<u>שומה מכרעת - היטל השבחה</u>

<u>חלקה 581 בגוש 6636</u>

<u>רח' קהילת קישינוב 3, תל אביב</u>

<u>הצדדים :</u>

המבקשים : ה"ה אורנית ואריה בכר

ע"י מר בועז הלפרין, שמאי מקרקעין .

המשיבה : הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו

ע"י מר שמואל פן, שמאי מקרקעין .

1. **<u>מ ב ו א</u>** :

1.1 **<u>מטרת השומה</u>** :

בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, נתמניתי כשמאית מכריעה, לענין ההשבחה שחלה - ככל שחלה - בשווי חלקה שבתחומה מתבצעת כיום הקמת בית מגורים צמוד קרקע חדש (להלן "הנכס"), וזאת - עקב אישור הקלות, כפי שיפורט בהמשך.

עילת הדרישה לתשלום היטל ההשבחה : מתן היתר בניה.

המועד הקובע - 17.11.2010 – יום אישור ההקלות.

1.2 **<u>פעולות שננקטו</u>** :

- עיון בשומות הצדדים :
  - שומת שמאי המשיבה – מר שמואל פן, מיום 22.5.2011.
  - שומת שמאי המבקשים – מר בועז הלפרין, מיום 17.7.2011.

- קיום דיון במשרדי, ביום 18.8.2011, בהשתתפות השמאית אמיליה אשור, ממשרד ש. פן - מטעם המשיבה והשמאי בועז הלפרין – מטעם המבקשים.

- סיור בנכס ובסביבתו, ביום 6.9.2011 – ע"י הח.מ. .

- עיון במסמכים נוספים לרבות :
  - תשריט הבקשה להיתר ;
  - פרוטוקול החלטת ועדת המשנה, מיום 9.3.2011 ;
  - נסח רישום לגבי החלקה נשוא השומה ;
  - הסכם מכר לגבי החלקה נשוא השומה ;
  - תגובת שמאי המשיבה לשומת שמאי המבקשים ;
  - היתר בניה ותשריט לגבי נכס הידוע כחלקה 6-836 בגוש 6636 ;
  - הסכם מכר ונסח רישום לגבי נכס הידוע כחלקה 6-836 בגוש 6636 .

2. **<u>פרטי הנכס</u>** :

2.1 להלן פרטי החלקה שבנדון, מתוך העתק נסח רישום מפנקס הזכויות, שהופק באמצעות האינטרנט , ביום 3.7.2011 :

גוש	: 6636
חלקה	: 581
שטח רשום	: 619 מ"ר
בעלות רשומה	: ע"ש בכר אריה ואורנית – בחלקים שווים.

2.2 כתובת עירונית של הנכס : רח' קהילת קישינוב 3, שכונת הדר יוסף, תל אביב.

3. **<u>מיקום ותאור הסביבה</u>** :

הנכס נשוא השומה ממוקם מעברו המערבי של רח' קהילת קישינוב, בשולי שכונת הדר יוסף, משכונות עבר הירקון, בצפון מזרח תל אביב .

שכונת הדר יוסף משתרעת ממערב לרח' פנחס רוזן ומצפון לרח' בכור שלום שטרית וגובלת בשכונות הבאות : נאות אפקה - מצפון , שיכון דן - ממזרח ומעוז אביב - ממערב . השכונה מאופיינת בבניה צמודת קרקע לצד בנייני מגורים בבניה רווייה , בפריסה לא הומוגנית, הן מבחינת אופי הבינוי והן מבחינת הרכב האוכלוסיה . חלקים ממנה מטופחים ומאוכלסים בתושבים מבוססים וחלקים אחרים, בד"כ במבני "רכבת", ברמת בניה ותחזוקה בינונית.

רח' קהילת קישינוב הינו רחוב חד סיטרי בעל שיפוע קל היורד מצפון לדרום , הממוקם בחלק הדרום מזרחי, המטופח, של השכונה. הרחוב משתרע בין רח' קהילת אודסה - מדרום – לבין רח' קהילת טשרנוביץ - מצפון. חניית כלי רכב מוסדרת משני צידי הרחוב.

לאורך הרחוב ניכרת בניה חדשה של בתי מגורים צמודי קרקע מטופחים , לצידם של הבתים הוותיקים .

הפיתוח העירוני בסביבה הקרובה מלא, אך לא ברמה אחידה וכולל, בין היתר : כבישים סלולים, מדרכות מרוצפות (חלקן בריצוף מאבנים משתלבות) , תאורת רחוב ושטחים מגוננים.

4. **<u>תאור הנכס</u>** :

נשוא השומה מהווה, כאמור, חלקה שבתחומה מתבצעת כיום הקמת בית מגורים חדש.

החלקה בעלת צורה רגולרית, דמויית מלבן, במימדים כדלקמן :

אורך צלע מזרחית (חזית לרח' קהילת קישינוב)	: כ- 18 מ'
אורך צלע דרומית	: כ- 34 מ'
אורך צלע מערבית	: כ- 18 מ'
אורך צלע צפונית	: כ- 34 מ'
שטח (רשום)	: 619 מ"ר

בעת הסיור באתר , נצפה כי הוחל בהקמת בית מגורים חדש .

עד כה בוצעו עבודות דיפון , יציקת רצפת המרתף ועבודות טפסנות בעמודים ובקירות המרתף .

5. **<u>מצב תכנוני</u>** :

להלן פירוט רצף התכניות החלות על החלקה, ומהוות את המסד התכנוני הקיים, לפי סדר כרונולוגי :

5.1 <u>תכנית **279** (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 526, מיום 7.3.1957) :</u>

במסגרת התכנית סומנה החלקה הנדונה כמגרש 523, בשטח של 620 מ"ר, בייעוד "אזור מגורים א/2". להלן הוראות התכנית ליעוד זה :

מס' קומות	: 2
שיעור בניה לקומה	: 15%
צפיפות	: 2 יח"ד למגרש בשטח 500 מ"ר.
מבני עזר	: 25 מ"ר
קווי בנין	: חזית - 5 מ' ; צדדי - 4 מ' ; אחורי - 7 מ'.

5.2 <u>תכנית **1684** (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2176, מיום 18.12.1975) :</u>

במסגרת הוראות התכנית נקבע, כי שיעור הבניה בקומה יהיה 20% ויבוטלו כל מבני העזר.

5.3 <u>תכנית **ע'** (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275, מיום 28.11.1985) :</u>

ע"פ הוראות התכנית, ניתן להקים בבתים בודדים, קומת מרתף, לפי היקף הבית. נקבע, כי לא יורשו מגורים במרתף וכן, לא תורשה הקמת קומת מרתף תחתונה. גובה קומת המרתף - 2.20 מ'.

השימושים המותרים במרתף : חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, אולם למשחקים לילדים.

5.4 <u>תכנית **2550** (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4096, מיום 1.4.1993) :</u>

מטרות התכנית הינן בין היתר, לאפשר חנייה פרטית במגרשים של בניינים צמודי קרקע, בשטח שלא יעלה על 18 מ"ר ואשר לא ייכלל באחוזי הבניה.

5.5 <u>תכנית **ג'** (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208, מיום 21.4.1994) :</u>

מטרת התכנית הינה קביעת הוראות לבניה על גגות.

סעיף 9 ב' (5) להוראות התכנית קובע, כי חל איסור בניית חדרי יציאה לגג בבניינים חד קומתיים ובקוטג'ים צמודי קרקע. עם זאת, סעיף 10 ב' קובע, כי בחלל גג משופע יהיה מותר לבנות עליית גג, ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבנייה העיקריים המותרים, בתנאים.

5.6 <u>תכנית **2550 א'** (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4490, מיום 11.2.1997) :</u>

מטרות התכנית הינן, בין היתר, קביעת הוראות לחנייה פרטית ע"י קביעת מידות קירוי/ בניית מקום חנייה, קביעת מספר מקומות חניה מקורים / בנויים במגרש, קביעת הוראות לגבי מיקום החניה במגרש והגישה אליה וקביעת הוראות לסידורי חניה מסוגים שונים (פתוחה, מקורה, מוסך וכו').

5.7 <u>תכנית **2754** (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4632, מיום 29.3.1998) :</u>

מטרות התכנית הינן, בין היתר, קביעת תנאים להקמת בריכות שחייה, בריכות נוי וג'קוזי בחצרות בתים פרטיים צמודי קרקע, כולל מתקנים טכניים.

5.8 <u>תכנית **ע-1** (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167, מיום 18.3.2003) :</u>

מטרות התכנית הינן, בין היתר : קביעת הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם, "החלפת" תכנית המתאר המקומית "ע" מרתפים וכן מתן אפשרות להגדלת השטחים המותרים לבנייה במרתפים וקביעת הוראות בניה .

5.9 <u>תכנית **ג-1** (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5705, מיום 20.8.2007) :</u>

מטרת התכנית הינה, בין היתר, עדכון תכנית ג', במגמה להביא לשיפור השימוש במפלס הגג, לשיפור רווחת המגורים ולהתחדשות מבנים קיימים.

התכנית קובעת, כי בקוטג'ים ובבניינים טוריים, לגביהם לא קיימת הוראה מפורשת בתכנית מאושרת לגבי עיצוב הגג, תותר בניית חדרי יציאה לגג או עליות גג ובלבד שהבניה תהיה אחידה לבנין כולו.

התכנית מתירה הקמת חדרי יציאה לגג ובניה בעליות גג, בתנאים.

6. **<u>ר י ש ו י</u>** :

הוצגה בפני בקשה להיתר בניה מס' 10-1299, מיום 10.8.2010. להלן תוכן הבקשה (ציטוט) :

" הריסת מבנה קיים, הכולל שתי קומות מגורים.
הקמת מבנה חדש, הכולל : מרתף ושתי קומות מגורים ובהן יחידה אחת.
המרתפים כוללים : חדר משחקים וממ"ד.
על הגג : דוד וקולטי שמש.
בחצר : מקום חניה אחד, פיתוח שטח, גינון, שטחים מרוצפים, מצללה וגדרות ".

כמו כן, כוללת הבקשה הקלות כדלקמן :

- 6% הקלה כללית.
- העברת הזכויות בין הקומות.
- הקמת חצר אנגלית עד גבול המגרש.
- הנמכת חצרות אנגליות עד רצפת המרתף.
- כניסה נפרדת לקומת המרתף.

להלן פירוט השטחים המצויינים בבקשה (ציטוט) :

קומה	שטחים עיקריים (מ"ר)		שטחי שירות (מ"ר)						סך שטחי הבנין (מ"ר)	
	מבוקש	% משטח המגרש	מקלט	חניה	בליטות	חדר משחקים	סה"כ	% משטח המגרש	סה"כ	% משטח המגרש
מרתף	-	-	18.92	-	2.36	171.03	192.31	31.07	192.31	31.07
קומת קרקע	175.14	28.29	-	32.94	6.55	-	39.61	6.40	214.75	34.69
קומה ראשונה	108.63	17.55	-	-	-	-	-	-	108.63	17.55
סה"כ	283.77	45.84	18.92	32.94	1.71	171.03	198.40	32.05	515.69	80.83

<u>הערה :</u> ראוי לציין, כי בדיקתי העלתה קיומן של אי התאמות בנתונים ובסיכומי הנתונים.

ביום 17.11.2010 החליטה ועדת המשנה לתכנון ולבניה לאשר את הבקשה, בתנאים.

7. **<u>מצב קנייני</u>** :

הוצג בפני הסכם מכר, מיום 24.2.2010, שנערך בין צציליה מילוא (להלן "המוכרת"), לבין אריה ואורנית בכר (להלן "הקונים"), לגבי נכס הידוע כחלקה 581 בגוש 6636, הכולל : חמישה חדרים, מרתף ומרפסות וכתובתו – רח' קהילת קישינוב 3, תל אביב.

התמורה – 4,600,000 ₪.

8. שומות הצדדים :

שומת שמאי המשיבה	שומת שמאי המבקשים

שווי במצב קודם (בהתאם לשימוש המיטבי) :

חלק בנכס	שטח (מ"ר)	מקדם אקוו'	מקדם שוליות	מקדם יתרת חיים	שטח אקוו' (מ"ר)
עיקרי	247.60	1.00	1.00	1.00	247.60
ממ"ד	12.50	1.00	1.00	1.00	12.50
חניה	33.00	0.40	1.00	1.00	13.20
מרתף	225.20	0.50	1.00	1.00	112.60
חלל גג	111.42	0.75	1.00	1.00	83.60
בריכה	40.00	0.40	1.00	1.00	16.00
חצר	422.20	0.30	1.00	1.00	126.70
סה"כ					612.20

שווי במצב קודם (שווי מ"ר מבונה – 7,400 ₪) – 4,530,000 ₪

שווי במצב חדש (בהתאם לתכנית שאושרה בהחלטת הועדה) :

חלק בנכס	שטח (מ"ר)	מקדם אקוו'	מקדם שוליות	מקדם יתרת חיים	שטח אקוו' (מ"ר)
עיקרי	247.60	1.00	1.00	1.00	247.60
עיקרי בהקלה	36.17	1.00	0.80	0.82	23.70
מרפסת בק"א	63.22	0.20	1.00	0.82	10.40
ממ"ד	במרתף				0.00
חניה	33.00	0.40	1.00	1.00	13.20
מרתף	189.95	0.50	1.00	1.00	95.00
חלל גג (*)	97.77	0.75	1.00	1.00	73.30
בריכה (*)	40.00	0.40	1.00	1.00	16.00
חצר	370.86	0.30	1.00	1.00	111.30
סה"כ					590.50

שווי במצב חדש (שווי מ"ר מבונה – 7,400 ₪) – 4,370,000 ₪

תוספת שטח -
תוספת השטח : 36.17 מ"ר
מקדם שווי : 1 X
מקדם השבחה : 1 X
סה"כ : 36.17 מ"ר (**I**)

חצר אנגלית וכניסה נפרדת -
שטח המרתף : 171.03 מ"ר
מקדם שווי : 0.5 X
מקדם השבחה : 0.15 X
סה"כ : 12.83 מ"ר (**II**)

ניוד זכויות בין הקומות -
שטח מנוייד : 15.17 מ"ר
מקדם שווי : 1 X
מקדם השבחה : 0.05 X
סה"כ : 0.76 מ"ר (**III**)

סה"כ : 49.76 מ"ר (**=I+ II+III**)
שווי מ"ר מבונה : 12,000 ₪ X
ההשבחה : 597,069 ₪

	סיכום (ציטוט) **:** התכנון המבוקש במצב החדש הינו סובייקטיבי ומותאם לצורכי המבקש, ועל אף העובדה שכולל הקלות, אינו מהווה את השימוש המיטבי ואינו יוצר השבחה. לחילופין, הוצג תחשיב נוסף, ע"פ שיטת שמאיי המשיבה : תוספת שטח עיקרי : 36.17 מ"ר מקדם אקוו' : 1 X מקדם שוליות : 0.8 X מקדם זכויות בהקלה : 0.82 X שטח אקוו' : 23.73 מ"ר (**I**) הפסד שטח חצר : 36.17 מ"ר X מקדם אקוו' : 0.3 X מקדם שוליות : 1 X מקדם זכויות בהקלה : 0.82 X שטח אקוו' : 8.90 מ"ר (**II**) סך תוספת שטח אקוו': 14.83 מ"ר (**I – II**=) שווי למ"ר אקוו' : 7,400 ₪ **ההשבחה : 109,742 ₪**

9. <u>הסוגיות השנויות במחלוקת – תאור, דיון והכרעה :</u>

9.1 <u>אופן חישוב ההשבחה :</u>

שמאי המבקשים טוען, כי יש לחשב את ההשבחה עקב אישור ההקלות באופן הבא : המצב הקודם יחושב בהתאם לשימוש היעיל והטוב במקרקעין על בסיס מלוא זכויות הבניה ואילו המצב החדש יחושב על בסיס הבקשה להיתר ועל רכיביה ומאפיינה, כולל זכויות בניה הניתנות לניצול בעתיד ולא התבקשו במסגרת הבקשה להיתר, כגון עליית גג.

בהתאם לאופן התחשיב הנ"ל , התקבל, כי הבנייה המבוקשת **אינה** יוצרת השבחה במקרקעין.

השמאי הציג תחשיב חלופי, ערוך בהתאם לאופן התחשיב בו נקטו שמאיי המשיבה.

שמאית המשיבה טענה, כי יש לערוך את תחשיב ההשבחה על בסיס הבקשה להיתר. כלומר, יש לבחון את התכנון הספציפי ולא לשנות אותו. יש להשוות את הבקשה הספציפית עם הקלות לעומת אותה בקשה ללא הקלות.

לטענתה, אופן התחשיב, כפי שערך שמאי המבקשים, עלול ליצור עיוותים, כאשר מדובר במימוש חלקי של הזכויות.

שמאי המבקשים טען, מנגד, כי (ציטוט) – " אופן חישוב ההשבחה, בשומת הועדה, מביא בחשבון רק את ההפרש בגין ההקלות המבוקשות. צורת חישוב זו אינה מביאה בחשבון במצב הקודם את השימוש המיטבי ".

<u>דיון והכרעה :</u>

בסוגיה זו מקובלת עלי עמדתם של שמאי המשיבה. השומה דנן עניינה בהקלות בלבד, מאחר שבגין תכניות משביחות שולם היטל ההשבחה בעת המימוש הקודם - מכר הזכויות בחלקה.

לו לא היו מתבקשות הקלות, היו המבקשים מקבלים את היתר הבניה מבלי שיידרשו לסוגיית החבות בהיטל ההשבחה.

גם אם המימוש המבוקש כיום בהיתר מהווה מימוש חלקי בלבד, לא היתה סוגיית היטל ההשבחה עולה לדיון.

שמאי המבקשים - ע"פ שיטת החישוב בה נקט - כינס בכפיפה אחת - את סוגיית היטל ההשבחה בגין ההקלה (הנדרשת במקרה דנן) ביחד עם סוגיית היטל ההשבחה בגין תכניות, שכאמור, "נסגרה" עם תשלום ההיטל בעת המימוש הקודם.

המשמעות המעשית של דרך זו היא דרישה להחזר כספי היטל בגין הזכויות במימוש המלא, לבין הזכויות במימוש החלקי - המתבקשות כיום. האם זכאי היה הנישום להחזר שכזה לו היה מגיש בקשה להיתר בגין מימוש חלקי, שלא היה כרוך בהקלות ? התשובה לכך ברורה ואין צורך להרחיב בכך.

המסקנה היא שיש לחשב את ההשבחה בגין כל אחת מההקלות, כהפרש בין השווי **אחרי** אישורה לבין השווי **ערב** אישורה, בהתחשב בתרומתה לתכנון המבוקש.

9.2 **<u>הפחתה בגין זכות פוקעת :</u>**

שמאי המבקשים הביא בחשבון הפחתה משוויין של ההקלות, באמצעות מקדם יתרת חיים לזכויות אלה. לטענתו, זכויות הבניה הנובעות מההקלות פוקעות עם הריסת הבית וזאת, בניגוד לזכויות בניה מוקנות מכוח תכנית. אי לכך, יש לקצוב את הזכויות עד תום תקופת החיים הכלכליים של הנכס.

השמאי הביא בחשבון, כי ההקלה תקפה למשך 35 שנים - אורך החיים הכלכליים של הנכס, לשיטתו.

לביסוס טענתו, הסתמך השמאי על שומות מכרעות[1] , במסגרתן נדונה הסוגייה.

שמאית המשיבה טענה, מנגד, כי במקרה הנדון, מדובר בהקמת בית מגורים חדש ולפיכך, אורך החיים הכלכליים של הבית זהה לזה של הזכויות שאושרו מכח ההקלה ולכן, אין להפחית משוויין.

באשר לשומות המכרעות עליהן התבסס שמאי המבקשים, טענה **שמאית המשיבה**, כי הללו מתייחסים לתוספת בניה לבית קיים ולא לבנייה חדשה ולכן, הן אינן רלבנטיות למקרה שבנדון.

שמאי המבקשים טען, בתגובה, בעת הדיון, כי חלק מההכרעות הנ"ל מתייחסות לבתים חדשים.

<u>דיון והכרעה :</u>

המענה לשאלה זו הינו תלוי נסיבות. שוויה של הקלה, הניתנת לבנין שחייו הכלכליים עומדים להסתיים, יכולה להיות בעלת משמעות כלכלית מופחתת.

לעומת זאת, כאשר מדובר, בהקלות הניתנות במסגרת היתר לבנין חדש, אין כל משמעות מעשית לקציבת ההקלות שכן מדובר בפרק זמן ממושך של עשרות שנים, לעתים, עד לתום תקופת החיים הכלכליים.

לאור העובדה שמדובר, במקרה דנן , בבית חדש, הרי שעמדת שמאית המשיבה מקובלת עלי. לפיכך לא נלקחת בחשבון, כל הפחתה בשוויין של זכויות הבניה שאושרו במסגרת ההקלות.

[1] שומה מכעת שנערכה ע"י השמאי המכריע ר. וירניק לגבי נכס הידוע כגו"ח 6668-1214 ; שומה מכרעת שנערכה ע"י השמאי המכריע א. נזרי לגבי נכס הידוע כגו"ח 6668-403 ; שומה מכרעת שנערכה ע"י השמאית המכריעה ד. פריאל לנכס הידוע כגו"ח 6674-201.

לגבי המובאות מתוך שומות מכרעות שונות, סבורני, עם כל הכבוד, שהן אינן מחייבות שמאים מכריעים אחרים, המחוייבים אך ורק לאמת המקצועית שלהם. קביעתי, במקרה הנדון, תואמת הכרעות קודמות שניתנו על ידי בתיקים אחרים.

9.3 **<u>ההשבחה עקב הקלה להנמכת חצר אנגלית :</u>**

שמאי המבקשים טען, בהמשך לטענתו העקרונית – כמפורט בסעיף 9.1 לעיל, כי יש להביא בחשבון את העובדה, לפיה כבר במצב הקודם ניתן היה לבנות חצר אנגלית בתחום קווי הבנין וזאת, ללא בקשת הקלה.

לטענתו, מדובר בשיקול עיצובי סובייקטיבי של המבקש ולא בהקלה המהווה השבחה. בנוסף (ציטוט) – " ההקלה הכמותית הממוקמת בקומת הקרקע מפחיתה האפשרויות לחצר אנגלית ולכן, השבחה זו הינה תוצאה של ההקלה הכמותית ומגולמת בהשבחה הכמותית ".

לשיטתו, חיוב בגין הקלה זו כיום הינו בבחינת כפל חיוב.

שמאית המשיבה טענה, כי העמקת החצר האנגלית עד למפלס הרצפה של המרתף תורמת לתאורה, לאוורור המרתף ולתחושה הכללית בשהות בו.

לענין הטענה העקרונית, לפיה ניתן היה לבנות חצר אנגלית במצב הקודם אף ללא הקלה, הגיבה וטענה, כי במקרה הנדון יש להעריך את שווי המרתף המבוקש עם וללא חצר אנגלית מונמכת ולבחון את ההשבחה בהתאם.

<u>דיון והכרעה :</u>

בהתאם לקביעתי לעיל, לגבי אופן חישוב ההשבחה (ר' סעיף 9.1), הרי שיש להביא בחשבון במצב החדש את שווי המרתף, לרבות החצר האנגלית המונמכת, ואילו במצב הקודם יש להביא בחשבון מרתף, ללא ההקלה הנ"ל.

עמדה זו תואמת את עמדתם של שמאיי המשיבה .

9.4 **<u>הקלה לכניסה נפרדת למרתף :</u>**

שמאי המבקשים טען, על סמך סעיף 10 ה' להוראות תכנית ע-1, כי כבר במצב קודם (בגינו שולם היטל השבחה), הותרה הקמת כניסה נפרדת למרתף, שהוגדר כמשרד. לענין זה, טען השמאי, כי השימוש היעיל והטוב, במצב הקודם, מתמצה בהקמת מרתף, המשמש כמשרד עם כניסה נפרדת.

שמאית המשיבה טענה, מנגד, כי על מנת לאשר כניסה נפרדת למרתף, הכולל שימוש כחדר משחקים, יש צורך באישור הקלה. בהתאם לכך, במקרה הנדון, יש להעריך את שווי המרתף המבוקש – בהתאם למימוש המבוקש - עם וללא כניסה נפרדת למרתף.

<u>דיון והכרעה :</u>

בסוגייה זו, מקובלת עלי עמדתו של שמאי המבקשים, כפי שיוסבר להלן.

אין עוררין, כי במצב הקודם התירו הוראות תכנית ע-1 הקמת כניסה נפרדת למרתף וזאת, רק לגבי מרתף המשמש למשרד. לפיכך, צודק שמאי המשיבה, כי במקרה הנדון בו מתבקשת כניסה נפרדת - **שלא** עבור משרד - נדרש הליך של הקלה מתכנית, בכדי לאשר את הבקשה.

עם זאת, השימוש המיטבי במצב הקודם היה, אכן, משרד הכולל כניסה נפרדת. לכן, ההשבחה במקרה הנדון מהווה את ההפרש בין שווי מרתף לשימוש כמשרד עם כניסה נפרדת פחות שוויו של המרתף כחדר משחקים עם כניסה נפרדת.

קביעתי היא, כי במקרה הנדון, לא חלה השבחה עקב אישור הקלה זו.

9.5 **<u>הקלה לניוד זכויות מקומה א' לקומת הקרקע :</u>**

שמאי המבקשים טען, כי ניוד הזכויות לק"ק, כשלעצמו, אינו משביח את שווי החלקה וזאת, מאחר ששווי מ"ר מבונה בק"א ובק"ק הינו זהה. עם זאת, יש להביא בחשבון, כי ניוד הזכויות לק"ק גורע משטח החצר ומפחית משטח עליית הגג (אם יתבקש בעתיד) - מצד אחד - אולם, הוא מאפשר יצירת מרפסת בק"א- מאידך .

כמו כן, ציין השמאי, כי בחירתו של האדריכל לייחס את שטח חדר המדרגות - 11.81 מ"ר - לקומה א' הינה שרירותית (השמאי ציין, כי ניתן להפחית את שטח חדר המדרגות פעם אחת, בעת חישוב השטחים). אילו ייחס האדריכל את שטח המדרגות לקומת הקרקע, הרי שהיה מתבטל הצורך בבקשת הקלה. כלומר, לשיטתו, הקלה זו אינה גורמת להשבחה.

שמאית המשיבה טענה, מנגד, כי ניוד זכויות הבניה מאפשר ניצול אופטימלי של "החלל הציבורי" בבית, הממוקם בקומת הקרקע – יצירת מטבח מרווח עם פינת אוכל וחדר מגורים עם יציאה לחצר.

לדבריה, במקרה הנדון, אין מקום לקזז את הפסד שטח החצר, שכן, יתרת שטח קומה א' מנוצלת כמרפסת פתוחה.

<u>דיון והכרעה :</u>

לדעתי, במקרה הנדון, ניוד הזכויות בין הקומות כשלעצמו (ללא השפעותיו הנלוות) – אינו גורם להשבחה במקרקעין.

לכן, במקרה הנדון, יש לבדוק את השפעת אישור ההקלה בפועל על השטחים השונים, לרבות גריעת שטח החצר ותוספת מרפסת בק"א.

מבדיקה שערכתי עולה, כי ניוד הזכויות בין הקומות איפשר תוספת של כ- 30 מ"ר למרפסת הגג (הקטנת שטח קומה א' בכ- 15 מ"ר והגדלת שטח קומת הקרקע בשטח זהה). כמו כן, הובא בחשבון, כי הניוד גרע שטח של כ- 15 מ"ר מהחצר.

9.6 **<u>שוליות השטחים שנוספו בהקלה :</u>**

שמאי המבקשים ייחס מקדם שוליות 0.8 לשטח שנוסף בהקלה (36.17 מ"ר) וזאת, בהתחשב בהיקף שטחי הבניה.

שמאית המשיבה טענה, כי במקרה הנדון אין להביא בחשבון מקדם שוליות וזאת, מאחר שבבתים צמודי קרקע בשכונות יוקרתיות, נהוג לבקש הקלות כמותיות. כמו כן, גודל הבית מהווה יתרון ולא חסרון. לדבריה, אלמלא ייחסו מבקשי ההיתר משקל לתוספת השטח, סביר להניח, כי לא היו מבקשים הקלות כמותיות.

<u>דיון והכרעה :</u>

במקרה הנדון מדובר בשכונה הממוקמת בצפון מזרח תל אביב. במועד הקובע לשומה, היו בשכונה ביקושים גואים לנכסים המיועדים למגורים וזאת, כפי שעולה ממחירי העסקאות – כמפורט בסעיף 9.7 להלן.

לענין זה יצויין, כי אחד ממאפייניה הבולטים של שכונת מגורים יוקרתית, הוא הדרישה למבנים עתירי שטח, ככל האפשר. בהתאם לכך, התמורה בעסקאות מכר, לא רק שאינה מבטאת הפחתה בגין שוליות שטחים אלא שלעתים ההיפך הוא הנכון.

לכן, במקרה הנדון, אינני מוצאת לנכון , להביא בחשבון הפחתה בגין שוליות השטחים.

9.7 **<u>ערכי השווי :</u>**

שמאיי המשיבה ביססו את תחשיביו על שווי של 12,000 ₪/מ"ר מבונה. השמאי הציג את העסקאות הבאות (ללא אסמכתאות) :

מועד	כתובת	שטח (מ"ר)	קומה	שנת בניה	מחיר (₪)	הערות	מחיר למ"ר (₪)
3.1.2010	רח' יד המעביר 5	108	6	1960	1,900,000	-	17,593
23.2.2011	רח' שלום אש 15	108	9	1987	2,300,000	-	21,296
5.12.2010 (*)	רח' קהילת לודג' 41	129	2	1950	3,270,000	מרפסת גג	25,349
15.11.2010	רח' קהילת ורשה 38	120	קרקע	1958	2,700,000	מורחב + 50 מ"ר חצר לא צמודה	22,500
7.8.2011	רח' יעקב מרק 16	89	1	2001	2,065,000	-	23,202
8.8.2010	רח' קהילת אודסה 27	78	2	1970	2,350,000	בית על עמודים, ללא מעלית. דירה משופצת.	30,128
שווי מ"ר ממוצע							23,345

(*) הוצג הסכם מכר.

לאחר הפחתת מע"מ ויזמות מופחתים (15%) ועלות בניה מופחתת (5,000 ₪/מ"ר), התקבל שווי שיורי של 15,300 ₪/מ"ר מבונה. לפיכך, ציין השמאי בתגובה לשומת המבקשים, כי (ציטוט) – " אני סבור, כי שווי מ"ר קרקע מבונה, כפי שהובא בחשבון בשומתי, הינו שמרני ".

שמאי המבקשים קבע שווי של 7,400 ₪/מ"ר מבונה וזאת, על סמך ניתוח העסקה בנכס הספציפי (ר' פרק 7 לעיל).

השמאי ציין, כי הביא בחשבון את הערכתו, לפיה השוק מגלם את הפוטנציאל לאישור הקלות בשווי הנכס.

להלן התחשיב שהציג :

חלק בנכס	שטח (מ"ר)	מקדם אקוו'	מקדם שוליות	מקדם יתרת חיים	שטח אקוו' (מ"ר)
עיקרי מתב"ע	247.60	1.00	1.00	1.00	247.60
עיקרי מותנה	37.14	0.50	0.80	0.82	12.20
ממ"ד	12.50	1.00	1.00	1.00	12.50
חניה	33.00	0.40	1.00	1.00	13.20
מרתף (בקו בנין)	225.20	0.50	1.00	1.00	112.60
חלל גג	111.42	0.75	1.00	1.00	83.60
חלל גג מותנה	16.71	0.375	0.80	0.82	4.10
בריכה	40.00	0.40	1.00	1.00	16.00
חצר	403.63	0.30	1.00	1.00	121.1
סה"כ					622.90

בהתחשב בתמורה בעסקה – 4,600,000 ₪ - מתקבל שווי של 7,400 ₪/מ"ר מבונה.

השמאי הגיב לנתונים שהציגו שמאיי המשיבה וטען, כי הללו מתייחסים לבנייה רווייה שאיננה בבחינת מוצר בר השוואה. לטענתו, נתוני מס שבח אינם תמיד מדוייקים (למשל, כאשר השטח המצויין הוא השטח הרשום).

הוא הוסיף, כי 4 מתוך 6 העסקאות שהוצגו ע"י שמאיי המשיבה, מתייחסות לדירות גן ואין ביטוי בתחשיב לקיומה של חצר. כמו כן, לדבריו, יש להביא בחשבון, כי התמורה בעסקאות משקפת, פעמים רבות, פוטנציאל לתמ"א/38 ו/או פינוי בינוי ו/או יתרת זכויות בניה לא מנוצלות.

בעת הדיון, הגיבה **שמאית המשיבה** וטענה, כי אותרו על ידה עסקאות מכר רק לגבי דירות בבניה רווייה ולא נמצאו עסקאות בצמודי קרקע.

<u>דיון והכרעה :</u>

ראשית, התייחסותי לנתונים שהוצגו ע"י הצדדים :

נתוני שמאיי המשיבה אינם רלבנטיים למקרה הנדון, מאחר שהם מתייחסים לדירות מגורים בבניה רווייה, בעוד הנכס הנדון הינו מגרש לבניית בית מגורים צמוד קרקע.

כמו כן, ערכי השווי המחולצים, אינם עומדים, לדעתי, במתחם הסבירות בהתחשב במיקום הנכסים ובמאפייניהם. הסטיות נובעות , ככל הנראה, מהעובדה, שנכסים אלה כוללים זכויות בניה לא מנוצלות להרחבתם או הצמדות שאינן מגולמות בשטח הדירה.

לגבי העסקה בנכס הספציפי - אותה ניתח שמאי המבקשים – הרי שהיא עסקה רלבנטית לענייננו ולכן, אני מוצאת לנכון להתחשב בה , תוך ביצוע התאמות מתבקשות – כמפורט בהמשך.

לצורך קביעת השווי, למועד הקובע, אותרה ונותחה על ידי עסקת מכר נוספת, מלבד העסקה בנכס הנדון. ראוי לציין, כי מספר עסקאות מכר מהימנות, שבוצעו בסמוך למועד הקובע לענייננו הינו מועט. כמו כן, לא קיימות שומות מכרעות לנכסים בסביבה, במסגרתן נקבעו ערכי שווי למועד זה.

להלן פירוט הנתונים וניתוחם :

- ביום 15.9.2010, נמכרו זכויות הבעלות במחצית מחלקה 149-6636, בשטח של 384 מ"ר. כתובת הנכס – רח' יד המעביר 21. התמורה – 3,500,000 ₪.

להלן ניתוח העסקה :

רכיב	שטח (מ"ר)	מקדם אקוו' לשטח	שטח אקוו'
עיקרי	154	1	154 מר"א
עיקרי בהקלה	23	0.5 (*)	11.5 מר"א
ממ"ד	12.5	1	12.5 מר"א
מרתף	כ- 100	0.4	40 מר"א
ע. גג	כ- 90	0.75	67.5 מר"א
חצר	כ- 290	0.3	87 מר"א
סה"כ			372.5 מר"א
שווי למר"א מבונה (=372.5 מר"א/3,500,000 ₪)			כ- 9,400 ₪

(*) מגלם הפחתה בגין תשלום היטל השבחה, עקב אישור ההקלה.

- עסקה בנכס הנדון, מיום 24.2.2010 (ר' פירוט בפרק 7 לעיל). התמורה – 4,600,000 ₪.

ראוי לציין, כי העסקה נותחה בהתאם לשימוש היעיל והטוב במקרקעין, המתמצה בהריסת הבית הקיים והקמת 2 יח"ד צמודות קרקע תחתיו.

רכיב	שטח (מ"ר)	מקדם אקוו' לשטח	שטח אקוו'
עיקרי	247.6 מ"ר	1	247.6 מר"א
עיקרי בהקלה	37 מ"ר	0.5 (*)	18.5 מר"א
ממ"ד	25 מ"ר	1	25 מר"א
מרתף	כ- 200 מ"ר	0.4	80 מר"א
ע. גג	כ- 150 מ"ר	0.75	112.5 מר"א
חצר	כ- 480 מ"ר	0.3	144 מר"א
סה"כ			627.6 מר"א
שווי למר"א מבונה (=627.6 מר"א/4,600,000 ₪)			כ- 7,300 ₪
שווי למר"א מבונה לאחר התאמת מועד[2]			כ- 8,500 ₪

(*) מגלם הפחתה בגין תשלום היטל השבחה, עקב אישור ההקלה.

על סמך הנתונים לעיל, הריני לקבוע שווי של 9,000 ₪/מר"א מבונה, למועד הקובע.

10. <u>תחשיב ההשבחה :</u>

10.1 <u>הקלה לתוספת שטח :</u>

תוספת השטח : 37.14 מ"ר
מקדם אקוו' לשטח : <u>1 X</u>
תוספת שטח אקוו' : 37.14 מר"א
שווי מר"א מבונה : 9,000 ₪
ההשבחה : 334,260 ₪ = 9,000 ₪/מר"א מבונה X 37.14 מר"א

10.2 <u>הקלה לניוד זכויות מקומה א' לקומת הקרקע :</u>

היקף שטח מנוייד : 15.17 מ"ר
שטח מרפסת גג כולל : כ- 66 מ"ר

[2] בין מועד העסקה למועד הקובע קיים פער של כ- 9 חודשים. שוק הנדל"ן, בארץ בכלל ובת"א בפרט, התאפיין, במהלך שנת 2010, בעליות מחירים תלולות, בשיעור של כ- 10%-15% בשווי דירות בנויות, בממוצע. לפיכך, הובאה על ידי בחשבון התאמת מועד בשיעור של כ- 15%, לגבי רכיב הקרקע בלבד.

רכיב	שטח	מקדם אקוו'	תוספת/גריעת שטח אקוו'
תוספת לשטח מרפסת הגג	כ- 30 מ"ר	0.15	4.5 מר"א
גריעת שטח חצר	כ- 15 מ"ר	0.30	4.5 מר"א (-)
סך תוספת שטח אקוו'			0 מר"א

לאור האמור לעיל, הרי שלא חלה השבחה עקב אישור ההקלה הנ"ל.

10.3 <u>הקלה להקמת חצר אנגלית עד גבול המגרש :</u>

ר' סעיף 10.4 להלן.

10.4 <u>הקלה להנמכת חצרות אנגליות עד רצפת המרתף :</u>

אני מוצאת לנכון לייחס מקדם השבחה 0.1, עקב אישור ההקלות להקמת חצר אנגלית עד גבול מגרש (ס' 10.3 לעיל) ולהנמכתה עד גובה רצפת המרתף, לגבי כל שטח המרתף.

שטח המרתף	: 171.03 מ"ר
מקדם לשטח המרתף	: 0.4 X
מקדם השבחה	: <u>0.1 X</u>
תוספת שטח אקוו'	: 6.85 מר"א
שווי מר"א מבונה	: 9,000 ₪
ההשבחה	: 61,650 ₪ = 9,000 ₪/מר"א מבונה X 6.85 מר"א

10.5 <u>הקלה לכניסה נפרדת למרתף :</u>

לא חלה השבחה עקב אישור ההקלה הנ"ל (ר' סעיף 9.4 לעיל).

10.6 **<u>סיכום :</u>**

ההשבחה, עקב אישור ההקלות הנ"ל (סעיפים 10.1-10.5), מסתכמת ב- 395,910 ₪.

לפיכך, היטל ההשבחה הינו – **<u>197,955</u>** ₪, ליום 17.11.2010.

ולראיה באתי על החתום,

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה