תאריך : 24/08/2011
מינוי : 12698
תיק : שמ 166

לכבוד
דבל זט אר בי אחזקות בע"מ
ע"י מר ג.וינלס, שמאי מקרקעין

לכבוד
הו. המקומית לתו"ב תל אביב
ע"י מר א.כץ, שמאי מקרקעין

א.ג.נ.

שומה מכרעת להיטל השבחה

1. פרטי הנכס הנשום, רקע ומטרת השומה

פרטי רישום	-	גוש 6954, חלקה 2
הנכס	-	מגרש לבניה
כתובת	-	רח' דיזנגוף 204, תל אביב

המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ובניה "תל אביב" (להלן: "הועדה"), הוציאה לחברת דבל זט אר בי אחזקות בע"מ (להלן: "המבקש"), הודעת חיוב בהיטל השבחה עקב מימוש חלקי בדרך של בקשה להיתר בניה הכוללת הקלה, הנסמכת על שומתו של השמאי אברהם כץ (עב' מס' 15757, מיום 30/12/2010), לפיה ההשבחה מסתכמת ב- 3,069,000 ₪, נכון למועד הקובע - 03/11/2010.

המבקש הגיש בקשה למינוי שמאי מכריע, בצרוף "שומה אחרת" שנערכה ע"י שמאי המקרקעין גיל וינלס (מיום 13/02/2011), לפיה ההשבחה מסתכמת ב- 595,542 ₪, נכון למועד הקובע.

המחלוקות העיקריות בין הצדדים נסבו סביב סוגיית זכויות הבניה במצב הקודם וערכי השווי במועד הקובע (כמפורט בהמשך).

לאור האמור לעיל ובהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, נתמניתי כשמאי מכריע בשאלת ההשבחה בנכס הנדון.

בתאריך 27/04/2011 ערכתי ישיבת שמאות מכרעת במשרדי, בנוכחות: שמאי המבקש, מר גיל וינלס, המבקש, מר ניסים רז זנזורי, שמאי המשיב, מר אברהם כץ ומר אדיר פרידמן ממשרדי.

פרוטוקול הישיבה הופץ לצדדים כ"כ הוצגו בפני המסמכים המפורטים בנספח 1. מסמכים אלו שמשו אותי בהכרעתי והם מהווים חלק בלתי נפרד משומתי זו.

בתאריך 21/06/2011 ערך מר אדיר פרידמן ממשרדי ביקור בנכס כ"כ בתאריך 14/8/2011 נערך ביקור ע"י החתום מטה.

2. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון הינו חלקת קרקע בנויה, בשטח רשום של 281 מ"ר, הפונה בחזית מערבית לרח' דיזנגוף 204 בתל אביב.

סביבת הנכס מתאפיינת בפיתוח סביבתי מלא הרחוב סלול אספלט עם מדרכות משני צידיו.

רחוב דיזנגוף הנו רחוב סואן המאופיין בבניה ותיקה הכוללת שימוש מעורב למגורים ולמסחר, לצד בניה חדשה. הרחוב הנו חד סטרי, כאשר בנתיב המערבי, מותרת תנועת כלי רכב מכיוון צפון לדרום ובנתיב המזרחי מותרת תנועת תחבורה ציבורית בלבד.

על החלקה בנוי מבנה דו קומתי מעל קומת מרתף חלקית המשמש למסחר ולמגורים. המבנה הקיים בנוי בחלקו בקיר משותף עם המבנה הבנוי על חלקה 1, הצמודה מצפון. בהתאם לבקשה להיתר, המבנה הקיים מתוכנן להריסה.

3. <u>זכויות</u>

להלן פרטי הרישום של הנכס הנדון בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, אשר הופק באמצעות האינטרנט בתאריך 13/2/2011:

- גוש 6954, חלקה 2.

- שטח חלקה רשום: 281 מ"ר.

- הבעלות רשומה ע"ש דבל. זט. אר. בי. אחזקות בע"מ.

- בתאריך 26/04/2010 נרשמה משכנתא לטובת בנק הפועלים ללא הגבלת סכום.

4. <u>מצב תכנוני</u>

להלן המצב התכנוני הרלוונטי לשומה: **תכנית** 58 (אושרה למתן תוקף ביום 4/1/1940), **פרוטוקול ישיבה מס'** 219 (התקיימה בתאריך 27/11/1962) **תכנית** 286 (פורסמה למתן תוקף בי"פ 216 מיום 28/2/1952), **תכנית** 346 (פורסמה למתן תוקף בי"פ 288 מיום 23/4/1953), **תכנית מ'** (פורסמה למתן תוקף בי"פ 2829 מיום 24/06/1982), **תכנית ג'** (פורסמה למתן תוקף בי"פ 4208 מיום 21/4/1994), **תכנית ח'** (פורסמה למתן תוקף בי"פ 4978 מיום 16/4/2001) **תכנית ע'1** (פורסמה למתן תוקף בי"פ 5167 מיום 18/3/2003).

בהתאם להוראות התוכניות הנ"ל, הנכס הנדון מסווג **באזור מסחרי**, המאפשר בנית מבנה מגורים ומסחר עם זכויות בניה כדלקמן:

- שטח לבניה: שטח עיקרי של עד 198.5%, ע"פ החלוקה שלהלן: ק"ק- 40%, קומת ביניים – 32.5%, 2 קומות טיפוסיות – 45% וקומת גג 36%.

- תכסית : עד 40%.

- קווי בניין: חזית – 4 מ', אחורי - 5 מ', צידי - 3 מ'.

- מספר קומות: 5.

- צפיפות: בהתאם להחלטת הועדה המקומית מיום 8/12/2004, שטח ממוצע של דירה יהיה 53 מ"ר כשטח עיקרי, כאשר שטח עיקרי מינימאלי לא יקטן מ- 35 מ"ר.

- גגות: תותר בנית חדר יציאה לגג, כתוספת לכל אחת מהדירות בקומה העליונה. השטח הבנוי לא יעלה על 23 מ"ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות), זאת בנוסף לשטחים העיקריים המותרים לבניה.

- מרתף: תותר בניית מרתף בשטח של עד 80% משטח המגרש.

5. רישוי

5.1 בהתאם לבקשה להיתר בניה (בקשה מספר 1984-08, מבוקשת בניית מבנה מגורים בן 5 קומות + קומת מרתף + קומת גג, הכולל 10 יחידות דיור בשטח של 627.87 מ"ר עיקרי + 467.96 מ"ר שירות, סה"כ 1,095.83 מ"ר, להלן פרוט:

קומה/מפלס	עיקרי	שירות	סה"כ
מרתף		197.89 מ"ר	197.89 מ"ר
קרקע	88.44 מ"ר	30.42 מ"ר	118.86 מ"ר
1.53	14.43 מ"ר	20.00 מ"ר	34.43 מ"ר
קומה 1	93.31 מ"ר	45.00 מ"ר	138.31 מ"ר
קומה 2	93.31 מ"ר	45.00 מ"ר	138.31 מ"ר
קומה 3	93.31 מ"ר	45.00 מ"ר	138.31 מ"ר
קומה 4	105.76 מ"ר	32.50 מ"ר	138.26 מ"ר
קומה 5	93.31 מ"ר	45.00 מ"ר	138.31 מ"ר
גג	46.00 מ"ר	7.15 מ"ר	53.15 מ"ר
סה"כ	627.87 מ"ר	467.96 מ"ר	1,095.83 מ"ר

5.2 הועדה המקומית ת"א בישיבתה מס' 0010-09-2 מיום 27/05/2009, פרוטוקול מס' 7, החליטה לאשר את ההקלות, כדלקמן:

- קו בנין צדדי לכיוון דרום: 2.70 מ' לעומת 3 מ'.
- בניה בקיר משותף לכל אורכו, בהסכמת שכן (הערה: בגבול הצפוני).
- חצר מונמכת עד ריצפת המרתף.
- תוספת קומה אחת, מעל 5 קומות המותרים.
- תוספת שטח של 2.5% מעל 198.5% המותרים עבור הקומה הנוספת.
- תחנת מעבר, מעלית וקומת חדרים על הגג כגישה נוספת לחדר יציאה לגג.
- גובה חדרים על הגג 2.70 מ' במקום 2.50 מ'.
- הגדלת תכסית מ- 40% ל- 50%.

- תוספת שטח של 6% משטח המגרש לשיפור תכנון.

- הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין קדמי (עד 40% מקו בנין קדמי – 1.60 מ').

- הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין אחורי 2.0 מ'.

5.3 בהתאם להחלטת הועדה בישיבתה מס' 2-09-0031 מיום 30/12/2009, פרוטוקול מס' 15, החליטה הועדה המקומית לאשר תחנת מעלית במפלס הגג.

5.4 רשות הרישוי, בהחלטה מס' 11, בישיבה 1-10-0099 מיום 03/11/2010, החליטה לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת ועד המשנה לשנה נוספת, עד לתאריך 27/5/2011.

6. <u>תחשיבי הצדדים</u>

6.1 <u>להלן תחשיב שמאי הועדה:</u>

מצב קודם:

סה"כ שטח בניה מותר:

עיקרי- 281 מ"ר X 198.5% X 1.00 = 558 מ"ר אקו'.

חדרי יציאה לגג – 2 X 23 מ"ר X 1.5 = 69 מ"ר אקו'.

שרות – 9 ממד"ים X 12.5 מ"ר = 112.5 מ"ר אקו'

מבואות 5 ק' X 20 מ"ר = <u>100 מ"ר אקו'</u>

סה"כ - 839.5 מ"ר

סה"כ שטח הניתן לניצול בהתחשב במגבלת קווי בניין של 102 מ"ר לקומה:

5 ק' X 102 מ"ר = 510 מ"ר אקו'

שווי מצב קודם:

שווי זכויות ניתנות לניצול 510 מ"ר אקו'

שווי זכויות שאינן ניתנות לניצול (770 מ"ר – 510 מ"ר):

260 מ"ר X 0.5 = 130 מ"ר אקו'

מרפסת חזית עד 1.2 מ' מעבר לק. ב: כ- 32 מ"ר X מקדם 0.4 = <u>12.8 מ"ר</u> אקו'

סה"כ מצב קודם במעוגל[1] = 653 מ"ר אקו'

[1] תחשיב זה שגוי שכן לא הובאו בחשבון זכויות הבניה לחדרי יציאה לגג. לאחר תיקונו בהתאם מתקבל במצב קודם שטח של 721.80 מ"ר אקו'.

מצב חדש:

שטח בקומות קרקע עד 4:	676.06[2] מ"ר X מקדם 1.0 =	676.06 מ"ר אקו'
שטח בקומה חמישית	- 138.31 מ"ר X מקדם 1.05 =	145.22 מ"ר אקו'
חדרי יציאה לגג -	2 X 23 מ"ר X 1.5 =	69 מ"ר אקו'
	46 מ"ר 0.2 =	9.2 מ"ר אקו'
מרפסות	– 77.88 מ"ר X מקדם 0.4 =	31.15 אקו'
חצר מונמכת עד רצפת מרתף כ-	12 מ"ר X 0.1 =	1.2 מ"ר אקו'
סה"כ מצב חדש במעוגל-		932 מ"ר

ההשבחה: 279 מ"ר אקו' X 11,000 ש"ח ברוטו = 3,069,000 ₪

להלן תחשיב השבחה מתוקן:

932 מ"ר – 722 מ"ר = 210 מ"ר אקו' X 11,000 ש"ח ברוטו = 2,310,000 ₪

6.2 להלן תחשיב שמאי המבקש

השבחה בגין הקלות בשטחים

* שטחים מותרים לבניה עפ"י תב"ע (עיקרי + שירות) במ"ר	: 783
תכסית מקסימאלית ל- 5 קומות לניצול במעוגל במ"ר[3]	: 734
יתרת השטח שאינו נתן לניצול	: 49 מ"ר

מצב קודם

שווי זכויות הניתנות לניצול במ"ר אקו	: 734
שווי זכויות שאינן ניתנות לניצול במ"ר אקו'	
49 מ"ר X 0.6	: 29.4
סה"כ מצב קודם במעוגל במ"ר אקו'	: 763.4

מצב חדש

* שווי זכויות הניתנות לניצול במ"ר אקו'	: 831
חצר מונמכת עד רצפת מרתף כ-12 מ"ר X 0.1	: 1.2
סה"כ מצב חדש במעוגל במ"ר אקו'	: 832.9

* ללא חדרי יציאה לגג וללא גלריה

ההשבחה בגין הקלות בשטחים:

(מתוקן – 893,320 ₪) 639,400 ש"ח = (69 מ"ר אקו' = 763.4 – 832.9) X 9,200 ₪

120,000 ש"ח = כופר עבור 3 חניות

[2] לא כולל 20 מ"ר, ש"ש בקומת גלריה ו- 10.42 מ"ר, מתקנים בק"ק.

[3] תחשיב זה שגוי מאחר שאין להביא בחשבון את שטח חדרי היציאה לגג. לאחר הפחתתם מתקבל שטח של 665 מ"ר. תיקון שטח זה מביא להשבחה גולמית של 893,320 ₪.

(מתוקן – 773,320 ₪) 519,400 ש"ח

<u>ההשבחה בגין הבלטת מרפסת מעבר לקו בנין</u>

שטחים מותרים לבניה במצב החדש במ"ר	: 77.88
שטחים מותרים לבניה במצב הקודם במ"ר	: <u>32.00</u>
יתרת השטח להשבחה	: 45.88

ההשבחה בגין הבלטת המרפסות מעבר לקוי בניין:

12,662 ש"ח = 45.88 מ"ר אקו' X 9,200 ש"ח X 0.3 X 0.1

<u>ההשבחה בגין הגבהת חדרי יציאה לגג</u>

שטחים חדרי יציאה לגג החדש במ"ר	: 46.00
מקדם חדר יציאה לגג	: 1.5
מקדם הגבהת חדרי יציאה לגג	: 0.1
השטח להשבחה במ"ר אקו'	: 6.9

ההשבחה בגין הגבהת חדרי יציאה לגג:

63,480 ש"ח = 6.9 מ"ר אקו' X 9,200 ש"ח

7. <u>דיון והכרעה</u>

לאחר שבחנתי את שומות הצדדים ודנתי בטיעוניהם, להלן הכרעתי במחלוקות בין הצדדים כמשמעותה בסע' 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965:

<u>כללי</u>

7.1 **ההשבחה** שנבחנה הינה בגין מימוש חלקי – בקשה להיתר בניה בהליך של הקלה, לכן היא נבחנה רק בהקשר של זכויות הבניה המבוקשות בבקשה להיתר הנוכחית, החורגות מהוראות התוכניות החלות על הנכס הנדון, כולל ההקלה.

7.2 **מועד קובע** – 03/11/2010 (מועד אישור הבקשה).

7.3 **השטחים שיש לכלול בתחשיב ההשבחה**: שמאי הצדדים הביאו בחשבון ההשבחה את השטחים ברוטו, כולל מבואות ומרפסות. לדעתי יש לכלול בתחשיב ההשבחה רק את השטחים המניבים, זאת בין היתר מאחר שעסקאות ההשוואה שהובאו בחשבון

נותחו בהתייחס לשטחים מניבים בלבד. כלל יסוד בשמאות הוא שיש לנהוג בעקביות בכל מרכיבי השומה כך שבמידה שעסקאות ההשוואה שנלקחו בחשבון כוללות שטחים מניבים בלבד יש לנהוג כך גם בתחשיב ההשבחה.

<u>שטח לחישוב זכויות במצב הקודם</u>

7.4 הצדדים מסכימים שבשל מגבלות קווי הבניין לא ניתן לנצל את מלוא זכויות הבניה, אך קיימת ביניהם מחלוקת בשאלת השטח האפשרי לבניה במצב הקודם.

7.5 להלן טיעוני שמאי הועדה:

- מגבלת קווי הבניה במגרש איננה מאפשרת מימוש בפועל של מלוא זכויות הבניה, למרות שהתכנית מתירה בניה של 770 מ"ר (558 מ"ר עיקרי + 112.5 מ"ר ל- 9 חדרי ממ"ד + 100 מ"ר מבואות), בפועל, בשל מגבלת קווי הבניה, ניתן לבנות 510 מ"ר בלבד, כדלקמן:

5 קומות X 102 מ"ר (תכסית לקומה) = 510 מ"ר

- הבניה בקו בניין הצפוני "0" (למעט בחלק שבו קיים בהיתר קיר משותף) מחייבת הליך תכנוני של הקלה, לחיזוק טענתו הוא מפנה לדף מידע מטעם הועדה המקומית לפיו קווי הבניין הצדדים הינם 3 מ'.

  כ"כ הוא מפנה לסעיף 4 (2) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת) לפיה בניית 2 בנינים צמודים על 2 מגרשים גובלים, בהסכמת בעלים, אינה מהווה סטייה ניכרת, ומכאן מסיק שמדובר בהקלה.

- הוא מביא בחשבון מקדם שווי של 50% לזכויות הבניה הבלתי ניתנות לניצול.

- הוא מביא בחשבון שטח מרפסות חזיתיות בשטח של 32 מ"ר, מקדם אקו' 0.4 סה"כ 12.8 מ"ר אקו'.

- לאור האמור, סך השטח האפשרי לבניה במצב הקודם הינו 672 מ"ר[4] המהווים 653 מ"ר אקו' ולאחר התיקון 721.8 מ"ר אקו'.

[4] כולל מרפסות חזית בשטח של 32 מ"ר המהווים 12.8 מ"ר אקו'

7.6 להלן טיעוני שמאי המבקש:

- שמאי המבקש מסכים שמגבלת קווי הבניין במגרש אינה מאפשרת מימוש בפועל של מלוא זכויות הבניה, אך לדעתו השטח הניתן למימוש הינו 711 מ"ר המהווים 734 מ"ר אקו', ולא כדברי שמאי הועדה, כדלקמן:

  5 קומות X 133 מ"ר (תכסית לקומה) + 69 מ"ר אקו' חדרי גג = 734 מ"ר אקו'.

- התב"ע אינה מגבילה בניה בקו בנין משותף בתשריט ההגשה מצוין קו בניין צפוני "0", ולא נדרש לשם כך הליך נוסף של הקלה הדרישה לפרסם הקלה נועדה לשמש כאמצעי להודיע לשכן על כוונת הבעלים לממש את זכותם לבניה בלבד.

  לחיזוק טיעוניו הוא מפנה לסעיף 72 (ג) בתכנית המתאר 58 לפיו בסמכות הועדה המקומית להתיר בניה בקיר משותף ולדף המידע שנמסר מהוועדה המקומית, בתאריך 23/04/2009, לפיו במידה ויבנה בקיר משותף, יהיו קווי הבניין הצדדים 3 ו- "0".

  כ"כ הוא מפנה למפה טופוגרפית שצורפה לבקשה להיתר הבניה[5] לפיה קיימת בפועל בניה בקו בניין "0", הן בנכס נשוא השומה והן בנכס השכן מצפון.

  כאשר תאושר הבקשה להקלה, גם השכן מבית מס' 206 יוכל לבקש בניה בקו "0" כך שבאופן פרדוכסאלי ימצה השכן את זכויות הבניה ללא תשלום השבחה כיוון שלא יצטרך לסמן בטבלה בקשת הקלה.

- הוא מביא בחשבון מקדם שווי של 60% לזכויות הבניה הבלתי ניתנות לניצול כפי שקבעה השמאית המכריעה הגב' לבנה אשד בהכרעתה בנכס בגו"ח 6901/78 ברח' דיזנגוף 197, ולא 50% כפי שקבע שמאי הועדה.

- לאור האמור, סך השטח האפשרי לבניה במצב הקודם הינו 754 מ"ר המהווים 763.3 מ"ר אקו' ולאחר תיקון הטעות 735.8 מ"ר אקו'.

<u>הכרעה</u>

[5] במפה המקורית קיימת טעות בסימון קוי הבניין, הוצגה בפני מפה מתוקנת חתומה ע"י מר היימברג מירל מודד במחלקת המדידות בעירית ת"א

7.7 כאמור, שמאי הצדדים מסכימים שלאור מגבלת קווי הבניין לא ניתן לממש את מלוא זכויות הבניה לשטח העיקרי, עם זאת הם חלוקים בשאלת קו הבניין הצפוני, כאשר לדעת שמאי הועדה, הוא 3 מ', למעט בחלק הבנוי בקיר משותף, ואילו לדעת שמאי המבקש התב"ע מאפשרת בניה בקיר משותף לכל אורכו. לחילופין טען שמאחר שקיימת בניה בקו בניין "0", בחלקה הצמודה מצפון, אזי מותרת בניה בקו הבניין בחלק הבנוי בקיר משותף.

7.8 לא מצאתי תימוכין לטענת שמאי המבקש לפיה התב"ע מאפשרת בניה בקיר משותף לכול אורך הקיר, גם לא בסעיף 72 (ג') של תוכנית 58 ("גדס") שאליו הפנה שמאי המבקש בו נאמר "כן יהיה **מסמכותה של הועדה המחוזית** להרשות לשני בעלים לבנות בית משותף.." (ההדגשה אינה במקור), כלומר אין מדובר בזכות מוקנית, מה גם שהבניה אושרה בהליך של הקלה.

כ"כ לא מצאתי תימוכין לטענת שמאי הועדה שקו הבנין הצפוני, ללא אישור הקלה, צ"ל 3 מ' בכל מקום בו אין בניה בפועל בקיר משותף.

כן מצאתי תימוכין לכך שקו הבנין הצפוני הינו בחלקו 3 מ' ובחלקו 0. במפה מצבית, מיום 16/06/2011, החתומה ע"י מר היימברג מיריל, מנהל מחלקת המדידות בעירית ת"א (מסמך מס' 6.1), הועדה סימנה את קו הבנין האפשרי במצב קודם בחלקה, כדלקמן: קו בנין 0, במקביל לשטח הבנוי בפועל בקו בנין 0 בחלקה הצפונית, זאת לאורך של 17.60 מ'. קו בנין של 3 מ' – היכן שאין בניה בחלקה הצפונית.

מכאן אני מסיק שהבניה בקו בניה "0", המצריכה הקלה, הינה רק היכן שאין בניה בקו 0 בחלקה הצפונית, מעבר לאורך זה של 17.60 מ', ולכן שטח התכסית הניתן למימוש במצב קודם מסתכם ב – 127.66 מ"ר לקומה, ובסה"כ ב- 5 קומות 638.30 מ"ר, ברוטו.

שטח זה יש לפצל בין שטח עיקרי לשטחי שירות. לאחר הפחתה בגין מבואות, של 20 מ"ר לקומה, ו- 7 ממ"דים[6], מתקבלת יתרה לשטח עיקרי, הניתן למימוש, בסך של 450.80 מ"ר, ואילו יתרת השטח בלתי ניתנת למימוש.

7.9 **מקדם שווי ליתרת זכויות בלתי מנוצלת**: אני מאמץ את קביעתו של שמאי הועדה בדבר מקדם שווי של 50% ליתרת הזכויות הבלתי מנוצלות. מקדם זה מביא בחשבון חבות בהיטל השבחה הצפוי עם הכשרת שטחים אלו, מרכיב דחייה וסיכון.

7.10 **להלן סיכום השטח לחישוב זכויות במצב הקודם**:

ז.בניה לשטח עיקרי: 198.5% (ז.בניה) X 281 מ"ר (שטח החלקה) = 557.70 מ"ר.

שטח עיקרי אפשרי בפועל במגבלות קווי בניין = 450.80 מ"ר.

יתרת ז. בלתי מנוצלת: 106.90 מ"ר X 0.5[7] = 53.45 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי אקו', ללא חדרי יציאה לגג = 504.30 מ"ר.

<u>השבחה בגין הקלה להגבהת קומה</u>:

7.11 קיימת מחלוקת בין שמאי הצדדים בשאלת ההשבחה בגין הגבהת הקומה כאשר לדעת שמאי הועדה להגבהת הקומה תרומה לשווי הקומה הנאמדת ב-5%, כדלקמן:

145.22 מ"ר אקו' = 5% X 138.31 מ"ר (שטח קומה ברוטו)

ואילו שמאי המבקש לא הביא הקלה זו בחשבון ההשבחה.

<u>הכרעה</u>

7.12 אני מקבל את דעתו של שמאי הועדה לפיה הגבהת הקומה השביחה את הקומה ב-5%. עם זאת, כאמור בסעיף 7.5 לעיל, לדעתי יש להביא בחשבון רק את ההשבחה בגין השטח העיקרי בקומה ה' של 93.31 מ"ר.

<u>הקלה להבלטת מרפסות</u>:

7.13 קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים שבהתאם לתקנות התכנון והבניה במצב הקודם היה ניתן לבנות מרפסות חזיתיות בחריגה של 1.2 מ' מקו הבניין הקדמי בשטח של 32.0 מ"ר, עם זאת קיימת מחלוקת בשאלת ההשבחה ובשאלת מקדם השווי האקו', כאשר לדעת שמאי הועדה ההקלה היא זו שאפשרה לבנות את המרפסות ולכן הביא בחשבון מקדם אקו' 0.4 ואילו לדעת שמאי המבקש יש להביא בחשבון מקדם אקו' של 0.3 ומקדם השבחה של 0.1.

[6] הנחתי שהממ"ד של הדירה בק"ק יבנה במרתף.

הכרעה

7.14 **שטח בניה אפשרי במצב קודם**: אינני מקבל את דעתם של שמאי הצדדים באשר לשטח הבניה האפשרי במצב הקודם כיוון שבמצב תכנוני זה, הותרו 4 קומות מעל לקומת הקרקע, כלומר רק 4 מרפסות חזיתיות בשטח כולל של 25.49 מ"ר.

7.15 **השבחה בגין ההקלה**: אני מקבל את דעתו של שמאי הועדה שאישור בקשת ההקלה אפשר למעשה את בניית המרפסות הקדמיות מעבר ל- 1.20 מ' ואת המרפסות העורפיות במלואן, לפיכך עסקינן בהשבחה כמותית בגין תוספת שטח מרפסות.

הקלה בגין הוספת תחנת מעלית לחדרי גג:

7.16 לדעת שמאי הועדה הוספת תחנת מעלית לחדרי הגג משביחה אותם ב- 10% ואילו לדעת שמאי המבקש הדבר אינו משביח את הנכס.

הכרעה

7.17 אני מקבל את דעתו של שמאי הועדה בדבר תרומת תחנת המעלית לשווי חדרי הגג המוגבהים בשיעור של 10%.

הקלה בגין ביטול קומת ביניים:

7.18 שמאי הצדדים לא הביאו בחשבון ההשבחה בגין ניוד שטח עיקרי לקומת הביניים והפיכתה לקומה טיפוסית. מאחר והשטח המנויד לקומת הביניים, בהתאם לבקשה להיתר, הינו זניח, הגעתי לכלל דעה שאין בשינוי זה תרומה לשווי הנכס.

הפחת קרן השתתפות בחניה:

7.19 קיימת מחלוקת בין שמאי הצדדים בסוגית קרן החניה, כאשר לדעת שמאי הועדה בקשת ההקלה לא הביאה לשינוי הצפיפות ולכן אין להפחית מההשבחה ואילו לדעת שמאי המבקש ההקלה אפשרה תוספת 2[8] יח"ד ולכן יש להפחית את כופר החניה הנדרש עבור 2 חניות, בסך 80,000 ש"ח.

[7] מקדם שווי ליתרת זכויות בניה

[8] בשומתו הביא בחשבון כופר חניה עבור 3 יח"ד אולם בהתייחסותו מיום 02/06/2011 הבהיר שיש לקזז רק עבור 2 דירות.

<u>הכרעה</u>

7.20 אני מוצא סתירה בטיעוני שמאי הועדה בכך שהביא בחשבון המצב הקודם 9 חדרי ממ"ד עבור 9 יח"ד ואילו בתגובתו לשומה האחרת ציין כי בשני מצבי התכנון קיימת צפיפות זהה.

7.21 מניתוח אפשרויות הבינוי במצב התכנוני הקודם ובהתאם להחלטת הועדה המקומית, שהגדירה צפיפות לפי 53 מ"ר כשטח עיקרי בדירה ממוצעת ושטחה העיקרי לא יקטן מ- 35 מ"ר, ניתן היה לדעתי לבנות 8 יחידות דיור בלבד, לעומת 10 יח"ד כמבוקש.

7.22 לאור האמור הגעתי למסקנה שההקלה אפשרה תוספת של 2 יח"ד ולכן הגדילה את הצורך בתשלום קרן חניה בגין 2 מקומות חניה נוספים, לכן יש לקזז את עלות כופר החניה בסך של 80,000 ש"ח.

<u>ערכי שווי</u>

7.23 קיימת מחלוקת בין הצדדים בשאלת ערכי השווי הראויים כאשר שמאי הועדה שם לפי שווי של 11,000 ש"ח למ"ר מבונה (שאינם מגלמים את שטחי השירות), ואילו שמאי המבקש שם לפי 9,200 ש"ח למ"ר מבונה.

7.24 שמאי הועדה מבסס את ערכי השווי להם הוא טוען, על ניתוח עסקאות השוואה כדלקמן:

- עסקת מכר מתאריך 4/5/2010, לפיה נמכר מגרש בשטח של 241 מ"ר, ברחוב עמוס 15, תמורת 18,500,000 ש"ח.

- עסקת מכר מתאריך 7/2/2010, לפיה נמכר מגרש בשטח של 420 מ"ר, ברחוב ויתקין 18, תמורת 7,300,000 ש"ח.

- עסקת מכר מתאריך 8/7/2008, לפיה נמכר מגרש בשטח של 338 מ"ר, ברחוב יחזקאל 25, תמורת 8,200,000 ש"ח.

- עסקת מכר מתאריך 7/2/2010, לפיה נמכר מגרש בשטח של 457 מ"ר, ברחוב ארלוזורוב 6, תמורת 16,563,300 ש"ח.

- עסקאות מכר בין המועדים 15/10/2010 – 7/2/2010, לפיהן נמכרו דירות מגורים בנות 3 חדרים בבנין חדש ברח' בן יהודה 114. מתקבל שווי ממוצע של 28,000 ש"ח למ"ר בנוי.

- מחירי ביקוש לדירות חדשות בבנין מגורים ברח' דיזנגוף 197, לפיהם מתקבל שווי של 27,400 למ"ר בנוי.

בניתוח בשיטת השווי השיורי מתקבל שווי מינימאלי של 13,500 ש"ח.

7.25 שמאי המבקש מבסס את ערכי השווי להם הוא טוען, בסך 9,200 ש"ח למ"ר אקו' מבונה, על שומה מכרעת של לבנה אשד בדיזנגוף 197 בה נקבע שווי של 9,700 ₪ למ"ר מבונה, וביצוע הפחתות בשל מיקום, עלויות בניה הגבוהות יותר בנכס נשוא השומה וירידת מחירים.

7.26 לדעת שמאי הועדה, לא ניתן להשוות את השווי, כפי שנפסק בשומה ברח' דיזנגוף 197, לנכס הנדון שכן מדובר בבניה חדשה לעומת תוספת למבנה קיים, כ"כ התאריך הקובע ברח' דיזנגוף 197 הינו 27/5/2009 ואילו המועד הקובע בנכס נשוא השומה הינו 3/11/2010. לדעתו החל מחודש מאי 2009 ועד לנובמבר חלה עליית מחירים של 36%. לחיזוק טענתו הוא מפנה לסקירה וחוות דעת של השמאי הממשלתי.

<u>הכרעה</u>

7.27 לאחר ניתוח הנתונים שהוצגו ע"י שמאי הצדדים[9] ולאחר שבדקתי מחירים באזורים רלוונטיים, הגעתי לכלל דעה כי ניתן לאמוד את שווי הנכס הנדון, למועד הקובע, בסך של 12,000 ₪ למ"ר מבונה עיקרי.

7.28 להלן תחשיב ההשבחה:

[9] בהתאם לעיקרון שהותווה בסעיף 7.3 לעיל.

מצב קודם			
סעיף	שטח, מ"ר	מקדם	סה"כ
שטח עיקרי אפשרי לבניה במגבלות קווי בניין	450.8	1.00	450.80 מ"ר
שטח עיקרי לבניה - 281 מ"ר * 198.5%=	557.8		
זכויות בלתי מנוצלות	106.99	0.50	53.49 מ"ר
חדרי גג	46.00	1.50	69.00 מ"ר
מרפסות קדמיות	25.49	0.40	10.20 מ"ר
סה"כ מ"ר אקו' , מצב קודם			583.49 מ"ר
מצב חדש			
שטח עיקרי בקומות קרקע עד 4	488.6	1.00	488.56 מ"ר
שטח עיקרי בקומה 5	93.31	1.05	97.98 מ"ר
חצר מונמכת	12.00	0.10	1.20 מ"ר
חדרי גג מוגבהים	46.00	1.65	75.90 מ"ר
תחנת מעלית נוספת	75.9	0.10	7.59 מ"ר
מרפסות	77.80	0.40	31.12 מ"ר
סה"כ מ"ר אקו', מצב חדש			702.35 מ"ר
תוספת שטח אקו'			118.86 מ"ר
שווי מ"ר אקו'			12,000 ₪
השבחה			1,426,294 ₪
קיזוז השתתפות בקרן חניה בגין תוספת 2 יח"ד			80,000 ₪
השבחה נטו			1,346,294 ₪

8. <u>שומה</u>

בכפוף לכל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה שההשבחה בנכס הנדון, עקב אישור ההקלה, למועד הקובע – 03/11/2010, הינה כדלקמן:

השבחה	היטל השבחה
₪ 1,346,294	₪ 673,147

היטל ההשבחה יוצמד כחוק.

הריני להצהיר בזאת כי אין לי חלק ועניין בנכס הנדון וכי הערכתי זו ניתנה לפי מיטב ידיעתי, הבנתי וניסיוני המקצועי.

ולראיה באתי על החתום –

תמיר שדה

שמאי מכריע עפ"י חוק התכנון והבניה

שדה תמיר
308
שמאי מקרקעין, כלכלן ושמאי חקלאי

נספח1 – מסמכים שנתקבלו

מס'	תאריך	מאת	נושא
1	15/2/11	מר וינלס	רשימת המסמכים המצורפים לחומר המבקש.
1.1	15/2/11	מר וינלס	שומת השבחה שנערכה ע"י אברהם כץ, שמאי מקרקעין.
1.2	15/2/11	מר וינלס	שומה אחרת שנערכה ע"י וינלס גיל, שמאי מקרקעין.
1.3	15/2/11	מר וינלס	נסח רישום שהופק באמצעות האינטרנט, גו"ח 6954/2.
1.4	15/2/11	מר וינלס	טבלת שטחים מבקשה להיתר מיום 10/10/2010.
1.5	15/2/11	מר וינלס	מפת טופוגרפית מיום 08/11/2010, שנערכה ע"י שבתאי הפנר, מודד מוסמך.
1.6	15/2/11	מר וינלס	החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מיום 15/5/2009, בקשה להיתר 08-1984 תיק בנין 204-0187.
1.7	15/2/11	מר וינלס	תיק מידע מטעם הועדה המקומית, סימוכין 2009-0698, מיום 23/04/2009.
1.8	15/2/11	מר וינלס	שומת מכרעת שנערכה ע"י לבנה אשד, גו"ח 6901/78 רח' דיזנגוף 197 ת"א.
1.9	15/2/11	מר וינלס	שומת מכרעת שנערכה ע"י רן וירניק, גו"ח 6901/108 רח' פרנקפורט 9 ת"א.
2	17/3/11	מר כץ	תגובת הועדה לשומה האחרת מיום 16/3/2011, תיק מס' 1-15757.
2.1	17/3/11	מר כץ	נספח א' לתגובה - תשריט.
2.2	17/3/11	מר כץ	נספח ב' לתגובה - ניתוח עסקאות במגרשים.
2.3	17/3/11	מר כץ	ניתוח עסקאות לדירות חדשות.
2.4	17/3/11	מר כץ	נספח ג', ועדת משנה לתכנון ובניה (דיון חוזר).
2.5	17/3/11	מר כץ	נספח – פרטים מדף מידע מס' 2008/00332 מיום 20/03/2008.
2.6	17/3/11	מר כץ	סקירה מטעם השמאי הממשלתי, בנושא מחירי דירות ברבעון השני של שנת 2010.
2.7	17/3/11	מר כץ	סקירה מטעם השמאי הממשלתי, בנושא מחירי דירות ברבעון הרביעי של שנת 2010.
3	17/3/11	מר וינלס	דרישת תשלום של הועדה, מיום 3/1/2011, שהוצאה WZRB אחזקות בע"מ, על, ע"ס 1,540,225 ש"ח.
4	2/6/11	מר וינלס	מיל בנושא השלמת חומר
4.1	2/6/11	מר וינלס	בקשה מספר 00698 לשנת 2009
4.2	2/6/11	מר וינלס	בקשה לדף מידע
4.3	2/6/11	מר וינלס	הערות לבקשה מספר 00698 לשנת 2009
5	14/6/11	מר כץ	מיל בקשה לקבל עותק ממסמכים 4.3-4
6	16/6/11	מר וינלס	מיל בנושא קטע מתכנית מדידה ת"א
6.1	16/6/11	מר וינלס	מפת מדידה חתומה ע"י מנהל מח' מדידות בעירית ת"א, מר היימברג