תאריך : 05/06/2016
מינוי : 2113-15

לכבוד
חב' דאבל זט.אר.בי אחזקות בע"מ
מר ג. וינלס, שמאי מקרקעין

לכבוד
הו. המקומית לתו"ב תל אביב - יפו
מר מ. אשור, שמאי מקרקעין

א.ג.נ.

החלטת שמאי מכריע - היטל השבחה

1. פרטי הנכס, רקע ומטרת ההכרעה

פרטי רישום	-	גוש 6954, חלקה 2
הנכס	-	דירת גן
כתובת	-	דיזנגוף 204, תל אביב
מימוש	- -	בקשה להיתר בניה מס' 15-0826 היתר בניה מס' 15-1151
תיק בניין	-	0187-204

המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (להלן: "הועדה"), הנפיקה לחב' דאבל זט.אר.בי אחזקות בע"מ (להלן: "המבקש") הודעת חיוב בהיטל השבחה, הנסמכת על שומתו של מר מישל אשור (מס' 20151810 מיום 15/11/2015), לפיה ההשבחה בגין אישור ההקלה והמימוש האמור מסתכמת ב- 85,600 ₪, נכון למועד הקובע - 29/07/2015.

המבקש הגיש בקשה למינוי שמאי מכריע, בצרוף "שומה אחרת" שנערכה ע"י מר גיל וינלס (דיזנגוף 204 כניסה למרתף, מיום 11/02/2016), לפיה הנכס לא הושבח.

לאור המחלוקות בין הצדדים ובהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 (להלן: " החוק"), נתמניתי כשמאי מכריע.

בתאריך 12/04/2016 קיימתי דיון בנוכחות: מר רז זנזורי - המבקש, מר גיל וינלס - שמאי המבקש, מר מישל אשור - שמאי המשיבה וגב' מוריה סיידוף - רושמת הפרוטוקול.

פרוטוקול הדיון הופץ לצדדים, כ"כ הוצגו בפני המסמכים המפורטים בנספח 1.

בתאריך 17/04/2016 בקרתי בנכס.

2. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

נשוא ההכרעה הינו קומת המרתף של דירת גן, שהינה חלק מבניין מגורים הבנוי על חלקה 2 בגוש 6954, הפונה בחזית מערבית כלפי רח' דיזנגוף 204, בתל אביב (להלן: "הנכס").

סביבת הנכס מפותחת והיא מאופיינת בבנייני מגורים ותיקים, חלקם כוללים קומת קרקע מסחרית.

על החלקה בנוי בית מגורים חדש, בן 6 קומות מעל קומת קרקע עם חזית מסחרית.

הנכס הינו חלק מדירת גן, דו מפלסית + מרתף, הממוקמת בעורף קומת הקרקע, בשטח כולל של כ- 97.22 מ"ר (41.77 מ"ר ק"ק + 14 מ"ר גלריה + 41.45 מ"ר מרתף).

החצר העורפית משויכת לדירה.

קומת המרתף כוללת: ממ"ד, גרם מדרגות פנימי, המקשר בין קומות הקרקע והמרתף, חדר שירות, חלל מרכזי, שחלקו מונמך, ושתי חצרות אנגליות. הנגישות לקומת המרתף אפשרית באמצעות גרם מדרגות פנימי ובאמצעות דלת המקשרת את הנכס לגרם המדרגות המרכזי של הבניין, הכולל גם תחנת עצירה למעלית.

3. <u>זכויות</u>

פרטי הרישום של חלקה 2 בגוש 6954, בהתאם להעתק דף מידע מפנקס הזכויות, מיום 21/02/2016, הינם:

- שטח רשום של החלקה: 281 מ"ר.
- הבעלות: חב' דאבל זט.אר.בי אחזקות בע"מ, בשלמות.
- רשומות הערות אזהרה לפי סעיף 126 והערות על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27.

4. <u>מצב תכנוני</u>

להלן עיקרי המצב התכנוני הרלוונטי לנכס ולהכרעה, בהתאם לתכניות אלו: **תכנית** 58 (אושרה למתן תוקף ביום 4/1/1940), **תכנית** 286 (פורסמה למתן תוקף בי"פ 216 מיום 28/2/1952), **תכנית** 346 (פורסמה למתן תוקף בי"פ 288 מיום 23/4/1953), **פרוטוקול ישיבה מס'** 219 (התקיימה בתאריך 07/11/1962), **תכנית מ'** (פורסמה למתן תוקף בי"פ 2829 מיום 24/06/1982), **תכנית ג'** (פורסמה למתן תוקף בי"פ 4208 מיום 21/4/1994), **תכנית ע'**1 (פורסמה למתן תוקף בי"פ 5167 מיום 18/3/2003).

בהתאם להוראות התוכניות הנ"ל, הנכס מסווג **באזור מסחרי**, המאפשר בנית מבנה מגורים ומסחר עם זכויות בניה כדלקמן:

- שטח לבניה: שטח עיקרי של עד 198.5%, ע"פ החלוקה שלהלן: ק"ק- 40%, קומת ביניים – 32.5%, 2 קומות טיפוסיות – 45% וקומת גג 36%.
- תכסית : עד 40%.
- קווי בניין: חזית – 4 מ', אחורי - 5 מ', צידי - 3 מ'.
- מספר קומות: 5.
- גגות: תותר בנית חדר יציאה לגג, בשטח של עד 23 מ"ר, לכל יח"ד, לכל אחת מהדירות בקומה העליונה, זאת בנוסף לשטחים העיקריים המותרים לבניה.

<u>מרתף</u>:

- בנין עם דירות צמודות קרקע הינו בניין שיש בו לפחות יחידה אחת מעל יחידה אחרת ובנויות בו דירות בקומת הקרקע.
- בבנייני מגורים עם דירות צמודות קרקע יותרו שטחי שירות כלליים ושטחי שירות נלווים, כולל מחסנים דירתיים, בשטח של עד 12 מ"ר לכל יח"ד שתיבנה.
- לא יותרו מגורים במרתף.
- ניתן להצמיד שטח מרתף ליח"ד שבקומת הקרקע ובלבד שהשטח המוצמד לא יעלה על שטח הדירה.

- בבנייני מגורים עם דירות צמודות קרקע, במרתף המוצמד, יותרו גם משרדים לבעלי היחידות שמעל. בבניינים חדשים הכניסה למשרד תהיה מתוך דירת המגורים.

5. <u>רישוי</u>

בתאריך 06/12/2015 הונפק היתר בניה מס' 15-1151 (המבוסס על בקשה להיתר מס' 15-0826, שאושרה בתנאים בישיבת רשות הרישוי מיום 29/07/2015) הכוללת הקלה להסדרת כניסה נוספת במפלס המרתף לשטח המוצמד לדירה בקומת הקרקע.

6. <u>תחשיבי הצדדים ועיקרי המחלוקות</u>

6.1 בין הצדדים קיימת מחלוקת עיקרית בשאלת ההשבחה בגין אישור ההקלה, המאפשרת הסדרת כניסה נפרדת לקומת המרתף, כמפורט.

6.2 להלן עיקרי טיעוני שמאי הועדה, לפיהם הנכס הושבח כתוצאה מאישור ההקלה:

- תחשיב ההשבחה:

	שטח במ"ר	שווי למ"ר		מקדם דחיה	שווי בש"ח	
מצב חדש	41.45	32,360	₪	0.6	804,793	₪
מצב קודם	41.45	32,360	₪	0.675	905,392	₪
השבחה גולמית					100,599	₪
בהפחתת עלות התאמה כוללת					15,000	₪
ההשבחה					85,599	₪
היטל ההשבחה					**42,800**	₪

- השווי הראוי הינו 32,360 ₪ למ"ר בנוי, בהתבסס על נתוני עסקאות של דירות במערכת שע"מ (כמפורט בנספח 2).

- ההשבחה נובעת משיפור התכנון ע"י יצירת אפשרות גישה נוחה לכל חלקי הדירה, מכל מפלסיה, ומוערכת כתוספת של 7.5% לשווי המרתף.

- הבקשה מהווה שינוי בנכס בנוי ולפיכך הובאו בחשבון עלויות התאמה נדרשות.

- שמאי המבקש לא בחן את קיומה של ההשבחה, כתוצאה מאישור ההקלה, בפן

השמאי, ואינו חולק על גובה ההשבחה הנטענת בשומת הועדה. כל טיעוניו הינם משפטיים גרידא ולכן יש לקבל את שומת הועדה במלואה.

6.3 להלן עיקרי טיעוני שמאי המבקש, לפיהם אישור ההקלה לא השביח את הנכס:

- הטיעונים אינם משפטיים אלא תכנוניים/משפטיים, אשר בהחלט בסמכותו של השמאי המכריע.

- אישור הכניסה הנפרדת למרתף אינו מצריך הליך של הקלה, כיוון שהועדה נהגה לאשר זאת.

- עד לשנת 2007 הייתה פרשנות של הועדה לפיה הוראות תכנית ע'1 מאפשרות כניסה נוספת למרתף, בדירות צמודות קרקע בבניה רוויה, בכפוף לתשלום היטל השבחה, וכך הבין זאת כלל הציבור ולכן הדבר השפיע על שווי הנכסים.

- רק בעקבות החלטת ועדת ערר 5106/09, מיום 29/07/2015, בה נקבע כי תכנית ע'1 אינה מאפשרת כניסה נפרדת למרתף, הדבר הופסק (להלן: "החלטת ועדת הערר").

- בהחלטת ועדת הערר נקבע שעד שנת 2009 אין חבות בהיטל השבחה ורק אחרי 2009 תחול חבות, על אף שבתכנית ע'1 מצוין באופן מפורש שבבתים חדשים צמודי קרקע תותר כניסה נפרדת. הדבר מעיד שיש כאן עניין של פרשנות.

- פרסום ההקלה נועד למטרה אחרת לחלוטין, שהינה יידוע השכנים ותו לא, מהסיבה שלוועדה אין כל דרך אחרת ליידע את השכנים על ביצוע הפעולה התכנונית.

- בשום מקום לא כתוב שלא ניתן להסדיר כניסה נפרדת למרתף בבניין מגורים שיש לו דירת גן והיה נהוג לאשר זאת.

- מששולם היטל השבחה בעת המימוש הקודם, לא ניתן לחייב בהיטל השבחה נוסף בעת מימוש בהיתר, גם אם זה אושר בהקלה.

שמאי הועדה השיב כי מהוראות תכנית ע'1 ניתן להסיק כי התכנית התירה כניסה נפרדת למרתף המשמש כמשרד בבית מגורים צמוד קרקע ולא לכניסה נפרדת למרתף הצמוד לדירת גן, אף לא בשימוש למשרד.

- תימוכין לכך ניתן למצוא בהכרעות של מר פרימו (בגו"ח 6769/37 ו- 6336/225) ושל

גב' אשד (בגו"ח 6636/581).

שמאי הועדה השיב כי הן החלטת ועדת הערר והן ההכרעות עליהן מתבסס שמאי המבקש את טיעוניו, מתייחסות לבתים צמודי קרקע ולכן אינן רלוונטיות למקרה הנדון.

7. <u>דיון והכרעה</u>

לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים, להלן הכרעתי כמשמעותה בתוספת השלישית לחוק:

7.1 המימוש בדרך של בקשה להקלה.

7.2 המועד הקובע - 29/07/2015 (תאריך אישור הבקשה להקלה ע"י הועדה).

7.3 סוגיית הצורך בהליך של הקלה על מנת להסדיר את הכניסה הנוספת לקומת המרתף, הינה סוגייה משפטית שאינה בתחום מומחיותי, לפיכך הכרעתי תתייחס למחלוקות התכנוניות/שמאיות בלבד, כאשר למבקש שמורה הזכות לפנות לערכות המתאימות לצורך הכרעה במחלוקת זו.

7.4 איני מקבל את טיעונו של המבקש בדבר התנהלות הועדה, עד להחלטת ועדת הערר בעניין הכניסה הנפרדת למרתף. כל עוד הוראות תכנית ע'1 אינן מאפשרות את הכניסה הנפרדת לקומת המרתף, הרי שגם אם הועדה נהגה לאפשר זאת, בתקופות כאלו או אחרות, הדבר אינו יכול להשליך על בחינת ההשבחה כעת, לאחר שהתנהלות זו הופסקה. תימוכין לכך ניתן למצוא בהחלטת ועדת ערר - (ת"א) 85167/12 ועדה מקומית לתכנון ובניה חולון נ' חג'ג משה ואח'.

7.5 איני מקבל את טיעונו של שמאי המבקש כי החלטת ועדת ערר קבעה שיש לגבות היטל השבחה החל משנת 2009, בגין כניסה נפרדת, ולו מהסיבה שההחלטה האמורה הינה של ועדת ערר לתכנון ובניה, העוסקת בסוגיות רישוי, ולא של ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה.

7.6 הן בהכרעות והן בהחלטת ועדת הערר שהוצגו ע"י שמאי המבקש, עסקינן בבתים צמודי קרקע ולכן לא ניתן להשליך וללמוד מהם לגבי הנכס, שהינו דירת גן בבניין מגורים.

7.7 בהוראות תכנית ע'1 אין כל אזכור לכך שהיא מאפשרת כניסה נפרדת למרתף של דירות גן, בבתי מגורים שאינם צמודי קרקע, ומשום כך על מנת לאפשר זאת יש צורך בהליך תכנוני נוסף, מעבר להוראות תכנית ע'1.

7.8 המסקנה המתבקשת היא שהליך ההקלה הוא זה שאפשר, לראשונה, את הכניסה הנפרדת, בקומת המרתף, ולכן יש לבחון את ההשבחה בגין כך.

7.9 איני מקבל את טיעונו של המבקש לפיו היטל ההשבחה בגין רכיב הכניסה הנפרדת שולם במימוש הקודם, הן כיוון שכאמור, אין בהוראות תכנית ע'1 כדי לאפשר את הכניסה הנפרדת, והן מאחר ששומת ההשבחה, בגין המימוש הקודם, לא הוצגה בפני, למרות בקשתי, ולכן איני יכול ללמוד מימנה האם היטל ההשבחה, בגין כך, שולם האם לאו.

7.10 לאור האמור לעיל ולאחר שבחנתי את ההשבחה, כפי שנטענה ע"י שמאי העדה, מצאתיה כסבירה ולכן אני מקבל אותה.

8. <u>הכרעה</u>

לאור האמור לעיל, ההשבחה בנכס, בגין אישור ההקלה, מסתכמת ב- 85,600 ש"ח, נכון למועד הקובע – 29/07/2015.

היטל ההשבחה, בשיעור של 50% מההשבחה דלעיל, יוצמד כחוק[1].

תמיר שדה

שמאי מכריע עפ"י חוק התכנון והבניה

[1] בהתאם לסמכותי לפי סע' 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה, הגבוה מהסכום שאינו שנוי במחלוקת, יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה, ולא יישא תשלומי פיגורים.

נספח 1 - מסמכים שהתקבלו

מס'	תאריך	מאת	נושא
1		מבקש	דרישת תשלום של הועדה, מיום, שהוצאה ל, ע"ס.
1.1	23/02/16	מבקש	נסח רישום לחלקה מיום 21/02/2016.
1.2	23/02/16	מבקש	חוזה מכר לחלקה מיום 17/07/2007.
1.3	23/02/16	מבקש	שומת השבחה שנערכה ע"י מר מישל אשור. (נתקבלה גם משמאי הועדה).
1.4	23/02/16	מבקש	שומה אחרת שנערכה ע"י מר גיל וינלס.
2	20/03/16	ועדה	תגובת הועדה באמצעות מסמך מיום 20/03/2016 שהוכן ע"י מר מישל אשור.
2.1	12/04/16	ועדה	החלטת ועדה להיתר בניה.

נספח 2 – נתוני השוואה – שמאי הועדה

להלן פירוט מחירי מכירה לדירות (עפ"י מערכת מס שבח):

תאריך	כתובת		קומה	שטח	מחיר	מחיר למ"ר
08.01.2015	דיזנגוף	204	1	56	₪ 2,000,000	₪ 35,714
22.06.2015	דיזנגוף	176	3	60	₪ 1,860,000	₪ 31,000
22.06.2015	דיזנגוף	176	1	60	₪ 1,820,000	₪ 30,333
22.06.2015	דיזנגוף	176	2	60	₪ 1,944,000	₪ 32,400
שווי מ"ר מגורים ממוצע						₪ 32,362
ובמעוגל						₪ 32,360