יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 30 אוגוסט, 2020
מספר מינוי: 989-2020
מספרנו: 47 מכרעת

לכבוד
רונן בר און (המבקש)
באמצעות אילי סוויד, שמאי מקרקעין
בדוא"ל- illy@estimate.co.il

לכבוד
הועדה המקומית לתו"ב זמורה (המשיבה)
באמצעות מרדכי כהן, שמאי מקרקעין
בדוא"ל- cohen001@012.net.il

א.ג.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 3715 חלק מחלקה 41 מגרש 282 א', וולפסון מילכה 14, מזכרת בתיה

בהתאם להוראות ס' 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע להיטל ההשבחה בנכס שבנדון.
לאור מגפת הקורונה ובהסכמת הצדדים התקיים בתאריך 13.7.2020 דיון בהשתתפות שמאי הצדדים באמצעות יישומון ZOOM. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

1. **מטרת השומה**
   1.1. אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.
   1.2. מהות ההשבחה: מימוש בדרך של היתר בניה הכולל הקלות.
2. **מועדים קובעים לשומה**

תוכנית/ אחר	מועד קובע
אישור הקלות	8.12.2019

3. **ביקור בנכס**
   ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ בתאריך 21.6.2020.
4. **פרטי הנכס**

גוש:	3715
חלק מחלקה:	41
חלק ממגרש בתוכנית זמ/2/250:	282
שטח המגרש:	3,428 מ"ר
הנכס הנישום:	שליש מערבי של המגרש
שטח המגרש נשוא השומה:	1,142.6 מ"ר
מהות הנכס:	מגרש לבניה רוויה
מיקום:	רחוב מילכה וולפסון 14, שכונת בר לב מזכרת בתיה.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

5. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס נשוא חוות הדעת, שליש מערבי של מגרש 282 בתוכנית זמ/2/250 ממוקם ברחוב מילכה וולפסון 14 בשכונת בר לב במזכרת בתיה.

שכונת בר לב הינה שכונה חדשה הממוקמת בדרום מזכרת בתיה. השכונה מאופיינת בבניה רוויה לצד בניה צמודת קרקע.

המגרש ששטחו 3,428 מ״ר מיועד לבניית 3 בניינים בני 10 יח״ד בכל אחד.

על המגרש בנוי הבניין האמצעי. הנכס הנדון מהווה את השליש המערבי של המגרש. נכון למועד הביקור, טרם החלה בניה במגרש.

מצפון למגרש נחל עקרון ומעברו בניה צמודת קרקע.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין היתר, כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

6. <u>המצב התכנוני</u>

6.1. <u>תוכנית זמ/2/250</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5666 מיום 21.5.2007.

מטרת התכנית:

1. שינוי יעודי הקרקע מאזור תעשיה לשטחים למגורים לבניית 1,603 יח״ד בניני ציבור, מסחר, משרדים, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ושטחים להסדרת נחל.
2. קביעת דרכים והרחבת דרכים קיימות ומאושרות.
3. ביטול החלוקה הקיימת ואיחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים.
4. קביעת זכויות והוראות בניה וכן תנאים להוצאת היתרי בניה.
5. הגובה המרבי 3 קומות + חדר על הגג.
6. קביעת גובה מרבי למבנים עקב בטיחות טיסה

התוכנית מסווגת את המגרש 282 באזור מגורים ג׳ בו נקבעו התכליות הבאות:

- מגורים, בניה רוויה, מבואות קומתיים.
- במרתפים יותרו התכליות הבאות: מחסנים דירתיים, חנויות, מתקנים טכניים והנדסיים, מגורים מחוברים לדירה שמעליהם.
- חדר על הגג מחובר לדירה שמתחתיו ומתקנים טכניים על הגג, פרגולה.
- חניה.

הוראות הבניה במגרש 282:

מס׳ יח״ד	מס׳ קומות	שטח עיקרי מעל לקרקע	שטח עיקרי מתחת לקרקע	שטח שירות במ״ר
30	3+ חדר על הגג	3,000	150	1,050 + 120

שטחי השירות אינם כוללים חניה מקורה במרתף בשטח של עד 30 מ״ר ליח״ד.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

7. <u>רישוי</u>

מליאת הוועדה המקומית זמורה בישיבתה מס׳ 2019011 מיום 08.12.2019 אישרה בקשה להיתר בניה מספר 20180893/1 להקמת בנין בן 4 קומות הכולל 11 יח״ד.

להלן שטחי הבניה עפ״י תוכנית הבקשה להיתר:

קומה	שטח עיקרי	שטח שירות										סה״כ הבנין
		ממ״ד	ח. כביסה	מסתור כביסה	מחסן	אחסנה לדירות הגן	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	מעברים מקורים	טכני	סה״כ	
קרקע	212.51	23.76				22.91	77.79	83.1	110.58	30.24	348.38	560.89
א׳	380.9	45.4		0.86	9.15			39.78		3.53	98.72	479.62
ב׳	355.89	45.4	8.38	0.86	18.28			39.78		3.53	116.23	472.12
ג׳	154.29	11.59			6.55			16.06			34.2	188.49
סה״כ	1103.59	126.15	8.38	1.72	33.98	22.91	77.79	178.72	110.58	37.3	597.53	1701.12

הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:

1. תוספת 1 יח׳ד בבניין לפי הוראת שעה שבס כחלון כך שתהיינה 11 יח׳ד בבניין במקום 10 המאושרות בתכנית.
2. תוספת 105.45 מ״ר עבור הדירה המוצעת, המהווים 9.23% מסך השטחים העיקריים המותרים עפ״י הוראת שעה שבס כחלון.
3. תוספת קומה בבניין כך שתהיינה 4 קומות מלאות במקום 3 קומות מלאות וחדרי גג.
4. העברת שטח עיקרי ממניין השטחים העיקריים בקומות לקומת הגג בשטח של 9.30 מ״ר כך ששטח קומת הגג תהיה 149.30 מ״ר במקום 140 מ״ר.
5. העברת שטח שירות ממפלס שמתחת לקרקע לקומת הקרקע כך שסה״כ שטח העברת שירות הינו 23 מ״ר. ממחסנים של דירות הגן מתחת לקרקע למחסנים של דירות הגן מעל הקרקע.
6. העברת שטחי שרות מקומת מרתף לקומת הקרקע מחניה מקורה במרתף לכל השטחים המקורים לחניות ובסמוך לחניות בקומת הקרקע. סה״כ שטח העברה שרות לחניה מקורה מעל הקרקע הינו 190 מ״ר.
7. הקלה של 10% בקו בניין צידי בחזית צפונית ובחזית דרומית כך שיהיה 3.6 מ׳ במקום 4.0 מ׳.
8. הקלה של 40% בקו בניין חזית מערבית למרפסות כך שקו בניין חזית למרפסות יהיה 3.0 מ׳ במקום 5.0 מ׳.
9. המרחק בין הבניינים יהיה 5.4 מ׳
10. הקלה בגובה גדרות כך שגובה הגדר יהיה 1.5 מ׳ במקום 1.2 מ׳
11. הקלה מגודל דירה ממוצעת בשטח עיקרי במקום 100 מ״ר לדירה ל- 99 מ״ר ממוצע עיקרי לדירה.

8. <u>הזכויות בנכס</u>

בהתאם להעתק מרישום מפנקס הזכויות מיום 1.6.2020 עולים הפרטים הבאים:

- הבעלות בחלקה רשומה ע״ש בעלים רבים ובהם רונן בר און ואחרים.

רשומות הערות שונות.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

9. עמדות הצדדים והכרעה

9.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

מהות	מועד קובע	ההשבחה עפ"י שומת המשיבה	ההשבחה עפ"י שומת המבקשת
הקלות	8.12.2019	₪ 1,224,845	₪ 670,000

9.2. עמדת שמאי המשיבה

תכנית זמ/2/250 הקנתה זכויות בניה של חדרי עליית לגג בשטח של 35 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה. ההקלות בגין הפיכת קומת חדרי גג לקומה טיפוסית ולהקמת דירות פנטהאוז מאפשרות גמישות תכנונית. בהתאם לבקשה להיתר, נוצלו שטחי עליית הגג ליצירת "שטח דירתי רגיל" באופן המשביח את הנכס. השטח המותר לבניה בגג לפי תוכנית זמ/2/250 (4 יח"ד × 35 מ"ר = 140 מ"ר), הובא בחשבון לפי מקדם לחדרי עליה לגג של 0.7, מקדם אשר נקבע הן בשומות ועדה והן בשומות מכריעות.

מקדם שוליות לשווי חצר בבניה רוויה הובא בחשבון לפי מקדם 0.1, מקדם הנתמך בשומת שושי שרביט שפירא מיום 25/04/2016 בגוש 3715 חלקה 47, מגרש 125 בתחום התוכנית.

ההשבחה הנובעת מההקלה להעברת שטחי שירות מקומת מרתף לקומת הקרקע חושבה בהתאם לחיסכון הנובע מאי בניית החניון התת קרקעי, לפי התחשיב הבא:

עלות הבניה של חניון תת קרקעי	₪ 2,400
עלות ביצוע חניה עילית	₪ 350
החסכון למ"ר	₪ 2,050
שטח חניון תת קרקעי - חניות מקורות	77.79
סה"כ החסכון	₪ 159,470
הפחתת שטח חצר אקוויוולנטי	77.79
שווי למר"א	₪ 7,500
מקדם חצר	0.1
סה"כ שווי חצר	₪ 58,343
השבחה= (שווי חצר-חסכון)	₪ 101,127

בתגובה לשומת המבקש, בחן שמאי המשיבה חלופה נוספת להשבחה הנוצרת מתכנון חניה עילית במקום תת קרקעית. עפ"י חלופה זו, במצב הקודם לחניה התת קרקעית יש להביא בחשבון את שטח חצר הנדרש לצורך תמרון לכניסה ויציאה ממרתף החניה. שטח זה הינו, על הצד הזהיר- 50 מ"ר, לפי תחשיב של רוחב רמפה מינימלי של- 3 מ', שיפוע של 15% וירידה למפלס החניה- 2.5 מ'. הפסד החצר בפועל הינו 77.59 מ"ר - 50 מ"ר= 27.59 מ"ר X 7,500 ₪/מ"ר X 0.25= 51,731 ₪ וההשבחה 107,739 ₪ (159,470 ₪ - 51,731 ₪).

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

תחשיב ההשבחה ליתר ההקלות:

הקלה	שטח השפעה	מקדם שוליות	מקדם אקוי'
תוספת קומה בבניין כך שתהיינה 4 קומות מלאות במקום 3 קומות מלאות וחדרי גג. -המרת שטחי עליית גג לשטח דירתי רגיל	140	0.3	42
העברת שטח שירות ממפלס שמתחת לקרקע לקומת הקרקע כך שסה"כ שטח השרות המועבר יהיה 18.5 מ"ר ממחסנים של דירות הגן מתחת לקרקע למחסנים דירות מעל הקרקע	18.5	0.2	3.7
תוספת 105.45 מ"ר עבור הדירה המוצעת, המהווים 9.23% מסך השטחים העיקריים המותרים ע"פ הוראת שעה שבס כחלון	96.09	1	96.09
תוספת 1 יח"ד בבניין לפי הוראת שעה שבס כחלון כך שתהיינה 11 יח"ד בבניין במקום המאושרות בתכנית	ההשבחה בגינן מגולמת בהקלות לעיל, חיוב בגין הקלות אלו יהווה חיוב כפול		
העברת שטח עיקרי ממניין השטחים העיקריים בקומות לקומת הגג בשטח של 9.30 מ"ר, כך ששטח קומת הגג תהיה 149.30 מ"ר במקום 140 מ"ר.			
העברת שטחי שרות מקומת מרתף לקומת הקרקע מחניה מקורה במרתף לכל השטחים המקורים לחניות ובסמוך לחניות בקומת הקרקע. סה"כ שטח העברה שרות לחניה מקורה מעל הקרקע הינו 190 מ"ר			
הקלה של 10% בקו בניין צידי בחזית צפונית ובחזית דרומית כך שיהיה 3.6 מ' במקום 4.0 מ'. המרחק בין הבניינים יהיה 5.4 מ'.			
הקלה בגובה גדרות כך שגובה הגדר יהיה 1.5 מ' במקום 1.2 מ'			
הקלה מגודל דירה ממוצעת בשטח עיקרי במקום 100 מ"ר לדירה ל 99- מ"ר ממוצע עיקרי לדירה . תוספת קומה בבניין כך שתהיינה 4 קומות מלאות במקום 3 קומות מלאות וחדרי גג.			
הקלה של 40% בקו בניין בחזית מזרחית למרפסות כך שקו בניין חזית למרפסות יהיה 3.0 מ' במקום 5.0 מ'	26.797	0.3	8.04
סה"כ שטח אקוי'			149.83
שווי מ"ר אקוי'			₪ 7,500
השבחה בגין הקלות			₪ 1,123,718
השבחה - שווי חצר			₪ 101,127
השבחה			₪ 1,224,845
היטל השבחה			₪ 612,423

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

9.3. **<u>עמדת שמאי המבקש</u>**

<u>מהות ההשבחה</u>

תוספת יחידת דיור- 11 יח״ד במקום 10 יח״ד.

השוואת השטחים בין תוכנית זמ/2/250 לבקשה להיתר הכוללת הקלות:

שטחים עיקריים	זכויות לפי תוכנית זמ/2/250	בקשה להיתר הכוללת הקלות	מהות ההקלה
מרתף	50		העברת 50 מ״ר שטח עיקרי ממרתף לקומות עליונות
קומות עליונות	860	1,103.59	תוספת של 53.59 מ״ר מבונה
חדרי גג	140		שינוי 140 מ״ר שטח חדרי גג לשטח עיקרי רגיל
סה״כ עיקרי	1,050	1,103.59	

שטחי שירות ליח״ד הקרקע: העברת 22.91 מ״ר (על פי תוכנית בקשה להיתר) שטח שירות מקומת המרתף לקומת הקרקע.

שיפור תכנון מרפסות זיז קומות א׳ + ב׳ בשל שינוי קו גבול למרפסות- סה״כ על פי מדידה גראפית כ- 26.8 מ״ר.

ניוד סה״כ שטח חניה של 77.79 מ״ר חניה מהמרתף לקומת הקרקע.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שמאי המבקש בחן את ההשבחה בשלוש גישות שונות, בהן התקבלה תוצאה דומה.

חלופה 1- תחשיב הדומה לתחשיב השומה המכרעת במגרש 106 (חלקה 47 בגוש 3715).

חלופה 2- תחשיב לפי תוספת הזכויות.

חלופה 3- תחשיב לפי נוסחת זרניצקי, בהתבסס על העיקרון הכלכלי של תועלת שולית פוחתת.

להלן התחשיבים עפ״י החלופות שלעיל:

<u>חלופה 1</u>

קומה	מצב קודם		
	שטח [מ״ר]	מקדם	אקוי׳ [מ״ר]
מרתף עיקרי	50	0.6	30.00
מרתף שירות	22.91	0.4	9.16
קרקע - 2 יח״ד	212.51	1	212.51
א-4 יח״ד	380.9	1	380.90
ב-4 יח״ד	266.59	1	266.59
ב- מרפסת גג	114.31	0.3	34.29
חדרי גג	140	1	140.00
מרפסת גג	126.59	0.3	37.98
סה״כ			1,111.43

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

קומה	מצב חדש		
	שטח [מ"ר]	מקדם	אקוי' [מ"ר]
קרקע - 2 יח"ד	212.51	1	212.51
קרקע - אחסנה	22.91	0.6	13.75
א-4 יח"ד	380.9	1	380.90
ב-4 יח"ד	355.89	1	355.89
ב- מרפסת גג	25.01	0.3	7.50
שיפור תכנון מרפסות זיז קומות א + ב	26.8	0.1	2.68
ג-1 יח"ד	154.29	1.1	169.72
ג - מרפסת גג	201.6	0.3	60.48
סה"כ			1,203.43
סה"כ תוספת מר"א			91.99
שווי למר"א			₪ 7,500
סה"כ השבחה			**₪ 690,000**

<u>חלופה 2</u>

מהות ההקלה	שטח [מ"ר]	תוספות שוליות	שטח [מר"א]
תוספת שטח עיקרי	46.09	1	46.09
תוספת שטח עיקרי - מרפסת	7.5	0.75	5.625
העלאת שטח עיקרי מקומת מרתף	50	0.4	20
חדרי גג	140	0.1	14
סה"כ מר"א לתוספת יחידה			0
מקדם צפיפות זרניצקי		0.976731295	0
סה"כ מר"א לתוספת יחידה לחישוב השבחה			0
תוספות שוליות בהעברת שטחי שירות מהמרתף לקרקע (מחסני דירות גן)	22.91	0.2	4.582
שיפור תכנון למרפסות בשל הקלה בקו הגבול	26.8	0.1	2.68
סה"כ תוספת מר"א			92.98
שווי למר"א מתואם		1	₪ 7,500
סה"כ השבחה לתוספת שטחים			**₪ 680,000**

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

חלופה 3

מקדם צפיפות זרניצקי		
מקדם צפיפות	0.976731295	
מס' יח"ד מצב קודם		10
מס' יח"ד מצב חדש		11

מקדם תועלת

נתונים	שטח עיקרי + ממ"ד [מ"ר] ליח"ד	מס יח"ד		
מצב קודם *	114.1	10	₪ 7,500	₪ 855,750
מצב חדש **	112.38	11		

* מקדם עקרי תת קרקעי -0.6, מקדם חדרי גג - 0.9 + ממ"ד 12.5 מ"ר

** סה"כ שטח עיקרי 1,104 מ"ר + ממ"ד 12.5 מ"ר ליח"ד

	יחידות תועלת	שווי יחידות קרקע נתון	שווי יחידה תועלת	שווי יחידה מחושב
מצב קודם	10.68	₪ 855,750	₪ 80,113	
מצב חדש	10.62		₪ 80,113	₪ 850,960
מקדם צפיפות	0.977			
סה"כ שווי מותאם ליחידה למצב חדש				₪ 831,160

סה"כ השבחה לתוספת ליח"ד		מס' יח"ד	שווי יח"ד
מצב חדש	₪ 9,142,757	11	₪ 831,160
מצב קודם	₪ 8,557,500	10	₪ 855,750
סה"כ השבחה לפי תועלת	₪ **585,260**		

	שטח [מ"ר]	מקדם מר"א	מר"א
תוספות שוליות בהעברת שטחי שירות מהמרתף לקרקע (מחסני דירות גן)	22.91	0.2	4.58
שיפור תכנון למרפסות בשל הקלה בקו הגבול	26.8	0.1	2.68
סה"כ תוספת			7.26
שווי למר"א			₪ 7,500
סה"כ השוואה לתוספת שטחים			₪ 54,465

סה"כ ההשבחה (585,260 ₪ + 54,465 ₪) כ- 640,000 ₪.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

לעמדת שמאי המבקש התוכנית אינה מחייבת חניה תת קרקעית אלא מאפשרת מיקום החניה במסגרת שטח המגרש. על פי תכנית הבינוי, דרך הגישה לכלל החניות של מגרשים 282 ו-281 הינה דרך עילית ללא רמפת חניה תת קרקעית.

לחילופין נערך חישוב להקלה לבניה חניה עילית כדלקמן:

עלות בניה חניון תת קרקעי-	2,400 ₪ למ״ר
עלות חניה עילית-	350 ₪ למ״ר
חיסכון בעלות למ״ר-	2,050 ₪ למ״ר
שטח חניה-	77.79 מ״ר
סה״כ החיסכון-	159,470 ₪
הפסד חצר בדירות גן	
שטח חצר-	77.79 מ״ר
מקדם אקוי׳-	0.25
שווי למ״ר מבונה-	7,500 ₪
סה״כ הפסד חצר-	145,856 ₪
סה״כ ההשבחה-	13,600 ₪

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

10. <u>הכרעה</u>

10.1. **<u>אופן חישוב ההשבחה</u>**

שמאי המשיבה בשומתו בחן את ההקלות המתווספות לשטחי הבניה בשיטת ה"דלתא" ואילו שמאי המבקש בחן את ההשבחה ב-3 חלופות שונות. החלופה הראשונה בדומה לתחשיב השומה המכרעת במגרש 106 (חלקה 47 בגוש 3715) לפיו נבחנה ההשבחה שבין השווי במצב החדש לעומת כלל השווי במצב הקודם, החלופה השניה לפי תוספת הזכויות והחלופה השלישית לפי נוסחת זרניצקי, בהתבסס על העיקרון הכלכלי של תועלת שולית פוחתת.
במקרה הנדון ובשונה מהמקרים האחרים אליהם הפנה שמאי המבקש, לרבות השומה המכרעת במגרש 106, לא התבקשה הקלה לניוד שטחי הבניה העיקריים במרתף (50 מ"ר) לקומות עליונות. לפיכך, שטח זה לא יובא בחשבון בתחשיב ההשבחה בשני מצבי התכנון.

בענין זה ראוי להפנות ל**ערר 85096/16 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נ' ראובני מישה**, שם קבעה ועדת הערר כי מקום בו מומשו הזכויות במכר ובעל הזכויות החדש מבקש לנצל חלק מן הזכויות בתוספת הקלות, בעת אומדן ההשבחה אין להפחית מהשומה את הזכויות המאושרות שלא נוצלו בהיתר הבניה.

"התייחסות לזכויות אלה[1] כעת כאילו הן ממומשות באופן חלקי בהתאם להוראות התוספת השלישית, מזכה את המשיב בגין זכויות שעליהן שילם קודמו בנכס ואין לה כל בסיס. ניקח לצורך הדוגמא מצב ללא הקלות כלל: אדם קונה מגרש שלו זכויות מכח תכניות מאושרות. המכר מהווה מימוש לפי התוספת השלישית של זכויות אלה (והמוכר אמור להיות מחוייב בהתאם בהיטל השבחה בגינן). אם יבנה המוכר רק זכויות התואמות את התכניות, הוא לא יחוייב בהיטל השבחה, שכן לא היה הבעלים בנכס בעת אישור התכניות והיטל השבחה אף שולם בגינן. יתר על כן, בין אם יבנה הקונה חלק מהזכויות המאושרות, בין אם יבנה את כולן, ובין אם לא יבנה דבר על המגרש, הוא אינו זכאי ל"זיכוי" על המימוש במכר של קודמו בנכס.
דהיינו- היטל ההשבחה בגין מימוש מלוא הזכויות במכר - לא יוחזר גם אם לא יבנה ולו מטר אחד מזכויות אלה. זכויות אלה אינן "עומדות לזיכוי", בין אם לא ימומשו כלל ובין אם ימומשו באופן חלקי.
<u>לפיכך גם אין מקום להפחית מהשומה לכלל המגרש, את הזכויות מכח התכניות המאושרות שלא נוצלו בהיתר.</u>
הטעות מובהרת אם נסתכל על השומה מנקודת מבט נוספת: המצב הקודם למתן ההקלה הוא המגרש שעליו זכויות מאושרות מכח התכניות החלות. המצב החדש, לאחר מתן ההקלה, הוא המגרש שעליו זכויות מאושרות מכח התכניות החלות, בתוספת הזכויות שניתנו במסגרת ההקלות. ההפרש בשווי בין שני מצבים אלה הוא ההשבחה- עליית

[1] מלא הזכויות לפי תוכנית מאושרת במצב קודם- הערת הח.מ.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

השווי שנגרמה בעקבות ההקלות. בין אם ינצל היתר הבניה את מלוא הזכויות המאושרות מכח תכניות ובין אם לאו, זכויות אלה אינן מתבטלות בשל כך שלא נוצלו. הן נתונות עדיין למגרש ומשפיעות על שוויו.

ובהמשך:

מכל האמור לעיל עולה כי במצב הקודם היה על השמאי המכריע להביא בחשבון את מלוא הזכויות המאושרות מכח התכניות, ואילו במצב החדש היה עליו להביא בחשבון את מלוא הזכויות המאושרות מכח התכניות בתוספת הזכויות שהתבקשו במסגרת ההקלה. <u>לא היה מקום "לקזז" במסגרת אומדן שווי המצב החדש, זכויות בניה מכח התכניות שלא התבקשו בהיתר הבניה וכבר מומשו מימוש מלא במכר</u>" (ההדגשות אינן במקור- י.פ.).

לאחרונה, ניתן פס"ד בעמ"נ 3657-10-19 אברמסון נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה אשר חזר על העמדה הנ"ל ואף קבע כי בעריכת שומת ההשבחה הנובעת מההקלה, על השמאי לבחון רק את השלכתה של ההקלה על שווי המקרקעין ולהתעלם מכל רכיב אחר אשר אינו קשור בהקלה ואשר יש בו בכדי להשפיע על ערך המקרקעין.

10.2. **<u>הקלה לניוד שטחי שירות לחניה מקומת המרתף לקומת קרקע</u>**

שמאי המשיבה קבע את ההשבחה הנובעת מההקלה עפ"י החיסכון מבניית חניון תת קרקעי המוערך ב-2,050 ₪ למ"ר. בתחשיב שווי החצר הביא בחשבון מקדם אקוי' של 0.1 הנתמך גם במחקר דלפי משנת 2017. בתגובה לשומת המבקש, בחן שמאי המשיבה חלופת תחשיב נוספת המתייחסת לשטח החצר הנדרשת לצורך תמרון.

לעומתו, שמאי המבקש טען כי לא היה מקום לדרוש פרסום הקלה שכן התוכנית לא מחייבת חניה תת קרקעית ולחילופין חישב את ההשבחה בדרך בה חושבה ההשבחה בשומת המשיבה למעט מקדם החצר שהובא בחשבון במקדם של 0.25 תוך הסתמכות על טיוטת הקווים המנחים לשומות לחצרות.

מעיון בפרוטוקול הועדה המקומית בדיון לאישור ההקלות עולה כי הנימוק להקלה הנדונה הינו "ניצול שטחי שירות לחניה ולמעברים סביבה בבנין ללא מרתף, כאשר החניות הינן בקומת הקרקע". יצוין כי הקלות דומות פורסמו גם בחלקי המגרש הסמוכים (282ב' ו-282 ג').

בבחינת תוכנית הבקשה להיתר, עולה כי שטחי החצרות של דירות הגן הן 119.5 מ"ר ו-156.7 מ"ר. מקדם השווי האקוי' הראוי להפסד השטח שנויד-77.79 מ"ר, הינו 0.2 וזאת לאור שוליות השטחים.

יצוין כי המקדם שנקבע במחקר דלפי ואשר צוין ע"י שמאי המשיבה מתייחס למקדם שווי לחצר משותפת המהווה רכוש משותף בבנין. במקרה הנדון השטח יכל לשמש כחלק משטח החצר של דירת הגן ולפיכך הובא בחשבון במקדם המפורט לעיל.

<u>תחשיב ההשבחה</u>-

חיסכון בעלות חניה תת"ק -	77.79 מ"ר	X	2,050 ₪ =	159,470 ₪ [2]
הפסד שטח חצר-77.79 מ"ר	X	7,500 ₪ X	0.2 =	<u>(116,685 ₪)</u>
ההשבחה-				42,785 ₪

[2] בהתאם להסכמת הצדדים.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

10.3. **<u>שטחי הבניה לחישוב ההשבחה</u>**

10.3.1. **<u>שטחי הבניה ומקדמי אקוי' במצב קודם</u>**

בהוראות תוכנית זמ/2/250 נקבע ביחס למרפסות באזור מגורים ג' כי לקומת הקרקע חצר צמודה, לקומה א' מרפסת על חלק מגג קומת הקרקע ולקומה ב' יוצמד הגג וכן מרפסת על חלק מגג קומה א'. כלומר התוכנית אפשרה בניה מדורגת המנצלת מרפסות גג.
כמו כן מתירה התוכנית בניית חדר יציאה לגג בשטח של 35 מ"ר ליח"ד.

שמאי המשיבה התייחס לחדרי היציאה לגג כעליית גג במקדם אקוי' של 0.7.
בסעיף 4.3.3 ג' להוראות התוכנית נקבע כי "בגגות שטוחים תותר בניית חדר יציאה לגג בשטח של עד 35 מ"ר ליח"ד. שטח החדר יהיה כלול בשטח העיקרי המותר. בגגות רעפים יותר ניצול חלל גג הרעפים השטח המנוצל יהיה כלול בשטח העיקרי". מכאן שהתוכנית אפשרה ניצול בניה על הגג או בחדר יציאה לגג או בעליית גג. במקרה הנדון, אני סבור כי השימוש המיטבי הינו חדרי יציאה לגג ולצידם מרפסת גג פתוחה.
בהתאם לאמור לעיל, הובאו בחשבון השטחים הבאים, תוך התייחסות לתכנון המוצע בתוכנית הבקשה להיתר:

קומה	שטח במ"ר	מקדם אקוי'
מרתף עיקרי	לא הובא בחשבון כמפורט לעיל	
מרתף שירות (השטח שנויד אל מעל לקרקע)	22.91	0.4
קומת קרקע - 2 יח"ד (ש. עיקרי)	212.51	1
קומה א'-4 יח"ד (ש. עיקרי)	380.9	1
קומה ב'-4 יח"ד (ש. עיקרי) (*)	266.59	1
קומה ב'- מרפסת גג (**)	96.8	0.3
חדרי גג	140	1
מרפסת גג (***)	242.82	0.25

<u>הערות</u>:

(*) שטח השלמה ל-1,000 מ"ר עיקרי (1,000 מ"ר- 212.51 - 380.9 מ"ר- 140 מ"ר).
השטחים העיקריים בקומת הקרקע וקומה א' הינם בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר.

(**) שטח מרפסת קומה ב' חושב לפי הפרש השטח הכולל בקומה א' (עיקרי+ שירות 479.62 מ"ר בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר) והשטח העיקרי המחושב בקומה ב' (266.59 מ"ר) + שטחי השירות בקומה ב' בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר (116.23 מ"ר).
מקדם האקוי' לשטח המרפסת נקבע בהתייחס ל-4 יח"ד.

(***) שטח מרפסת הגג חושב לפי הפרש השטח הכולל בקומה ב' כמפורט לעיל (382.82 מ"ר [266.59+116.23]) ושטח חדרי היציאה לגג.
מקדם האקוי' נקבע בהתייחס ל- 4 דירות ובהן חדרי יציאה לגג.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

10.3.2. **<u>שטחי הבניה במצב החדש</u>**

במצב החדש הובאו בחשבון השטחים בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר לרבות שטח מרפסת הגג בשטח של 306.47 מ״ר לעומת שטח של 201.6 מ״ר שחושב בשומת המבקש הנובע מהפרש השטח העיקרי בלבד, בין הקומות.

מקדמי השווי האקוי׳ שהובאו בחשבון הינם מקדם 1 לקומות קרקע, א׳ וב׳ ו-1.1 לדירת הפנטהאוז. מקדם האקוי׳ למרפסת הגג לדירת הפנטהאוז הובא בחשבון במקדם של 0.2 המבטא את שטחה הנרחב של המרפסת והצמדתה לדירה אחת בלבד.

השיפור התכנוני להקלה בקו הבניין למרפסות הובא בחשבון במקדם של 0.1 המשקף מקדם אקוי׳ למרפסות של 0.5 ושיפור תכנון במקדם של 0.2.

10.4. **<u>שווי למ״ר מבונה</u>**

אין מחלוקת בין הצדדים לשווי למ״ר מבונה של 7,500 ₪ אשר חושב בעיקר בגישת החילוץ מדירות בנויות.

בנוסף נבחנו על ידי השומות המכריעות הבאות בהן נקבע שווי למ״ר מבונה של 7,500 ₪:

שמאי מכריע	מגרש	מועד קובע	שווי למ״ר מבונה
שושי שרביט שפירא	106	26.6.19	7,500 ₪
אלי כהן	282/ג	8.12.19	7,500 ₪

לאחר שבחנתי את קביעת השווי וכן את השומות המכריעות המפורטות לעיל, קיבלתי את הסכמת שמאי הצדדים לשווי למ״ר מבונה של 7,500 ₪.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

10.5. **<u>תחשיב ההשבחה</u>**

קומה	מצב קודם		
	שטח [מ"ר]	מקדם	אקוי' [מ"ר]
מרתף עיקרי	50	לא נכלל בתחשיב	
מרתף שירות תת קרקעי	22.91	0.4	9.16
קומת קרקע - 2 יח"ד (ש. עיקרי)	212.51	1	212.51
קומה א'-4 יח"ד (ש.עיקרי)	380.9	1	380.90
קומה ב'-4 יח"ד (ש.עיקרי)	266.59	1	266.59
קומה ב'- מרפסת גג	96.8	0.3	29.04
חדרי גג	140	1	140.00
מרפסת גג	242.82	0.25	60.71
סה"כ			1098.91
קומה	**מצב חדש**		
	שטח [מ"ר]	**מקדם**	**אקוי' [מ"ר]**
מרתף עיקרי	50	לא נכלל בתחשיב	
קרקע - 2 יח"ד	212.51	1	212.51
שטח אחסנה בקומת קרקע לדירות גן	22.91	0.6	13.75
קומה א'-4 יח"ד (ש. עיקרי)	380.9	1	380.90
קומה ב'-4 יח"ד (ש. עיקרי)	355.89	1	355.89
שיפור תכנון מרפסות זיז קומות א + ב	26.797	0.1	2.68
קומה ג'-1 יח"ד (ש. עיקרי)	154.29	1.1	169.72
קומה ג' - מרפסת גג	306.47	0.2	61.29
סה"כ			1196.74
סה"כ תוספת מ"ר אקוי'			97.83
שווי למ"ר אקוי'			₪7,500
סה"כ השבחה			**₪733,725**

ההשבחה כתוצאה מהקלה לניוד שטחי שירות לחניה לקומת קרקע (ר' סעיף 10.2)- 42,785 ₪

סה"כ ההשבחה- 776,510 ₪

היטל ההשבחה - 388,255 ₪

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

11. <u>שומה</u>

לאור האמור לעיל, הריני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון כתוצאה מאישור בקשה להיתר בניה מספר 20180893/1 כדלקמן:

מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
8.12.2019	₪ 776,510	₪ 388,255

היטל ההשבחה יוצמד כחוק ולא יישא ריבית פיגורים בתקופה בה התנהל ההליך.

ובאתי על החתום,

_____

יהודה פלד, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com