Eyal Itzhaki
אייל יצחקי
כלכלן ושמאי מקרקעין | שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך 19/3/2020
מס' תיק-פניה 561 -2310-2019

שומה מכריעה בעניין:
השבחה בדירה הרשומה כתת חלקה 7,
חלקה 209 בגוש 6902
רחוב ארלוזורוב 22, תל אביב

תאריך 19/3/2020
מס' תיק-פניה 561 -2310-2019

לכבוד,
מר ברוך צוקר - הנשום
באמצעות מר ארווין אייכנר - שמאי מקרקעין
דוא"ל A0507858888@Gmail.com

הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב
באמצעות מר אברהם לוי - שמאי מקרקעין
דוא"ל h0545223728@gmail.com

ג.א.נ,

שומה מכריעה

הנדון: <u>גוש 6902 חלקה 209, תת חלקה 7, דירה ברח' ארלוזורוב 22, תל אביב, היטל השבחה</u>

1. <u>מטרת השומה</u>

ביום 24/10/2019 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע על מנת להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר גובה ההשבחה, אשר חלה במקרקעין, עקב אישור תכנית מספר 3616/א' (המכונה "תכנית רובע 3") במימוש בדרך של מכר.

במסגרת ההליך שהתקיים בפני הוצגו שומות הצדדים על צרופותיהן:

א. שומה מטעם הוועדה המקומית מיום 16/7/2019, שנערכה על ידי מר אברהם לוי ומר יונתן לוי שמאי מקרקעין ותגובתם מיום 8/3/2020 לשומת הנשום.

ב. שומה מטעם הנשום מיום 10/2/2020, שנערכה על ידי מר ארווין אייכנר, שמאי מקרקעין.

ביום 18/3/2020, קיימתי דיון בעל פה[1] עם שמאי הצדדים, לליבון טיעוניהם והסוגיות שבמחלוקת.

סיכום הדיון נמסר לצדדים ביום הדיון.

2. <u>תאריך קובע לשומה ומועד הביקור בנכס</u>

השומה בוצעה למועד תחילת תכנית 3616/א', 24/1/2018.

ביקור בנכס נערך ביום 19/2/2020 ע"י הח"מ.

[1] הדיון התקיים באמצעות שיחת ועידה בהתאם להנחיות משרד הבריאות בשל התפרצות מגפת הקורונה.

3. פרטי המקרקעין

גוש	:	6902
חלקה	:	209
תת חלקה	:	7
מהות הנכס	:	דירת 4 חדרים בקומת ג'
כתובת	:	ארלוזורוב 22, תל אביב

4. תיאור הנכס והסביבה

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לנתוני הנכס הפיזיים.

להלן תיאור תמציתי של הנכס וסביבתו (תיאור נרחב מופיע בשומות הצדדים):

הנכס שבנדון הוא דירת ארבעה חדרים הממוקמת בקומה השלישית בבניין מגורים ברחוב ארלוזורוב ב"צפון הישן" בתל אביב.

הדירה בעלת שלושה כווני אויר האחד לצפון, למזרח ולדרום. שטח הדירה הרשום הוא 81.43 מ"ר[2]. הדירה כוללת לפי תשריט היתר הבניה שלושה חדרי שינה, מטבח, חדר רחצה ומרפסת שירות.

הבניין שבו ממוקמת הדירה הוקם בסוף שנות השישים[3]. הבניין בן ארבע קומות מעל קומת עמודים ובו 12 דירות (3 דירות בכל קומה טיפוסית). בבניין מותקנת מעלית.

השטח הרשום של החלקה שעליה ניצב הבניין הוא 556 מ"ר, צורתה מלבנית והיא פינתית לרחובות ארלוזורוב ורנ"ק. רוחב החזית לרחוב ארלוזורוב הוא כ- 27 מ' וחזית לרחוב רנ"ק ברוחב של כ- 20.8 מ'.

להלן תצלום אוויר של החלקה וסביבתה (תחומה בקו אדום):



[2] שטח הדירה הרשום במרשם המקרקעין (טאבו) אינו תואם את הגדרת השטח המקובלת ובדרך כלל מוטה כלפי מטה.
[3] היתר הבניה להקמת הבניין ניתן בשנת 1935 ראה סעיף 5.2.

הסביבה מאופיינת בבניה ותיקה של בנייני מגורים בני 3-5 קומות.

5. מצב תכנוני

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר למצב התכנוני.

להלן התכניות העיקריות החלות על הנכס במצב קודם ובמצב חדש:

5.1 תכניות מקומיות מאושרות במצב קודם:

להלן התכניות העיקריות החלות על הנכס במצב התכנוני הקודם לעניין חישוב היטל ההשבחה. חלק מהתכניות אושרו בטרם רכשו הנישומים את הדירה וחלק אושרו לאחר הרכישה, אך אינן מחויבות בהיטל השבחה:

התכנית	מתן תוקף	י.פ	מהות
תא/58	4/1/1940	976	סווג הנכס כאזור דירות I
1680	10/12/1981	2770	תכנית חדרי יציאה לגג
מ'	24/6/1982	2829	זכויות והוראות בניה
ע'	28/11/1985	3275	תכנית מרתפים
ג'	21/04/1994	4208	תכנית חדרי יציאה לגג
ע'1	18/3/2003	5167	תכנית מרתפים

הנכס מסווג כ"אזור דירות I".

זכויות הבניה בחלופת בניה חדשה: 168% משטח החלקה בחמש קומות מעל קומת עמודים וכן חדרי עליה לגג לדירות העליונות לפי תכנית ג' בשטח של 23 מ"ר לכל דירה.

מותרת בניית שתי קומות מרתף.

5.2 תכנית מתאר ארצית 38:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 מיום 18/5/2005.

תיקון 1 א' לתמ"א 38 פורסם למתן תוקף בי.פ 5704 מיום 16/8/2007.

תיקון 2 לתמ"א 38 פורסם למתן תוקף בי.פ 6069 מיום 10/3/2010.

תיקון 3 לתמ"א 38 פורסם למתן תוקף ביום 11/6/2012.

תיקון 3א לתמ"א 38 פורסם למתן תוקף בנובמבר 2016.

התכנית חלה בכל שטח המדינה על מבנים קיימים, אשר היתר בנייתם הוצא לפני שנת 1980, למעט מבנים שתקן ישראלי 413 פוטר אותם מתחולתו[4].

התכנית מאפשרת תוספת זכויות בניה בהיקף של 2 קומות וקומה חלקית על הגג בשטח של מחצית משטח הקומה שמתחתיה ובמקרים מסוימים של הריסה ובניה מחדש תוספת של עד 3 קומות וקומה חלקית על הגג. הבניה מותנית וכפופה לחוות דעת פרטנית של מהנדס הוועדה המקומית (סעיף 11 במסמך הוראות התמ"א).

במרוצת השנים מאז אישור תמ"א 38 המקורית ועד היום הוועדה המקומית תל אביב ערכה מספר מסמכי מדיניות ליישום הוראות התמ"א בחלקי העיר השונים ובשכונות השונות בהתאם

[4] פרק א' סעיף 4 לתמ"א 38.

למאפייניהם. מסמכי המדיניות עודכנו בעקבות השינויים שאושרו בתמ"א 38 ובהתאם לרוח התקופה. בין היתר אושרו מסמכי מדיניות ביום 7/11/2012, ביום 25/2/2015 וביום 22/11/2017. בתשריט אשר מופיע בנספח להנחיות מיום 25/2/2015 החלקה מצויה באזור "תכנית רובע 3". בטבלת הוראות הבנייה נרשם: "מספר קומות וקווי בניין לפי תכנית מופקדת". בהמשך נכתב קומת גג חלקית: 65% משטח קומה.

עוד נקבע בטבלת הזכויות, כי בבניה חדשה קיימת מגבלת גובה של 5 או 6 קומות (כולל קומת קרקע) לפי שטח החלקה ורוחב הדרך + קומה חלקית.

במסמך המדיניות מיום 22/11/2017 נקבע, שהבנוי בסביבה יהיה "על פי תכניות רובע 3 ו-4".

5.3 <u>רישוי בניה במצב קודם:</u>

ביום 8/6/1969 ניתן רישיון מספר 969 להקמת בנין בן 4 קומות מעל קומת עמודים.

להלן שטחי הבניה כפי שנרשמו בתשריט היתר הבניה:

קומה	שטח במ"ר[5]	מרפסות	סה"כ
מרתף	42.30		42.30
קרקע	15.15		15.15
א	202.02	61.13	263.15
ב	202.02	61.13	263.15
ג	202.02	61.13	263.15
ד	202.02	61.13	263.15
גג	20.75		20.75
סה"כ	**886.28**	**244.52**	**1,130.80**

<u>תכנית 3616/א' מאושרת במצב חדש:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7668 מיום 9/1/2018.

התכנית מהווה תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת החלה על רובע 3, שקובעת הוראות לבניה חדשה או תוספת בניה תוך הטמעת המדיניות העירונית בנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה לפי סעיף 23 להוראות תמ"א 38 וכן מאמצת את ההוראות הנוגעות להכרזת אונסק"ו.

מכוח התכנית ניתן להוציא היתרי בניה.

החלקה מצויה בתחום "אזור הכרזת אונסק"ו".

ניתן לנצל את זכויות הבניה בשתי חלופות:

א. בניה בחלופה של תוספת בניה על המבנה הקיים:

לפי סעיף 4.1.3(ג)2ב2 על בניינים שהוצא להם היתר בניה לפני 1/1/1980, שגובהם 5 קומות ומעלה (כולל קומת קרקע מלאה/חלקית/מפולשת) באזור ההכרזה, תותר תוספת של קומת גג חלקית. תוספת זכויות בניה לבניין קיים מותנית בשיפוץ וחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

לפי סעיף 4.1.3ו' הוועדה רשאית לסרב לבקשה לתוספת בניה על מבנה קיים כמפורט בסעיף.

[5] כולל חדר מדרגות ששטחו בכל קומה כ- 18.5 מ"ר.

ב. בניה של מבנה חדש:

בטבלת הזכויות והוראות הבניה לבניה חדשה בעמוד 28 במסמך הוראות התכנית נקבע, כי מצפון לרחוב ארלוזורוב (פרט למספר רחובות שנרשמו) יהיו זכויות הבניה נפחיות בתחום קווי הבניין.

להלן הוראות בניה נוספות בחלופת בניה חדשה:

גובה הבניה	6 קומות +קומת גג:
קווי הבניין	4 מ' לשתי החזיתות, 3.0 מ' לצדדים:
זכויות בגג	65% משטח קומה טיפוסית:

6. <u>זכויות בנכס</u>

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לזכויות בנכס.

6.1 להלן פרטי הזכויות בתת החלקה על פי העתק נסח רישום מפנקס הבתים המשותפים מיום 15/8/2019 שהופק באמצעות האינטרנט:

- חלקה 209 בשטח רשום של 556 מ"ר.
- תת חלקה 7 בבעלות צוקר חיים, צוקר ברוך וצוקר ינאי.
- שטח הדירה 81.43 מ"ר[6].
- החלק של הדירה ברכוש המשותף הוא 81/848 חלקים.
- לדירה הצמדה של חניה בחצר הבניין.

6.2 ביום 15/8/2019 נחתם הסכם למכר הבעלות בדירה במחיר של 3,925,000 ₪.

7. <u>עמדות וטיעוני הצדדים למחלוקת והכרעה בהם</u>

שמאי הוועדה קבע את ההשבחה לתכנית 3616/א' באמצעות תחשיב יחידות תועלת ("אקוויוולנטים"). במצב החדש לפי תכנית 3616/א' ניתן לבנות קומת גג חלקית מעל הבניין הקיים (שהיא הקומה השישית[7]), כאשר לדירה שבנדון חלק יחסי בזכויות הבניה שבחלקה לפי חלקה ברכוש המשותף.

שמאי הבעלים סבור מנגד, שהתכנית לא השביחה את הנכס, מאחר שהיא נערכה לפי סעיף 23 לתמ"א 38 ולכן פטורה ובנוסף היא מצמצמת את זכויות הבניה, שהוקנו במצב הקודם בתמ"א 38. לחילופין, למקרה שידחה טיעון הסף ביצע תחשיב השבחה, שגם בו נמצא כי לא קיימת השבחה.

להלן ההשבחה הנקובה בשומות הצדדים לתכנית:

התכנית	מועד קובע	השבחה בשומת הוועדה	השבחה בשומת הבעלים
תא/3616/א'	24/1/2018	322,052 ₪	אין השבחה

[6] שטח הדירה הרשום במרשם המקרקעין (טאבו) אינו תואם את הגדרת השטח המקובלת ובדרך כלל מוטה כלפי מטה.
[7] במניין קומות הכולל את קומת הקרקע.

להלן המחלוקות שבין הצדדים, כפי שעולות משומותיהם ומהדיון והכרעה בהן:

7.1 <u>טיעון סף לעניין העדר חבות בהיטל השבחה</u>

<u>עמדת שמאי הבעלים:</u>

שמאי הבעלים סבור שאין חבות בהיטל השבחה מהסיבות הבאות:

א. תכנית 3616/א' היא תכנית שנערכה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 וכל מטרתה להטמיע את הזכויות, שכבר ניתנו בתמ"א ולכן, היא פטורה מתשלום היטל.

בעניין זה מפנה לחוו"ד של שמאית, שבדקה את תכנית הרובע מטעם הוועדה, גב' לילך בן פורת משנת 2013, שבה כתבה שלדעתה יש לקבל את הטיעון שלפיו תכנית, שנערכה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, אינה חייבת בהיטל השבחה.

ב. תכנית 3616/א' לא הגדילה את זכויות הבניה, שהקנתה ממילא תמ"א 38 ושמומשו באופן שוטף בהיתרי בניה רבים, שנתקבלו בסביבה, ללא חיוב בהיטל השבחה.

ג. בהחלטת ועדת ערר 85143/13 רון ציון נ' הוועדה המקומית רמת גן מיום 24/2/2016 נקבע: "יש להביא בחשבון את תרומתה של התמ"א לשווי הנכס, ככל שזו קיימת".

ד. החלטה בערר תא/85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן נ' הוועדה המקומית תל אביב מנעה חיוב בהיטל השבחה לתמ"א 38. עם זאת, לא היתה החלטה לתת פטור גורף במימוש במכר.

<u>עמדת הוועדה המקומית:</u>

הוועדה העבירה חוות דעת משפטית מיום 1/1/2019, שנערכה על ידי עו"ד אילנה ברף, עו"ד יונתן הראל ועו"ד חן חג'בי בעניין ההתייחסות לתמ"א 38 בעת קביעת ההשבחה, שנוצרה עקב אישורה של תכנית 3616/א'.

חוות הדעת סוקרת בהרחבת הלכות של בית המשפט העליון, פס"ד של בית המשפט המחוזי, החלטות ועדת הערר, שומות מכריעות והנחיות שמאיות ומשפטיות של השמאי הממשלתי הראשי ושל המשנה ליועץ המשפטי לממשלה. מסקנת חוות הדעת היא כי "אין כל מקום להתחשב בכל צורה ושיעור בזכויות מותנות מכוח תמ"א 38 בחישוב השווי במצב הקודם".

בחוו"ד נקבע, כי הכרעה בשאלת ההתייחסות לתמ"א 38 במצב הקודם צריכה להינתן על ידי ועדת הערר ולא על ידי השמאי המכריע. על כן השמאי המכריע מתבקש להפנות את הצדדים להתדיינות בפני ועדת הערר. ככל שהשמאי המכריע יחליט שלא להפנות אל ועדת הערר, הרי שהוא מתבקש לתת את החלטתו בחלופות, כאשר אחת החלופות היא התעלמות מתמ"א 38.

<u>ההחלטה:</u>

השאלה כיצד יש להתייחס לתמ"א 38 במצב הקודם היא סוגיה משפטית ועדיף שתתברר בערכאה שיפוטית מתאימה. יחד עם זאת, בהעדר מנגנון של הפניית תיקים שנדונים בפני שמאי מכריע להליך הכרעה בפני ועדת הערר, נאלצו שמאים מכריעים להכריע בסוגיה משפטית זו.

ביום 23/10/2018 ניתנה השומה המכריעה הראשונה[8] להשבחה בגין אישור תכנית 3616/א'. מאז פרסום אותה השומה המכריעה ועד מועד עריכת שומה מכריעה זו (כשנה וחצי) ניתנו עשרות רבות של שומות מכריעות לקביעת ההשבחה בתחום תכנית 3616/א' (רובע 3) על ידי שמאים מכריעים רבים.

עם הצטברות השומות המכריעות נתברר, כי קיימים הבדלים משמעותיים בהתייחסות השמאים

[8] שומה מכריעה מיום 23/10/2018 בגו"ח 6952/11 רח' גורדון 80 תל אביב שנערכה על ידי החתום מטה.

המכריעים לתמ"א 38 במצב הקודם וזאת תוך הנמקה וביסוס על פסיקה ועל החלטות של ועדות הערר. ההבדלים בהתייחסות לתמ"א 38 במצב הקודם הביאו להפרשים ניכרים בהיטל, שאותו נדרשו בעלי נכסים בתחום התכנית לשלם וזאת בהינתן מצב תכנוני ומשפטי זהה ובנכסים דומים מאד (בדרך כלל דירות בבניינים שנבנו בשנות השלושים הארבעים והחמישים). מחד, בחלק מהשומות נקבע, שהזכויות שמוקנות בתמ"א 38 הן מותנות וערטילאיות ובהן נקבעה השבחה משמעותית, שנובעת מהפיכתן לזכויות מוקנות בתכנית 3616/א' ; מאידך, בחלק מהשומות נקבע שלא קיימת השבחה, שכן תמ"א 38 הקנתה זכויות בניה מוקנות ברמת ודאות גבוהה (לעיתים אף גבוהות יותר מאלו הקבועות בתכנית 3616/א').

גם כאשר ההתייחסות לתמ"א 38 במצב הקודם בין שמאים מכריעים מסוימים הייתה זהה, הרי שנוצר ביניהם פער בהשבחה הנומינלית עקב התייחסות שונה לשאלות משפטיות הקשורות לתמ"א 38 ולתכנית 3616/א' כגון: האם בתרחיש שבו תמ"א 38 לא תחודש שוב ותוקפה יסתיים[9] תכנית 3616/א' תבוטל יחד עמה ? או שמא תכנית 3616/א' היא תכנית "רגילה", שתישאר בתוקפה גם לאחר תום תוקפה של תמ"א 38 ?

לאחר שנערכו שומות מכריעות רבות, שבהן נקבעו ערכי השבחה בפערים גדולים כאמור, נערכה ביום 1/1/2019 חוות דעת משפטית מטעם הוועדה, הקובעת כי יש להתייחס לתמ"א 38 כ"תכנית שקופה". חוות דעת זו צורפה לכל הליך תלוי ועומד בפני שמאי מכריע.

בדרך כלל, כאשר המדובר **בחוות דעת משפטית מטעם הוועדה הנוגעת לפרשנות היבטי תכנון בתכנית מקומית**, נוטים השמאים המכריעים לאמצה. זאת, מאחר שהוועדה המקומית היא הרשות המוסמכת לפרש תכנית מקומית וליישמה בפועל. אולם, הסוגיה שבנדון איננה עוסקת בשאלה תכנונית, כי אם בשאלה שלה היבט כלכלי בלבד. במקרה שבו ניתנת חוות דעת בנושא משפטי בעל השפעה בנושא מחלוקת כלכלית, איני מוצא מקום ליחס משקל יתר לחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, אלא, לפסוק לפי מיטב שיפוטי.

לאחר שלמדתי את הגישות השונות של שמאים מכריעים בהתייחס למעמדה של תמ"א 38 במצב הקודם, איני מוצא לנכון לשנות מעמדתי הראשונית, שניתנה ביום 23/10/2018 בגו"ח 6952/11 רח' גורדון 80 תל אביב. בהתאם לעמדה זו, שהתבססה על סקירת הפסיקה הרלוונטית וטיעוני הצדדים, וכפי שקבעתי בשומות רבות שנתתי מאז ועד היום ביחס לתכנית 3616/א', יש לקבוע את ההשבחה בשתי חלופות:

- החלופה הראשונה: הכללת הפוטנציאל שיצרה תמ"א 38 במצב הקודם תוך התחשבות בזמניות תמ"א 38, בצורך באישור מהנדס הוועדה לצורך הוצאת היתרי בניה מכוחה ובקשיים שמערימות הוועדות המקומיות באישור בניה לפיה.
- החלופה השניה: אי הכללת הפוטנציאל שיצרה תמ"א 38. בחלופה זו יובאו בחשבון במצב הקודם רק תכניות מקומיות, שהקנו זכויות בניה בנכסים (כגון תכנית מ', תכנית ס', תכנית ג' וכו').

בשומות המכריעות הקודמות שנתתי כאמור הכרעתי, כי חלופת החישוב הראשונה היא החלופה

[9] בסעיף 29 לתמ"א 38 נקבע שתוקף התמ"א הוא 5 שנים ושהארכת תוקפה תיעשה על ידי המועצה הארצית לתכנון ולבניה לתקופות שלא יעלו על 5 שנים כל פעם.

הסבירה יותר והחלופה השנייה תחושב למקרה, שבו יקבע בערכאה שיפוטית גבוהה יותר, שאין להביא בחשבון במצב הקודם את זכויות התמ"א. איני מוצא מקום לשנות גם ביחס לסבירות היחסית שבין שתי החלופות.

7.2 <u>השבחה בגין אישור תכנית 3616/א'</u>

<u>עמדת שמאי הוועדה המקומית:</u>

שמאי הוועדה סבור שהשימוש המיטבי בנכס הוא תוספת בניה על הבניין הקיים לפי תכנית 3616א'. תוספת הבניה האפשרית היא בניה של קומת גג חלקית נוספת (קומה שישית) מעל הבניין הקיים.

שמאי הוועדה קבע את ההשבחה לחלקה בשלמות וממנה גזר את ההשבחה היחסית לדירה שבנדון לפי חלקה היחסי ברכוש המשותף על בסיס העקרונות והערכים הבאים:

א. לא ניתן להרחיב את הדירות הקיימות בבניין בשל מגבלת קווי הבניין. לכן, לא נמצא מקום לחייב בגין הרחבת הקומות הקיימות בבניין.

ב. שטח הקומה הטיפוסית הבנויה בבניין הוא 263 מ"ר. שטח הבניה בגג המהווה 65% הוא 171 מ"ר. בניכוי 20 מ"ר חדר מדרגות השטח הדירתי בגג הוא 151 מ"ר.

ג. התועלת משטחי הבניה בקומה העליונה הוערכה לפי מקדם 1.2 בשל היותה דירת גג, בגובה פנימי של עד 3.4 מ' ובשל הזכות להתקנת בריכת שחיה בגג. התועלת למרפסת הגג הוערכה לפי מקדם 0.3.

ד. שווי זכויות הבניה נקבע בגישת העלויות ("חילוץ מרכיב הקרקע") מתוך 10 עסקאות מכר של דירות בסביבה. השווי למ"ר בנוי, שנמצא בעסקאות אלה, הוא 55,000 ₪ ובניכוי מע"מ, יזמות ועלויות בניה התקבל שווי רכיב קרקע של 27,000 ₪ למ"ר.

ה. יש להכיר בדחיה למימוש. מההשבחה התיאורטית המלאה לבניין כולו נוכתה השפעת הדחיה והמושע באמצעות הכפלה במקדם 0.75.

ו. מהתוצאה נוכתה עלות הבניה העודפת, שתיגרם כתוצאה מבניה חדשה על בניה ישנה. העלות העודפת חושבה באמצעות הכפלה במקדם הפחתה 0.8.

ז. החלק היחסי של הדירה בהשבחה הכוללת שבחלקה הוא 9.55% לפי החלק ברכוש המשותף, שהוא 81/848.

להלן תחשיב ההשבחה שערך שמאי הוועדה:

תוספת בניה אפשרית	שטח	מקדם	שטח אקוויוולנטי
בניה בקומה שישית חלקית	151	1.2	181.3
מרפסת גג	92	0.3	27.6
סה"כ			**208.89**
שווי מ"ר אקוויוולנטי			₪27,000
תוספת שטח אקוויוולנטי			₪5,640,030
מקדם דחיה בגין מושע			0.75
מקדם התאמה לבניין קיים			0.80
זכויות בניה שמיוחסות לדירה			9.55%
ההשבחה לדירה שבנדון			₪323,238

בתגובה לטיעוני שמאי הבעלים נטען, כי עלות חיזוק הבניין תורמת לשווי כגובה העלות עצמה לפחות ולכן, אין להכיר בה כהוצאה המקזזת את ההשבחה.

<u>עמדת שמאי הבעלים:</u>

למקרה שבו ידחו טיעוני הסף שטען שמאי הבעלים, שלפיהם אין חבות בהיטל השבחה בגין אישור תכנית 3616א', טען שמאי הבעלים טיעונים חלופיים באשר לגובה ההשבחה.

ככלל שמאי הבעלים מקבל את הערכת שמאי הוועדה, שהשימוש המיטבי בנכס הוא תוספת של קומת גג חלקית, אך הוא חולק על חלק מהערכים בתחשיב הוועדה כדלקמן:

א. מבחן השוק מלמד כי לא נוצרה השבחה

דרך המלך לקביעת השבחה היא השוואה בין שווי הנכס בשני מצבי התכנון והוכחה של עליית שווי השוק של הנכס כתוצאה מאישורה של התכנית. לשם הוכחת דבריו הביא עסקאות רבות לדירות לפני ואחרי המועד הקובע. בשני המצבים התקבל שווי של 48,000 ₪ למ"ר בנוי.

המסקנה היא שאין השבחה.

ב. שמאי הבעלים מקבל, ששטח הבניה האפשרי בגג הוא 171 מ"ר, אך סבור שהשטח הסביר שיש להקצות מתוכו לחדר המדרגות הוא 25 מ"ר. לכן שטח הבניה האפשרי הוא 146 מ"ר.

ג. השווי הממוצע שנקבע על ידי שמאים מכריעים לפי מדגם של 5 שומות מכריעות הוא 23,000 ₪ למ"ר ולא 27,000 ₪, כפי שקבע שמאי הוועדה. הסיבה להערכה הגבוהה של השווי בשומת הוועדה היא קביעת שווי בנוי גבוהה מדי. שווי דירות במועד הקובע הוא כ- 50,000 ₪ למ"ר בנוי (ולא 55,000 ₪, כפי שקבע שמאי הוועדה).

ד. יש להביא בחשבון את עלויות חיזוק המבנה בערך נומינלי כספי ולא להכפיל במקדם הפחתה של 0.8 כפי שעשה שמאי הוועדה.

ה. מקדם התועלת לשטח הבניה בגג מוערך בשיעור של 1.05 ולא 1.2, כפי שקבע שמאי הוועדה. מקדם מרפסת הגג הוא 0.25 ולא 0.3.

ו. מקדם הדחיה והמושע הראוי הוא 0.327, מאחר ובבניין בנויות 12 דירות (במקום 0.75 שקבע שמאי הוועדה).

תיקון הערכים והצבתם בתחשיב הוועדה מלמד, ששווי הזכויות שהוקנו נמוך מעלות החיזוק והוצאות נלוות אחרות ולכן, אין השבחה.

<u>ההחלטה:</u>

אינני מקבל את עמדת שמאי הבעלים, שלפיה עצם העובדה שבהשוואה בין מחירי דירות סמוך לפני אישור התכנית וסמוך לאחר אושרה, לא נצפתה עליית מחירים, מעידה על העדר השבחה וזאת משני טעמים:

א. עריכת תכניות נפרשת מטבעה על פני שנים ארוכות במהלכן השוק "מָפְנִים" את הציפיה לאישורן. השפעת הציפיות הולכת וגדלה על פני תקופת זמן ממושכת זו ולעיתים עולה "במדרגות", ככל שהתכנון מתקדם לשלב סטטוטורי מתקדם יותר ו"מוחשי יותר". בכך נוצר קושי בהפרדת ההשתנות הנובעת מאישור התכנית מההשתנות הכללית הטבעית במחירי נכסי נדל"ן לאורך ציר הזמן. בשל הימשכות ההליכים מתחייבת פעולת השוואה לרמת המחירים, שהיתה לפני תחילת עריכת התכנית, אל מול המחירים שלאחר אישור התכנית. ניתוח הנתונים שנאספו מחייב ביצוע

פעולת "נירמול" של ההשתנות, שנצפתה באיזור ביחס להשתנות של איזור ייחוס אחר, שבו לא חלו שינויים באותה התקופה (שנמשכת כאמור שנים רבות). פעולה סטטיסטית זו דורשת עשרות רבות ואף מאות עסקאות, דורשת משאבים רבים ובדרך כלל מניבה תוצאות בלתי מובהקות, שלא מאפשרות הסקת מסקנה.

ב. תכניות רבות (ובהן תכנית רובע 3) מקנות זכויות, שמשקלן היחסי (ביחס לשווי הנכס) הוא קטן ובמקרה שבנדון קטן מ- 10%. השונות בין הנכסים הנובעת מהבדלים פיזיים, תכנוניים ומשפטיים מביאה למשרעת רחבה של מחירים (סטיית תקן גדולה), שמקשה על ביצוע אבחנה וייחוס החלק במחיר לתכנית המשביחה.

על החלקה בנוי מבנה בן 4 קומות מעל עמודים, שהוקם בסוף שנות השישים והיה במועד הקובע כבן חמישים שנים.

שיעור הבניה בחלקה בפועל הוא גבוה. השטח הבנוי בבניין בארבעת מפלסי המגורים שבו (כולל חדר מדרגות משותף) הוא כ- 1,052.6 מ"ר[10]. מתוך שטח זה 978.6 מ"ר[11] הם השטח הדירתי, שהוא כ- 189% משטח החלקה. השטח הבנוי גבוה מהשטח המותר לבניה במצב הקודם, שהוא 168% + ממ"דים + מרפסות (ראה סעיף 5.1 לעיל). במצב החדש לעומת זאת מותרת בניה "נפחית" של בניין בן 6 קומות + קומה חלקית, שהן **<u>כשתיים וחצי קומות</u>** מעל לבנוי כיום.

שמאי הצדדים סבורים, שסביר שמימוש הזכויות, שהוקנו בתכנית 3616/א', ייעשה באמצעות תוספת בניה על המבנה הקיים ולא בהריסת הבניין ובניה של מבנה חדש תחתיו.

אני סבור שנוכח הקשיים הפיזיים, שקיימים בבניין שבנדון, קשה יהיה לממש עליו תוספת בניה מהסיבות הבאות:

א. המבנה היה במועד הקובע בן כ- 50 שנים ובו נצבר פחת פיזי ותכנוני רב.

ב. תוספת קומות תחייב החלפת המעלית הצרה שבנויה בבניין ויתכן שתחייב הרחבת הפיר לכל אורכו.

ג. תוספת בניה תשלול את ניצול זכויות הבניה למרתפים המוקנות בתכנית ע1 לרבות הצמדת חלקי מרתף לדירות בקומת הקרקע.

ד. תוספת בניה לא תאפשר סידור מקומות חניה לדירות שיתווספו. לעומת זאת בניה חדשה מאפשרת גמישות תכנון של חניה במרתף.

ה. לדירות שבקומה האחרונה בבנין הקיים קיימת האפשרות התאורטית להרחבה על הגג לפי תכנית ג' (שכן הגג לא מוצמד וכך גם זכויות הבניה). תוספת בניה לפי תכנית 3616/א' עלולה לחייב את הדיירים לפצות את בעלי הדירה עבור איבוד זכויות הבניה, באופן שפוגע בכלכליות תוספת הבניה. בחלופת הריסה קושי זה מתמתן (אם כי לא מתבטל).

לאור האמור אני סבור, שתוספת בניה על הבניין הקיים מורכבת כל כך, שספק רב אם תתבצע. לכן, אני סבור שסביר יותר שזכויות תכנית 3616א' יתממשו בחלקה שבנדון במבנה חדש תוך ביטול הפחת הפיזי והתכנוני הרב, שנצבר בבניין הישן, תוך מיצוי זכויות הבניה במרתפים, הצמדה מקסימלית של שטחי חצר וגג ובניית ממ"דים וסביר פחות שהזכויות ימומשו באמצעות תוספת בניה מעל המבנה

[10] לפי שטחי הבניה בהיתר בניה. ראו סעיף 5.3 לעיל.
[11] לאחר ניכוי חדרי מדרגות בשטח של 18.5 מ"ר בקומה.

הישן הקיים.

אילו החלקה היתה ממוקמת בשכונה ממוצעת באחת מערי הלווין, הרי שהיה די במסקנה זו בכדי לקבוע, שההשבחה בנכס עקב אישור התכנית שבנדון היא נמוכה ואולי אף זניחה. אולם, הסביבה שבנדון היא סביבה מהמבוקשות בישראל, שבה רמות המחירים גבוהות מאד של מעל 45,000 ₪ למ״ר דירתי בבניה ישנה. אני סבור שמתן זכויות בניה בסביבה כזו, גם אם הן דחויות לשנים רבות, משביח. לאור האמור, ההשבחה תחושב בחלופה של הריסה ובניה מחדש בהתחשב בדחיה משמעותית עד לתום החיים הכלכליים של המבנה.

נשאלת איפוא השאלה: **בכמה הגדילה תכנית 3616/א׳ את זכויות הבניה בחלופת הריסה ובניה ביחס למצב הקודם ?**

כאמור, במצב הקודם בנוי שטח דירתי של 978.6 מ״ר ובנוסף, קיימת זכות לבניית חדרי עליה לגג.

לעומת זאת, במצב החדש לפי תכנית 3616א׳ מותרת בניה ״ניפחית״ (שתחומה בקווי הבניין) בגובה של 6 קומות (כולל קומת הקרקע) + קומת גג חלקית.

שטח קומה שניתן לבנות בתחום קווי הבניין הוא כ- 271.8 מ״ר[12] ובניכוי שטחי שירות בשטח 20%[13] מותרת בניה עיקרית של 217.5 מ״ר בקומה, שהם כ- 39% בניה.

למעשה, על פני הדברים בראיה פשטנית וכללית, ניתן להשוות בין הבנוי בפועל (שגבוה כאמור מזכויות הבניה לפי תכנית מ׳) לבין זכויות הבניה הסחירות, שמוקנות בתכנית 3616א׳ כדלקמן:

החלק בזכויות	מצב קודם			מצב חדש		
	שטח דירתי[14]	מקדם	שטח אקווויולנטי	שטח דירתי	מקדם	שטח אקווויולנטי
מרתף				135.9[15]	0.4	54.4
קומת הקרקע				135.9[16]	1.0	135.9
קומה 1	244.7	1.0	244.7	217.5[17]	1.0	217.5
קומה 2	244.7	1.0	244.7	217.5	1.0	217.5
קומה 3	244.7	1.0	244.7	217.5	1.0	217.5
קומה 4	244.7	1.0	244.7	217.5	1.0	217.5
קומה 5				217.5	1.0	217.5
קומת גג חלקית	69.0[18]	0.3	20.7	151.7[19]	1.0	151.7
סה"כ שטח דירתי	**1,047.6**		**999.3**	**1,511.0**		**1,429.5**
תוספת זכויות						430.2

ניתן להיווכח ששטחי הבניה הדירתיים המרביים המותרים לבניה במצב החדש בשבע הקומות העל קרקעיות[20] הוגדלו במצב החדש בכ- 430.2 מ״ר אקווויולנטים.

[12] לפי מידות השטח שבתחום קווי הבניין של 19.7 מ׳ x 13.8 מ׳.
[13] שטח שירות מינימלי הוגדר בתכנית 3616א׳ לפי 20% מהשטח הכולל.
[14] לפי היתר הבניה שניתן בשנת 1971.
[15] לפי השטח הדירתי בקומת הקרקע.
[16] לפי מחצית משטח קומה טיפוסית.
[17] שטח דירתי בחמש קומות טיפוסיות בבניה נפחית.
[18] שני חדרי יציאה לגג לפי תכנית ג׳
[19] לפי 65% משטח קומה טיפוסית ובניכוי 25 מ״ר לחדר מדרגות.
[20] קומת קרקע + 5 קומות טיפוסיות + קומת גג חלקית בנסיגה.

בנוסף להגדלת השטח הדירתי קיימים שינויים נוספים בין שני מצבי התכנון כדלקמן:

א. במצב החדש מותרת בניית בריכה בגג. במצב הקודם נהגה הוועדה להתיר בניה של בריכה בגג כהקלה בכפוף לתשלום היטל השבחה.

ב. תכנית מ' (שהוראותיה הכלליות חלות על החלקה, אך לא טבלת השטחים שבסופה) קבעה, שעל חשבון השטח העיקרי ייבנו בין 2.5 מ"ר לבין 3.0 מ"ר מרפסות שירות. הוראה זו בוטלה במצב החדש. ההשבחה בגין רכיב זה זניחה, כפי שהוכרע בשומות קודמות שערכתי.

ג. במצב החדש מתאפשרת הצמדה של חצרות לדירות.

ד. במצב הקודם ובמצב החדש צפויה תועלת ממרפסות גג, ששטחן במצב החדש קטן יותר.

ה. במצב החדש מתאפשרת בניה של מרפסות זיז בגמישות תכנונית רבה יותר.

ו. במצב החדש מתאפשרת בניה של שטחי מרתף סחירים נוספים, שבנייתם כלכלית ושאינם מהווים שטח דירתי כגון מחסנים וחניה.

מאחר שמרכיבים אלה קטנים ביחס לתוספת השטח הדירתי ומאחר שבהם סעיפים מקזזים (כמו הקיטון בשטחי מרפסות הגג) איני מוצא מקום לכמת אותם.

ההשבחה איפא תחושב לפי תוספת שטח דירתי סחיר של 430 מ"ר.

נשאלת השאלה: **האם הזכויות שהוקנו בתכנית 3616א' קטנות או גדולות מהפוטנציאל שיצרה ממילא תמ"א 38 ?**

כמפורט בסעיף 5.3 לעיל במרוצת השנים מאז אישור תמ"א 38 המקורית ועד היום הוועדה המקומית תל אביב ערכה מספר מסמכי מדיניות ליישום הוראות התמ"א. מסמכי המדיניות עודכנו בעקבות השינויים שאושרו בתמ"א 38 ובהתאם לרוח התקופה. בשני מסמכי המדיניות האחרונים נקבעו זכויות, שאכן הוקנו מאוחר יותר בתכנית 3616א'.

לכן, תכנית 3616א' לא הגדילה ולא הקטינה את זכויות הבניה הצפויות לפי תמ"א 38, אלא, שהפכה אותן מזכויות, שהיו מותנות בחוות דעת פרטנית של מהנדס הוועדה ובאישור הוועדה המקומית עצמה, לזכויות מוקנות ללא התניות תכנוניות.

שאלה חשובה נוספת הרלוונטית לקביעת ההשבחה: **מהי הדחיה הסבירה עד לתום חיי המבנה ?**

המציאות מלמדת, שגם כאשר קיימות זכויות בניה מופלגות, שמביאות לכדאיות כלכלית מיידית, הרי שקיימים קשיים של אי הסכמה והעדר שיתוף פעולה בין הבעלים הרבים בבניין משותף. ביטוי מוחשי לקשיים אלה מצוי בשכונת הדר יוסף, כאשר מחלוקות בין בעלים מביאות למימושים בודדים מתוך עשרות הבניינים מטיפוס G, שבהם 8 דירות ושבהם הוגדלו הזכויות פי שתיים ויותר (הן בגובה, הן בשטח והן במספר יחידות הדיור).

בהתחשב בכך שבמועד הקובע ההריסה לשם מיצוי הזכויות ככל הנראה אינה כלכלית (כפי שהסכימו שני הצדדים) ומנגד, לנוכח רמת הביקוש הגבוהה בסביבה, אני קובע דחיה בגישה זהירה של 15 שנה למימוש הזכויות לאחר הריסה.

השאלה האחרונה הדרושה לשם קביעת ההשבחה היא: **מהו המקדם שיש לייחס לפוטנציאל לקבלת זכויות במצב הקודם לפי תמ"א 38 ?**

קיימים שלושה הבדלים בין רמת הוודאות של זכויות הבניה בין שני מצבי התכנון:

א. התניה של בניה לפי תמ"א 38 בחוו"ד של המהנדס:

בסעיף 11 במסמך הוראות תמ"א 38 נקבע, שהבניה מותנית וכפופה לחוות דעת פרטנית של מהנדס הוועדה המקומית. בנוסף לכך, בסעיף 22 לתמ"א 38 נקבע: "אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הוועדה המקומית לסרב לתת היתר בניה ... אם מצאה מטעמים מיוחדים הנובעים משיקולים תכנוניים, או אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של תשתיות במגרש, כי יש לסרב לבקשה להיתר ...".

ב. הערמת קשיים בעת מימוש בניה לפי תמ"א 38 על ידי הוועדה המקומית:

חלק מהוועדות המקומיות, שנאלצות בראייתן לוותר על הנורמות התכנוניות הרווחות במרחב התכנון שבאחריותן (צפיפות, שיעור בניה, קווי בניין, חניה וכו'), מערימות קשיים על מבקשי היתרי בניה לפי תמ"א 38. ניתן להיווכח בשונות שקיימת בין הערים השונות ביחס לתמ"א 38, שמושפעת רבות מהדמות המכהנת בתפקיד מהנדס העיר באותה העת ולהשתנות המדיניות בעת החלפת מהנדסי הערים. חלק ממהנדסי העיר ליברליים ונכונים לאשר כמעט כל בניין שנבנה לפני 1/1/1980 וחלק מעוניינים בצמצום של היתרים מכוח תמ"א 38 ככל האפשר מתוך רצון לצמצם עומס על התשתיות העירוניות המתיישנות.

יתכן ובנכס שבנדון יש לייחס סיכון גבוה יותר מהממוצע להערמת קשיים על ידי הוועדה המקומית וזאת לנוכח ההכרזה על האזור בו מצוי הנכס על ידי אונסק"ו.

ג. זמניות תמ"א 38:

בסעיף 29 לתמ"א נקבע, שתוקף תמ"א 38 הוא 5 שנים ושהארכת תוקפה תיעשה על ידי המועצה הארצית לתכנון ולבניה לתקופות שלא יעלו על 5 שנים כל פעם. עד כה, מאז אישור תמ"א 38 המקורית חלפו 13 שנים, שבהן פעל המחוקק להגדלת התמריצים בהדרגה, באופן שמלמד על כוונה של רשויות התכנון הארציות להותיר את מנגנון חיזוק המבנה באמצעות תמריצים כלכליים לבעלי הנכסים. למרות ההארכות החוזרות והגדלת התמריצים, יש בסעיף 29 כדי לצמצם במידת מה את הפוטנציאל שיצרה תמ"א 38 במצב הקודם.

אני סבור שכל אחד משלושת הסעיפים יוצר בשוק ספק לגבי היתכנות המימוש ומקטין משמעותית את הפוטנציאל. לשם הזהירות המתבקשת בשומה לצרכי מיסוי, שמיטיבה עם הנישום, אני קובע מקדם פוטנציאל של 2/3 במצב הקודם לזכויות המותנות בתמ"א 38. מכאן שהקניית[21] הזכויות בתכנית 3616/א', באופן שהוועדה לא יכולה לסרב לבקשה להיתר, שתואמת את התב"ע, מוערכת בכ-1/3 מההשבחה המלאה בגין הזכויות.

שמאי הוועדה ייחסו לדירה שבנדון חלק של 9.55% ממלוא ההשבחה בחלקה לפי החלק המשויך לה ברכוש המשותף הרשום במרשם (81/848 חלקים). אני מקבל קביעה זו.

[21] אמנם, סעיף 4.1.3 ו' בתכנית 3616א' מאפשר סירוב של הוועדה, אולם, סעיף זה מתייחס לחלופה של תוספת בניה בלבד ולא להריסה וממילא נוסח הסעיף "עדין" ביחס לסעיפים 11,22 בתמ"א 38.

לאור האמור תחשיב ההשבחה יהיה כדלקמן:

שטח סחיר שהתווסף בתכנית הרובע	430 מ״ר
שווי זכויות הבניה למגרש כריק ופנוי לפי שווי של 25,000 ₪ למ״ר[22]	10,750,000 ₪
בדחיה למשך 15 שנה לפי שיעור היוון של 6% (מקדם 0.41727)	4,485,600 ₪
ההשבחה לתכנית 3616א׳ להמרת זכויות מותנות (2/3) למוקנות	1,495,200 ₪
השבחה לדירה לפי חלק יחסי של 9.55% מהחלקה	142,800 ₪

7.3 <u>השבחה בהתעלם מהפוטנציאל שיצרה תמ״א 38 במצב הקודם</u>

כמפורט בסעיף 7.1 לעיל, למען היעילות הדיונית תיקבע ההשבחה גם לחלופה, שבה יקבע בערכאה שיפוטית גבוהה יותר, שאין להכיר במצב הקודם בזכויות המותנות שנקבעו בתמ״א 38.

ההשבחה בחלופה זו היא:

430 מ״ר x 25,000 ₪ למ״ר x 0.41727[23] x 0.0955 = 428,400 ₪

8. <u>הערכה</u>

8.1 לאור האמור לעיל הגעתי למסקנה, כי ההשבחה כתוצאה מאישור תכנית 3616/א׳ ליום 24/1/2018 הינה 142,800 ₪.

ההיטל מהווה מחצית ההשבחה, 71,400 ₪.

8.2 אם יקבע בערכאה שיפוטית גבוהה יותר, שאין להכיר במצב הקודם בזכויות המותנות, שנקבעו בתמ״א 38 על תיקוניה, הרי שההשבחה תהיה כמפורט בסעיף 7.3 לעיל, 428,400 ₪.



אייל יצחקי
שמאי מכריע

[22] השווי השכיח שנקבע בשומות מכריעות רבות ברובע 3 הוא 25,000 ₪.
[23] מקדם דחיה ל- 15 שנה בשיעור היוון שנתי של 6%.