גבע בלטר
שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

28 ביולי 2016

תיק מס': 1723-2015

לכבוד

מר בן לולו מאיר	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים
ע"י אבנר גרון - שמאי מקרקעין	ע"י יעקב בירנבאום - שמאי מקרקעין
mgaron@netvision.net.il	jbirenbaum@walla.com

בענין בן לולו מאיר נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

א.נ,

<u>שומה מכרעת – היטל השבחה</u>

שתי דירות מגורים ברח' איסלנד 26, ירושלים

<u>תתי חלקות 2 ו – 7 בחלקה 29 בגוש 30435</u>

1. **<u>מטרת ההערכה</u>**

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה מוניתי כשמאית מכריעה לעניין היטל השבחה לנכס הנדון, בגין מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה.

2. **<u>דיון וביקור בנכס</u>**

בתאריך 14.3.2016 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים, פרוטוקול הישיבה הופץ לצדדים.

ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 14.6.2016.

בהסכמת הצדדים נערך הביקור בלא נוכחות מטעמם.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

3. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

להלן פרוט המסמכים שהוגשו ע"י הצדדים:

מטעם המבקש:

- שומתו של השמאי אבנר גרון מיום 10.11.2014.
- נסח רישום מקרקעין.
- תקנון מוסכם.
- צו רישום ותשריט בית משותף.

מטעם המשיבה:

- שומתו של השמאי יעקב בירנבאום מיום 2.9.2015.
- מסמך תגובה ל"שומה אחרת" מיום 18.1.2016.
- פס"ד בר"מ 6195/13.
- הודעות פרסום הקלות.

4. **<u>פרטי הנכס</u>**

גוש: 30435

חלקה: 29

תת חלקה	שטח במ"ר	כניסה	קומה	זכויות
2	38.30	א	שניה	בעלות
7	38.30	ב	שניה	בעלות

כתובת: רח' איסלנד 26, ירושלים

סוג הנכס: דירות מגורים

זכויות: בעלות פרטית

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

5. **<u>תאור הנכס והסביבה</u>**

הנכסים הנדונים הנם דירות מס' 2 ו – 6 ברחוב איסלנד 26 שכונת קרית מנחם בירושלים.

הנכסים ידועים גם כתת חלקות 2 ו - 7 בחלקה 29 בגוש 30435. ששטחן הרשום 38.30 מ"ר כל אחת.

שכונת קרית מנחם בירושלים, ממוקמת בדרום ירושלים, ממערב לשכונת עיר גנים. השכונה הוקמה בשנות החמישים עבור עולים חדשים.

רחוב איסלנד הנו רחוב היקפי בצפון השכונה. לרחוב מספר כניסות מרחוב קולומביה. בסביבת הנכס בנייני מגורים בני 3-4 קומות.

שטח החלקה הנו 699 מ"ר רשום. לחלקה חזית דרום מערבית באורך 29.50 מ' לרח' איסלנד ועומקה כ- 22 מ'.

מצפון לחלקה עוברת דרך הנרייטה סולד, המהווה דרך ראשית ובה מתבצעות כיום עבודות פיתוח לבניית מסילת הרכבת הקלה.

להלן גבולות החלקה:

דרום - מערב:	רחוב איסלנד
דרום – מזרח:	חלקה 30, בניין למגורים
צפון – מזרח:	שטח ציבורי פתוח (בפיתוח) וכביש הנרייטה סולד.
צפון – מערב:	חלקה 28, בניין למגורים

לחלקה טופוגרפיה מדרונית.

לבניין שתי קומות מעל קומת מגורים תחתונה[1], לבנין שתי כניסות בכל כניסה 2 דירות בכל קומה ובסה"כ 8 יח"ד.

הדירה הנדונה ממוקמת בקומת הקרקע, במסגרת הבקשה הנדונה להיתר הורחבה הדירה לקומה קרקע תחתונה וחוברה אליה כדירת דופלקס עם יציאה לחצר.

בסביבה פיתוח עירוני מלא.

[1] קומת המגורים התחתונה יועדה בעבר למחסנים והוכשרה למגורים במסגרת התכנית והבקשה להיתר הנדונה.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

6. **<u>המצב התכנוני</u>**

מצב קודם

- עפ"י תרש"ץ **5/09/02**, שפורסם ביום 10.8.1973, כלולה החלקה ב**אזור מגורים 2 קומות**.

- עפ"י תכנית **2986**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3026 מיום 16.2.1984, כלולה החלקה בייעוד **אזור מגורים מיוחד**, החלקה הנדונה מסומנת כמגרש 48 א' בשטח 724 מ"ר.

מטרות התכנית הנן:
- תוספת זכויות בנייה לבנינים הקיימים לפי נספח הבניה המצורף לתכנית.
- קביעת קוי בנין חדשים.
- אחוד וחלוקה חדשה.
- הרחבת דרך.

עפ"י תכנית הבינוי שונה מס' הקומות מ-2 ל-4, נקבעו קביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבנייה כפי שמסומן בתשריט, נקבע בינוי לתוספת בניה בחלל גג הרעפים תוך הגבהת קומת הרעפים והתרת השימוש למגורים לשם הרחבות דיור לקומה ב', קביעת בינוי להשלמת קומת המרתף והתרת השימוש למגורים לשם הרחבות דיור לקומה א', בבניינים קיימים בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בפועל.

על התכנית חלות הוראות תכנית מתאר לירושלים.
סה"כ שטחי הבניה המרביים בכל בניין יהיו 1,005.4 מ"ר עיקרי ו- 156 מ"ר שירות.
תוספות הבנייה בגג יהיו בזוגות צמודים בלבד, באם לא יבנה גג הרעפים בהינף אחד, יפריד קיר גמלון בין שלבי ביצוע הגג.
בבניית התוספות לכיוון המדרון ישמש המסד כמחסן או שימולא ולא תותר בנית עמודים, היתר הבניה יכלול הוראות בדבר בנית קומת המרתף וקירות מסד אחרים באבן. הועדה המקומית רשאית להתיר שימוש של מחסנים ומקלט בשטח המסד.

להלן פרוט שטח הדירות שבנדון עפ"י מדידה גראפית מנספח הבינוי:

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

תת חלקה	דירה	שם הנישום	עיקרי	מרפסת	מחסן
2	2	בן לולו מאיר	27.73	6.42	11.925
7	6	בן לולו מאיר	27.73	6.42	11.925

מצב חדש

- עפ"י תכנית **6541א**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6621 מיום 2.7.2013, מטרת התכנית הנה שינוי מאזור מגורים מיוחד ל**אזור מגורים ב'**. קביעת בינוי לתוספת קומה מתחת לבניין הקיים לשם הרחבת הדירות בקומת הקרקע, ולתוספת קומה במפלס עליון מעל הדירות הקיימות להרחבתן. שינוי קווי הבניין.
הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים. הבנייה תהיה בהתאם לנספח הבינוי.

היתרי בניה

- <u>בקשה להיתר בניה מס' 87/611.5</u>

ביום 20.5.2015 אושרה בקשה להיתר בניה להרחבת יח"ד שבנדון.

להלן השטחים המבוקשים:

הקומה והמפלס בבנין	שטחים עיקריים			שטחי שירות		סה"כ שטחי הבנין	שטחים לא מקורים
	קיים	מוצע	סה"כ שטח עיקרי	ממ"ד	סה"כ שטחי שירות		
מרתף		282.15	282.15	50.85	50.85	333	
קומת קרקע	342.99		342.99		0	342.99	
ראשונה	345.23		345.23		0	345.23	
שניה		59.38	59.38	12	12	71.38	19.57
סה"כ	**688.22**	**341.53**	**1029.75**	**62.85**	**62.85**	**1092.6**	**19.57**

במסגרת הבקשה אושרה הקלה לבניה שלא בהינף אחד.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

7. **<u>המצב המשפטי</u>**

<u>נסח רישום מקרקעין</u>

תת חלקה	שטח במ"ר	כניסה	קומה	זכויות	החלק ברכוש המשותף	הערות
2	38.30	א	שניה	**בן לולו אסתר ומאיר**	5/40	- צו הריסה - הערה לפי תקנה 27(א) ו-126 לחוק לטובת הועדה המקומית לתו"ב י-ם - הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל - הערה על ייעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת העדה המקומית לתו"ב י-ם
7	38.30	ב	שניה	**בן לולו מאיר**	5/40	- הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל - הערה על ייעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת העדה המקומית לתו"ב י-ם

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

8. **<u>מהות ההשבחה</u>**

ההשבחה מחושבת בגין אישור התכנית וההקלה כדלקמן:

- תכנית 6541א'- למועד קובע 17.7.2013.
- אישור הקלת בניה במסגרת בקשה להיתר בניה מס' 87/611.5 עפ"י החלטת ועדת משנה לתו"ב ירושלים מיום **20.5.2015** להלן "המועד הקובע."

9. **<u>עמדות הצדדים</u>**

גורם ההשבחה	תת חלקה	השבחה עפ"י שמאי המבקש	השבחה עפ"י שמאי המשיבה
6541א	2	₪ 84,755	₪ 155,517
	7	₪ 84,755	₪ 150,132
הקלה	2	אין השבחה	₪ 42,414
	7	אין השבחה	₪ 40,945

10. **<u>תאור המחלוקות והכרעה</u>**

10.1. **<u>השבחה בגין תכנית 6541א (17.7.2013)</u>**

עמדת שמאי המשיבה

ההשבחה נובעת מהגדלת זכויות הבנייה.

הפחתה בגין בינוי חדש על ישן, אילוצי בנייה, פונקציונאליות, פגיעה בדירה הקיימת ותכנונה מחדש, הצורך בבינוי מדרגות חיבור פנימיות, העתקת תשתיות וכו' בשיעור 20%.

תינתן הפחתה לדחיה למימוש בגין בינוי בהינף אחד כנדרש בהוראות התב"ע בשיעור 20%.

בנוסף, תינתן הפחתה בגין שוליות בשיעור 10%.

מקדם שטח לאחסנה 50%

<u>מדרגות פנימיות</u>

אין לבצע הפחתה בגין מדרגות פנימיות, דין מדרגות פנימיות כדין מסדרון, שכן המדרגות משמשות לחיבור בין הקומות. בתקנות חישוב שטחים, שטחים אלכסוניים מחושבים רק פעם אחת (נגרעים משטח הקומה העליונה). להלן שומות מכריעות בהן נדונה הסוגיה:

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

1. שומתה של השמאית המכריעה נורית ג'רבי ברח' עוזיאל 80 גוש 30341 חלקה 339.
2. שומתו של השמאי המכריע שאול אשרת ברח' שדה חמד 20 בגוש 30068 חלקה 132
3. שומתו של השמאי המכריע בצלאל קציר ברח' סירני 7 בגוש 30414 חלקה 19 ת"ח 4.
4. שומתה של השמאית המכריעה גבע בלטר ברח' הרקפת 17 בגוש 30438 חלקה 4.

<u>פונקציונאליות</u>

אין צורך להפחית בקומת המרתף בגין פונקציונאליות היות וקומת המרתף אינה "קבורה" מתחת לקרקע והיא נהנית מאור ואוויר טבעיים ללא שום בעיה פונקציונאלית. יתרה מזאת, חלק מתוספות הבניה אף נהנות משימוש בשטחים המשותפים בחצר בשימוש פרטי.

<u>פטור לשטח עד 140 מ"ר</u>

לא הובא בחשבון פטור לדירות בבעלות משפחת בן לולו מאיר, ששטחן המצרפי במצב התכנוני הקודם עולה על 140 מ"ר. בהתאם לפסיקת בית המשפט העליון מיום 8.6.2014 **בבר"ם 6195/13 דפנה רביד נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים** בה נקבע כי במקרים בהם למבקש זכויות קיימות העולות על 140 מ"ר באותם המקרקעין אזי לא קיימת זכאות לפטור.

<u>ערכי שווי</u>

להלן עסקאות שבוצעו בסביבה:

תאריך	גוש וחלקה	כתובת	שטח במ"ר	מחיר	שווי למ"ר
14.4.2013	30435/25/7	איסלנד 20	150	₪ 2,180,000	₪ 14,533
9.4.2013	30435/8/6	החרצית 3	101	₪ 1,350,000	₪ 13,366
16.12.2013	30435/7/11	ניקרגואה 9	101	₪ 1,327,500	₪ 13,144
5.3.2013	30435/14/20	ניקרגואה 1	100	₪ 1,385,000	₪ 13,850
			ממוצע		**₪ 13,723**

יזמות	20%	
עלויות בנייה	5,500	₪
שווי מ"ר מבונה	**5,936**	**₪**

שווי מ"ר מבונה הנו 5,500 ₪.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

<u>תחשיב ההשבחה עפ"י שמאי המשיבה:</u>

מקדם הפחתה לאילוצים	0.8
מקדם הפחתה לשוליות	0.9
דחייה למימוש בתב"ע	0.8
מקדם התאמות	0.576

תת חלקה	דירה	שם הנישום	שטח התוספת	זיכוי מחסן	שטח אקויולנטי	התאמות	שווי מ"ר	השבחה
2	2	בן לולו מאיר	67.19	18.1	49.09	0.576	₪ 5,500	**₪ 155,517**
7	6	בן לולו מאיר	63.39	16	47.39	0.576	₪ 5,500	**₪ 150,132**

עמדת שמאי המבקש

התכנית מאפשרת הרחבת הדירה במפלס הדירה הקיימת ותוספת שטח למגורים בקומת המרתף.

בחישוב השווי הובאו בחשבון ההפחתות הבאות:

- הובאה בחשבון הפחתה למדרגות הפנימיות, כדלקמן:
  שטח מדרגות בקומת הדירה העיקרית בשטח של 2 מ"ר כשווי מ"ר בנוי.
  שטח מדרגות בקומת המרתף בשטח של 2 מ"ר כשווי מ"ר מבונה.
- הובא בחשבון מקדם הפחתה לפונקציונליות 0.8.
- דחיה למימוש - על מנת לבצע את ההרחבות ולשפץ את הדירה הקיימת יאלץ הדייר לפנות את דירתו למספר חודשים, לפיכך הובא בחשבון דחיה למימוש של 0.8.
- הובאה בחשבון הפחתה להתאמת בניה ישנה על חדשה לפי מקדם 0.8.

<u>פטור לדירה עד 140 מ"ר</u>

נקבע על ידי שמאי המשיבה כי למשפחת בן לולו אין פטור על הרחבת דירתה היות ולשתי הדירות שבבעלותה בבניין יש שטח כולל העולה על 141 מ"ר. נושא זה עלה בוועדת ערר אצל עו"ד גלעד הס במקרה של דירה במעלות דפנה 118 (משפחת גדיניאן). הבעלים טען כי על הדירה העיקרית שלו מגיע לו פטור ועל הדירה הנוספת לא. עו"ד הס קבע כי הנושא נמצא לפתחו של בג"צ בעניין דומה של עתירה שהגישה משפחת ברזילי ופסק כי גדיניאן יכול לשמור לעצמו את הזכות לשוב לוועדה במידה ובג"צ יפסוק כי מגיע פטור על הדירה העיקרית גם כאשר יש שתי דירות בבעלות, על אותה חלקה. יש לפסוק ברוח דברים אלה.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

ערכי שווי

בניתוח שווי הקרקע הובאו בחשבון הפרמטרים הבאים:

שווי מ"ר בנוי	14,500 ₪ - 11,000 ₪	
שווי מ"ר בנוי בממוצע	12,750	₪
הפחתה בגין תשלום היטל השבחה בנכסי ההשוואה	5%	
שווי מ"ר בנוי לאחר הפחתה	**12,000**	**₪**

רווח יזמי:

רווח יזמי מקובל	20%
רווח יזמי בתוספת מע"מ	23%
רווח יזמי בתוספת מע"מ כולל מגבלות בגלל הצורך לפינוי הדירה	**26%**

עלויות בניה:

חישוב עלויות בניה מתוך המאגר המשולב לפי עלות למ"ר בשנת 2004 בשיתוף "ענבל" חברה לביטוח ואיגוד שמאי הביטוח בישראל.

עלויות בניה רוויה לבניין רגיל בן 3-4 קומות ללא מעלית לפי רמת בניה שכיחה, כמפורט להלן:

יסודות,שלד,בטון,מעטפת גג	1,358	₪
חלוקת פנים ותגמירים	825	₪
מערכת אינסטלציה	204	₪
מע' חשמל, טלפון, וכבלים	301	₪
פיתוח חצר כולל גינון	73	₪
אחר	1,105	₪
סה"כ עלות למ"ר כולל מע"מ	3,865	₪

הצמדה למדד תשומות הבניה בין תאריך הפורסום ועד למועד הקובע (31.12.2004-2.7.2013)	35%	
עלות בניה למ"ר מוצמד	5,218	₪
במעוגל	**5,500**	**₪**

שווי מ"ר בנוי	12,000	₪
הפחתת יזמות ומע"מ	26%	
עלויות בניה	5,500	₪
שווי מ"ר מבונה	**4,024**	**₪**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

תחשיב ההשבחה עפ"י שמאי המבקש:

דירה	שם הנישום	שטח תוספת במ"ר	זיכוי מחסן	סה"כ שטח אקויולנטי	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי הזכויות לתוספת לפני הפחתות
2	בן לולו מאיר ואסתר	67.19	18.1	49.09	₪ 4,024	₪ 197,538
7	בן לולו מאיר	67.19	18.1	49.09	₪ 4,024	₪ 197,538

הפחתה למדרגות פנימיות:

שטח מדרגות פנימיות	2.00 מ"ר
שווי מ"ר בנוי	₪ 12,000
סה"כ הפחתה	₪ 24,000

שטח מדרגות פנימיות	2.00 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	₪ 4,024
סה"כ הפחתה	₪ 8,048

סה"כ הפחתה למדרגות פנימיות **₪ 32,048**

דירה	שם הנישום	סה"כ שווי הזכויות לתוספת לפני הפחתות	הפחתה למדרגות פנימיות	מקדם פונקציונאליות	מקדם בינוי חדש על ישן	דחיה למימוש	השבחה
2	בן לולו מאיר ואסתר	₪ 197,538	₪ 32,048	0.8	0.8	0.8	**₪ 84,755**
7	בן לולו מאיר	₪ 197,538	₪ 32,048	0.8	0.8	0.8	**₪ 84,755**

הכרעה

תכנית 6541א' אפשרה את הרחבת הדירות הקיימות במבנה.

עפ"י הוראות התכנית הרחבת הדירות תבוצע בכל הבנין בהינף אחד.

הפחתות:

- שטח המדרגות - אני סבורה כי המדרגות הפנימיות מהוות חלק אינטגרלי משטח הדירה ועל כן אין להפחית את שטחם בחישוב ההשבחה.
- שוליות – בהתחשב במאפייני הסביבה ובשטח הדירות המתקבלות לאחר ההרחבה בהיקף של כ - 160 מ"ר אני מקבלת את טענת שמאי המבקש כי יש לבצע הפחתה בגין שוליות לשטחים הנוספים בשיעור של 0.8.
- פונקציונאליות – תוספת הזכויות בדירות הנדונות הינה באמצעות תוספת קומה תחתונה המצורפת לדירה הקיימת ויוצרת דירת דופלקס. הקומה הנוספת מתוכננת לכלול חדרי שינה ואילו הקומה הקיימת מתוכננת לכלול סלון ומטבח. בהתחשב בצורת הבינוי ובאפשרויות הניצול של הזכויות אני סבורה כי אין מגבלה של פונקציונליות.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

- עלויות התאמה ומקדם בינוי חדש על ישן – בהתחשב בעלויות ההתאמה הנדרשות, אני מקבלת את הסכמת הצדדים למקדם הפחתה 0.8 בגין בינוי חדש על ישן.
- דחיה למימוש – בהתחשב בהוראה בתכנית הקובעת כי הבניה תבוצע בהינף אחד, בשל הצורך בהסכמת השכנים לביצוע ההרחבות ביחד, אני מקבלת את הסכמת הצדדים כי יש להביא בחשבון הפחתה לדחיה למימוש בשיעור 80%.

<u>מקדמי שווי</u>

אחסנה – אני מקבלת את הסכמת הצדדים כי יש להביא בחשבון מקדם של 0.5 לשטחי המחסנים במצב הקודם.

שטחי התוספת במצב החדש - בהתחשב בעובדה שחלק מהשטחים העורפיים מוגבלים מבחינת אור ואוורור (מצריכים הקמת חצר אנגלית), יובאו בחשבון השטחים במקדם 0.85.

<u>פטור עד 140 מ"ר</u>

שמאי הצדדים חלוקים האם חל פטור מהיטל ההשבחה בדירות הנדונות.

עפ"י החלטת **ועדת ערר (י-ם) 064/13 הרצברג משה ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** קבעה ועדת ערר כי:

"התכלית הסוציאלית מצד אחד והשתתפות הקהילה מהצד השני מכוונים את הפרשנות הנדרשת להוראות סעיף 19(ג)(1), אך תכליות אלו אינן יכולות להכתיב פתרון שאין לו כל עיגון בלשון החקיקה.

כך, למשל, פתרון אידיאלי להגשמת התכלית דלעיל היה לדרוש מכל תא משפחתי הצהרת הון, ועל סמך הצהרת ההון לבחון האם ההון החיובי של המשפחה עולה על שווי דירה בת 140 מ"ר ממוצעת או נופל ממנו, ולפי זה לקבוע את הזכאות או העדר הזכאות לפטור. אלא כאשר אין בלשון החוק עיגון כלשהו לטכניקה שכזו, הרי ברור כי לא ניתן לדרוש מהפרט הצהרת הון ומכאן לא ניתן לשלול מפרט אשר לו כסף רב בבנק (אך אף לא דירה אחת) את הפטור לפי סעיף 19(ג)(1). לפיכך, יש לנסות להגשים את התכליות דלעיל, הן הסוציאלית והן שיתוף הקהילה בהתעשרות הפרט, באמצעות העיגון התחיקתי הקיים.

אנו סבורים כי הפרשנות הנכונה המגשימה בצורה הטובה ביותר את שתי התכליות לעיל, ואשר עדיין ניתן למצוא לה עיגון בלשון החוק, או למצער בפסיקה, הינה הגבלת הפטור לפי הזכויות שיש לתא המשפחתי במקרקעין

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

ולא ביחידות הדיור. לפיכך, לטעמנו, לא ניתן לשלול את הפטור לפי סעיף 19(ג)(1) מתא משפחתי לו יש יותר מדירת מגורים אחת.....

"....נבהיר כי הגבלת הפטור כך שיחול רק על בעל זכות בדירה אחת בלבד מעוררת קשת אדירה של סוגיות אשר מוסדרות במסגרת דיני מיסוי מקרקעין ואשר אין להן כל מענה, ולו ברמז, בתוספת השלישית.

".....נציין, כי בית המשפט הנכבד בעניין צרי השאיר בצריך עיון את הסוגיה של פטור למספר דירות אשר אף אחת מהן לא עוברת את המ"ר הקבועים בסעיף:

" שאלה היא אם יש מקום לפטור על כמה דירות, אם שטחן המצטבר אינו עולה על מגבלת המטרים שבסעיף, אך לעת עתה, משלא העלוה הצדדים, אשאיר שאלה זו בצריך עיון."

בכל מקרה, כאמור, בית המשפט העליון, קבע באופן חד משמעי כי לפטור אחד זכאי התא המשפחתי גם כאשר יש לו דירות נוספות. בנסיבות המפורטות לעיל, אנו קובעים כי לא ניתן לשלול זכאות לפטור רק מהטעם כי האזרח הינו בעל יחידת דיור נוספת, או רכוש נוסף אחר."

"אם קיימות לתא המשפחתי מספר דירות באותם המקרקעין, הרי מצרפים את סך המ"ר הקיים בדירות אלו, והפטור יינתן רק על ההפרש בין סך המ"ר הקיים ועד ל- 140 מ"ר."

כפי שציין שמאי המשיבה הוגש ערעור על החלטת ועדת ערר לבית המשפט שנידון במסגרת **בעמ"נ 67521-10-13**.

בפס"ד **בר"ם 6195/13 דפנה רביד נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים** התייחסה השופטת ברק ארז לסוגיה בהערת אגב כהאי לישנא:

"אני מוצאת לנכון להוסיף כי ברקע הדברים הטרידה אותי העובדה כי הוראות החוק, ופירושן הנוהג, מביאות למצב שבו יינתן פטור מהיטל השבחה למי שבבעלותו נכסים נוספים רבים שאינם משמשים למגורים, כאשר הנישום מתגורר בפועל בדירה קטנה (ששטחה נופל מ-140 מ"ר), שהיא דירת המגורים העיקרית שלו. לכאורה, במצב דברים זה ייתכן ויינתן לנישום פטור מתשלום היטל השבחה אם ירצה להרחיב את דירת המגורים שלו או לבנות דירה נוספת על קרקע ריקה, על אף שיש בבעלותו נכסים נוספים. זאת, למרות שתכלית החקיקה –

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

הענקת הפטור מטעמים חברתיים על מנת לסייע לאנשים הזקוקים להרחבה של דירת מגוריהם – אינה חלה כאן. תוצאה זו אינה נובעת מן ההכרעה במקרה זה, אלא מבחירתו של המחוקק להגדיר את הזכאות להיטל השבחה רק על בסיס של הגבלת שטח ובאופן שאינו תלוי בשאלות שעניינן היקף הנכסים הכללי של הנישום – בשונה מן הכללים בכל הנוגע למס שבח מקרקעין (חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 עוסק במסגרת הפרק החמישי 1 שכותרתו היא פטור לדירת מגורים מזכה (סעיפים 49-49ח) בהסדרה רחבה של הפטור בגין דירת מגורים מזכה ומגבלותיו). בבחירה חקיקתית זו לא ניתן להתערב – הן מאחר שהיא עניין שבמדיניות המסור למחוקק עצמו והן משום שיישום שלה מחייב הסדרה חקיקתית של פרטיה (למשל, הגדרה של תקופת הזמן שביחס אליה נבחן היקף הבעלות בנכסים נוספים). יחד עם זאת, לשיטתי הגיעה העת שהמחוקק ייתן דעתו על סוגיה זו לצורך הגשמת המטרות החברתיות של הפטור וחתירה להרמוניה חקיקתית."

לאור קביעת ועדת ערר ועמדת הפסיקה לא ניתן לשלול את זכאותם של בעלי הדירה לפטור בשל העובדה כי ברשותם דירה נוספת במקרקעין. יש לצרף את סך המ"ר הקיים בדירות אלו, והפטור יינתן רק על ההפרש בין סך המ"ר הקיים ועד ל-140 מ"ר. אולם, היות ובמצב הקודם שטח הדירות יחד גדול מ – 140 מ"ר, הבעלים אינו זכאי לפטור בגין דירות אלו.

ערכי שווי

לאור העסקאות אותן הציג שמאי המשיבה, עולה כי שווי מ"ר בנוי בסביבת הנכסים הנו כ- 13,500 ₪. אני סבורה כי חלק מנכסי ההשוואה מגלמים זכויות לבניה אשר טרם מומשו, ועל כן אני מקבלת את ההפחתה אותה ביצע שמאי המבקש בשיעור 5%.

יש להפחית משווי מ"ר בנוי יזמות, אני סבורה כי בהתחשב בגיל הדירות בסביבה שיעור היזמות הינו שחוק ומוערך בכ – 15% בלבד.
אני דוחה את טענות שמאי המבקש כי יש להפחית בגין הצורך לפינוי הדירה בשיעור 3% נוספים היות וההפחתה בגין "בינוי חדש על ישן" מגלמת בתוכה הן את ההתאמות הדרושות להתאמת הבנייה החדשה לבנייה הקיימת והן את מגבלות השימוש בנכס בתקופת הבנייה.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

בנוסף לכך אני מקבלת את הסכמת הצדדים כי עלות בניה הנה 5,500 ₪.

שווי מ"ר בנוי	13,500	₪
הפחתה לזכויות בניה	5%	
שווי מ"ר בנוי ללא זכויות בניה	12,825	₪
יזמות 15%	11,152	₪
עלות בניה	5,500	₪
שווי מ"ר מבונה	**5,652**	**₪**

לפיכך, אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה כי השווי הינו 5,500 ₪ למ"ר מבונה.

<u>השטח לחישוב ההשבחה</u>

במצב הקודם היו בבנין 8 מחסנים, מאחר והמחסנים אינם מוצמדים לדירות ברישום הבית המשותף, הובא בחשבון כי לכל אחת מהדירות מיוחס מחסן אחד בשטח של 20.0605 מ"ר (עפ"י חלק שווה לכל אחת מהדירות ברכוש המשותף)

במצב החדש - שטח התוספת בקומה התחתונה יתבסס על חישוב השטחים בתכנית הבקשה להיתר בניכוי 4.485 מ"ר שטח מילוי שנכלל בשטח העיקרי ובניכוי ממ"דים.

<u>להלן תחשיב ההשבחה:</u>

תת חלקה 2

<u>מצב קודם</u>

מפלס	שמוש	שטח	מקדם	סה"כ
מפלס 0.00	מגורים	85.36	1	85.36
מפלס -3.00	מחסן	20.06	0.5	10.03
סה"כ				**95.39**

<u>מצב חדש</u>

שטח מפלס 3.00- לפי חישוב שטחים בקשה להיתר	83.83	
ממ"ד	12.50	
שטח מילוי	4.49	
סה"כ שטח תוספת עיקרי	**66.84**	

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

מפלס	שימוש	שטח	מקדם	סה"כ
מפלס 0.00	מגורים	85.36	1	85.36
מפלס -3.00	מגורים	66.84	0.85	56.814
סה"כ				**142.17**

הפרש		46.78
בינוי חדש על ישן		0.80
דחיה		0.80
שוליות		0.80
שווי מ"ר מבונה	₪ 5,500	
השבחה	**₪ 131,743**	

תת חלקה 7

<u>מצב קודם</u>

מפלס	שמוש	שטח	מקדם	סה"כ
מפלס 0.00	מגורים	85.74	1	85.74
מפלס -3.00	מחסן	20.06	0.5	10.03
סה"כ				**95.77**

<u>מצב חדש</u>

שטח מפלס 3.00- לפי חישוב שטחים בקשה להיתר	80.18
ממ"ד	12.50
שטח מילוי	4.49
סה"כ שטח תוספת עיקרי	63.20

מפלס	שמוש	שטח	מקדם	שטח אקוויולנטי
מפלס 0.00	מגורים	85.74	1	85.7
מפלס -3.00	מגורים	63.20	0.85	53.7
סה"כ				**139.5**

הפרש		43.69
בינוי חדש על ישן		0.80
דחיה		0.80
שוליות		0.80
שווי מ"ר מבונה	₪ 5,500	
השבחה	**₪ 123,018**	

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

10.2. **<u>השבחה בגין הקלה (20.5.2015)</u>**

עמדת שמאי המשיבה

בהתאם להוראות התכנית הבנייה אמורה להתבצע "בהינף אחד", דהיינו בינוי משותף ובו זמנית של כלל דיירי הבניין (ולא מהקרקע כלפי מעלה). ההשבחה נובעת מיצירת זמינות למימוש זכויות הבנייה מכוח התב"ע.

הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 20% בגין דחיה למימוש לצורך התארגנות הדיירים.

מקדם ההשבחה בגין יצירת זמינות לזכויות כתוצאה מאישור ההקלה הנו 20%.
בתגובה לטענת שמאי המבקש כי יש להעניק פטור לדירות של משפחת בן לולו היות והן ממוקמות בקומת הקרקע ולכן לא נדרשת הקלה למימוש הזכויות, סבור שמאי המשיבה כי הוראות התב"ע הן "בניה בהניף אחד" דהיינו בנייה יחד של כל הבניין, ולא בניה מלמטה כלפי מעלה, ולפיכך על מנת לממש את זכויות הבניה ללא תלות בשכנים עליו לבקש הקלה.

<u>ערכי שווי</u>

להלן עסקאות שבוצעו בסביבת הנכס:

תאריך	גוש וחלקה	כתובת	שטח במ"ר	מחיר	שווי למ"ר
6.2015.	30435/14/19	ניקרגואה 1	110	₪ 1,450,000	₪ 13,182
4.2015.	30435/18/9	איסלנד 17	94	₪ 1,395,000	₪ 14,840
7.2014.	30435/18/18	איסלנד 17	89	₪ 1,260,000	₪ 14,157
				ממוצע	**₪ 14,060**

יזמות	20%	
עלויות בנייה	₪ 5,500	
שווי מ"ר מבונה	**₪ 6,217**	
מעוגל	**₪ 6,000**	

שווי מ"ר מבונה הנו 6,000 ₪.

<u>תחשיב ההשבחה עפ"י שמאי המשיבה:</u>

מקדם הפחתה לאילוצים	0.8
מקדם הפחתה לשוליות	0.9
דחייה למימוש בתב"ע	0.2
מקדם התאמות	0.144

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

תת חלקה	דירה	שם הנישום	שטח התוספת	זיכוי מחסן	שטח אקויולנטי	התאמות	שווי מ"ר	השבחה
2	2	בן לולו מאיר	67.19	18.1	49.09	0.144	₪ 6,000	**₪ 42,414**
7	6	בן לולו מאיר	63.39	16	47.39	0.144	₪ 6,000	**₪ 40,945**

עמדת שמאי המבקש

ההקלה לא פורסמה כנדרש ועל כן אין לחייב בגינה תשלום היטל השבחה. אין לחייב אלא על פי דין, היות וההקלה לא פורסמה אין חוקיות לחייב בגין "הקלה".

לחילופין, הדירות של משפחת בן לולו ממוקמות בקומת הקרקע ולא הייתה שום מניעה לקבל היתר בניה, גם אם השכנים מעליהם לא רצו לבנות, כפי שנעשה באין ספור מקרים בירושלים.

לפיכך, **אין השבחה**

הכרעה

הוראות התכנית בסעיף 7.1: *"הבניה תבוצע בהיקף אחד, לא תותר בניה בשלבים"*, משמעות ההוראה היא כי יש לבנות את כל ההרחבות המותרות מתוקף התכנית יחד, איני מקבלת את עמדת שמאי המבקש כי הכוונה היא לבניה מלמטה כלפי מעלה, ועל כן יש לחייב גם את הדירות אשר ממקומות בקומת הקרקע בגין אישור הקלה זו.

באשר לאופן פרסום ההקלה, עפ"י המסמכים שהוצגו בפני (מודעות פרסום בעתונות, אישור החלטת הועדה, דו"ח תהליכים של הועדה המקומית וכיו"ב) עולה כי ההקלה פורסמה כראוי ובהתאם להוראות החוק.

אני סבורה כי ההקלה יוצרת זמינות לזכויות הבניה ללא תלות בבנייה של השכנים. ההשבחה תובא בחשבון במקדם השבחה של 20%.

<u>ערכי שווי</u>

בהתחשב בעסקאות שהוצגו ע"י שמאי המשיבה אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה כי שווי מ"ר בנוי הנו 14,000 ₪. בניתוח שווי הקרקע בוצעו התאמות כמפורט בסעיף 10.1 לעיל לניכוי פוטנציאל לזכויות בניה נוספות.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

שווי מ"ר בנוי	14,000	₪
הפחתה לזכויות בניה	5%	
שווי מ"ר בנוי ללא זכויות בניה נוספות	13,300	₪
יזמות	15%	
עלויות בנייה	5,500	₪
שווי מ"ר מבונה	**6,065**	**₪**

לפיכך שווי מ"ר מבונה הינו **6,000 ₪.**

להלן תחשיב ההשבחה:

תת חלקה	דירה	שם הנישום	שטח אקויולנטי להשבחה	הפחתות - שוליות, בינוי חדש על ישן ודחיה	מקדם השבחה	שווי מ"ר	השבחה
2	2	בן לולו מאיר	46.78	0.512	0.2	₪ 6,000	**₪ 28,744**
7	6	בן לולו מאיר	43.69	0.512	0.2	₪ 6,000	**₪ 26,840**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

11. **<u>השומה</u>**

לאור כל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס נשוא חוות הדעת, הינה כדלקמן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	תת חלקה	השבחה		היטל השבחה	
א6541	17.7.2013	2	131,743	₪	65,872	₪
		7	123,018	₪	61,509	₪
הקלה	20.5.2015	2	28,744	₪	14,372	₪
		7	26,840	₪	13,420	₪

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כחוק.

בכבוד רב,

גבע בלטר

שמאית מקרקעין MBA

שמאית מכריעה

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com