נ י ק י פ ר י מ ו — מתכנן ערים ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

30 נובמבר 2010

שומה מכרעת

בעניין שבין:

אגודת חסד לאברהם בני ברק – "המבקש"
ע"י שמאי המקרקעין מר איל טדי הראל ועו"ד יצחק פרידמן

לבין:

הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח-תקווה - "המשיב"
ע"י שמאי המקרקעין מר זיו גולדווסר

הנדון: המקרקעין בגוש 6324, חלקה 78
רחוב ויסוקר 3, פתח-תקווה
היטל השבחה בגין אישור תכניות 1273, פת/14/2000, פת/2000/ד, פת/2000/א',
פת/2000/1ד, ומימוש בהיתר בנייה הכולל הקלות

1. מטרת השומה

מטרת השומה היא הכרעה במחלוקת בין הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח-תקווה (המשיב), לבין אגודת חסד לאברהם בני ברק (המבקש), לעניין עליית שווים של המקרקעין הנובעת מאישורן של התכניות שסימנן: פת/1273, פת/14/2000, פת/2000/ד', פת/2000/א', פת/2000/1ד, ומימוש בהיתר בנייה הכולל הקלות.

- "**עמדת המשיב**" מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר זיו גולדווסר מיום 17.2.10.

- "**עמדת המבקש**" מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר איל טדי הראל מיום 21.6.10.

לצורך עריכת שומתי המכרעת ביצעתי הפעולות הבאות:

1. שמאי המבקש העביר אלי ביום 1.7.2010 המסמכים הבאים: שומת המשיב, שומת המבקש, נסח רישום, דרישת תשלום להיטל השבחה מטעם המשיב, העתק של חוזה רכישת המקרקעין נשוא השומה, נתונים ראייתיים לשווי מקרקעין, והעתק מתכנית הבקשה להיתר בנייה.
2. שמאי המשיב הגיש תגובתו במכתבו מיום 7.7.2010 והיא כוללת בעיקר נתונים ראייתיים לשווי המקרקעין במועדים השונים, וכן לוחות שומה שנערכו עבור המשיב בשנים 1987 ו-1992.
3. קיימתי דיון מקצועי בהשתתפות הצדדים ביום 25.10.2010, ופרסמתי פרוטוקול.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

4. ביום 7.11.2010 העביר ב"כ המבקש מסמכי השלמה, המתייחסים בעיקר לזכויות מתפללי בית הכנסת (המעמד של כביכול דייר מוגן), ראיות מההלכה היהודית לפיהן קיים איסור להרוס מבנה המשמש כבית כנסת ואיסור להתגורר מעל לבית כנסת, והעתק מהחלטת רשות הרישוי המקומית. ביום 8.11.2010 הגיש שמאי המבקש את הערותיו לפרוטוקול, ובהן חזר והדגיש נושאים שפורטו במהלך הישיבה.
5. שמאי המשיב הגיש תגובתו לנושאים המפורטים בסעיף 4 לעיל, וזאת במכתבו מיום 21.11.2010, תוך שהוא דוחה את העמדה לפיה השארת בית הכנסת במקומו אינה מחוייבת המציאות, וכי בנסח רישום המקרקעין לא ניתן למצוא עדות כלשהיא למגבלה קניינית או תכנונית על המקרקעין (דוגמת הערת אזהרה, הקדש וכדו). גם אם היתה התחיבות בע"פ כאמור, הרי שהתחיבות סובייקטיבית אינה יוצרת הפחתה בהשבחה כי במידה והרוכש אינו מקיים תורה ומצוות ומחליט להרוס הנכס – ברור כי אין כל הגבלה תכנונית על כך .חישוב ההשבחה צריך להיעשות על פי נתונים אובייקטיביים בלבד ועל פי השימוש היעיל והטוב. עפ"י המ 105025/93 נכסי רמת אביב בע"מ נ הוועדה המקומית ת"א , לא ניתן לאפשר למגבלות סובייקטיביות אשר אין להם כל ביטוי קנייני או תכנוני להשפיע על גובה ההיטל.

פרוטוקול הישיבה וכל המסמכים שהוגשו לי מהווים חלק בלתי נפרד משומתי המכרעת.

2. מועד הביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 28.9.2010 ע"י שמאי המקרקעין מר מאיר רפאלין.

3. המועדים הקובעים

לתכנית פת/1273 - 2.7.1986.
לתכנית פת/14/2000 - 15.5.1992.
לתכנית פת/2000 ד' - 26.2.1997.
לתכנית פת/2000 א' - 13.5.1999.
לתכנית פת/2000 ד' 1 - 27.10.2000.
לאישור ההקלות - 8.2.2009.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

4. פרטי המקרקעין

גוש : 6324.

חלקה : 78.

שטח חלקה רשום : 895 מ״ר (876 מ״ר נטו לאחר הפקעה להרחבת דרך).

מהות המקרקעין : חלקה שבחזיתה בנוי מבנה חד קומתי המשמש כבית כנסת.

בעלות : פרטית (ראה פרוט בסעיף 7).

כתובת : רחוב ויסוקר 3, פתח-תקווה.

5. תאור הנכס והסביבה

נשוא השומה מהווה חלקה רשומה ועל חלק משטחה בנוי מבנה חד קומתי המשמש כבית כנסת, שכתובתו רח׳ ויסוקר 3, במזרח פתח-תקווה.
הסביבה מהווה אזור מגורים טיפוסי המאופיינת בבתים בני 3-5 קומות לצד מוסדות חינוך (כגון בית הספר שימעוני). בשנים האחרונות ניכרים בסביבה תהליכי התחדשות עירונית.
הסביבה מתוחמת ברחובות : חזון איש במערב, יוסף הדר בצפון, יוסף קארו במזרח וגורדון בדרום.
רחוב ויסוקר דו סטרי לתנועת כלי רכב, ומחבר בין הרחובות קארו במזרח וחזון איש במערב. נשוא השומה ממוקם בצד הצפוני של הרחוב בקטע המערבי שלו.
חלקה 78 בגוש 6324 היא בשטח רשום של 895 מ״ר. כ-19 מ״ר משטח החלקה מיועדים להרחבת רחוב ויסוקר. צורתה דמוית טרפז עם חזית צרה של כ-13.5 מ׳ לרחוב ויסוקר, ועומק ממוצע של כ-25 מ׳.
בחזית החלקה הפונה לרח׳ ויסוקר בנוי מבנה חד קומתי בשטח של כ-90 מ״ר, המשמש כבית כנסת. השלד מבטון. קירות החוץ בלוקים. הגג מחופה רעפים. מצבו הפיזי של המבנה בינוני והוא טעון עבודות אחזקה.
גם לאחר בניית בית המגורים החדש, בית הכנסת יישאר על כנו.

גבולות המקרקעין כדלקמן :

צפון – מבנה מגורים דו קומתי.
דרום – רחוב ויסוקר ומעברו מבנה מגורים בן 5 קומות.
מזרח – מבנה מגורים בן 4 קומות.
מערב – מבנה מגורים בן 5 קומות.

בסביבה פיתוח ותשתיות עירוניות מלאות.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

6. המצב התכנוני

1.6. תכניות ב"מצב קודם"

- **תכנית פת/3/1002/ב,** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1782 מיום 20.5.1971.

הייעוד - אזור מגורים ב'.
זכויות הבניה - 25% לקומה ב-3 או 4 קומות.

- **תכנית פת/1208,** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1909 מיום 12.4.1973.

הייעוד - אזור מגורים ב'.
זכויות הבניה - 27.5% לקומה * 3 קומות, סה"כ 82.5% בנייה.
מספר קומות - 3 מעל קומת עמודים.
מגרש מינימאלי - 650 מ"ר.

על פי תשריט התכנית חלק משטח החלקה מיועד לדרך. בשומת המשיב מצויין שמדובר בכ-19 מ"ר.

- **תכנית פת/3/1002/ד,** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1922 מיום 31.5.1973.

הייעוד - אזור מגורים ב'.
זכויות הבניה - 27.5% לקומה * 3 קומות, מעל קומת עמודים מפולשת.

סגירת מרפסות השירותים והמטבחים לא יחשבו באחוזי הבנייה לפי החלטת הוועדה המקומית.

2.6. תכניות ב"מצב חדש"

- **תכנית פת/1273,** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3347 מיום 17.6.1986.

מאפשרת בנייה של חדר יציאה לגג הצמוד לכל דירה בקומה שמתחתיו ובשטח שלא יעלה על 23 מ"ר, ובמרחק שלר יפחת מ-2 מ' ממעקה הגג.

- **תכנית פת/2000,** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4004 מיום 14.5.1992.

לגישת שמאי המשיב התכנית אינה תורמת לשווי המקרקעין ולכן הוראותיה לא יפורטו.

- **תכנית פת/14/2000,** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3998 מיום 30.4.1992.

הייעוד - אזור מגורים ב'.
זכויות הבניה - 110% + 2 יח"ד בשטח 75 מ"ר כ"א + יח"ד נוספת במקרה של פינוי.
מספר קומות - 4 מעל קומת עמודים מפולשת.
מגרש מינימאלי - 650 מ"ר.
צפיפות - 9 יח"ד לדונם נטו.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

- **תכנית פת/2000/ד',** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4490 מיום 11.2.1997.

מאפשרת בניית פרגולה תוך התרחקות ממעקה הגג.
מאפשרת העברת אחוזים מקומה לקומה, ובתנאי ששטח תכסית קומת הקרקע לא יעלה על 45%.

- **תכנית פת/2000/א',** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4745 מיום 28.4.1999.

התכנית מאפשרת תוספת בניה של חדר יציאה לגג מכל דירה שבקומה העליונה ששטחו לא יעלה על 60 מ״ר, והוא ייבנה במרחק של 2 מ׳ לפחות ממעקה הגג. חדר הגג יהיה חלק בלתי נפרד מהדירה שמתחתיו.

- **תכנית פת/מק/2000/ד' 1,** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4926 מיום 12.10.2000.

מותרת בנייה בקיר משותף בין חלקות, ושינויים בהוראות הבינוי לפרגולות עד למעקה הגג.

3.6. אישור בקשה להיתר בנייה הכוללת הקלות

ועדת המשנה של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה פתח-תקווה דנה ביום 8.2.2009 בבקשה להיתר בנייה מס׳ 20071129, ואישרה אותה כשהיא כוללת הקלות.
המבוקש הוא בניית בית מגורים חדש בן 5 קומות מעל קומת קרקע ומעל לבית כנסת קיים.
ההקלות המבוקשות הן כדלקמן:
2.5% עבור קומה נוספת (5 קומות ע״ע במקום 4 קומות כמותר).
קו בניין של 4.5 מ׳ בקומה ה׳ במקום 5 מ׳ כמותר.
להלן פרוט שטחי הבנייה המבוקשים והמאושרים:

קומה	קיים	מוצע עיקרי
קרקע	87.70 מ״ר	----
א׳	----	212.96 מ״ר
ב׳	----	206.74 מ״ר
ג׳	----	210.13 מ״ר
ד׳	----	210.13 מ״ר
ה׳	----	199.05 מ״ר
גג	----	80 מ״ר

בפרוטוקול הוועדה המקומית מיום 8.2.2009 מצוין בין היתר: מבנה בית הכנסת עפ״י התכנון ישופץ וישודרג.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

7. הזכויות במקרקעין

מהעתק נסח רישום מידע מפנקס הזכויות, שהופק ביום 1.7.2010 באמצעות האינטרנט לצפייה בלבד, ושהועבר אלי ע"י שמאי המבקש, עולים הפרטים הבאים:

גוש - 6324.

חלקה - 78.

שטח רשום - 895 מ"ר (876 מ"ר נטו לאחר הפקעה להרחבת דרך).

בעלים רשום - אגודת חסד לאברהם בני ברק עמותה 580020261.

הערת אזהרה - נבשר השקעות בע"מ ח.פ. 513550657.

זיקת הנאה - לחלקה כפופה.

8. עקרונות גורמים ושיקולים/ההכרעה

לאחר ששמעתי ולמדתי את עמדות הצדדים, לאחר שנערך ביקור במקרקעין ובסביבתם, ולאחר שעיינתי בתכניות השונות ובמסמכים שהוגשו לי, הגעתי לכלל הדעה והמסקנות כדלקמן:

8.1. השבחה לתכנית פת/1273

8.1.1 עמדת המשיב – שווי מ"ר מבונה הוערך ב- 120 $, ללא שהוצגו נתונים ראייתיים, ובהתבסס על לוח שומה שנערך בעבר עבור המשיב ע"י שמאי המקרקעין מר יובל דנוס. קיומו של בית הכנסת אינו משתנה שיש להביאו בחשבון, והשימוש הטוב והיעיל במקרקעין הוא הריסתו ובניית בניין חדש תוך ניצול מלוא זכויות הבנייה. שטח הבנייה הנוסף הוא 46 מ"ר, המהווים 23 מ"ר אקווי.

ההשבחה – 23 מ"ר אקווי. * 120 $ = 2,760 $ = **4,112** ₪ (בשומה נפלה טעות).

8.1.2 עמדת המבקש – שווי מ"ר מבונה הוערך ב- 90 $, ללא שהוצגו נתונים ראייתיים. השווי מבוסס על זה המצויין בשומת שמאי המשיב, ולאחר הפחתה של 25% בגין קיומו של בית הכנסת.

ההשבחה – 23 מ"ר אקווי. * 90 $ = 2,070 $ = **3,095** ₪.

8.1.3 הכרעת השמאי המכריע –

בית הכנסת הבנוי על החלקה – קיומו של בית הכנסת משפיע על שווי המקרקעין, הן בשל מגבלות תכנון והן בשל היותו גורם מפריע למגורים. לדעתי, אין זה משנה כלל ועיקר אם למתפללי בית הכנסת זכויות של דייר מוגן במקום, בין אם לאו. מן הידועות הוא שלא ניתן להרוס בית כנסת בלא שנבנה אחר במקומו. ולכן, מימוש זכויות הבנייה אפשרי באחת משתי חלופות: (1) פינוי בית הכנסת ובניית בית כנסת אחר במקומו במקום אחר, והדבר כרוך בעלויות, (2) הוא יוותר על כנו על כל המשמעויות הנגזרות מכך.

שתי החלופות מתקיימות בין אם קיים בנסח הרישום איזכרו לקיומו ובין אם לאו. מכיוון שבית הכנסת נותר על כנו, אני סבור שיש להביא בחשבון הפחתה של 15% בשווי המקרקעין, ביחס לשווי מקרקעין בסביבה, וזאת בגין: גורם ההפרעה של בית הכנסת, ומגבלות התכנון והביצוע הנובעות מאי פינויו.

מסקנה זו תקפה וברת משמעות לגבי כל ההחלטות לכל יתר התכניות.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

פרוגראמה לניצול זכויות הבנייה על הגג – זכויות הבנייה הן של 27.5% לקומה +25% מרפסות (ממגרש בשטח נטו של 876 מ״ר לאחר הפקעה של 19 מ״ר). בניכוי שטח בית הכנסת (כ-88 מ״ר), השטח של כל קומה הוא כ-272 מ״ר. ניתן לבנות שני חדרי יציאה לגג בשטח כולל של 46 מ״ר, ובתוספת מרפסת גג בשטח של כ-226 מ״ר. בשל תנאי אי הוודאות למימוש זכויות הבנייה של חדרי היציאה לגג, מקדמי השווי הם כדלקמן: לחדר היציאה לגג – 0.7, ולמרפסת הגג – 0.2 (בשל גודלה).

שטחי בנייה אקווי. – (46 מ״ר * מקדם 0.7 בגין שוליות) + (226 מ״ר * מקדם 0.2) = 77.4 מ״ר.

שווי מקרקעין – אני מקבל את הסכמת הצדדים לפיה שווי מ״ר מבונה בסביבת הנכס הוא 120 $, ובצעתי הפחתה של 15% בשווי בשל קיומו של בית הכנסת (ראה לעיל), ומכאן שהשווי של מ״ר מבונה בנשוא השומה הוא 102 $.

ההשבחה – 77.4 מ״ר אקווי. * 102 $ * 1.49 ₪/$ = **11,764 ₪.**

8.2. ההשבחה לתכנית פת/14/2000

8.2.1 עמדת המשיב – שווי מ״ר מבונה הוערך ב–250 $, ללא שהוצגו נתונים ראייתיים, ובהתבסס על לוח שומה שנערך עבור המשיב ע״י שמאי המקרקעין מר אלכס האוזר. אין להביא בחשבון את קיומו של בית הכנסת, שכן השימוש הטוב והיעיל היווה את הריסתו. שטחי בנייה אקווי.: במצב קודם – 813 מ״ר (הובא בחשבון הנוהג לאשר בניית מרפסות במקדם 0.5), ובמצב חדש - 1,113.5 מ״ר.

ההשבחה – 300.5 מ״ר אקווי. * 250 $ = 75,125 $ = **183,080 ₪.**

8.2.2 עמדת המבקש – הובא בחשבון הנוהג לאשר מרפסות שניתן לקרות אותן במקדם 0.7. שטחי בנייה אקווי.: במצב קודם – 849 מ״ר, ובמצב חדש - 1,113.6 מ״ר. שווי מ״ר מבונה הוערך ב-187.5 $ (השווי בשומת שמאי המשיב ולאחר הפחתה של 25% בגין קיומו של בית הכנסת, וללא שהוצגו נתונים ראייתיים).

ההשבחה – 264.5 מ״ר אקווי. * 187.5 $ = 49,580 $ = **120,826 ₪.**

8.2.3 הכרעת השמאי המכריע – אני סבור שבהערכת השווי יש להביא בחשבון את המרפסות בערכן המלא כשטח עיקרי. הדבר עולה מפס״ד ע״א 2809/06 מינהל מקרקעי ישראל נ׳ ברזילי אלכס ואח׳, ניתן בבית המשפט המחוזי בת״א ביום 1.9.2008, ובו נפסק כדלקמן: ***״בהערכת הערך המקורי של הקרקע יש להתחשב באפשרות שהיתה קיימת להקמת מרפסות מקורות....כאשר שווי המרפסות המקורות זהה לשווי השטח העיקרי, שכן הן מהוות חלק מהדירה לכל דבר ועניין״.***

הגם שפס״ד זה בוטל בהסכם פשרה, אני סבור שמקדם השווי אותו יש ליחס למרפסות המקורות הוא 1, שכן לאחר סגירתן הן מהוות חלק בלתי נפרד מדירת המגורים. הסכם הפשרה אינו כולל כל התייחסות לנושאים שמאיים עליהם אני מתבסס בשומתי המכרעת.

לתוספת זכויות הבנייה וחלוקתן בין 4 קומות יש השלכה על השטח העיקרי של כל קומה, ומכאן גם על השטח של מרפסת הגג הצמודה לכל חדר יציאה לגג.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

להלן פרוט שטחי הבנייה האקווי. בשני מצבי התכנון (שטח הקומות הוא לאחר שהופחת שטח בית הכנסת הבנוי):

קומה/ שימוש	מצב קודם			מצב חדש		
	שטח מ״ר	מקדם	שטח אקווי.	שטח מ״ר	מקדם	שטח אקווי.
שטח קומה	212			256		
מרפסות	60	מרפסת מקורה לקומה		-----		
סה״כ לקומה	272	שטח קומה טיפוסית		-----		
סה״כ לבניין	816	1	816	1,026	1	1,026
חדרי גג	46	1 (*)	46	46	1	46
מרפסות גג	226	0.2 (**)	45.2	210	0.2	42
סה״כ			**907.2**			**1,114**

(*) בשנת 1992 אין לדעתי להביא בחשבון שוליות בשווי לחדרי היציאה לגג.
(**) בשל גודלה של מרפסת הגג הובא בחשבון מקדם שוליות.

שווי המקרקעין - השווי של מ״ר מבונה בסביבת הנכס מוסכם על שמאי הצדדים, וזה אינו מבוסס על נתונים ראייתיים, אלא על לוח שומה שנערך עבור המשיב ע״י שמאי המקרקעין מר אלכס האוזר. משלא נמצאה מחלוקת בין השמאים, ומשמצאתי את ערכי השווי בלוח השומה שערך מר האוזר כסבירים, החלטתי לאמצם.
לוח השומה הוא כללי במהותו, ואינו מתייחס לנכסים ייחודיים. לנשוא השומה יש לבצע התאמה בשל קיומו של בית הכנסת, אותה אני מעריך בהפחתה של 20% לשווי מ״ר מבונה בסביבה (ראה לעיל), ומכאן שהשווי של מ״ר מבונה הוא 220 $ (260 $ כבלוח השומה בהפחתה של 15%).
ההשבחה – (1,114 מ״ר אקווי. – 907.2 מ״ר אקווי.) * 220 $ = 45,496 $ = **110,874** ₪.

8.3. ההשבחה לתכנית פת/2000 ד׳

8.3.1 עמדת המשיב – שווי מ״ר מבונה הוערך ב-500 $, ללא שהוצגו נתונים ראייתיים. התכנית יוצרת אופציה לנייד זכויות בנייה שלא בהכרח מנוצלות תמיד, ולכן הנחת העבודה היא שרק 1% מזכויות הבנייה ינויידו (כ-10 מ״ר מתוך כ-1,000 מ״ר המותרים לבנייה). 10 מ״ר נוספים מיוחסים לאפשרות לבנות פרגולה ולהבליט את המרפסות מעבר לקווי הבניין. סה״כ 20 מ״ר אקווי.
ההשבחה – 20 מ״ר אקווי. * 500 $ = 10,000 $ = **33,380** ₪.
8.3.2 עמדת המבקש – ניוד הזכויות והאפשרות לבניית פרגולה מגולמים בהשבחה לתכנית פת/2000 א׳, ולכן התכנית אינה תורמת לשווי המקרקעין **ואין השבחה.**

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

8.3.3 הכרעת השמאי המכריע – עקרונות השומה של שמאי המשיב אינם נהירים לי. אכן התכנית מאפשרת ניוד זכויות בנייה בין הקומות, אולם אין הכרח שאפשרות זאת תמומש. אינני סבור שהיה זה נכון לבסס אומדן השבחה וחיוב בהיטל השבחה על הנחה תיאורטית ש-1% מזכויות הבנייה ינויידו בין הקומות. כלום אין זה יתכן שינויידו יותר זכויות בנייה, או לחילופין לא יבוצע ניוד זכויות בנייה כלל?
במקרה זה, ובחוכמה שלאחר המועד הקובע, אושרה הקלה בקומה נוספת, וחלק מזכויות הבנייה המותרות נויידו אליה. בגין אישור ההקלה קמה חבות בהיטל השבחה. אני סבור שאת אומדן ההשבחה בגין תכנית זאת מן הראוי לגבות בעת המימוש בהיתר, כפי שארע במקרה זה.
אותם דברים נכונים באשר לאפשרות להבליט את המרפסות מעבר לקווי הבניין.
מכיוון שכך, אני סבור שלא חלה השבחה בגין אישור התכנית, בכל הקשור לנושאים שלעיל.
לעומת זאת, אני סבור שהאפשרות לבנות פרגולה במרפסת הגג תורמת לשווי המקרקעין. אני מעריך מרפסת המקורה בפרגולה בשווי הגבוה ב- 10% משוויה של מרפסת שאינה מקורה בפרגולה.
שטח הפרגולות האפקטיבי במקרה זה מוערך על ידי בכ-40 מ״ר.
ההשבחה - 40 מ״ר * 500 $ * מקדם מיקום 0.85 בגין בית הכנסת * מקדם 0.1 = 1,700 $ = **5,674** ₪.

8.4. ההשבחה לתכנית פת/2000 א׳

8.4.1 עמדת המשיב – שווי מ״ר מבונה הוערך ב- 500 $, וזה מבוסס על עסקה בה נמכר ביום 14.5.2000 מגרש בשטח 856 מ״ר (גו״ח 6376/61) תמורת 600,000 $. מותרת בנייה של 1,202.5 מ״ר אקווי. כולל חדרי היציאה לגג. המחיר ששולם משקף שווי של 499 $/מ״ר מבונה.
התכנית מאפשרת להרחיב את חדרי היציאה לגג עד 60 מ״ר לכל דירה, ולכן תוספת השטח האפשרית היא של 74 מ״ר. אין לבסס את אומדן ההשבחה על השטח המבוקש בהיתר, כי המימוש הוא בגין מכר ובמועד הקובע לא ניתן היה לצפות שבית הכנסת יישאר במקומו.
ההשבחה – 74 מ״ר * מקדם 1.4 * 500 $ = 52,000 $ (במעוגל) = **215,176** ₪.

8.4.2 עמדת המבקש – הוצג מידע ממערכת שע״מ אודות מכר של דירות ברחוב ויסוקר 15 (גו״ח 6324/89) כמפורט להלן:

תת חלקה	תאריך	תמורה ₪	שטח רשום	שטח ברוטו	קומה	מחיר למ״ר
1	10.2.99	647,925	85.5 מ״ר	100 מ״ר	א׳	6,479 ₪
1	14.6.99	875,000	85.5 מ״ר	100 מ״ר	א׳	8,750 ₪
3	24.10.99	670,547	85.5 מ״ר	100 מ״ר	ב׳	6,705 ₪

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

בהתבסס על עסקות ההשוואה שלעיל, ותוך שימוש בגישת השווי השיורי, השווי של מ״ר מבונה בסביבה מוערך ב-500 $ (כמו בשומת שמאי המשיב). לאחר התאמה בגין קיומו של בית הכנסת (הפחתה של 25%), השווי של מ״ר מבונה בנשוא השומה מוערך ב- 375 $.
הובא בחשבון שטח של 2 חדרי יציאה לגג, וזאת על פי השטח המבוקש בהיתר הבנייה. צורת החלקה וקיומו של בית הכנסת יוצרים מגבלה למימוש זכויות הבנייה, ולכן תוספת השטח המרבית היא של 34 מ״ר. תוספת שטח אקווי לבנייה על הגג : 34 מ״ר * מקדם 1.25 = 42.5 מ״ר.
<u>ההשבחה</u> – 42.5 מ״ר אקווי. * 375 $ * 4.138 ₪/$ = **65,950 ₪.**

8.4.3 הכרעת השמאי המכריע – בשל צורתה הטרפזית והבלתי רגולארית של החלקה, בשל מגבלות קווי הבניין, ובשל קיומו של בית הכנסת בחזית, השטח של קומה טיפוסית הוא כ-256 מ״ר (1,113.5 מ״ר זכויות בנייה בניכוי 87.7 מ״ר שטח בית הכנסת בחלוקה ל-4 קומות שוות שטח). על פי הוראות התכנית הבנייה של חדרי היציאה לגג אמורה להתבצע בנסיגה ממעקה הגג. בדיקה תכנונית מקדמית היתה מובילה למסקנה שבשל מגבלות ואילוצי התכנון לא ניתן לבנות מעבר ל-80 מ״ר בקומת הגג (40 מ״ר הצמודים לכל דירה בקומה העליונה). לחדרי הגג צמודה מרפסת פתוחה בשטח 176 מ״ר.
טרם אישור התכנית, השטח של כל חדר יציאה לגג היה 23 מ״ר (סה״כ 46 מ״ר), ומכאן שנותרה מרפסת פתוחה בשטח של כ-210 מ״ר.
- בשני מצבי התכנון לא יובא שטח הפרגולה שנותר ללא שינוי.
- הובא בחשבון השטח השונה של מרפסת הגג לכל יח״ד.

שטח אקווי מצב חדש – (80 מ״ר * מקדם 1) + (176 מ״ר מרפסת * מקדם 0.3) = 132.8 מ״ר.
שטח אקווי מצב קודם – (46 מ״ר * מקדם 1) + (210 מ״ר מרפסת * מקדם 0.25) = 98.5 מ״ר.

<u>שווי מקרקעין</u> – השווי של מ״ר מבונה כמפורט בשומת שמאי המשיב מבוסס על נתונים ראייתיים, וזה לא נסתר ע״י שמאי המבקש. כאמור לעיל, אני סבור שיש לבצע הפחתה של 15% בשווי בגין קיומו של בית הכנסת (425 $ = 1,760 ₪).
<u>ההשבחה</u> – (132.8 מ״ר אקווי. – 98.5 מ״ר אקווי.) * 1,760 ₪ = **60,368 ₪.**

<u>8.5. ההשבחה לתכנית פת/מק/2000 ד1</u>

8.5.1 עמדת המשיב – שווי מ״ר מבונה הוערך ב- 400 $, בהתבסס על מחירים בשנת 1999 ולאחר התאמה לזמן.
<u>ההשבחה</u> – 4 מ״ר פרגולה * 400 $ = 1,600 $ = **6,662 ₪.**

8.5.2 עמדת המבקש – במועד הקובע לא בנו פרגולות, ולכן התכנית אינה משביחה.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

8.5.3 הכרעת השמאי המכריע – באומדן ההשבחה לתכנית פת/2000 ד', הבאתי בחשבון פרגולות בשטח של 40 מ"ר. אינני סבור ששטח הפרגולות יורחב מעבר לשטח זה, ולכן אינני סבור שהתכנית תרמה לשווי המקרקעין, ולכן **לא חלה השבחה בגין אישורה.**

8.6. ההשבחה לאישור ההקלות

8.6.1 עמדת המשיב – הוצגו נתונים ראייתיים לשווי כמפורט להלן:

(1) בגו"ח 6324/84 בוצעה עסקה ביום 8.1.2008 תמורת 1,859,401 ₪ - 2,530 ₪/מ"ר מבונה.

(2) מגרש ברח' ירקונים 12 נמכר בחודש יוני 2010 תמורת 380,000 ₪ קרקע ליח"ד.

(3) בגו"ח 6380/84 בוצעה עסקה ביום 30.3.2009 תמורת 6,249,999 ₪ - 2,890 ₪/מ"ר מבונה.

על אף המפורט לעיל, שמאי המשיב מעריך בשומתו שווי מ"ר מבונה לכדי 3,500 ₪, וההשבחה:

תוספת 2 יח"ד ללא תוספת שטח * 330,000 ₪/קל"ד * 0.25	= 165,000 ₪.
תוספת לקומה חמישית – 200 מ"ר * 3,500 ₪/מ"ר * 3%	= 21,000 ₪.
שטח בקווי הבניין בקומה החמישית – 30 מ"ר * 0.5 * 10% * 3,500 ₪/מ"ר	= 5,250 ₪.
סה"כ ההשבחה	- **191,250 ₪.**

8.6.2 עמדת המבקש – החלקה נשוא השומה נמכרה ביום 22.4.2009 תמורת 600,000 $ (הוצג העתק חוזה המכר). ניתן לבנות עליה 1,240 מ"ר אקווי. (כפי שמעריך שמאי המשיב), ולכן המחיר ששולם משקף שווי של 1,356 ₪/מ"ר מבונה. הגם שבנוסח הפרסום מצויין שמדובר בתוספת של 2 יח"ד, הרי שמספר יח"ד המבוקש הוא 12, לעומת 11 יח"ד המותרות (9 יח"ד + 2 יח"ד בשטח 75 מ"ר כ"א). מכיוון שאין מדובר בתוספת שטח אלא רק בתוספת יח"ד אחת, ההשבחה מוערכת בתוספת 25% לשווי מ"ר מבונה.

את ההשבחה בגין תוספת קומה ה' מעריך שמאי המבקש בתוספת של 2% לשווי מ"ר מבונה.

את ההשבחה להקלה בקו הבניין בקומה ה' מעריך שמאי המבקש לשטח של 30 מ"ר.

ההשבחה:	לתוספת יח"ד	– 100 מ"ר * 1,356 ₪ * 0.25	= 33,900 ₪.
	לתוספת קומה	- 200 מ"ר * 2% * 1,356 ₪	= 5,424 ₪.
	לקו בניין קומה ה'	- 30 מ"ר * 1,356 ₪ * 10% * 0.5	= 2,034 ₪.
	סה"כ השבחה להקלות		- **41,358 ₪.**

8.6.3 הכרעת השמאי המכריע –

שווי מקרקעין – הגם ששמאי המשיב הציג נתונים ראייתיים לשווי המקרקעין, הרי ששומתו מבוססת על שווי השונה מזה המתקבל מניתוחם. שמאי המבקש התבסס על העסקה שנכרתה בנשוא השומה. לדעתי, השווי של מ"ר מבונה,המתקבל מניתוח מחיר המכירה (כ-1,355 ₪), אינו עולה בקנה אחד עם מחירי מקרקעין בסביבה הקרובה במועד הקובע.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

בהתבסס על מכלול הנתונים שעמדו בפני, הגעתי לכלל דעה שהשווי של מ״ר מבונה בסביבה במועד הקובע הוא 2,800 ₪, ובנשוא השומה לאחר הפחתה של 15% בגין קיומו של בית הכנסת בסך 2,380 ₪.
אישור ההקלה מאפשר חלוקה טובה יותר של שטחי הבנייה בין הקומות, וזאת בעיקר בשל מאפייניה הפיזיים של החלקה ואילוצי התכנון הנובעים מצורתה הטרפזית.
לחלוקת שטחי הבנייה לחמש קומות יש השלכה על שטח הקומה החמישית, ומכאן על שטח מרפסת הגג הצמודה לחדרי היציאה לגג. להלן פרוט שטחי הבנייה האקווי. בכל אחד ממצבי התכנון:

קומה	מצב קודם			מצב חדש		
	שטח מ״ר	מקדם	שטח אקווי. מ״ר	שטח מ״ר	מקדם	שטח אקווי. מ״ר
קרקע	87.7	0.96	84.19	87.7	0.96	84.19
א׳	256.45	1	256.45	212.96	1	212.96
ב׳	256.45	1.02	261.58	206.74	1.02	210.87
ג׳	256.45	1.04	266.71	210.13	1.04	218.54
ד׳	256.45	1.06	271.84	210.13	1.06	222.74
ה׳	-----	-----	-----	199.05	1.08	214.97
חדרי גג	80	1.06	84.8	80	1.08	86.4
מרפסת גג	176	0.3	52.8	159	0.3	47.7
סה״כ			**1,278.37**			**1,298.37**

באומדן ההשבחה הבאתי בחשבון העקרונות והשיקולים כדלקמן:
(1) לא הובא בחשבון שטח הפרגולות הזהה בשני מצבי התכנון.
(2) מקדם השווי של מרפסת הגג משקף את מאפייני הבינוי במועד הקובע.
(2) לא הובאו בחשבון שטח הממדי״ם בשני מצבי התכנון, וההתייחסות היא לשטח עיקרי בלבד.
(3) שטחי הבנייה הם כמפורט בבקשה להיתר בנייה, ויתכן ויחולו בהם שינויים או תיקונים.
(4) הבאתי בחשבון תוספת של 5% בגין 2 יח״ד מעבר למותר בגין הפיכת שטחים שוליים לראשיים.
(5) הבאתי בחשבון עלות השיפוץ והשדרוג של בית הכנסת, וזאת מהטעם שבפרוטוקול הוועדה המקומית מיום 8.2.2009 מצוין בין היתר: מבנה בית הכנסת עפ״י התכנון ישופץ וישודרג.
עלות השיפוץ מוערכת על ידי בכ- 100,000 ₪.

שווי מצב קודם – 1,278.37 מ״ר אקווי. * 2,380 ₪ = 3,042,520 ₪.
שווי מצב חדש – (1,298.37 מ״ר אקווי. * 1.05 בגין תוספת יח״ד) * 2,380 ₪ = 3,244,630 ₪.
<u>ההשבחה</u> – (3,244,630 ₪ - 3,042,520 ₪) – 100,000 ₪ עלות שיפוץ ביהכנ״ס = **102,110 ₪.**

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

9. השומה

בהתבסס על העקרונות, השיקולים והתחשיבים שלעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה בגין אישורן של התכניות המפורטות להלן ומימוש זכויות בהיתר בנייה הכולל הקלות, היא כדלקמן:

התכנית	מועד קובע	השבחה	היטל ההשבחה
1273	2.7.1986	11,764 ₪	5,882 ₪ חמשת אלפים שמונה מאות שמונים ושניים ₪
14/2000	15.5.1992	110,874 ₪	55,437 ₪ חמישים וחמישה אלף ארבע מאות שלושים ושבעה ₪
2000 ד'	26.2.1997	5,674 ₪	2,837 ₪ אלפיים שמונה מאות שלושים ושבעה ₪
2000 א'	13.5.1999	60,368 ₪	30,184 ₪ שלושים אלף מאה שמונים וארבעה ₪
2000 ד1	27.10.2000	אין השבחה	אין היטל השבחה
הקלות	8.2.2009	102,110 ₪	51,055 ₪ חמישים ואחד אלף וחמישים וחמישה ₪

היטל ההשבחה צמוד כחוק.

הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מיקצועית) התשכ"ו – 1966 ועל פי תקני מועצת שמאי המקרקעין בישראל.

ניקי פרימו

מתכנן ערים ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

(-)

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il