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: 26.12.12
מס' תיק: 15621
מספרנו: 4362-12

בעניין: **הרץ דפנה**
השמאי יוסף זרניצקי office@Sarnitzky.co.il

<u>המבקשת</u>

נ ג ד

הועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו hetelhashbachashamay@mail.tel-aviv.gov.il
השמאי עופר ניר ofernir2@netvision.net.il

<u>המשיבה</u>

<u>החלטת שמאי מכריע</u>

חלקה 622 בגוש 6627
<u>רחוב מוטה גור 62, תל אביב</u>

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

מטעם המשיבה הוגשה שומתו של מר עופר ניר, שמאי מקרקעין, מתאריך 25.06.12.

מטעם המבקשת הוגשה שומתו של מר יוסף זרניצקי, שמאי מקרקעין, מתאריך 15.10.12.

בתאריך 01.11.12 הועברה תגובתו של שמאי המשיבה לשומת המבקשת.

בתאריך 02.12.12 נערכה ישיבה בהשתתפות שמאי הצדדים, פרוטוקול הישיבה הופץ לצדדים.

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 בבית מגורים, ידוע כחלקה 622 בגוש 6627, כתובתו רחוב מוטה גור 62, תל אביב. שטחה הרשום של החלקה הינו 501 מ״ר.

2. מיקום הנכס בעברו המערבי של רחוב מוטה גור, בחלק הדרומי של שכונת אפקה.

שכונת אפקה מהווה חלק ממקבץ שכונות בחלק הצפון מזרחי של העיר תל אביב, בכללן רמת החייל, ישגב, צהלה, שיכון דן, תל ברוך והדר יוסף.

3. תוואי רחוב מוטה גור כצורת האות ״ר״, מקביל ממערב לנתיבי איילון (בקטע הסמוך ליציאת קק״ל) ומדרום לשדרות קק״ל. מיקום הנכס בקטע המרוחק מנתיבי איילון (ללא מטרד מגורם זה), תנועת כלי הרכב דלילה ומקומית בעיקרה.

4. סביבת הנכס מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע דו קומתיים, מרביתם בבניה ותיקה. הפיתוח הסביבתי והתשתית העירונית מלאים.

5. צורת החלקה מלבנית רגולרית, אורך החזית לרחוב כ-19 מ׳, העומק כ-26 מ׳. החלקה גובלת מכל עבריה בבתי מגורים צמודי קרקע דו קומתיים בבניה ותיקה.

6. על החלקה בנוי בית מגורים צמוד קרקע דו קומתי בבניה ותיקה (כ-40 שנים). גגו של הבית בטון, גמר החוץ לבני סיליקט ובטון. להלן שטחי הבניה (במדידה גרפית מתכנית ההגשה להיתר):

קומה	שטח במ״ר	שימושים (על פי ההיתר)
תחתונה (מסד)	כ-70	חניה מקורה, מקלט, מחסן, כניסה[1]
קרקע	כ-139	חדר מגורים, 4 חדרי שינה, מטבח, חדר שירותים, מדרגות לולייניות לעליה לקומת הגג
סה״כ	**כ-209**	**-**

7. החלוקה בפועל של הקומה התחתונה למקלט, חניה מקורה לרכב אחד, חדר מגורים, חדר עבודה, חדר רחצה ושירותים וחדר שירותים. יצוין כי החלל המצוין בהיתר הבניה בנוי בפועל.

בקומת הקרקע (מפלס גבוה ב-15 מדרגות מהקומה התחתונה) החלוקה (בפועל) לחדר מגורים, חדר שינה עם מרפסת וחדר רחצה ושירותים צמודים, 3 חדרים נוספים (אחד מהם מהווה חדרון) וחדר רחצה ושירותים. כן קיימת יציאה מחדר המגורים למרפסת מקורה בחלקה.

במעבר ממרפסת השירות קיימות 15 מדרגות לולייניות המאפשרות יציאה אל קומת גג מרוצפת בטון.

החצר מרוצפת ומגוננת בעצים ופרחים, כוללת מחסן בעורף.

8. פרטי הגמר כוללים, בין היתר, ריצוף טרצו 30/30 ו-20/20 ס״מ וריצוף קרמיקה (בחדרי הרחצה והשירותים), התחזוקה ברמה רגילה.

9. סיור בנכס נערך בתאריך 05.12.12 על ידי יפעת חכמי.

[1] קיים שטח נוסף של כ-60 מ״ר המוגדר בהיתר הבניה כחלל וללא גישה (ראה פירוט להלן).

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

ב. <u>מצב תכנוני</u>

להלן המצב התכנוני <u>הרלוונטי</u> לנכס ולהשבחה המבוקשת:

<u>מצב קודם</u>

1. תכנית 285 פורסמה למתן תוקף בתאריך 24.6.54 (י.פ. 357).

   התכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים א' 2[2].

2. תכנית 413 פורסמה למתן תוקף בתאריך 24.02.55 (י.פ. 402).

התכנית מתירה בניה בשיעור כולל של 32.5% משטח המגרש בחלוקה ל-2 קומות (במידה ותבוצע בניה בקומה אחת, תותר בניה בשיעור כולל של 22.5%) ובנוסף מבני עזר בשיעור של 2.5% משטח המגרש.

<u>מצב חדש</u>

3. תכנית ע' פורסמה למתן תוקף בתאריך 28.11.85 (י.פ. 3275).

התכנית מתירה הקמת קומת מרתף בהיקף קומת הקרקע ובגובה מירבי של 2.2 מ', לשימושי חניה, מקלט, מתקנים ואולם למשחקים.

4. תכנית 2550 פורסמה למתן תוקף בתאריך 01.04.93 (י.פ. 4096).

התכנית מתירה הקמה וקירוי של שטחי חניה לפי מפתח של 18 מ"ר ליחידת דיור.

5. תכנית ג' פורסמה למתן תוקף בתאריך 21.4.94 (י.פ. 4208).

התכנית מתירה הקמת עלית גג בחלל גג משופע, בתנאי שרום הגג לא יעלה על 6 מ' מדוד מרצפת הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג ושיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ-40%.

6. תכנית 2550 א' פורסמה למתן תוקף בתאריך 11.02.97 (י.פ. 4490).

התכנית מתירה הקמת מבנה ל-2 מקומות חניה מקורים בשטח כולל של עד 33 מ"ר למגרש.

7. תכנית 2754 פורסמה למתן תוקף בתאריך 29.03.98 (י.פ. 4632).

התכנית מאפשר הקמת בריכות שחיה, בריכות נוי וג'קוזי בחצרות בבתים פרטיים צמודי קרקע, בכל תחום המגרש, כולל בקו בניין אפס. תנאי להיתר בניה הינו מתן הודעה לבעלים ו/או הדיירים של הבתים הסמוכים ומתן הזדמנות להתנגד להיתר המבוקש.

8. תכנית ע'1 פורסמה למתן תוקף בתאריך 18.03.03 (י.פ. 5167).

התכנית מתירה הקמת קומת מרתף בהיקף קומת הקרקע ובגובה מירבי של 4 מ', לשימושי חניה, אולם משחקים, חדרי מדרגות, חדרי שירותים ומשרדים לבעלי מקצוע חופשי.

[2] בעת אישורה של התכנית זו החלקה אינה כלולה בהוראותיה. תכנית 834 (הרחבת שכונת אפקה) שפורסמה למתן תוקף בתאריך 25.02.65 הכלילה את החלקה הנדונה בתכנית 285.

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

9. תכנית 3450 פורסמה למתן תוקף בתאריך 23.11.06 (י.פ. 5993).

התכנית מתירה המרת שטחי עזר לשטחים עיקרים שיוצמדו למבנה העיקרי.

10. תכנית ג'1 פורסמה למתן תוקף בתאריך 20.08.07 (י.פ. 5705).

התכנית מתירה בניה בקומת הגג בחלופות: בחלל גג משופע תותר בנית עלית גג בתנאי שרום הגג לא יעלה על 7 מ' מרצפת הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג, ושיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ-40%.

בבניה על גג שטוח יותר חדר יציאה בשיעור של עד 65% משטח הגג, בתנאי ששטח הקומה העליונה הוא לפחות 80% מהקומה שמתחתיה.

ג. <u>תיק בנין</u>

הבית הבנוי על החלקה הוקם על פי היתר בניה מס' 506 מתאריך 15.10.69. שטחי הבניה כאמור בפרק א' לעיל.

ד. <u>מצב משפטי</u>

על פי נסח רישום החלקה בשטח של 501 מ"ר. זכויות הבעלות רשומות על שם רשות הפיתוח, זכויות חכירה לתקופה של 49 שנים המסתיימות בתאריך 02.05.2018 רשומות על שם הרץ דפנה.

ה. <u>ההשבחה המבוקשת</u>

ההשבחה מבוקשת בגין אישור תכניות בנין העיר שלהלן:

1. תכנית ע' המתירה בנית קומת מרתף בהיקף קומת הקרקע, לתאריך הקובע 13.12.85.
2. תכנית ג' המתירה בניה בחלל גג הרעפים (ברום גג של 6 מ'), לתאריך הקובע 06.05.94.
3. תכנית 2550 א' המתירה תוספת של מקום חניה מקורה, לתאריך הקובע 11.02.97.
4. תכנית 2754 המתירה בנית בריכת שחיה פרטית, לתאריך הקובע 13.04.98.
5. תכנית ע' 1 המגדילה, מגביהה ומרחיבה את השימושים במרתף, לתאריך הקובע 02.04.03.
6. תכנית 3450 המתירה המרת שטחי עזר לשטח עיקרי, לתאריך הקובע 23.11.06.
7. תכנית ג' 1 המתירה בניה על הגג ב-2 חלופות (חדר יציאה או עלית גג ברום 7 מ'), ההשבחה חושבה בגין החלופה המיטבית, שהינה חדר יציאה, לתאריך הקובע 04.09.07.

לא מבוקשת השבחה בגין תכנית 2550 לעיל, מאחר וקיים מקום חניה מקורה בהיתר.

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 הצדדים, כפי שעולה מהשומות, מהתגובה ומהישיבה:

נושא	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת
שווי מ״ר מבונה לתאריכים הקובעים	תכנית ע׳ (שנת 1985): 750 ₪ תכנית ג׳ (שנת 1994): 5,500 ₪ תכנית 2550 א׳ (שנת 1997): 7,000 ₪ תכנית 2754 (שנת 1998): 7,000 ₪ תכנית ע׳ 1 (שנת 2003): 12,000 ₪ תכנית 3450 (שנת 2006): 12,500 ₪ תכנית ג׳ 1 (שנת 2007): 13,000 ₪	תכנית ע׳ (שנת 1985): לא צוין תכנית ג׳ (שנת 1994): 5,500 ₪ תכנית 2550 א׳ (שנת 1997): לא צוין תכנית 2754 (שנת 1998): 7,000 ₪ תכנית ע׳ 1 (שנת 2003): 10,000 ₪ תכנית 3450 (שנת 2006): 11,000 ₪ תכנית ג׳ 1 (שנת 2007): 12,000 ₪
דחיה למימוש	<u>מקדמי דחיה כדלקמן</u> תכנית ע׳: מקדם 0.2 תכנית ג׳: מקדם 0.8 + הוצאות התאמה. תכנית ע׳ 1: מקדם 0.85 יתר התכניות ללא מקדמי דחיה תכנון הבית מיושן, רמת התחזוקה תואמת את גילו של הבנין.	בחלקה בנוי בית מגורים ברמת בניה טובה לזמנו, מנצל חלק ניכר מהשטחים המותרים לבניה. לנוכח הבינוי, הכדאיות במימוש זכויות הבניה (לכל התכניות) תחושב לתום החיים הכלכליים של הבית, המוערכים בכ-50 שנים ממועד קבלת ההיתר ולכן הדחיה למימוש הינה עד לשנת 2019.
השבחה לתכנית ע׳ (מרתף)	כ-100 מ״ר * 750 ₪ * 0.35 (מקדם מרתף) * 0.2 (מקדם דחיה) = **5,250** ₪ יש להביא בחשבון את התרומה העתידית של הזכויות שנוספו, שכן אין ספק שהתכנית משביחה את הנכס.	בהתאם להיתר הבניה, בקומה התחתונה הותר לבנות מקלט, מחסן, חניון וחלל פתוח בשטח של כ-132 מ״ר. **על כן, לא קיימת השבחה.**
השבחה לתכנית ג׳ (חלל גג)	כ-50 מ״ר * 5,500 ₪ * 0.75 (מקדם חלל גג) * 0.8 (מקדם דחיה) בניכוי 35,000 ₪ הוצאות התאמה = **65,000** ₪ אין כל מניעה לממש את הזכויות, גם על הקיים (הוספת גג רעפים לגג השטוח). לפיכך, דחיה של 25 שנים אינה סבירה.	מאחר וקיימת יתרת זכויות במצב הקודם, תוספת זו תיצור קומה עליונה חלקית, שתשלול תוספת לעלית גג ולכן יש לחשב את ההשבחה לתום החיים הכלכליים של הבינוי הקיים. כ-53 מ״ר * 5,500 ₪ * 0.75 (מקדם חלל גג) * 0.233 (מקדם דחיה 25 שנים) = **50,940** ₪
השבחה לתכנית 2550 א׳ (חניה שניה)	15 מ״ר * 7,000 ₪ * 0.1 (מקדם חניה) = **10,500** ₪ התכנית מביאה לידי ביטוי את העליה ברמת החיים ובכמות הרכבים.	קימת חניה מקורה על פי היתר בניה וחניה נוספת בחצר. **על כן, לא קיימת השבחה.**
השבחה לתכנית 2754 (בריכת שחיה)	40 מ״ר * 7,000 ₪ * 0.1 (מקדם בריכה) = **28,000** ₪ התכנית לא מחייבת הריסה של הקיים, על כן לא ברורה הדחיה למימוש.	40 מ״ר * 7,000 ₪ * 0.1 (מקדם בריכה) * 0.2942 (מקדם דחיה 21 שנים) = **8,238** ₪

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

נושא	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת
השבחה לתכנית ע' 1 (הגדלת והרחבת שימושי מרתף)	<u>השבחה ביחס לתכנית ע'</u> 100 מ"ר * 12,000 ₪ * 0.1 (מקדם השבחה) = 120,000 ₪ <u>השבחה בגין הגדלת שטח המרתף</u> 50 מ"ר * 12,000 ₪ * 0.2 (מקדם מרתף לשטח הנוסף) = 120,000 ₪ סה"כ 240,000 ₪ * 0.85 (מקדם דחיה) = **204,000** ₪ על פי המקובל בשכונה השטח השכיח במרתף הינו 200 - 250 מ"ר. סעיף 12 לתקנון התכנית מתייחס לידוע בעת <u>המכירה</u> ולא בעת אישור התב"ע. בעת המכירה ידוע כי ניתן לבנות מרתף בשטח של לפחות 200 מ"ר ואף יותר. יובהר כי לאחר מכירת הנכס לא תהיה אפשרות לגבות את ייתרת השטחים שייבנו מעבר לתכסית קומת הקרקע.	שטח המרתף מוקטן ביחס להיתר הבניה ולפיכך ההשבחה מתוקף תכנית זו מתקזזת. **על כן, לא קיימת השבחה.** בנוסף, סעיף 12 לתכנית מתיר לגבות היטל השבחה רק לפי תכסית קומת הקרקע.
השבחה לתכנית 3450 (המרת מבנה עזר לעיקרי)	12.5 מ"ר להמרה * 12,500 ₪ * 0.5 (מקדם המרה) = **78,120** ₪ ניתן לממש את זכויות הבניה בבינוי הקיים ללא צורך בהריסה. בנוסף, יש להביא בחשבון את הגדלת שטח החצר.	תוספת 12.5 מ"ר עיקרי, על חשבון שטח שירות, בדחיה לתום החיים הכלכליים של הבינוי הקיים. 12.5 מ"ר * 11,000 ₪ * 0.5 (מקדם המרה) * 0.4688 (מקדם דחיה 13 שנים) = **32,230** ₪
השבחה לתכנית ג' 1 (הגדלת חלל גג / בניה בגג שטוח)	<u>חלופה 1 : בניה על גג שטוח</u> 60 מ"ר בנוי ו-40 מ"ר מרפסת גג במקדם 0.25 בניכוי 50 מ"ר במקדם 0.75 במצב קודם * 13,000 ₪ = 422,500 ₪ <u>חלופה 2 : בניה בחלל גג</u> 80 מ"ר במקדם 0.8 בניכוי 50 מ"ר במקדם 0.75 במצב קודם * 13,000 ₪ = 344,500 ₪ <u>ההשבחה חושבה לפי הערך בחלופה 1 :</u> **422,500** ₪ ההנחה היא שזכויות הבניה שנוספו בהדרגה יצרו "מסה קריטית" של זכויות שעשויות לקדם משמעותית את הכדאיות בהריסה.	כ-57 מ"ר בנוי בתוספת מרפסת גג ובניכוי 53 מ"ר בניה בחלל הגג במצב הקודם, בדחיה עד לתום החיים הכלכליים של הבינוי הקיים. 57 מ"ר בנוי + 30.7 מ"ר מרפסת גג במקדם 0.25 בניכוי 53 מ"ר במקדם 0.75 = הפרש שטח אקוי' של 24.925 מ"ר * 12,000 ₪ * 0.497 (מקדם דחיה 12 שנים) = **148,650** ₪
היטל ההשבחה	**ע: 2,625 ₪ ל-13.12.85** **ג': 65,000 ₪ ל-06.05.94** **2550 א': 5,250 ₪ ל-26.02.97** **2754: 14,000 ₪ ל-13.04.98** **ע' 1: 102,000 ₪ ל-02.04.03** **3450: 39,060 ₪ ל-23.11.06** **ג' 1: 211,250 ₪ ל-04.09.07**	**ע: לא קיימת השבחה** **ג': 25,470 ₪ ל-06.05.94** **2550 א': לא קיימת השבחה** **2754: 4,119 ₪ ל-13.04.98** **ע' 1: לא קיימת השבחה** **3450: 16,115 ₪ ל-23.11.06** **ג' 1: 74,325 ₪ ל-04.09.07**

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

ז. הכרעה בטיעוני הצדדים

מחירים במועדים הקובעים

שווי מ״ר מבונה בכל אחד מהמועדים הקובעים יוערך בהתאם להחלטתי בענין קינן מרים וגבריאל נ׳ המשיבה[3], החלטה בה מפורטות עסקאות השוואה ביחס לכל מועד, לחלקה הממוקמת בסמיכות ממערב לנכס. עם זאת, לאור מיקומו של הנכס ברחוב המזרחי ביותר בשכונה, תילקח בחשבון הפחתה של 5% מהערכים שבהחלטה האמורה.

בהתאם לכך, להלן ערכי השווי בכל מועד:

תכנית	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה
ע׳	13.12.85	₪ 620
ג׳	06.05.94	₪ 6,000
2754	13.04.98	₪ 11,500
ע׳1	02.04.03	₪ 11,700
3450	23.11.06	₪ 12,900
ג׳1	04.09.07	₪ 13,700

דחיה למימוש

שטחו של הבית גדול באופן יחסי ומצבו הפיזי טוב. מאידך, גילו הכרונולוגי של הנכס משמעותי, התכנון הפנימי מיושן וזכויות הבניה המצרפיות מהותיות.

בתיק אחר בו כיהנתי כשמאי מכריע בחנתי עשרות היתרי בניה לבתי מגורים בהרצליה פיתוח (סביבה בעלת ציביון דומה לנכס), מהם עולה כי הגיל הכרונולוגי הממוצע להריסה הינו כ-45 שנים (מיום קבלת היתר הבניה עד להריסה בפועל).

עם זאת, לאור התכנון הפנימי המיושן כאמור (בניה בקומה אחת על אף שניתן לקבל תוספת זכויות במידה מבוצעת בניה ב-2 קומות), מצאתי לנכון לאמוד את גיל תום החיים הכלכליים של המבנה במקרה הנוכחי בכ-40 שנים ולהביא בחשבון דחיה למימוש עד לשנת 2009.

יודגש כי דחיה כאמור תילקח רק בהתייחס לתכניות שבלתי ישים לממש מעל הבינוי הקיים, כפי שיפורט להלן.

[3] חלקה 274 בגוש 6628, רחוב שמיר 13, אפקה, תל אביב.

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

<u>תכנית ע' - מרתף בתכסית קומת קרקע (13.12.85)</u>

1. זכויות הבניה בחלקה במועד קבלת ההיתר הינן כ-163 מ"ר כאשר מבוצעת בניה ב-2 קומות (שיעור כולל של 32.5% משטח החלקה) וכ-113 מ"ר כאשר מבוצעת בניה בקומה אחת (שיעור כולל של 22.5% משטח החלקה).

תכנית ע' התירה תוספת מרתף בתכסית קומת הקרקע (כ-81 מ"ר בהנחת בניה ב-2 קומות) לזכויות כאמור ובגובה של 2.2 מ'.

2. הבית הבנוי על החלקה הינו בשטח כולל של כ-209 מ"ר (על פי מדידה גרפית מתכנית ההגשה המצורפת להיתר הבניה שניתן בשנת 1969), בחלוקה לקומה תחתונה (בשטח של כ-70 מ"ר ובגובה של 2.2 מ') ולקומת קרקע (בשטח של כ-139 מ"ר).

יודגש כי מבדיקת תכנית ההגשה, ובכלל זה החתכים והחזיתות, עולה כי שטח החלל המצוי בקומת המרתף (כ-60 מ"ר) אינו מהווה חלק מהשטח הבנוי, כך שהשימוש בפועל שנעשה בשטח זה אינו תואם את היתר הבניה. האמור מתיישב גם עם טבלת שטחי הבניה המציינת תחת "חלקי בנין אחרים" שטח כולל של 56 מ"ר[4] הכולל בתוכו מקלט (16.2 מ"ר), מחסן (26.6 מ"ר) ומוסך (13.2 מ"ר), כאשר שטח החלל לא נכלל בפירוט.

כן מצוין כי ההיתר הינו לבנין בית מגורים בן קומת אחה וקומה תחתונה חלקית.

3. בהמשך לאמור לעיל ובהתחשב בשימושים שהותרו בקומה התחתונה ובגובהה (2.2 מ'), אני נוטה להסיק שהקומה התחתונה המצויינת בהיתר הבניה הינה קומת מרתף ובנוסף אליה הותרה קומת קרקע המנצלת בקירוב את זכויות הבניה.

לפיכך יש להסיק כי קומת מרתף הותרה בנכס עוד טרם אישורה של תכנית ע'.

4. חיזוק לעמדתי מצוי בהיתרי בניה נוספים שניתנו בסביבת הנכס, מהם עולה כי אושרה בנית מרתפים במהלך שנות שבעים והשמונים של המאה הקודמת. השימושים במרתפים היו למקלט, אחסנה, חדרי כביסה, חדרי שירותים ואף לחדר משחקי ילדים. במקרים בהם צוין הדבר, לא היוו המרתפים חלק מזכויות הבניה המותרת אלא נוספו להן.

להלן מספר נכסים בהם הותרו מרתפים טרם אישורה של תכנית ע' :

תאריך	גוש/חלקה	כתובת	היתר	שימושים במרתף
19.02.71	492/6623	תבואות הארץ 48	841	מקלט, ח.כביסה, ח. הסקה
28.08.72	476/6623	ישראל אשכנזי 59	391	ח.משחקים
12.0.73	17/6627	הרכש 8	845	מקלט, מחסן, ח.שרות
06.09.73	672/6623	פתחיה 30	471	מקלט, ח.מכונות
11.11.77	262/6627	אופיר 26	141	מקלט, ח.הסקה, מחסן
01.06.83	80/6638	הגולן פינת ניסן	1/31	מקלט, מתקני עזר
23.04.78	42/6626	חיים שורר 18	81	מקלט, ח.מכונות, ח. הסקה, מחסן
06.11.78	589/6623	אבן ספיר 7	620	מרתף
12.01.73	646/6625	אופיר 25 א'	98	מקלט, ח.כביסה, ח. הסקה, מחסן
31.07.73	655/6625	אוגרית 35	381	מקלט, ח. הסקה

[4] שטח הקומה בפועל הינו כ-70 מ"ר (במדידה גרפית מתכנית ההגשה) לאחר תוספת שטח חדר המדרגות המוביל אל הקומה.

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

5. כן מצוי במשרדי מכתב מהנדס העיר דאז, מר שמואל פן, מתאריך 29.04.81 (נכתב כ-4 שנים לפני אישורה של תכנית ע') תחת הכותרת "השיטה לצורך חישוב אחוזי בניה".

במכתב האמור מוגדרים השטחים אותם יש לחשב באחוזי הבניה. סעיף ד' מגדיר את השטחים אשר לא יכללו בחישוב אחוזי הבנין, תת סעיף 11 מתיחס למרתף "מרתף - שפירושו חלק מבנין שחללו בין רצפתו ותחתית תקרתו נמצא כולו או רובו (למעלה ממחציתו) מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו..... - אינו מחושב באחוזי הבנין. בתנאי שמשמש למגורים או חניה או מקלט או שרותים הנדסיים".

6. לפיכך, תחושב השבחה בגין תוספת של כ-11 מ"ר בלבד בקומת המרתף (כ-70 מ"ר בהיתר הבניה וכ-81 מ"ר על פי הוראות התכנית).

מאחר והשימוש בשטח זה אינו כרוך בעלויות התאמה (שכן מבוצע שימוש בשטח המוגדר כחלל בהיתר, הגדול משטח התוספת בפועל), לא תובא בחשבון דחיה לתום חיים כלכליים.

7. <u>ההשבחה לתכנית ע'</u>

שווי מ"ר מבונה (ר' לעיל)	620 ₪
שטח לתוספת מרתף	כ-11 מ"ר
ההשבחה במעוגל	6,820 ₪
ההיטל לתאריך 13.12.85	**3,410** ₪

<u>תכנית ג' - בניה בחלל גג ברום 6 מ' (06.05.94)</u>

1. התכנית מאפשרת בנית עלית גג ברום גג רעפים של 6 מ', שהינו שטח אפקטיבי של כ-40% משטח קומה טיפוסית.

2. הבית הקיים מנצל קומה אחת בשטח של כ-139 מ"ר, כאשר קיימות זכויות בניה ב-2 קומות בשיעור כולל של כ-163 מ"ר (בחלופת בנית קומה אחת, הבית מנצל את מלוא זכויות הבניה).

3. מאחר והבינוי כולל גג בטון שטוח, אינני מוצא מניעה לתוספת בניה בחלל גג רעפים כתוספת לבית הקיים (בעלויות התאמה נמוכות יחסית).

4. שמאי המבקשת טוען כי יש להביא בחשבון דחיה למימוש, עד לתום חיים כלכליים.

אין לקבל עמדה זו במקרה הנוכחי, שכן, התכנית ניתנת כאמור למימוש מעל הקיים וללא הריסה.

אכן יתכן שרוכש בכוח של הנכס יעדיף להרוס את הבינוי לצורך מימוש מלוא זכויות הבניה בשתי קומות, אולם תכנית ג' אינה התכנית שמחייבת את ההריסה, כי אם העובדה שהבניה הקיימת אינה מנצלת את מלוא זכויות הבניה גם טרם אישורה של התכנית. במידה ותבוצע דחיה למימוש תינתן הפחתה משמעותית לזכויות שהוקנו ואינן כרוכות בדחיה, רק עקב בינוי סובייקטיבי ולא מיטבי שבוצע בעבר.

5. לפיכך, יש לבחון מהו השימוש המיטבי במועד אישורה של תכנית ג': הריסת המבנה וניצול מלוא זכויות בניה או בינוי מעל הקיים.

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

שווי בחלופת הריסה

מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו' במ"ר
מרתף	81	0.5	41
עיקרי	163	1	163
עלית גג	32	0.75	24
חצר	420	0.3	126
סה"כ	**-**	**-**	**354**

שווי מ"ר מבונה (ר' לעיל) ₪ 6,000

סך שווי הנכס בחלופת הריסה **₪ 2,124,000**

שווי בחלופת בניה על הקיים

קיים בינוי בקומה אחת המנצל כ-26 מ"ר יותר מזכויות הבניה בחלופת קומה אחת (22.5%). זכויות נוספות בשיעור של כ-10% (תוספת של כ-24 מ"ר לקיים) הותרו רק בבניה של 2 קומות ועל כן הן יילקחו בחשבון בדחיה, שכן מימושן כרוך בהריסה מהותית של כ-60 מ"ר מהבינוי הקיים בקומת הקרקע.

מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו' במ"ר
מרתף	70	0.5	35
עיקרי	139	1	139
עלית גג	56	0.75	42
חצר	362	0.3	109
סה"כ	**-**	**-**	**325**

שווי מ"ר מבונה (ר' לעיל) ₪ 6,000

סך שווי הקרקע בבניה על הקיים ₪ 1,950,000

שווי הבנוי (2,000 ₪ למ"ר) ₪ 418,000

עליויות התאמה (35,000 ₪)

סך שווי הנכס בכפוף לבניה מעל הקיים **₪ 2,333,000**

לשווי זה יש להוסיף גם את שווין הדחוי של זכויות למרתף (11 מ"ר) ושטח עיקרי (26 מ"ר).

6. מהאמור עולה כי השימוש המיטבי במועד הקובע הינו הבינוי הקיים.

על כן, מצאתי להביא בחשבון לצורך חישוב ההשבחה עלית גג בשטח של כ-56 מ"ר (שיעור אפקטיבי של 40% משטח הקומה הטיפוסית בפועל שהינה כ-139 מ"ר), ללא דחיה למימוש ובניכוי עלויות ההתאמה שהובאו בחשבון בשומת המשיבה, שנמצאו על ידי סבירות לנסיבות.

7. בנוסף, מאחר וקיימת בפועל מרפסת גג מרוצפת (שהגישה אליה ממדרגות לולייניות המצויינות בהיתר הבניה), המצב הקודם יחושב בשימוש בגג כמרפסת גג.

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

8. <u>ההשבחה לתכנית ג'</u>

שווי מ"ר מבונה (ר' לעיל)	6,000 ₪
שטח אפקטיבי בחלל גג רעפים (ר' לעיל)	כ-56 מ"ר
מקדם לחלל גג (כמוסכם ומקובל עלי)	0.75
שטח אקו' במצב הקודם כמרפסת גג (מקדם 0.15)	(כ-21 מ"ר)
עלויות התאמה	(35,000 ₪)
ההשבחה במעוגל	91,000 ₪
ההיטל לתאריך 06.05.94	**45,500** ₪

<u>תכנית 2550 א' - חניה מקורה שניה (26.02.97)</u>

1. כאמור לעיל, בנכס ניתן היתר למקום חניה מקורה. ההשבחה המחושבת היא בגין אפשרות הקמתו של מקום חניה נוסף.

2. מסיור בסביבת הנכס עולה כי עסקינן באזור בו מצויה חניה בשפע לאורך הרחובות, וסביר כי מצב זה היה מובהק יותר במועד אישורה של תכנית 2550 א'.

   כן עולה מהסיור שרוב הנכסים בסביבה, הן הותיקים והן החדשים יותר, לא ניצלו את אפשרות הקמת שני מקומות חניה מקורים במגרש, עובדה שיש בה כדי לאיין את השבחתה של התכנית.

3. לטעמי, בהתחשב בקיומה של חניה בהיתר בנכס הנדון ובויתור על שטחי החצר, ספק אם האפשרות להקמת חניה נוספת משביחה בכלל ולמועד הקובע בפרט.

4. לאור האמור, אינני מוצא השבחה באישורה של תכנית 2550 א'.

<u>תכנית 2754 - בריכת שחיה (13.04.98)</u>

מאחר וניתן לממש את הזכויות לבנית בריכה גם בכפוף לקיים, אינני סבור שיש להביא בחשבון דחיה למימוש.

שווי מ"ר מבונה (ר' לעיל)	11,500 ₪
שטח לבנית בריכה (כמוסכם ומקובל עלי)	כ-40 מ"ר
מקדם לבריכה (מעבר לחצר)	0.1
ההשבחה במעוגל	46,000 ₪
ההיטל לתאריך 13.04.98	**23,000** ₪

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

<u>תכנית ע/1 - הגבהת והרחבת השימושים במרתף (02.04.03)</u>

1. התכנית קובעת שימושים נוספים בקומת המרתף (מעבר לאלו שהותרו בתכנית ע' לעיל) וכן מגביהה את גובה הפנים של המרתף ל-4 מ'.

2. בנוסף, נקבע שטח המרתף לתכסית קומת הקרקע כאשר היתר למרתף בשטח גדול יותר יינתן לאחר שהשתכנעה הועדה המקומית כי הדבר דרוש לתפקוד הבית וזאת מכוח <u>תכנית זו</u> ולא בדרך של הקלה.

עם זאת, סעיף 12 לתקנון התכנית קובע כי מאחר ולא ידוע לפני הוצאת ההיתר מהי תכסית קומת הקרקע בבתים צמודי קרקע, ישולם היטל ההשבחה בעת המכירה לפי הידוע באותה העת ובבתים צמודי קרקע לפי תכסית קומת הקרקע. יתרת היטל ההשבחה תשולם בעת המימוש לפי שטח המרתף בהיתר הבניה.

3. בתיקים קודמים בהם עלתה בפני סוגייה זו קבעתי שלאור האמור בסעיף 12 לעיל ההשבחה תחושב לשטח תכסית קומת הקרקע בלבד.

4. בתיק הנוכחי מעלה שמאי המשיבה טענה שלא נטענה בתיקים קודמים, לפיה תקנון התכנית מתייחס לידוע בעת המכירה (ולא בעת אישור התב"ע) ובעת זו ידוע כי ניתן לבנות מרתף בשטח העולה על תכסית קומת הקרקע (כ-200 מ"ר ויותר, על פי היתרי בניה שניתנו בסביבה). על כן, יש לחשב השבחה בגין תוספת שטח מרתף.

5. לאחר שבחנתי טענה זו, אינני יכול לקבלה.

מקריאת סעיף 12 בתכנית מובן כי תכליתו היא לחייב בהיטל השבחה בגין הגדלת שטח המרתף מעבר לתכסית קומת הקרקע רק בעת המימוש בבניה, שכן, גם אם בעת המכירה ידוע שיתכן ותבוקש תכסית גדולה יותר מקומת הקרקע, הרי שלא ידוע שיעורה המדויק.

כן מובן כי יישום סעיף 12 האמור כלשונו אינו אפשרי, באשר לא מתקיים ארוע המקים חבות (לאור היעדר הצורך בהקלה בעת מימוש שטח מרתף גדול יותר משטח קומת הקרקע). בנוסף, הלכת פמיני[5] מצווה על חישוב ההשבחה ליום אישורה של תכנית, ובנסיבות האמורות, בלתי ניתן לייחס ידיעת הצפוי לקרות בעת המכר העתידי ביום אישורה של תכנית ע/1.

למעלה מהנדרש, יש לפרש את כוונת עורכי התכנית בהתחשב במצב המשפטי ששרר בעת עריכת התכנית, וזה כידוע כלל את משטר ה"מקפצה", דהיינו, חישוב ההשבחות של כלל התכניות החייבות ליום אישורה של התכנית האחרונה שברצף, ובתנאים אלה תיתכן בהחלט ידיעה טובה יותר של היקף המימוש במועד הקובע.

בשולי הדברים, הבעייתיות הפרשנית של תכנית ע' 1 ידועה למשיבה זה שנים, ובכלל זה המצב שבעטיו ניתנים היתרים למרתפים ששטחם גדול משטחה של קומת הקרקע ומאידך במקרים רבים לא משולם היטל השבחה בעבור זכויות אלו. במצב דברים זה היה מצופה מהמשיבה לשקוד על הכנת תכנית מתאר המסדירה את ההיבטים האמורים באופן יסודי, תחת בחירתה להתנצח פרשנית ומשפטית בכל תיק ותיק.

6. לאור האמור, ההשבחה תחושב בגין הגבהה והרחבת שימושים בלבד.

[5] רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.

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

7. <u>ההשבחה לתכנית ע' 1</u>

שטח קומת המרתף (כאמור לעיל, כשטח קומת הקרקע)	כ-81 מ"ר
מקדם להגבהה ותוספת שימושים	0.1
שווי מ"ר מבונה (ר' לעיל)	₪ 11,700
מקדם דחיה לתום חיים כלכליים (6 שנים, 6% לשנה)	0.7
ההשבחה במעוגל	₪ 66,000
ההיטל במעוגל לתאריך הקובע 02.04.03	**₪ 33,000**

<u>תכנית 3450 - המרת מבני עזר (23.11.06)</u>

גם תכנית זו ברת מימוש בבינוי הקיים. עם זאת, לאור גילו הותיק של הבית במועד הקובע ומאחר והתכנית מגדילה, הלכה למעשה, גם את שטח המרתף, מצאתי לנכון לחשב את ההשבחה בדחיה למימוש, עד לתום החיים הכלכליים.

1. <u>השבחה בגין המרת מבני עזר לעיקרי</u>

שטח להמרה	כ-12.5 מ"ר
מקדם להמרה	0.5
סך שטח אקו'	כ-6 מ"ר (1)

2. <u>השבחה בגין הגדלת מרתף</u>

שטח מוגדל	כ-6 מ"ר
מקדם למרתף (לפי תכנית ע' 1)	0.6
סך שטח אקו'	כ-4 מ"ר (2)

3. <u>השבחה בגין תוספת שטחי חצר (לגבי השטח הנבנה בקומה א')</u>

שטח מוגדל	כ-6 מ"ר
מקדם לחצר	0.3
סך שטח אקו'	כ-2 מ"ר (3)

סך שטח אקו' להשבחה בגין המרת מבני עזר לעיקרי	כ-12 מ"ר (3+2+1)
שווי מ"ר מבונה (ר' לעיל)	₪ 12,900
מקדם דחיה לתום חיים כלכליים 3 שנים, 6% לשנה)	0.84
ההשבחה במעוגל	₪ 130,000
ההיטל לתאריך 23.11.06	**₪ 65,000**

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

<u>תכנית ג'1 - חלל גג ברום 7 מ' (04.09.07)</u>

1. התכנית מאפשרת בנית עלית גג ברום גג רעפים של 6 מ' או לחילופין, בניה בגג שטח בשיעור של 65% משטח הקומה העליונה.

2. לא מצאתי להביא בחשבון עלויות התאמה ו/או דחיה למימוש, מאחר ועלויות התאמה הוכרו בתכנית ג' לעיל, כאשר בפועל לא בוצעה הבניה (ראו לענין זה הסבריי ביחס לתכנית ג' לעיל).

3. לצורך בחינת החלופה המיטבית לבניה, ייבחן השטח האקו' בכל אחד ממצבי התכנון:

א) <u>בניה בחלל גג רעפים</u>

שטח אפקטיבי לבניה (90% משטח קומה עליונה[6])	כ-79 מ"ר
מקדם לחלל גג	0.75
סך שטח אקו'	כ-59 מ"ר

ב) <u>בניה בגג שטוח</u>

שטח אפקטיבי לבניה (65% משטח הקומה העליונה)	כ-57 מ"ר
שטח מרפסת הגג	כ-31 מ"ר
סך שטח אקו' משוקלל[7]	כ-56 מ"ר

לפיכך, ההשבחה תחושב בחלופה של בניה בחלל גג רעפים.

4. **<u>ההשבחה לתכנית ג' 1</u>**

שטח אקו' לבניה בגג רעפים	כ-59 מ"ר
קיזוז השטח האקו' שחושב בתכנית ג' לעיל	(כ-42 מ"ר)
שווי מ"ר מבונה (ר' לעיל)	13,700 ₪
ההשבחה במעוגל	233,000 ₪
ההיטל לתאריך 04.09.07	**116,500** ₪

[6] שיעורה 17.5% משטח החלקה (מחצית מסך זכויות של 35%) , בהנחת בניה ב-2 קומות שוות.
[7] חדר יציאה במקדם 0.9 לאור מיקומו בקומה שלישית. מרפסת גג במקדם 0.15, לאור היותה תוספת לשטחי חצר.

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

ח. <u>ההערכה</u>

לאור האמור לעיל, ובהתבסס על נתוני השוק, הגעתי לכלל דיעה כי ההשבחה שחלה בנכס עקב אישור התכניות להלן הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
ע'	13.12.85	₪ 6,820	₪ **3,410**
ג'	06.05.94	₪ 91,000	₪ **45,500**
2550 א'	11.02.97	-	**-**
2754	13.04.98	₪ 46,000	₪ **23,000**
ע'1	02.04.03	₪ 66,000	₪ **33,000**
3450	23.11.06	₪ 130,000	₪ **65,000**
ג'1	04.09.07	₪ 233,000	₪ **116,500**

התשלום בהצמדה כדין.

ניתנה היום, 26.12.2012
רן וירניק, שמאי מכריע

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