רן וירניק שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רן וירניק, שמאי מקרקעין, משפטן
יפעת חכמי, שמאית מקרקעין, בוגרת מינהל עסקים
אסף גפן, שמאי מקרקעין, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים

תאריך: 28.12.11
מס' תיק: 14010
מספרנו: 10- 4286

בעניין: **מ.ארקין (1999) בע"מ** Kobbi@ArkinHoldings.com
השמאי יואב שיינקין yoav@kfb.co.il

המבקשת

נ ג ד

הועדה המקומית לתו"ב הרצליה ganet@herzliya.muni.il
השמאי עדי נאור naor@adinaor.com

המשיבה

החלטת שמאי מכריע

חלקה 55 בגוש 6518
רחוב המדע 14, הרצליה

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה מוניתי כשמאי מכריע לענין היטל השבחה לנכס הנדון, בגין מימוש בדרך של קבלת היתר בניה.

מטעם המשיבה הוגשה שומתו של מר עדי נאור, שמאי מקרקעין, מתאריך 02.08.11.

מטעם המבקשת הוגשה שומתם של מר ארז כהן ומר יואב שיינקין, שמאי מקרקעין (ממשרד ברק, פרידמן, כהן ושות'), מתאריך 23.10.11.

בתאריך 11.12.11 נערכה ישיבה בהשתתפות שמאי המבקשת (לאחר המתנה של 30 דקות לשמאי המשיבה).

מר אסף שאול, שמאי ממשרדו של שמאי המשיבה, הגיע לדיון לקראת סופו וטען כי אין ברשותו את שומת המבקשת.

לפנים משורת הדין אפשרתי לשמאי המשיבה להגיש התייחסות בכתב לשומת המבקשת ולאמור בישיבה ולשמאי המבקשת להגיב. התייחסות כאמור הועברה על ידי המשיבה בתאריך 21.12.11. שמאי המבקשת הגיב לדברים בתאריך 27.12.11.

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

א. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

1. הנכס הנדון מהווה חלקה מבונה, ידוע כחלקה 55 בגוש 6518, כתובתו רחוב המדע 14, אזור התעשיה, הרצליה פיתוח. שטחה הרשום של החלקה הינו 1,776 מ״ר. שטח החלקה נטו (לאחר הפרשת שטחים לצרכי ציבור בתכנית הר/1900 להלן) הינו 1,111 מ״ר (כולל שטח פרטי פתוח).

2. מיקום הנכס בעברו המזרחי של רחוב המדע, בחלק הצפון מזרחי של אזור התעשיה. צורת רחוב המדע כצורת האות ח׳, מסתעף ומסתיים ברחוב משכית ומקביל ממערב לדרך חיפה (כביש מספר 2). הרחוב דו סטרי, תנועת כלי הרכב בו דלילה באופן יחסי.

3. סביבת הנכס מאופיינת במבני תעשייה עתירת ידע ומשרדים הכוללים 4-5 קומות, מרביתם משופצים / חדישים. קומת הקרקע מסחרית בחזיתות המבנים הפונים לרחוב משכית, רחוב המדע נעדר שימוש מסחרי למעט בבנין הסמוך לנכס ממערב בו קיים שימוש מסחרי לתצוגת רהיטים. הפיתוח הסביבתי והתשתית העירונית מלאים.

4. צורתה של החלקה מלבנית, אי רגולרית, אורך החזית לרחוב המדע כ-36 מ׳, העומק כ-50 מ׳ בממוצע, להלן גבולותיה:

   <u>מצפון</u> - שטח לא מבונה, בשימוש לחניה לא מוסדרת.
   <u>ממערב</u> - רחוב המדע, מעברו בנין חדיש הכולל 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית.
   <u>מדרום</u> - בנין חדיש הכולל 4 קומות בשימוש למשרדים.
   <u>ממזרח</u> - דרך חיפה.

5. נכון למועד הסיור המאוחר שנערך בנכס החלקה מצויה בהליכי בניה (נהרסו חלקים רבים מהמבנה הקיים ומבוצעת תוספת בניה).

   על פי היתר הבניה, המבנה המקורי נבנה לפני כ-35 שנים, כולל 3 קומות מעל קומת מרתף בשטח בנוי כולל של כ-1,450 מ״ר (כ-310 מ״ר בכל אחת מ-3 הקומות הטיפוסיות, גלריה חלקית בשטח של כ-50 מ״ר, מרתף בשטח של כ-450 מ״ר (כולל מקלט) ומבני עזר בשטח של כ-20 מ״ר)[1].

6. סיור בנכס נערך בתאריך 23.12.10 על ידי יפעת חכמי ולירן לב ובתאריך 21.12.11 על ידי יפעת חכמי[2].

ב. <u>מצב תכנוני</u>

להלן המצב התכנוני הרלוונטי לנכס ולהשבחה המבוקשת:

1. תכנית מתאר 253 א׳ פורסמה למתן תוקף בתאריך 08.06.61 (י.פ. 852).

   התכנית מסווגת את הנכס כאזור תעשיה, בזכויות של 120% משטח המגרש ב-3 קומות[3], בשטח מגרש מינימלי של 1,000 מ״ר. כן הותרה הקמת קומת מרתף בשיעור של עד 65% מהשטח המותר, לשימושי אחסנה ומקלט.

   השימושים המותרים באזור תעשיה הינם, בין היתר, בתי חרושת ומלאכה למיניהם, נגרות, רפדות וצביעה, מגרשי חניה, מאפיות, ייצור ומכירת גזוז וגלידה ושטחי אחסנה.

[1] השטחים המצוינים לעיל הינם על פי היתר לתוספת בניה שניתן למבנה בשנת 1992.
[2] הסיור המוקדם נערך לצורך מינויי כשמאי מכריע במימוש קודם שהיה בנכס.
[3] יצוין כי תקנון התכנית מאפשר בניה בשיעור של 40% משטח החלקה בגובה של 14 מ׳. זכויות הבניה הוגדלו ל-120% (40% בקומה) בישיבת הועדה המחוזית מס׳ 319 מתאריך 23.04.79.

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

2. תכנית הר/1109 פורסמה למתן תוקף בתאריך 18.08.77 (י.פ. 2357).

התכנית מפרישה שטחים לצרכי ציבור מהחלקה המזרחי של החלקה הנדונה (הפונה לדרך חיפה) בשטח כולל של 737 מ״ר (מתוכם 447 מ״ר לדרכים ו-290 מ״ר לשצ״פ).

שטח החלקה נטו בייעוד לתעשיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט התכנית הינו 1,039 מ״ר. על פי מדידה גרפית מתשריט התכנית, השטח נטו אינו כולל רצועה ברוחב של כ-4 מ׳ ובשטח של כ-140 מ״ר בצידה המזרחי של החלקה בייעוד לשטח פרטי פתוח.

השטחים המיועדים למטרות ציבוריות בתכנית זו נתונים להפקעה ויירשמו על שם עירית הרצליה ללא תשלום.

3. תכנית מס׳ הר/1900 פורסמה למתן תוקף בתאריך 04.09.03 (י.פ. 5222).

התכנית מגדירה את השימושים המותרים באזורי תעשיה לתעשיות ומלאכות שאין בהן מטרדים סביבתיים, משרדים הקשורים למתן שירותים למפעלים והחברות שיפעלו באזור, בתי ספר מקצועיים, מסחר (חנויות קמעונאיות, אולמות תצוגה, בתי אוכל ומשקה, שירותי דואר ובנק וכל שימוש אחר באישור המשיבה). מעונות ופעוטוני יום לילדי העובדים.

זכויות הבניה בשטח עיקרי נקבעו ל-140% משטח המגרש לתעשיה ו-20% למסחר, סה״כ 160% ובנוסף 35% משטח הבניה העיקרי לשטחי שירות עיליים, ב-5 קומות ובתכסית מירבית של 50% משטח המגרש.

כן הותרו שטחי שירות תת קרקעיים בשיעור של עד 100% משטח המגרש מוכפל במספר קומות המרתף שתיבננה. 50% משטח קומת המרתף העליונה שתיבנה יוכלו לשמש לצרכי אחסנה וחדרים טכניים. תקן החניה: לתעשייה ומשרדים - מקום חניה לכל 30 מ״ר, למסחר - מקום חניה לכל 20 מ״ר.

התכנית מתנה שלבי ביצוע בהשלמת פרוייקטים תחבורתיים שונים וקובעת, בין היתר, כי בשלב הסופי היתרי בניה מעל 525,000 מ״ר ינתנו לאחר אישור משרד התחבורה ומע״צ למחלף הרב מכר. על פי דוח מתאריך 21.03.05 המפרט את שטחי הבניה העיקריים באזור התעשיה הרצליה בתחום תכנית הר/1900 עולה כי הותרו עד תאריך זה בנית 488,140 מ״ר.

התכנית כוללת תשריט מצב קיים ומוצע וכן נספח הפקעות לצרכי ציבור הכולל מצב קיים ומוצע. בהתאם לתשריטים ולנספח שטח החלקה נטו הינו 1,111 מ״ר (מתוכם 140 מ״ר לשפ״פ). השטחים המיועדים להפקעה הינם בשטח כולל של 665 מ״ר (מתוכם 298 מ״ר לשצ״פ ו-367 מ״ר דרכים). יצוין כי לא חל שינוי בין סך השטחים להפקעה במצב הקיים (תכנית הר/1109 לעיל) לבין תכנית זו והם נותרו על 665 מ״ר.

4. תכנית מתאר ארצית (תמ״א) 38 פורסמה לאישור ברשומות בתאריך 18.05.05 (י.פ. 5397).

תיקונים לתכנית פורסמו לאישור ברשומות בתאריכים 16.08.07 ו-10.03.10.

התכנית חלה בכל שטח המדינה, על מבנים אשר הוצא היתר לבניתם לפני שנת 1980, למעט מבנים שת״י 413 פוטר אותם מתחולתו.

התכנית מתירה (בבנינים שאינם מיועדים למגורים) תוספת קומת אחת למבנה או תוספת אגף, בכפוף לחיזוק המבנה כולו בפני רעידות אדמה. תנאי לתוספות הבניה יהיה הצגת פיתרון חניה לשביעות רצונה של הועדה המקומית.

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

ג. תיק בנין

1. בתאריך 31.10.79 ניתן היתר בניה מס׳ 345 להקמת הבנין.

2. בתאריך 01.04.92 ניתן היתר מס׳ 520 לתוספת בניה. להלן שטחי הבניה:

קומה	שטח כולל במ״ר
מרתף (כולל מקלט)	449.34
קרקע	305.26
גלריה	56.89
קומה א׳	305.26
קומה ב׳	313.18
מבנה עזר	21.13
סה״כ	**1,451.06**

3. בתאריך 06.04.11 אישרה ועדת המשנה בישיבתה מס׳ 464 בקשה לחיזוק מבנה תעשיה קיים ולתוספת שתי קומות מעל שלוש קומות קיימות על פי היתר. כן נתבקש שינוי שימוש במבנה לבית ספר מקצועי לאומנויות (במקום שימוש לתעשיה). להלן שטחי הבניה בהתאם לתכנית ההגשה שהוצגה בפניי:

מפלס	עיקרי במ״ר	שירות במ״ר	סה״כ במ״ר
תת קרקעי	-	539.69	539.69
עילי	2,041.64	783.77	2,825.41
סה״כ	**2,041.64**	**1,323.46**	**3,365.1**

ד. מצב משפטי

על פי נסח רישום מתאריך 08.09.11 שהופק לצפיה באינטרנט החלקה בשטח רשום של 1,776 מ״ר. זכויות הבעלות רשומות על שם בניה לתעשיה בהרצליה בע״מ בשלמות.

קיימות הערות לפי פקודת הדרכים, הערות על הפקעה לפי ס׳ 5 ו-7 ולפי ס׳ 19 והערה בדבר אתר עתיקות. כן קיימות הערות אזהרה מתאריך 07.03.10 לטובת בן שם אריאל, אילנית ואסתר ולטובת ח.ארקין (1999) בע״מ.

ה. ההשבחה

ההשבחה מבוקשת בגין תוספת בניה על פי תמ״א 38 בשטח של כ-265 מ״ר (במצב הקודם 1,777 מ״ר (160% משטח המגרש נטו) לעומת כ-2,042 מ״ר במצב החדש (על פי תכנית הבקשה).

הובא בחשבון כי עלויות החיזוק של המבנה נדרשות עוד במצב התכנוני הקודם.

התאריך הקובע לחישוב ההשבחה הינו 06.04.11, מועד אישורה של הבקשה על ידי ועדת המשנה.

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

ו. <u>הסכמות וחילוקי דעות בין הצדדים</u>

להלן עיקרי ההסכמות והמחלוקות בין שמאי הצדדים, כפי שעולה מהשומות, מהישיבה שנערכה ומהתגובות שהועברו:

נושא	שמאי המבקשת	שמאי המשיבה
טענת סף לאי חבות בהיטל במימוש הנוכחי	בנכס בוצע מימוש מלא במכר בתאריך 03.03.10 וזכויות הבניה לפי תמ"א 38 הן חלק מהמצב הקודם. מאחר ובעת חתימת הסכם המכר ניכר היה כי הבנין עומד בתנאים לתוספת שטחים לפי תמ"א 38, כפי שאכן אירע בפועל, על המשיבה היה לדרוש את היטל ההשבחה מהמוכרים. ככל שטענת סף זו לא תתקבל, בוצע חישוב חלופי.	לא ניתנה התייחסות לענין זה בשומה ו/או בתגובה
פטור מהיטל השבחה בגין תמ"א 38	הסיבה לתמריצים בתמ"א 38 נובעת מכך שעלות החיזוק גבוהה ובמקרים רבים קיים ספק בכדאיות הכלכלית למימוש התכנית. לצורך הקלת הנטל ועידוד מימוש תוקן החוק ונתווסף פטור מהיטל השבחה. ברם, לאחר אישור התיקון נוצרה לאקונה וכתוצאה ממנה מבנים שאינם בשימוש למגורים לא זכאים לפטור מהיטל, למרות שקיים אינטרס לאומי שגם מבנים אלו (בהם שוהים בני אדם ברוב שעות היממה), יחוזקו. ככל שטענת הפטור לא תתקבל, בוצע חישוב חלופי.	תיקון 96 לחוק התו"ב דן בפטורים מתשלום היטל השבחה. הפטור מתמ"א 38 הינו לבנית דירה חדשה או להרחבת דירה ואינו כולל פטור לשטחים בייעודים אחרים כגון מסחר, תעסוקה, מלונאות וכיו"ב.
קיזוז עלויות חיזוק המבנה מההשבחה	מאחר והתכנית מחייבת חיזוק המבנה כולו כתנאי לתוספת הבניה, יש לקזז את עלויות החיזוק של כלל המבנה מההשבחה. כפי שנמסר ממהנדסי הפרויקט, לצורך חיזוק המבנה נדרשו: עיבוי יסוד מרכזי ועמודי יסוד, הריסת רצפת מרתף, שיפור פני ממ"ד והוספת ממקי"ם, בנית קירות מבטון מסיבי, חיזוק עמודי המבנה בכל הקומות, הריסת עמודים שאינם במידות הרצויות, חידוש אלמנטים בתוך התקרות, דיפון מסביב אזורי חפירה ויצירת קיר דיפון + איטום שלילי, חיזוק וריתום מבנה מעלית דרומי. סך עלויות החיזוק לפי אומדן עלויות הינן כ-13.04 מיליון ₪.	עלויות החיזוק של המבנה קיימות עוד במצב התכנוני הקודם, מאחר וחיזוק המבנה הינו הכרחי לצורך ניצול הזכויות המותרות על פי תכנית הר/1900, החלה במצב הקודם.
קיזוז עלויות בניה עודפות בבי"ס לאומנויות	קיימות עלויות נוספות הנובעות באופן ישיר משימוש כבית ספר לאומנויות ואינן קיימות בבנין משרדים (הוספת מעלית משא ובנית מעלית נוסעים, הקמת מטבח "למנזה", הקמת אודיטוריום על הגג, הקמת מערכות אינסטלציה וניקוזים כפולים לטיפול בשפכים, הקמת מערכות תאורת פנים וביצוע עבודות איטום נוספות מעבר למקובל. סך העלויות העודפות לפי אומדן עלויות 3.52 מיליון ₪.	לא ניתנה התייחסות לענין זה בשומה ו/או בתגובה

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

נושא	שמאי המבקשת	שמאי המשיבה
שווי הנכס במצב החדש לעומת המצב הקודם	במצב הקודם ניתן היה לבצע כל שימוש בהתאם לתכנית הר/1900, לרבות משרדים ומסחר. במצב החדש (לפי ההיתר) ניתן לבצע שימוש לבית ספר מקצועי בלבד. כן צוין כי במידה ובעתיד יבקשו הבעלים היתר לשימושים נוספים בנכס (כגון משרדים) צפוי כי המשיבה תחייב בהיטל בגין שימוש חורג מהיתר.	בנכס שולם היטל השבחה בגין אישורה של תכנית הר/1900 אשר מאפשרת שימוש למשרדים במסגרת זכויות הבניה המותרות על פי התב"ע. מדיניות המשיבה הינה שככל ששולם היטל השבחה בגין תכנית אשר כוללת אפשרויות למספר שימושים, לא יגבה היטל השבחה נוסף בגין שימוש חורג לאחד השימושים שהותרו בתכנית.
שווי מ"ר מבונה במצב הקודם	4,000 ₪ למשרדים (לפי דמ"ש של 70 ₪ לחודש) 6,400 ₪ למסחר (לפי דמ"ש של 100 ₪ לחודש)	שווי מ"ר מבונה לשטח תוספת הבניה: 3,500 ₪ למ"ר עיקרי האמור הוערך על הצד הזהיר ובהתחשב בכך שהזכויות מנוצלות מעל מבנה קיים ושבתחום החלקה חוסר במקומות חניה ביחס לבנין מודרני.
שווי מ"ר מבונה במצב החדש	2,100 ₪ לבית ספר מקצועי (לפי דמ"ש ראויים בסך של 55 ₪ לחודש)	
תחשיב ההשבחה	שווי מצב חדש: 4,287,444 ₪ (לפי 2,100 ₪ למ"ר מבונה לכ-2,042 מ"ר) שווי מצב קודם: 7,643,680 ₪ (6,400 ₪ למ"ר מבונה מסחר * 222 מ"ר (40% מהמגרש) + 4,000 ₪ למ"ר מבונה משרדים * 1,555 מ"ר (140% מהמגרש)) ההשבחה הגולמית 3,356,236 ₪ (-) בניכוי עלויות עודפות (3.52 מיליון ₪) ועלויות חיזוק (13.04 מיליון ₪). טענת שמאי המשיבה לענין חוסר סבירות השומה מעידה שלא נעשה ניסיון אמיתי להבין ולהתמודד עם הטענות שנטענו.	3,500 ₪ * 264.64 מ"ר עיקרי המתווספים לבנין כתוצאה מאישור תמ"א 38. סך ההשבחה: 963,420 ₪ המסקנה הסופית של שמאי המבקשת אינה הגיונית ואינה מתקבלת על הדעת.
היטל ההשבחה	**השבחה שלילית**	**463,120 ₪ לתאריך 06.04.11**

בחוות הדעת של המבקשת צוין בנוסף כי מאחר והנכס נרכש לצורך הפעלת בית ספר, הרי שמדובר בארגון ללא מטרת רווח אשר בנסיבות רגילות היה זוכה לפטור מהיטל השבחה. עם זאת, מוסיף שמאי המבקשת כי מאחר ובעלי הנכס אינם מפעילי בית הספר לא ניתן היה לבקש פטור מהיטל השבחה למלכ"ר, ומכאן שאף לשיטת המבקשת אין היא זכאית לפטור למלכ"ר.

לאור האמור, ועל אף שהמשיבה הגיבה לנושא זה, לא מצאתי לנכון להידרש להכרעה בטענה זו.

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

ז. הכרעה בטיעוני הצדדים

טענת סף לאי חבות בהיטל במימוש הנוכחי

לטענת שמאי המבקשת על המשיבה היה לגבות היטל השבחה בגין תמ"א 38 בעת המימוש במכר, ועל כן המימוש הנוכחי פטור מהיטל השבחה.

ככלל, ובדומה לאמור בהחלטתי בענין היריש בע"מ[4], אני סבור כי מתקיימת חבות בהיטל השבחה בגין תמ"א 38 בעת מימוש במכר.

עם זאת, גביית היטל השבחה עקב אישורה של תכנית מתאר ארצית אינה מובנת מאליה, לאור הגדרת "תכנית" בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה ככזו שאינה כוללת תכנית מתאר ארצית.

יודגש כי המקרה הנדון שונה ממצב בו קיימת תכנית מפורטת המעניקה זכויות (גם אם הן כפופות למגבלות כאלה ואחרות), שאז מובן כי יש לבצע את גבית ההיטל בעת המימוש במכר.

בהתאם לכך, אני סבור שהפרשנות שניתנה בהחלטתי לעיל אינה חד משמעית[5], ומאחר ובפועל לא נדרש ולא נישום היטל ההשבחה בעת המימוש במכר, אני קובע כי ניתן לגבות היטל השבחה בגין תמ"א 38 במימוש הנוכחי.

פטור מהיטל השבחה בגין תמ"א 38

לטענת שמאי המבקשת, כוונת התיקון לחוק היתה לפטור מהיטל השבחה גם בנינים שאינם משמשים למגורים, שגם לגביהם קיים אינטרס לאומי לחיזוק.

סעיף 19 (א) בתוספת השלישית לחוק (תיקון מס' 96 משנת 2011), שהינו הסעיף הרלוונטי לפטור מהיטל השבחה קובע:

> "לא תחול חובת תשלום היטל בשל השבחה שהיא אחת מאלה... (10) השבחה במקרקעין בשל קבלת היתר לבניה או להרחבה של **דירת מגורים**, שניתן מכוח תכנית כמפורט להלן: (א) תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38)..." (ההדגשה הוספה).

מהאמור מובן כי הפטור מצומצם למגורים בלבד ולמימוש בהיתר[6], וככל שכוונת המחוקק היתה לפטור מתשלום היטל השבחה נכסים שאינם משמשים למגורים לא היתה נוכחת התיבה "דירת מגורים" בנוסח החוק, ומשכך אין לראות בצמצום הפטור משום לאקונה.

על כן, ועל אף שמקובלת עלי טענת שמאי המבקשת לפיה קיים אינטרנס לאומי בכך שגם בנינים שאינם משמשים למגורים יחוזקו, אינני סבור שניתן להחיל את הפטור הקבוע לבניה לפי תמ"א 38 על הנכס הנדון.

[4] היריש בע"מ נ' העודה המקומית לתו"ב תל אביב, חלקה 10 בגוש 6952, רחוב י.ל גורדון 82 תל אביב.
[5] בין היתר, לאור היעדר הלכות שיפוטיות לסוגייה.
[6] לאבחנה שבין מימוש בהיתר לבין מימוש במכר לעניין תחולת הפטור ר' עניין היריש לעיל.

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

<u>התאריך הקובע לחישוב ההשבחה</u>

שמאי המשיבה קובע כי התאריך הקובע לחישוב ההשבחה הינו 06.04.11, יום אישור הבקשה על ידי ועדת המשנה, עמדה המקובלת גם בשומת המבקשת.

אינני יכול לאמץ את הסכמת הצדדים לעניין זה. התוספת השלישית לחוק קובעת רשימה סגורה של אקטים תכנוניים המקימים חבות בהיטל השבחה ומועד התרחשותם הוא המועד הקובע לחישוב: אישור תכנית, מתן הקלה והתרת שימוש חורג.

אישור הבקשה להיתר על ידי ועדת המשנה אינו אקט תכנוני משביח, כי אם חלופת מימוש לצורך גביית ההיטל, ועל כן ההשבחה הנטענת נובעת מאישורה של תכנית תמ"א 38 ולא ממתן היתר לבניה לפיה.

לאור קביעתי זו וכן בהתאם לאמור בענין ניב אנרגיה בע"מ[7] (שם בו נקבע שיום אישור התמ"א הינו המועד הקובע לחישוב ההשבחה), ההשבחה תחושב למועד אישורה של תמ"א 38, 18.05.05.

<u>קיזוז עלויות חיזוק המבנה מההשבחה</u>

שמאי המשיבה לא קיזז את עלויות החיזוק של המבנה, זאת מאחר ולשיטתו החיזוק הכרחי עוד במצב התכנוני הקודם, לצורך ניצול הזכויות המותרות על פי תכנית הר/1900.

שמאי המשיבה לא תמך את עמדתו האמורה בראיות, וניתן היה לצפות כי המשיבה תציג לתמיכת עמדתה היתרים שבהם מומשו זכויות שלא מכח תמ"א 38 ולפני אישורה, אגב חיזוק בדומה לדרישות תמ"א 38.

יתרה מכך, שומת ההשבחה שנערכה למימוש במכר הביאה בחשבון עלויות בניה יקרות יותר הנגזרות מביצועה של הבניה על מבנה קיים, אך לא נלקחה כל עלות יתרה לחיזוק המבנה.

לאור האמור, אני בדעה כי הצורך בחיזוק המבנה נוצר עם אישורה של תמ"א 38, שמטרתה העיקרית הבטחת חיזוק מבנים כנגד תמריץ של זכויות בניה נוספות, ולפיכך יש לקזז את אומדן עלות החיזוק מאומדן ההשבחה.

כפי שעולה מהמסמך שהוצג על ידי שמאי המבקשת[8], העלויות לחיזוק המבנה הינן כ-13 מיליון ₪. אומדן העלויות אינו סביר ביחס לעלויות המוכרות לי ממקרים דומים, ועל כן יובאו בחשבון עלויות נורמטיביות של כ-500 ₪ למ"ר וכמיליון ₪ לחיזוק כלל הבנין.

<u>שווי הנכס במצב החדש לעומת המצב הקודם</u>

לטענת שמאי המבקשת במצב הקודם ניתן היה לבצע במבנה כל שימוש בהתאם לתכנית הר/1900 ובמצב החדש השימוש מוגבל (על פי ההיתר) לשימוש לבית ספר מקצועי בלבד, ששוויו נמוך יותר. כן צוין כי במידה ובעתיד יבקשו הבעלים היתר לשימושים נוספים בנכס צפוי כי המשיבה תחייב בהיטל השבחה בגין שימוש חורג מהיתר.

להשקפתי, מאחר ושולם זה מכבר היטל השבחה בגין תכנית הר/1900 (בעת המימוש במכר), הרי שלא ניתן לגבות היטל השבחה בעתיד (גם אם ישונה השימוש הספציפי שנתבקש בהיתר). הסבר לגישתי זו נעוץ בכך שהיטל ההשבחה אשר שולם בגין תכנית הר/1900 חושב לשימוש החוקי המיטבי שהתירה התכנית, ומכאן שחזקה היא כי היתר עתידי לשימוש חורג מהיתר ישקף תועלת ששולם עבורה היטל השבחה, ובלבד שהשימוש יהא מאלו שהותרו בתכנית הר/1900.

[7] בש"א (שלום-נצרת) 2629-06 ניב אנרגיה בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב נצרת עילית.
[8] מסמך מתאריך 05.10.11, חתום על ידי המהנדס בוקי שניר וכולל עלות משוערת לחיזוק המבנה לפי תמ"א 38.

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

כן יצויין כי גישתי זו תואמת את שנקבע בענין הר עוז גלעד[9], ועיקרו שישולם היטל השבחה בעת המימוש במכר (ולא בעת אישור שימוש חורג להיתר) לגבי שטח תעשיה שבו אושרה תכנית המתירה שימוש למשרדים.

לאור קביעתי כמפורט, אני סבור שיש להעריך את שווי תוספת הבניה בשני המצבים בהתאם לשימוש המיטבי, שהינו שימוש למשרדים.

בנסיבות אלה לא מצאתי לנכון לקזז עלויות עודפות לשימוש הספציפי אשר הותר בנכס (בית ספר לאמנויות), שכן שימוש זה (גם לגישת שמאי המבקשת) אינו מהווה את השימוש המיטבי.

<u>שווי מ״ר מבונה</u>

הצדדים הציגו בפני נתונים רלוונטים לשנת 2011, המועד בו אושרה תכנית הבקשה להיתר.

כאמור, התאריך הקובע לחישוב ההשבחה הינו מועד אישורה של תמ״א 38, ולפיכך יש להביא בחשבון נתונים רלוונטים למועד זה (18.05.05).

להלן נתוני שוק שאותרו על ידי בבניני משרדים חדשים:

1) בחודש יולי 05׳, ברחוב המדע, נמכרו משרדים בשטח של כ-2,300 מ״ר תמורת $1,650 למ״ר לרמת מעטפת.

2. בחודש יוני 05׳, ברחוב שנקר פינת החושלים, הושכרו משרדים בשטח של כ-1,350 מ״ר תמורת $13 למ״ר לחודש לגמר מלא, המגלמים שווי של כ-$1,950 למ״ר (בשיעור היוון של 8%).

3. בחודש מאי 05׳, ברחוב המשכית 33, הושכרו משרדים בשטח של כ-15,000 מ״ר תמורת $12 למ״ר לחודש לגמר מלא, המגלמים שווי של כ-$1,800 למ״ר (בשיעור היוון של 8%).

4. בחודש מאי 05׳, ברחוב שנקר 1, הושכרו שטחי משרדים של כ-400 מ״ר תמורת $11 למ״ר לחודש לגמר מלא, המגלמים שווי של כ-$1,650 למ״ר (בשיעור היוון של 8%) .

בהתאם לנתונים לעיל יוערך שווי מ״ר משרדים בנוי <u>ברמת מעטפת</u> בכ-$1,650 המהווים כ-7,200 ₪ למועד הקובע. בניכוי רווח יזמי בשיעור של 25% ועלויות בניה ברמת מעטפת (כולל עלויות התאמה לבניה מעל הקיים) של כ-3,500 ₪, שווי קרקע למ״ר מבונה בסביבת הנכס הינו כ-2,300 ₪ למועד הקובע.

מאחר ובבנין הנדון חוסר במקומות חניה ו/או חלק ממקומות החניה הינם במכפיל, תובא בחשבון הפחתה נוספת של כ-20% משווי מ״ר מבונה קרקע[10], כך ששווי מ״ר מבונה בנכס יוערך בכ-1,800 ₪ למ״ר מבונה ברוטו **וכ-2,200 ₪ למ״ר עיקרי** (תוספת של כ-20% לשטחי שירות, בהתחשב בכך שמדובר בבנין ותיק ומשופץ).

[9] ע״א (כ״ס) 51/04 הר עוז גלעד נ׳ הועדה המקומית לתו״ב רעננה, פסה״ד לא שונה בע״א (ת״א) 3280/05, רע״א 2830/07 נדחה.
[10] מהווה הפחתה סבירה של כ-3 ₪ בדמי השכירות למ״ר.

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

ח. ההשבחה

שטח עיקרי לבניה על פי תכנית הר/1900 בגינו שולם היטל השבחה במימוש במכר (160% משטח החלקה נטו)	כ-1,778 מ״ר
שטח עיקרי לבניה בהתאם לתכנית ההגשה להיתר	כ-2,042 מ״ר
שטח עיקרי בגינו יחויב היטל השבחה עקב אישור תמ״א 38	כ-264 מ״ר
שווי למ״ר מבונה עיקרי (ר׳ לעיל)	₪ 2,200
ההשבחה הגולמית	₪ 580,000
עלויות חיזוק (ר׳ לעיל)	(₪ 1,000,000)
ההשבחה נטו	**שלילית**

ט. ההערכה

לאור האמור לעיל ובהתבסס על נתוני השוק, הגעתי לכלל דעה כי לא חלה השבחה בנכס הנדון עקב אישורה של תמ״א 38 במימוש בהתאם לתכנית ההגשה שאושרה על ידי ועדת המשנה בתאריך 06.04.11.

ניתנה היום, 28.12.2011
רן וירניק, שמאי מכריע

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il