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

תאריך: 5 ספטמבר, 2012
מספר מינוי: 15024
מספרנו: 201.שומה מכרעת

לכבוד
המבקש, עו"ד אהרון בן שחר
באמצעות השמאי
<u>מר עדי נאור</u>
בדוא"ל naor@adinaor.com

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב תל אביב
באמצעות השמאי
<u>מר אלירם ליפה</u>
lipa4@bezeqint.net

א.ג.נ.,

<u>שומה מכרעת להיטל השבחה– חלקה 192 בגוש 6956, זנגביל 14-12 תל אביב</u>

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

בתאריך 22.07.12 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

1. **<u>מטרת השומה:</u>**

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

1.2 מהות ההשבחה:
מימוש תכניות: "ע'1", 3834 בדרך של בקשה להיתר בנייה.
וכן אישור בקשה להקלות.

2. **<u>תאריכים קובעים לשומה:</u>**

02.04.03 - 15 יום מפרסום אישור תכנית "ע'1" בילקוט הפרסומים.
13.08.09 - 15 יום מפרסום אישור תכנית 3834 בילקוט הפרסומים.
16.02.11 - מועד אישור ההקלות.

3. **<u>ביקור בנכס:</u>**

נערך ע"י החו"מ, לרבות ביקור פנימי בחלק מהדירות ביום 09.08.12.

4. **<u>פרטי הנכס:</u>**

מהות	בניין מגורים
גוש	6959
חלקה	192
שטח רשום (מ"ר)	612 מ"ר
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	זנגביל 14-12, תל אביב

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

5. **<u>תאור הסביבה:</u>**

5.1 הנכס שבנדון ממוקם מעברה הצפוני של סמטת זנגביל ומעברו המזרחי של רחוב זנגביל, במרכז העיר תל אביב.

סמטת זנגביל הינה חד סטרית, מקשרת בין רחוב זנגביל ממערב לרחוב סוקולוב במזרח.

רחוב זנגביל הינו חד סטרי, מקשר בין שדרות נורדאו בצפון לרחוב בזל בדרום.

5.2 סביבת הנכס מאופיינת בבנייני מגורים ותיקים בני 2-5 קומות, חלקם משופצים, וכן במספר מועט של בניינים חדישים.

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

6. **<u>תאור הנכס:</u>**

6.1 החלקה מהווה מגרש שגבולותיו כדלקמן:

מצפון– בניין מגורים בגובה 3 קומות.

ממזרח– בניין מגורים בגובה 3 קומות.

ממערב– רחוב זנגביל ומעברו בנין מגורים בגובה 3 קומות מעל ק״ע.

מדרום– סמטת זנגביל ומעברה בניין מגורים בגובה 2 קומות מעל ק״ק.

6.2 החלקה הנדונה בעלת צורה דמוית מלבן עם פינה קטומה לכיוון דרום מערב, שטחה הרשום 612 מ״ר. החלקה פונה בחזית דרומית בת כ-26 מ׳ לסמטת זנגביל ובחזית מערבית בת כ-24 מ׳ לרחוב זנגביל.

6.3 על החלקה בנוי בנין משנת 1998 בגובה 4 קומות + גג חלקי מעל קומת קרקע ושתי קומות מרתפים.

הבניין כולל:

קומת מרתף תחתונה המשמשת לחניות. קומת מרתף עליונה הכוללת מחסנים המוצמדים לדירות בקומות עליונות ושטח המוצמד לדירה בק״ק עם גישה עתידית מתוך הדירה.
בקומת הקרקע 2 דירות גן, אחת מהן צמודה לחדר טרנספורמציה וקיימות לה יציאות ל-2 חצרות במפלס נמוך ממפלסה.
בקומות א׳-ד׳ דירות מגורים, חלקן מחוברות (דופלקס), קומת חדרי יציאה לגג ומעליהן גג מרוצף הכולל בריכת שחייה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

7. **<u>המצב התכנוני</u>**:

"מצב קודם"

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

החלקה הנדונה מסומנת בתשריט התכנית כאזור דירות 1.

הגובה המותר הינו 3 קומות, ואינו כולל את קומת מרתף ואת קומת הביניים (באם רוחב הרחוב קטן מ-10 מ' תותר בנייה בגובה 2 קומות).

אחוז בנייה לקומה- 35% (או 40% במקרה של בנייה ב-2 קומות)
שטח מגרש מינימאלי- 500 מ"ר
צפיפות למגרש מינימאלי- 9 יח"ד

7.2 תכנית מס' 887, אשר פורסמה למתן תוקף ב.י.פ 1341 ביום 23.02.67.

מטרת התכנית לאפשר בניית בניינים בגובה 3 קומות מעל לקומת עמודים מפולשת לחנייה במגרשים הפונים לרחובות פנימיים שרוחבם פחות מ-10 מ'.

7.3 תכנית מס' 1680, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2770 מיום 10.12.81.

התכנית מאפשרת הקמת בניית חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר ברוטו, כולל מדרגות פנימיות, לכל יח"ד בקומה העליונה.

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

7.4 תכנית מס' מ', אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 מיום 24.06.82.

התכנית קבעה הוראות לגבי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים.

אחוזי הבניה הכוללים – 168%.

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

חובת הקמת מרפסות שירות בבניינים חדשים:
ביח"ד ששטחה עד 80 מ"ר ועד בכלל מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ-2.5 מ"ר.
ביח"ד ששטחה למעלה מ-80 מ"ר, מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ-3 מ"ר.

לא תותר כל תוספת לאחוזי הבנייה עבור מרפסות.

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

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

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

התכנית מתירה הקמת קומת מרתף לפי גודל קומה טיפוסית.

השימושים המותרים: חנייה, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, מקלט, חדרי מדרגות, חדרי שירותים. יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לפי 6 מ״ר ליח״ד.

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

התכנית קובעת הוראות מקיפות לבניה על הגג ומחליפה את תכנית 1680.

התכנית מתירה הקמת חדרי יציאה לגג בשטח 23 מ״ר (כולל שטח היטל מדרגות פנימיות) לכל דירה בקומה עליונה. גובה חדר יציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ׳. לא תותר בניית חדרי יציאה לגג, בין היתר, מעל קומה חלקית, ששטחה פחות מ-90% מהקומה מתחת, בתחום תחולתן של תכניות עיצוב ארכיטקטוני ותכניות הרחבת דיור, אלא אם שוכנעה הועדה שאין בבניית חדרי היציאה לגג משום פגיעה ארכיטקטונית בבנין או בתכנית, ובבניינים שהוכרזו כחוק כבניינים לשימור ושימורם אינו מאפשר תוספת על פי התכנית.

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

כמו-כן, הותרה הקמת פרגולות מעל גגות בתים בשטח שלא יעלה על שליש משטח הגג הפנוי הצמוד לחדר היציאה לגג. הבינוי מקונסטרוקציה קלה בלבד (עץ, מתכת או דומיהם).

7.7 תכנית מס׳ 2710, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4540 מיום 03.07.97.

התכנית מתירה הקמת מעלית בבניינים קיימים, כולל אפשרות של חריגה מקווי בניין בתנאים מסוימים.

7.8 תכנית מס׳ ח׳, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4978 מיום 16.04.01.

התכנית קובעת תקן חניה לשימושי קרקע שונים, זכויות והוראות בדבר הקמת חניונים ציבוריים, וכן הוראות בדבר הקמת קרן חניה.
תקן החניה למגורים לדירה בשטח עיקרי של עד 120 מ״ר, הינו מקום חניה אחד לרכב פרטי לכל 3/4 דירה עד דירה אחת בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית.

7.9 תכנית מס׳ ״ע/1״, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.3.03.

הותרה בניית שתי קומות מרתף. גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו לא יהיה גדול מ-4 מ׳.

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

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

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

ביח״ד צמודות קרקע (בבניינים עם דירות צמודות קרקע), רשאית הוועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בק״ק שמעליו ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד. במרתף זה יותרו גם משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי היחידה שמעליו, בתנאים.

7.10 תכנית מס׳ 3834, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 5984 מיום 29.07.09.

עיקרי הוראות התכנית:

הפיכת קומה מפולשת בהיתר לקומה מלאה (תוספת קומה)- שינוי עיצוב לתכנית מ׳.

שינוי קווי בניין צדדיים מ-3.6 מ׳ ל-3.4 מ׳- אישור מצב קיים.

תוספת שטחים עיקריים ע״י העברת שטחים מבניין לשימור ברחוב אנגל 8 לרחוב זנגביל 12 בשטח 100 מ״ר וחלוקת האחוזים בין הקומות בהתאם לקיים.
ביטול מרפסות שירות- אישור מצב קיים.
6% הקלה משטח המגרש לשיפור התכנון.

מעלית עולה עד קומת חדרי היציאה לגג.
הפיכת מאגר מים בגג העליון לבריכה והצמדתה לדירה מתחתיה.
גובה מתקנים הנדסיים על 40 ס״מ מעל 4 מ׳ המותרים לצורך קירוי מדרגות לגג עליון ולמיכל האגירה (סה״כ 4.4 מ׳ גובה).
גובה חדרי יציאה לגג 1.9 מ׳ מעל 2.5 מ׳ (סה״כ 4.4 מ׳ גובה).
איחוד חדר יציאה לגג מארבעה הקיימים בהיתר לאחד.
מדרגות עליה לגג העליון מחדר היציאה לגג לצורך טיפול במערכות.

מחסן דירתי במרתף העליון בשטח העולה על 12 מ״ר והצמדתו לדירה 7 בקומה ב׳.
מחסן דירתי במרתף העליון בשטח העולה על 12 מ״ר והצמדתו לדירה 8 בקומה ב׳.
מחסן דירתי במרתף העליון בשטח העולה על 12 מ״ר והצמדתו לדירה 9 בקומה ג׳.
מחסן דירתי במרתף העליון בשטח העולה על 12 מ״ר והצמדתו לדירה 2 בק״ק.

תוספת יח״ד אחת מעבר ל-11 המותרות במסגרת שבס. סה״כ 12 יח״ד.

זכויות הבנייה:

שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת-	1,256.88 מ״ר
שטח שירות מעל לכניסה הקובעת-	335 מ״ר
שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת-	1,224 מ״ר
סה״כ שטחי בנייה-	2,815.88 מ״ר
מספר יח״ד-	12
גובה מבנה-	20.2 מ׳
מספר קומות-	4
קווי בניין-	קדמי- 4 מ׳; צדדי ימני- 3.4 מ׳; צדדי שמאלי- 4 מ׳

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

8. **<u>תיק בניין</u>:**

8.1 היתר בנייה מס׳ 970231-3 מיום 18.3.97 (לא נמצאה בתיק הבניין תכנית ההגשה) לפיו הותרה:

הריסת מבנה קיים והקמת בניין חדש למגורים בן 4 קומות מעל קומת קרקע מפולשת ומעל 2 קומות תחתונות ל-11 יח״ד המכיל-
במרתף התחתון- 14 מקומות חנייה, חדר מדרגות ומעלית.
במרתף העליון- 11 מחסנים דירתיים, חדר מדרגות ומעלית, המשך קירות הממ״דים ושטח משותף לכל הדיירים.
בקומת קרקע- לובי כניסה לבניין עם חדר מדרגות ופיר מעלית, חדר שנאים, חדר אשפה, חדר בלוני גז, רמפת ירידה למרתף ושטח פתוח. מסביב למגרש גדר בנויה.
בקומה ב׳- חדר מדרגות כללי, מעלית, פירים, 4 יח״ד הכוללות כ״א: חדר מגורים, חדרי שירות, חדר מוגן דירתי, מרפסות פתוחות לא מקורות.
בקומה ג׳- חדר מדרגות כללי, מעלית, פירים, 3 יח״ד הכוללות כ״א: 2 חדרים, חדרי שירות, חדר מוגן דירתי, מרפסות פתוחות.
בקומות ד׳ וה׳- חדר מדרגות כללי, מעלית, פירים, בשתי הקומות 4 יח״ד דופלקס הקשורות ביניהן ע״י מדרגות פנימיות. לכל אחת 4 חדרים, חדרי שירות, חדר מוגן דירתי, מרפסות פתוחות לא מקורות. הדירות הנ״ל קשורות ע״י מדרגות פנימיות גם לחדרי היציאה לגג.
על הגג- 4 חדרי יציאה לגג, חדר מכונות מעלית ומרפסות גג.
על הגג העליון- סידור מערכת סולרית ובריכת מים. הגישה לגג העליון דרך פתח בגג.

8.2 ועדת המשנה בישיבתה מס׳ 2-11-0005 מיום 16.2.11 החליטה לאשר החלטה מס׳ 10 כדלקמן:

הועדה מחליטה לדון בבקשה ולהתנות את הוצאת ההיתר בביצוע התאמה לתכניות החלות על המקום.

אישור ההקלות שיפורטו להלן מותנה בהודעת המבקשים / בעלי הדירות שמוכנים לחלק את המרתף למחסנים דירתיים לכל בעלי הדירות בבניין בלבד לרבות הצמדתם לדירות בטאבו:
הקלה להעברת אחוזי בנייה בין הקומות לרבות קומת חדרי היציאה לגג.
הקלה להגבהת הבנייה על הגג לצורך הקמת מעלון.
הקלה להגבהת מעקה 1.3 מ׳ מעבר לרצפת הגג.

אישור הבקשה, בתנאי הסרת כל הסימנים לשימוש למגורים במרתף.

לא לאשר הקטנת מספר קולטי שמש פחות ממספר יח״ד.

בין היתר, התנאים להיתר:

תיקון המפרט ללא הקלות באם לא ניתן לבצע את חלוקת המרתף תוך הריסה בפועל של חריגות הבנייה.
פירוק כל המטבחים, חדרי האמבטיה ומקלחות במרתף, כולל נקודת אינסטלציה.
הכללת כל השטחים הבנויים על הגג (מידות חיצוניות) בחישוב השטחים העיקריים ובתנאי שהשטחים הנ״ל יהיו במסגרת השטחים המותרים.
הריסת היציע בחלל חדר היציאה לגג, בניגוד לתקנות.
אישור אגף התנועה לשינויים במיקום מקומות החנייה, הצגת מאזן חנייה.
רישום דירה מס׳ 2 בק״ק אליה מוצמד חלק מהמרתף ומס׳ 12 בקומה עליונה אליה מוצמד חדר היציאה לגג המאוחד ומוגדל כל אחת, כיח״ד אחת שלא ניתן לפצל בעתיד.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

להלן פירוט השטחים הבנויים והמבוקשים בהתאם לבקשה להיתר בנייה:

קומה	שטח עיקרי למגורים במ"ר		
	קיים בהיתר	קיים ללא היתר ומבוקש לאישור בדיעבד	סה"כ קיים + מוצע
מרתף תחתון			
מרתף עליון			
ק"ק		158.1	158.1
ק"א	220.12	17.37	237.49
ק"ב	219.92	17.57	237.49
ק"ג	216.55	29.49	246.04
ק"ד	239.47	4.18	243.65
קומת יציאה לגג	91.64	34.66	126.3
סה"כ	**987.7**	**261.37**	**1,249.07**

קומה	שטחי שירות במ"ר									
	ממ"ד	מתקנים ומערכות טכניות	החסנה	חנייה	מבואות וח.מדרגות	מעברים לכלל הציבור	אחר	קיים	מוצע	לאחר שינוי
מרתף תחתון			3.43	576.5	30.29			613.38	-3.21	610.17
מרתף עליון		2.81		106	30.74		415.41	613.37	-58.46	554.91
ק"ק	10.15	52.51			52.66	15.14		83.78	46.68	130.46
ק"א	29.3				8.89			56.86	-18.67	38.19
ק"ב	29.3				8.89			48.23	-10.04	38.19
ק"ג	22.15				8.89			56.11	-25.07	31.04
ק"ד	24				8.89			26.86	6.03	32.89
קומת יציאה לגג								26.78	-26.78	
סה"כ	**114.9**	**55.32**	**3.43**	**682.4**	**149.25**	**15.14**	**415.41**	**1,525.37**	**-89.52**	**1,435.85**

	סה"כ שטחי הבניין במ"ר	משטחים לא מקורים במ"ר
מרתף תחתון	610.17	
מרתף עליון	554.91	
ק"ק	288.56	
ק"א	275.68	25.22
ק"ב	275.68	11.76
ק"ג	277.08	21.58
ק"ד	276.54	15.4
קומת יציאה לגג	126.3	174.02
סה"כ	**2,684.92**	**247.98**

8.3 הוצגה דרישה מיום 28.3.12 בגין קרן חנייה אחת למגורים בסך של 43,999.1 ₪ עקב תוספת בנייה, תוספת יח"ד.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

9. **<u>המצב המשפטי</u>:**

9.1 בהתאם למידע מפנקס בתים משותפים שהופק באמצעות האינטרנט:

חלקה 192 בגוש 6956 בשטח 612 מ״ר.

הבעלות רשומה ע״ש יעקב קלו.

רשומות הערות רבות, בין היתר, רשומה הערה בנוגע לצו ניהול ע״י כונס נכסים לטובת עו״ד אהרן בן שחר.

9.2 בתאריך 27.5.08 נחתם חוזה בין אל נניף ההשקעות בע״מ (להלן ״המוכרת״) לבין עו״ד אהרון בן שחר בתפקידו ככונס נכסים לנכסי ד״ר יעקב קלו (להלן ״המוכר״) לפיו:

המוכרת מצהירה כי ביום 6.4.08 חתמה על חוזה לרכישת התמריצים הכספיים בגין הפרש עלויות השיפוץ המבנה לשימור וזירוז הליכי התכנון וכן הכנת תיק תיעוד והוצאות תכנון נוספות, שמשמעותן, בכפוף לאישור התכנית, לפחות 100 מ״ר זכויות במגרש המקבל (להלן ״הזכויות״) במקרקעין הידועים כחלקה 75 בגוש 6936 ברוב אנגל 8.

המגרש המקבל- חלקה 192 בגוש 6956, זנגביל 12.

הקונה מבקש להכשיר חריגות בנייה הקיימות במגרש המקבל ולצורך זה נחוצות לו, בין היתר, זכויות בנייה נוספות בהיקף של 100 מ״ר, ע״י ניוד זכויות למגרש המקבל.

הקונה מבקש לקנות מהמוכרת זכויות שוות ערך ל-100 מ״ר במגרש המקבל (להלן ״הזכויות לניוד״), על מנת לנייד אותם למגרש המקבל.

בהתאם לחוזה נקבעה התמורה עפ״י שומה מוקדמת שהעריכה את הזכויות בסך של 9,500 ₪ ל-1 מ״ר.

התמורה הסופית תקבע בהתאם להערכת שווי שתעשה ע״י שמאי הוועדה המקומית או מי מטעמו לקראת הפקדת התכנית.

המוכרת תישא בכל היטל השבחה אשר יוטל בגין תכנית השימור (תא/2650/ב/1).

הקונה יישא בכל היטל השבחה אשר יוטל בגין התכנית (תב״ע בסמכות ועדה מקומית, המאשרת, בין היתר, את ניוד הזכויות מהמקרקעין למגרש המקבל).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10. **<u>טיעוני הצדדים</u>:**

10.1 טענות שמאי המבקש:

10.1.1 טענה מקדמית-

חלק ניכר מזכויות הבנייה הקיימות עפ"י תכנית תא/מק/3834 נרכשו מחברת "אל נגיף השקעות בע"מ" ביום 27.5.08.

הוראות התכנית מעידות כי אין לדרוש היטל במקרה שבנדון בגין אישורה, מאחר שזכויות הבנייה נרכשו עפ"י שומה שנערכה ע"י שמאי מקרקעין מטעם המשיבה.

בנוסף, המשיבה גבתה בשומתה היטל השבחה שלא לצורך על השטחים שנוידו ולגביהם שולם בעבר היטל השבחה. בכל מקרה החבות חלה על מוכר הזכויות מרחוב אנגל ולא על המבקש.

יתרה מכך, יש לבצע יחס המרה לטובת רחוב אנגל 8, ממנו נוידו מרבית זכויות הבנייה, אשר מיקומו עדיף על מיקום הנכס שבנדון[1].

גם הגדלת הצפיפות מ-11 יח"ד ל-12 יח"ד, נכללת בשטח שנרכש כאמור לעיל.

לפיכך, אין לחייב בגין אישור תכנית תא/מק/3834 וההקלות.

10.1.2 טענות כלליות:

מוניטין שלילי-

הבניין אשר בנוי עם חריגות בנייה מזה שנים ושלא נרשם עפ"י צו בתים משותפים, צבר במהלך השנים מוניטין שלילי בשוק. יש להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין מרכיב זה בעת קביעת שווי מ"ר מבונה.

עלויות הריסה-

יש להביא בחשבון עלויות הריסה של שטחי הבנייה הבנויים ללא היתר במרתף הבניין ובקומה עליונה, שכן אישור הבקשה להיתר מותנה בעלויות הריסה ופירוק של מטבחים, מקלחות והתאמה לבינוי הקיים.

שווי מופחת לדירה ללא חנייה והפחתת כופר חנייה-

יש להביא בחשבון כי אישור הבנייה המבוקשת מותנה בתשלום כופר חנייה בסך של 44,000 ₪ (צירף מסמך דרישה) וכי דירת מגורים יוקרתית אשר הינה ללא חנייה נמוכה בכ-15% מדירה הכוללת חניה.

[1] ציין 3 עסקאות מכר, לרבות עסקה שנערכה בנכס שבנדון, לפיהן העריך כי שווי מ"ר מבונה רחוב אנגל 8 הינו בסד 12,500 ₪ לעומת שווי של 11,000 ₪ למ"ר מבונה בזנגביל 14-12.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10.1.3 תכנית ״ע׳1״-

הבנייה המבוקשת הינה על חשבון שטחים הקיימים בהיתר, לפיכך, יש להביא בחשבון זיכוי בגין שטחים אלו.

השטח העילי (ש״ש) שהופחת עפ״י הבקשה להיתר הינו 27.85 מ״ר.

שטחי המחסנים היו קיימים ״במצב הקודם״.

היקף שטחי הבנייה ב״מצב קודם״ גדול ב-61.67 מ״ר מאשר שטחי הבנייה ב״מצב החדש״.

יש להביא בחשבון עלויות הריסה.

יש להביא בחשבון אובדן שטחי חנייה. שווי חנייה במיקום הנוכחי הנו לפחות 50% משווי מ״ר מבונה.

חלק מהזכויות במרתף הינן בבעלות משותפת (מושע)

יש להביא בחשבון עלות הקמת מדרגות אשר יחוברו לדירה בקומת הקרקע.

אין להביא בחשבון שווי בשני מצבי התכנון לשטחי המבואות וחדרי המדרגות, שכן אינם סחירים.

שווי הרכוש המשותף הינו לכל הפחות כמו שטח לאחסנה.

שווי מ״ר מבונה- $1,000.

לאור האמור לעיל, לא קיימת השבחה בגין תכנית ע׳1.

לחילופין, שטח המחסנים המשויכים ליח״ד ביחד עם שטח יחידת הדיור אינו עולה על 140 מ״ר. לפיכך, יש פטור בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה.
חלק מההיטל לגביי המחסנים בקומת המרתף משויכים לשתי הדירות שנמכרו לצדי ג׳ טרם אישור התכנית ולפיכך לא חלה על המבקש חבות בגין היטל זה.

10.1.4 תכנית 3834-

לעניין איחוד חדרי גג בדירת טריפלקס- ב״מצב הקודם״ קיימות 4 דירות ייחודיות לעומת דירת דופלקס אחת ב״מצב חדש״. השטח בדירה בקומה עליונה אינו במפלס אחד ועל כן שוויו נמוך באופן יחסי מדירת פנטהאוז. בנוסף, יש להביא בחשבון אובדן מרפסת גג קיימת בהיתר וכן התאמות / הריסות לבינוי קיים.

לעניין תוספת 100 מ״ר שטחים עיקריים - בנוסף לטענה המקדמית דלעיל, ב״מצב הקודם״, טרם אישור תכנית 2650 ב׳ ברחוב אנגל, ניתן היה לממש את זכויות הבנייה על גג המבנה. לפיכך, בנוסף להפרש השווי בגין מיקום הנכסים (רחוב זנגביל לעומת רחוב אנגל) יש להביא בחשבון מקדם לפי 1.3 בגין ה-100 מ״ר שנוידו מה שמביא ליתרת שטחים לניצול.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

לעניין ביטול המרפסות- השווי ב"מצב החדש" אינו עולה על השווי "במצב הקודם" ולפיכך לא חלה השבחה. בכל מקרה, כאמור לעיל, קיימת יתרת שטח לניצול העולה על השטח הנוסף.

לעניין בריכת השחייה- היא הותרה כבר ב"מצב קודם", נבנתה במסגרת שטחי השירות המותרים ומופיעה בתכנית הבקשה להיתר כבריכה קיימת. לפיכך, אין לחייב בהיטל השבחה בגינה.

לעניין הגבהת גובה המבנה- מהווה אילוץ תכנוני, שאף פוגע בשווי הנכס עקב עלויות הבנייה הגבוהות.

שווי למ"ר ברחוב אנגל 8[2]-	12,500 ₪
שטח מוקנה עפ"י הסכם-	100 מ"ר
שווי למ"ר ברחוב זנגביל 12-14-	11,000 ₪
שטח להמרה לעומת אנגל 8-	113.64 מ"ר
שטח עיקרי שאושר עפ"י בקשה להיתר-	128.91 מ"ר
יתרה לחיוב-	15.27 מ"ר

השטח הנ"ל הינו ע"ח שטחי שירות לפיכך, יש להביא בחשבון זיכוי במקדם 40% ב"מצב קודם", כך שיתרת השטח לחיוב הינה 9.16 מ"ר.

תחשיב ההשבחה כחלופה תחשיבית בלבד:

שטח אקוו' לחיוב-	9.16 מ"ר
שווי מ"ר מבונה-	11,000 ₪
הפחתה לבינוי קיים-	90%
הפחתה לבינוי ללא חנייה (דירה ייחודית)-	0.85
הפחתה למוניטין שלילי-	0.9
סה"כ השבחה גולמית-	69,373 ₪
הפחתת כופר חניה-	(44,000 ₪)
ההשבחה במעוגל-	25,370 ₪

בדיון שנערך ציין ב"כ המבקש כי "דירת הגן" מהווה למעשה דירת פרטר והגינה אינה במפלס הדירה. כמו כן, בצמוד לדירה, חדר טרנספורמציה המשרת את כל האזור. לצמידות לחדר טרנספורמציה השפעה שלילית משמעותית על שווי הדירה (צירף דו"ח בנוגע לקרינה והצעת מחיר עבור מיגון נגד קרינה). אף אם ניתן למגן את החדר נגד קרינה עדיין עלולה להיות השפעה פסיכולוגית שלא תיפתר.

10.1.5 הקלות-

בהתחשב בכל האמור לעיל ובעובדה כי השטח נרכש במחיר מלא ובעבורו שולם היטל השבחה, לא חלה השבחה בגין אישור ההקלות בבנייה.

[2] ציין 3 עסקאות מכר, לרבות עסקה שנערכה בנכס שבנדון.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10.2 טענות שמאי המשיבה:

10.2.1 טענה מקדמית-

בנוגע לטענה המקדמית שהעלה שמאי המבקש השיב כי העריך את שווי הזכויות המועברות על הצד המקל, שכן ברחוב אנגל מדובר בשווי מרכיב קרקע לבנייה על מבנה קיים, לעומת הנכס ברחוב זנגביל בו מדובר בשווי מבנה חדש.

לטענתו חישב על הצד המקל מאחר שהיטל השבחה חל על מקרקעין והוא חישב לערכי קרקע.

תכנית 3834 קבלה תוקף לאחר הסכם הרכישה שנערך ביום 27.5.08.

בנסח הרישום מיום 30.5.12 עדיין רשומה הבעלות ע"ש קלו יעקב.

בהסכם הרכישה צוין כי בהיטל ההשבחה בגין אישור תכנית 3834 יחויב הקונה.

10.2.2 טענות כלליות-

בנוגע לטענה כי מאחר ושווי הזכויות ברחוב אנגל עולה על זה שבנכס שבנדון, השיב כי השווי ברחוב אנגל אינו גבוה יותר מאשר בנכס שבנדון וכי בנכס שבנדון מדובר בבנייה קיימת ולפיכך השווי בו גבוה יותר.

לעניין טענת שמאי המבקש כי את השטח שנויד ניתן היה לנצל בקומת הגג בנכס באנגל 8, השיב כי מאז שנת 2005 בנייה על הגג מחויבת בעלויות חיזוק המבנה בהתאם לתמ"א 38, מה שמפחית בשיעור ניכר את שווי זכויות הבנייה המעוברות.

בנוגע לטענה שהעלה שמאי המבקש כי הבניין צבר מוניטין שלילי, השיב כי הבניין לא צבר מוניטין שלילי, אלא שבוצעו בו עבירות וחריגות בנייה ניכרות. באם הבניין אכן היה צובר מוניטין שלילי הרי שבאישור החריגות הבעיה נפתרה ובגין שחרור זה "ממוניטין שלילי" היה צריך, לכאורה, לגבות היטל השבחה.

בנוגע לטענת שמאי המבקש כי יש להפחית עלויות הריסה / עלויות התאמה, השיב כי אין לקשור בין חריגות בנייה ובעקבותיהן החבות לביצוע ההתאמות לבין היטל ההשבחה. הציבור והקופה הציבורית אינם צריכים להיפגע עקב חריגות הבנייה שבוצעו בנכס.

בנוגע לטענת שמאי המבקש כי יש להפחית כופר חנייה, השיב כי בהתאם להחלטת ועדת ערר תא/85046/10 אין לקזז זאת מהיטל ההשבחה.

בנוגע לטענת שמאי המבקש בדבר קרינה חריגה מחדר הטרנספורמציה הממוקם בצמוד ל"דירת הגן", השיב כי ככל שקיימת קרינה חריגה, יש לתבוע את חברת החשמל ואין לזה רלוונטיות להיטל ההשבחה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10.2.3 תכנית ״ע׳1״-

בנוגע לטענת שמאי המבקש כי הבנייה המבוקשת בשטח של 27.85 מ״ר הינה ע״ח שטחים בהיתר, השיב כי אינו מתנגד לקיזוז במידה ויימצא שנכון הדבר.

בנוגע לטענת שמאי המבקש כי יש להכיר בפטור למחסנים במרתף השיב כי מוקנה לשיקול דעת המשיבה וכי לא הייתה פנייה כזו. לפיכך, אין להפנות דרישה זו לראשונה לשמאי מכריע.

בנוגע לטענת שמאי המבקש כי יש לזכות בגין שטחי מרתפים שלא נבנו השיב כי אי בניית שטחים אינה מקנה זיכוי בקומת מרתף וכי בנייה כיום כרוכה בעלויות מיוחדות.

תחשיב ההשבחה:

<u>״מצב חדש״- השטחים עפ״י תכנית הגשה</u>

שימוש	שטח במ״ר	מקדם	מ״ר אקוו׳
מבואות וח.מדרגות	61.03	0.05	3
מחסנים	331.83	0.35	116
מתקנים	2.81	0	0
חנייה	682.4	0.16	109
הצמדה למגורים	66.35	0.6 (מרתף מואר, יכול לשמש כמשרד או חדר משחקים)	40
סה״כ מ״ר אקוו׳			**268**

<u>״מצב קודם״- השטחים עפ״י היתר בנייה</u>

שימוש	שטח במ״ר	מקדם	מ״ר אקוו׳
מבואות וח.מדרגות	45.4	0.05	2.3
מחסנים	65.8	0.5	32.9
מתקנים	40.97	0	0
חנייה	828.67	0.16	132.6
אחר (רכוש משותף)	245	0.05	12.2
סה״כ מ״ר אקוו׳			**180**

התוספת בשטח אקוו׳- 88 מ״ר
שווי מ״ר אקוו׳ (הפנה לשומה מכרעת)- $1,250
ההשבחה- $110,000 (₪ 514,000)

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10.2.4 תב"ע 3834-

זכויות הבנייה שהותרו ואושרו בהיתר קודם- 987.7 מ"ר

זכויות הבנייה שהוקנו בעבר לחלקה עפ"י תב"עות בתוקף (לאחר איחוד עם חלקה צמודה)- 1,028.16 מ"ר

זכויות הבנייה שהוקנו בעבר בתוספת תב"ע ג' (92 מ"ר)- 1,120.16 מ"ר

עפ"י תכנית ההגשה הנוכחית השטח המבוקש ומאושר לבנייה (אישור בדיעבד) הינו- 1,249.07 מ"ר

לפיכך, תוספת השטח מסתכמת ב- 128.91 מ"ר

התוספת כוללת 100 מ"ר ניוד זכויות מבניין לשימור ברחוב אנגל 8 (94.61 מ"ר מתוכם נוידו לק"ק ו-5.39 מ"ר לקומת הגג) וניצול חלקי של השטח שהותר במסגרת תוספת 6% בנייה משטח המגרש (28.91 מ"ר).

ההשבחה בגין ניוד זכויות מבניין לשימור:

מהות	מקדם	מ"ר אקוו'
ניוד 94.61 מ"ר ממבנה לשימור לקומת הקרקע (דירות גן)	1.2	113.5
ניוד 5.39 מ"ר ממבנה לשימור לקומת הגג	1.3 (בהתחשב באובדן מרפסת הגג)	7
סה"כ		120.5
סה"כ לחיוב בקיזוז 100 מ"ר ניוד זכויות מבניין לשימור		20.5
שווי מ"ר קרקע מבונה במבנה חדש		18,000 ₪
ההשבחה בגין ניוד זכויות מבניין לשימור		369,000 ₪

ההשבחה בגין הוראות שונות בתב"ע:

מהות	מקדם	מ"ר אקוו'
איחוד 4 חדרי יציאה לגג בשטח 92 מ"ר[3]	0.1	9.2
ביטול מרפסות- אישור מצב קיים. המרת 36 מ"ר (3 מ"ר * 12 יח"ד) מש"ש לשטח עיקרי	0.2	7.2
הפיכת מאגר מים בשטח 24 מ"ר בגג העליון לבריכה והצמדתה לדירה שמתחתיה	0.1	2.4
הגבהת חדרי יציאה לגג בשטח 126.3 מ"ר מ-2.5 מ' ל-4.4 מ'	0.2	25.2
הגדלת שטח הבנייה בשיעור 6% משטח המגרש (28.91 מ"ר בפועל שנוצלו בקומת הגג)	1.3	37.6
סה"כ תוספת שטח אקוו'		81.6 מ"ר
שווי למ"ר קרקע מבונה		18,000 ₪
ההשבחה		1,468,800 ₪

סה"כ ההשבחה מאישור התכנית- 1,838,000 ₪

[3] טען כי בנייה של חדר על הגג מאפשרת ניצול בד"כ רק לחדר שינה ולכן האטרקטיביות של ניצול הגג מופחתת ביחס לבנייה בשטח משמעותי על הגג והפיכת קומת הגג לסלון ומטבח.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

בנוגע למחסנים דירתיים במרתף עליון והצמדתם לדירות, טען שעומד בתנאי ההיתר ותב"ע ע'1, ולפיכך אין השבחה.

בנוגע לשינוי קווי בניין צדדיים מ-3.6 מ' ל-3.4 מ', אישור מצב קיים, אין השבחה.

בגין מעלית עולה עד קומת חדרי יציאה לגג אין השבחה.

בגין הגבהת מתקנים הנדסיים על הגג ב-40 ס"מ, אין השבחה.

בגין מדרגות עלייה לגג עליון מחדר היציאה לגג לצורך טיפול במערכות, אין השבחה.

בגין תוספת יח"ד אחת לפי תקנת "שבס" טען שמגולמת בניוד הזכויות ובאישור תוספת שטח בשיעור 6% משטח המגרש.

10.2.5 הקלות-

טען כי לא קיימת השבחה בגין הקלה להגבהת הבנייה על הגג לצורך הקמת מעלון ובגין הקלה להגבהת מעקה 1.3 מ' מעבר לרצפת הגג.

ההקלה לניוד זכויות בין הקומות מסתכמת לפי תכנית ההגשה בניוד שטח של 63.49 מ"ר לקומת הקרקע.

תחשיב ההשבחה:

63.49 מ"ר * מקדם 0.1 * 18,000 ₪= 114,000 ₪

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10.3 להלן תמצית חישובי הצדדים (חישוב חלופי למבקש):

מהות	שמאי המבקש	שמאי המשיבה
תכנית ע'1	שווי מ"ר מבונה- 1,000$. לא קיימת השבחה בגין תכנית ע'1	התוספת בשטח אקוו' בין שטחי הבנייה במרתפים לפי היתר לבין השטחים המבוקשים הינו- 88 מ"ר שווי מ"ר אקוו'- 1,250$ ההשבחה- 110,000$ (514,000 ₪)
תכנית 3834	שווי למ"ר ברחוב זנגביל 14-12- 11,000 ₪ שטח מוקנה עפ"י הסכם- 100 מ"ר שטח להמרה לעומת אנגל- 113.64 מ"ר שטח עיקרי שאושר בבקשה להיתר- 128.91 מ"ר יתרה לחיוב- 15.27 מ"ר השטח הנ"ל הינו ע"ח שטחי שירות שפחתו. לפיכך, יש להביא בחשבון זיכוי במקדם 40% ב"מצב קודם", כך שיתרת השטח לחיוב הינה 9.16 מ"ר. שטח אקוו' לחיוב- 9.16 מ"ר הפחתה לבינוי קיים- 90% הפחתה לבינוי ללא חנייה-0.85 הפחתה למוניטין שלילי- 0.9 סה"כ השבחה גולמית- 69,373 ₪ הפחתת כופר חניה- (44,000 ₪) ההשבחה- 25,370 ₪	שווי מ"ר מבונה אקוו'- 18,000 ₪ תוספת השטח מסתכמת ב- 128.91 מ"ר התוספת כוללת 100 מ"ר ניוד זכויות מבניין לשימור ברחוב אנגל 8 (94.61 מ"ר מתוכם נוידו לק"ק ו-5.39 מ"ר לקומת הגג) וניצול חלקי של השטח שהותר במסגרת תוספת 6% בנייה משטח המגרש (28.91 מ"ר). מקדם ניוד שטח לק"ק- 1.2 מקדם ניוד שטח לקומת גג- 1.3 תוספת השטח האקוו' מניוד זכויות הבנייה מבניין לשימור- 20.5 מ"ר ההשבחה בגין ניוד זכויות מבניין לשימור- 369,000 ₪ מקדם איחוד 4 חדרי יציאה לגג בשטח 92 מ"ר- 0.1 מקדם המרת 36 מ"ר משי"ש לשטח עיקרי- 0.2 מקדם הפיכת מאגר מים בשטח 24 מ"ר בגג העליון לבריכה והצמדתה לדירה שמתחתיה- 0.1 מקדם הגבהת חדרי יציאה לגג בשטח 126.3 מ"ר מ-2.5 מ'ל-4.4 מ'- 0.2 מקדם תרומת הגדלת שטח הבנייה ב- 28.91 מ"ר שנוצלו בקומת הגג- 1.3 התוספת בשטח אקוו'- 81.6 מ"ר ההשבחה בגין התוספת- 1,468,800 ₪ ההשבחה הכוללת- 1,838,000 ₪

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

מהות	שמאי המבקש	שמאי המשיבה
הקלות	בהתחשב בעובדה כי השטח נרכש במחיר מלא ובעבורו שולם היטל השבחה, לא חלה השבחה בגין אישור ההקלות בבנייה	ניוד 63.49 מ״ר לק״ק מקדם תרומת הניוד- 0.1 שווי מ״ר מבונה- 18,000 ₪ ההשבחה- 114,000 ₪

11. **<u>הכרעה</u>:**

הכרעה בדבר שווי מ״ר אקוו׳ בתכניות השונות תפורט בס׳ 13 להלן.

11.1 טענה מקדמית:

הסכם המכר הינו לרכישת זכויות בשטח של 100 מ״ר, ונערך טרם אישור תכנית 3834 וההקלות שהתבקשו.

עוד עולה מעיון בהסכם המכר, כי הקונה יישא בכל היטל השבחה אשר יוטל בגין התכנית (תב״ע בסמכות ועדה מקומית, המאשרת, בין היתר, את ניוד הזכויות מהמקרקעין למגרש המקבל).

לאור האמור לעיל, ככל שההוראות השונות בתכנית 3834 ובהקלות שהתבקשו רלוונטיות לשינויים ו/או לתוספות מעבר ל-100 מ״ר הבסיסיים שנרכשו וככל שתמצאנה משביחות, הרי שיש להביאן בחשבון באומדן בהיטל ההשבחה.

11.2 טענות כלליות:

<u>כופר חנייה ושווי מופחת לדירה ללא חניה</u>

יש להביא בחשבון השתתפות בקרן חניה וזאת משום שמדובר בעלות נוספת המשויכת לעלויות הבניה הספציפיות בנכס הנדון. כשם שמביאים בחשבון שווי קרקע את הצורך בעלויות בניה, לרבות אגרות בניה והיטלים, יש להביא בחשבון עלות נוספת זו, ככל שאינה מגולמת בנתוני ההשוואה. החלטת ועדת הערר אליה הפנה שמאי המשיבה מתייחסת לכך שבמידה ולא יוקמו חניונים יינתן החזר לתשלום קרן החניה, אולם הסיכוי, ככל שקיים, לקבלת ההחזר, משוקלל ע״י קונה סביר. לפיכך, על אף החלטת ועדת הערר, לטעמי מדובר בקיזוז עלות עודפת, שהינה עניין שמאי מובהק ויש להביאו בחשבון במקרה זה.

בנוסף, יש להביא בחשבון שווי יח״ד הדיור הנוספת ללא מקום חניה, ככל שאינו מגולם בערכי השוק.

<u>יחס המרה בין רחוב אנגל לבין רחוב זנגביל</u>

בהסכם המכר צוין כי הקונה מבקש לקנות מהמוכרת זכויות שוות ערך ל-100 מ״ר במגרש המקבל (להלן ״הזכויות לניוד״), על מנת לנייד אותם למגרש המקבל.

בנוסף, בהתאם להסכם נקבעה התמורה עפ״י שומה מוקדמת שהעריכה את הזכויות בסך של 9,500 ₪ ל-1 מ״ר וצוין כי התמורה הסופית תקבע בהתאם להערכת שווי שתעשה ע״י שמאי הוועדה המקומית או מי מטעמו לקראת הפקדת התכנית.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

בתקנון תכנית 3834 צוין כי, בין יתר מטרותיה להוסיף שטחים עיקריים ע"י העברת שטחים מבניין לשימור ברחוב אנגל 8 לרחוב זנגביל 12 בשטח 100 מ"ר וחלוקת האחוזים בין הקומות בהתאם לקיים.

לאור האמור לעיל, הנני בדעה כי יחס ההמרה שלפיו נקבע שטח לניוד של 100 מ"ר הינו עובדה מוגמרת. יחס זה לא אמור להשתנות ולא הייתה כוונה במקרה כזה או אחר להוסיף או לגרוע ממנו. העניין היחידי שנותר לא סופי בעת מועד המכר הינו גובה התמורה, ככל שחלה תנודה במחירי השוק, שכן זו הוערכה נכון למועד הסכם המכר (מאי 2008) ולא למועד סמוך יותר לאישור התכנית (יולי 2009) וצוין כי התמורה הסופית תקבע בהתאם להערכת שווי שתעשה ע"י שמאי הוועדה המקומית או מי מטעמו לקראת הפקדת התכנית.

לפיכך, לעניין זה אין רלוונטיות בקביעת אומדן ההשבחה בנכס שבנדון. במאמר מוסגר אציין, כי לא מצאתי הבדל בשוויים בין שני המיקומים.

<u>עלויות הריסה ומוניטין שלילי</u>

ככל שעלויות הריסה / התאמה נובעות מקיומה של בנייה ללא היתר (כנ"ל גם מוניטין שלילי הנובע מבנייה ללא היתר) אין להביאן בחשבון.

<u>קיומו של חדר שנאים בק"ק וקרינה הנובעת מכך</u>

בנוגע לטענת שמאי המבקש בדבר קרינה חריגה מחדר הטרנספורמציה הממוקם בצמוד ל"דירת הגן", ככל שקיימת קרינה חריגה, על חברת החשמל מוטל הצורך בעמידה בתקנים הדרושים. כל טענה בדבר חריגה יש להפנות לחברת החשמל ואין להביא זאת באומדן היטל ההשבחה.

יחד עם זאת, לקיומו של חדר שנאים בק"ק יש השפעה של שיקולי "הקונה הסביר" ומהווה מטרד פסיכולוגי אשר יש להביאו בחשבון באומדן שווי יח"ד הצמודה לו.

לפיכך, הובא בחשבון מקדם התאמה של 0.6 (מהווה הפחתה של כ-20% לדירה בנויה).

11.3 תכנית "ע'1":

תכנית ע' 1 אפשרה להרחיב את המחסנים הדירתיים ל-12 מ"ר ליח"ד לעומת 6 מ"ר שהותרו בתכנית ע'. יתירה מזאת, התכנית מאפשרת הצמדת שטח לדירות בק"ק. מכאן, המימוש המבקש בהיתר לתכנית זו הינו הרחבת האחסנה במרתף ב-66 מ"ר (11 דירות * 6 מ"ר). והצמדת 66 מ"ר במרתף לדירה בקומת הקרקע.

כל יתר השינויים במרתפים נובעים מאישור תכנית 3834.

מכאן, הבאתי בחשבון תרומת הרחבת המחסנים (שטח המרתף הכללי לא גדל אלא שב"מצב קודם" היווה רכוש משותף) במקדם 0.25 ובגין ההצמדה לדירה בק"ק מעל במקדם 0.45.
מאחר וההשבחה הינה בערכי קרקע, אין להביא בחשבון התאמה למדרגות פנימיות.

לעניין טענת הפטור- שטח המחסנים המשויכים ליח"ד ביחד עם שטח יחידת הדיור אינו עולה על 140 מ"ר. לא הוצגו בפניי נתונים המצביעים על זכות לפטור ולפיכך לא הובא בחשבון.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

תוצג להלן ההשבחה הנובעת מהבקשה להיתר כולה. בתכנית זו קיימים מרכיבי השבחה הנוגעים לדירות אשר אינן בבעלות המבקש. ככלל, יש לדרוש ההשבחה בגין המימוש המבוקש בהיתר הבנייה מכלל בעלי הזכויות בחלקה ומאחר ואין רישום בית משותף, חלוקת התשלום תיערך על ידם.

11.4 תכנית 3834 :

להלן התייחסות לשינויים שצוינו בתכנית 3834 והשפעתם על שווי הנכס שבנדון :

מהות	ההשפעה על שווי הנכס
6% הקלה משטח המגרש לשיפור התכנון	ב"מצב קודם" הותרו 168% בנייה + 92 מ"ר בגין 4 חדרי יציאה לגג + 100 מ"ר זכויות לניוד מרחוב אנגל 8. לפיכך, השטח מסתכם ב- 1,220.16 מ"ר עיקריים. ב"מצב חדש", בהתאם לבקשה להיתר בנייה, מבוקשת בניית 1,249.07 מ"ר עיקריים. לפיכך, יש להביא בחשבון תוספת של 28.91 מ"ר בגין רכיב זה. לאור היות שטחים חורגים בכלל הקומות, הובא בחשבון שטח זה במקדם 1.
הפיכת קומה מפולשת בהיתר לקומה מלאה (תוספת קומה)	הובאה בחשבון תרומת חצרות לדירות בקומת הקרקע בשטח כולל של כ-168 מ"ר במקדם 0.2 במקום מקדם חצר משותפת 0.1. מקדם זה מביא בחשבון מיקום ומפלסים שונים.
שינוי קווי בניין צדדיים מ-3.6 מ' ל-3.4 מ' - אישור מצב קיים	ההשבחה בגין מרכיב זה מגולמת ביתר מרכיבי ההשבחה לרבות תוספת שטחים.
איחוד חדרי יציאה לגג - מארבעה לאחד	דירה אחת גדולה בקומת הגג הינה ייחודית, אך מנגד קיימת שוליות לשטחים גדולים. מכיוון שלא נוספו שטחי בנייה ושטח מרפסת הגג לא גדל, לא חלה השבחה בנכס שבנדון בגין שינוי זה.
תוספת שטחים עיקריים ע"י העברת שטחים מבניין לשימור ברחוב אנגל 8 לרחוב זנגביל 12 בשטח 100 מ"ר וחלוקת האחוזים בין הקומות בהתאם לקיים	יחס ההמרה שעל בסיסו נערך הסכם המכר קבע שטח של 100 מ"ר ללא התייחסות למיקום השטחים במגרש אליהם נוידו השטחים ולפיכך מהווים 100 מ"ר "מרחפים" לבינוי בקומות בהתאם לגובה המותר לבנייה עפ"י תב"ע. במקרה הנדון אף אם נדרשת הקלה לצורך מימושם בקומת הגג, אין הדבר משביח לאור הפסד שטח ממרפסת הגג. יתירה מזאת, לא מצאתי פערי מחירים בין המיקומים השונים.
ביטול מרפסות שירות- אישור מצב קיים	בהתאם לתכנית מ' שטחי הבניה כוללים 3 מ"ר מרפסת שירות. לפיכך הובאה בחשבון תרומת הפיכת שטח כולל של 33 מ"ר (11 דירות בהתאם למצב קודם) ממרפסת שירות לעיקרי במקדם 0.2.
מעלית עולה עד קומת חדרי היציאה לגג	מרכיב זה משביח לטעמי את הבנוי בקומת חדר היציאה לגג. הובא בחשבון מקדם תרומת 0.1 לשטח הבנוי (ר' הכרעתי בחברון 12 ת"א).
הפיכת מאגר מים בגג העליון לבריכה והצמדתה לדירה מתחתיה	ב"מצב הקודם" הותרה הקמת בריכת מים בהיתר הבניה. כפי שעולה מהתב"ע מדובר במאגר מים ולא בבריכת שחייה. לפיכך, חלה השבחה בגין הסבה לבריכת שחייה והצמדתה לדירה מתחת. מקובל עליי מקדם התרומה שהביא בחשבון שמאי המשיבה- 0.1 בגין 24 מ"ר שהוא שטח הבריכה.
גובה מתקנים הנדסיים על 40 ס"מ מעל 4 מ' המותרים לצורך קירוי מדרגות לגג עליון ולמיכל האגירה (סה"כ 4.4 מ' גובה)	מקובלת עליי הסכמת הצדדים כי לא חלה השבחה בגין שינוי זה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

מהות	ההשפעה על שווי הנכס
הגבהת חדרי יציאה לגג ב-1.9 מ' מעל 2.5 מ' קיים (סה"כ 4.4 מ' גובה)	קיימת השבחה בגין רכיב זה. מקובל עליי המקדם שקבע שמאי המשיבה - 0.2 לשטח של 126.3 מ"ר.
מחסנים דירתיים במרתף העליון בשטח העולה על 12 מ"ר כ"א והצמדתם לדירות בקומות עליונות	כאמור בסעיף 11.3 לעיל, תכנית 3834 אפשרה הרחבת שטחי המחסנים הדירתיים מעל האמור בתכנית ע'1. הבאתי בחשבון תרומת הרחבת המחסנים (שטח המרתף הכללי לא גדל אלא שב"מצב קודם" היווה רכוש משותף) במקדם 0.25 השטח הכולל של המחסנים שהורחב מעבר למה שהובא בחשבון בס' 11.3 לעיל הינו: 220.84 מ"ר (415.41 מ"ר + 3.43 מ"ר מבוקש בניכוי 132 מ"ר מחסנים ל-11 יח"ד ו- 66 מ"ר שהוצמדו ליח"ד בק"ק).
מדרגות עליה לגג העליון מחדר היציאה לגג לצורך טיפול במערכות	מקובלת עליי הסכמת הצדדים כי לא חלה השבחה בגין שינוי זה.
תוספת יח"ד אחת מעבר ל-11 המותרות	מקובלת עליי עמדת הצדדים לפיה התוספת מגולמת ביתר מרכיבי ההשבחה.

11.5 הקלות:

מקובלת עליי הסכמת הצדדים כי במקרה הנדון לא חלה השבחה בגין: הקלה להגבהת הבנייה על הגג לצורך הקמת מעלון והקלה להגבהת מעקה בגובה 1.3 מ' מעבר לרצפת הגג.

לאור ההשבחות שנגבו בתכנית 3834, לא מצאתי כי הקלה להעברת אחוזי בנייה בין הקומות לרבות קומת חדרי היציאה לגג משביחה את הנכס הנדון.

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

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

12.2 לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור התכניות וההקלות כאמור בסעיף 2 לעיל, לשווי הכולל של המקרקעין.

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

12.3.1 מיקום המקרקעין ברחוב זנגביל בתל אביב.

12.3.2 שטח החלקה, צורתה ומידותיה.

12.3.3 המבנה הקיים, שטחו ומצבו הפיזי.

12.3.4 זכויות הבניה ב"מצב הקודם" ו"החדש" בהתאם למימוש המבוקש ובכפוף להיתר הקיים.

12.3.5 הצדדים הסכימו כי תכניות 1680, מ', ע', ג', 2710 וח' אינן משביחות. בחנתי הוראות תכניות אלו ולא מצאתי כי קיימת השבחה בגינן.

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

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

13. **<u>תחשיב</u>**:

13.1 תכנית ״ע׳1״ (02.04.03):

לא אותרו עסקאות סמוכות בקרקע לפיכך נבחנו עסקאות בדירות בנויות (נתונים משע״מ).

תאריך	מיקום	מהות	שטח במ״ר	שווי מכירה ב-$	שווי למ״ר ב-$
16.7.02	בזל 15	ק׳ 2, 2 ח׳, בניין משנות ה-60׳	59	200,000	3,390
24.7.02	ז׳בוטינסקי 23	ק׳ 1, 2 ח׳, בניין משנות ה-60׳	42	146,092	3,478
11.9.02	בזל 20	ק׳ 3, 2 ח׳ בניין משנות ה-50	59	141,000	2,390
10.2.03	שד׳ נורדאו 52	ק׳1 , 4 ח׳, בניין משנת 1970	89	263,500	2,961
ממוצע					**3,055**

בחילוץ משווי דירות, בהתאמה למיקום ולמועד הקובע מתקבל שווי מ״ר קרקע מבונה אקוו׳ 1,400$.

חישוב ההשבחה:

שווי מ״ר מבונה בסיסי למגורים - $1,400

התרומה בגין הרחבת מחסנים ליח״ד (6 מ״ר * 11 יח״ד * מקדם 0.25)- 16.5 מ״ר

התרומה בגין הצמדת שטח לדירה בק״ק (66 מ״ר * מקדם 0.45 * 0.6 מקדם מטרד בגין קיומו של חדר שנאים צמוד)- 17.82 מ״ר

סה״כ תוספת שטח אקוו׳- 34.32 מ״ר

ההשבחה ($1,400 * 34.32 מ״ר)- $48,048

ההשבחה ב-₪ ($1= 4.671 ₪)- ₪ 224,432

13.2 תכנית 3834 (13.08.09):

<u>אומדן מ״ר מבונה</u>

<u>מגרשים</u>

בנכס שבנדון נערכה עסקה לפי 9,500 ₪ + מע״מ נכון ליום 27.5.08.

תאריך מכר	פרטי מקרקעין	מחיר מכירה	שטח מבונה אקוו׳	שווי מ״ר מבונה אקוו׳
2.8.09	מגרש 282 מ״ר בישעיהו 44	6,919,754 ₪[4]	516 מ״ר	13,413 ₪

[4] כולל היטל השבחה שחל על הקונה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

דירות חדישות

תאריך מכר	פרטי מקרקעין	שטח בנוי	מחיר מכירה	מחיר למ"ר בנוי
19.1.09	דירת 3 ח', ק' 3, בניין משנת 2000, דיזנגוף 270	52 מ"ר	1,260,000 ₪	24,230 ₪
11.3.09	דירת 3 ח', ק' 2, בניין משנת 1995, דיזנגוף 264	60 מ"ר	1,400,000 ₪	23,333 ₪
2.7.09	דירת 3 ח', ק' 3, בניין משנת 1999, עמוס 3	55 מ"ר	1,515,000 ₪	27,545 ₪
28.7.09	דירת 5 ח', ק' 3, בניין משנת 1999, עמוס 32	100 מ"ר	2,540,000 ₪	25,400 ₪

בחילוץ שווי קרקע מדירות בנויות (ניכוי מע"מ 16%, יזמות 20% ו-5,000 ₪ ע. בנייה) מתקבל סך של כ-13,000 ₪/מ"ר.

לפיכך, הובא בחשבון שווי קרקע למ"ר מבונה – 13,000 ₪.

תחשיב ההשבחה:

מהות	תוספת שטח אקוו'
6% הקלה משטח המגרש לשיפור התכנון	28.91 מ"ר
הפיכת קומה מפולשת בהיתר לקומה מלאה (55.5 מ"ר חצר דירה מערבית * 0.1 מקדם תרומה * 0.5 קירבה לחדר שנאים ואי קיומה של חניה + 112.5 מ"ר חצר דירה מזרחית * 0.1 מקדם תרומה)	14 מ"ר
ביטול מרפסות שירות (33 מ"ר * 0.2 מקדם תרומה)	6.6 מ"ר
מעלית עולה עד קומת חדרי היציאה לגג (126.3 מ"ר * 0.1 מקדם תרומה)	12.63 מ"ר
הפיכת מאגר מים בגג העליון לבריכה והצמדתה לדירה מתחתיה (24 מ"ר * 0.1 מקדם תרומה)	2.4 מ"ר
הגבהת חדרי יציאה לגג ב-1.9 מ' מעל 2.5 מ' קיים (126.3 מ"ר * 0.2 מקדם תרומה)	25.26 מ"ר
מחסנים דירתיים במרתף העליון בשטח העולה על 12 מ"ר כ"א (220.84 מ"ר * 0.25 מקדם תרומה)	55.21 מ"ר
סה"כ תוספת בשטח אקוו'	**145 מ"ר**
ההשבחה (13,000 ₪ * 145 מ"ר – 41,120 ₪ כופר חנייה משוערך למועד הקובע)	**1,843,880 ₪**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

14. **שומה**:

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

תכנית	השבחה	היטל השבחה	מועד קובע
ע'1	₪ 224,432	₪ 112,216	02.04.03
3834	₪ 1,843,880	₪ 921,940	13.08.09
הקלות	0	0	16.02.11

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

_____
שושי שרביט שפירא
שמאית מקרקעין

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net