30 בדצמבר 2012

מספרנו : 12 / 309 15

לכבוד
צור מנשה
באמצעות שאול דבי
שמאי המבקשים
irnamel@gmail.com

א.נ.,

לכבוד
הועדה המקומית לתו"ב תל-אביב-יפו
באמצעות שמואל פן
שמאי הועדה המקומית (המשיבה)
spenn@netvision.net

א.נ.,

"שומה מכרעת" להיטל השבחה
גוש 6636, חלקה 345 תת חלקה 1
רח' קהילת ורשה 83 בתל-אביב

1. מטרת השומה:

מטרת השומה היא הכרעה במחלוקת בין שמאי הועדה המקומית לבין שמאי המבקשים בנכס, באשר לגובה ההשבחה הנובעת מאישור תכנית כמפורט בסעיף 2 שלהלן עקב מימוש בנכס הנדון.

2. המועדים הקובעים:

תכנית	פרסום תוקף	מועד קובע
1680	10/12/1981	10/12/1981
2204	22/08/1985	06/09/1985
"ע"	28/11/1985	13/12/1985
"ג"	21/04/1994	06/05/1994
2691	11/02/1997	26/02/1997
"ע/1"	18/03/2003	02/04/2003
2204א'	01/07/2003	16/07/2003
"ג/1"	20/08/2007	04/09/2007
3570	16/06/2008	01/07/2008

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

3. <u>מועד הדיון:</u>

הדיון בנוכחות שמאי הצדדים נערך במשרד השמאי המכריע בתאריך 30/10/2012.

4. <u>מועד הביקור בנכס:</u>

הביקור בסביבת הנכס נערך ללא נוכחות שמאי הצדדים ביום 30.12.2012
הביקור נערך ע"י: מנחם מלוכנא, שמאי מכריע

5. <u>עיקר המסמכים שהוגשו:</u>

5.1 עמדת הועדה המקומית מפורטת בחוות דעת שהוכנה ע"י השמאי שמואל פן מיום 01/05/2012. ומסמך תגובה לשומת שמאי המבקשים (לרבות נספחים) מיום 20/07/2012. כמו כן, בתאריך 17/12/2012 הועבר כתב התחייבות (ללא ציון תאריך) בין מדור היטל השבחה של עיריית תל-אביב – יפו ובין מנסור אולגה.

5.2 עמדת המבקשים מפורטת בחוות דעת שהוכנה ע"י השמאי שאול דבי מיום 20/06/2012 (לרבות נספחים).

6. <u>פרטי המקרקעין:</u>

גוש	:	6636
חלקה	:	345
תת חלקה	:	1
שטח החלקה הרשום	:	688.00 מ"ר
סוג הנכס	:	יח"ד בקומת הקרקע במבנה טורי בן 2 קומות
כתובת	:	רח' קהילת ורשה 83, תל-אביב

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

7. <u>תאור הנכס והסביבה:</u>

הנכס הינו דירת מגורים הכוללת יציאה לחצר, בקומת הקרקע הפינתית בכניסה הצפונית המזרחית. המבנה טורי בן 2 קומות הממוקם ברחוב קהילת ורשה, תל-אביב. רחוב קהילת ורשה הינו רחוב חד סטרי שתחילתו ברח' הדר יוסף אליו הוא מסתעף גם בסופו. הפיתוח העירוני מלא.

הסביבה הינה שכונת הדר יוסף המהווה אזור המאופיין ברובו בבניה צמודת קרקע לצד בניה רוויה.
המגרש בשטח של 688 מ"ר רשום, בצורה מלבנית עם חזית של כ- 26.5 מ' לרחוב קהילת ורשה ועומק ממוצע של כ- 25 מ'.

8. <u>המצב התכנוני:</u>

8.1 התכניות החלות במצב התכנוני הקודם:

תכנית 254 – פורסמה למתן תוקף בי.פ 321 מיום 26/11/1953:
בהתאם לתשריט התוכנית החלקה הנישומה ביעוד אזור מגורים א/2. בהתאם להוראות התוכנית באזור מגורים א/2 מותרת בניה בשיעור של 25% משטח המגרש לכל קומה ובשתי קומות.

תכנית 1680 – פורסמה למתן תוקף בי.פ 2770 מיום 10/12/1981:
התוכנית מאפשרת בניה של חדרי יציאה לגג בשטח של עד 23 מ"ר ברוטו לכל דירה במפלס העליון. לא תותר יציאה לגג על גג של קומה חלקית, במבנים בני קומה אחת או שתי קומות.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

תכנית 2204 – פורסמה למתן תוקף בי.פ 3240 מיום 22/08/1985:

התוכנית משנה את יעוד החלקה הנישומה מאזור מגורים א/2 לאזור מגורים 4 בו ניתן לבנות בניין מטיפוס "G". להלן ההוראות הרלוונטיות לבניין מטיפוס "G":

קומה	אחוזי בניה	מספר יח"ד
קרקע - קומת עמודים	15%	-
א'	45%	3
ב'	40%	3
ג'	35%	3
ד'	30%	3 דופלקסים
ה'	25%	
סה"כ	**175% (עיקרי קומות א'-ה')**	**12**

בקומת הקרקע יבנה חדר מדרגות ומעלית, חדר אשפה, מחסן ואפשרות למקלט על קרקעי. לא יותרו שימושים אחרים.

קומת המרתף בגובה 2.20 מ' תשמש למבנה עזר כגון: מקלט וחדר הסקה. לא יתאפשר שימוש אחר בקומת מקלט.

כל קומה תהיה מתוכננת בנסיגה של 2.0 מ' בחזית הבניין ובליטה של 0.6 מ' בעורף הבניין (בניה מדורגת).

גודל ממוצע של דירה בטיפוס "G" הינו 87.5 מ"ר.

תכנית "ע" – פורסמה למתן תוקף בי.פ 3275 מיום 28/11/1985:

מטרת התכנית לקבוע הוראות בדבר בניית מרתפים והשימוש בהם.

ע"פ הוראות התכנית, תותר הקמת קומת מרתף אחת בגודל קומה טיפוסית.

השימושים המותרים: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, אולם למשחקים לילדים, בתנאי שיירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף.

את יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה. לא יותרו מגורים במרתף, גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.2 מ'.

מותר יהיה לבנות יותר מקומת מרתף אחת בתנאי שתשמש רק את צרכי החניה.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

תכנית "ג" – פורסמה למתן תוקף בי.פ 4208 מיום 21/04/1994:

התוכנית מאפשרת בניה של חדרי יציאה לגג בשטח של עד 23 מ"ר לכל דירה במפלס העליון. לא תותר בניית חדר יציאה לגג במקרה שהקומה העליונה חלקית ומהווה פחות מ-90% מהקומה שמתחתיה.

תכנית 2691 – פורסמה למתן תוקף בי.פ 4490 מיום 11/02/1997:

מטרת התוכנית הינה שיפור יישום תכניות הרחבות הדיור בעיר ע"י הגמשת ההוראות לביצוע ההרחבות. סעיף 9 (א) להוראות התוכנית קובע: "הועדה המקומית רשאית לאפשר הרחבה גם באופן שאינו תואם את נספח הבינוי, אם קיים, בתנאי שמירה על התחום המותר לבניה ועל שטח ההרחבה המקסימאלי הרשום בתוכנית הראשית". במקרה זה, תוכנית 2204 מוגדרת כתוכנית הראשית.

8.2 התכניות החלות על המקרקעין במצב התכנוני החדש:

תכנית "ע1" – פורסמה למתן תוקף בי.פ 5167 מיום 18/03/2003:

התכנית מאפשרת בנית 2 קומות מרתף בתכסית של עד 80% משטח המגרש ובתנאים מסוימים בתכסית בשיעור 100% משטח המגרש. גובה קומת מרתף עליונה והקומה שמתחתיה – 4 מ'. התכליות המותרות: שטחי שרות כלליים, שטחים נלווים, מחסן דירתי בשטח של 12 מ"ר ליח"ד.

תכנית 2204א' – פורסמה למתן תוקף בי.פ 5201 מיום 01/07/2003:

התוכנית מבטלת חלק מהוראות תוכנית 2204 וקובעת הוראות חדשות בכדי להקל על יישום הבניה באזור וכדלקמן:

- יבוטלו הוראות בדבר "קווי בנייה מינימליים לקומה" (דירוג המבנה) בטיפוס "G".
- יבוטלו הוראות המתייחסות להתפלגות יח"ד לקומות.
- יבוטלו הוראות לגבי אחוזי בניה מקסימליים לקומה.
- תותר בניה בגובה של עד 5 קומות מעל קומת כניסה ו-2 קומות מרתף עד גבול מגרש.
- תכסית מקסימלית לקומה הינה 50% משטח המגרש.
- יותרו חדרי יציאה לגג מתוקף תוכנית "ג".

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

תכנית "ג1" – פורסמה למתן תוקף בי.פ 5705 מיום 20/08/2007:

התכנית מאפשרת בנית חדר יציאה לגג בתנאי ששטח הקומה העליונה הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה. השטח הבנוי המרבי של חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר, כולל היטל המדרגות וכולל כל שטחי השירות השייכים לדירה (כולל שטח מרחב דירתי מוגן, אם ייבנה).

בבנייה בשלבים - תכסית הבניה המרבית הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו או 40 מ"ר לדירה, הקטן מביניהם.

בבנייה בו זמנית - תכסית הבניה המרבית הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו.

גובה חדר יציאה לגג יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.0 מ'.

בבניינים חדשים יותר צרוף שטחי הבניה על הגג לדירות גג. שטח דירת הגג לא יפחת מ – 80 מ"ר כולל כל שטחי השירות הבנויים בדירה.

תכנית 3570 – פורסמה למתן תוקף בי.פ 5818 מיום 16/06/2008:

התוכנית קובעת הוראות נוספות לבניה במגרש הנישום וכדלקמן:

- התוכנית מוסיפה זכויות בנייה עיקריות אותן ניתן היה לבקש בהליך של הקלה בסך 16% ובסה"כ 191% שטחים עיקריים למגרש.
- התוכנית קובעת כי במגרש הנדון ניתן לבנות 20 יח"ד[1].
- כל יח"ד בשטח מינימאלי ממוצע של 70 מ"ר.
- סה"כ קומות בבניין 7 קומות מעל קומת כניסה. הועדה תתיר קומה נוספת במידה ושוכנעה כי הדבר דרוש למימוש יח"ד.
- בקומת הכניסה תותר בנייתן של דירות גן.
- לשטח המגרש הנישום תצורף, לאחר הסכם עם אגף נכסי עיריית תל-אביב -יפו, מחצית משטח חלקה 479 וזכויות הבניה יחושבו משטח המגרש החדש לאחר צירוף השטח כאמור.

[1] בהתאם להוראות התוכנית במצב הקודם ניתן היה לבנות 14 יח"ד.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

9. <u>היתרי בניה:</u>

היתר מס׳ 838 מיום 21/11/1954 להקמת 8 יח״ד בבניין בן 2 קומות.

10. <u>זכויות משפטיות:</u>

בהתאם למידע שהופק באמצעות האינטרנט מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל-אביב – יפו, מיום 04/03/2012 עולים הפרטים הבאים:

גוש	: 6636	
חלקה	: 345	
תת חלקה	: 1	
שטח החלקה הרשום	: 688.00 מ״ר	
החלק ברכוש המשותף	: 2/16	
בעלות	: קק״ל	
חכירה מהוונת	: מנסור מנשה	1/2
	: מנסור אולגה	1/2

הערה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין מיום 14/02/2012 לטובת אשור יוסף משה ואיילת על כל החוכרים.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

11. <u>עיקר עמדות הצדדים:</u>

הנושא	שמאי המבקשים	שמאי הועדה
	תכנית 1680 - מועד קובע 25/12/1981	
השבחה	התוכנית מהווה חלק מהמצב הקודם	אין התייחסות לעניין השבחה
	תכנית 2204 - מועד קובע 06/09/1985	
השבחה	טענת סף: הנישום רכש את זכויותיו במקרקעין בשנת 2000 ולכן לא היה בחזקת נישום במועד הקובע. התוכנית מהווה חלק מהמצב הקודם	טענת סף: הנישום רכש את זכויותיו במקרקעין בשנת 2000 ולכן לא היה בחזקת נישום במועד הקובע. התוכנית מהווה חלק מהמצב הקודם
	תכנית "ע" - מועד קובע 13/12/1985	
השבחה	התוכנית מהווה חלק מהמצב הקודם	התוכנית אינה משביחה
	תכנית "ג" - מועד קובע 06/05/1994	
השבחה	התוכנית מהווה חלק מהמצב הקודם טענה חלופית: זכות לחדר יציאה לגג קיימת מתוקף תוכנית 1680 – אין השבחה	בהתחשב בבינוי המדורג אין אפשרות לממש תוכנית זו – אין השבחה
	תכנית 2691 - מועד קובע 26/02/1997	
השבחה	התוכנית מהווה חלק מהמצב הקודם אין התייחסות לעניין השבחה	אין התייחסות לעניין השבחה
	תכנית "ע/1" - מועד קובע 02/04/2003	
השבחה	התוכנית אינה משביחה	סה"כ השבחה בהתחשב בפטור: 1,485 ₪
	תכנית 2204א' - מועד קובע 16/07/2003	
השבחה	זכות לחדר יציאה לגג קיימת מתוקף תוכניות 1680 ו – "ג" – אין השבחה	סה"כ השבחה בהתחשב בפטור: 9,488 ₪
	תכנית "ג/1" - מועד קובע 04/09/2007	
השבחה	התוכנית אינה משביחה	סה"כ השבחה בהתחשב בפטור: 13,644 ₪
	תכנית 3570 - מועד קובע 01/07/2008	
השבחה	התוכנית אינה משביחה	סה"כ השבחה בהתחשב בפטור: 129,587 ₪

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

12. עיקרי נתוני השוואה שנמסרו ע"י הצדדים:

12.1 שמאי הועדה:

מחשב את ההשבחה בכלל התוכניות עפ"י שווי שנקבע בשומות מכריעות וכדלקמן:

תאריך	שמאי מכריע	גוש	חלקה
25/03/2010	רן וירניק	6636	353
29/12/2009	שמואל רוזנברג	6636	253

את ההשבחה עקב אישור תוכנית 2204 השמאי קובע בהתאם לשומה מיום 08/01/1985.

12.2 שמאי המבקשים:

לא נמסרו נתוני השוואה.

13. עקרונות גורמים ושיקולים / ההכרעה:

קוים דיון במשרדי לשמיעת טענות הצדדים, נערך ביקור בנכס, עיינתי בתכניות השונות במסמכים ובחוות הדעת שהוגשו לעיוני, בהסתמך על כך הגעתי לכלל דעה ולמסקנות כדלקמן:

חוות הדעת מושתתת על הנחיות בית המשפט העליון – פס"ד ציון פמיני נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (רע"א 4217) אשר קבע ב- 22/10/2006 כי "שיטת המדרגות" המחשבת את ההשבחה לכל תכנית בנפרד לעומת התכנית הקודמת לה, היא השיטה הנכונה לקבוע את ההשבחה.

בסעיפים בהם חישוב ההשבחה מתבסס על תוספת זכויות בלבד, ולא על חישוב שווי מצב חדש כולל זכויות הבנייה הנוספות לעומת שווי זכויות הבנייה במצב הקודם, דרך החישוב נבחרה לאחר בדיקה כי תוספת הזכויות כאמור איננה משפיעה או מושפעת מנתוני שווי זכויות המקרקעין במצב הקודם.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

טענת סף

שמאי המבקשים :

לשמאי המבקשים טענת סף לפיה הנישום רכש את זכויותיו במקרקעין בשנת 2000 ולכן לא היה בחזקת נישום במועדים הקובעים של תוכניות שאושרו למתן תוקף עד מועד הרכישה.

שמאי הועדה :

שמאי הועדה טוען לעניין טענת הסף, כי עפ"י מסמך הנחיות השומה מעיריית תל-אביב הנישום חתם על התחייבות לשלם את היטל ההשבחה.

הכרעה :

שמאי המבקשים טוען כי אין ברשותו את הסכם המכר משנת 2000. שמאי הועדה לא חולק על כך שזכויותיו של הנישום נרכשו בשנת 2000 אך טוען כי עפ"י מסמך הנחיות השומה שקיבל מעיריית תל-אביב הנישום חתם על התחייבות לשלם את היטל ההשבחה על תוכניות שקדמו למועד הרכישה. במהלך הדיון שהתקיים שמאי הועדה התבקש להמציא את התחייבותו של הנישום כאמור. שמאי הועדה המציא צילום מסך מתוך מערכת המידע של אגף היטל השבחה של עיריית תל-אביב בו מצוין: "שוחרר בכפוף להתחייבות". לא ניתן היה להבין מנוסח ההתחייבות במה מדובר ומי התחייב. משהומצא המסמך עצמו, הוא היה ללא ציון תאריך. מהות המסמך הינו התחייבותה של הגב' מנסור לשלם היטל השבחה בגין חדרי יציאה לגג לפי תוכנית "ג" ומרתפים לפי תוכנית "ע" בעת הוצאת היתר בניה או במועד שימכרו הזכויות בנכס.

שמאי הועדה קובע בשומת הועדה כי תוכנית "ג" אינה חלה במועד הקובע ותוכנית "ע" אינן משביחה. במקרה זה כתב ההתחייבות איננו רלוונטי. אני קובע כי שיקולי ההשבחה ייבחנו לתוכניות שאושרו החל ממועד הרכישה של הנכס על ידי הנישום, בשנת 2000.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

13.1 **<u>תכנית 1680 - מועד קובע 25/12/1981</u>**

התוכנית מאפשרת בניה של חדרי יציאה לגג בשטח של עד 23 מ״ר ברוטו לכל דירה במפלס העליון. לא תותר יציאה לגג על גג של קומה חלקית, במבנים בני קומה אחת או שתי קומות.

<u>שמאי הועדה :</u>

אין התייחסות לעניין השבחה.

<u>שמאי המבקשים :</u>

התוכנית מהווה חלק מהמצב הקודם.

<u>הכרעה :</u>

הנישום לא היה במעמד בו ניתן להטיל עליו את החבות בהיטל השבחה עקב תוכנית זו.

13.2 **<u>תכנית 2204 - מועד קובע 06/09/1985</u>**

בהתאם לתוכנית ניתן לבנות במגרש בניין מטיפוס ״G״ 12 יח״ד בקיבולת בניה של 175% עיקרי בחמש קומות מעל קומת קרקע בה ניתן לבנות 15% לצרכי שירות.

<u>שמאי הועדה :</u>

שטח החלקה 688 מ״ר להקמת 12 יח״ד. השבחה עפ״י שומה מיום 8/1/1987 לכל יח״ד הינה בסך 11,455 ₪.

לאחר 25% הפחתה בהתבסס על מוסכמות בסביבה: 11,455 ₪ X 0.75 = 8,590 ₪

ההשבחה ליח״ד בהתחשב בפטור: 2,863 ₪

לעניין טענת הסף של שמאי המבקשים טוען שמאי הועדה כי עפ״י מסמך הנחיות השומה מעיריית תל-אביב הנישום חתם על התחייבות לשלם את היטל ההשבחה.

<u>שמאי המבקשים :</u>

לשמאי המבקשים טענת סף לפיה הנישום רכש את זכויותיו במקרקעין בשנת 2000 ולכן לא היה בחזקת נישום במועד הקובע.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

הכרעה :

הנישום לא היה במועד הקובע בעלים או חוכר לדורות ולא ניתנה התחייבות בגין תוכנית זו. אין להטיל עליו את החבות בהיטל השבחה בגין תוכנית זו.

13.3 **תכנית "ע" - מועד קובע 13/12/1985**

ע"פ הוראות התכנית, תותר הקמת קומת מרתף אחת בגודל קומה טיפוסית כאשר השימושים המותרים: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, אולם למשחקים לילדים. את יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה.

שמאי הועדה :

התוכנית אינה משביחה.

שמאי המבקשים :

התוכנית מהווה חלק מהמצב הקודם.

הכרעה :

הנישום לא היה במעמד בו ניתן להטיל עליו את החבות בהיטל השבחה עקב תוכנית זו.

13.4 **תכנית "ג" - מועד קובע 06/05/1994**

התוכנית מאפשרת בניה של חדרי יציאה לגג בשטח של עד 23 מ"ר לכל דירה במפלס העליון. לא תותר בניית חדר יציאה לגג במקרה שהקומה העליונה חלקית ומהווה פחות מ-90% מהקומה שמתחתיה.

שמאי הועדה :

בהתחשב בבינוי המדורג אין אפשרות לממש תוכנית זו – אין השבחה.

שמאי המבקשים :

טוען כי התוכנית מהווה חלק מהמצב הקודם. לשמאי המבקשים טענה חלופית לפיה זכות לחדר יציאה לגג קיימת מתוקף תוכנית 1680 – אין השבחה.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

הכרעה :

הנישום לא היה במעמד בו ניתן להטיל עליו את החבות בהיטל השבחה עקב תוכנית זו.

יש לציין כי גם במקרה זה מאחר והקומה העליונה מהווה קומה חלקית בהתאם לתוכנית 2204 (בינוי מדורג) תוכנית זו אינה מקנה זכויות לבניית חדר יציאה לגג במועד הקובע.

13.5 תכנית 2691 - מועד קובע 26/02/1997

מטרת התוכנית הינה שיפור יישום תכניות הרחבות הדיור בעיר ע"י הגמשת ההוראות לביצוע ההרחבות.

שמאי הועדה :

אין התייחסות לעניין השבחה.

שמאי המבקשים :

אין התייחסות לעניין השבחה.

הכרעה :

הנישום לא היה במעמד בו ניתן להטיל עליו את החבות בהיטל השבחה עקב תוכנית זו.

13.6 תכנית "ע/1" - מועד קובע 02/04/2003

התכנית מאפשרת בנית 2 קומות מרתף בתכסית של עד 80% משטח המגרש ובתנאים מסוימים בתכסית בשיעור 100% משטח המגרש. גובה קומת מרתף עליונה והקומה שמתחתיה – 4 מ'. התכליות המותרות: שטחי שרות כלליים, שטחים נלווים, מחסן דירתי בשטח של 12 מ"ר ליח"ד.

שמאי הועדה :

תוספת שטח מחסנים	: 6 מ"ר X 1.5 דירות = 9 מ"ר
השבחה גולמית	: 9 מ"ר X 900 ₪ (שווי מ"ר מבונה מחסן) = 8,100 ₪
דחייה 10 שנים, 6%	: 0.55 (מקדם דחיה)
ההשבחה ליח"ד	: 4,456 ₪
סה"כ השבחה בהתחשב בפטור	: 1,485 ₪

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

<u>שמאי המבקשים :</u>

שמאי המבקשים טוען באשר לאופן התחשיב של שמאי הועדה וכדלקמן :

- לנישום יח״ד אחת אך שמאי הועדה מחשב השבחה ל- 1.5 דירות.
- תוכנית 2204 אפשרה בניית מחסן בקומת הקרקע ולכן אפשרות דומה בקומת המרתף אינה משביחה.

לחילופין עורך תחשיב השבחה :

מניתוח 3 מעסקאות מכר מתוך 4 עסקאות שמופיעות בשומת רן וירניק מיום 25/03/2010 מגיע שמאי המבקשים לשווי ממוצע של 891,000 ₪ לדירת 4 חד׳ למועד קובע 24/07/2002. להלן הניתוח אותו ערך שמאי המבקשים :

מחיר עסקה ממוצעת = 891,000 ₪

מע״מ ורווח יזמי מופחת בשיעור כולל 35% = 311,850 ₪

עלויות בניה מופחתות : 2,500 ₪/מ״ר X 120 מ״ר = 300,000 ₪

יתרה לזכויות בניה : 311,850 ₪ + 300,000 ₪ = 611,850 ₪ (כך נכתב מ.מ)

זכויות בניה אקוו׳ ליח״ד : 180 מ״ר

שווי מ״ר זכויות בניה גולמי : 611,850 ₪ \ 180 מ״ר = 3,399.16 ₪

<u>מצב קודם</u>

מצב קודם	שטח במ״ר	כמות	מקדם אקוו׳	שטח אקוו׳ במ״ר
שטח חלקה	866			
עיקרי 175%	1,515.5		1	1,515.5
חדרים על הגג	23	4 יח״ד	1	92
מרפסת גג	254.4		0.3	76.32
מרתף	346.4		0.2	69.28
סה״כ שטח אקוו׳ במ״ר				**1,753.1**

שווי זכויות מצב קודם : 1,753.1 מ״ר X 3,399.16 ₪ = 5,959,079 ₪

שווי בית קיים : 800 מ״ר X 2,500 ₪ (עלות בניה מופחתת) = <u>2,000,000</u> ₪ (+)

סה״כ שווי זכויות מצב קודם = 7,959,079 ₪

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

מצב חדש	שטח במ״ר	כמות	מקדם אקוו׳	שטח אקוו׳ במ״ר
שטח חלקה	866			
תוספת זכויות במרתף	6 מ״ר	8 יח״ד	0.2	9.6

בהתאמת השטח האקוו׳ לשוליות (מקדם 0.8) דחיה (מקדם 0.3) ומושע (מקדם 0.4) מגיע שמאי המבקשים לתוספת זכויות בסך 0.9216 מ״ר.

שווי תוספת הזכויות: 0.9216 מ״ר X 3,399.16 ₪ = 3,133 ₪

שווי כולל מצב חדש: 3,133 ₪ + 5,959,079 ₪ = 5,962,212 ₪

השבחה כוללת לנכס: 5,962,212 ₪ - 7,959,079 ₪ = 1,996,867 ₪ (-)

החלק היחסי של הנכס הנישום הוא 1/8 ובהתאם לכך ההשבחה כתוצאה מתוספת הזכויות היא שלילית – אין השבחה.

<u>הכרעה:</u>

שמאי המבקשים עורך תחשיב חלופי, על אף כי הוא סבור כי אין השבחה, ומחשב את מצבי התכנון השונים.

בתחשיב נפלו מספר טעויות:

שטח המגרש 688 מ״ר ולא כמו שחושב 866 מ״ר. שטח הבית הבנוי 200 מ״ר ולא 800 מ״ר כמו שחושב. המבנה צבר פחתים תכנוניים רבים וספק אם הם תורמים לשווי המקרקעין, בכל מקרה אם המבנה היה תורם לשווי, היה צריך לייחס את תרומתו לשווי בשני מצבי התכנון. גם חישוב השווי למ״ר מבונה שגוי. השווי המיוחס למע״מ ויזמות שחוקה, לא תואם את שאר מרכיבי השווי.

אני מקבל את טענתו של שמאי המבקשים שניתן לתכנן מחסן בקומת הקרקע בהתאם להוראות תוכנית 2204 אולם מאחר ולא מצוין אחרת נראה כי מדובר באפשרות לשטח מחסן כללי ולא למחסן דירתי. יש לציין כי עצם האפשרות לבניית מחסנים כבר במצב הקודם לא מאיינת באופן אוטומטי את ההשבחה הנובעת מהאפשרות להגדלת שטח המחסן הדירתי.

בבחינת השימוש המיטבי בחלקה, במצב הקודם והחדש, ניתן לראות גם ללא חישוב פרטני כי השימוש המיטבי הינו הריסת בית המגורים הקיים בשטח של כ-200 מ״ר

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

וניצול מלוא זכויות הבניה בשיעור 175% עיקרי המהווים 1204 מ״ר עיקרי ויחד עם שטחי שירות של 15%, 1,307 מ״ר זכויות בנייה ניתנות לניצול לעומת 200 מ״ר מנוצלים בפועל. ההשבחה בתכנית זו נובעת מהאפשרות להגדלת שטח מחסנים דירתיים בקומת המרתף.

ערכי קרקע

שמאי הועדה קובע שווי למ״ר מבונה מחסן בסך של 900 ש״ח תוך התבססות על הערכים שנקבעו בשומה מכרעת שערך רן וירניק בתאריך 25/03/2010 לרח׳ קהילת ורשה 75 בסך של 900 ₪ למ״ר מבונה מחסן, ועל הערכים שנקבעו בשומה מכרעת שערך שמואל רוזנברג בתאריך 29/12/2009 לרח׳ קהילת ורשה 63 בסך של 800$ למ״ר מבונה אקוו׳ (שווה ערך לכ-3,737 ₪/מ״ר). שמאי המבקשים קובע שווי למ״ר מבונה בסך של כ- 3,400 ₪/מ״ר. מבדיקת הערכים בשומות המכריעות לעיל נראה כי השווי אותו קבע שמאי הועדה הינו בתחום הסביר ואני מאמץ אותו וקובע שווי של מ״ר מבונה מחסן דירתי במרתף בסך 900 ₪.

דחיה ומושע

שמאי הועדה מביא בחשבון מקדם דחיה של 10 שנים בשיעור היוון של 6% (מקדם 0.55). שמאי המבקשים מביא בחשבון מקדם דחיה בשיעור של 0.3 ומקדם דחיה בגין מושע בשיעור 0.4.

להערכתי, על אף כי קיימת כדאיות כלכלית בניצול מלוא זכויות הבניה המוקנות לחלקה באופן מיידי במועד הקובע, יש להביא בחשבון דחיה. עיקר גורם הדחיה במקרה זה הינו בגין מושע, אך גם אם קיימים גורמי דחיה נוספים אין לסכום אותם מאחר ותהליכים לפתרון גורמי הדחיה מתנהלים במקביל ולא אחד לאחר השני. בהתאם לכך, אני מקבל את תקופת הדחייה שקבע שמאי הועדה וקובע דחיה של 10 שנים. שיעור ההיוון 5% שנתי. מקדם דחייה 0.6139

שוליות

שמאי המבקשים מביא בחשבון מקדם שוליות לשטח המחסן הנוסף מתוקף תוכנית ״ע1״ בשיעור של 0.8. אני מקבל את טענת שמאי המבקשים בעניין זה לאור האפשרות הקיימת במצב הקודם למחסן כללי בקומת הקרקע ולמחסן דירתי בקומת המרתף בשטח של 6 מ״ר מתוקף תוכנית ״ע״.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

<u>זכויות הנישום ופטור מהיטל השבחה</u>

קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים כי זכויותיו של הנישום בחלקה מהוות את חלקו היחסי מהרכוש המשותף בשיעור 1/8 שמהותן במקרה זה, לאור האפשרות לבניית 12 יח"ד בחלקה, 1.5 דירות וכל זכות המוקנית לאותן 1.5 הדירות. מאחר והועדה מכירה בזכותו של הנישום לפטור לדירת מגורים אחת עד שטח של 140 מ"ר לרבות המחסן הדירתי המשויך לה אני מקבל את צורת החישוב של שמאי הועדה הפוטר את היטל ההשבחה למחסן דירתי לדירה אחת.

<u>תחשיב השבחה</u>

סה"כ הגדלת שטח המחסן הדירתי במרתף:

12 מ"ר (שטח מחסן לפי ע/1) – 6 מ"ר (שטח מחסן לפי "ע") = 6 מ"ר

החלק של הנישום במחסנים: 1/8 (רכוש משותף) X 12 מחסנים = 1.5 מחסנים

בהפחתת המחסן הפטור: 1.5 מחסנים – 1 מחסן = 0.5 מחסן

שטח לחיוב: 6 מ"ר הגדלת המחסן X 0.5 מחסנים X 0.8 (שוליות) 0.4 (מקדם אקוו' מחסן)= 0.96 מ"ר אקוו'

סה"כ השבחה בהתחשב בפטור:

0.96 מ"ר אקוו' X 0.6139 (דחיה) X 900 ₪/מ"ר מחסן = 530.41 ₪

13.7 **<u>תכנית 2204א' - מועד קובע 16/07/2003</u>**

התוכנית מבטלת חלק מהוראות תוכנית 2204 ומאפשרת בעצם את תכנונם של חדרי יציאה לגג בהתאם לתוכנית "ג".

<u>שמאי הועדה:</u>

סה"כ 3 חדרי גג ל -8 דירות ולכן: 3 חדרי יציאה/ 8 דירות = 0.375 חדר גג לדירה

תוספת שטח אקוו' לכל דירה: 23 מ"ר X 0.375 X 1.5 (מקדם חדר גג) = 12.94 מ"ר

ההשבחה: 4,000 ₪ X 12.94 מ"ר אקוו' = 51,760 ₪

מקדם דחייה 10 שנים, 6% : 0.55

השבחה בדחיה: 0.55 (מקדם דחיה) X 51,760 ₪ = 28,468 ₪

ההשבחה בהתחשב בפטור: 28,468 ₪ X 1/3 = 9,489 ₪

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

<u>שמאי המבקשים :</u>

טוען כי הזכות לחדר יציאה לגג קיימת מתוקף תוכניות 1680 ו – "ג" ולכן ומאחר ותוכנית 2204א' לא העניקה אותן לא ניתן לגבות בגינה השבחה.

<u>הכרעה :</u>

תוכנית 2204 קבעה הוראות לבניה מדורגת לרבות נסיגה של 2 מ' בכל קומה ואחוזי בניה ספציפיים לכל קומה. בהתאם להוראות תוכנית 2204 שטח המפלס העליון מהווה 25%/30% = 83% משטח הקומה מתחת. תוכנית 1680 לא חלה במקרה שהמפלס העליון מהווה קומה חלקית ואף הוחלפה ע"י תוכנית "ג" נכון למועד הקובע. תוכנית "ג" לא חלה במקרה שהמפלס העליון קטן מ-90% מהקומה שמתחת. מטרתה של תוכנית 2691 הייתה להגמיש את הוראות תוכנית 2204 אך ככל הנראה מאחר והיא הייתה תוכנית כללית שמטרתה הגמשת תנאיהם של מספר תוכניות הרחבה, הוראותיה לא פתרו לחלוטין את מערכת האילוצים בגינם לא ניתן היה לבנות חדר יציאה לגג במקרה של תוכנית 2204. תוכנית 2204א' שינתה את חלוקת אחוזי הבניה השונים לכל קומה, ביטלה את הנסיגה בכל קומה ואת מגבלת מספר ספציפי של יח"ד בכל קומה ובכך אפשרה את תכנונם של חדרי יציאה לגג מתוקף תוכנית "ג". בהתאם לכך, אני לא מקבל את טענת שמאי המבקשים וקובע כי תוכנית 2204א' משביחה בעצם הסרת מערכת האילוצים שמנעה את האפשרות לתכנן חדרי יציאה לגג.

<u>מס' חדרי יציאה לגג</u>

בחלקה הנישומה ניתן לבנות 12 יח"ד בחמש קומות מעל קומת כניסה נכון למועד הקובע. בהינתן האפשרות לתכסית של 50% משטח המגרש, קיימת האפשרות לתכנון בניין בן 4 קומות מעל קומת כניסה בחלוקה שווה של 3 דירות בכל קומה. תכנון זה מהווה את השימוש המיטבי בחלקה. בהתאם לכך, התחשיב יתייחס לשלושה חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר כ"א.

<u>שיוך חדר היציאה לגג או חלק ממנו לדירה בגינה מבוקש פטור</u>

מאחר ואין אפשרות לקבוע האם חדר היציאה לגג יהווה חלק מהדירה בגינה מבוקש פטור או לא, אני מקבל את אופן החישוב של שמאי הועדה שפטר את החלק האקוו' המיוחס לדירה אחת מתוך סך זכויותיו של הנישום.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

דחיה ומושע

שמאי הועדה מביא בחשבון דחיה של 10 שנים בשיעור היוון של 6% (מקדם 0.55). גם במקרה זה אני מקבל את תקופת הדחייה שהביא בחשבון שמאי הועדה. באשר לשיעור ההיוון אני קובע 5% שנתי. מקדם דחייה – 0.6139

ערכי קרקע

שמאי הועדה קובע שווי למ״ר מבונה מחסן בסך של 4,000 ש״ח תוך התבססות על הערכים שנקבעו בשומה מכרעת שערך רן וירניק בתאריך 25/03/2010 לרח׳ קהילת ורשה 75 ועל הערכים שנקבעו בשומה מכרעת שערך שמואל רוזנברג בתאריך 29/12/2009 לרח׳ קהילת ורשה 63. מעיון בשומות המכריעות הללו נראה כי לא נקבעו ערכים למועד הקובע בתוכנית זו ולהבנתי שמאי הועדה התייחס לאותם ערכים שנקבעו במסגרת תוכנית ״ע1״ שפורסמה למתן תוקף כ-4 חודשים ממועד תוכנית זו. כאמור, שמואל רוזנברג קבע שווי למ״ר מבונה בסך של 800$ למ״ר מבונה אקוו׳ (שווה ערך לכ-3,737 ₪/מ״ר). על אף כי שמאי המבקשים טוען שהתוכנית אינה משביחה הוא קובע לחילופין שווי למ״ר מבונה בסך של כ- 3,400 ₪/מ״ר. אני מאמץ את ערכי הקרקע שקבע שמואל רוזנברג בשומתו לרח׳ קהילת ורשה 63 וקובע שווי בסך של 800$ /מ״ר מבונה (שווה ערך לכ-3,737 ₪/מ״ר).

תחשיב השבחה:

סה״כ תוספת שטח לחלקה: 23 מ״ר X 3 יח״ד במפלס העליון = 69 מ״ר

החלק המיוחס לנישום: 1/8 X 69 מ״ר = 8.625 מ״ר מבונה חדר יציאה לגג

השטח לחיוב בהתאם לפטור: 1/3 X 8.625 מ״ר מבונה = 2.875 מ״ר מבונה

שטח לחיוב: 2.875 מ״ר X 1.3 (מקדם חדר גג כולל מרפסת) = 3.73 מ״ר אקוו׳

סה״כ השבחה: 3.73 מ״ר אקוו׳ X 0.6139 (דחיה) X 3,737 ₪/מ״ר = 8,557.16 ₪

13.8 <u>תכנית ״ג/1״ - מועד קובע 04/09/2007</u>

במקרה של בניה בו זמנית תכסית הבניה המרבית הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו. בבניינים חדשים יותר צירוף שטחי הבנייה על הגג לדירות גג ששטח כל את מהן לא יפחת מ-80 מ״ר.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

<u>שמאי הועדה :</u>

<u>מצב חדש</u>

שטח קומה עליונה : 270 מ״ר

תכסית דירות גג : 65%

שטח בניה עיקרי : 270 מ״ר X 65% = 175.5 מ״ר

שטח מרפסת גג : 270 מ״ר – 175.5 מ״ר = 94.5 מ״ר

סה״כ שטח אקוו׳ : 175.5 מ״ר + 94.5 מ״ר X 0.3 (מרפסת גג) = 203.85 מ״ר אקוו׳

<u>מצב קודם</u>

שטח קומה עליונה : 270 מ״ר

שטח חדרי יציאה לגג : 3 יח״ד X 23 מ״ר = 69 מ״ר

שטח מרפסת גג : 270 מ״ר – 69 מ״ר = 201 מ״ר

סה״כ שטח אקוו׳ : 69 מ״ר + 201 מ״ר X 0.3 (מרפסת גג) = 129.3 מ״ר אקוו׳

סה״כ תוספת שטח אקוו׳ : 203.85 מ״ר - 129.3 מ״ר = 74.55 מ״ר

חלק יחסי של תת חלקה 1 : 1/8 (החלק ברכוש המשותף X 74.55 מ״ר = 9.31875 מ״ר

סה״כ השבחה : 9.31875 X 7,000 ₪/מ״ר מבונה = 65,231 ₪

השבחה בדחייה 8 שנים, 6% : 65,231 ₪ X 0.6274 (מקדם דחיה) = 40,933 ₪

השבחה ליח״ד בהתחשב בפטור : 13,644 ₪

<u>שמאי המבקשים :</u>

<u>מצב קודם</u>

מצב קודם	שטח במ״ר	כמות	מקדם אקוו׳	שטח אקוו׳ במ״ר
שטח חלקה	866			
עיקרי 175%	1,515.5		1	1,515.5
חדרים על הגג	23	4 יח״ד	1	92
מרפסת גג	254.4		0.3	76.32
מרתף	394.4		0.2	78.88
סה״כ שטח אקוו׳ במ״ר				**1,762.70**

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

שווי זכויות מצב קודם: 1,753.1 מ״ר X 3,399.16 ₪ = 5,991,711 ₪

שווי בית קיים: 800 מ״ר X 2,500 ₪ (עלות בניה מופחתת) = 2,000,000 ₪ (+)

סה״כ כולל לנכס מצב קודם = 7,991,711 ₪

מצב חדש	שטח במ״ר	מקדם אקוו׳	שטח אקוו׳ במ״ר
שטח חלקה	866		
תוספת זכויות בגג	22.5 מ״ר	1	22.5
הפסד מרפסת גג	22.5 מ״ר	0.3	7.65 (-)
סה״כ תוספת שטח אקוו׳			17.85

בהתאמת השטח האקוו׳ לשוליות (מקדם 0.8) דחיה (מקדם 0.3) ומושע (מקדם 0.4) מגיע שמאי המבקשים לתוספת זכויות בסך 1.7136 מ״ר.

שווי תוספת הזכויות: 1.7136 מ״ר X 3,399.16 ₪ = 5,825 ₪

החלק היחסי של הנישום: 5,825 ₪ X 1/8 = 728.10 ₪

מדובר בתוספת שולית ביותר ואם יילקח בחשבון עלויות התאמה בין חדר בשטח 23 מ״ר לחדר הגג החדש – אין השבחה.

<u>הכרעה:</u>

<u>שוליות</u>

שמאי המבקשים טוען כי קיימת תועלת שולית פוחתת לשטחים שהתווספו כתוצאה מהגדלת חדר היציאה לגג.

חדר היציאה לגג הינו בגדר ״מוצר אחר״ ביחס לשטחים העיקריים בדירה. בכל הקשור לתועלת שולית פוחתת, שטחיו לא מתווספים באופן מצטבר לשטחים העיקריים בדירה. הגדלת שטח חדר היציאה מאפשרת תכנון ורווחה טובים יותר אין הפחתה בגין שוליות.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

עלויות התאמה

אני לא מקבל את טענתו של שמאי המבקשים לעניין עלויות התאמה שכן נכון למועד הקובע הקומה החמישית מעל קומת הקרקע עדיין לא נבנתה בפועל.

דחיה ומושע

שמאי הועדה מביא בחשבון מקדם דחיה של 8 שנים בשיעור היוון של 6% (מקדם 0.63). שמאי המבקשים מביא בחשבון מקדם דחיה בשיעור של 0.3 ומקדם דחיה בגין מושע בשיעור 0.4.

אני מקבל את תקופת הדחייה שקבע שמאי הועדה וקובע דחיה של 8 שנים בשיעור היוון של 5% שנתי. מקדם דחייה – 0.6768

ערכי קרקע

שמאי הועדה קובע שווי למ״ר מבונה מחסן בסך של 7,000 ש״ח תוך התבססות על הערכים שנקבעו בשומה מכרעת שערך רן וירניק בתאריך 25/03/2010 לרח׳ קהילת ורשה 75. שמאי המבקשים קובע שווי למ״ר מבונה בסך של כ- 3,400 ₪/מ״ר. אני מאמץ את ערכי הקרקע שבחר שמאי הועדה וקובע שווי למ״ר מבונה בסך של 7,000 ₪ למ״ר.

שטח הבניה על הגג

קיימת מחלוקת בין הצדדים לעניין השטח אותו ניתן להוסיף בבניה על הגג. בהתאם לתוכנית 2204א׳ ניתן לבנות 12 יח״ד בקיבולת בניה בשיעור של 175% עיקרי בחמש קומות מעל קומת כניסה המיועדת לשטחי שירות.

סה״כ זכויות עיקריות: 688 מ״ר (שטח חלקה) X 175% = 1,204 מ״ר עיקרי

סה״כ בניה בקומה טיפוסית: 1,204 מ״ר \ 5 קומות = 240.8 מ״ר לקומה

סה״כ בניה בהתאם לתוכנית ״ג1״: 240.8 מ״ר X 65% = 156.52 מ״ר מבונה

סה״כ בניה אפשרית במצב קודם על הגג: = 69 מ״ר מבונה (-)

סה״כ תוספת בניה = 87.52 מ״ר מבונה

שטח אקוו׳ שהתווסף: 87.52 מ״ר X 1.3 (מקדם חדר גג) = 113.77 מ״ר אקוו׳

הפסד מרפסת גג: 87.52 מ״ר X 0.3 (מקדם מרפסת גג) = 26.25 מ״ר אקוו׳ (-)

סה״כ תוספת שטח אקוו׳ בחלקה = 87.52 מ״ר אקוו׳

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

שיוך חדר היציאה לגג או חלק ממנו לדירה בגינה מבוקש פטור

מאחר ואין אפשרות לקבוע האם חדר היציאה לגג יהווה חלק מהדירה בגינה מבוקש פטור או לא, אני מקבל את אופן החישוב של שמאי הועדה שפטר את החלק האקווי המיוחס לדירה אחת מתוך סך זכויותיו של הנישום.

תחשיב השבחה

סה"כ תוספת שטח אקווי לחלקה: = 87.52 מ"ר אקווי

החלק המיוחס לנישום: 1/8 X 87.52 מ"ר אקווי = 10.94 מ"ר אקווי

השטח לחיוב בהתאם לפטור: 1/3 X 10.94 מ"ר אקווי = 3.64 מ"ר אקווי

סה"כ השבחה לחיוב: 3.64 מ"ר אקווי X 0.6768 (דחיה) X 7,000 ₪/מ"ר = 17,245 ₪

13.9 **<u>תכנית 3570 - מועד קובע 01/07/2008</u>**

התוכנית מוסיפה זכויות בנייה עיקריות אותן ניתן היה לבקש בהליך של הקלה בסך 16% ובסה"כ 191% שטחים עיקריים למגרש. התוכנית קובעת כי במגרש הנדון ניתן לבנות 20 יח"ד ב-7 קומות מעל קומת כניסה.

<u>שמאי הועדה:</u>

<u>מצב קודם</u>

שטח החלקה: 688 מ"ר

זכויות בניה: 175% עיקרי X 688 מ"ר = 1,204 מ"ר

סה"כ שטח אקווי: 1,204 מ"ר X 0.95 (מקדם שווי) = 1,143.8 מ"ר אקווי

<u>מצב חדש</u>

שטח החלקה: 688 מ"ר

זכויות בניה: 191% עיקרי X 688 מ"ר = 1,314.08 מ"ר

שטח אקווי עיקרי: 1,314.08 מ"ר X 1.0 (מקדם שווי) = 1,314.08 מ"ר אקווי

גינות דירות גן: 250 מ"ר X 0.2 (מקדם אקווי) = <u>50 מ"ר אקווי</u> (+)

סה"כ שטח אקווי מצב חדש = 1,364.08 מ"ר אקווי

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

סה"כ תוספת שטח אקוו': 1,364.08 מ"ר – 1,143.8 מ"ר = 220.28 מ"ר אקוו'

השבחה גולמית: 220.28 מ"ר אקוו' X 7,500 ₪ = 1,652,100 ₪

בדחייה: 1,652,100 ₪ X 0.63 (מקדם דחיה) = 1,036,693 ₪

השבחה לנכס הנישום: 1,036,693 ₪ X 1/8 = 129,587 ₪

<u>שמאי המבקשים:</u>

טוען כי התוכנית אינה משביחה מהסיבות הבאות:

- מדובר באדמת מדינה ושומת הועדה לא לקחה בחשבון את התנאים שיציב ממ"י לרבות תשלומים של דמי היתר.
- שומת הועדה לא לקחה בחשבון עלויות התאמה, תכנון ופינוי.

<u>הכרעה:</u>

אינני מקבל את טענותיו של שמאי המבקשים, כי תשלומי המינהל רלוונטיים לחישוב ההשבחה:

סעיף 1 לתוספת השלישית מגדיר "השבחה" כ - "עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית ..." ולא עליית שווים של זכויות במקרקעין. השומה היא של המקרקעין כיחידה קניינית מלאה. בהמשך בסעיף 2.א יש חיזוק לגירסה זו. "חלה השבחה במקרקעין, בין מחמת הרחבתן של זכויות הניצול בהם ובין בדרך אחרת, ישלם בעלם היטל השבחה לפי האמור בתוספת זו (להלן- היטל): היו המקרקעין מוחכרים לדורות, ישלם החוכר את ההיטל". הנוסח הברור של הסעיף איננו מאפשר לטעון כי החוכר משלם היטל שונה מההיטל שאמור לשלם הבעלים. השאלה היא מי משלם ואת ההיטל שנקבע לבעלים. אין מנגנון של שתי צורות חישוב.

גם המנגנון בסעיף 8 המאפשר לחוכר להתחשבן עם הבעלים לגבי ההפרש בין מה ששילם לבין מה שהיה צריך לשלם כחוכר, מאשר את המסקנה כי החוכר משלם גם את ההיטל שחושב לבעלים.

לעניין עלויות התאמה, במועד הקובע לשומה הבניין מנצל זכויות בנייה של 200 מ"ר ל- 8 דירות. זכויות הבנייה שהצטברו ללא ניצול כ- 1,364.08 מ"ר, ותוספת קומות אשר יחד מיועדות לכ- 20 יח"ד, הפכו את המבנה הקיים לגורם מפריע. ההפסד האלטרנטיבי של אי ניצול זכויות הבנייה שניתנות לניצול, גבוה מתרומת המבנה לנכס הקיים. למעשה שווי הנכס במועד הקובע נובע משווי מרכיב הקרקע בלבד. מצב של הריסת המבנה לצורך בניית בניין חדש ומתוכנן טוב יותר לא יוצר עלויות התאמה,

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

ההנחה היא שהתכנון יהיה אופטימלי ולכן גם אין להניח כי תכנון מודרני יצור עלויות התאמה.

התוכנית מוסיפה זכויות בנייה עיקריות אותן ניתן היה לבקש בהליך של הקלה בסך 16% ובסה"כ 191% שטחים עיקריים לבניית 20 יח"ד. כמו כן התוכנית מאפשרת את תכנונן של דירות גן, אפשרות שלא הייתה קיימת במצב הקודם. אין ספק כי התוכנית משביחה את המקרקעין וכי השימוש המיטבי הוא הריסת המבנה הקיים תוך ניצול זכויות הבניה המוקנות מתוקף תוכנית זו.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי הועדה קובע שווי למ"ר מבונה אקוו' בסך של 7,500 ₪/מ"ר. במועד הקובע של תוכנית ג/1 כשנה קודם למועד הקובע של תוכנית 3570 קבעתי שווי למ"ר מבונה של – 7,000 ₪. שמאי המבקש לא מסר נתוני השוואה ולא קבע שווי אחר המיוחס לתוכנית זו. השווי שקבע שמאי הוועדה הוא בתחום הסביר ולכן קיבלתי אותו.

<u>דחיה</u>

שמאי הועדה קובע מקדם דחיה של 8 שנים בשיעור היוון של 6% (מקדם 0.63).

מאחר והתכנית מחייבת איחוד עם מחצית חלקה 497 תוך תיאום ורכישת זכויות מול אגף נכסי העירייה, כתנאי מוקדם למימוש זכויות עפ"י התכנית. כל זאת מעבר לעובדה שהחלקה הינה בבעלות משותפת בין 8 דיירים בבניין הקיים לדעתי מקדם הדחייה המתאים מחייב דחייה של 10 שנים בשיעור היוון של 5% (מקדם 0.614)

<u>זכויות הנישום ופטור מהיטל השבחה</u>

זכויותיו של הנישום מהוות 1/8 מסך הזכויות. עקב שינוי הצפיפות ל-20 יח"ד במקום 12 יח"ד במצב הקודם, שטח הדירה הממוצעת קטן, על אף הגדלת הזכויות בחלקה. באין תוספת שטח לדירה גם לא ניתן לייחס לה פטור מההשבחה בגין תוכנית זו.

אני מקבל את גישת שמאי הועדה שלא פטר את הנישום מתשלום היטל השבחה באופן מלא במקרה זה. ההשבחה נובעת בגין תוספת זכויות בנייה ותוספת יח"ד.

<u>מצב קודם</u>

שטח החלקה: 688 מ"ר

זכויות בניה: 175% עיקרי X 688 מ"ר = 1,204 מ"ר

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

מצב חדש

שטח החלקה : 688 מ״ר

זכויות בניה : 191% עיקרי X 688 מ״ר = 1,314.08 מ״ר

גינות דירות גן : 250 מ״ר X 0.2 (מקדם) = 50 מ״ר אקוו׳

סה״כ שטח אקוו׳ מצב חדש = 1,364.08 מ״ר אקוו׳

השבחה בשטח אקוו׳ : = 160.08 מ״ר אקוו׳

השבחה

160.08 מ״ר אק׳ X 7,500 ₪ X 0.614 (מקדם דחיה) X 1/8 = 92,146 ₪

14. <u>השומה:</u>

לאור כל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס נשוא חוות הדעת, בתת- חלקה 1 חלקה 345 בגוש 6636 רחוב קהילת ורשה 83 בתל-אביב, הינה כדלקמן :

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
1680	25/12/1981	-	-
2204	06/09/1985	-	-
״ע״	13/12/1985	-	-
״ג״	06/05/1994	-	-
2691	26/02/1997	-	-
״ע/1״	02/04/2003	530.41 ₪	265.2 ₪
2204א׳	16/07/2003	8,557.16 ₪	4,278.58 ₪
״ג/1״	04/09/2007	17,245 ₪	8,622.5 ₪
3570	01/07/2008	92,146 ₪	46,073.00 ₪

מנחם מלוכנא
שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il