הסקה.
בקומה א - כניסה לבית, תא מעלית, מקום חניה ל-5 מכוניות, שטח פתוח וגדר.
בקומות ב-ה - דירה בת 4 חדרים וח"ש, דירה בת 3 חדרים וח"ש ותא מעלית בכל קומה.
על הגג - חדר מדרגות ותא מעלית.

מעיון בתשריט ההיתר עולה כי שטח קומה טיפוסית נטו הינו 157.37 מ"ר. שטח זה כולל את חדר המדרגות (כ-13.15 מ"ר) ואינו כולל מרפסות שנסגרו (47.06 מ"ר) וחלל קומתי (כ-3.25 מ"ר).

9. **<u>המצב המשפטי:</u>**

בהתאם למידע מפנקס בתים משותפים אשר הופק באמצעות האינטרנט:

תת חלקה 6, חלקה 210 בגוש 6904 מהווה דירה בקומה שלישית, בשטח 63 מ"ר.

רשומה הצמדה של חניה בשטח 11 מ"ר.

שטח החלקה 429 מ"ר. החלק ברכוש המשותף 74/640.

הבעלות רשומה על שם קרן קיימת לישראל.

רשומה חכירה על שם בן עטר שמואל ועמנואל בחלקים שווים.

רשומה הערת אזהרה לפי ס' 126 לטובת פרטיים (הנכס נמכר ביום 02.06.14).

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

10. **<u>טיעוני הצדדים</u>**:

10.1 טענות שמאי המבקשים:

10.1.1 תכנית 1680-

הזכויות בגג הינן במושע ומשכך יש להביא בחשבון דחייה עד למימוש זכויות הבנייה.

בהתאם לקביעות שניתנו לאחרונה בוועדות הערר, אין לחייב בהשבחה הואיל והגג אינו צמוד ליחידה נשוא השומה אשר ממוקמת בקומה 3 מתוך 4 קומות.

תחשיב:

שווי מ״ר קרקע מבונה -	$390
ההשבחה המלאה (46 מ״ר חדרי גג * מקדם 1.3 לתרומת המרפסת * מקדם 0.6 לדחייה * $390) -	$13,993
ההשבחה לחלק נשוא השומה (74/640) -	$1,618

10.1.2 תכנית 2331-

יש להביא בחשבון כי עברו 23 שנים ממועד אישור התכנית הנדונה וזכויות הבנייה מכוח תכנית 2331 טרם מומשו ואף כיום אין כדאיות כלכלית במימושן. נמסר ע״י נציג המבקשים כי מספר חברות אליהם הם פנו, לא הסכימו לבצע את תוספת הבנייה עקב חוסר כדאיות כלכלית. ליזמים הוצעו זכויות הבנייה הנוספות כנגד חיזוק הבניין. הוצגו שני מסמכים משתי חברות שונות בהם צוין כי אין היתכנות כלכלית לביצוע חיזוק הבניין ותוספת בנייה בהתאם לתמ״א 38.

מקדם הדחייה שהובא בחשבון גדול יותר מאשר המקדם שהובא בחשבון בתכנית 1680 לעיל, עקב חוסר הוודאות בשמירה על מקומות החניה הקיימים והרשומים בטאבו בקומת העמודים המפולשת, זאת משום שעל מנת לחזק את המבנה יש צורך בעיבוי העמודים הקיימים.

שטח תכסית הבניין בהתאם לתשריט היתר הבנייה הינו 172 מ״ר. יש לקזז את שטח חדר המדרגות והחלל משטח הגג.

יש להביא בחשבון את עלויות חיזוק המבנה.

יש להביא בחשבון הפחתה בגין כופר חניה. לחילופין, יש להביא בחשבון שווי יח״ד נוספות ללא חניה.

תחשיב:

שווי מ״ר מבונה -	$1,000
שטח קומה נוספת[1] -	154.16 מ״ר
ההשבחה לפני הפחתות -	$154,160

[1] 154.6 מ״ר = 172 מ״ר תכסית בניכוי 14.44 מ״ר חדר מדרגות ו-3.4 מ״ר חלל.

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

<u>הפחתות</u>

עלויות חיזוק -	($40,000)
כופר חנייה (2 מקומות * $7,000) -	($14,000)
סה"כ ניכוי בגין התאמות -	($54,000)
מקדם דחייה למימוש בגין מושע -	0.5
ההשבחה לאחר התאמות ודחייה -	$50,080
ההשבחה לחלק המבקש (74/640) -	$5,790

10.2 טענות שמאי המשיבה:

10.2.1 תכנית 1680-

לעניין ההחלטות האחרונות שניתנו בועדת הערר לפיהן אין השבחה בגין הזכויות בגג לדירות בקומות התחתונות בבניין, השיב שמאי המשיבה, כי הוגש ערעור. לפיכך, ככל שייקבע שאין השבחה עקב החלטות ועדת ערר, מבקש שתינתן חלופה תחשיבית להשבחה.

לאור היות זכויות הבניה במושע, הובאה בחשבון דחייה עד למימוש הזכויות במקדם 0.7 (כ-7 שנים). כתימוכין למקדם צוינה שומה מכרעת.

הובאה בחשבון אפשרות להקמת שני חדרי יציאה לגג בשטח 23 מ"ר כ"א.

שטח תכסית הבניין בהתאם לתשריט מתיק הבניין הינו 189 מ"ר.

תחשיב:

שווי מ"ר קרקע מבונה -	$390
ההשבחה המלאה (46 מ"ר חדרי גג + 143 מ"ר מרפסת גג * מקדם 0.3) * 0.7 מקדם דחייה * $390 -	$24,270
ההשבחה לחלק נשוא השומה (74/640) -	$2,806

10.2.2 תכנית 2331-

ניתן לבנות קומה חמישית בתנאי ששטח דירה חדשה לא יפחת מ-85 מ"ר או לחלופין שטח הדירות הממוצע 75 מ"ר. בנוסף, ניתן לבנות שני חדרי יציאה לגג בשטח 46 מ"ר לפי תכנית 1680.

המבנה עומד בקווי הבניין ושטח תכסית הבניין בהתאם לתשריט מתיק הבניין הינו 189 מ"ר. במועד הקובע מכירת דירות הייתה לפי שטח ברוטו, משכך, אין להפחית את שטח חדר המדרגות. בנוסף, תכנית 2331 הינה נפחית וניתן לבנות אף בשטח גדול מ-189 מ"ר לאור האפשרות לבניית ממ"דים.

שווי מ"ר קרקע מבונה מתייחס לשווי קומה משוקללת. שווי דירה בקומה עליונה גבוה יותר ומתקזז כנגד עלויות בנייה מוגדלות למועד הקובע, העלולות להידרש לחיזוק המבנה. כמו כן, לא הוכח כי תידרש עלות חריגה. יש להביא בחשבון כי קיימת גישה לגג מחדר המדרגות. כמו כן, השווי מגלם זכויות ללא פתרון חניה פיזי.

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

הובא בחשבון שבנייה מעל לקיים כרוכה בעלויות בניה מוגדלות.

לאור החלטת ועדת ערר בתיק תא/85046/10[2], אין להפחית עלות כופר חנייה. בנוסף, טען כי גם מפס"ד "סוניה אברמוביץ"[3], בו נפסק כי אין לבצע הפחתה עקב כתבי שיפוי, ניתן להשליך על המקרה הנדון.

לאור היות זכויות הבניה במושע, הובאה בחשבון דחייה עד למימוש הזכויות במקדם זהה למקדם שהובא בחשבון בתכנית 1680 לעיל.

במענה לטענת שמאי המבקשים כי עד היום לא מומשו זכויות הבנייה, השיב שמאי המשיבה, כי אין הדבר משליך על פוטנציאל שווי לזכויות אלו. בנוגע למסמכים מחברות יזמיות אשר הוצגו ע"י המבקשים, הן מתייחסות למימוש מכוח תמ"א 38 ולא מכוח תכנית "לב העיר".

תחשיב:

שווי מ"ר מבונה כתוספת בנייה (צוינו שתי שומות מכרעות) -	$1,100
ההשבחה המלאה (189 מ"ר * $1,100 * 0.7 מקדם דחייה) -	$145,530
ההשבחה לחלק נשוא השומה (74/640) -	$16,827

10.3 להלן תמצית חישובי הצדדים:

תכנית		שמאי המבקשים	שמאי המשיבה
1680	שווי מ"ר מבונה	$390	
	מקדם מרפסת גג	1.3	0.3 * 143 מ"ר מרפסת גג
	שטח חדרי יציאה לגג	2* 23 מ"ר = 46 מ"ר	
	מקדם דחייה	0.6	0.7
	ההשבחה המלאה	$13,993 (218.29 ₪)	$24,270 (378.6 ₪)
	ההשבחה לנשוא השומה	**$1,618 (25.24 ₪)**	**$2,806 (43.6 ₪)**
2331	שווי מ"ר מבונה	$1,000	$1,100
	שטח תכסית לחישוב	172 מ"ר יש לנכות חדר מדרגות וחלל כך שהשטח נטו 154.16 מ"ר	189 מ"ר אין לנכות שטחים נוספים
	התאמות	עלויות חיזוק - ($40,000) כופר חנייה - ($14,000)	אין להביא בחשבון התאמות נוספות
	מקדם דחייה	0.5	0.7
	ההשבחה המלאה	$50,080 (101,061 ₪)	$145,530 (293,600 ₪)
	ההשבחה לנשוא השומה	**$5,790 (11,686 ₪)**	**$16,827 (33,948 ₪)**

[2] **הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ת"א נ' עפר שגב**.
[3] רע"א 147/14, **הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ת"א יפו נ' סוניה אברמוביץ ואח'**.

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

11. **<u>הכרעה</u>**:

11.1 תכנית 1680:

הנכס שבנדון מהווה דירה בקומה שלישית מתוך ארבע קומות בבית דירות, בו מרפסת הגג אינה צמודה לדירה שבנדון, כי אם מהווה חלק מהרכוש המשותף.

בהתאם להוראות תכנית 1680, הותרה הקמת יציאות לגג בתנאי שהיציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג ולא מחדר המדרגות של הבניין, בתנאי שלמבקש זכות בלעדית לשימוש בחלק הגג הצמוד לדירתו והרשום בספרי האחוזה ובתנאי הסכמת כל בעלי הדירות בבנין.

למרות שהגג אינו צמוד לדירות העליונות, שווי הדירות בקומות העליונות לרוב גבוה משווי הדירות בקומות התחתונות, שכן הן הנהנות היחידות מפוטנציאל למימוש זכויות בניה בגג המוקנה לבעלי הזכויות בהן. לעניין זה אציין את החלטת ועדת ערר בעניין פנחס דהאן נ' הועדה המקומית ת"א (ערר 5262/11) לפיה, במקום בו יכול לנצל רק בעל זכויות אחד את הזכויות, יש ליתן לו היתר בניה בשטח העולה על חלקיו ברכוש המשותף, תוך הבאה לידיעת השכנים. אין ספק כי קונה סביר של דירות עליונות ייחס משקל לאפשרות הפיזית שלו לממש בנייה על הגג בדירתו. לעומת זאת, קונה סביר של דירות אמצעיות בבניין לא יביא בחשבון תרומה כלשהי בגין זכות לחדרים על הגג.

תימוכין לקביעה שמאית זו מן ההיבט המשפטי מצאתי גם בפס"ד "שמואל מיכה"[4] ובערר "ברגר"[5], וכך נקבע בעניין שמואל מיכה:

> "לדעתי, הדין עם המערערת דווקא. יש להפריד בין זכיות קנייניות ובין זכויות תכנוניות. בניגוד לזכויותיהם הקנייניות של המשיבים ברכוש המשותף, שעל פי חלקם היחסי, הרי הזכויות התכנוניות, על פי התוכנית המשביחה, הינם של המשיבים בלבד. אם התוכנית המשביחה מאפשרת הגדלת שטח חדר היציאה לגג, הרי רק המשיבים, ולא כל בעל זכיות אחר בבניין, עשויות ליהנות מכך, בהגדלת שטח דירתם, ובכך "להתעשר" בגין מימוש התוכנית פרי מאמצי הרשות, הוועדה המקומית. הטענה כי יש לחלק את פרי ההשבחה בה זוכים המשיבים לבדם בין שאר בעלי הדירות בבניין – חסרת כל היגיון. הרי אין באפשרות שאר בעלי הדירות בבית המשותף נשוא הערעור להרחיב את דירתם כתוצאה מהתוכנית המשביחה, הנוגעת לחדר שעל הגג, חדר המצוי רק בדירת המשיבים".

כאמור למבקשים אין זכות לשימוש בלעדית בחלל הגג כפי שקובעת תכנית 1680, ואף הגג אינו צמוד פיזית לדירתם לאור מיקום הדירה בבניין ואין ביכולתם לממש זכויות אלה.

לאור האמור לעיל, אין התכנית משביחה את הנכס הנדון. יצויין כי אין האמור בקביעתי זו בכדי להשליך על אמדן ההשבחה בעת מימוש זכויות לדירות העליונות בבניין.

לאור קביעתי זו, המהווה כאמור קביעה שמאית ולא משפטית, לא הובאה בחשבון חלופה תחשיבית.

---

[4] בשא 163114/08, **הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' שמואל מיכה**.
[5] ת"א חל/85090/11, **ברגר רחל וירון נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון**.

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

11.2 תכנית 2331:

חישוב הזכויות הנוספות-

מעיון בתשריט ההיתר, עולה כי שטח קומה טיפוסית נטו הינו 157.37 מ״ר. שטח זה כולל את חדר המדרגות (כ-13.15 מ״ר) ואינו כולל מרפסות (47.06 מ״ר) וחלל קומתי (כ-3.25 מ״ר).

מקובלת עלי טענת שמאי המשיבה לפיה במועד הקובע שטח ברוטו בדירות שווק לרבות חלק יחסי בחדר המדרגות ולכן מקובלת עלי תוספת הזכויות במ״ר כפי שקבע שמאי המשיבה של 189 מ״ר. יצוין כי הבניין עומד בקווי הבנייה שהותרו בתכנית 2331.

בנוגע ליתרת זכויות בנייה לחדרי הגג, הן קיימות בשני מצבי התכנון ומתאיינות.

עלות חיזוק עודפת

בנייה חדשה מעל לבנייה ישנה מייקרת את עלויות הבנייה הישירה, שכן, בנוסף לעלויות החיזוק הנדרשות, יש להשתמש בכלים מיוחדים וישנו סיכון ליצירת נזקים לבניין הקיים. כמו כן, יש להביא בחשבון, את מיקום התוספת לנכס והנגישות הבעייתית לשטח זה.

הובאה בחשבון עלות עודפת בשיעור 20% מעלות בניה ישירה המוערכת לפי $500 למ״ר, דהיינו $100 * 189 מ״ר ($18,900).

כופר חנייה

קיומו של פטור / חיוב בכופר חניה נדרש בעת התאמת נכס לנתוני שוק מדירות חדשות ממנו נגזר השווי ומחולצת יתרה לקרקע, שכן חיוב בכופר חניה מהווה חלק מעלויות הבניה, ״המגולגלות״ לתשלום ע״י רוכשי דירות ועל כן יש לשייך מרכיב זה לחלק מעלויות הבניה בעת חילוץ מדירות חדשות. מרכיב עלות ״כופר חניה״ מתוך עלויות הבניה במועד הקובע ליח״ד אחת הינו בסך $7,000[6].

בעת התאמה לדירות ״יד שניה״, יש להביא בחשבון כי הדירות שתוספנה תהיינה ללא חניה בפועל ולפיכך יש לבצע התאמה לנתוני השוק בשל חסרונה של חניה, ככל שקיימת בנתוני השוק.

הפחתה לדחייה ומושע

אין מחלוקת בין הצדדים כי במקרה הנדון הזכויות שהוקנו בתכנית 2331, מיוחסות לכלל דיירי הבית המשותף, שכן במאמצים משותפים יכלו לממשם.

בחנתי את הסביבה ומצאתי מספר בנייני מגורים אשר מימשו בפועל את התכנית ותכניות דומות (בין היתר, ניתן להצביע על בניינים ברחוב יהודה הלוי 117, רחוב בילי״ו 8 ואחד העם 132 אשר היה בן 4 קומות בעת ביצוע התוספת).

לאור מיקום הנכס הנדון, היות הבניין בן 25 שנים במועד הקובע, הערכתי היא כי קיימת דחייה של כ-15 שנים בשיעור היוון 5% ועל כן מקובל עלי שיעור הדחייה שהביא בחשבון שמאי המבקש של 0.5.

[6] בהתאם לתעריפי קרן חניה מחודש 8/91 ובהצמדה למדד למועד הקובע.

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

אציין, כי המסמכים שצירף שמאי המבקשים רלוונטיים לניצול לפי תמ"א 38 וכרוכים בתוספת זכויות לדירות הקיימות כולל ממ"ד, בעוד שבמועד הקובע לא נדרשו עלויות אלו.

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 התכניות כפי שצוינו בסעיף 2 לעיל, 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 מלצ'ט במרכז העיר ת"א.

12.3.2 .המבנה הבנוי, שטחו, גילו ומצבו הפיזי.

12.3.3 זכויות הבניה ב"מצב הקודם" ו"במצב החדש" בתכנית הרלוונטית.

12.3.4 הצדדים אינם חלוקים כי תכניות ע', ג', 2710, 2720, ע/1, 3440 ותמ"א 38 החלות בנכס הנדון אינן משביחות אותו. לאור הוראות התכניות והמבנה הבנוי בחלקה מסקנה זו מקובלת עלי.

12.3.5 זכויות בעלות משותפת ברכוש המשותף.

12.3.6 נתוני שוק רלוונטיים למקרקעין ברי השוואה בסמוך למועד הקובע לתכניות.

13. **<u>תחשיב</u>**:

תכנית 2331 (23.12.91):

<u>שווי מ"ר קרקע מבונה אקווי'</u>

לפי נתוני "מקרקעין וערכם", גיליון מחודש יולי 1991, שווי קרקע לחדר בעיר תל אביב הינו:

מיקום מעולה:	$25,000 - $30,000
מיקום בינוני:	$15,000 - $20,000
שכונות:	$6,000 - $10,000

בתאריך 01.05.95 ברחוב מלצ'ט 47 נמכר גג בשטח 170 מ"ר עם זכויות לשתי קומות וחדרי יציאה לגג תמורת $350,000 + היטל השבחה. ניתוח עסקה זו המביא בחשבון היטל השבחה בשיעור 30% ממחיר העסקה ושטח אקוויוולנטי של 170 מ"ר * 2 קומות + 46 מ"ר חדרי יציאה לגג + מרפסת גג 124 מ"ר במקדם 0.5 ובסה"כ 448 מ"ר, מביא לתוצאה של $1,015/מ"ר קרקע מבונה אקוויוולנטי.

לפיכך שווי למ"ר קרקע המביא בחשבון כי הדירות הנוספות אינן כוללות חניה צמודה הינו – $925.

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

ההשבחה בגין אישור התכנית הינה כדלקמן:

189 מ״ר * $925 -	$174,825
עלות בניה חדשה על ישנה עודפת לרבות חיזוק-	($18,900)
סה״כ שווי לאחר הפחתות-	$155,925
מקדם דחייה בגין מושע-	0.5
השבחה המלאה בגין התכנית-	$77,962
ההשבחה לחלק ברכוש המשותף לנשוא השומה (74/640)-	$9,014
ההשבחה ב- ₪ (לפי שע״ח של 2.287 ₪ ל-$1)-	**20,615 ₪**

14. **<u>שומה</u>:**

לאור האמור לעיל, אומדן ההשבחה והיטל ההשבחה לנכס נשוא השומה מסתכם בסך כדלקמן:

תכנית	השבחה	היטל השבחה	מועד קובע
1680	0	0	25.12.81
2331	20,615 ₪	10,308 ₪	23.12.91

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