החלטת שמאי מכריע - היטל השבחה
גוש 5479 חלקה 45
רחוב סמדר 11, רחובות

המבקש: אופיר כהן

ע"י דוד בריל שמאי מקרקעין

המשיבה: הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות

ע"י דוד שרעבי שמאי מקרקעין

דוא"ל office@yharon.co.il

1. מטרת השומה

1.1 כללי

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

1.2 הצדדים למחלוקת ובאי כוחם

המבקש: אופיר כהן ע"י דוד בריל שמאי מקרקעין.
המשיבה: הועדה המקומית לתו"ב רחובות ע"י דוד שרעבי שמאי מקרקעין.

2. מועדים

2.1 המועד הקובע לשומה

תכנית	מועד קובע
רח/2000/ג/4	24.2.2016
רח/2000/ס	3.10.2017

2.2 ביקור בנכס: נערך ע"י החת"מ ביום 20.12.2020, ללא נוכחות שמאי הצדדים.

2.3 דיון: התקיים ביום 11.1.2021 בהשתתפות שמאי הצדדים, סיכום הדיון נשלח לצדדים וניתנה להם אפשרות נאותה לטעון, להציג ראיות ולהגיב על טעוני הצד שכנגד.

3. מסמכים שהוצגו בפני

3.1 מטעם המשיבה:
שומה מיום 9.8.2020, תגובה מיום 25.11.2020, תגובה לסיכום דיון מיום 19.1.2021, המסמכים נערכו ע"י דוד שרעבי שמאי מקרקעין.
היתרי בניה לגו"ח 5910/106 (לוסטרניק 3), 5479/8 (בשמת 8), 3648/189 (השעורה 10).
שומה מכרעת של גד נתן לגו"ח 3816/138 ת"ת 2.

3.2 מטעם המבקש:
שומה מיום 3.11.2020, תגובה לסיכום דיון מיום 18.1.2021, תגובה מיום 31.1.2021 המסמכים נערכו ע"י דוד בריל שמאי מקרקעין.
דרישת תשלום היטל השבחה מיום 23.8.2020.
שובר תשלום היטל השבחה מיום 25.8.2020.
חוו"ד מהנדסת העיר רחובות מיום 27.2.2017 לתכנית 414-0505347.
תכנית נספח להיתר מס' 20000116,
שומות מכריעות, פרוטוקולים של ישיבות ועדת משנה רחובות מתאריכים שונים,
רע"א 147/14 הועדה המקומית לתו"ב תל אביב יפו נ' סוניה אברמוביץ,
ערר (ת"א) 85144/15 אלי אלקיים נ' הועדה המקומית לתו"ב תל אביב.

דוא"ל office@yharon.co.il

4. פרטי המקרקעין

גוש	:	5479
חלקה	:	45
שטח חלקה רשום	:	400 מ״ר
מגרש	:	296 (לפי 2003/ג)
תאור הנכס	:	מגרש ובתחומו בית מגורים צמוד קרקע חד קומתי, מבניה ותיקה.
כתובת	:	סמדר 11, רחובות.

5. תמצית תאור הנכס והסביבה

נשוא השומה מהווה את חלקה 45 בגוש 5479 הממוקמת ברח׳ סמדר 11 בשכונת קריית משה בחלק הדרומי של העיר רחובות.

לחלקה 45 צורה סימטרית, שטחה הרשום 400 מ״ר ובתחומה בית מגורים צמוד קרקע חד קומתי מבניה ותיקה.

הסביבה מהווה שכונת מגורים הבנויה בנייה צמודת קרקע ותיקה לצד חדשה.

בסביבה פיתוח מלא.

6. המצב המשפטי

6.1 <u>פרטי הרישום והבעלות</u>

עפ״י העתק רישום מיום 29.7.2020, רשומה חלקה 45 בגוש 5479, בשטח של 400 מ״ר, ע״ש: רשות הפיתוח – בשלמות.

6.2 <u>עסקה במקרקעין</u>

לא הוצג חוזה מכר.
עפ״י דיווח באתר רשות המסים, ביום 28.7.2020 בוצעה במקרקעין עסקה בסכום של 2.5 מ׳ ₪.

דוא"ל office@yharon.co.il

7. מצב תכנוני ורישוי

ריכוז התכניות החלות במקרקעין ושנמצאו רלוונטיות למטרת השומה:

7.1 תכניות בנין עיר

תכנית	עיקרי התכנית
רח/2003/ג 8.12.1991 י.פ 3952	החלקה 5479/45 מסומנת כמגרש 296 בייעוד למגורים א'. הוראות וזכויות בנייה: שטח מגרש מינימלי: 400 מ"ר תכסית: עד 120 מ"ר לחד משפחתי, עד 105 מ"ר לדו משפחתי. מס' קומות: 2 מס' יח"ד: 1 שטח עיקרי ליח"ד: 170 מ"ר קווי בנין: קדמי-כמצוין בתשריט; צדדי-4 מ'; אחורי-5 מ' תקן חניה: 2 מכוניות בתחום המגרש מרתף: עד 35% משטח קומה, גובהו לא יעלה על 2.2 מ' ולא יעשה בו שמוש למגורים או למסחר. הוראות עיצוב: כל הבנינים יהיו עם גגות רעפים אדומים דו שפועים בשפוע זהה ולפחות 35% כאשר השפוע וקיר הגמלון בניצבים לכביש. גובה פסגת הגג לא יעלה על 9 מ' מעל מפלס מדרכת הכביש המתוכנן הסמוך למגרש. גדרות הבתים כלפי הכבישים יהיו כולם מאבני נחל בגובה שלא יעלה על 60 ס"מ מעל פני המדרכה הסמוכה; כל הבתים יהיו מצופים בטיח לבן דקורטיבי.
רח/2000/ב/1 28.5.1996 י.פ 4412 **קביעת הוראות בניה למרתפים**	הוראות בנייה באזור מגורים א': ניתן לבנות מרתף בקונטור קומת הקרקע. גובה המרתף בין 220 ס"מ ל 250 ס"מ. בבניין אשר בו תותר בניית מרתף לא תותר כל בניה של מבני עזר חיצוניים, למעט חניה מקורה בשטח שלא יעלה על 18 מ"ר. הכניסה למרתף תהיה מתוך הדירה ולא מחדר מדרגות נפרד. בבניין אשר בו תותר בניית מרתף, לא יעלה שטח המחסן בקומת הקרקע על 7 מ"ר נטו ובתנאי כי יתוכנן כחלק מהמבנה ובתוך קוי הבניין המותרים. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מחוץ למרתף, ככל שתכלל דלת כניסה נפרדת מחוץ למרתף יובא שטח המרתף במנים אחוזי הבניה העיקריים. לא תורשה התקנת מטבח ומתקנים סניטריים בתוך המרתף. חלונות יותרו בגובה של עד 40 ס"מ. שימושים מותרים באזור מגורים א': מקלט, ממ"ד, חדרי מכונות וחדר הסקה, חניה פרטית ואיחסון לצרכים אישיים של דיירי הבית.
רח/מק/2000/ב/2 29.4.2004 י.פ 5293 **שינוי קווי בניין למחסנים**	בבתים פרטיים אשר ניתן להם היתר בניה עד לתאריך מתן תוקף לתכנית זו ולא נבנה בהם מחסן ניתן יהיה לבנות מחסן בשטח 7 מ"ר ובגובה 2.2 מ' בהתאם לתכנית רח/2000/ב/1 בקו בניין אחורי וצדדי "0", במקום בו שוכנע מהנדס העיר כי לא ניתן להקים מחסן בתחום קווי הבניין. לא תותר התקנת אינסטלציה סניטרית במחסן. יותר להתקין חלון אחד שגודלו לא יגדל מ 30 ס"מ X 50 ס"מ ויפנה לכוון שטח המבקש.
רח/מק/2000/ב/5 26.8.2008 י.פ 5843 **אינסטלציה במרתף**	הסדרת התקנת מערכת אינסטלציה סניטרית במרתפים. בבתים פרטיים צמודי קרקע אשר ניתן לבנות בהם מרתף מכח תכנית 2000/ב/1 ורח/מק/2000/ב/2 יחולו ההוראות הבאות: תותר התקנת מערכת אינסטלציה סניטרית במרתף בהתאם להנחיות תכנון תברואתי. הכניסה למרתף תתבצע דרך דירת המגורים.
414-0201608 רח/מק/2000/כ 9.11.2014 י.פ 6913 **בריכות שחיה**	קביעת הוראות להקמת בריכות שחיה לשימוש פרטי למגורים ומתקנים לאחזקתן. הוראות בנייה בבתים צמודי קרקע: גודל מקסימלי לבריכת שחיה: 40 מ"ר או 15% משטח הפנוי במגרש, הנמוך מבינהם. קווי בניין לבריכה: קידמי 4.0 מ' אחורי וצידי 1.5 מ' ניתן להקים מצללה לבריכת השחיה באמצעות פרגולה בהתאם להוראות החוק. תותר הקמת מבנה עזר על קרקעי או תת קרקעי עבור מתקנים טכניים הדרושים להפעלת הבריכה בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר בתחום קווי בניין, גובהו לא יעלה על 1.8 מ'.

דוא"ל office@yharon.co.il

תכנית	עיקרי התכנית
רח/2000/ב/6 31.3.2015 י.פ 7014 **שטחי שירות**	קביעת שטחי שירות מירביים בתחום מרחב תכנון העיר רחובות. זכויות והוראות בניה באזור מגורים א: מעל הכניסה הקובעת: 50.5 מ״ר (ממ״ד 13 מ״ר, מחסן 7.5 מ״ר, גגונים ובליטות 12 מ״ר, חניה מקורה 18 מ״ר). מתחת לכניסה הקובעת: בקונטור קומת הקרקע בקומה אחת.
רח/2000/ג/4 9.2.2016 י.פ 7201 **סככות**	קביעת הוראות בניה בדבר סככות במקום בו מותרת בניית פרגולות. עיקרי הוראות התכנית: בכל אזורי המגורים בו מותרת פרגולה עפ״י הוראות החוק, ניתן יהיה לקרות אותה לכדי סככה בהתאם להנחיות עיצוביות, למעט במבנים שהוכרזו כמבנים לשימור ע״י ועדת השימור העירונית עפ״י התוספת הרביעית לחוק התו״ב. קביעת קו בניין אפס לקירוי פרגולות בגבולות המגרש.
414-0505347 רח/מק/2000/ס 18.9.2017 י.פ 7590	הגדלת השטח הכולל המותר לבניה בבניה שאינה בניה רוויה, בשיעור שלא יעלה על 7% משטח המגרש או בשטח שלא יעלה על 50 מ״ר, לפי הגדול, ובכל מקרה בשטח שלא יעלה על 175 מ״ר.

7.2 רישוי

הועדה המקומית אישרה בישיבה מס׳ 2000008 מיום 6.3.2000 בקשה להיתר מס׳ 20000116 הכוללת בנית בית חדש + ממ״ד + גדר.

טבלת שטחי בניה מהיתר הבניה:

קומה	עיקרי		שרות		סה״כ הבנין	משטחים לא מקורים
	מוצע	סה״כ	מקלט	סה״כ		
קרקע	97.48	97.48	7.5	7.5	104.98	15.12

דוא"ל office@yharon.co.il

8. גורמים ושיקולים

בתחשיב השומה הובאו בחשבון, בין היתר הגורמים והשיקולים כמפורט:

8.1 היטל ההשבחה הנדרש הינו כתוצאה ממימוש זכויות בדרך של מכר.

8.2 הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

8.3 התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו מבוססות על רעיון של צדק חברתי לפיו, ראוי כי בעל המקרקעין אשר נהנה כתוצאה מפעולה תכנונית שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהנאתו זו בדרך של תשלום היטל המשתלם לאותה רשות תכנון.

8.4 מיקום הנכס בשכונת קריית משה, רחובות.

8.5 אפשרויות הניצול בכל אחד מהמצבים התכנוניים.

8.6 ההשבחה חושבה בהתאם לעקרונות שנקבעו בפס"ד רע"א 4217 (ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים) ובפס"ד רע"א 7172/96 (קרית בית הכרם נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים).

9. עמדות הצדדים

9.1 <u>שומות הצדדים</u>

תכנית	מועד קובע	השבחה שומת המשיבה	השבחה שומת המבקש
רח/2000/ג/4	24.2.2016	₪ 9,600	₪ 0
רח/2000/ס	3.10.2017	₪ 140,000	₪ 0

9.2 <u>תמצית עמדות הצדדים</u>

סעיף	עמדת שמאי המשיבה	עמדת שמאי המבקש
מהות ההשבחה	חלה השבחה עקב אישור תכנית 4/ג/2000 המתירה קירוי פרגולות ותכנית ס/2000 המתירה תוספת של 50 מ"ר.	הפסיקה מחייבת להוכיח עליית שווי מקרקעין עקב אישור תכנית. עליית מחירים כללית אינה עילה לגבות היטל השבחה.
מגבלת קווי בנין ומגבלת תכסית	מותרת תכסית 120 מ"ר לפי תכנית רח/2003/ג. על החלקה בנוי מבנה חד קומתי בשטח של 97.5 מ"ר עיקרי + ממ"ד 7.5 מ"ר. זכויות הבניה הניתנות למימוש 170 מ"ר (מתכנית רח/2003/ג) + 50 מ"ר (מתכנית רח/2000/ס), סה"כ 220 מ"ר. ניתן להרחיב את קומת הקרקע ל-120 מ"ר ולהוסיף זכויות בנייה בקומה א'. אין מניעה לנצל את זכויות הבניה בתכסית המותרת.	תכסית 120 מ"ר. על החלקה בנוי מבנה בשטח כולל של 104.98 מ"ר. שטחי בניה זמינים לבניה ק.ק בהתחשב במגבלת קוי בנין 15.02 מ"ר. שטחים אלו מרוצפים ומהווים שטח פתוח בהיתר הבניה. ניתן להוסיף זכויות בנייה בקומה א' בלבד.
שווי מר"מ 24.2.2016	שווי מ"ר מבונה: ₪ 4,800	(אין התייחסות)
שווי מר"מ 3.10.2017	שווי מ"ר מבונה ₪ 5,000	שווי מ"ר מבונה ₪ 3,000

דוא"ל office@yharon.co.il

סעיף	עמדת שמאי המשיבה	עמדת שמאי המבקש
נתוני השוואה	מגרש בשטח של 400 מ״ר עליו בנוי בית מגורים המכיל 5 חדרים בשטח של 116 מ״ר ברחוב הסמדר 4 , נמכר ביום 23.6.2015 תמורת 2,250,000 ₪ . שווי מגרש בשטח של כ -400 מ״ר כ-1,400,000 ₪ ושווי מ״ר מבונה : 4,811 ₪. מגרש מס׳ 335 ברחוב נר הלילה 10 רחובות גוש 5479 חלקה 84 בשטח של 436 מ״ר, נרכש בשנת 2018 במכרז של המנהל בסכום של כ-1,470,000 ₪ כולל מע״מ והוצאות פיתוח.	במועדים הקובעים קיים מיעוט עסקאות השוואה רלוונטיות. מניתח תוצאות מכרזי רמ״י למגרשים בשכונה לאחר המועדים הקובעים נמצא שווי מ״ר מבונה אקוויוולנטי בהתאם לזכויות הבניה שנקבעו על ידי שמאי הוועדה : 3,070 ₪ למועד 10/2017 . מעסקת מכר בית בודד בשכונה מנובמבר 2016 נמצא בגישת החילוץ שווי מר״א, בהתאם להיתר הבניה והזכויות , כ -2,999 ₪. בטבלאות איזון והקצאה שנערכו לתמל/1086 הגובלת במקרקעין נקבע ע״י השמאי אלי כהן שווי למ״ר קרקע של 3,300 ₪ למועד קובע 20.9.2019.
השבחה לתכנית 4/ג/2000 (פרגולות) :	ניתן לבנות פרגולות בשטח של 25% מהשטח הפנוי או 50 מ״ר ליח״ד והתכנית מאפשרת קירוי פרגולה בחצר, בגג, במרפסת או במרפסת גג. השטח האפקטיבי 20 מ״ר. מקדם קירוי פרגולה 0.1 לפי שומות מכריעות : בועז קוט גו״ח 3647/34, דורית פריאל גו״ח 3655/122, גבע בלטר גו״ח 3697/177, שלומי יפה גו״ח 3703/357, אלי כהן גו״ח 3703/553 ת״ת 6, החי״מ גו״ח 3816/184 ת״ת 1, דוד דדון גו״ח 3816/186 ת״ת 1. שמאי המבקש מפנה להחלטה של גד נתן בגוש 3928 חלקה 378 ברשל״צ שקבע כי קירוי פרגולה עפ״י תכנית רצ/1/1/ו׳ אינה משביחה. אני מפנה להחלטת ועדת ערר (רח/8062/1218 ועדה מקומית לתו״ב רחובות נ׳ משה פינקל) שחייבה את השמאי גד נתן לתקן את קביעתו. בשומה המכרעת המתוקנת קבע גד נתן מקדם השבחה בשיעור של 2%. בשומה מכרעת של דנה שיחור בגו״ח 3703/358 מצוטטת החלטת ועדת ערר רח/8062/1218 ונקבע כי התכנית הוסיפה שטח עיקרי לקירוי פרגולה.	לא ניתן לבנות את הפרגולה בבניין הקיים בתוך תחום קווי הבנין המאושרים. קו בניין 0 מותר רק לקירוי פרגולות ולא להקמת הפרגולות. בניית פרגולה מחוץ לקווי בניין מותנית באישור הקלה ע״י הועדה המקומית. נבהיר כי במקרקעין הנדון אין תוכנית מתאר או מפורטת המתירה בניה של פרגולות. אם מימוש הזכויות מותנה בהקלה אזי לא מדובר בזכויות מעין מוקנות, יחול חיוב בהיטל השבחה רק במועד אישור ההקלה ולא יינתן לזכויות שווי במצב הקודם. כך נפסק בהלכת גוזלן, בע״א 7664/18 עו״ד אסף ניב כונס נכסים על זכויות נ׳ נכסי נירד בע״מ, בעמ״נ 23304-06-14 יצחק כהן נ׳ הועדה המקומית לתו״ב הרצליה ובעמ״נ 19341-04-19 ועדה מקומית לתו״ב ת״א נ׳ ב.דייניש בע״מ. השטח שלכאורה זמין אינו כלול בהגדרת פרגולה אלא שטח מרוצף המהווה מרפסת פתוחה. בהתאם למצב הבנוי לא קיימת יציאה לחזית או לעורף במפתח צפוני או דרומי שהוא רחב ומשמעותי ולפיכך אין תמריץ כלכלי לבניית פרגולה אלא אם מבצעים שינויים במפתחים והתאמות הכרוכות בהוצאה משמעותית וקבלת היתר מראש. לחילופין, קירוי פרגולה לכדי סככה אינה מהווה השבחה מאחר וזו הותרה קודם אישורה של התכנית המשביחה. התקנות משנת 2014 קובעות כי פרגולה פטורה מקבלת היתר בניה והשטחים הכלולים לא יחושבו במניין השטחים בטבלת השטחים. עפ״י שומות מכריעות קירוי פרגולה אינו מהווה השבחה. לדוג׳ שומה מכרעת של רינת וייס גו״ח 3927/223 ושומה מכרעת של ד״ר גד נתן גו״ח 3928/378 מקדם קירוי פרגולה 0.02 לפי שומה מכרעת של גד נתן גו״ח 3928/378.

דוא"ל office@yharon.co.il

סעיף	עמדת שמאי המשיבה	עמדת שמאי המבקש
מימוש זכויות בניה מתכנית ס/2000	התכנית מאפשרת תוספת 50 מ״ר עיקרי. המגבלה של 175 מ״ר מתייחסת לחלקות ששטחן עולה על 2,500 מ״ר בהן הניצול מוגבל לתוספת של 175 מ״ר מתוקף תכנית רח/2000/ס׳. לדוג׳ בחלקה של 3,000 מ״ר, 7% מהווים 210 מ״ר ולפי תכנית רח/2000/ס׳ ניתן לממש רק 175 מ״ר בשל המגבלה. הפרשנות שהוצגה על ידי מובאת גם בהבהרה שניתנה ע״י אפרת חובשי מנהלת מחלקת בניין ערים וס׳ מנהל אגף תכנון ורישוי בעיריית רחובות. פירוט היתרי בניה לנכסים בהם מומשו שטחים מתוקף תכניות רח/2000/ס׳ ורח/2000/ס/2 : שמאי המבקש טוען כי נדרשו הקלות בקווי בנין בהיתרים שציינתי. אני טוען שאין קשר בין הזכויות מכח התכנית להקלות. היתרי בניה נוספים : היתר מס׳ 2017067 גו״ח 3648/179, היתר מס׳ 20180456 גו״ח 3648/51 היתר בניה מס׳ 20170808 גו״ח 3694/463. רשימת שומות מכריעות לנכסים בהם מומשו שטחים מתכניות רח/2000/ס׳ ורח/2000/ס/2 : הכרעה של משה נדם חריגה והפרשנות שלו לא נכונה. עמדת הועדה שניתן להוסיף 50 מ״ר. לתכנית הייתה מטרה אחת, במקום מסלול של הקלה כמותית עיגנו את הזכויות בתב״ע. השימוש היעיל והטוב הוא מימוש זכויות הבניה, קל וחומר כשלא נוצלו שטחים במרתף. מהיתרי הבניה בשכונה אנו למדים כי מממשים את רוב השטחים העיקריים כולל שטחי המרתפים.	במצב הקודם (לפי רח/2003/ג׳) מותרת בניה של 170 מ״ר ב-2 קומות. במצב החדש מותרת תוספת שטח בשיעור שלא יעלה על 7% משטח המגרש או על 50 מ״ר, לפי הגדול ובכל מקרה בשטח שלא יעלה על 175 מ״ר. לכן, תוספת השטח בין המצב החדש לבין המצב הקודם היא 5 מ״ר בלבד (170-175). פרשנות גב׳ חובשי אינה תואמת את נוסח הוראות התכנית המהווה חקיקת משנה מחייבת. הפרשנות של שמאי המשיבה למגבלה של 175 מ״ר אינה נכונה ובחוו״ד מהנדסת הועדה מיום 27.2.2017 לתכנית רח/מק/2000/ס (414-0505347) אין אזכור לפרשנות הזו. השמאי המכריע משה נדם קבע בגו״ח 3699/473 שהמימוש מוגבל עד 175 מ״ר ליח״ד ופרשנות המשיבה שמגבלת 175 מ״ר מתייחסת למגרשים ששטחם מעל 2.5 ד׳ לא מעוגנת בלשון התכנית. המשיבה ציינה היתרי בניה שניתנו לנכסים מתכנית ס/2000. בהיתרים אלו אושרו גם הקלות כמותיות ונדרשו הקלות בקווי בנין כדי לאפשר את מימוש זכויות הבניה. בהתאם לפרוטוקולים של ועדת המשנה לתו״ב (ישיבות מס׳ 2020004, 2020005, 2020007 מיום 26.5.2020, 29.6.2020 ו-24.8.2020 בהתאמה) אושרו בקשות לתוספות שטחים במסגרת תכנית רח/מק/2000/ס הכוללות הקלות בקווי הבנין לצורך מימוש הזכויות. בהתחשב בעלויות אין כדאיות כלכלית בתוספת זניחה של 5 מ״ר. המבנה בנוי עם תקרה כפולה של גג בטון וגג רעפים ויש לפתוח את גג הבטון. לא ניתן להוסיף בניה בקומת הקרקע. המבנה הקיים עומד בדיוק בקווי הבניין המותרים. עצם ההרחבה, מחייבת הקמת חלל מדרגות אשר הקמתו תחייב הגשת בקשה להיתר בניה , לרבות שינוי בקווי הבניין הנוכחים המותרים בהתאם לתכנית רח/2003א. הפסיקה מחייבת להוכיח עליית שווי מקרקעין עקב אישור תכנית. עליית מחירים כללית אינה עילה לגבות היטל השבחה. במקרה הנדון אין השבחה והדוגמאות בשומת המשיבה ממגרשים אחרים לא רלוונטיות. גם אם לשיטת המשיבה ניתן להוסיף 50 מ״ר, בשנת 2017 לא כדאי להוסיף ודחיה של הזכויות מאיינת אותן. לחילופין, אם טענתנו לא תתקבל, יש לבצע דחיה עד תום החיים הכלכליים של המבנה הקיים. טענה זו התקבלה ע״י שמאים מכריעים רבים, לדוג׳ משה נדם בגו״ח 6623/604 וגבע בלטר בגו״ח 7175/43. בתגובת המשיבה צוינו הכרעות באזורים אחרים ברחובות שאינם רלוונטיים במיקום ובבינוי. לא ניתן להקיש מתוספת זכויות ממקומות בעלי מאפיינים אחרים.

כתובת	גוש	חלקה	שטח עיקרי מבוקש מהתכנית העיקרית	שטח מתכנית רח/2000/ס׳ או רח/2000/ס/2
נר הלילה 7 רחובות	5479	79	170	36.68
דליה 3 רחובות	5479	117	170	50.00
נר הלילה 3	5479	77	170	43.90
נר הלילה 8	5479	85	170	43.47
ילקוט הרועים 6	5479	113	170	48.25
רחוב בשמת 8	5479	28	170	49.95
רחוב אמנון ותמר 5	5479	119	170	41.07
חוחית 13	5914	15	353.80	48.30

כתובת	גוש וחלקה	שמאי מכריע	שטח עיקרי מבוקש מהתכנית העיקרית	שטח מתכנית רח/2000/ס׳
[1]הירדן 33 רחובות	3816/138/2	גד נתן	321.75	45.00
[2]חוחית 13 רחובות	5914/15	נורית ג׳רבי	353.80	48.30
המעפיל 18 רחובות	3648/79	בועז קוט	378.00	52.92
משה הס 10 רחובות	3648/51	ארז כהן	363.50	50.89
יוסף כובשי 16 רחובות	3701/468	יעל הרון	287.00	50.00
[3]הדגניות 24 רחובות	3816/184/1	יעל הרון	330.00	50.00
[2]הדגניות 27 רחובות	3816/186/1	דוד דדון	341.00	47.80

דוא"ל office@yharon.co.il

סעיף	עמדת שמאי המשיבה	עמדת שמאי המבקש
תכנית 2000/ס (תוספת שטחים): מקדמים והפחתות	מקדם עלויות התאמה 0.8 למרות שקיימות זכויות בניה שלא מומשו מתוקף התכנית הקודמת. מקדם שוליות וקומה 0.7 למרות שזכויות הבניה במצב הקודם 170 מ"ר בלבד ולא ניתן לממש את שטחי המרתפים במקרה הנדון.	עלויות התאמה 241.5 א'ש, לא כולל מע"מ, עפ"י הצעת מחיר מיום 14.10.2020 ומתייחסת לביצוע עבודות כולל פירוק גג רעפים, ניסור פתח וביצוע הכנה לבניה נוספת בקומה א' מעל גג בטון ורעפים קיים. יש להכיר בעלויות עבודות הנדסיות או הוצאות אחרות לצורך בניית תוספת הזכויות, עפ"י ערר תא/85144/15 אלי אלקיים נ' הו. לתו"ב ת"א. מקדם שוליות וקומה 0.9 במצב הקודם 0.8 במצב החדש

9.3 תחשיב שומת המבקש

מצב קודם

תאור	שטח מ"ר	מקדם	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
ק.ק	104.98	1	₪ 3,000	₪ 314,940
ק.א	50	0.9	₪ 3,000	₪ 135,000
מרפסת פתוחה ק.ק	15.12	0.35	₪ 3,000	₪ 15,876
חניה	18	0.3	₪ 3,000	₪ 16,200
מחסן	7	0.8	₪ 3,000	₪ 16,800
חצר	254.9	0.25	₪ 3,000	₪ 191,175
סה"כ				₪ 689,991
עלויות התאמה לבנייה נוספת בקומה א'				₪ -282,555
סה"כ שווי מצב קודם				₪ 407,436

מצב חדש

תאור	שטח מ"ר	מקדם	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
ק.ק	104.98	1	₪ 3,000	₪ 314,940
ק.א	55	0.8	₪ 3,000	₪ 132,000
מרפסת פתוחה ק.ק	15.12	0.35	₪ 3,000	₪ 15,876
חניה	18	0.3	₪ 3,000	₪ 16,200
מחסן	7	0.8	₪ 3,000	₪ 16,800
חצר	254.9	0.25	₪ 3,000	₪ 191,175
סה"כ				₪ 686,991
עלויות התאמה לבנייה נוספת בקומה א'				₪ -290,979
סה"כ שווי מצב חדש				₪ 396,012

השבחה לתכנית רח/2000/ס'	₪ -11,424

דוא"ל office@yharon.co.il

9.4 תחשיב שומת המשיבה

השבחה לתכנית 2000/ג'/4

תאור	שטח מ"ר	מקדם	מקדם	שווי מ"ר מבונה		סה"כ	
שטח קירוי לפרגולה	20	0.1		4,800	₪	9,600	₪

השבחה לתכנית רח/2000/ס'

תאור	שטח מ"ר	מקדם	מקדם	שווי מ"ר מבונה		סה"כ	
תוספת זכויות עיקרי	50	0.7	0.8	5,000	₪	140,000	₪

10. הכרעה

10.1 תכנית רח/מק/2000/כ' למועד קובע 24.11.2014

התכנית קובעת הקמת בריכת שחיה.
קיבלתי את הסכמת הצדדים כי התכנית אינה משביחה.

10.2 תכנית רח/2000/ב/6 למועד קובע 15.4.2015

התכנית קובעת שטחי שירות מיירבים.
קיבלתי את הסכמת שמאי הצדדים כי התכנית אינה משביחה.

10.3 תכנית רח/2000/ג/4 למועד קובע 24.2.2016

התכנית מתירה קירוי פרגולה.
עמדת שמאי המשיבה כי השטח האפקטיבי לפרגולה מסתכם ב-20 מ"ר והתכנית משביחה את זכויות הבניה לפרגולה ב-10%.
עמדת שמאי המבקש כי התכנית אינה משביחה מסיבות שונות ובין היתר נוכח העובדה שאין אפשרות לממש זכויות קירוי לפרגולה עקב מגבלת קווי הבנין שאינן מאפשרות הקמת פרגולה.

היות ובמועד הקובע לא קיימת במבנה פרגולה לקירוי[1] והקמת פרגולה במועד הקובע כרוכה באישור הקלה מקו בנין[2], מקובלת עלי עמדת שמאי המבקש כי לא ניתן לחייב בהיטל השבחה זכויות בניה שמימושן מותנה באישור הקלה.

---

[1] אציין כי במקרקעין הנדון לא אותרה תוכנית מתאר או מפורטת המתירה בניה של פרגולות.

[2] מסמך הנחיות מרחביות לרחובות המאפשר בניית פרגולה עד 40% מעבר לקווי בנין פורסם בתאריך **31.10.2017**, דהיינו, לאחר המועד הקובע. בהתאם להנחיות המרחביות:
הקמת פרגולה פטורה מהיתר: בניית פרגולה תתאפשר עד 40% מעבר לקווי בנין כלפי כל החזיתות מחומרים קלים בלבד.
הקמת פרגולה טעונה היתר: עבור פרגולות בקרקע/ במרפסת גג מעבר ל 40% מקווי בנין כלפי חזיתות צידיות ואחוריות נדרש הליך של הקלה, מחומרים קלים ובהסכמת השכנים. עבור חזית קדמית, בהליך של הקלה ולשיקול דעת הועדה. .

דוא"ל office@yharon.co.il

10.4 <u>תכנית רח/2000/ס למועד קובע 3.10.2017</u>

תכנית רח/2000/ס קובעת תוספת זכויות הבניה במגרשים המיועדים למגורים שאינם בניה רוויה בשיעור של 7% משטח המגרש, או בשטח שלא יעלה על 50 מ״ר, לפי הגדול מבין השניים, ובכל מקרה בשטח שלא יעלה על 175 מ״ר.

שמאי הצדדים חלוקים בפרשנות הוראות תכנית. עמדת שמאי המשיבה שתכנית רח/2000/ס מאפשרת תוספת 50 מ״ר עיקרי, עמדת שמאי המבקש שהתכנית מגבילה את השטח העיקרי במגרש ל-175 מ״ר לכן מאפשרת תוספת של 5 מ״ר עיקרי בלבד.
עמדתי כעמדת שמאי המשיבה, דהיינו, המגבלה לניצול שטח עיקרי עד 175 מ״ר מתייחסת להיקף תוספת זכויות הבניה ולא לשטח העיקרי הכולל במבנה.

במועד הקובע 3.10.2017 קיים בחלקה בית מגורים צמוד קרקע שהוקם עפ״י היתר בניה מיום 15.6.2000 (גיל המבנה במועד הקובע כ-17 שנה). המבנה חד קומתי בשטח של כ-105 מ״ר, בנוי בגמר פשוט ואינו מנצל את מלוא זכויות הבניה הקיימות בחלקה[3].
מהתרשמותי מהבינוי בסביבה והיתרי הבניה שהוצגו ע״י שמאי המשיבה, הבינוי הקיים אינו השימוש הטוב והיעיל בנכס.

מימוש זכויות בניה נוספות בהתאם למקובל בסביבה אפשרי בחלופות:
א) תוספת בניה על הקיים.
ב) הריסה ובניה חדשה.

<u>חלופה א</u>: תוספת בניה על הקיים הכרוכה בפירוק גג רעפים וגג בטון, חיזוקים בהיקף קומת קרקע, הקמת פיר מדרגות, בחינת סוגיית ממ״ד[4], סגירת שטח מרפסת צידית וכיו״ב.
אציין כי איני מקבלת את קביעת שמאי המבקש כי בחלופה זו תהייה בהכרח חריגה מקו בניין מאושר המחייבת הליך תכנוני משלים.
שמאי המבקש הציג הצעת מחיר לביצוע עבודות התאמה למימוש תוספת זכויות בניה (מעל 50 מ״ר) בבית ברח׳ סמדר 11 רחובות, בסך של כ-250א ₪ + מע״מ.

<u>חלופה ב</u>: הריסת המבנה הקיים ובנית בית מגורים חדש נבחנה בכפוף לדחיה עד תום החיים הכלכליים של המבנה הקיים. היות והגעתי למסקנה כי המבנה הקיים אינו מהווה את הניצול הטוב והיעיל, לא ניתן לייחס לו אורך חיים מקובל של 50-45 שנה.
בתחשיב השומה הבאתי בחשבון כי סך תקופת החיים הכלכליים של המבנה הקיים בטווח של: 30-25 שנה ממועד הקמתו.

לעניין זה יפה קביעת בית המשפט העליון בפס״ד אברמוביץ[5]:
״היטל השבחה איננו מס על הרווח שהפיק בעל המקרקעין כתוצאה מההשבחה, שעשוי להיות מושפע מגורמים שונים שאינם ממין העניין; כי אם תשלום הנגזר מההשבחה האובייקטיבית של המקרקעין כתוצאה מהפעולה התכנונית״,
בהתאם, מצאתי שיש לערוך את תחשיב השומה כמוצע בחלופה ב׳ הבוחנת את התרומה האובייקטיבית של תוספת זכויות בניה למקרקעין.

---

[3] המבנה הקיים מנצל זכויות בניה בהיקף של 97.5 מ״ר עיקרי המהווים 57% מז.ב. לעיקרי שהיו המותרים במצב קודם ו-44% מז.ב. לעיקרי המותרים במצב חדש.

[4] במבנה קיים מקלט.

[5] רע״א 147/14, הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ׳ סוניה אברמוביץ, 31.12.2014.

דוא"ל office@yharon.co.il

10.5 ערכי שווי למועד 3.10.2017

סעיף	שומת משיבה	שומת מבקש
שווי מ״ר מבונה	₪ 5,000	₪ 3,000
שווי מגרש במצב חדש	₪ 1,455,000	₪ 686,991
שטח מבונה אקוו׳	291 מ״ר (*)	229 מ״ר

(*) בהתאם לנתוני מגרש ברח׳ הסמדר 4 רחובות.

לקביעת שווי מ״ר מבונה בחנתי תוצאות מכרז רשות מקרקעי ישראל מס׳ 187/2017 (פורסם בחודש 11/2017) במסגרתו שווקו 42 מגרשים לבניה צמודת קרקע בשולי שכונת קריית משה ברחובות. המגרשים מצויים בתחום תכנית רח/2003/ג בסמוך למקרקעין הנדון.

להלן נתוני עסקאות בהתאם לדיווח באתר רשות המיסים למגרשים בשטח 400-420 מ״ר, בתוספת עלות פיתוח (הדיווחים מתייחסים לחלקה מבוטלת 3680/58):

מס׳ מגרש	שטח מגרש	יום מכירה	תמורה כולל מע״מ	פיתוח	תמורה כולל מע״מ ופיתוח
346	400	25/02/2018	₪ 1,170,921	₪ 207,054	₪ 1,377,975
370	401	25/02/2018	₪ 1,120,945	₪ 207,054	₪ 1,327,999
335	402	25/02/2018	₪ 1,099,807	₪ 207,513	₪ 1,307,320
337	402	25/02/2018	₪ 1,238,898	₪ 207,743	₪ 1,446,641
351	414	25/02/2018	₪ 1,138,234	₪ 207,054	₪ 1,345,288
354	414	25/02/2018	₪ 1,048,554	₪ 210,728	₪ 1,259,282
353	414	25/02/2018	₪ 1,089,271	₪ 210,728	₪ 1,299,999
352	414	25/02/2018	₪ 1,049,272	₪ 210,728	₪ 1,260,000
361	415	25/02/2018	₪ 1,097,460	₪ 210,728	₪ 1,308,188
365	415	25/02/2018	₪ 1,009,710	₪ 210,728	₪ 1,220,438
332	415	25/02/2018	₪ 1,163,672	₪ 210,728	₪ 1,374,400
359	415	25/02/2018	₪ 1,123,200	₪ 210,728	₪ 1,333,928
360	415	25/02/2018	₪ 1,093,951	₪ 210,728	₪ 1,304,679
356	419	25/02/2018	₪ 1,041,863	₪ 211,646	₪ 1,253,509
תמורה ממוצעת למגרש					₪ 1,315,689

חישוב שווי מ״ר מבונה אקוו׳:

העסקאות לעיל מחודש 2/2018 לאחר פרסום למתן תוקף תכנית רח/2000/ס. בהתאם הבאתי בחשבון ניצול של 220 מ״ר עיקרי, מגבלות תכסית ושוליות בשטחי הבניה, ומתקבל:

תאור	שטח	מקדם	שטח אקוו׳
ממ״ד ק״ק	13	1.00	13.00
עיקרי ק״ק	107	1.00	107.00
עיקרי ק״א	113	0.80	90.40
מרתף	120	0.40	48.00
חצר וחניה	280	0.25	70.00
שטח מבונה אקוו׳			328.40
שווי מגרש			₪ 1,315,000
שווי מ״ר מבונה			₪ 4,000

דוא"ל office@yharon.co.il

11. תחשיב השומה

<u>חישוב השבחה לתכנית רח/2000/ס למועד 3.10.2017</u>:

ההשבחה במקרקעין חושבה בהתאם לשווי זכויות בניה בהיקף של 50 מ״ר, בכפוף לשוליות ודחיה עד תום החיים הכלכליים של המבנה הקיים.

המבנה הקיים בחלקה 5479/45 הוקם בשנת 2001.
כמפורט בס׳ 10.4 אני אומדת את אורך החיים הכלכליים הכולל של המבנה בכ: 25-30 שנה,
בהתאם הבאתי בחשבון דחיה למימוש זכויות הבניה הנוספות עד לשנת 2030, ומתקבל:

50 מ״ר X 4,000 ₪/מ״ר מבונה X 0.8 (שוליות) =	160,000 ₪
דחיה ל-13 שנה בשיעור היוון 5%	<u>0.53</u>
השבחה	85,000 ₪

12. השומה

לאור האמור, הגעתי לכלל דעה כי במימוש במכר של חלקה 45 בגוש 5479, חלה חבות בתשלום היטל בהשבחה, כמפורט:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
רח/2000/ג/4	24.2.2016	0 ₪	0 ₪
רח/2000/ס	3.10.2017	85,000 ₪	42,500 ₪

הסכום הנקוב יוצמד כחוק ובתקופה בה התנהל ההליך לא ישא ריבית פיגורים.

באתי על החתום,

_____

יעל הרון, שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה



דוא"ל office@yharon.co.il