רמה מאור –שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

אורי שמואלי- שמאי מקרקעין

תאריך : 07/04/2020

מספר מינוי : 113-2020

מספרנו : 3

לכבוד,

המבקש, טליה צור קוניק

באמצעות השמאי גיל קנטרוביץ

בדו"אל gil.k@012.net.il

המשיבה, ועדה מקומית ראשון לציון

באמצעות השמאי שגיא כץ

בדו"אל SAGGI@AKATZ.CO.IL

א.ג.נ.,

שומה מכרעת היטל השבחה

בגוש 3934 חלקה 9 ת"ח 3

רח' אז"ר 10, ראשון לציון

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

1. **מטרת השומה** :

אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965. להלן פירוט גורמי ההשבחה והמועדים הקובעים :

תכנית	מועד קובע
רצ/1/1/ג'	25.08.1978
רצ/1/1/ו'	26.09.1986
רצ/1/1/ו/ב'	28.11.1990
רצ/1/1/ז'	14.05.1993
רצ/1/1/ז'/1	20.11.1996
רצ/1/1/25	09.10.1997
רצ/1/1/25/1	05.01.1999
רצ/1/1/30	25.12.2001
רצ/1/1/יג'	24.03.2004
רצ/מק/1/1/ז'/3	22.12.2009
רצ/1/1/ו'/6	13.07.2012

אופן מימוש הזכויות : מכר מיום 07.08.2019.

2. **<u>מועדים:</u>**

א. מועד ועורך הביקור בנכס: נערך ע"י הח"מ ביום 08.03.2020.

ב. מועד הדיון: בתאריך 11.3.2020 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

3. **<u>מסמכים שהוצגו:</u>**

להלן פירוט המסמכים שהוגשו ע"י הצדדים:

מטעם המבקש:

א. שומה מטעם הנשום מיום 26.01.2020, שנערכה ע"י השמאים גיל ואיתמר קנטרוביץ'.

ב. שומתו של שמאי המשיבה – שגיא כץ מיום 11.12.2019.

ג. דרישת תשלום מיום 15.12.2019.

ד. מסמכי בית משותף (צו ותשריט).

ה. שומה מכרעת משה נדם רח' הזית 3 ראשל"צ גו"ח 3926/92

ו. שומה מכרעת בועז קוט שד' בן גוריון 62 תל-אביב יפו גו"ח 6215/39

מטעם המשיבה:

א. מסמך תגובה לשומה אחרת מיום 26.02.2020.

ב. נסח רישום מרוכז מיום 2.12.2019.

ג. מסמך השלמות לדיון מיום 14.03.2020 .

ד. מסמך לעניין התחשבות בזכויות תמ"א 38 ב"מצב קודם".

4. **<u>פרטי המקרקעין:</u>**

מהות הנכס	-	דירת מגורים בבניין מגורים משותף
גוש	-	3934
חלקה	-	95
תת חלקה	-	3
שטח חלקה רשום	-	505 מ"ר
שטח חלקה מדוד[1]	-	462 מ"ר
שטח תת-חלקה[2]	-	73.3 מ"ר
זכויות משפטיות	-	בעלות פרטית
כתובת	-	אז"ר 10, שכונת אברמוביץ', ראשון לציון

[1] תכנית מס' רצ/3/79 מסמנת רצועה צפונית של החלקה להרחבת דרך. שטח ההפקעה המיועד לדרך עפ"י האתר ההנדסי של עיריית ראשל"צ ובהסכמת הצדדים, הינו 43 מ"ר.
[2] עפ"י נסח רישום.

5. **<u>תיאור הנכס הסביבה:</u>**

הנכס הנדון הינו דירת מגורים הממוקמת בקומה ראשונה (קומה אחת מעל קומת קרקע) של בניין מגורים משותף, הממוקם ברח' אז"ר 10, שכונת אברמוביץ', בראשון לציון. הנכס ידוע גם כתת חלקה 3, בחלקה 95 בגוש 3934.

רחוב אז"ר מקביל לרחוב עין הקורא, מחבר בין שד' זאב ז'בוטינסקי לרחוב חיים נחמן ביאליק.

הנכס שבנדון ממוקם במרכז הרחוב, בסמוך להסתעפות עם רחוב שמשון.

סביבת הנכס מאופיינת בבתי מגורים ותיקים בבניה רוויה בבינוי של 3 – 4 קומות.

הפיתוח בסביבת הנכס מלא.

גבולות הנכס כדלקמן:

מצפון -	רחוב אז"ר ומעברו בנייני מגורים ותיקים בני 4 קומות מעל קומת עמודים
ממזרח -	בניין מגורים משותף בן 4 קומות מעל קומת עמודים
ממערב -	בניין מגורים משותף בן 4 קומות מעל קומת עמודים
מדרום -	רחוב הגננת בתיה בצידה מס' מקומות חניה ומעברו בניין מגורים משותף מעל קומת מסחר חלקית (לחזית רח' רוטשילד 50)

החלקה הינה בשטח רשום של 505 מ"ר, צורתה ההנדסית רגולרית דמוית מלבן, עומקה כ- 24.5 מ' והיא כוללת חזית צפונית באורך של כ- 20.5 מ' לכיוון רחוב אז"ר. טופוגרפית פני הקרקע מישורית.

בתחום החלקה בנוי בניין מגורים משותף, אשר נבנה בשנת 1958, בבינוי של 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית, הכולל 6 יח"ד (2 יח"ד בכל קומה).

הבניין בנוי בלוקים ובטון מחופה טיח, והגג מרעפי עץ[3].

בנוסף, בצידה הדרום-מזרחי של החלקה בנוי מבנה אחסנה חד-קומתי בודד, פרוץ ובמצב פיזי ירוד.

הגישה הקובעת אל הדירה מתבצעת מכיוון מפלס רח' אז"ר, באמצעות חדר מדרגות משותף לבניין.

<u>להלן תצלום אויר של החלקה וסביבתה (תחומה בקו אדום מקווקו)</u>



[3] בהתאם להיתר הבניה מס' 3002.

6. **<u>המצב התכנוני:</u>**

להלן טבלה מרכזת של התכניות החלות על הנכס שבנדון[4]:

מס' תכנית	מהות	מס' י.פ.	מועד פרסום
רצ/3/79	תכנית מפורטת	1435	07.03.1968
רצ/1/1	תכנית מתאר לעיר ראשל"צ	1646	30.07.1970
רצ/1/1/ב'	תקן חניה לעיר ראשל"צ	1991	21.02.1974
רצ/1/1/ג'	תיקון מס' 3 לתכנית רצ/1/1	2461	10.08.1978
רצ/9/1	תיקון מס' 9 לתכנית רצ/1/1	2702	09.04.1981
רצ/1/1/ו'	הוראות בניה על גגות בניינים	3378	11.09.1986
רצ/1/1/ו"/א'	שינוי לתכנית רצ/1/1/ו'	3599	08.12.1988
רצ/1/1/ו"/ב'	שינוי לתכניות רצ/1/1/ו"/א'	3814	13.11.1990
רצ/1/1/ז'	הוראות בניית גזוזטראות	4106	29.04.1993
רצ/1/1/ז"/1	תיקון תכנית רצ/1/1/ז"/1	4454	05.11.1996
רצ/25/1/1	הוראות בניית מחסנים	4571	24.09.1997
רצ/1/25/1/1	שינוי לתכנית רצ/25/1/1	4714	21.12.1998
רצ/33/1/1	קביעת הנחיות בינוי חזיתות	4984	06.05.2001
רצ/30/1/1	הוראות בניה לגגונים (פרגולות)	5038	10.12.2001
רצ/1/1/יג'	הוראות לשטחי שירות	5280	09.03.2004
רצ/1/1/ח"/1	הוראות למבנים מיוחדים לתשתיות ו/או תחנות טרנספורמציה	5622	31.01.2007
רצ/1/1/ז"/2	הוראות קירוי מרפסות פתוחות בסוכך (מרקיזה)	5843	26.08.2008
רצ/1/1/ז"/3	שינוי לתכנית רצ/1/1/ז'	6030	07.12.2009
רצ/1/1/ג"/1	שינוי לתכנית רצ/1/1/ג"/1 – הוראת נסיגה בקווי בניין	6361	16.01.2012
רצ/1/1/ו"/6	הרחבת חדרי יציאה לגג	6439	28.06.2012
רצ/2030	תכנית מתאר לראשל"צ	7531	26.06.2017

להלן פירוט התכניות הרלוונטיות:

6.1. **מצב קודם**

- **<u>תכנית רצ/3/79</u>** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1435 מיום 07.03.1968 מסווגת את החלקה הנדונה ברובה בייעוד 'אזור מגורים ד', למעט רצועת קרקע בחלק הצפוני של החלקה המסווגת בייעוד 'דרך חדשה'. זכויות הבניה המאושרות באזור זה הינן כדלקמן:

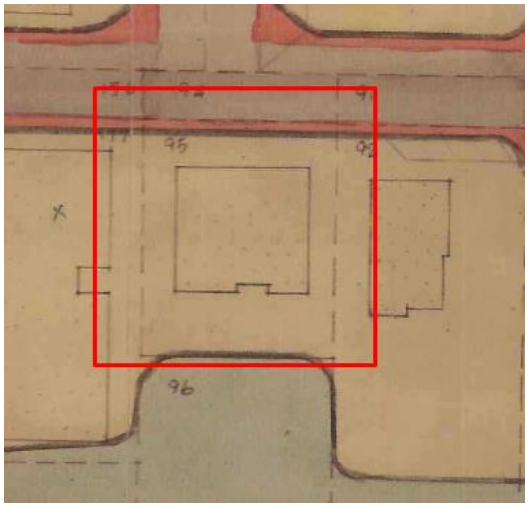
גודל מגרש	750 מ"ר
אורך חזית מינימאלית	20 מ' אורך חזית
קוי בנין	חזית לפי תשריט (5 מ')
	צדדי 1/3 גובה בנין

[4] תכניות נוספות שחלות על הנכס שבנדון ואינן רלוונטיות למטרת חוות הדעת, לא פורטו בטבלה זו.

אחורי 5 מ'

אחוזי בניה 30% לקומה. 165% סה"כ בכל הקומות

להלן קטע התשריט של התכנית הרלבנטי לחלקה נשוא השומה :



- **<u>תכנית רצ/1/1</u>** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1646 מיום 30.07.1970 מהווה תכנית מתאר, המסווגת את החלקה הנדונה בייעוד 'מרכז עירוני'. הוראות הבינוי באזור זה ייקבעו לאחר שתוכן תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטונית מפורטת. בנוסף, במסגרת הוראות התכנית נקבע כי כל התכניות המפורטות אשר אושרו אחרי תאריך הפקדת תכנית זו, כוחן יפה מתכנית המתאר.

  תכנית זו מגדירה מרפסת פתוחה כאותו חלק של מרפסת שעומקה אינו עולה על 2.2 מ' ובתנאי שעומקה לא יעלה על רוחבה. אין הגבלה לאורך המרפסת, ובתנאי ששטח כל המרפסות הפתוחות לא יעלה על 25% משטח הבניה המותר.

6.2. **מצב חדש**

- **<u>תכנית רצ/1/1/ג'</u>** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2461 מיום 10.08.1978, קובעת כי לגבי מגרשים ששטחם כדוגמת שטח המגרש הנדון (450 מ"ר – 1,000 מ"ר), הכלולים בייעוד אזור מגורים ד', תחולנה הוראות אזור מגורים ג' בהתאם לשטח המגרש נטו. להלן הוראות רלוונטיות ביחס לאזור מגורים ג' :

שטח מגרש ואורך חזית מינימאלית	450 מ"ר – 620 מ"ר שטח מגרש 18 מ' אורך חזית
קוי בנין	חזית – ראה ת.מ צדדי - 4 מ' אחורי - 5 מ'
מס' קומות	4 קומות+ קומת עמודים

מס' יח"ד מירבי למגרש 8

אחוזי בניה 34.4% לקומה X 4 קומות =137.5% סה"כ

בהתאם להוראות כלליות שבהוראות התכנית:

1. מרווח קדמי יהיה כמסומן בתכניות המפורטות ולא פחות מ- 10 מ' מציר הדרך עד חזית הבניין.
2. אחוזי הבניה לא מנוצלים לא יהיו עילה להגדלת צפיפות המגורים המותרת, אולם מותר להגדיל את שטח הדירות כדי ניצול אחוזי הבניה המותרים.
3. אחוזי הבניה בכל האזורים יחושבו משטח המגרשים המיועדים לבניה ולא כולל שטחים המיועדים לצרכי ציבור.
4. כל הוראות תכנית המתאר רצ/1/1 חלות על תכנית זו, למעט השנויים הכלולים בתכנית זו.

- **תכנית רצ/1/9** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2702 מיום 09.04.1981, מסווגת את החלקה שבנדון בייעוד 'אזור מגורים ד'', 'בשטח לתכנון מפורט כפוף לתכנון הרחובות רוטשילד והרצל'. בהתאם לסעיף 13(2) לתקנון התכנית נקבע כי: "השטחים בחזית הרחובות רוטשילד והרצל, כמסומן במשבצות צפופות בתשריט המצורף, יהיו כפופים לתכנית מפורטת ארכיטקטונית שתוגש בעתיד ולא יוצא היתר לבניה בתחום אלא על פיה. האזור בכל מגרש ומגרש יהיה עפ"י המסומן בתשריט בהתאם לצבע ולפרושו במקרא".
- **תכנית רצ/1/1/ו'** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3378 מיום 11.09.1986, קובעת הוראות בדבר בניה על גגות בניינים, ובין היתר, הוראות בניית חדרי יציאות לגג בתנאים הבאים:

- היציאה לחדרי הגג תהיה מתוך המדרגות הפנימיות של הדירה בקומה העליונה, ולא מחדר המדרגות המשותף, וזאת בתנאי שלמבקש בעלות על חלק הגג הצמוד לדירתו והבניה היא מעל לשטח דירתו בלבד.
- לא תותר יציאה פרטית לגג מעל לקומה חלקית.
- שטח חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר מרבי ליח"ד, בגובה של עד 2.5 מ'.
- בבניינים חדשים אשר בנייתם תאושר אחרי מתן תוקף תכנית זו, ייכלל שטח חדר היציאה לגג כחלק מזכויות הבניה המאושרות עפ"י תקנות תכנית המתאר. בבניינים קיימים, שטחים אלו יהיו בנוסף לשטחי הבניה המאושרים עפ"י התקנות.
- בשטח הגג תותר בניית פרגולות במרחק של 60 ס"מ לפחות בין קורותיה, וללא כל כיסוי.

- **תכנית רצ/1/1/ו"/א'** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3599 מיום 08.12.1988, משנה חלק מהוראות תכנית רצ/1/1/ו' וקובעת כי פרגולות בשטח הגג יהיו בשטח של עד 15 מ"ר.
- **תכנית רצ/1/1/ז'** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4106 מיום 29.04.1993, קובעת הוראות בניית גזוזטראות, אשר שטחן לא ייכלל במניין אחוזי הבנייה.

גזוזטרה (מרפסת פתוחה) הינה מרפסת אשר לא יותר מ- 2 צלעותיה נוגעות בקירות הבניין ואשר אין מעליה גג או שהגג הקרוב מעל רצפתה נמצא בגובה של 2 קומות לפחות (למעט חפיפה מסוימת).

להלן הוראות בדבר בניית הגזוזטרה:

- כל שטח הגזוזטרה ימצא בגבול קווי הבניין למעט הבלטה של 1.5 מ' לחזית הרחוב.
- עומק הגזוזטרה לא יעלה על 2 מ'.
- אין הגבלה לאורך המרפסות בתנאי ששטח כל המרפסות הפתוחות בבניין לא יעלה על 15% משטח הבניה המותר במגרש.
- חל איסור מוחלט על סגירה ו/או קירוי המרפסת בכל חומר שהוא.

- **<u>תכנית רצ/1/1/ז'/1</u>** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4454 מיום 05.11.1996, מבטלת את המגבלה שנקבעה בתכנית רצ/1/1/ז', לפיה עומק הגזוזטרה לא יעלה על 2 מ'.
- **<u>תכנית רצ/1/1/25</u>** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4571 מיום 24.09.1997, קובעת הוראות בניית מחסנים. באזורי מגורים ג' ו-ד', תותר בניית מחסנים למגורים בשטח של עד 6 מ"ר ליח"ד, שכניסתן תהיה מתוך חדר המדרגות המשותף.
- **<u>תכנית רצ/1/1/30</u>** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5038 מיום 10.12.2001, קובעת הוראות קירוי פרגולות. בבניינים צמודי קרקע, בחצר פרטית של דירות גן בבניינים הבנויים בבניה רוויה ובמרפסת גג עליונה של מבנים הבנויים בבניה רוויה בהם מותרת בנייתה של פרגולה, תותר קירוי הפרגולה במשטח ומעליו רעפים (גגון), בכפוף לאמור בתקנות התכנון והבניה. שטח זה יהיה בתוספת לשטח העיקרי המותר.

במרפסות פתוחות (גזוזטראות) בכל הבניינים הבנויים בבניה רוויה, לא יותר קירוי או מצללה מכל סוג שהוא.

- **<u>תכנית רצ/1/1/יג'</u>** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5280 מיום 09.03.2004, קובעת שטחי שירות מרביים לייעודי הקרקע השונים בעיר. ביחס לאזור מגורים ג' במגרשים ששטחם נטו הינו 450 מ"ר – 620 מ"ר, נקבע:

- שטחי שירות מעל לקרקע יהיו בשיעור של 80% (40% לקומת עמודים ועד 15% לקומה), לטובת קומת עמודים, בליטות מתחת למרפסות בקומה ראשונה, חדרי מדרגות משותפים, ממ"דים ומתקנים על גג הבניין.
- שטחי שירות מתחת לקרקע יהיו בשיעור של עד 80% תכסית לקומה, לטובת חניה, מבנה טרפו עפ"י בקשת חברת חשמל ומתקנים טכניים. קומות מרתף נוספות לחניה בלבד.

- **<u>תכנית רצ/1/1/ז'/2</u>** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5843 מיום 26.08.2008, קובעת כי קירוי הגזוזטראות יתאפשר רק באמצעות סוכך מתקפל.
- **<u>תכנית רצ/1/1/ז'/3</u>** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6030 מיום 07.12.2009, ומטרתה הינה שינוי הוראות הבינוי שנקבעו בתכנית רצ/1/1/ז' בדבר בניית גזוזטראות לצורך התאמתן לתיקון משנת 2008 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים). הוראות התכנית משנות את נוסח סעיף 5 לתכנית רצ/1/1/ז', באופן שמתבטלת ההוראה המגדירה את הגזוזטרה ומרפסת הגג הפתוחה, כמרפסות "מדלגות" (שהגג שמעליהן הינו במרחק של 2 קומות לפחות).

- **<u>תכנית רצ/1/1/ו"/6</u>** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6439 מיום 28.06.2012, מאפשרת הגדלת חדר היציאה לגג מ- 23 מ"ר ל- 40 מ"ר ליח"ד או עד 65% משטח הגג של אותה יח"ד, לפי הנמוך מבניהם.
- **<u>תכנית רצ/2030</u>** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7531 מיום 26.06.2017, המהווה תכנית מתארית **כוללנית** לעיר ראשל"צ. במסגרת הוראות התכנית סווגה החלקה שבנדון בייעוד 'מגורים, מסחר ותעסוקה' עד 8 קומות או עפ"י הנקבע בתכניות מאושרות, כחלק ממתחם תכנון מס' 142.

6.3. **רישוי**

- היתר בניה מס' 3002 מיום 01.04.1958, ניתן עבור הקמת בניין משותף בבינוי של 3 קומות מעל קומת מרתף, עם גג רעפים. בכל קומה 2 דירות (דירת 2 חדרים ודירת 3 חדרים). סה"כ שטח בנוי לרישוי על-קרקעי הינו כ- 462.48 מ"ר[5] + מרפסות מקורות ופתוחות בשטח של כ- 76.32 מ"ר.
- בתאריך 12.10.1958 הופקה תעודת גמר לבניין המאשרת השלמת בנייתו לפי היתר בניה מס' 3002.
- היתר בניה מס' 3201 מיום 16.01.1959 להקמת 5 מחסנים בשטח כולל של 16.4 מ"ר, בעורף החלקה (2 מחסנים בצידה הדרום-מזרחי ו- 3 מחסנים בצידה הדרום-מערבי).

לא אותרה תעודת גמר לבינוי המאושר בהיתר זה ובפועל לא קיימים מחסנים בצידה הדרום מערבי של החלקה.

7. **<u>המצב המשפטי:</u>**

7.1. בהתאם לפלט אינטרנט מס' 265891, העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין רחובות, עולים לגבי חלקה 95 בגוש 3934 הפרטים הבאים:

שטח חלקה רשום:	505 מ"ר.
מס' תתי-חלקות:	6.
תקנון:	מצוי.
שטח תת-חלקה 3:	73.3 מ"ר.
קומה:	שניה.
בעלות וחלק בבעלות:	צור טובה (3/4), בן ישר נאוה (1/8), צור-קוניק טליה (1/8).
החלק ברכוש המשותף:	73/378.
הערות:	הערת אזהרה שנרשמה בשנת 2019 לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין לטובת אלי שלו.

[5] 154.16 מ"ר לקומה X 3 קומות = 462.48 מ"ר כולל חדר מדרגות

7.2. על-פי הנמסר לי על-ידי שמאי הועדה עולה כי במסגרת הסכם מכר שנחתם ביום 07.08.2019, בין גב' צור טובה, בן ישראל נאוה וצור-קוניק טליה (המוכרות), לבין מר אלי שלו (הקונה), נמכרו זכויות הבעלות בתת-חלקה 3, חלקה 95 בגוש 3934 שבנדון. לא הוצג בפני הסכם המכר[6].

8. **<u>מהות ההשבחה:</u>**

בתוספת השלישית, לחוק התכנון והבניה תשכ"ה -1965 מוגדרת השבחה כ"עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג".

בעניינו, הדרישה לתשלום היטל השבחה היא כתוצאה מאישור מס' תכניות ומימוש במכר.

ההשבחה מחושבת בגין אישור התכניות כדלקמן:

- תכנית מס' רצ/1/1/ג'
- תכנית מס' רצ/1/1/ו'
- תכנית מס' רצ/1/1/ו"/ב'
- תכנית מס' רצ/1/1/ז'
- תכנית מס' רצ/1/1/ז"/1
- תכנית מס' רצ/1/1/25
- תכנית מס' רצ/1/1/1/25
- תכנית מס' רצ/1/1/30
- תכנית מס' רצ/1/1/יג'
- תכנית מס' רצ/1/1/ז"/3
- תכנית מס' רצ/1/1/ו"/6

9. **<u>השבחה עפ"י שומות הצדדים:</u>**

תוכנית	השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקשים
רצ/1/1/ג'	0 ₪	0 ₪
רצ/1/1/ו'	258.98 ₪	0 ₪
רצ/1/1/ו"/ב'	0 ₪	0 ₪
רצ/1/1/ז'	3,784 ₪	168 ₪
רצ/1/1/ז"/1	0 ₪	0 ₪

[6] למרות דרישתי משמאי המבקש לא הוצג בפני הסכם המכר.

תוכנית	השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקשים
רצ/1/1/25	₪ 5,274	₪ 152
רצ/1/1/25/1	₪ 0	₪ 0
רצ/1/1/30	₪ 1,110	₪ 0
רצ/1/1/יג'	₪ 4,956	₪ 525
רצ/1/1/ז''3	₪ 8,308	₪ 440
רצ/1/1/ו''6	₪ 46,197	₪ 0

10. **<u>עיקרי המחלוקת:</u>**

להלן המחלוקות שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם, המסמכים שהועברו ומהדיון :

נושא	עמדת שמאי המבקש	עמדת שמאי המשיבה
השימוש הטוב והיעיל	לגבי זכויות כלליות בחלקה שאינן זכויות המיוחסות תכנונית לדירה בקומה עליונה, השימוש הטוב והיעיל הוא מימוש הזכויות בתום החיים הכלכליים של הנכס.	מימוש זכויות הבניה בתום החיים הכלכליים של הנכס.
דחיה	דחיה של 35 שנה בכל מדרגת השבחה ללא קשר למועד הקובע לתכנית אל מול מועד סיום חייו הכלכליים של הנכס, ובריבית בשיעור של 5%.	סוף החיים הכלכליים של נכס נקבעו לאחר 50 שנה ממועד הפקת היתר ועד שנת 2008 . לפיכך הובאה בחשבון דחייה בהתאם למועד הקובע של כל מדרגת השבחה ובשיעור ריבית של 6%.
מושע	30% הפחתה בנוסף למקדם הדחייה שניתן	שיעור ההפחתה עבור הדחייה מגלם את ההפחתה למושע. במועדים שלא ניתנה הפחתה לדחיה ניתנה הפחתה למושע בשיעור של 0.79 (N=4, 6% =I)
השבחה בגין חדרי יציאה לגג ופרגולות (תכניות רצ/1/1/ו', רצ/1/1/30, רצ/1/1/ו''6)	אין השבחה לדירה הנדונה הממוקמת בקומת הביניים בגין הרחבות אלו, אשר מיוחסות רק לדירות בקומת הגג.	בהריסה ובניה לא ניתן לייחס זכויות אלו לדירה מסוימת. <u>תכנית רצ/1/1/ו' – (1986)</u> מקדם שווי חדרי יציאה לגג – 1 מקדם שווי מרפסת גג – 0.2 מקדם דחיה ומושע עד לתום החיים הכלכליים של המבנה - 0.28 (N=22, 6% =I) <u>תכנית רצ/1/1/30 – (2001)</u> שטח פרגולות – 15 מ''ר ליח''ד. מקדם השבחה קירוי הפרגולות – 0.1 מקדם דחיה ומושע עד לתום החיים הכלכליים של המבנה - 0.67 (N=7, 6% =I) <u>תכנית רצ/1/1/ו''6 – (2012)</u> מצב קודם – זכויות בניה הכוללות אפשרות לחדרי יציאה לגג עד 23 מ''ר. מצב חדש- זכויות בניה בתוספת חדרי יציאה לגג עד 40 מ''ר . מקדם שווי חדרי יציאה לגג – 1 מקדם שווי מרפסת גג – 0.2

נושא	עמדת שמאי המבקש	עמדת שמאי המשיבה
		מקדם הפחתה בגין מושע – 0.79
השבחה בגין תוספת מרפסות גזוזטרה (תכנית רצ/1/1/ז')	ההשבחה הינה בגין הפרש השטח המותר על-פי התקנות (12 מ"ר או 10% משטח הדירה, לפי הנמוך מבניהם), לבין המאושר בתכנית (15% משטח הבניה המאושר). מקדם הפחתה בגין מושע – 0.7 מקדם דחיה למימוש – 0.18 (N=35, I= 6%)	תוספת מרפסות פתוחות בשיעור של 15% משטח הבניה המאושר. מקדם שווי מרפסות פתוחות - 0.4 מקדם הפחתה בגין מושע ודחיה עד לתום החיים הכלכליים של המבנה – 0.42 (N=15, I= 6%)
השבחה בגין תוספת מחסנים (תכנית רצ/1/1/25)	טוען לפטור אוטומטי לפי סעיף 19(ג) עבור מחסן אחד ובנוסף חיוב בהתאם לחלקו היחסי עבור תוספת שני מחסנים שאינם משויכים לדירות הקיימות. מקדם שווי מחסן - 0.3. מקדם הפחתה בגין מושע - 0.7 מקדם דחייה למימוש - 0.18 (N=35, I= 6%)	שטח מחסן - 6 מ"ר ליח"ד סה"כ יח"ד - 8 יח"ד סה"כ שטח מחסנים לחיוב 48 מ"ר מקדם שווי מחסן - 0.4 מקדם הפחתה בגין מושע ודחיה עד לתום החיים הכלכליים של המבנה – 0.53 (N=11, I= 6%)
השבחה בגין תוספת שטחי שירות (תכנית רצ/1/1/יג')	תוספת שטחי שירות בקומת העמודים – 40 מ"ר. מקדם שווי ש"ש בק"ע – 0.3 מקדם הפחתה בגין מושע – 0.7 מקדם דחיה למימוש – 0.18 (N=35, I= 6%)	תוספת שטחי שירות בקומת העמודים – 40 מ"ר. מקדם שווי ש"ש בק"ע – 0.3 מקדם הפחתה בגין מושע ודחיה למימוש – 0.79 (N=4, I= 6%)
השבחה בגין קירוי מרפסות פתוחות (תכנית רצ/1/1/ז'/3)	שטח לקירוי – 95.29 מ"ר מקדם השבחה לקירוי מרפסות פתוחות – 0.05 מקדם הפחתה בגין מושע – 0.7 מקדם דחיה למימוש – 0.18 (N=35, I= 6%)	שטח לקירוי – 95.3 מ"ר מקדם השבחה לקירוי מרפסות פתוחות – 0.15 מקדם הפחתה בגין מושע ודחיה למימוש – 0.79 (N=4, I= 6%)
ערכי שווי	רצ/1/1/ז' – $400 (שע"ח 2.73 ₪) רצ/1/1/25 – $500 (שע"ח 3.48 ₪) רצ/1/1/יג' – 1,800 ₪ רצ/1/1/ז'/3 – 3,800 ₪	רצ/1/1/ו' – 140 $ (שע"ח 1.487 ₪) רצ/1/1/ז' – 450 $ (שע"ח 2.738 ₪) רצ/1/1/25 – 2,700 ₪ רצ/1/1/30 – 2,880 ₪ רצ/1/1/יג' – 2,700 ₪ רצ/1/1/ז'/3 – 3,800 ₪ רצ/1/1/ו'/6 – 4,000 ₪

11. **<u>עמדות וטיעוני הצדדים למחלוקת והכרעה בהם:</u>**

<u>תכניות שאינן משביחות</u> :

לאחר שבחנתי את התכניות ואפשרויות הבניה, אני מקבלת את הסכמת הצדדים כי אין השבחה בגין תכניות רצ/1/1/ג', רצ/1/1/ו'/א', רצ/1/1/ו'/ב', רצ/1/1/ז'/1, רצ/1/1/ז'/2, רצ/1/25/1/1, רצ/9/1.

כמו כן, לפי סעיפים 1(א), 4 ו- 11 לתוספת השלישית לחוק התו"ב (תיקון מס' 126) לא תחושב השבחה בגין תכנית רצ/2030.

להלן המחלוקת שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם ומהדיון והכרעה בהן:

11.1. **טיעון סף לעניין העדר השבחה**

תמצית טיעוני שמאי המבקש:

שמאי המבקש חולק על הגישה בה נערכה שומת המשיבה, במסגרתה חושבה לטענתו ההשבחה באופן תיאורטי תוך נקיטת מקדמי דחייה שונים לזכויות ערטילאיות, מבלי להוכיח את עליית שווים של המקרקעין על-ידי עסקאות השוואה לפני ואחרי המועד הקובע. כמו כן במסגרת שומות מכריעות שהציג שמאי המשיבה, תחשיב ההשבחה נערך לנכסים צמודי קרקע ולא לבנייני מגורים משותפים, כך שקיים שוני מהותי לעניין ההסכמות הנדרשות מבעלי הזכויות לצורך מימוש הזכויות.

במסגרת הדיון שנערך, טען שמאי המבקש כי בסביבת הנכס לא קיימים מבנים חדשים שנבנו עפ"י תכניות אלו ואף לא במסגרת תמ"א 38. במסגרת תמ"א 38 ניתן היה לקבל זכויות אלו ואף יותר בפטור מהיטל השבחה לפי סע' 19 (ב) 10. בנוסף טען, כי היות וזכויות הבניה ניתנו במועדים שונים ולא באופן מרוכז, אין כדאיות כלכלית לכל תכנית ותכנית באופן פרטני.

תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

שמאי המשיבה סבור כי השימוש המיטבי בנכס הינו מימוש זכויות הבניה בתום החיים הכלכליים של הנכס ולכן מפעיל מקדם דחיה עד למימוש הזכויות בכל מדרגת השבחה

בתגובה לטענת שמאי המבקש, השיב שמאי המשיבה כי בחינת מועד מימוש הזכויות אינו רלוונטי להשבחה והשיקול למועד מימוש הזכויות צריך להיות אובייקטיבי ולא סובייקטיבי.

כחיזוק לדבריו מציין כי במגרשים רבים בבניה צמודת קרקע בסביבת הנכס, בתחומם אושרו במהלך השנים תכניות המגדילות את זכויות הבניה בצורה משמעותית ומאפשרות בניה רוויה במקום הבינוי הקיים, לא מומשו זכויות אלה בפועל, עובדה אשר אין בה כדי ללמד על שווין של זכויות ועל ההשבחה שנוצרה בגין אישור תכניות אלו.

לענין שיטת חישוב ההשחה משיב כי קיימת מורכבות לאמוד את ההשבחה על סמך עסקאות מכר ממועדים שסמוכים למועד אישור התכנית, מבלי לנטרל את הציפיות שיצרה התכנית וההתאמות הנדרשות. בחינת עסקאות של המקרקעין לפני ואחרי אישור התכנית קשה ועד כמעט בלתי אפשרית לניתוח וזאת לאור העובדה כי מדובר בתכניות נושאיות כלל עירוניות, כאשר מעסקאות ההשוואה יש לנטרל את השפעת השווי בתקופת הכנת התכניות המשביחות, להתאימן למאפייני הנכס הנדון למיקומו, לקומה, ליתרת זכויות בניה, אופי וגילו של המבנה וכיו"ב. דהיינו, קיימים משתנים רבים שיש לנטרל ולהתאים עד כדי כך שסביר כי תיתכן טעות סטטיסטית לכאן או לכאן, בעיקר כאשר מדובר בתוספת זכויות שאינה משמעותית.

<u>הכרעה:</u>

אקדים ואומר כי אני מסכימה עם שמאי המשיבה שבמקרה הנדון יש לבחון את ההשבחה בתום החיים הכלכליים של הנכס עקרון אשר מתחזק לאור העובדה כי ערב אישורן של התכניות המשביחות, קיימות יתרת זכויות בנכס בהתאם לתכנית רצ/1/1/ג' שאושרה בשנת 1978 .

הנכס שבנדון נבנה בסוף שנות ה- 50 כבית משותף בן 3 קומות מלאות. בהתאם להוראות תכנית רצ/1/1/ג' ובכפוף למגבלת קווי הבניין וכנגזרת התכסית המקסימאלית לניצול, עולה כי לא ניתן לנצל באופן מקסימאלי את השטחים העיקריים בכל קומה. יוצא כי שטחי השירות לניצול בכל קומה קטן מהנדרש לצרכי שטחי חדרי מדרגות ,מבואות ומעלית.

לפיכך מתקבל שהשטח העיקרי האפקטיבי שניתן לניצול הינו כ- 615.25 מ"ר[7] לאחר הקצאה של 15 מ"ר עבור שטחי שירות בקומה, מתוכם 5 מ"ר על חשבון שטח עיקרי . [8]

הואיל וכך עולה כי קיימות יתרת זכויות בניה ערב אישור התכניות המשביחות בהיקף של כ- 127 מ"ר אקווי'[9]. מאחר ומימוש יתרת זכויות בניה אלו, בהתאם להוראות תכנית רצ/ 1/1/ ג , מחייב בינוי של קומה מפולשת בגובה של 2.2 מ' , מימוש הזכויות מחייב הריסת המבנה הקיים אשר תעשה בתום החיים הכלכליים של הנכס בנקודת הזמן בה קיים יתרון של "שווי תוספת הזכויות" לעומת "שווי רכיב המבנה".

שינוי יחסי הכוחות במשוואה יכול ליצור כדאיות להריסת המבנה וניצול זכויות הבניה עוד בטרם אישורן של התכניות המשביחות. עם אישורן של תוספת הזכויות, סביר כי הכדאיות הכלכלית ומשקל רכיב תוספת הזכויות גדלים לעומת רכיב המבנה, מצב אשר מצדיק את הריסת המבנה ומימוש מלוא זכויות הבניה.

לעניין שיטת החישוב טען שמאי המבקש שיש לאמוד את ערכו האובייקטיבי של המקרקעין לפני ואחרי אישור התכנית המשביחה, בכל מדרגת השבחה, על מנת לבחון מהי תרומת הזכויות לשווי הנכס. לטענתו, שמאי הועדה לא הוכיח את עליית שווים של המקרקעין בעסקאות מכר של דירות בסביבה. עם זאת, שמאי המבקש לא הוכיח טענתו ולא הציג עסקאות השוואה לפני ואחרי אישור התכנית על מנת לבסס את קביעתו, בכל מדרגת השבחה. לחילופין ערך את תחשיב ההשבחה לפי תוספת השווי בכל אחת ממדרגות ההשבחה, בדומה לשיטה בה נקט שמאי הועדה ("שיטת התועלת").

בחינת קיומה של השבחה מחייבת, בחינת השאלה: מהי תרומתה של תכנית לשווי הנכס, והאם במועד אישור התכנית המשביחה, יהיה קונה מרצון נכון לשלם עבור הנכס סכום גבוה יותר, בשל העובדה שכעת קיימת, תוספת זכויות כזו או אחרת הניתנת לניצול במועד התכנית או בתום החיים הכלכליים.

---

[7] שטח תכסית קומה בהתאם לקוי בנין כ- 169 מ"ר ושטח תכסית קומה בהתאם לזכויות הבניה כ- 159 מ"ר, כך שנותר שטח של כ- 10 מ"ר עבור חדר מדרגות לקומה.

[8] בהתאם לבדיקה שערכתי, הנוהג בוועדה המקומית היה לאפשר תוספת שטחי שירות מעבר לשטח המרבי המאושר בתכנית רצ/1/1/ג', לצורך חדרי מדרגות ומבואות ולובי מינימאלי נדרש, חדרים טכנים וכיו"ב, טרם החלטת המליאה.

[9] במצב קודם הובא בחשבון שטח מרפסות מקורות במקדם של 0.7 ומצב חדש הובא בחשבון שטח עיקרי לאחר ניכוי שטחי חדרי מדרגות ומבואות במסגרת קווי הבניין המותרים.

בתחילת תוקפה של כל תכנית, יש לבחון את מכלול מאפייניו של הנכס אל מול הוראות התכנית, ולשאול האם יש בתכנית זו כדי לתרום לשוויו הכולל של הנכס.

במסגרת ערר מס' 85124/12 יריב בן יהודה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, קבעה ועדת הערר כי לא כל הרחבה של זכויות הניצול במקרקעין גוררת עימה עליית שווי, אולם במצבים בהם לא ניתן לבסס את בחינת ההשבחה בעסקאות לפני אישורה של התכנית ולאחריה, בחינת השמאי המתחייבת הינה בחינת שווי תוספת הזכויות.

> "...ההנחה כי תוספת זכויות או תוספת לאפשרויות הניצול מעלה את ערך הנכס אינה משוללת יסוד. נציין כי לא אחת אין מחלוקת בעניין זה והמחלוקת מתמקדת אך בהיקף עליית הערך כתוצאה מתוספת הזכויות. במצבים כאלה ובאין נימוק אחר שיחייב בחינה כוללת, ניתן לבחון אך את שוויה של תוספת הזכויות, כמובן על רקע נתוניו הספציפיים של הנכס, ומתן ביטוי של תרומת תוספת הזכויות לשוויו על רקע מאפייניו אלה.
> יתכנו מצבים נוספים שבהם קשה עד בלתי אפשרי לבסס את בחינת ההשבחה על בסיס עסקאות לפני אישורה של התכנית ולאחריה ומסקנת השמאי תהיה כי מתחייבת בחינת שווי תוספת הזכויות. במקרים כאלה, כאשר נטענת טענה כי תוספת הזכויות לא תורמת לשווי הנכס, והיא מנומקת ואף נתמכת בראשית ראיה, מתחייבת התייחסות מפורטת של השמאי המכריע לעמדה נוגדת זו. כפי שנבהיר להלן בענייננו חסרה השומה המכרעת התייחסות שכזו.
> איננו דוחים על הסף את האפשרות להסיק עליית ערכם של מקרקעין, כתוצאה מתוספת זכויות או הגדלת אפשרויות הניצול, על בסיס ההנחה שתוספת זכויות סביר להניח כי תתרום לשוויו של הנכס. ואולם קביעה אינטואיטיבית שכזו לא תהא נכונה בכל מקרה ומקרה, ובוודאי שלא ניתן לבסס קביעה בדבר קיומה של השבחה על הנחה שכזו, כאשר מנגד עומדים טעמים של ממש או ראשית ראיה לכך שלא כך הם פני הדברים."

לפיכך, היות ולא עומדים לנגדי טעמים של ממש או ראשי ראיה לכך כי תרומת הזכויות לא השפיעה על שווי הנכס, במקרה זה קשה עד בלתי אפשרי לבסס את בחינת ההשבחה על בסיס עסקאות לפני אישורה של התכנית ולאחריה , ההשבחה תיבחן בהתאם לשימוש המיטבי ובתום החיים הכלכליים של הנכס בכל מדרגת השבחה .

11.2. מועד סיום החיים הכלכליים של הנכס והדחייה הנדרשת

<u>תמצית טיעוני שמאי המשיבה:</u>

לטענת שמאי המשיבה, תום החיים הכלכליים של הנכס הוא עד 50 שנה במקרה הנדון, קרי 50 שנה משנת 1958 הפקת היתר בניית המבנה ועד לשנת 2008 .

הפחתה עבור דחיית הזכויות עד לסיום חייו הכלכליים של הנכס מגלמת בתוכה גם את הדחיה וההפחתה בגין המושע והמורכבות הקניינית עד למימוש הזכויות. אלה הפחתות שניתנות עבור דחיה עד להתארגנות ועד לסיום החיים הכלכליים של הנכס שהולכים בפרקי זמן מקבילים.

שמאי המשיבה טוען כי מבחינה מתודולוגית אין היגיון במקדם דחיה זהה לתכניות השונות שאושרו במועדים שונים כפי שנקט שמאי המבקש.

<u>תמצית טיעוני שמאי המבקש</u>:

שמאי המבקש מביא בחשבון דחיה לתקופה של 35 שנים בשיעור ריבית של 5% בכל מדרגת השבחה ובנוסף לכך מפעיל מקדם הפחתה נוסף בגין גורם המושע בשיעור של 30%.

לטענתו יש לתת דחיה ארוכה לכל אחת מהתכניות ואין לקבוע את תום החיים הכלכליים של הנכס כל עוד הנכס עומד על כנו.

לעניין המושע מדובר בהפחתה שיש לתת אותה בנפרד מהפחתת הדחיה. הדחיה נובעת מהכדאיות הכלכלית והמושע קשורה להתארגנות הדיירים והמורכבות הקניינית שיש בבית משותף הכולל 6 דיירים.

<u>הכרעה:</u>

אני מסכימה עם שמאי המשיבה כי יש לבחון את מועד תום החיים הכלכליים של הנכס ובהתאם לכך לדחות את הזכויות בכל מדרגת השבחה, כאשר זה צריך להיבחן בצורה אובייקטיבית, תוך התחשבות בכלל הגורמים הרלוונטיים המשפיעים על בחינה זו.

גישה מקובלת היא כי תקופת משך החיים הכלכליים של מבנה מגורים נעה בטווח שבין 30 – 70 שנים ובממוצע כ- 50 שנים בד"כ, בהתחשב בפחת שנתי של כ- 2%, כאשר הנ"ל מושפע ממספר גורמים, בין היתר, מאפייניו הפיזיים של המבנה לרבות סטנדרט הבניה ומצב אחזקתו, לרבות מצבו המוערך במועד הקובע, בחינת השטחים הבנויים לעומת יתרת זכויות הבניה שלא נוצלו נכון למועד הקובע, בחינת מאפייני הנכס לעומת מאפייני הסביבה לרבות השימושים והבינוי הרווח נכון למועד הקובע ולסביבה המשתנה בכלל, וכיו"ב.

מהכלל אל הפרט. כפי שהתרשמתי ביום הביקור בנכס הסביבה אינה כוללת מבנים חדשים או מבנים שנהרסו ונבנו מחדש. להפך, נראו מספר מבנים שעוברים הליך של שיפוץ חזיתות, עניין המאריך באופן מסוים את חייו הכלכליים של הנכס.

מנגד, יש להביא בחשבון כי בניין המגורים המשותף נבנה בשנת 1958 (דהיינו על-פי תקן בניה ישן יחסית) ובסטנדרט בניה נמוך יחסית, ללא מעלית וללא שטחי שירות נוספים כגון מחסנים, ממ"דים וכיו"ב.

יתרה מזאת ובהמשך לנאמר בסע' 11.1 בשומתי, בחלקה קיימת יתרת זכויות בניה בהתאם לתכנית רצ/1/1/ג' (אשר אושרה בשנת 1978, בטרם אישור התכניות המשביחות), עובדה המהווה "זרז כלכלי" לסיום חייו הכלכליים של הנכס[10].

[10] אציין כי ביום הביקור נוכחתי לראות מבנים ותיקים בבינוי של 3 קומות בסביבת הנכס, אשר לא נהרסו ונבנו מחדש למרות שקיימת יתרת זכויות בניה בחלקה. לראיה, המבנה ברחוב אז"ר 5 שנבנה בשנת 1960 בשטח של כ- 643 מ"ר עיקרי, למרות שעל-פי תכנית רצ/1/1/ג' ניתן לבנות בחלקה מבנה בבינוי של 4 קומות בשטח עיקרי של כ- 825 מ"ר.

בחנתי את נקודת הזמן בה קיים יתרון מוכח של שווי זכויות הבניה בהתאם לתכנית רצ/1/1/ג' לעומת שווי רכיב המבנה והגעתי למסקנה כי סביר שתום חייו הכלכליים של הנכס הוא בשנת 2018, ולאחר 60 שנה ממועד הפקת היתר הבניה.

במקרה הנדון, אני נוטה להסכים עם שמאי הועדה לעניין רכיב הדחייה עד לתום חייו הכלכליים של הנכס, המגלם גם את הדחיה בגין רכיב המושע והמורכבות הקניינית בחלקה וזאת בעיקר בשל תקופת הדחיה הארוכה במקרה הנדון. ההנחה היא כי ההסכמה בין הבעלים החלה להירקם לקראת תום החיים הכלכליים של המבנה ולכן כלולה בתקופה שחושבה עבור דחיית הזכויות.

11.3. פטור מהיטל השבחה לשטח של עד 140 מ"ר

נדרשתי להתייחס לסוגיית הפטור במדרגת תכנית רצ/1/1/25 המתירה תוספת שטחי מחסנים. לעניין זה סבר שמאי הבעלים, כי יש לתת פטור מהיטל השבחה עד 140 מ"ר באופן "אוטומטי" וכפי שהחוק מאפשר. להלן מפורטת התייחסותי לעניין זה.

הזכאות לפטור אינה "זכות אוטומטית" ועל המבקש להגיש בקשה מסודרת למשיבה על מנת להוכיח כי הוא עומד בתנאים.[11] יחד עם זאת, לבקשת שמאי המבקש, תחושב בין היתר, גם ההשבחה בניכוי הפטור. מודגש בזאת כי מתן הפטור הינו בסמכותה של הועדה המקומית בכפוף לתנאים המפורטים בחוק.

במסגרת סעיף 19 ג(1) לתוספת השלישית נקבע:

> "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".

עוד נקבע לעניין סעיף זה במסגרת תיקון מס' 54 (תשס"א-2001), "מקרקעין למגורים" ו"דירת מגורים" – לרבות מחסן אחד לכל יחידת דיור, ששטחו אינו עולה על 20 מ"ר."

דהיינו, בהתאם לסעיף 19 (ג)(1) לתוספת השלישית, דחיית התשלום תינתן רק עבור "השטח הכולל של דירת המגורים", שאינו עולה על 140 מ"ר, ובמניין השטחים לפטור, דירת מגורים כוללת מחסן עד 20 מ"ר.

חישוב שטח הזכאות לפטור מחייב בחינה הן של שטח הדירה הקיימת, ככל שאינה עולה על 140 מ"ר, והן בחינה של שטחי הדירה המבוקשים במצב החדש, כך שהפטור יינתן רק להשלמה עד לשטח של 140 מ"ר. לעניין זה ראה החלטת ביהמ"ש העליון בענין בר"ם 6195/13 דפנה רביד נ. הועדה המקומית לתו"ב ירושלים.

לעניין בחינת שטח הדירה ממנו יש לגזור 140 מ"ר, הרי שסעיף 19 (ג)(1) נוקט, כאמור, במונח "השטח הכולל של דירת המגורים". לעניין זה נקבע בהחלטת ועדת ערר 449/10 אפריאט נ. ועדה מקומית

[11] ראה בעמ"נ (ת"א) 877-09-14 גדעון יוספיאן נ' ועדה מקומית רמת השרון.

ירושלים, כי שטח הדירה במניין השטחים בפטור כולל את כל השטחים המקורים, בין אם מדובר בשטח עיקרי ובין אם מדובר בשטחי שירות בזו הלשון:

> "לפיכך אנו סוברים כי הגדרת דירת מגורים בסעיף 19 (ג)(1) אינה כוללת רק את אותם חלקים אשר יש להביא בחשון במסגרת חישובי השטחים, אלא כוללת את כל מה שבלשון בני האדם ומבחינה מהותית מהווה חלק אינטגראלי מדירת המגורים".

בהקשר לכך עולה השאלה כיצד להתייחס לשטחים שאינם מקורים, שאינם נמנים עם שטחי הבניה המחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב – 1992 (להלן: "תקנות חישוב שטחים").

במסגרת החלטת ועדת ערר אפריאט, ערכה ועדת הערר הבחנה בין שטח הדירה הקיימת אשר יחושב בהתאם לתקנות חישוב שטחים, לבין היקף הפטור עבור שטחי הבניה המבוקשים כתוספת.

נקבע כי שטחי מרפסות פתוחות בשטח של עד 14 מ"ר הינם חלק משטח דירת מגורים. ואולם נקבע שיש להבחין בין הנכס עליו חל הפטור, לבין היקף הפטור. לפיכך, למרות ששטחי מרפסות פתוחות אינם נספרים במניין השטחים לרישוי, שכן מדובר בשטח שאינו מקורה, אין משמעות הדבר שאינן מהוות שטח הזכאי לקבלת פטור עד 140 מ"ר, שכן הפטור חל על כל שטח משטחי הדירה עד 140 מ"ר, בין אם ניכלל במניין השטחים ובין אם לאו.

עוד יוטעם כי התייחסות לשאלת היקף הפטור ביחס לשטח מרפסות פתוחות נידונה גם על ידי ועדת ערר, במסגרת ערר מס' 533/11 ברוכים יוחנן נ' ועדה מקומית ירושלים במסגרתה נקבע:

"...כפי שקבענו בהחלטה קודמת אנו סבורים כי מרפסת יכולה להיכלל במסגרת הפטור (ראה ערר 449/10). עם זאת, לאור הטעמים הסוציאליים בבסיס הפטור והפרשנות הראויה, גודל המרפסת בגינה יינתן הפטור מוגבל ל- 14 מ"ר..."

החלטה נוספת אשר קבעה מסמרות בסוגיה זו, הינה החלטת ועדת ערר מיום 14.7.2015 בעררים מאוחדים 158/15, 516/14, 14/15, 52/15 ישראל ואביגיל שרון ואח' נ' הועדה המקומית ירושלים. במסגרת החלטה זו נקבע כי שטח מרפסת זיז עד 14 מ"ר המבוקש כהרחבת בניה אינו מהווה חלק משטח דירת המגורים לצורך מניין השטחים בקשר להוראות סע' 19 ג לתוספת השלישית בזו הלשון:

> "...אין לראות בשטח מרפסות פתוחות קיימות כחלק משטח הדירה הכולל. לגבי השבחה הנובעת ממרפסות פתוחות חדשות, הרי בכל שמדובר במרפסות זיזיות או בשטח מרפסת גג עד 14 מ"ר, יש לראות בשטח זה כחלק מדירת המגורים וכפטור מהיטל השבחה."

לאור כל האמור לעיל, יש לבחון את כלל הזכויות במצב הקודם המיוחסות לתת חלקה 3 ערב אישור התכנית המשביחה על מנת לאמוד מהו השטח להשלמה עד 140 מ"ר.

לפיכך, ערב אישור התכניות המשביחות, זכויות הבניה שיש לייחס לתת חלקה 3 הינן כ -119 מ"ר[12].

[12] סה"כ שטח לבניה בהתאם לתכנית רצ/1/ג - 615.25 מ"ר נטו (לא כולל חדרי מדרגות) X חלקה היחסי בזכויות (19.31%) = 119 מ"ר.

על כן כל תוספת זכויות להרחבת הדירה עד לשטח של 140 מ״ר כלולה במניין השטחים הפטורים ככל שקיימת זכאות לפטור. להלן סקירת התכניות במסגרתן ניתן לחשב את שטחי הפטור:

- תכנית המרפסות הפתוחות (תכנית רצ/1/1/ז׳ משנת 1993) מתירה תוספת מרפסת לא מקורה בשטח של 7.5 מ״ר, המיוחסת לדירה הנדונה, ולפיכך שטח זה יוכל להיכלל במניין השטחים הפטורים בהתאם לפסיקה, במידה והנישום זכאי לפטור.
- תכנית המחסנים (תכנית רצ/1/1/25 משנת 1997) מתירה תוספת 8 מחסנים בשטח של 6 מ״ר כ״א. לפיכך, מחסן אחד המיוחס לדירה הנדונה בשטח של 6 מ״ר, יכול להיכלל במניין השטחים הפטורים בהתאם לפסיקה, במידה והנישום זכאי לפטור.
- תכנית קירוי המרפסות (תכנית רצ/1/1/ז׳/3 משנת 2009) מתירה את קירוי המרפסת המיוחסת לדירה הנדונה בשטח של 7.5 מ״ר, ולפיכך יכולה להיכלל בשטח הפטור, שהינו עד לשטח של 140 מ״ר כמפורט לעיל.

11.4. **השבחה בגין חדרי יציאה לגג ופרגולות (תכניות רצ/1/1/ו׳, רצ/1/1/30, רצ/1/1/ו״/6)**

<u>תמצית טיעוני שמאי המבקש:</u>

שמאי המבקש טוען כי לדירה הנדונה הממוקמת בקומת הביניים של הבניין המשותף, לא נוצרה כל השבחה בגין תכניות אלו המאפשרות הקמת חדרי יציאה לגג עם גישה מתוך גרם מדרגות פנימי מהדירה והקמת פרגולות, מאחר ואת ההשבחה הנ״ל יש לייחס לדירות בקומה העליונה. כחיזוק לדבריו, מציין את ערר 08-163114 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ׳ שמואל מיכה ואח׳ ואת ערר 85090-11 ברגר רחל ואח׳ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון, במסגרתם נקבע, בין היתר, כי יש להפריד בין זכויות קנייניות לזכויות תכנוניות וכי היטל ההשבחה יושת רק על מי שיכול להנות ולהתעשר מהגדלת השטח על-פי התכניות. דירות שאינן דירות בקומות העליונות, אינן יכולות להיות מושבחות עקב אישור תכניות אלו כיוון שלא ניתן פיזית להקים חדרי יציאה לגג ופרגולות צמודות לדירות שאינן ממקומות בקומות העליונות.

<u>תמצית טיעוני שמאי המשיבה:</u>

שמאי המשיבה בוחן את ההשבחה במתודולוגיה זהה לכל מדרגות ההשבחה ודוחה את תרומת הזכויות לסיום חייו הכלכליים של הנכס.

<u>להלן עמדת שמאי המשיבה לכל אחת מהתכניות בגין חדרי יציאה לגג ופרגולות והכרעתי לכל אחת מהתכניות:</u>

- **<u>תכנית רצ/1/1/ו׳ (מועד קובע 20.08.1986) – הקמת חדרי יציאה לגג:</u>**

לעמדת שמאי המשיבה, ההשבחה בגין תכנית רצ/1/1/ו׳ מאפשרת הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ״ר לכל יח״ד בקומה העליונה. בחישוב ההשבחה הובאה בחשבון דחייה עד לתום החיים הכלכליים של המבנה (ההשבחה חושבה לפי מקדם שווי חדרי יציאה לגג – 1, מקדם שווי מרפסת גג – 0.2, מקדם דחיה ומושע עד לתום החיים הכלכליים של המבנה, 22 שנה בשיעור ריבית של 6% - מתקבל מקדם- 0.28).

לטענה כי יש לייחס את הזכויות לדירות בקומה עליונה , השיב שמאי הועדה במסגרת הדיון, כי אומנם נכון למועד הקובע של תכנית רצ/1/1/ו' (1986) בעלי הזכויות בדירות הגג יכלו לבנות את תוספת חדרי היציאה לגג ע"ג הבינוי הקיים באופן תיאורטי, אולם בהתייחס ליתרת החיים הכלכליים של המבנה (כ- 22 שנים) ולעלויות הבניה הנדרשות, לא קיימת כדאיות כלכלית לחדרי היציאה לגג במועד זה אלא בתום החיים הכלכליים של הנכס ובהתחשב ביתרת זכויות הבניה בחלקה.

ערכי שווי:

שמאי המשיבה מביא בחשבון ערכי שווי בהתבסס על שומות מכריעות בסביבת הנכס, בהתאם למפורט בשומתו כדלהלן:

כתובת וגו"ח	שמאי מכריע	שווי למ"ר קרקע מבונה
רח' רוטשילד 52 גו"ח 3934/178	גבע בלטר	140 $
רח' פרישמן 2/שפינוזה 8 גו"ח 3928/324	נאוה סירקיס	140 $
רח' תרמ"ב 22 גו"ח 3928/229	גבע בלטר	220 ₪
רח' הברון הירש 10 גו"ח 3928/335	שושי שרביט שפירא	144 $
רח' הכרמל 15/גלוסקין 2 גו"ח 3935/47	ניקי פרימו	220 ₪
שווי מ"ר קרקע מבונה מתואם		**140 $ (שע"ח 1.487 ₪)**

תחשיב ההשבחה עפ"י שמאי המשיבה:

מהות	אחוזי בניה	שטח מגרש (מ"ר)	שטח בניה (מ"ר)	מקדם	סה"כ שטח אקו' (מ"ר)
שטח עיקרי בקומות	137.5%	505	694.375	1	694.4
מצב חדש					
שטח עיקרי בקומות	137.5%	505	648.375	1	648.4
2 חדרי יציאה לגג 23 מ"ר ליח"ד			46	1	46
מרפסת גג			116	0.2	23.2
סה"כ שטח אקווי מצב חדש					717.6
תוספת שטח אקווי'					23.22
שווי למ"ר מבונה			140 $	1.49 ₪	208 ₪
מקדם דחיה ומושע					0.28
סה"כ השבחה					1,341 ₪
היטל השבחה					671 ₪
היטל השבחה בהתאם לחלקו ברכוש המשותף				19.31%	130 ₪

<u>הכרעה: (לתכנית רצ/1/1/ו' למועד קובע 20.08.1986– הקמת חדרי יציאה לגג)</u>

כאמור לעיל, בחינת השימוש הטוב והיעיל תיערך ביחס לכל מדרגת השבחה.

בהתאם למפורט בסעיף 11.2 לעיל , סבורה אני כי הדחייה הנדרשת עד לתום החיים הכלכליים של הנכס לרבות הדחייה בגין מושע הינה לתקופה של כ- 32 שנים.

על-פי הוראות תכנית רצ/1/1/ו', בבניינים קיימים, אושרה תוספת חדרי יציאה לגג בשטח של 46 מ"ר[13], בנוסף לשטח הקיים, ובבניינים חדשים שטחים אלו יכללו במניין שטחי הבניה המותרים.

חישוב שערכתי מעלה מסקנה דומה לזו של שמאי המשיבה ביחס לאי כדאיות כלכלית למימוש זכויות הבניה ע"ג הבינוי הקיים במועד הקובע לתכנית רצ/1/1/ו' בשנת 1986, מכיוון והעלות עולה על התועלת היחסית נכון למועד הקובע. בנוסף, בהתאם לבדיקה שערכתי בסביבת הנכס, עולה כי כלל לא הופקו היתרי בניה לחדרי יציאה על הגג למעט מקרים בודדים[14], כאשר ברובם חדרי היציאה לגג נבנו בסמוך להקמת המבנה, כך שהתועלת היחסית גדולה וקרובה ל- 100%, בשונה מהמקרה שבנדון.

לפיכך, אני סבורה כי יש לדחות את מימוש הזכויות לסוף החיים הכלכליים של הנכס.

נשאלת השאלה האם יש לייחס את ההשבחה בגין זכויות אלו לדירות הגג בלבד בהתאם לסעיף 1(3) לתיקון מס' 126 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשע"ח-2018, ובהתאם לפס"ד ברגר[15].

במקרה של הריסה ובניה מחדש של מבנה המגורים ומימוש זכויות הבניה על-פי תכנית רצ/1/1/ג', אין ודאות ביחס למיקום ולחלוקה החדשה של הדירות. לא הוצגו בפני הסכמי שיתוף ו/או הסכמים המורים על חלוקה אחרת מהתקנון המצוי, ולפיכך אני סבורה כי במקרה של הריסה ובניה מחדש, דירות הגג הממוקמות כיום בקומה השלישית והעליונה של המבנה, ימוקמו בקומה זהה גם במבנה החדש, כך שהקומה העליונה החדשה תהיה שייכת לכלל בעלי הזכויות לפי חלקם היחסי ברכוש המשותף, בין היתר, על מנת להגדיל את הכדאיות הכלכלית של הפרויקט.

אני מסכימה עם שמאי המשיבה כי מקדם השווי הראוי המבטא את תרומת מרפסות הגג שנוצרות בשל אפשרות בניית חדרי היציאה לגג הינו 0.2.

שטח מרפסות הגג מתקבל לאחר הפחתת שטחי חדרי היציאה לגג ושטח חדר המדרגות.

בהתאם להוראות תכנית רצ/1/1/ג אפשרויות הבניה הם בהתאם וכנגזרת של גודל המגרש נטו.

<u>ערכי שווי:</u>

שמאי המשיבה קבע שווי בסיסי בסך של כ- 208 ₪ (140 $) למועד הקובע.

ערכי ומקדמי שווי לשטחי חדרי היציאה לגג לפי תכנית רצ/1/1/ו' נדונו במסגרת מס' רב של שומות מכריעות. להלן ריכוז ערכי ומקדמי שווי שנקבעו במסגרת שומות מכריעות שנערכו בסביבת הנכס בעלי מאפיינים דומים (בניה רוויה):

---

[13] 23 מ"ר עבור כל אחת מדירות הגג (סה"כ 2 דירות גג).

[14] היתרי בניה למבנים ברחוב אז"ר 5, 6 ו- 12.

[15] עמ"נ 59261-06-14 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון נ' ברגר רחל וברגר ירון, מיום 13.03.2017.

שם השמאי המכריע	כתובת	גו"ח	מקדם שווי מרפסות גג	שווי מ"ר קרקע מבונה תכנית רצ/1/1/ו'
עומר סרחאן		3929/579,396,48	0.25	200 ₪
אלי כהן	הרצל 34	3928/357	0.2	180 ₪
גבע בלטר	הרימון 12	3926/828		
גבע בלטר	רוזנשטיין מרדכי 42	3929/948		
גבע בלטר	רוטשילד 52	3934/178		208 ₪
גבע בלטר	תרמ"ב 22	3928/229		220 ₪
דוד טיגרמן	עולי הגרדום 3	3925/204	0.3	220 ₪
יצחק ברמן	דרור 17	3933/134	0.3	
משה נדם	יוחנן הסנדלר 6	3929/971	0.2	178 ₪

בהתאם לשומות המכריעות המפורטות לעיל ולאחר בחינת השווי ובהתאמה למאפייני הנכס, שהינו במיקום פנימי ושקט יחסית מחד ונהנה מיתרונות של סמיכות לציר מסחרי ראשי מאידך, אני סבורה כי שווי מ"ר קרקע מבונה למועד קובע לתכנית רצ/1/1/ו' כפי שנקבע במסגרת שומת המשיבה הינו סביר, ולפיכך יעמוד על סך של 208 ₪ .

<u>תחשיב</u>:

מצב קודם			
מהות	שטח בניה עיקרי (מ"ר)	מקדם	סה"כ שטח אקו' (מ"ר)
שטח עיקרי בקומות	615.25	1	615.3
<u>מצב חדש</u>			
שטח עיקרי בקומות	589.25[16]	1	589.3
2 חדרי יציאה לגג 23 מ"ר ליח"ד	46	1	46
מרפסת גג	101	0.2	20.3
סה"כ שטח אקווי מצב חדש			655.5
תוספת שטח אקווי'			40.26
שווי למ"ר מבונה	$ 140	₪ 1.49	₪ 208
מקדם דחיה (32 שנה, ריבית 6%)			0.15
סה"כ השבחה			₪ 1,299
היטל השבחה			₪ 649
היטל השבחה בהתאם לחלקו ברכוש המשותף		19.31%	₪ 125

[16] בחלוקה זו של הבינוי מתאפשר למצות את מלא זכויות הבניה.

- **<u>תכנית רצ/30/1/1 (מועד קובע 25.12.2001) – קירוי פרגולות בגג רעפים:</u>**

לעמדת שמאי המשיבה , ההשבחה בגין תכנית רצ/30/1/1 מאפשרת קירוי פרגולות בגג רעפים. הובא בחשבון שטח של 15 מ״ר לכל יח״ד בקומה העליונה. בחישוב ההשבחה הובאה בחשבון דחייה עד לתום החיים הכלכליים של המבנה (מקדם השבחה קירוי הפרגולות – 0.1 מקדם דחיה ומושע עד לתום החיים הכלכליים של המבנה - 0.67).

<u>ערכי שווי:</u>

שמאי המשיבה מביא בחשבון ערכי שווי בהתבסס על שומות מכריעות בסביבת הנכס, בהתאם למפורט בשומתו כדלהלן:

כתובת וגו״ח	שמאי מכריע	שווי למ״ר קרקע מבונה
רח׳ רוטשילד 52 גו״ח 3934/178	גבע בלטר	$ 600
רח׳ שמריהו לוין 32 גו״ח 3928/378	גד נתן	₪ 2,880
רח׳ פרישמן 2/שפינוזה 8 גו״ח 3928/324	נאוה סירקיס	₪ 2,883
רח׳ הברון הירש 10 גו״ח 3928/335	שושי שרביט שפירא	$ 665
שווי מ״ר קרקע מבונה מתואם		**₪ 2,880**

<u>תחשיב ההשבחה עפ״י שמאי המשיבה</u>:

שטח לקירוי מצללה (15 מ״ר X 2 יח״ד)		30
מקדם שווי בגין קירוי המצללות		0.1
מקדם דחיה ומושע		0.67
שווי למ״ר מבונה		₪ 2,880
סה״כ השבחה		₪ 5,746
היטל השבחה		₪ 2,873
היטל בהתאם לחלקו ברכוש המשותף	19.31%	₪ 555

<u>הכרעה : (תכנית רצ/30/1/1 למועד קובע 25.12.2001 – קירוי פרגולות בגג רעפים)</u>

תרומתה של תכנית רצ/30/1/1 הינה בכך שהתירה קירוי שטח הפרגולה במקום בו היה ניתן לבנות פרגולה במצב קודם.

כאמור בהכרעתי לתכנית רצ/1/1/ו׳, אף במועד הקובע לתכנית רצ/30/1/1 הגעתי לכלל מסקנה דומה ביחס לאי כדאיות כלכלית למימוש זכויות הבניה ע״ג הבינוי הקיים, מכיוון והעלות עולה על התועלת היחסית נכון למועד הקובע. לפיכך, אני סבורה כי יש לדחות את מימוש הזכויות לסוף החיים הכלכליים של הנכס.

כפי המפורט לעיל במסגרת הכרעתי לתכנית רצ/1/1/ו׳, אני סבורה כי במקרה של הריסה ובניה מחדש, דירות הגג הממוקמות כיום בקומה השלישית והעליונה של המבנה, ימוקמו בקומה זהה גם במבנה

החדש, כך שהקומה העליונה החדשה תהיה שייכת לכלל בעלי הזכויות לפי חלקם היחסי ברכוש המשותף, בין היתר, על מנת להגדיל את הכדאיות הכלכלית של הפרויקט.

ערכי ומקדמי שווי עבור קירוי הפרגולות לפי תכנית רצ/30/1/1 נדונו במספר רב של שומות מכריעות. להלן ריכוז ערכי ומקדמי שווי שנקבעו במסגרת שומות מכריעות שנערכו בסביבת הנכס בעלי מאפיינים דומים (בניה רוויה):

שם השמאי המכריע	כתובת	גו"ח	מקדם השבחה לקירוי פרגולות	שווי מ"ר קרקע מבונה תכנית רצ/30/1/1
עומר סרחאן		3929/579,396,48	0.1	1,734 ₪
אלי כהן	הרצל 34	3928/357	0.1	2,070 ₪
גבע בלטר	הרימון 12	3926/828	0.1	2,800 ₪
גבע בלטר	רוזנשטיין מרדכי 42	3929/948	0.1	1,950 ₪
גבע בלטר	רוטשילד 52	3934/178	0.1	2,601 ₪
גבע בלטר	תרמ"ב 22	3928/229	0.1	2,070 ₪
דוד טיגרמן	עולי הגרדום 3	3925/204	0.1	1,734 ₪
יצחק ברמן	דרור 17	3933/134	0.1	1,820 ₪
משה נדם	יוחנן הסנדלר 6	3929/971	0.1	1,650 ₪

אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה כי ההשבחה תחושב בגין פרגולות בשטח של 30 מ"ר עבור 2 יח"ד, במקדם של 0.1.

שמאי המשיבה קבע שווי בסיסי בסך של 2,880 ₪ למ"ר מבונה על בסיס שומות מכריעות.

בחנתי את השומות המכריעות שהוצגו כבסיס נתוני השווי של שמאי המשיבה, לרבות שומתה המכרעת של גבע בלטר לנכס הממוקם בסמוך לנכס שבנדון ברח' רוטשילד 52, שחזיתו פונה לרחוב ראשי ומסחרי ועורפו לרחוב שקט יחסית, במסגרתה קבעה שווי בסיסי בסך של כ- 2,600 ₪ למ"ר מבונה. כמו כן בחנתי עסקאות בסביבה למועד הקובע כפי המפורט להלן:

כתובת	גוש חלקה	תאריך	מחיר	שטח רשום במ"ר	חדרים	מחיר למ"ר
אזר 10	003934-0095-006	22/01/2001	₪ 474,488	50	2	₪ 9,490
אזר 4	003934-0116-009	01/07/2001	₪ 562,275	76	3	₪ 7,398
אזר 9	003934-0086-007	01/01/2002	₪ 621,040	61	3	₪ 10,181
אזר 5	003934-0103-003	03/02/2002	₪ 458,800	63.75	2	₪ 7,197
אזר 7	003934-0052-014	23/05/2002	₪ 417,010	61	2.5	₪ 6,836

בהתאמה לנכס שבנדון, סביר כי שווי מ"ר בנוי הינו בסך של כ- 8,800 ₪ למ"ר.

בחילוץ שווי הקרקע מתקבל סך של כ- 2,600 ₪ למ״ר קרקע מבונה[17].

לאור המפורט לעיל, אקבע שווי בסיסי בסך 2,600 ₪ למ״ר מבונה למועד אישור תכנית רצ/30/1/1.

<u>תחשיב:</u>

שטח לקירוי מצללה (15 מ״ר X 2 יח״ד)		30
מקדם שווי בגין קירוי המצללות		0.1
מקדם דחיה ומושע (17 שנה, 6% ריבית)		0.37
שווי למ״ר מבונה		₪ 2,600
סה״כ השבחה		₪ 2,897
היטל השבחה		₪ 1,448
היטל השבחה בהתאם לחלקו ברכוש המשותף	19.31%	₪ 280

- **<u>תכנית רצ/1/1/ו׳/6 (מועד קובע 13.07.2012) - חדרי יציאה לגג:</u>**

לשיטתו של שמאי המשיבה במועד אישור התכנית סיים הנכס את חייו הכלכליים. תכנית רצ/1/1/ו׳/6 מתירה תוספת חדרי יציאה לגג בשטח של 40 מ״ר ליח״ד לעומת מצב קודם המאפשרת 23 מ״ר ליח״ד וכחלק מהשטח המותר. השימוש הטוב והיעיל במועד הקובע הינו הריסת המבנה הקיים ומימוש זכויות הבניה תוך התייחסות והפחתה לגורם המושע.

<u>ערכי שווי:</u>

שמאי המשיבה מביא בחשבון ערכי שווי בהתבסס על שומות מכריעות בסביבת הנכס, בהתאם למפורט בשומתו כדלהלן:

כתובת וגו״ח	**שמאי מכריע**	**שווי למ״ר קרקע מבונה**
רח׳ שמריהו לוין 32 גו״ח 3928/378	גד נתן	₪ 4,200
רח׳ פרישמן 2/שפינוזה 8 גו״ח 3928/324	נאוה סירקיס	₪ 4,500
רח׳ תרמ״ב 22 גו״ח 3928/229	גבע בלטר	₪ 4,200
רח׳ דרור 17 גו״ח 3933/134	יצחק ברמן	₪ 4,250
רח׳ הכרמל 15/גלוסקין 2 גו״ח 3935/47	ניקי פרימו	₪ 4,000
שווי מ״ר קרקע מבונה מתואם		**₪ 4,000**

[17] מהשווי הבנוי הובא בחשבון ניכוי מע״מ (1.18), הפחתה בגין מעבר משטח נטו לברוטו לרבות שטחי מרפסות מקורות וסגורות מגולמות בשווי (1.1), יזמות מופחתת (1.1) ועלויות בניה (3,500 ₪ למ״ר).

תחשיב ההשבחה עפ״י שמאי המשיבה:

מצב קודם					
מהות	אחוזי בניה	שטח מגרש (מ״ר)	שטח בניה (מ״ר)	מקדם	סה״כ שטח אקוי (מ״ר)
שטח עיקרי בקומות	137.5%	462	589.25	1	589.25
2 חדרי יציאה לגג 23 מ״ר ליח״ד			46	1	46
מרפסת גג			101.3	0.2	20.3
סה״כ שטח אקווי׳ מצב קודם					655.5
מצב חדש					
מהות	אחוזי בניה	שטח מגרש (מ״ר)	שטח בניה (מ״ר)	מקדם	סה״כ שטח אקוי (מ״ר)
שטח עיקרי בקומות	137.5%	462	635.25	1	635.25
2 חדרי יציאה לגג 40 מ״ר ליח״ד			80	1	80
מרפסת גג			78.8	0.2	15.8
סה״כ אקווי מצב חדש					731.0
שטח אקווי להשבחה					75.5
מקדם מושע					0.79
שווי למ״ר מבונה					₪ 4,000
סה״כ השבחה					₪ 239,212
היטל					₪ 119,606
היטל בהתאם לחלקו ברכוש המשותף				19.31%	₪ 23,099

<u>הכרעה: (תכנית רצ/1/1/ו׳/6 למועד קובע 13.07.2012 - חדרי יציאה לגג)</u>

תכנית רצ/1/1/ו׳ 6 מתירה תוספת של 40 מ״ר חדר יציאה לגג לכל דירה בקומה עליונה כתוספת לאחוזי הבניה, זאת בהשוואה למצב התכנוני הקודם בו התאפשרו 23 מ״ר ליח״ד במסגרת אחוזי הבניה.

בהתחשב במגבלת תכסית קוי הבנין ושטחי השירות הנדרשים עבור ממ״דים, חדרי מדרגות מבואות ומעלית מתקבל שטח בסך של כ- 130 מ״ר עיקרי[18] לקומה בשני מצבי התכנון. לפיכך תוספת השטח מתבטא בהרחבת חדרי היציאה בגג ובניכוי שטח מרפסת הגג, כפי שיפורט בתחשיב (שטחי הממדים מתקזזים בשני מצבי התכנון).

בדומה להכרעתי במדרגת תכנית רצ/1/1/ ו׳, במקרה של הריסה ובניה מחדש של מבנה המגורים ומימוש זכויות הבניה על-פי תכנית רצ/1/1/ג׳, אין ודאות ביחס למיקום ולחלוקה החדשה של הדירות והסבירות היא שהקומה העליונה החדשה תהיה שייכת לכלל בעלי הזכויות לפי חלקם היחסי ברכוש המשותף.

[18] (חדרי מדרגות וממדים בשטח מינימאלי (15 מ״ר + 24 מ״ר)= 39 מ״ר) – (שטח תכסית במסגרת קוי בנין = 169) = 130 מ״ר עיקרי לקומה

לאור הכרעתי בסע׳ 11.2 לעיל הובאה בחשבון דחיה לתקופה של 6 שנים בשיעור היוון של 6% לפי מקדם דחיה של 0.705.

ערכי שווי – לאחר שבחנתי עסקאות השוואה והכרעות שניתנו בסביבת הנכס אני מקבלת את ערכי השווי שקבע שמאי המשיבה, בסך של 4,000 ₪ למ״ר מבונה.

<u>תחשיב :</u>

מצב קודם	שטח	מקדם	שטח אקווי
שטח עיקרי ב-4 קומות	520.8	1	520.8
2 חדרי יציאה לגג 23 מ״ר ליח״ד	46	1	46.0
מרפסת גג	108.2	0.2	21.6
שטח אקווי מצב קודם			588.5
מצב חדש	שטח	מקדם	שטח אקווי
שטח עיקרי ב-4 קומות	520.8	1	520.8
2 חדרי יציאה לגג 40 מ״ר ליח״ד	80	1	80.0
מרפסת גג	74.2	0.2	14.8
שטח אקווי מצב חדש			615.7
סה״כ שטח אקווי להשבחה			27.2
דחיה ב- 6 שנים בשיעור ריבית 6%			0.705
שווי למ״ר מבונה			₪ 4,000
השבחה			₪ 76,700
היטל			₪ 38,350
חלק יחסי		19.31%	₪ 7,406

11.5. **השבחה בגין תוספת מרפסות גזוזטרה - תכנית רצ/1/1/ז׳ (מועד קובע 14.05.1993):**

<u>תמצית טיעוני שמאי המשיבה :</u>

שמאי הוועדה טוען כי ההשבחה הינה בגין תוספת מרפסות פתוחות בשיעור של 15% משטח הבניה המאושר, תוך אפשרות הבלטתן עד 1.5 מ׳ מחזית הרחוב. במקרה הנדון, לאור מאפייני החלקה והבינוי במועד הקובע, הביא בחשבון כי לצורך מימוש תוספת שטחי המרפסות יש להרוס את המבנה הקיים ולפיכך נוקט במקדם דחיה ומושע עד לתום החיים הכלכליים של המבנה (מקדם שווי מרפסות פתוחות - 0.4, מקדם הפחתה בגין מושע ודחיה עד לתום החיים הכלכליים של המבנה – 0.42). במסגרת הדיון ובתגובתו לשמאי המבקש הציג את החלטת ועדת ערר[19] הקובעת כי הוראות התקנות לא חלו במרחב התכנון של העוררת ותכניות המרפסות היו התכניות אשר אפשרו בניית מרפסות גזוזטרה מעבר לשטחי הבניה שהתאפשרו קודם לכן.

<u>ערכי שווי :</u>

שמאי המשיבה מביא בחשבון ערכי שווי בהתבסס על שומות מכריעות בסביבת הנכס, בהתאם למפורט בשומתו כדלהלן :

[19] בעררים מאוחדים מס׳ 8139/12, 8162/12, 8147/12, ו- 8016/12

כתובת וגו״ח	שמאי מכריע	שווי למ״ר קרקע מבונה
רח׳ רוטשילד 52 גו״ח 3934/178	גבע בלטר	$ 400
רח׳ פרישמן 2/שפינוזה 8 גו״ח 3928/324	נאוה סירקיס	$ 400
רח׳ תרמ״ב 22 גו״ח 3928/229	גבע בלטר	₪ 1,300
רח׳ הברון הירש 10 גו״ח 3928/335	שושי שרביט שפירא	$ 445
שווי מ״ר קרקע מבונה מתואם		**$ 450 (שע״ח ₪ 2.738)**

<u>תחשיב ההשבחה עפ״י שמאי המשיבה</u>:

שטח עיקרי לבניה במ״ר (137.5% * 462 מ״ר מגרש)				635.25
תוספת שטח מרפסות פתוחות במ״ר			15%	95.29
מקדם עבר מרפסת פתוחה				0.4
מקדם מושע ודחיה				0.42
שווי למ״ר מבונה	$	450	₪ 2.738	₪ 1,232
סה״כ השבחה				₪ 19,595
היטל השבחה				₪ 9,798
היטל השבחה בהתאם לחלקו ברכוש המשותף			19.31%	₪ 1,892

<u>תמצית טיעוני שמאי המבקש</u>:

שמאי המבקש טוען כי ההשבחה מהווה את הפרש השטח המותר על-פי התקנות שהינו 12 מ״ר או 10% משטח הדירה, לפי הנמוך מבניהם, לבין השטח המאושר במסגרת תכנית רצ/1/1/ז׳ שהינו בשיעור של 15% משטח הבניה המאושר. כמו כן, מביא בחשבון מקדם הפחתה בגין מושע בשיעור של 30% ומקדם דחיה למימוש הזכויות בשיעור של 0.18 לפי תחשיב דחיה ל- 35 שנה, בריבית 5%.

הערה: במסגרת שומת שמאי המבקש נרשם כי ההשבחה הינה בגין תכנית רצ/1/1/ז׳/1. במהלך הדיון ציין כי מדובר בטעות סופר והכוונה לתכנית רצ/1/1/ז׳.

<u>ערכי שווי</u>:

במסגרת הדיון נמסר כי תימוכין לערכי השווי התבססו על אחת השומות המכריעות באזור ונקבעו על 400 $ למ״ר מבונה (שע״ח 2.73 ₪).

<u>תחשיב ההשבחה עפ״י שמאי המבקש</u>:

מצב קודם- שטחי מרפסות בהתאם לתקנות			
שטח חלקה נטו	462		
זכויות למגורים	137.5%	462	635.3
שטח מרפסות	635.25	10%	63.5
מצב חדש- בהתאם לתכנית רצ/1/1/ז			
שטח חלקה נטו	462		
זכויות למגורים	137.5%	462	635.25
שטח מרפסות	635.25	15%	95.29
הפרש שטח המרפסות להשבחה			31.73
מקדם אקווי למרפסת			0.2

שווי בסיסי	$ 400	₪ 2.738	₪ 1,095
השבחה גולמית			₪ 6,880
הפחתה למושע			0.7
הפחתה לדחיה (35 שנה , 5% ריבית)			0.18
סה"כ השבחה			₪ 873
היטל			₪ 437
היטל בהתאם לחלקו ברכוש המשותף		19.31%	₪ 84

הערה: בתחשיב קיימת טעות סופר נגררת וטעות תחשיבית כך שההשבחה צ"ל 883 ₪.

<u>הכרעה:</u>

קיימת הסכמה בין הצדדים כי במועד הקובע השימוש הטוב והיעיל הינו הבינוי הקיים, וכי לאור הבינוי הקיים כדאיות מימוש זכויות הבניה מכוח תכנית רצ/1/1/ז' דחויה עד לתום החיים הכלכליים של המבנה.

קיימת מחלוקת לעניין זיכוי שטח מרפסות במצב הקודם מכוח התקנות.

במסגרת החלטת ועדת ערר בעררים מאוחדים מס' 8139/12, 8162/12, 8147/12, ו- 8016/12 נקבע:

> "מכל הטעמים האמורים לעיל אין בידינו לקבל את קביעות השמאים המכריעים ואת הטענות שהועלו בפנינו, שלפיהן התקנות היו אלה שהקנו את זכויות הבניה במרחב התכנון של העוררת. כאמור, מניתוח הוראות התכניות החלות החל מתכנית רצ/1/1 ועד לתכנית ז/3, ובהתחשב בהוראות התחולה שנקבעו בתקנות 1992 ו-2008 ותכליתן (וכן נוכח הוראת ס' 132 לחוק), עולה, כי הוראות התקנות לא חלו במרחב התכנון של העוררת ותכניות המרפסות היו התכניות אשר אפשרו בניית מרפסות גזוזטרה מעבר לשטחי הבניה שהתאפשרו קודם לכן (תכנית ז'), והן לבנות מרפסת מעל מרפסת בלא דילוג על קומה באופן שרצפת מרפסת גזוזטרה עליונה תקרה את מרפסת הגזוזטרה מתחתיה למלוא השטח שנקבע שלא יבוא בחישוב שטחי הבניה המותרים (תכנית ז/3)...
>
> אשר על כן, מכל הטעמים האמורים לעיל אנו מחליטים לקבל את העררים. אנו קובעים כי השומות המכריעות כדלקמן בהתאם לקביעתנו, כי תכניות המרפסות הינן תכניות משביחות לכל שטחי הבניה האמורים בתכנית ז', ולמלוא השטחים שמתאפשר לקרותם לפי תכנית ז/3".

תכנית רצ/1/1/ז' מאפשרת בניית מרפסות גזוזטרה ששטחן לא יכלל באחוזי הבניה, בשיעור של 15% משטח הבניה המותר במגרש בתחום קווי הבניין המותרים, למעט הבלטה של 1.5 מ' לחזית הרחוב. הגדרת המרפסת כפי שמופיע בהוראות התכנית, מתייחס למרפסת פתוחה ואשר אין מעליה גג או שהגג הקרוב מעל רצפתה נמצא בגובה של שתי קומות לפחות.

אני מסכימה עם הצדדים כי סביר שנכון למועד הקובע, אין כדאיות כלכלית למימוש זכויות הבניה לתוספת המרפסות, בין היתר, לאור מאפייני המבנה וקווי הבניין במסגרתם נבנה המבנה, ולאור העלויות הכרוכות במימוש תוספת המרפסות.

כפי המפורט לעיל, אני בדעה כי משך תקופת החיים הכלכליים של המבנה לרבות הדחיה הנדרשת בגין מושע הינה לתקופה של כ- 60 שנים, ולפיכך הדחייה הנדרשת למועד הקובע לתכנית רצ/1/1/ז' הינה 25 שנים נוספות[20].

בהתחשב בקווי הבנין ובתכסית המותרת שנקבעו בתכנית רצ/1/1/ ג ובהתייחס להוראות תכנית רצ/1/1/ז' המאפשרת תוספת שטח מרפסות גזוזטרה בתחום קווי הבניין בלבד, אני סבורה כי לא קיימת אפשרות סבירה לנצל תוספת מרפסות שלא ע"ח שטחים עיקריים בכלל קומות המגורים, כך שתוספת המרפסות המשביחה תיתכן רק בחזית הבניין, בשטח כולל מוערך של כ- 30 מ"ר[22] .

יתרת השטח המאושר, הכפופה להליך תכנוני נוסף (הקלה/תכנית), לא תחויב במסגרת שומה זו, לאור הפסיקה הענפה בנושא (ראה לעניין זה למשל עמ"נ 23304-06 יצחק ולאה כהן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה, עמ"נ 19341-04-19 ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א נ' דייניש בע"מ ואח').

<u>ערכי שווי:</u>

ערכי ומקדמי שווי לתוספת המרפסות לפי תכנית רצ/1/1/ז' נדונו במסגרת מס' רב של שומות מכריעות. להלן ריכוז ערכי ומקדמי שווי שנקבעו במסגרת שומות מכריעות שנערכו בסביבת הנכס ביחס לנכסים עם מאפיינים דומים (בניה רוויה):

שם השמאי המכריע	כתובת	גו"ח	מקדם שווי מרפסות גזוזטרה	שווי מ"ר קרקע מבונה
עומר סרחאן		3929/579,396,48	0.25	₪ 870
אלי כהן	הרצל 34	3928/357	0.4	₪ 800
גבע בלטר	הרימון 12	3926/828	0.25	₪ 1,095
גבע בלטר	רוטשילד 52	3934/178	0.3	₪ 1,092
גבע בלטר	תרמ"ב 22	3928/229		₪ 1,300
גיל הרצברג	שפינוזה 25	3928/602	0.25	₪ 1,000
דוד טיגרמן	עולי הגרדום 3	3925/204	0.3	₪ 1,100
דורית פריאל	אהרון קרון 19	3925/222	0.25	₪ 1,095
יצחק ברמן	דרור 17	3933/134	0.2	₪ 920

[20] 25 שנים = 1993 – 60 + 1958.

[22] סה"כ חזית החלקה כ- 20 מ', בניכוי קווי בניין צדדים = סה"כ כ- 12 מ' אורך חזית המבנה. בניכוי חזית חדר מדרגות כ- 2 מ', מתקבלת יתרת אורך חזית של כ- 10 מ' Xהבלטה אפשרית של כ- 1.5 מ'. לפיכך סה"כ שטח מרפסות לניצול בקומה כ- 15 מ"ר . סה"כ 60 מ"ר מרפסות מקורות ב- 4 קומות ומחצית השטח עבור מרפסות פתוחות / בדילוג של 2 קומות.

שם השמאי המכריע	כתובת	גו"ח	מקדם שווי מרפסות גזוזטרה	שווי מ"ר קרקע מבונה
משה נדם	יוחנן הסנדלר 6	3929/971	0.4	₪ 876

בחנתי את עסקאות ההשוואה והנתונים בשומות מכריעות אלה ואני סבורה כי בהתאמה למאפייני הנכס, שהינו במיקום פנימי ושקט יחסית מחד ונהנה מיתרונות של סמיכות לציר מסחרי ראשי מאידך, אני סבורה כי שווי מ"ר קרקע מבונה כפי שנקבע במסגרת שומת המשיבה הינו סביר, ולפיכך יעמוד על סך של 1,230 ₪.

אני סבורה כי מקדם השווי הראוי המבטא את תרומת מרפסות הגזוזטרא לדירות במיקום שבנדון, הינו 0.3 בהתחשב כי מדובר במרפסת פתוחה ובעומק של עד 1.5 מ'.

<u>תחשיב:</u>

סה"כ תוספת שטח מרפסות גזוזטרה פתוחות ל- 8 יח"ד במ"ר		30
תוספת שטח מרפסות ל- 2 יח"ד חדשות בבעלות משותפת, במ"ר		7.5
חלק יחסי של תת חלקה 3 במרפסות ל- 2 יח"ד חדשות, במ"ר	19.31%	1.45
תוספת שטח מרפסת פתוחה לתת חלקה 3, במ"ר		3.75
סה"כ שטח מרפסות פתוחות המיוחסות לתת חלקה 3, במ"ר		5.20
מקדם שווי למרפסות פתוחות		0.3
שווי מ"ר קרקע מבונה אקווי		₪ 1,230
הפחתה לדחיה ומושע (25 שנים, 6% ריבית)		0.23
סה"כ השבחה לתת חלקה 3		₪ 447
היטל השבחה לתת חלקה 3		₪ 223.5

היטל בניכוי פטור (5.2 מ"ר / 223.5 ₪) X 1.45 מ"ר = 62 ₪

11.6. **השבחה בגין קירוי מרפסות פתוחות - תכנית רצ/1/1/ז'/3 (מועד קובע 22.12.2009)**:

<u>תמצית טיעוני שמאי המשיבה:</u>

שמאי המשיבה טוען כי התכנית מאפשרת בניית מרפסות מקורות במקום מרפסות "מדלגות", ובכך מהווה שיפור תכנוני לשטח המרפסות המוערך על ידו בשיעור של 15% משווי מ"ר מבונה.

במסגרת מסמך התגובה שערך, ציין 11 שומות מכריעות[23] במסגרתן נקבע מקדם שווי הנבע בגבולות שבין 20% - 30% לשטח זה. שטח המרפסות שהביא בחשבון הינו בהתאם לנקבע בתכנית רצ/1/1/ז'.

שמאי המשיבה הביא בחשבון כי השימוש הטוב והיעיל במועד הקובע הינו הריסת המבנה הקיים ומימוש זכויות הבנייה ולפיכך הביא בחשבון מקדם הפחתה בגין מושע . סה"כ שטח מרפסות פתוחות

[23] שומות ניקי פרימו, עומר סרחאן, שושי שרביט שפירא, שאול אשרת, מנחם מלוכנא ואמנון ניזרי, בגושים 3925, 3929, 6286, 2015, 3939, 3936.

לקירוי – 95.3 מ״ר, מקדם השבחה לקירוי מרפסות פתוחות – 0.15, מקדם הפחתה בגין מושע ודחיה למימוש – 0.79.

ערכי שווי:

שמאי המשיבה מביא בחשבון ערכי שווי בהתבסס על שומות מכריעות בסביבת הנכס, בהתאם למפורט בשומתו כדלהלן:

כתובת וגו״ח	שמאי מכריע	שווי למ״ר קרקע מבונה
רח׳ רוטשילד 52 גו״ח 3934/178	גבע בלטר	₪ 4,000
רח׳ שפינוזה 25 גו״ח 3928/602	גיל הרצברג	₪ 3,500
רח׳ פרישמן 2/שפינוזה 8 גו״ח 3928/324	נאוה סירקיס	₪ 3,800
רח׳ תרמ״ב 22 גו״ח 3928/229	גבע בלטר	₪ 3,900
רח׳ הכרמל 15/גלוסקין 2 גו״ח 3935/47	ניקי פרימו	₪ 3,500
שווי מ״ר קרקע מבונה מתואם		**₪ 3,800**

תחשיב ההשבחה עפ״י שמאי המשיבה:

שטח עיקרי לבניה במ״ר (137.5% * 462 מ״ר מגרש)		635.25
תוספת שטח מרפסות פתוחות במ״ר	15%	95.29
מקדם עבור מרפסת פתוחה		0.15
מקדם מושע (4 שנים, 6% ריבית)		0.79
שווי למ״ר מבונה		₪ 3,800
סה״כ השבחה		₪ 43,022
היטל		₪ 21,511
היטל בהתאם לחלקו ברכוש המשותף	19.31%	₪ 4,154

תמצית טיעוני שמאי המבקש:

שמאי המבקש טוען, כמו שמאי המשיבה, כי התכנית מאפשרת קירוי המרפסות הפתוחות. שטח המרפסות שהביא בחשבון הינו בדומה לשמאי המשיבה, אך הוא חולק על מקדם ההשבחה שנקבע בשומת המשיבה ולטענתו מקדם ההשבחה לקירוי מרפסות פתוחות צ״ל בשיעור של 5% בלבד. זאת, לטענתו, כיוון ששמאי המשיבה קבע במסגרת תחשיב ההשבחה לתכנית רצ/1/1/ז׳ כי מקדם שווי מרפסת פתוחה הינו 0.4, ולפיכך לא יכול להיות ששווי מרפסת מקורה הינו 0.55. כחיזוק לקביעתו, מביא בחשבון שומה מכרעת שנערכה ע״י השמאית המכריעה גבע בלטר לנכס ברח׳ רוטשילד 52 בראשל״צ (גו״ח 3934/178), במסגרתו נקבע מקדם השבחה בשיעור של 5% בלבד. במדרגה זו קובע שמאי המבקש שטח מרפסות פתוחות לקירוי – 95.29 מ״ר ללא זיכוי למרפסות מקורות במצב קודם בהתאם לתקנות. מקדם השבחה לקירוי מרפסות פתוחות – 0.05, מקדם הפחתה בגין מושע – 0.7, מקדם דחיה למימוש – 0.18, חושב לפי דחיה ל- 35 שנה, בריבית 5%.

ערכי שווי:

שמאי המבקש מביא בחשבון שווי מ״ר קרקע מבונה בסך של 3,800 ₪, מבלי שפירט נתוני שווי עליהם התבסס.

תחשיב ההשבחה עפ"י שמאי המבקש:

מצב חדש- בהתאם לתכנית רצ/1/1/ז/3			
שטח חלקה נטו	462		
זכויות למגורים	137.5%	462	635.25
שטח מרפסות	635.25	15%	95.29
מקדם אקווי לקירוי מרפסת			0.05
שטח אקווי להשבחה			4.76
שווי בסיסי			₪ 3,800
השבחה גולמית			₪ 18,088
הפחתה למושע			0.7
הפחתה לדחיה (35 שנה , 5% ריבית)			0.18
סה"כ השבחה			₪ 2,279
היטל השבחה			₪ 1,140
היטל השבחה בהתאם לחלקו ברכוש המשותף		19.31%	₪ 220

הערה: בתחשיב קיימת טעות סופר נגררת וטעות תחשיבית כך שההשבחה צ"ל 2,295 ₪.

<u>הכרעה:</u>

כמפורט לעיל בהכרעתי בסעיף 11.4 לעיל ביחס להשבחה הנובעת מתכנית רצ/1/1/ז', אני סבורה כי גם במקרה שבנדון חלה השבחה.

אני מסכימה עם הצדדים כי סביר שנכון למועד הקובע, אין כדאיות כלכלית למימוש זכויות הבניה לתוספת המרפסות, בין היתר, לאור מאפייני המבנה וקווי הבניין במסגרתם נבנה, ולאור העלויות הכרוכות במימוש תוספת המרפסות.

כפי המפורט לעיל, אני בדעה כי הדחייה הנדרשת היא עד לתום החיים הכלכליים של המבנה ולפיכך הדחיה הנדרשת נכון למועד הקובע לתכנית רצ/1/1/ז'/3 , הינה לתקופה של כ- 9 שנים נוספות[24].

תכנית זו מאפשרת קירוי מרפסות פתוחות/בניית מרפסות מקורות/"חופפות" במקום מרפסות "מדלגות" (בהפרש של 2 קומות ומעלה).

בשל מגבלת הבניה בקוי הבנין והאפשרות למימוש המרפסות בחזית קדמית בלבד, תכנית זו מאפשרת בינוי מרפסות מקורות בשטח של 60 מ"ר סה"כ ל- 8 יח"ד .

אני סבורה כי האפשרות לקירוי המרפסות מהווה שיפור תכנוני לשטח המרפסות, היוצרת פרטיות והגנה מפני מזג אוויר קיצוני ומאפשרת שימוש מרובה יותר בשטח המרפסת ולכן אני סבורה כי מקדם השווי הראוי להשבחה בגין קירוי מרפסות הגזוזטרה לדירות במיקום שבנדון, בהתחשב בשטח המרפסת ובעומק של 1.5 מ' , הינו 0.2 (0.3-0.5)

<u>ערכי שווי:</u>

ערכי ומקדמי שווי לקירוי המרפסות לפי תכנית רצ/1/1/ז'/3 נדונו במסגרת מס' רב של שומות מכריעות. להלן ריכוז ערכי ומקדמי שווי שנקבעו במסגרת שומות מכריעות שנערכו בסביבת הנכס ביחס לנכסים עם מאפיינים דומים (בניה רוויה):

[24] 9 שנים = 2009 – 60 + 1958.

שם השמאי המכריע	כתובת	גו"ח	מקדם השבחה קירוי מרפסות גזוזטרה	שווי מ"ר קרקע מבונה
עומר סרחאן		3929/579,396,48	0.1	₪ 3,000
אלי כהן	הרצל 34	3928/357	0.1	₪ 3,000
גבע בלטר	הרימון 12	3926/828	0.05	₪ 4,000
גבע בלטר	רוטשילד 52	3934/178	0.05	₪ 4,000
גבע בלטר	תרמ"ב 22	3928/229	0.05	₪ 3,900
גיל הרצברג	שפינוזה 25	3928/602	0.05	₪ 3,500
דוד טיגרמן	עולי הגרדום 3	3925/204	0.15	₪ 3,000
דורית פריאל	אהרון קרון 19	3925/222	0.1	₪ 3,500
יצחק ברמן	דרור 17	3933/134	0.1	₪ 3,150

בהתאם למפורט לעיל ולאחר שבחנתי את הערכים והנתונים בשומות אלו ובהתאמה למאפייני הנכס, שהינו במיקום פנימי ושקט יחסית מחד ונהנה מיתרונות של סמיכות לציר מסחרי ראשי מאידך, אני סבורה כי השווי שנקבע על ידי הצדדים בתחום הסביר ולכן אקבע שווי בסך של כ- 3,800 ₪ כפי שקבעו הצדדים.

<u>תחשיב</u>:

מצב קודם	
תוספת שטח מרפסות גזוזטרה פתוחות במ"ר	30
חלק יחסי של מרפסות המיוחס לתת חלקה 3, במ"ר	5.20
מקדם שווי למרפסת פתוחה	0.3
שטח אקווי מצב קודם	1.56
מצב חדש	
תוספת שטח מרפסות גזוזטרה מקורות במ"ר	60
חלק יחסי של מרפסות המיוחס לתת חלקה 3, במ"ר	10.40
מקדם שווי למרפסת מקורה	0.5
שטח אקווי מצב חדש	5.20
שטח אקווי להשבחה	3.64
שווי מ"ר קרקע מבונה אקווי	₪ 3,800
הפחתה לדחיה ומושע (9 שנים, 6% ריבית)	0.59
סה"כ השבחה לתת חלקה 3	₪ 8,185
היטל השבחה לתת חלקה 3	₪ 4,092

היטל בניכוי פטור (10.4 מ"ר / 4,092 ₪) X 2.9 מ"ר[26] = 1,141 ₪

.1958

60 מ"ר)*2 דירות = 15 מ"ר מרפסת. 15 מ"ר * (73/378) = 2.9 מ"ר

11.7. השבחה בגין תוספת מחסנים - תכנית רצ/25/1/1 (מועד קובע 09.10.1997):

תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

שמאי המשיבה טוען כי התכנית מאפשרת בניית מחסן בשטח של עד 6 מ״ר ליח״ד, בנוסף לשטחי הבניה המותרים במגרש, ובכך תורמת לשווי הנכס ומשביחה אותו. במקרה הנדון, לאור מאפייני החלקה והבינוי במועד הקובע, הביא בחשבון כי לצורך מימוש תוספת שטחי המחסנים יש להרוס את המבנה הקיים ולפיכך נקט במקדם המביא בחשבון הפחתה בגין מושע ודחיה עד לתום החיים הכלכליים של המבנה (שטח מחסן - 6 מ״ר ליח״ד, סה״כ יח״ד - 8 יח״ד, מקדם שווי מחסן - 0.4, מקדם הפחתה בגין מושע ודחיה עד לתום החיים הכלכליים של המבנה – 0.53).

במסגרת מסמך התגובה טען שמאי המשיבה כי פטור מהיטל השבחה לדירת מגורים של עד 140 מ״ר לפי סעיף 19(ג)(1), ניתן לקבל רק במסגרת בקשה להיתר בניה ולא במימוש במכר כל עוד המחסן המבוקש נבנה בצמוד פיזית לדירה. בנוסף מציין כי על-פי הוראות התכנית אין חובה כי המחסן ייבנה בצמוד פיזית לדירה והקמתו תתאפשר בכלל הקומות לרבות קומת המרתף והקומה המפולשת.

ערכי שווי:

שמאי המשיבה מביא בחשבון ערכי שווי בהתבסס על שומות מכריעות בסביבת הנכס, בהתאם למפורט בשומתו כדלהלן:

כתובת וגו״ח	שמאי מכריע	שווי למ״ר קרקע מבונה
רח׳ רוטשילד 52 גו״ח 3934/178	גבע בלטר	$ 500
רח׳ שמריהו לוין 32 גו״ח 3928/378	גד נתן	₪ 2,600
רח׳ פרישמן 2/שפינוזה 8 גו״ח 3928/324	נאוה סירקיס	₪ 2,800
רח׳ הברון הירש 10 גו״ח 3928/335	שושי שרביט שפירא	$ 850
שווי מ״ר קרקע מבונה מתואם		**₪ 2,700**

תחשיב ההשבחה עפ״י שמאי המשיבה:

מס׳ יח״ד במגרש		8
שטח מחסן לכל יח״ד		6
סה״כ שטח מחסנים		48
מקדם שווי מחסן		0.4
סה״כ תוספת שטח אקווי׳		19.2
מקדם דחיה ומושע		0.53
שווי למ״ר מבונה		₪ 2,700
סה״כ השבחה		₪ 27,309
היטל השבחה		₪ 13,654
היטל השבחה בהתאם לחלקו ברכוש המשותף	19.31%	₪ 2,637

<u>תמצית טיעוני שמאי המבקש:</u>

שמאי המבקש טוען לפטור לפי סע' 19 ג (1) ועד 140 מ"ר עבור תוספת המחסן לדירה הנדונה. סה"כ ניתן לבנות במגרש 8 מחסנים ל 8 דירות, כאשר בפועל קיימות 6 דירות. לפיכך ניתן לחייב רק בגין 2 מחסנים נוספים ל- 2 יח"ד עתידיות, שההשבחה בגינם מתחלקת בהתאם לחלק היחסי ברכוש המשותף של כל יח"ד בחלקה (מקדם שווי מחסן - 0.3, מקדם הפחתה בגין מושע - 0.7 מקדם דחייה למימוש - 0.19, חושב לפי דחיה ל- 35 שנה, בריבית 5%)

ערכי שווי: שמאי המבקש התבסס על השומה המכרעת של גבע בלטר ברח' רוטשילד 52 בגו"ח 3934/178 , אשר קבעה 500 $ למ"ר מבונה שהם 1,741 ₪ לפי שע"ח 3.482 ₪.

<u>תחשיב ההשבחה עפ"י שמאי המבקש</u>:

מספר מחסנים לחיוב		2
שטח מחסן		6
סה"כ שטח מחסנים לחיוב		12
מקדם שווי למחסן		0.3
סה"כ תוספת שווי אקווי		3.6
שווי למ"ר מבונה		₪ 1,741
השבחה גולמית		₪ 6,264
הפחתה בגין מושע		0.7
הפחתה לדחיה (35 שנה , 5% ריבית)		0.18
סה"כ השבחה		₪ 788
היטל		₪ 394
היטל בהתאם לחלקו ברכוש המשותף	19.31%	₪ 76

הערה: בתחשיב קיימת טעות סופר נגררת וטעות תחשיבית כך שההשבחה צ"ל 795 ₪.

<u>הכרעה:</u>

קיימת הסכמה בין הצדדים כי את זכויות הבניה בחלקה בהתאם לתכנית רצ/1/1/ג' יממשו בתוספת של 2 יח"ד חדשות בחלקה ובסה"כ 8 יח"ד בהתאם למס' היחידות המותר במגרש. תכנית זו מתירה תוספת מחסנים בשטח של עד 6 מ"ר לכל יח"ד, בתחום הבניין, כאשר הגישה אליהם תהיה מתוך חדר המדרגות המשותף בלבד. בהתחשב בבינוי הקיים בחלקה, ניצול הזכויות יבוצע במסגרת בניה של פרויקט חדש כך שלא ניתן לממש את זכויות הבניה במועד אישור התכנית המשביחה. בחלופת הריסת המבנה והקמת בניין חדש, מיצוי הזכויות בקומה, הכולל שטח עיקרי ושטחי שירות עבור מדרגות ומבואות יוצר תכסית מקסימאלית במסגרת קווי הבניין המותרים ולכן סביר כי ניצול שטח זה עבור מחסנים, יתבצע בקומת העמודים בלבד.

בהתאם לפסיקתי בסע' 11.2 הדחיה הנדרשת נכון למועד הקובע לתכנית רצ/1/1/25 הינה לתקופה של כ- 21 שנים נוספות[27].

[27] 21 שנים = 1997 – 60 + 1958.

ערכי שווי:

ערכי ומקדמי שווי לתוספת המחסנים לפי תכנית רצ/25/1/1 נדונו במסגרת מס' רב של שומות מכריעות. להלן ריכוז ערכי ומקדמי שווי שנקבעו במסגרת שומות מכריעות שנערכו בסביבת הנכס ביחס לנכסים עם מאפיינים דומים (בניה רוויה):

שם השמאי המכריע	כתובת	גו"ח	מקדם שווי שטחי מחסנים	שווי מ"ר קרקע מבונה
עומר סרחאן		3929/579,396,48	0.3	1,253 ₪
אלי כהן	הרצל 34	3928/357	0.3	1,800 ₪
גבע בלטר	רונזשטיין מרדכי 43	3929/948	0.4	1,393 ₪
גבע בלטר	רוטשילד 52	3934/178	0.3	1,741 ₪
גבע בלטר	תרמ"ב 22	3928/229	0.3	1,800 ₪
דוד טיגרמן	עולי הגרדום 3	3925/204	0.3	1,250 ₪
משה נדם	יוחנן הסנדלר 6	3929/971	0.3	1,219 ₪
עאטף עאלם	שמריהו לוין 9	3928/313		2,200 ₪

בהתאם למפורט לעיל, ובהתאמה למאפייני הנכס, ובהתייחס לשומה מכרעת של גבע בלטר ברח' רוטשילד 52 הסמוך לנכס הנדון ובהתאמה למיקום פנימי ושקט יחסית, אני סבורה כי שווי מ"ר קרקע מבונה הינו כ- 2,000 ₪.

אני סבורה כי מקדם השווי הראוי להשבחה בגין תוספת המחסנים בקומת העמודים ע"ח שטחים בקומת העמודים אשר יכולים לשמש כחצר או חניה, הינו 0.3, כפי שנקבע במסגרת שומת המבקש.

תחשיב:

סה"כ תוספת שטח מחסנים ל- 2 יח"ד חדשות בבעלות משותפת: 12 מ"ר = 2 יח"ד X 6 מ"ר

סה"כ חלק יחסי של תת-חלקה 3 בבעלות המשותפת במחסנים: 2.3 מ"ר = (73/378) X 12 מ"ר

סה"כ תוספת שטח מחסן לתת-חלקה 3: 6 מ"ר = 1 יח"ד X 6 מ"ר

סה"כ תוספת שטח מחסנים המיוחסים לתת-חלקה 3: 8.3 מ"ר = 2.3 מ"ר + 6 מ"ר

מקדם השבחה שטחי מחסנים בקומת העמודים: 0.3

שווי מ"ר קרקע מבונה אקו': 2,000 ₪

סה"כ השבחה זמינה לתת-חלקה 3: 4,980 ₪ = 2,000 ₪ X 0.3 X 8.3 מ"ר

סה"כ השבחה לתת-חלקה 3 בדחיה ל- 21 שנים (i = 6%): 1,444 ₪ = 4,980 ₪ X 0.29

סה"כ היטל השבחה (50%) לתת-חלקה 3: 722 ₪

היטל בניכוי הפטור: 200 ₪ = (8.3 מ"ר /722 ₪) X 2.3 מ"ר

11.8. השבחה בגין תוספת שטחי שירות -תכנית רצ/1/1/יג' (מועד קובע 24.03.2004):

<u>תמצית טיעוני שמאי המשיבה:</u>

שמאי המשיבה טוען כי על אף שהתכנית מתירה שטחי שירות עיליים עד לסך של 80% (מתוכם 40% בקומת העמודים ו- 15% בכל קומה), ההשבחה שחושבה הינה בגין תוספת שטחי שירות בקומת העמודים בלבד בשטח של 40 מ"ר, וזאת לאור מאפייני הנכס הנדון.

במסמך השלמה והבהרה לשומתו ניתן הסבר להפרשי שטחי השירות האפשריים במצב קודם ובמצב חדש והסבר לבסיס השטח לחיוב. בהתחשב בבינוי הקיים במועד הקובע, הובא בחשבון כי לצורך מימוש תוספת שטחי השירות יש להרוס את המבנה הקיים ולפיכך נקט במקדם המביא בחשבון הפחתה בגין מושע ודחיה עד לתום החיים הכלכליים של המבנה . מקדם שווי שטחי שירות בקומת העמודים – 0.3, מקדם הפחתה בגין מושע ודחיה למימוש – 0.79.

<u>ערכי שווי:</u>

שמאי המשיבה מביא בחשבון ערכי שווי בהתבסס על שומות מכריעות בסביבת הנכס, בהתאם למפורט בשומתו כדלהלן:

כתובת וגו"ח	שמאי מכריע	שווי למ"ר קרקע מבונה
רח' הרצל 24 גו"ח 3928/238,536	בועז קוט	₪ 1,800
רח' דרור 17 גו"ח 3933/134	יצחק ברמן	₪ 2,700
רח' הכרמל 15/גלוסקין 2 גו"ח 3935/47	ניקי פרימו	₪ 2,200
שווי מ"ר קרקע מבונה מתואם		**₪ 2,700**

במסגרת מסמך התגובה שערך, טוען שמאי המשיבה כי מיקום הנכס הינו פנימי ושקט יותר מאשר נכסי ההשוואה אליהם הפנה שמאי המבקש בשומתו. השומות המכריעות אליהן הפנה, לרבות שומת יצחק ברמן רח' דרור 17, מתייחסות לנכסים במיקומים דומים לנכס הנדון.

<u>תחשיב ההשבחה עפ"י שמאי המשיבה:</u>

תוספת שטחי שירות בקומת העמודים במ"ר		40
מקדם שטחי שירות		0.3
מקדם דחיה ומושע		0.79
שווי למ"ר מבונה		₪ 2,700
סה"כ השבחה		₪ 25,664
היטל השבחה		₪ 12,832
היטל השבחה בהתאם לחלקו ברכוש המשותף	19.31%	₪ 2,478

<u>תמצית טיעוני שמאי המבקש:</u>

שמאי המבקש טוען, כמו שמאי המשיבה, כי ההשבחה הינה בגין תוספת שטחי שירות בקומת העמודים בלבד בשטח של 40 מ"ר. לעומת שמאי המשיבה, נוקט שמאי המבקש במקדם עבור תוספת שטחי שירות ומקדמי דחייה ומושע שונים.

ערכי שווי:

שמאי המבקש טוען כי במסגרת ניתוח נתוני השווי בשומת המשיבה הובאו בחשבון 3 שומות מכריעות עם ערכי שווי שונים וכי שמאי הוועדה בחר להתבסס על הגבוה מבניהם ללא עריכת ממוצע וללא הסבר מדוע נבחר הערך הגבוה. במסגרת תחשיב שומת המבקש מביא בחשבון שווי מ״ר קרקע מבונה בסך של 1,800 ₪, שהינו הערך הנמוך שננקט במסגרת 3 השומות המכריעות שבחר להציג שמאי המשיבה.

תחשיב ההשבחה עפ״י שמאי המבקש:

תוספת שטחי שירות במ״ר			40
מקדם אקווי			0.3
שטח אקווי׳ להשבחה			12
שווי למ״ר מבונה		₪	1,800
השבחה גולמית		₪	21,600
הפחתה בגין מושע			0.7
הפחתה לדחיה (35 שנה , 5% ריבית)			0.18
סה״כ השבחה		₪	2,721
היטל השבחה		₪	1,361
היטל השבחה בהתאם לחלקו ברכוש המשותף	19.31%	₪	262

הערה: בתחשיב קיימת טעות סופר נגררת וטעות תחשיבית כך שההשבחה צ״ל 2,741 ₪.

הכרעה:

לאחר בחינת שטחי השירות האפשריים בשני מצבי התכנון אני מסכימה עם הצדדים ביחס להשבחה המיוחסת לתכנית רצ/1/1/יג׳, שהינה תוספת שטחי שירות בקומת העמודים בשטח מוערך של 40 מ״ר בלבד. במצב קודם, נוסף לשטח המותר בהתאם לתכנית רצ/1/1/ג׳ ניתן היה לקבל שטחי שירות, על-פי נוהג הוועדה המקומית (כפי שנמסר לי על-ידי נציג הועדה) וכפי שאכן עולה מבדיקה שערכתי להיתרי בניה בסביבת הנכס[28] במסגרתם לא נכללו שטחי השירות הנדרשים (חדרי מדרגות ומבואות, חדרי אשפה, צוברי גז, לובי מינימאלי וכיו״ב) בשטחים לרישוי.

לפיכך, סביר כי תוספת שטחי השירות מכוח תכנית רצ/1/1/יג׳ תתרום לצורך הרחבת/יצירת שטח לובי גדול יותר משטח הלובי המינימאלי האפשרי במצב הקודם.

בהתחשב במאפייני המבנה הבנוי בתחום החלקה, לא ניתן לנצל את זכויות הבניה לפי תכנית רצ/1/1/יג׳, אלא במידה והמבנה ייהרס וייבנה מחדש כמפורט לעיל.

בהתאם לפסיקתי בסע׳ 11.2 , נכון למועד הקובע לתכנית רצ/1/1/יג׳ בשנת 2004, יש להביא בחשבון דחיה של כ- 14 שנים נוספות[29] לצורך מימוש הזכויות.

[28] היתרי בניה למבנים ברחוב אז״ר 6 ו- 12.

[29] 14 שנים = 2004 – 60 + 1958.

ערכי שווי:

ערכי ומקדמי שווי לתוספת שטחי השירות לפי תכנית רצ/1/1/יג' נדונו במסגרת מס' רב של שומות מכריעות. להלן ריכוז ערכי ומקדמי שווי שנקבעו במסגרת שומות מכריעות שנערכו בסביבת הנכס ביחס לנכסים עם מאפיינים דומים (בניה רוויה):

שם השמאי המכריע	כתובת	גו"ח	מקדם שווי שטחי שירות נוספים לפי תכנית רצ/1/1/ג' בקומת העמודים	שווי מ"ר קרקע מבונה
עומר סרחאן		3929/579,396,48	0.2	1,800 ₪
אלי כהן	הרצל 34	3928/357		1,800 ₪
דוד טיגרמן	עולי הגרדום 3	3925/204	0.15	1,800 ₪
יצחק ברמן	דרור 17	3933/134		2,700 ₪
מנחם מלוכנא	וולפסון 20	3926/829	0.4	2,500 ₪
מנחם מלוכנא	הגדוד העברי 67	3929/878	0.15	1850 ₪

כמו כן בחנתי עסקאות בסביבה הקרובה בהתאם לדיווח עסקאות שע"מ כמפורט להלן:

כתובת	גוש חלקה	תאריך	מחיר	שטח רשום במ"ר	מחיר למ"ר
אז"ר 3	003934-0102-009	29/12/2003	454,503 ₪	49	9,295 ₪
אז"ר 6	003934-0114-006	19/08/2003	962,829 ₪	130	7,406 ₪
אז"ר 3	003934-0102-006	31/03/2004	561,472 ₪	47	11,946 ₪
אז"ר 3	003934-0102-010	20/02/2003	463,220 ₪	55	8,468 ₪

מניתוח הנתונים, מתקבל שווי מ"ר בנוי בממוצע בסך של כ- 9,300 ₪.

בחילוץ שווי הקרקע, מתקבל סך של כ- 3,000 ₪ למ"ר קרקע מבונה[30].

לפיכך בהתאם למפורט לעיל, אני מקבלת על הצד הזהיר את ערכי השווי שקבע שמאי המשיבה בסך של 2,700 ₪ למ"ר קרקע מבונה.

דעתי היא כי אומנם לובי גדול ומפואר תורם לשווי הבניין, אך במקרה שבנדון, בבניין הכולל 8 יח"ד בלבד, ובהתאם למאפייני הסביבה והבינוי הרווח, סביר כי קיימת שוליות מסוימת בתרומת לובי בשטח של 40 מ"ר, ולפיכך אני סבורה שמקדם השווי הראוי לשטח זה הינו 0.2.

[30] מהשווי הבנוי הובא בחשבון ניכוי מע"מ (1.17), הפחתה בגין מעבר משטח נטו לברוטו לרבות שטחי מרפסות מקורות וסגורות מגולמות בשווי (1.1), יזמות מופחתת (1.1) ועלויות בניה (3,500 ₪ למ"ר).

<u>תחשיב:</u>

סה"כ תוספת שטחי שירות בקומת עמודים עבור לובי במ"ר		40
מקדם שווי עבור לובי		0.2
שווי למ"ר מבונה		₪ 2,700
הפחתה לדחיה ומושע (14 שנים, 6% ריבית)		0.4423
סה"כ השבחה		₪ 9,554
היטל השבחה		₪ 4,777
היטל השבחה בהתאם לחלקו ברכוש המשותף	19.31%	₪ 923

12. **<u>השומה:</u>**

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי היטל ההשבחה בתת-חלקה 3 שבנדון, חלק מחלקה 95 בגוש 3934, הינו כדלקמן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	היטל השבחה בהתאם לחלקו היחסי בזכויות	היטל השבחה בניכוי פטור לפי סעיף 19 (ג)1*
רצ/1/1/ו'	20.08.1986	₪ 125	
רצ/1/1/ז'	14.05.1993	₪ 223.5	₪ 62
רצ/1/1/25	09.10.1997	₪ 722	₪ 200
רצ/1/1/30	25.12.2001	₪ 280	
רצ/1/1/יג'	24.03.2004	₪ 923	
רצ/1/1/ז'/3	22.12.2009	₪ 4,092	₪ 1,141
רצ/1/1/ו'/6	13.07.2012	₪ 7,406	

* תחשיב היטל ההשבחה בניכוי הפטור מותנה בכך שהנישום זכאי לפטור בהתאם לחוק ולפסיקה. על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כחוק.

בברכה,

רמה מאור

שמאית מכריעה