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

28 מרץ 2016

שומה מכרעת

בעניין שבין:

ציפורה וידידיה ספרא – "המבקשים"

ע"י שמאי המקרקעין מר איתן שפיצר

לבין:

הועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק - "המשיבה"

ע"י שמאיי המקרקעין הה' נעמי קפלנר וארנון גולדברג

הנדון: המקרקעין בגוש 6124, חלקה 355, תת חלקה 3
רחוב מרים הנביאה 12, בני ברק
השבחה בגין אישור תכניות ומימוש זכויות במכר

1. מטרת השומה

מטרת השומה היא הכרעה במחלוקת בין הועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק (המשיבה), לבין הה' ציפורה וידידיה ספרא (המבקשים), לעניין עליית שווים של המקרקעין שבנדון הנובעת מאישורן של התכניות שיפורטו להלן, ומימוש זכויות במכר.

- **"עמדת המשיבה"** מפורטת בשומתם של שמאיי המקרקעין הה' נעמי קפלנר וארנון גולדנברג מיום 22.7.2015.

- **"עמדת המבקשים"** מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר איתן שפיצר מיום 10.11.2015.

לצורך עריכת שומתי המכרעת ביצעתי הפעולות הבאות:

1. ביום 19.11.2015 קיבלתי משמאי המבקשים את המסמכים הבאים: שומות הצדדים, נסח רישום, מפת מדידה של החלקה שבנדון, החלטה של ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז ת"א.
2. ביום 9.12.2015 קיבלתי את תגובת שמאיי המשיבה בכתב הכוללת התייחסות לנושאים שונים בשומת שמאי המבקשים, ואליה צורפו דוגמאות של היתרים לבניית סוכה.
3. ביום 6.1.2016 קיימתי דיון מקצועי בהשתתפות שמאי הצדדים ופרסמתי פרוטוקול.

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

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

2. מועד הביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 17.12.2015 ע"י שמאי המקרקעין מר מאיר רפאלין ממשרדי.

3. המועדים הקובעים

לתכנית בב/105/ב – 22.8.1980.

לתכנית בב/105/ד – 8.3.1985.

לתכנית בב/105/ד/2 – 16.3.2001.

לתכנית בב/105/ס/2 – 1.9.2005.

לתכנית בב/105/פ – 28.11.2005.

לתכנית בב/3010 – 22.6.2006.

להחלטת הוועדה המקומית לפי תקנה 13 – 22.9.2008.

4. פרטי המקרקעין

גוש : 6124.

חלקה : 355, תת חלקה 3.

שטח חלקה רשום : 671 מ"ר.

שטח רשום ת"ח 3 : 54.69 מ"ר.

מהות המקרקעין : דירה בקומה א' (עליונה) בבניין בן 2 קומות הכולל 4 יח"ד.

בעלות : מדינת ישראל בחכירה (ראה סעיף 7).

כתובת : רחוב מרים הנביאה 12, בני ברק.

5. תאור הנכס והסביבה

המקרקעין נשוא השומה מהווה דירת מגורים, המשמשת כגן ילדים, בקומה א' של בניין מגורים דו קומתי שכתובתו רחוב מרים הנביאה 12, שכונת הפועל המזרחי ג', בני ברק.

הסביבה : שכונת מגורים המאופיינת בעיקר בבתי מגורים בני 2 – 3 קומות מרביתם וותיקים, לצד מספר בתי מגורים חדשים בני 4 -5 קומות, לצד מוסדות חינוך ודת.

מתוחמת ברחובות הבאים: יהודה הנשיא בצפון, גורדון בדרום, חזון איש במזרח, בארי במערב.

רחוב מרים הנביאה פנימי ושקט בסביבה. חד סטרי לתנועת כלי רכב. מסתעף מרחוב חולדה הנביאה במערב ומסתיים ברחוב יעל במזרח.

הבניין הכולל את נשוא השומה ממוקם בצידו הדרומי של הרחוב, בסמוך למפגש שלו עם רחוב יעל.

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

החלקה והבנוי עליה: חלקה 355 בגוש 6124 בשטח רשום של 671 מ״ר. צורתה כמלבן בלתי רגולארי, ולו חזית צרה באורך של כ-24.17 מ׳ הפונה לרחוב מרים הנביאה, ועומק של כ-28.50 מ׳.
פני הקרקע משופעים ממזרח למערב.
על החלקה בנוי בית מגורים דו קומתי ותיק הכולל 4 יח״ד. מצבו הפיזי ירוד, ותואם בנין שנבנה בשנות הארבעים של המאה הקודמת. מפלס הכניסה מוגבה בכ-1 מ׳ ממפלס הרחוב הגובל.
2 דירות בקומת הקרקע ו-2 דירות בקומה א׳.
3 מתוך 4 הדירות (כולל נשוא השומה) אינן משמשות למגורים, אלא כגני ילדים.
השלד מבטון. קירות החוץ בלוקים מחופים טיח חלק. הגג מחופה רעפים.

נשוא השומה : מהווה דירת מגורים בקומה א׳ של הבניין, המשמשת בפועל כגן ילדים. הדירה היא המזרחית מבין 2 הדירות שבקומה א׳. מוגדרת כתת חלקה 3.
כוללת: 2 חדרים, מטבח, 2 חדרי שירותים (אחד מותאם לפעוטות), ומרפסת שנסגרה.
רמת הגימור בסיסית ביותר, ומצב התחזוקה משקף את גילה הפיזי.
פתח הכניסה לחלל גג הרעפים ממוקם בחדר המדרגות. תקרת הדירה רביץ.

גבולות החלקה בשלמות כדלקמן:
צפון – רחוב מרים הנביאה ומעברו בתי מגורים ותיקים בני 2 קומות, וכן בניינים חדשים בני 4 קומות.
דרום – בית מדרש המתנשא עד לגובה של 4 קומות.
מערב – בית מגורים ותיק בן 2 קומות.
מזרח – בית מגורים ותיק בן 2 קומות.

בסביבה פיתוח ותשתיות עירוניות מלאות.

6. המצב התכנוני

6.1 תכנית במצב קודם:

- **תכנית בב/105 א׳,** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1707 מיום 11.3.1971.

הייעוד : אזור מגורים ב׳.
זכויות הבנייה : 28% בקומה *2 קומות מעל ק״ע חלקית בשטח של עד 60% מקומה טיפוסית.
או לחילופין 25% לקומה * 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.
צפיפות : 12 יח״ד לדונם.
מגרש מינימאלי : 600 מ״ר.
מרפסות : שטחן לא יעלה על 30% משטח הבניין כולל סוכות.

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

6.2 תכניות במצב חדש:

- **תכנית בב/105/ב,** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2649 מיום 7.8.1980.

הייעוד : אזור מגורים ב'.
זכויות הבנייה : 35% בקומה *3 קומות מעל ק"ע + חדר גג בשטח 9 מ"ר ברוטו.
צפיפות : 12 יח"ד לדונם.
מגרש מינימאלי : 600 מ"ר.
מרתפים : עד 60% משטח המגרש לצרכי חניה ואחסנה.
סוכה פתוחה : עד 4.4 מ"ר לכל דירה.

- **תכנית בב/105 ד,** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3163 מיום 21.2.1985.

בהוראות התכנית נקבע שבבניינים בעלי גג שטוח השטח המרבי של היציאות לגג (ברוטו) לא יעלה על 23 מ"ר, והעליה לגג תהיה רק במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את חדרי הגג, ולא מחדר המדרגות הכללי של הבית.

- **תכנית בב/105 ג,** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4119 מיום 10.6.1993.

הוראות בדבר הרחבת דירות בבתים קיימים באוזר מגורים ב' עד ל-120 מ"ר (לאחר ההרחבה) בלא כל קשר לזכויות הבנייה. מותרת הרחבת דירות בלבד, ולא הוספת דירות חדשות. לא תותר כל בנייה בקומת העמודים המפולשת.

- **תכנית בב/105 ד/2,** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4967 מיום 1.3.2001.

בהוראות התכנית נקבע שבבניינים בעלי גג שטוח השטח המרבי של היציאות לגג (ברוטו) לא יעלה על 40 מ"ר כולל 5 מ"ר גרם מדרגות, או 50% משטחה העיקרי של הדירה. תותר בניית מצללות בשטח 1/3 משטח מרפסת הגג ובכל מקרה לא יותר מ-15 מ"ר.

- **תכנית בב/מק/ 105 ס/2,** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5427 מיום 17.8.2005.

הוראות התכנית מאפשרות הגדלת שטח הסוכה לכל דירה עד ל-8 מ"ר, הן בבנין קיים והן בבנין חדש. יותר קירוי של עד 2 מ"ר לצורך חפיפה בין הסוכות.

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 בב/מק/ 105/פ,** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5455 מיום 13.11.2005.

הוראות בדבר בניית דירות גג בבנייני מגורים חדשים, במקום חדרי יציאה לגג (35 מ״ר נטו לכל חדר גג), ובתוספת שטחים שלא נוצלו בקומות התחתונות. השטח העיקרי הממוצע של דירת הגג לא יפחת מ-85 מ״ר + 5 מ״ר שטחי שירות.
שטח הדירות בקומה שמתחת לדירות הגג לא יפחת מ-80 מ״ר, ומספרן לא יפחת משתיים.
תוספת של 2.5% בנייה לקומה כאשר בונים דירת הגג, וככל ונדרשת התקנת מעלית 5% נוספים.
מעל דירות הגג לא תותר בנייתם של חדרי יציאה לגג.

- **תכנית בב/מק/ 3010,** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5537 מיום 6.6.2006.

להלן עיקרי הוראות התכנית:
1. קביעת הוראות בינוי לבנייני מגורים חדשים: בניינים חדשים ייבנו ללא קומת עמודים מפולשת, ובהתאם לתשריט הבינוי המחייב.
2. קביעת הוראות בינוי בקומת הקרקע ובקומת המרתף: בקומת הקרקע תותר בניית דירת גן.
3. שינוי קו בניין אחורי מ-6 מ׳ ל-4.50 מ׳.
4. זכויות הבנייה: 35% לקומה, וסה״כ 105% ב-3 קומות + 6% + 2.5% עבור כל קומה נוספת, ובמקרה שבו מבוקשת דירת גג בקומה העליונה סה״כ 113.5% בנייה.

החלטה על פי תקנה 13 לתקנות התכנון והבנייה: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בני ברק, החליטה בישיבתה מס׳ 1432008 מיום 22.9.2008 כדלקמן:
בתכנית בב/105/ב נקבעו לבנייני המגורים אחוזי הבנייה כשטחים עיקריים למטרות עיקריות גרידא. ועדת המשנה מוסמכת לאשר שטחי שירות לשטחים אשר הייעוד והשימוש בהם על פי היתרי הבנייה הוא לחדרי מדרגות ו/או מעלית, בנוסף לאחוזי הבניה המותרים, ועל פי שיקול דעתה של הועדה המקומית, בשיעור של עד 8 מ״ר לכל יח״ד, ולא פחות מ-16 מ״ר.
בנוסף נקבעה מכסת שטחי השירות בקומת הקרקע (שישמשו כחדר מדרגות, לובי כניסה לבניין, חדר אשפה, חדר עגלות וביתן גז במידה ואין צובר תת קרקעי), ובשטח שלא יפחת מ-40 מ״ר ולא יעלה על 60 מ״ר עבור יח״ד הראשונות בבניין. בבניינים הכוללים מעל ל-8 יח״ד תוספת של 2 מ״ר בעבור כל יח״ד נוספת מעבר ל-8 הראשונות, ובתנאי שהשטח לא יעלה על 80 מ״ר.
היה ולא ניתן לנצל את סה״כ השטחים העיקריים + שטחי השירות במסגרת קווי הבניין המותרים בהוראות תכנית תקפה, לא ניתן יהיה לנייד את שטחי השירות שעפ״י החלטה זו בין קומות הבניין ו/או לעשות בשטחי השירות שימושים אחרים.
בקשה להיתר, הכוללת תוספת שטחי שירות כאמור בהחלטה זו, תידון ע״י ועדת המשנה ותאושר על ידה בעת הגשת בקשה להיתר בניה.
האישור מותנה בתשלום היטל 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

6.2 תיק בניין ורישוי

בארכיון המשיבה נמצא היתר בנייה מס׳ 716 שהונפק ביום 26.3.1946 לפיו הותרה בניית 10 בניינים הכוללים 4 יח״ד בכל בניין בשטח 142 מ״ר. חלקה 355 מוגדרת בהיתר הבנייה כמגרש מס׳ 5.

7. הזכויות במקרקעין

מהעתק נסח רישום מידע מפנקס הבתים המשותפים שהופק ביום 30.6.2015 באמצעות האינטרנט לצפייה בלבד, ושהועבר אלי ע״י שמאי המבקשים, עולים הפרטים הבאים:

גוש : 6124.

חלקה : 355.

שטח חלקה רשום : 671 מ״ר.

מספר תת חלקה : 3.

שטח רשום תת חלקה 3 : 54.69 מ״ר + 1/4 ברכוש המשותף.

בעלות רשומה : קרן קיימת לישראל בשלמות.

זכויות חכירה : ע״ש ספרא ציפורה וספרא ידידיה בחלקים שווים.

תקופת החכירה : מהוונת עד ליום 31.3.2052.

הערות אזהרה : קיימות שונות.

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 זכויות הקניין והשפעתן על השימוש הטוב והיעיל ושווי המקרקעין

8.1.1 עמדת המשיבה – שמאיי המשיבה סבורים שבכל אחד מהמועדים הקובעים השימוש הטוב והיעיל היווה הריסת הבניין הבנוי על החלקה, ומיצוי כל זכויות הבנייה שהותרו עליה. משכך, דעתם ששווי המקרקעין בכל אחד מהמועדים הקובעים אמור לשקף מגרש ריק מכל בינוי. הם הפחיתו 10% מהשווי בכל אחד מהמועדים הקובעים בגין הבעלות המשותפת.

8.1.2 עמדת המבקשים – עד שנת 2006 לא נמצא בשכונה ולו גם מקרה אחד שבו בית מגורים ותיק נהרס ובמקומו נבנה בית מגורים חדש, זאת למרות שכבר משנת 1971 מותר לבנות על החלקה בית מגורים הכולל 3 קומות, ובשנת 1981 זכויות הבנייה הוגדלו עד לכדי 105% וכן חדרי יציאה לגג.
בשנת 2006 הוגשה בקשה להריסת בית המגורים שכתובתו גורדון 15, ובניית בית מגורים חדש הכולל 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

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

הבניין הבנוי על החלקה שכתובתה מרים הנביאה 11 נבנה רק לפני 3 שנים.
שני הבניינים החדשים נבנו כשהם אינם כוללים מרתף חנייה.
הערה: הבנייה בשני הבניינים לעיל בוצעה לאחר ועל פי הוראות תמ"א 38. גם בחלקה שכתובתה רחוב גורדון 17 אמורה להתבצע בנייה על פי תמ"א 38, אך זו טרם החלה.

זה אך לאחרונה החליטה ועדת הערר המחוזית מחוז ת"א (ערר בב/5567/14 רחוב הגליל 7), שאין לאפשר מימוש זכויות על פי תמ"א 38 לחלק מבניין, אלא רק לבניין בשלמות (החלטת ועדת הערר צורפה למסמכי המבקשים).
עוד צורף למסמכי המבקשים תצהיר עו"ד שניסה לרכוש לפני מספר שנים את הדירה המערבית בקומה א', אולם הוא נסוג מכוונתו משהתברר לו שקיים קושי במימוש זכויות הבנייה.
מכל הטעמים לעיל, שמאי המבקשים סבור שערכי השווי בכל אחד מהמועדים הקובעים אמורים לשקף הפחתה של 20% בשל המורכבות הקניינית.
כמו כן הובאה דחייה עד למועד בו יתקיימו התנאים להריסת הבניין הקיים ומימוש מלוא זכויות הבנייה.

8.1.3 הכרעת השמאי המכריע – לא מצאתי ממש בעמדת שמאיי המשיבה לפיה בכל אחד מהמועדים הקובעים השימוש הטוב והיעיל היווה הריסת הבית הוותיק ובניית בית מגורים חדש תחתיו, תוך מימוש מלוא זכויות הבנייה.
ככל ועסקינן בבית מגורים שהוא בבעלות אחת, היה ממש בעמדתם. אולם הבעלות על המקרקעין במקרה דנן אינה יכולה להביא למסקנתם. בכדי להרוס את הבית הוותיק נדרשת הסכמה של כל 4 בעלי הזכויות הרשומים (4 תתי חלקות שכל אחת בבעלות אחרים). מצב זה לא התקיים במשך עשרות בשנים, ולא ניתן לצפות אם ומתי מצב זה יתקיים. יתכן שהוא יתקיים במועד קרוב, יתכן שהוא יתקיים במועד רחוק יותר ובעוד מספר שנים.
המבקשים, באמצעות השמאי מטעמם, הגישו לי תצהיר חתום ע"י עו"ד עקיבא שוורץ, ממנו אני למד שבשנת 2012 לערך, נעשה ניסיון לרכוש דירה אחרת באותה החלקה, אך העסקה לא יצאה לפועל מכיוון שכוונת הרוכש הפוטנציאלי היתה להרוס את הבניין ולבנות במקומו בית מגורים חדש. סירוב של יתר בעלי הזכויות בחלקה להרוס את הבניין מנע מהרוכש הפוטנציאלי לממש את כוונותיו, והוא נסוג מהכוונה לרכוש את הדירה.
שמאיי המשיבה הביאו בחשבון במניין שיקוליהם הפחתה של 10% בשווי המקרקעין בשל הבעלות המשותפת.
שמאי המבקשים הביא בחשבון במניין שיקוליו הפחתות בשווי בגין שני מרכיבים: (1) בעלות משותפת, (2) דחייה עד למועד בו יתקיימו התנאים להריסת הבית הקיים.
דעתי ששתי ההפחתות שהביא בחשבון שמאי המבקשים הן למעשה חופפות. ככל ותובא בחשבון דחייה עד להתקיים התנאים הפיזיים והכלכליים להריסת הבית הוותיק, הרי שבמועד בו מצב זה יתקיים אין להביא עוד בחשבון הפחתה לבעלות משותפת.

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

מצבו הפיזי של הבניין הבנוי על החלקה מחייב את הריסתו. הבניין נבנה בשנות ה-40 של המאה הקודמת, ומאז הוא כמעט ולא שופץ ולא בוצעו בו עבודות תחזוקה. הוא סובל מפחתים פיזיים רבים.

כנראה שלא בכדי 3 מתוך 4 יח״ד הבנויות אינן משמשות למגורים, אלא כגני ילדים.

לכך יש להוסיף גם את העובדה שהשטח הבנוי מהווה מיצוי חלקי בלבד של זכויות הבנייה. על פי היתר בנייה מס׳ 716 משנת 1946, השטח הבנוי שלו עומד על כ-142 מ״ר בקרוב. שטח זה מחולק בין 4 דירות (שכאמור 3 מתוכן משמשות כגני ילדים), וכבר במועד תחילתה של תכנית בב/105/ב (שנת 1980) שטחה של כל אחת מהן קטן יחסית גם לאותו מועד.
במועד זה ניתן היה לבנות על החלקה כ-660 מ״ר (105%) שטח עיקרי. למעלה מפי ארבעה מהשטח הבנוי בפועל.
העובדה שהבניין לא נהרס כבר בתחילת שנות ה-80 של המאה הקודמת אינה אומרת שהבנוי בפועל היווה לאורך השנים את השימוש הטוב והיעיל במקרקעין. השימוש ב-3 מתוך 4 הדירות כגני ילדים תומך במסקנה שהבנוי בפועל אינו מהווה את השימוש הטוב והיעיל במקרקעין. אם הדירות הקטנות היו משקפות את השימוש המיטבי בהן, הן היו ממשיכות לשמש למגורים ולא כגני ילדים.
דעתי שההיבט הקנייני הוא היותר מהותי במקרה זה. העובדה שלא ניתן לקבל את הסכמת כל בעלי הזכויות בחלקה להרוס את הבניין הישן והמוזנח, היא זו המונעת את הריסתו המתחייבת. משכך, שומתי המכרעת דנן תעוצב כך שבכל אחד מהמועדים הקובעים תובא בחשבון הפחתה של 25% בשווי המקרקעין בגין המשתנה הקנייני. בנסיבות המקרה, לא יהיה זה נכון להביא בנוסף גם דחייה.
השאלה היותר מהותית הטעונה בחינה, במקרה זה, היא האם גם באומדן שווי השוק של החלקה, על פי זכויות הבנייה שהוקנו לה בתכנית בב/105/א (המצב הקודם), יש להביא גם כן הפחתה של 25% בשל המורכבות הקניינית?
כאמור, על החלקה בנוי בית מגורים ששטחו הכולל עומד על כ-142 מ״ר. השימוש הטוב והיעיל על פי הוראות תכנית בב/105/א היה בחלופה של 3 קומות על עמודים (75% עיקרי) + 30% מרפסות הכוללות גם סוכות. בחלופה זו ניתן לבנות על החלקה כ-503.25 מ״ר שטח עיקרי (כולל חדרי מדרגות) + כ-151 מ״ר (30% מעיקרי) עבור מרפסות וסוכות.
כאשר השטח העיקרי שניתן לבנותו במצב הקודם (ללא מרפסות) עומד על יותר מפי 3.5 מהבנוי בפועל, המסקנה המתבקשת היא שכבר לפני תחילתה של תכנית בב/105 ב׳ השימוש הטוב והיעיל היווה הריסת הבנוי הקיים, ולכן את ההפחתה של 25% בשווי יש להביא גם בשווי במצב הקודם.
זו גם דעתם של שמאיי המשיבה, והראיה לכך היא שאת ההפחתה לבעלות משותפת הם ביצעו על ההשבחה, ולא על שווי המקרקעין. גישה זו כמוה כדחיית שווי המקרקעין הן במצב הקודם והן במצב החדש, והיא עולה בקנה אחד עם מסקנתי שגם טרם תחילתה של תכנית בב/105/ב השימוש הטוב והיעיל היווה את הריסת הבניין הוותיק. בהיבט התוצאתי, אין כל שוני האם ההפחתה מבוצעת על שווי המקרקעין בכל אחד ממצבי התכנון, או שהיא מיושמת על ההשבחה המחושבת, והתוצאה הסופית במקרה זה היא זהה. יתכנו מצבים בהם התוצאה אינה זהה.

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

8.2 ערכי שווי בכל אחד מהמועדים הקובעים

שמאיי הצדדים נסמכו בשומותיהם על מקורות מידע שונים (חוברות מקרקעין וערכם, עסקות השוואה), כמו גם על שומות מכריעות שנערכו ע"י שמאים מכריעים לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבנייה. להלן השוואה בערכי השווי של מ"ר מבונה אצל שמאיי הצדדים :

תכנית	המועד הקובע	שמאיי המשיבה	שמאי המבקשים
בב/105/ב'	22.8.1980	$ 200	$ 180
בב/105/ד'	8.3.1980	$ 300	$ 270
בב/105/ד'2	16.3.2001	₪ 2,900	₪ 2,610
בב/105/ס'2	1.9.2005	₪ 3,500	₪ 3,070
בב/105/פ'	28.11.2005	₪ 3,500	₪ 3,070
בב/מק/3010	22.6.2006	₪ 3,500	----
תקנה 13	22.9.2008	₪ 3,900	----

הערה: ערכי השווי אצל שמאיי המשיבה הם לפני הפחתה לבעלות משותפת, וערכי השווי הבסיסיים אצל שמאי המבקשים כבר משקפים את הפחתה להיבט הקנייני, ולפני הפחתה נוספת למיקום.

כפי המשתמע לעיל, המחלוקת בין שמאיי הצדדים אינה בערכי השווי הבסיסיים, אלא בהפחתות בגין ההיבט הקנייני. למעשה, שמאי המבקשים מצדד בערכי השווי הבסיסיים אצל שמאיי המשיבה, להוציא העובדה שהוא הביא בחשבון גם הפחתה של כ-10% בשווי בשל קירבה למבני ציבור.

העיר בני ברק מאופיינת בריבוי מבני ציבור, ולא בהכרח הסמיכות אליהם פוגעת בשווי. הסמיכות לבית כנסת או לישיבה לעיתים אף מעלה את השווי. משכך, אינני מקבל את ההפחתה למיקום שהביא בחשבון שמאי המבקשים, ובמיוחד נוכח העובדה שבבניין הכולל את נשוא השומה פועלים 3 גני ילדים.

ערכי השווי בשומתו המכרעת של עמיתי מר שמואל רוזנברג, שנערכה למקרקעין בגו"ח 6124/257 רחוב מוהליבר 12 – 14, מלמדים שערכי השווי אצל שמאיי המשיבה נוטים לצד הזהיר, והגם שכך החלטתי לאמצם:

תכנית	המועד הקובע	שווי מ"ר מבונה
בב/105/ב'	22.8.1980	$ 200
בב/105/ד'	8.3.1980	$ 300
בב/105/ד'2	16.3.2001	₪ 2,900
בב/105/ס'2	1.9.2005	₪ 3,500
בב/105/פ'	25.11.2005	₪ 3,500
בב/מק/3010	22.6.2006	₪ 3,500
תקנה 13	22.9.2008	לא רלוונטי

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 השבחה לתכנית בב/105/ב'

8.3.1. עמדת המשיבה – להלן תחשיב ההשבחה:

תאור	שטח מ"ר	מקדם	שטח אקווי.
מצב קודם לפי תכנית בב/105 א'			
ז.ב. ב-3 קומות עיקרי בניכוי חד"מ	431.25	1	431.25 מ"ר
מרפסות לפי 30%	129.38	0.5	64.69 מ"ר
סה"כ			495.94 מ"ר
מצב חדש לפי תכנית בב/105 ב'			
ז.ב. ב-3 קומות עיקרי בניכוי חד"מ	632.55	1	632.55 מ"ר
סוכות	35.20	0.4	14.1 מ"ר
חדרי יציאה לגג בניכוי חד"מ	12	1.1	13.20 מ"ר
סה"כ			659.83 מ"ר
ההשבחה			
תוספת שטח אקווי. להשבחה			163.89 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			200 $
ההשבחה לחלקה בשלמות			180.28 ₪
לאחר הפחתה של 10% לבעלות משותפת			162.25 ₪
ההשבחה לחלק המבקשים (1/4)			40.56 ₪

.

8.3.2 עמדת המבקשים – להלן תחשיב ההשבחה:

תאור	שטח מ"ר	מקדם	שטח אקווי.
מצב קודם לפי תכנית בב/105 א'			
ז.ב. ב-3 קומות עיקרי	503.25	1	503.25 מ"ר
מרפסות לפי 30%	150.975	0.8	120.78 מ"ר
סה"כ			624.03 מ"ר
מצב חדש לפי תכנית בב/105 ב'			
ז.ב. עיקריות	704.55 מ"ר	1	704.55 מ"ר
עליות גג בשימוש מוגבל	12 מ"ר	0.8	9.6 מ"ר
מרפסת גג	207.85 מ"ר	0.2	41.57 מ"ר
סוכות	35.2 מ"ר	0.4	14.08 מ"ר
סה"כ			728.23 מ"ר (הסיכום שגוי צ"ל 769.8 מ"ר – נ.פ.)
ההשבחה			
תוספת שטח אקווי. להשבחה			104.20 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			180 $
ההשבחה לחלקה בשלמות			18,756 $
לאחר דחייה ל-25 שנה ב-6% לשנה מקדם 0.233			4,370 $ * 0.0055 ₪/$ = 24.035 ₪
ההשבחה לחלק המבקשים (1/4)			6.01 ₪ (צ"ל 8.40 ₪ - נ.פ.).

8.3.3 הכרעת השמאי המכריע – אני סבור שהתועלת מסוכה עולה על זו שממרפסת בלתי מקורה וללא קירות צד, או לכל הפחות שווה לה. אני מקבל את אופן חישוב זכויות הבנייה אצל שמאיי המשיבה, שהפחיתו את חדרי המדרגות. בסעיף 37.ב. להוראות התכנית נכתב מפורשות ששטח חדר המדרגות כלול בשטח הבניין.

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

כך גם אינני מקבל את טענת שמאי המבקשים כי השימוש בחדר היציאה לגג הוא מוגבל. הוא אינו מוגבל. על פי הצפיפות המותרת ניתן לתכנן על החלקה 8 יח״ד בשלוש קומות. משכך, בקומה העליונה יתוכננו לכל הפחות 2 דירות, ולכן ניתן להצמיד להן 2 חדרי יציאה לגג בשטח 9 מ״ר ברוטו כ״א. השווי של מ״ר מבונה במועד הקובע מגלם כבר את השטח ברוטו, כולל גרם המדרגות הפנימי.

תאור	שטח מ״ר	מקדם	שטח אקווי.
מצב קודם לפי תכנית בב/105 א׳			
ז.ב. ב-3 קומות עיקרי	431.25	1	431.25 מ״ר – ללא חדר מדרגות
מרפסות לפי 30%	129.38	0.5	64.69 מ״ר
סה״כ			495.94 מ״ר
מצב חדש לפי תכנית בב/105 ב׳			
ז.ב. ב-3 קומות עיקרי	632.55	1	632.55 מ״ר – ללא חדר מדרגות
סוכות	35.20	0.5	17.60 מ״ר
2 חדרי יציאה לגג	18	1.2	21.60 מ״ר
סה״כ			671.75 מ״ר
ההשבחה			
תוספת שטח אקווי. להשבחה			175.81 מ״ר
שווי מ״ר מבונה			200 $
ההשבחה לחלקה בשלמות			35,162 $ * 0.0055 ₪/$= 193.39 ₪
לאחר הפחתה של 25% לבעלות משותפת			145.04 ₪
ההשבחה לחלק המבקשים (1/4)			**36.26** ₪

8.4 השבחה לתכנית בב/105/ד׳

8.4.1. עמדת המשיבה – שמאיי המשיבה הביאו בחשבון כי ניתן היה לתכנן על החלקה 3 חדרי יציאה לגג. להלן אומדן ההשבחה בשומתם:

חדרי גג במצב הקודם	27 מ״ר (*)	1.1	29.70 מ״ר אקווי.
חדרי גג במצב החדש	69 מ״ר	1.2	82.80 מ״ר אקווי.
תוספת שטח אקווי. להשבחה			53.10 מ״ר
שווי מ״ר מבונה			300 $
ההשבחה לחלקה בשלמות			12,680 ₪
לאחר הפחתה של 10% לבעלות משותפת			11,412 ₪
ההשבחה לחלק המבקשים (1/4)			**2,853**₪

(*) אין התאמה בין התחשיב בסעיף זה לבין תחשיב ההשבחה לתכנית הקודמת – נ.פ.

8.4.2 עמדת המבקשים – שמאי המבקשים אמד את ההשבחה בהביאו בחשבון את האפשרות להגדיל את חדרי היציאה לגג ב-42 מ״ר, וכמפורט להלן:

תוספת של 42 מ״ר חדרי יציאה לגג * 270 $/מ״ר * 0.796 ₪/$ * 0.311 מקדם דחייה * 25% חלק המבקשים = **16.71** ₪.

הערת השמאי המכריע – בתחשיב לעיל נפלה טעות חישובית.

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

8.4.3 הכרעת השמאי המכריע – עקרונות התחשיב אצל שמאיי המשיבה מלמדים כי מסקנתי בסעיף הקודם, לעניין מספר חדרי היציאה לגג, היתה נכונה. למועד תחילתה של התכנית הם הביאו בחשבון שניתן לתכנן 3 חדרי יציאה לגג, ולא שני חדרי יציאה אחד לגג כפי הערכתם בתכנית הקודמת.
דעתי שכל עוד הצפיפות המותרת לא השתנתה, ומספר יח״ד הכולל נותר על 8, גם מספר חדרי היציאה לגג לא אמור לעלות על שניים. מקדם התועלת מחדר היציאה לגג במצב החדש היא נמוכה יותר מזו שבמצב הקודם, מהטעם שהגדלת שטחו של חדר היציאה לגג באה על חשבון הקטנת שטח מרפסת הגג.
מכיוון שכל יתר המשתנים נותרו זהים, ורק השטח של חדרי היציאה לגג גדל, ניתן לאמוד את ההשבחה רק בגין שינוי תכנוני זה (״הדלתא״), ללא צורך להעריך את שווי המקרקעין בשלמותם, וכמפורט:
שטח אקווי. במצב הקודם: 18 מ״ר * מקדם 1.2 = 21.6 מ״ר.
שטח אקווי. במצב החדש: (46 מ״ר * מקדם 1.2) – (28 מ״ר * 0.25 הפסד מרפסת גג) = 48.2 מ״ר.
<u>ההשבחה</u> – (48.2 מ״ר – 21.6 מ״ר) * 300 $/מ״ר * 0.796 ₪/$ * 0.75 הפחתה למושעא * 25% חלק המבקשים = **1,191 ₪.**

8.5 השבחה לתכנית בב/105/ד/2

8.5.1. עמדת המשיבה – שמאיי המשיבה הביאו בחשבון כי ניתן היה לתכנן על החלקה 3 חדרי יציאה לגג, ומשכך אומדן ההשבחה אצלם הוא כדלקמן:

חדרי גג במצב הקודם	69 מ״ר	1.2	82.80 מ״ר אקווי.
חדרי גג במצב החדש	105.43 מ״ר	1.2	127 מ״ר אקווי.
תוספת שטח אקווי. להשבחה			43.70 מ״ר
שווי מ״ר מבונה			2,900 ₪
ההשבחה לחלקה בשלמות			126,759 ₪
לאחר הפחתה של 10% לבעלות משותפת			114,083 ₪
ההשבחה לחלק המבקשים (1/4)			**28,521** ₪

8.5.2 עמדת המבקשים – שמאי המבקשים אמד את ההשבחה בהביאו בחשבון את האפשרות להגדיל את חדרי היציאה לגג ב-51 מ״ר, וכמפורט להלן:
תוספת של 51 מ״ר חדרי יציאה לגג * 2,610 ₪/מ״ר * 0.792 מקדם דחייה * 25% חלק המבקשים = **20,874 ₪.**
הערת השמאי המכריע – בתחשיב לעיל נפלה טעות חישובית.

8.5.3 הכרעת השמאי המכריע – בהמשך לאמור בשני הסעיפים הקודמים, וכל עוד הצפיפות המותרת לא השתנתה, ומספר יח״ד הכולל נותר על 8, גם מספר חדרי היציאה לגג לא אמור לעלות על שניים.
במועד תחילתה של התכנית, התועלת מחדרי הגג גבוהה יותר מאשר בשנים עברו, וגם כאן יש להביא בחשבון שהגדלת שטחם של חדרי היציאה לגג באה על חשבון הקטנת שטח מרפסות הגג.

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

מכיוון שכל יתר המשתנים נותרו זהים, ורק השטח של חדרי היציאה לגג גדל, ניתן לאמוד את ההשבחה רק בגין שינוי תכנוני זה ("הדלתא"), ללא צורך להעריך את שווי המקרקעין בשלמותם, וכמפורט:

שטח אקווי. במצב הקודם: 46 מ"ר * מקדם 1.3 = 59.8 מ"ר.

שטח אקווי. במצב החדש: (80 מ"ר * מקדם 1.3) – (34 מ"ר הפסד מרפסת גג * 0.25) = 95.5 מ"ר.

<u>ההשבחה</u> – (95.5 מ"ר – 59.8 מ"ר) * 2,900 ₪/מ"ר * 0.75 הפחתה למושעא * 25% חלק המבקשים = **19,412 ₪.**

8.6 השבחה לתכנית בב/105/ס/2

8.6.1. עמדת המשיבה – התכנית מאפשרת הגדלת שטח הסוכות הדירתיות. בהתבסס על היתרי בנייה שהונפקו במקומות שונים בעיר (דוגמאות הוצגו) משתמע שהסוכות מהוות המשך ישיר של חדרי המגורים בדירה, הן מקורות לחלוטין באופן המאפשר הסרת הקירוי בחג הסוכות. מטעם זה תרומתן לשווי המקרקעין היא מהותית, וגבוהה יותר מזו המוערכת ע"י שמאי המבקשים.

סוכות במצב הקודם	35.20 מ"ר	0.4	14.08 מ"ר אקווי.
סוכות במצב החדש	64 מ"ר	0.6	38.40 מ"ר אקווי.
תוספת שטח אקווי. להשבחה			24.32 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			3,500 ₪
ההשבחה לחלקה בשלמות			85,120 ₪
לאחר הפחתה של 10% לבעלות משותפת			76,608 ₪
ההשבחה לחלק המבקשים (1/4)			**19,152** ₪

8.6.2 עמדת המבקשים – במועד תחילתה של התכנית, גם שמאי המבקשים סבור שאין להביא בחשבון עוד דחייה, אלא רק הפחתה לבעלות רבים. התועלת מסוכה דירתית במצב הקודם מוערכת במקדם 0.4, ובמצב החדש שטח הסוכות גדל ב-32 מ"ר במקדם 0.5.

תוספת של 32 מ"ר אקווי. סוכות * 3,070 ₪/מ"ר * 0.8 לבעלות רבים * 25% חלק המבקשים = **19,648 ₪.**

הערה השמאי המכריע – בתחשיב נפלה טעות, והשטח האקווי. במצב הקודם לא הופחת.

8.6.3 הכרעת השמאי המכריע – מהיתרי הבנייה שהוצגו לי ע"י שמאיי המשיבה אני מסיק כי התועלת מהסוכות הדירתיות במצב החדש היא גבוהה יותר מזו שבמצב הקודם, שהוערכה בסעיף 8.3.3 לעיל במקדם 0.5.

סוכות במצב הקודם	35.20 מ"ר	0.5	17.60 מ"ר אקווי.
סוכות במצב החדש	64 מ"ר	0.6	38.40 מ"ר אקווי.
תוספת שטח אקווי. להשבחה			20.80 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			3,500 ₪
ההשבחה לחלקה בשלמות			72,800 ₪
לאחר הפחתה של 25% לבעלות משותפת			54,600 ₪
ההשבחה לחלק המבקשים (1/4)			**13,650** ₪

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

8.7 השבחה לתכנית בב/105/פ'

8.7.1. עמדת המשיבה – דירת הגג באה בנוסף למספר הדירות שבנייתן הותרה קודם לכן. האיחוד של חדרי היציאה לגג לדירת גג תורמת לשווי המקרקעין בהיבטים הבאים: (1) ביטול גרמי המדרגות הפנימיים, (2) מאפשרת תכנון של 2 דירת גג מטיפוס פנטהאוז במקום 3 חדרי יציאה לגג.

המרת חדרי יציאה לגג + תוספת צפיפות	105 מ"ר	0.4	42 מ"ר אקווי.
תוספת של 7.5% לזכויות הבנייה	50.33 מ"ר	1	50.33 מ"ר אקווי.
סוכה נוספת	8 מ"ר	0.6	4.80 מ"ר אקווי.
ממ"ד נוסף	12 מ"ר	0.9	10.80 מ"ר אקווי.
תוספת שטח אקווי. להשבחה			107.93 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			3,500 ₪
ההשבחה לחלקה בשלמות			377,738 ₪
לאחר הפחתה של 10% לבעלות משותפת			339,964 ₪
ההשבחה לחלק המבקשים (1/4)			**84,991** ₪

8.7.2 עמדת המבקשים – להלן אומדן ההשבחה כפי הערכתו של שמאי המבקשים:

תוספת של 7.5% בנייה	50.33 מ"ר אקווי.
המרת חדרי יציאה לגג לדירות גג: 35 מ"ר * 3 חד' * מקדם 0.2	21 מ"ר אקווי.
תוספת סוכה בניכוי מרפסת גג	3.2 מ"ר אקווי.
סה"כ שטח אקווי. נוסף לחישוב ההשבחה	74.53 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	3,070 ₪
ההשבחה לאחר הפחתה של 20% למושעא	183,045 ₪
ההשבחה לחלק המבקשים (1/4) – התחשיב שגוי במעט בשל עיגול מספרים	**45,758** ₪

8.7.3 הכרעת השמאי המכריע – בשומות מכריעות רבות שערכתי, בערים שונות בארץ, הבעתי דעתי שהתועלת מדירת דופלקס גג נמוכה יותר מזו שמדירת גג מטיפוס פנטהאוז.

שטח קומה טיפוסית עומד על כ-235 מ"ר. המרפסות הצמודות לחדרי היציאה לגג במצב הקודם הן בשטח מקורב של כ-96 מ"ר (235 מ"ר שטח קומה – 80 מ"ר חדרי יציאה לגג – 59 מ"ר גג כרכוש משותף).

לאחר תחילתה של התכנית, ניתן להמיר את חדרי היציאה לגג לדירת גג מטיפוס פנטהאוז, ולצורך בנייתה נוספו עוד 7.5% בנייה שטח עיקרי (כ-50 מ"ר), וכן סוכה נוספת וממ"ד נוסף. משמע, שטח דירת הגג יעמוד על כ-150 מ"ר (80 מ"ר מאיחוד חדרי היציאה לגג + 50 מ"ר זכויות בנייה נוספות + 8 מ"ר סוכה + 12 מ"ר ממ"ד). כאשר בקומת הגג בנויה דירת מגורים בודדת, אין עוד צורך להותיר 25% משטח הגג לשימוש כלל הדיירים. את המתקנים והמערכות ניתן להציב על גג דירת הגג, שכן מעליה לא ניתן להוסיף עוד חדר יציאה לגג. משכך לדירת הגג תהיה צמודה מרפסת גג בשטח של כ-85 מ"ר (235 מ"ר – 150 מ"ר).

מקדמי התועלת מחדרי היציאה לגג יוצגו כאן באופן שונה, ולצורך השוואתם לאלה שבדירת פנטהאוז.

שטח אקווי. במצב הקודם: (80 מ"ר חדרי יציאה לגג * 1) +(96 מ"ר מרפסות גג * 0.3) = 108.8 מ"ר.

שטח אקווי. במצב חדש: (150 מ"ר * 1.15 מקדם תועלת מדירת פנטהאוז) + (85 מ"ר מרפסת גג * 0.4 מקדם המבטא פרטיות) = 206.5 מ"ר.

ההשבחה – (206.5 מ"ר – 108.8 מ"ר) * 3,500 ₪/מ"ר * 0.75 מושעא * 25% חלק המבקשים = **64,116 ₪.**

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

8.8 השבחה לתכנית בב/מק/3010

8.8.1. עמדת המשיבה – שמאיי המשיבה טוענים שערכו את אומדן ההשבחה בהתבסס על העקרונות בשומתה המכרעת של השמאית המכריעה גב' גבע בלטר (גו"ח 6188/374), וזאת בגין התוספת לשווי המקרקעין הנובעת מהאפשרות לתכנן דירת גן, ובניכוי העלות העודפת הכרוכה בהסדרת החניה במרתף. להלן תחשיב ההשבחה:

תאור	שטח מ"ר	מקדם	שטח אקווי.
רכיבי ההשבחה			
זכות לדירת גן	134.2	0.3	40.26 מ"ר
תוספת 6% ז.ב.	40.26	1	40.26
סה"כ			80.52 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			3,500 ₪
ההשבחה הגולמית			281,820 ₪
עלויות עודפות להקמת מרתף חניה			
עלות 9 מקומות חניה	315 מ"ר	1,650 ₪/מ"ר	519,750 ₪
עלות חניה עילית	315 מ"ר	800 ₪/מ"ר	252,000 ₪ -
העלות העודפת			267,750 ₪
ההשבחה			
ההשבחה הגולמית בניכוי עלויות עודפות			14,070 ₪ לחלקה בשלמות
לאחר הפחתה של 10% לבעלות משותפת			12,633 ₪
ההשבחה לחלק המבקשים (1/4)			**3,166** ₪

8.8.2 עמדת המבקשים – שמאי המבקשים טוען שבכל השומות המכריעות, שנערכו בגין אישור התכנית, הגיעו השמאים המכריעים למסקנה שהיא לא תרמה לשוויים של המקרקעין (ראה: שומת מר יצחק ברמן רח' חנה סנש 7, שומת מר אייל יצחקי רח' גורדון 10, שומת גב' דורית פריאל רחוב גורדון 22, שומת גב' לבנה אשד רח' גולומב 17, שומת גבע גבע בלטר רח' יצחק שדה 5).

לדעתו, גם התחשיב שערכו שמאיי המשיבה תומך בעמדתם של השמאים המכריעים, שכן מסקנתם היא שההשבחה לחלקה בשלמות עומדת על 14,070 ₪, לפני הפחתה לבעלות משותפת. ככל ועלות ההקמה של חניה תת קרקעית תהיה גבוהה במעט מהערכתם של שמאיי המשיבה (כאמור 1,650 ₪/מ"ר), ויבואו בחשבון גם עלויות נוספות מעבר לעלות הבנייה הישירה (אגרות בנייה והיטלי פיתוח), הרי שגם לגישתם ההשבחה תתייתר.

ומעבר לכך, על פי הוראות התכנית יש להפריש בחזית החלקה שטח שישמש דרך/מדרכה, והדבר מביא להקטנת שטח החצר.

ההשבחה – **אין השבחה.**

8.8.3 הכרעת השמאי המכריע – אין לי אלא להצטרף לעמדת עמיתי השמאים המכריעים, והנתמכת במשתמע גם משומתם של שמאיי המשיבה עצמם. ככל וגם אלה האחרונים סבורים שהסדרת החנייה במרתף מהווה עלות עודפת ובלתי מכוסה, הרי שכל שינוי – ולו המזערי ביותר – באומדן עלויות ההקמה של המרתף, היה מביא אותם בהכרח למסקנה שהתכנית לא תרמה לשווי המקרקעין.

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

על החלקה מותרת בנייה של 112.5% (105% + 7.5%), ובהנחה מחמירה שהשווי של כל מ״ר מבונה זהה (והדבר אינו מדויק מכיוון שהשווי של מ״ר מבונה בדירות הגג הוא גבוה יותר) הרי ששווי החלקה במועד הקובע, כריקה פנויה וזמינה לבנייה, עומד על לכל הפחות על כ-2,650,000 ₪ במקורב. ההשבחה המוערכת על ידם היא בסך 12,600 ₪, המהווה פחות ממחצית האחוז מהשווי הכולל.
אני סבור שעדיף היה אילו המשיבה לא היתה דורשת כלל תשלום היטל השבחה בגין אישור התכנית, ככל ומדובר בערכים כספיים כה זעומים ובמחירי שנת 2006 (לא מדובר בערכים היסטוריים), ובמיוחד לאחר ששמאים מכריעים רבים קבעו שלא חלה השבחה בגין אישור התכנית.

8.9 השבחה הנובעת מההחלטה להוסיף שטחי שירות על פי תקנה 13

8.9.1. עמדת המשיבה – תקנה 13 מאפשרת המרה של 72 מ״ר חדרי מדרגות והפיכתם לשטח שניתן לנצלו למטרות עיקריות. באומדן ההשבחה לתכנית בב/105 ב׳ שטח חדרי המדרגות לא הובא בחשבון, ולכן הלכה למעשה הם נוכו מתחשיב ההשבחה. לכן, בעת אישור תקנה 13, משהתווסף שטח לחדר המדרגות, הרי שהוא ״משחרר״ את אותם שטחים עיקריים חדשים שלא מומשו ו״נתפסו״ ע״י חדר המדרגות.
ההשבחה – 72 מ״ר * 3,900 ₪/מ״ר * 0.9 לבעלות רבים * 25% חלק המבקשים = **63,180 ₪.**

8.9.2 עמדת המבקשים – שמאי המבקשים נסמך בשומתו על שומתי המכרעת, שנערכה למקרקעין בגו״ח 6192/737, ולדעתו אין השבחה בגין החלטת המשיבה (ראה החלטתי בסעיף הבא).

8.9.3 הכרעת השמאי המכריע – אכן, ערכתי שומה מכרעת למקרקעין בגו״ח 6197/737, ובה פרטתי את עמדתי באשר לחבות בהיטל השבחה לאחר שהמשיבה קיבלה את ההחלטה לפי תקנה 13.
בשל חשיבות הנושא, אשוב ואציג את עמדתי בשנית.
אין ולא יכולה להיות מחלוקת כי בשעה שוועדה מקומית מקבלת החלטה שעניינה ורוחה הוא כפי ההחלטה שקיבלה המשיבה על פי תקנה 13 לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים), יש בה משום תרומה לשווי המקרקעין היוצרת השבחה הן ״בדרך המלך״ והן ״בדרך אחרת״.
החלטה ברוח זו מאפשרת, הלכה למעשה, להסב שטחים עיקריים לשטחים למטרות שירות. במקום שתכנון בית המגורים יהיה כזה שחלק מזכויות הבנייה העיקריות ייוחדו לשימושים כגון חדר מדרגות, מעלית, לובי וכיוצא באלה, ההחלטה מאפשרת להוסיף שטחי בנייה למטרות הללו, אך הם אינם מוגדרים עוד כשטח עיקרי, אלא כשטח למטרות שירות.
יש בכך גם תוספת/המרת זכויות בנייה, וגם שיפור באפשרויות התכנון.
מכאן, שקבלת ההחלטה ברוח זו תורמת בהכרח לשוויים של המקרקעין.
השאלה מהותית העומדת לבחינה היא מתי קמה החבות בהיטל ההשבחה. האם במועד בו קיבלה המשיבה את החלטתה, או במועד המימוש בהיתר הבנייה.
<u>החלטת וועדה איננה תכנית.</u> על פי הדין, החבות בהיטל השבחה מתגבשת במועד אישור תכנית, והמועד הקובע לאומדן ההשבחה הוא מועד תחילתה.

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

תקנה 13(ב) – נשוא הדיון בסעיף זה - ממנה שאבה הוועדה המקומית סמכותה, קובעת כי ככל ונקבעו בתכניות שהופקדו או אושרו לפני תחילתן של התקנות, שטחים מותרים לבניה או אחוזי בניה ללא פירוט אופן חישובם, יראו את השטחים כשטחים למטרות עיקריות, וניתן יהיה להוסיף עליהם שטחי שירות, כפי קביעתה והחלטתה של הוועדה המקומית, וכפי שהתקיים בפועל במקרה דנן.

כב' השופטת דורנר בהחלטה קצרה, **ברע"א 99/8538 סמפלסט בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה קריית- גת**, דחתה את בקשת רשות הערעור וקבעה, כי בסיטואציה זו קמה חבות בהיטל השבחה:

"מקום בו השתמשה הוועדה בסמכויותיה על פי תקנה 13 (ב), והרחיבה את זכויות הבנייה, כפי שאכן נעשה בעניינו, יש לשלם היטל השבחה כדין".

החלטת בית המשפט נתקבלה למרות שבכדי שיוטל היטל השבחה על פעולה תכנונית חייבים להתקיים שני תנאים במצטבר : ראשית, יש צורך שתתרחש השבחה במקרקעין ושנית, עליית השווי צריכה להיגרם עקב אישורה של תכנית, מתן הקלה או שימוש חורג - הא ותו לא. ולמרות כל אלה כב' השופטת דורנר קבעה, כי:

"החלטת הוועדה שינתה את התכנית המקורית, בכך שהפכה חריג שהותר על-פי התכנית המקורית לכלל. שכן, לאחר ההחלטה, כל אימת שמדובר בבנייה למטרות משניות, שאינן כלולות באחוזי הבנייה הקיימים, הותרה תוספת של 15 אחוז, מבלי להיזקק לאישורים חריגים. מובן, אם-כן, שהחלטת הוועדה הביאה להרחבת זכויות ניצול המקרקעין שנקבעו בתכנית המקורית, ומכאן – להשבחת המקרקעין."

בפסיקות מאוחרות יותר, כגון עשא (י-ם)8/2 *הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' פלפון סנטר בע"מ* נקבע כי:

"במציאות משפטית זו, החלטת וועדה מקומית בדבר תוספת שטחי שירות מהווה מקור חוקי לחיוב בהיטל השבחה. התכנית המשביחה עיגנה בחובה את הוספת שטחי השרות ולמעשה במסגרתה מימשה הוועדה את סמכותה לפי תקנה 13 בה עסקינן."

סוגיה מורכבת זו זכתה לאחרונה להתייחסות ברע"א *הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון.*

השאלה העיקרית בה דן בית המשפט העליון היתה, מה דינן של זכויות בניה שאישורן, לצורך החיוב בהיטל השבחה, מותנה בהחלטה נוספת ומאוחרת יותר של הוועדה המקומית, בדיוק כפי נוסח החלטת הוועדה המקומית במקרה דנן.

כב' השופט עמית, בהחלטה ארוכה ומנומקת, יצר קונסטרוקציה משפטית/כלכלית חדשה, תוך שהוא "מתקן" בעדינות את הפרשנות שניתנה לפסק דין סמפלסט וכדלקמן:

"קריאה זהירה של פסק דינו של בית המשפט המחוזי בעניין סמפלסט מעלה כי החלטת הוועדה לא נעשתה בהליכי שינוי תכנית, אלא בגדר החלטה גרידא של הוועדה. למרות זאת, השופטת דורנר משתמשת בהחלטתה במילים שינוי בתכנית ודומה כי עקב כך הגיעה למסקנה אליה הגיעה. לביקורת על פסק הדין בעניין סמפלסט ראו: גד ויסקינד "היטל השבחה מכח התקנות, האמנם?" מקרקעין ד(5) 65 (2005) (להלן: ויסקינד). המחבר מצביע על כך שבאותה עת לוועדה המקומית לא הייתה סמכות לאשר תכנית או לשנותה. לשיטתה זו של השופטת דורנר, שסברה כי מדובר בשינוי בתכנית, הרי שמסקנתה

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

הסופית דווקא עומדת לרועץ לשיטת הוועדה והיועמ"ש, באשר ממנה עולה כי "השינוי בתכנית" כשלעצמו, מהווה השבחה, נוכח אפשרויות הניצול של המקרקעין ללא צורך באישור נוסף וחריג (אציין כי הקטע המודגש דלעיל לא צוטט בעמדת היועמ"ש – י"ע). דהיינו, השופטת דורנר ראתה כהשבחה וכאירוע מס את השינוי בתכנית שגרם לכך שתוספת שהייתה כפופה לאישור חריג, הפכה לזכות מוקנית בתכנית. כך גם בעניננו, עצם הטמעת הזכויות בתכנית, גרמה לכך שבקשה להיתר לאישור הזכויות בתכנית היא בקשה תואמת תב"ע, בבחינת זכויות שהוקנו כבר בעת אישור התכנית, ללא צורך בהליך של הקלה לפי החוק."

בסופו של יום, קבע בית המשפט העליון כי אירוע ההשבחה הוא אחד (אישור התכנית) ואילו מימוש הזכויות הוא דו שלבי (בעת מכירה ובעת הוצאת היתר הבניה).

את חלוקת תשלום היטל ההשבחה – בין המכירה לבין היתר הבנייה – הותיר בית המשפט בידיו ולשיקול דעתו המקצועי של שמאי המקרקעין.

ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז צפון (יו"ר עו"ד דרור אפרת לביא) בערר 8113/11 *דבורה לוי נ' הוועדה המקומית אצבע הגליל*, דנה במקרה דומה. שם נקבעו התנאים לפיהם תחול חבות בהיטל השבחה בגין קבלת החלטה על פי תקנה 13 (ב), והם כדלהלן:

- או שהוועדה המקומית פרסמה את החלטתה ברשומות,
- או שהחייב בהיטל היה אמור לדעת על ההחלטה.

ועדת הערר קבעה שהעדר פרסום ההחלטה ברשומות הוא עילה לבטלותה. אולם גם כאשר ההחלטה לא פורסמה ברשומות היא לא תבוטל באופן אוטומטי, אלא אם יוכח שהחייב בהיטל ההשבחה ידע, או אמור היה לדעת, על קיומה של ההחלטה.

במקרה דנן החלטת המשיבה משנת 2008 לא פורסמה ברשומות. התנאי הראשון אינו מתקיים.

משכך, בדקתי האם החייב בהיטל ידע, או אמור היה לדעת, על קיומה של ההחלטה. לצורך כך פניתי בעבר למשיבה ובקשתי מידע תכנוני בכתב, ולאחר שזה נתקבל אצלי הסתבר לי שהוא אינו כולל כל אזכור בדבר החלטת המשיבה לפי תקנה 13 (ב) שהתקבלה בשנת 2008.

כאשר שני התנאים אינם מתקיימים, גם כל אחד לחוד וגם במצטבר, הרי שעל פי החלטת ועדת הערר לעיל החבות בהיטל השבחה בגין החלטת המשיבה אינה חלה על המבקשים.

במצב דברים זה **המבקשים אינם החייבים בתשלום בהיטל ההשבחה.**

היה והחלטתי תתקבל, מלוא החבות בהיטל ההשבחה תקום במועד המימוש בהיתר בנייה, ומי שיבקשו לא יוכל לטעון שהמימוש הקודם היה במכר.

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 במקרקעין שבנדון בגין אישורן של התכניות המפורטות להלן, כמו גם מהחלטת המשיבה על פי תקנה 13, היא כדלקמן:

תכנית/החלטה	המועד הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
בב/105/ב	22.8.1980	**36.26** ₪	**18.13** ₪ שמונה עשרה ₪ + 13 אג'
בב/105/ד	8.3.1985	**1,191** ₪	**595.50** ₪ חמש מאות תשעים וחמישה ₪ + 50 אג'
בב/105/ד/2	16.3.2001	**19,412** ₪	**9,706** ₪ תשעת אלפים שבע מאות ושישה ₪
בב/105/ס/2	1.9.2005	**13,650** ₪	**6,825** ₪ ששת אלפים שמונה מאות עשרים וחמישה ₪
בב/105/פ	28.11.2005	**64,116** ₪	**32,058** ₪ שלושים ושניים אלף וחמישים ושמונה ₪
בב/מק/3010	22.6.2006	**אין השבחה**	**אין היטל השבחה**
"תקנה 13"	.....	**אין חבות על המבקשים**	

היטל ההשבחה צמוד כקבוע בחוק ובפסיקה למועדים הקובעים.

השומה הוכנה 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