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

תאריך 26/8/2019
מס' תיק-פניה 539 -825-2019

**שומה מייעצת בעניין:**

השבחה בחלק מחלקה 332 בגוש 6166

רחוב שינקין 18, גבעתיים

רח' יצחק בן-דוד 13, נחלת יהודה, ראשון לציון, מיקוד: 7591527 | טל: 03-9610601 | פקס: 03-6844811
דואר אלקטרוני: e.itz.isdn@gmail.com

תאריך 26/8/2019
מס' תיק-פניה 539 -825-2019

לכבוד,
ועדת ערר מחוזית - מחוז תל אביב
דוא"ל ilanitmd@iplan.gov.il

רות גולדשטיין ויעל גולדשטיין- הבעלים
באמצעות מר יעקב סער, עו"ד
דוא"ל AdvSaar@inter.net.il

הוועדה המקומית לתו"ב גבעתיים
באמצעות מר ברק גלבוע, שמאי מקרקעין
דוא"ל bgilboa@bezeqint.net

# שומה מייעצת

**הנדון: <u>גוש 6166 חלק מחלקה 332, שינקין 18, גבעתיים, היטל השבחה</u>**

## 1. <u>מטרת השומה</u>

ביום 5/6/2019 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מייעץ לוועדת הערר המחוזית - מחוז תל אביב, בתיק העוסק במחלוקת בדבר גובה ההשבחה, אשר חלה במקרקעין, עקב אישור מספר תכניות במימוש זכויות בנכס בדרך של מכר.

במסגרת ההליך שהתקיים בפני הוצגו שומות הצדדים על צרופותיהן:

א. שומה מטעם הוועדה המקומית מיום 6/9/2016, שנערכה על ידי מר ברק גילבוע, שמאי מקרקעין.

ב. שומה מטעם הנשום מיום 30/10/2016, שנערכה על ידי מר אלי כהן, שמאי מקרקעין.

ביום 20/8/2019, קיימתי דיון בהשתתפות מייצגי הצדדים, לליבון טיעוניהם והסוגיות שבמחלוקת.

סיכום הדיון נמסר לצדדים ביום הדיון.

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

השומה בוצעה למועדים קובעים שונים כמפורט בסעיף 9.

ביקור בנכס נערך ביום 21/8/2019 ע"י החת"מ.

## 3. פרטי המקרקעין

| | | |
|---|---|---|
| גוש | : | 6166 |
| חלקה | : | חלק מחלקה 332 |
| מהות הנכס | : | מחסן שלו מיוחסים 54/836 (6.46%) חלקים בלתי מסוימים בחלקה שבנדון[1]. |
| כתובת | : | שינקין 18, גבעתיים |

## 4. תיאור הנכס והסביבה

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לנתוני הנכס הפיזיים.

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

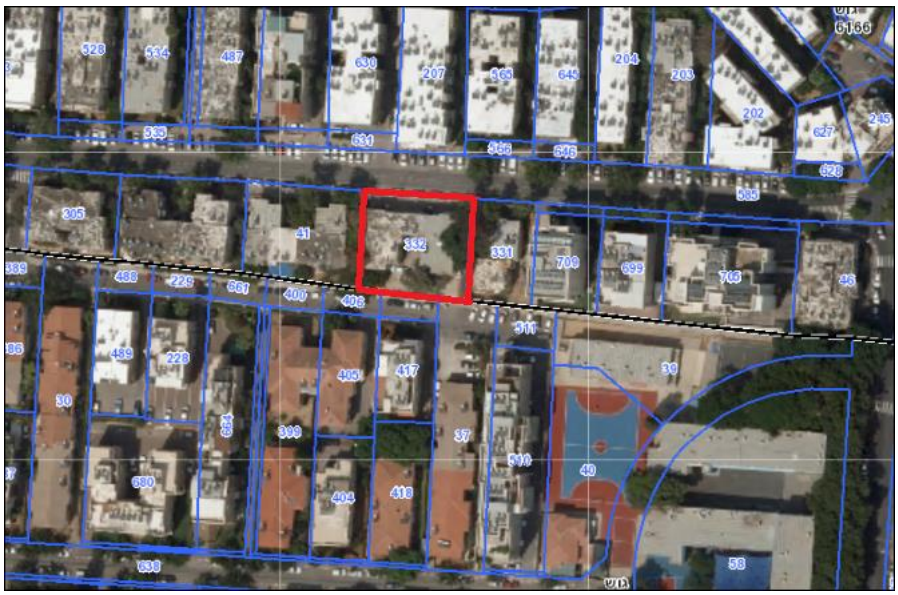
הנכס הוא מחסן בשטח של כ- 14.8 מ"ר[2] הממוקם בקומת קרקע בבניין הבנוי על החלקה, שלו מיוחסים 54/836 (6.46%) חלקים **בלתי מסוימים**, ששטחה הרשום הוא 796 מ"ר.

צורת החלקה קרובה לריבועית עם חזית צפונית באורך של כ- 30 מ' לרחוב שינקין וחזית דרומית של כ- 30 מ' לרחוב המפנה[3].

על החלקה בנוי בנין ותיק[4] משלד בטון בצורת האות "ח" הכולל שני אגפים (מערבי ומזרחי). הבניין בן שתי קומות - קומה עליונה למגורים וקומת קרקע בעלת חזית מסחרית שבעורפה מחסנים. בעורף החנויות בקומת הקרקע שתי דירות (אחת בכל אגף) ובקומה העליונה 4 דירות. סה"כ בבניין 6 יח"ד.

בעורף הבניין חצר מוזנחת המשמשת בחלקה לחניה.

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




[1] מהות הנכס נכתבה בחוזה מכר מיום 7/7/2016, המהווה את המימוש הנוכחי.
[2] שטח המחסן לפי שומת הבעלים שלא נסתרה בשומת הוועדה.
[3] אורך החזיתות (הצפונית לרחוב שינקין והדרומית לרחוב המפנה) על פי מדידה גראפית מתצ"א.
[4] בעיון בתיק הבניין הסרוק באתר הוועדה המקומית לא נמצאו היתר הבניה ותכנית היתר הבניה המקוריים של הבניין. יחד עם זאת, בשומה מייעצת מיום 21/12/2010, שנערכה גם היא ביחס לחלקים בלתי מסויימים בחלקה שבנדון, נכתב כי על אף שלא נמצא עותק מהיתר הבניה המקורי, הרי שבתיק הבניין נמצאה תכנית סידור סניטרי מיום 5/8/1952 לגבי חנות בקומת הקרקע, ממנה עולה כי הבניין נבנה לא יאוחר מהמועד הנ"ל. השומה המייעצת נערכה ע"י הגב' לבנה אשד.

החלקה ממוקמת במרכז העיר גבעתיים ברחוב שינקין 18, שהוא ציר תנועה ראשי המחבר בין רחוב וייצמן ממערב לרחוב סירקין מצפון.

סביבת הנכס מאופיינת בבניה ותיקה של בתי מגורים בני 2-4 קומות, חלקם עם חזית מסחרית.

## 5. <u>מצב תכנוני</u>

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר למצב התכנוני.

להלן התכניות העיקריות החלות על הנכס במצב קודם ובמצב חדש:

### 5.1 <u>תכניות מאושרות במצב קודם:</u>

להלן התכניות העיקריות החלות על הנכס במצב התכנוני הקודם.

| התכנית | מתן תוקף | י.פ | מהות |
|---|---|---|---|
| גב/123 | 23/9/1965 | 1216 | "אזור מגורים ב". 3 קומות X 30%[5] (מעל קומה מפולשת).<br>במגרש מדרוני תותר בניית דירה או משרד מתחת לקומת הקרקע או קומת העמודים, בשיעור של 15% משטח המגרש.<br>"מגרש מדרוני" מוגדר בתכנית כ"מגרש שחלקו האחורי נמוך מן החזית והשיפוע נמשך באופן רצוף מעבר לגבולותיו של המגרש". |
| גב/159 | 20/6/1968 | 1458 | התכנית קבעה זכויות בניה למרפסות (מקורות או פתוחות) ל-30% משטח הבניה. |
| גב/258 | 19/6/1975 | 2119 | הותרה סגירת 1/3 משטח המרפסות המותר לבניה, במסגרת קווי הבניין החוקיים. |

### 5.2 <u>תכניות מאושרות במצב חדש:</u>

להלן התכניות העיקריות החלות על הנכס במצב התכנוני החדש.

| התכנית | מתן תוקף | י.פ | מהות |
|---|---|---|---|
| גב/353 | 25/3/1982 | 2797 | הותרה הקמת חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר **ברוטו** מכל דירה שבקומה העליונה, ובתנאי שסה"כ שטח הבניה על הגג לא יעלה על 40% משטח הגג. |
| גב/258/א | 16/12/1982 | 2874 | זכויות הבניה ב"אזור מגורים ב2" הוגדלו ל- 3 X 42% מעל קומת עמודים מפולשת. בוטלו אחוזי הבניה של המרפסות ומבני העזר. |
| גב/353/ד | 28/7/1994 | 4235 | הותרה בניית חדר יציאה לגג העליון מתוך הדירה שמתחת לגג בשטח **כולל** (לרבות מקלט/ממ"ד) של 23 מ"ר, אך לא יותר מ- 40% משטח הגג. בנוסף הותרה הקמת פרגולה בצמוד לחדר יציאה לגג בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר ולא יעלה על 1/3 משטח מרפסת הגג.<br>לא יותר כיסוי הפרגולה או מילוי בין קורותיה. |
| גב/406 | 28/7/1994 | 4235 | הותרה הקמת מרתף בהיקף הבניין. השימוש במרתף לחניה, מתקנים טכניים, מעליות, מחסנים דירתיים עד 6 מ"ר לכל יח"ד, פעילות פנאי של דיירי הבית והכל בכפוף לתנאים שבתקנון התכנית. |
| גב/405 | 18/8/1994 | 4240 | ייעוד החלקה שונה ל"אזור מגורים ג" בו מותרת בניית 4 קומות מעל קומת עמודים וקומת מרתף + חדרי יציאה לגג. |

[5] כולל 12 מ״ר חדר מדרגות לכל קומה - ראה סעיף 9(ד) להוראות התכנית.

| התכנית | מתן תוקף | י.פ | מהות |
|---|---|---|---|
| | | | סה"כ שטחים עיקריים 1,376 מ"ר; שטחי שירות 1,107 מ"ר. |
| גב/258/ו | 22/10/1998 | 4690 | מטרת התכנית היא לכלול את ההקלות הכמותיות, כפי שהן מופיעות בתקנות התכנון והבניה, במסגרת הוראות התכנית. |
| גב/ 353/ה | 23/11/1998 | 4701 | שטחו **הכולל** של חדר יציאה לגג עד 23 מ"ר ברוטו (כולל ממ"ד/מקלט) אך לא יותר מ- 40% משטח הגג. הקמת פרגולה בצמוד לחדר היציאה לגג בשטח של 23 מ"ר או עד 1/3 משטח הגג הצמוד לדירה – הקטן מביניהם.<br>התכנית מגדירה "פרגולה" כ"מבנה ששילדו מורכב מחומרים קלים. הקירוי והדיפון של המבנה ישמשו לצורך הצללה ויהיו אף הם מחומרים קלים".<br>התכנית קובעת הוראות בינוי ועיצוב ביחס לפרגולות ובין היתר כדלקמן:<br>1. לא תותר בנית קירות לפרגולה, אך תותר התקנת מחיצות שקופות ניידות, פנלים שקופים ודומיהם.<br>2. יותר כיסוי הפרגולה או מילוי בין קורותיה בתנאים הבאים: הקירוי יהיה מחומר שקוף וקל משקל. |
| גב/2002 | 24/3/2003 | 5169 | התכנית קובעת הוראות בניה "באזור מגורים ג", כדלקמן:<br>- שטח עיקרי 45% לקומה וסה"כ 179%.<br>- ש"ש עיליים 35 מ"ר ליח"ד.<br>- ש"ש תת"ק 200%.<br>- מחסנים דירתיים: 10 מ"ר ליח"ד (המחסנים ימוקמו במרתף, במסגרת שטחי השירות המותרים)<br>- חדרי יציאה לגג: 23 מ"ר מכל יח"ד בקומה העליונה (**לא כולל** את שטח גרם מדרגות העליה לגג).<br>- גובה מרבי 6 קומות מעל קומה מפולשת.<br>- בגין כל מעלית נוספת (מעבר לראשונה) תותר תוספת 5% לשטחי הבניה המותרים.<br>- הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספת 5% בגין קומת מרתף שתבנה במקום קומת עמודים מפולשת.<br>- הוועדה המקומית תהיה רשאית, בנימוקים שיירשמו, לאשר ניוד שטחי בניה עיקריים בין הקומות השונות בבניין.<br>- הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר הקמת דירת גג במקום מספר חדרי יציאה לגג. לצורך כך ניתן לנייד שטחי בניה מהקומות התחתונות ובלבד ששטח מרפסת הגג של כל דירה כזו לא יפחת מ- 50 מ"ר.<br>- במגרש מדרוני[6] תותר תוספת זכויות בשיעור של 15%.<br>- תותר תוספת זכויות בשיעור של 2.5% בגין כל קומה נוספת. |
| גב/353/ו | 15/2/2005 | 5367 | הגדלת שטחי חדרי היציאה לגג מ- 23 מ"ר ל- 40 מ"ר. |
| גב/מק/550 | 12/9/2011 | 6292 | שטח זכויות הבניה בגג ייקבע לפי מספר יחידות הדיור בקומה העליונה כפול 40 מ"ר ליחידת דיור, אך בכל מקרה לא יותר מ- 50% משטח הקומה העליונה.<br>תותר בניית דירת/דירות גג במקום חדרי יציאה לגג בנוסף למספר יחידות הדיור המותר לפי תכנית. |

[6] "מגרש מדרוני" הוגדר בתכנית כ"מגרש ששיפוע הקרקע בו נמדד ממרכז צלע אחת ועד מרכז צלע נגדית, עולה על 8%. במגרש פינתי, יימדד השיפוע בין הנקודה הגבוהה ביותר באחת הצלעות לנקודה הנמוכה ביותר לאורך צלעותיו".

**5.3 <u>רישוי בניה</u>**

בעיון בתיק הבניין הסרוק באתר הוועדה המקומית לא נמצאו היתר הבניה ותכנית היתר הבניה המקוריים של הבניין. נמסר על ידי ב"כ הבעלים, כי הבניין הוקם בסוף שנות הארבעים או בראשית שנות החמישים.

## 6. <u>זכויות בנכס</u>

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לזכויות בנכס.

6.1 <u>מרשם המקרקעין</u>

להלן פרטי הזכויות על פי העתק נסח רישום <u>מפנקס הזכויות</u> לחלקה שבנדון מיום 5/7/2016 שהופק באמצעות האינטרנט:

- שטח החלקה הרשום הוא 796 מ"ר.
- זכויות הבעלות בחלקה רשומות על שם פרטיים שונים (אנשים פרטיים וכן חברת שינקין גבעתיים בע"מ).
- כל אחת משתי הנישומות בשומה זו, רות גולדשטיין ויעל גולדשטיין רשומה כבעלת זכויות בעלות בחלק בלתי מסויים של 27/836 מהחלקה ובסה"כ ביחד: 54/836 (כ- 6.46%).
- על זכויות חלק מהבעלים בחלקה רשומות הערות שונות, לרבות משכנתאות, צווי עיקול, וירושות. על זכויות הבעלות של גולדשטיין יעל רשומה הערה מיום 23/3/16 "בכפוף לתנאי הצוואה".

6.2 <u>הסכם מכר</u>

ביום 7/7/2016 חתמו הנישומות (יעל ורות גודלשטיין) על הסכם למכירת זכויותיהן בחלקה למר משה מלכה ומר משה טבשי.

עפ"י ההסכם, הממכר הוא 54/836 מהחלקה, המבטאים בעלות בחלק מהמקרקעין, שהוא מחסן[7] הממוקם בקומת הקרקע של הבניין במחיר של 450,000 ₪.

הקונים ישאו בתשלום היטל ההשבחה והיטלי פיתוח.

## 7. <u>החלטת ועדת הערר</u>

הנישומות הגישו ערר לוועדת הערר המחוזית תל אביב שמספרו גב/85306/16 ובו טענות משפטיות כנגד עצם החבות בהיטל השבחה, וטענות שמאיות לעניין גובה ההשבחה שנקבעה.

בהחלטה מיום 15/10/2018 דחתה ועדת הערר את טענותיהן המשפטיות של הנישומות להיעדר חבות.

בנוסף, דחתה ועדת הערר את טענת הנישומות כי מהותו של הנכס שנמכר, לצורך עריכת שומת היטל השבחה, הוא מחסן.

בהחלטה נוספת מיום 2/4/2019 הורתה ועדת הערר על מינוי שמאי מייעץ באשר לטענות השמאיות שבערר.

[7] עפ"י שמאי הבעלים, המדובר במחסן בשטח של 14.80 מ"ר.

## 8. עמדות וטיעוני הצדדים למחלוקת והכרעה בהם

שמאי הוועדה סבור כי אושרו שבע תכניות שהשביחו את החלקה שבנדון. ההשבחה חושבה על ידו לחלקה בשלמותה והוכפלה בחלק שאותו מימש הנישום, שהוא 6.46% בלתי מסוימים ממנה.

שמאי הבעלים מקבל את תחשיבי שמאי הוועדה ביחס לחמש מבין שבע התכניות, שכן הם תואמים שומה מכרעת מיום 21/12/2010[8], שנערכה גם היא לחלקים בלתי מסוימים באותה החלקה (חלקה 332 בגוש 6166). לגבי שתי התכניות האחרות שמאי הבעלים חולק על תחשיבי שמאי הוועדה. שמאי הבעלים סבור, כי הם אינם תואמים את העקרונות שנקבעו בשומה המכרעת הקודמת, שניתנה ביחס לחלקה.

שמאי הצדדים קבעו את ההשבחה לכל תכנית שלדעתם השביחה, באמצעות תחשיב יחידות תועלת ("אקוויוולנטים"). את הפרשי השטחים האקוויוולנטים הכפילו בשווי ליחידה בכל מועד קובע.

להלן ההשבחה הנקובה בשומות הצדדים לכל תכנית:

| התכנית | מועד קובע | השבחה בשומת הוועדה | השבחה בשומת הבעלים |
|---|---|---|---|
| גב/353 | 9/4/1982 | ₪10.78 | ₪10.78 |
| גב/258/א | 31/12/1982 | ₪32.56 | ₪32.56 |
| גב/405 | 2/9/1994 | ₪ 47,250 | ₪47,250 |
| גב/מק/353/ה | 8/12/1998 | ₪ 2,980 | אין השבחה |
| גב/מק/2002 | 8/4/2003 | ₪ 54,424 | ₪3,162 |
| גב/353/ו | 2/3/2005 | ₪ 4,434 | ₪4,434 |
| גב/מק/550 | 27/9/2011 | ₪806 | ₪806 |

מאחר שמוסכם על הצדדים שקביעת ההשבחה לגבי ארבע מתוך שבע התכניות המשביחות תואמת שומה מכריעה קודמת, שניתנה באותה החלקה עצמה, ומאחר שהצדדים מסכימים באשר לגובה ההשבחה מכוח תכנית גב/מק/550, הרי שהכרעתי תינתן רק ביחס לשתי התכניות, שלגביהן נטען שהן לא תואמות את העקרונות והערכים שבשומה המכריעה הקודמת.

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

### 8.1 ההשבחה בגין אישור תכנית גב/מק/353/ה

עמדת שמאי הוועדה המקומית:

בשומה המכריעה הקודמת שנערכה בחלקה שבנדון בשנת 2010 (אשר נגעה לבעלי זכויות אחרים), לא חוייב היטל השבחה בגין השבחה כתוצאה מזכויות בניה לפרגולה שהוקנו בתכנית גב/מק/353/ה. אולם, מאז ניתנו עשרות הכרעות אחרות, שבהן ההשבחה בגין זכויות אלו חוייבה. המקדם השכיח לפרגולה שנקבע בשומות מכריעות אלה הוא בין 0.15 לבין 0.35.

שמאי הוועדה סבור שהשימוש המיטבי בנכס הוא הריסת המבנה הקיים על החלקה ובניית בניין מגורים חדש, המנצל את מלוא זכויות הבניה בהתאם לתכניות בנין עיר תקפות. בהתאם, קבע את

[8] שומה מכרעת שנערכה ע"י הגב' לבנה אשד.

ההשבחה על פי העקרונות והערכים הבאים:

א. התכנית מאפשרת הקמת פרגולה בשטח של 23 מ"ר בצמוד לכל חדר יציאה לגג (סה"כ 4 פרגולות בצמוד ל- 4 חדרי יציאה לגג). יש לייחס לתוספת שטחים אלו מקדם תועלת 0.5.

ב. שטח מרפסת הגג קטן בהתאם לתוספת שטחי הפרגולות הנוספות. יש לייחס להפסד שטחים אלו מקדם תועלת 0.35.

ג. שווי מ"ר אקוויוולנטי נכון למועד הקובע (8/12/1998) הוא 1,000 $.

ד. שער הדולר נכון למועד הקובע (8/12/1998) הוא 4.18 ₪/$.

ה. יש לקבוע מקדם הפחתה בגין מושע 0.8.

ו. המימוש בנכס מהווה 6.46% מהחלקה.

תחשיב ההשבחה הוא לפיכך כדלקמן:

92 מ"ר[9] x 0.15[10] x $ 1,000 x 4.18 x 0.8 x 6.46% = ₪ 2,980

<u>עמדת שמאי הבעלים:</u>

שמאי הבעלים חולק על עמדת שמאי הוועדה וסבור, כי תכנית גב/מק/353/ה' איננה משביחה. זאת, בהסתמך על שומה מכרעת מיום 21/12/2010, שנערכה גם היא ביחס לחלקים בלתי מסוימים בחלקה נשוא השומה (332 בגוש 6166), בה נקבע ביחס לתכנית גב/מק/353/ה' בזו הלשון:

"עיון בהוראות התכנית, העוסקת בהוראות בניה לחדרי יציאה לגג, מעלה, כי התכנית לא הוסיפה זכויות בניה לחדרי היציאה, אולם התירה, בין השאר, הקמת פרגולה בצמוד לחדר היציאה - עובדה שלגביה אין מחלוקת בין הצדדים.

בהתחשב בהיקף הזכויות ובצורך בהסכמת כל בעלי הזכויות בחלקה להקנייתן לבעלי הזכויות בקומה העליונה, עמדתי היא, כי ההשבחה בגין רכיב זה הינה זניחה".

<u>ההחלטה:</u>

תכנית גב/353/ד, שקדמה לתכנית גב/מק/353/ה, אמנם הקנתה זכויות להקמת פרגולה, אולם, אסרה על כיסוי הפרגולה. תכנית גב/מק/353/ה איפשרה לקרות ולסגור חלקית פרגולה בחומר "קל ושקוף". אני סבור שהתועלת שנצמחת לבעלים כתוצאה מזכויות לקרות ולסגור פרגולה בחומר "קל ושקוף" היא נמוכה ואני מעריך אותה לפי מקדם 0.1.

בנוסף, אני סבור כי יש לקבוע מקדם הפחתה בגין מושע בחלקה, כפי שקבע שמאי הוועדה, בשיעור 0.8.

איני מוצא מקום לחרוג מקביעת השווי בשומות מכריעות קודמות בסביבה[11] לתכנית גב/מק/353/ה, שנקבעו על בסיס מסד נתונים ראוי בסך ממוצע של 4,500 ₪ למ"ר.

לאור האמור תחשיב ההשבחה יהיה כדלקמן:

92 מ"ר[12] x 0.1 x ₪ 4,500 x 0.8 x 6.46%[13] = ₪ 2,140

[9] שטח הפרגולות לפי 4 דירות x 23 מ"ר.
[10] לפי הפרש בין התועלת ממרפסת גג מקורה בפרגולה של 0.5 לבין התועלת ממרפסת גג של 0.35.
[11] כגון שומה מכריעה בגו"ח 6160/68 רח' ז'בוטינסקי 47, שומה מכריעה בגו"ח 6161/350 רח' ריינס 9, שומה מכריעה בגו"ח 6168/378 רח' פועלי הרכבת 25, שומה מכריעה בגו"ח 6160/558 רח' ברדיצ'בסקי 28.
[12] שטח הפרגולות לפי 4 דירות x 23 מ"ר.
[13] החלק הבלתי מסויים בחלקה שבבעלות הנשום.

**8.2 <u>ההשבחה בגין אישור תכנית גב/מק/2002</u>**

<u>עמדת שמאי הוועדה המקומית:</u>

שמאי הוועדה סבור, כי השימוש המיטבי בנכס הינו הריסת המבנה הקיים על החלקה ובניית בניין מגורים חדש המנצל את מלוא זכויות הבניה בהתאם לתכניות בנין עיר תקפות.

יש להבחין בין זכויות שהתכנית <u>הקנתה</u>, לבין זכויות שהקנייתן במסגרת התכנית <u>הותנתה</u> בשיקול דעת הוועדה המקומית.

עפ"י פסק הדין[14] בעניין אליק רון, יש לפצל את החיוב בגין הזכויות המותנות לשני אירועי מימוש שונים. האחד בעת מכר ואילו השני בעת מתן היתר בניה המאפשר לנצל זכויות אלו (ככל שיינתן), כאשר בשניהם המועד הקובע לחישוב ההשבחה הוא מועד תחילת התכנית.

להלן פירוט הזכויות המוקנות והמותנות:

א. זכויות **<u>מוקנות</u>** לשינוי אופן חישוב שטחי חדרי המדרגות המשותפים בבניין

במצב הקודם חדר מדרגות משותף בבניין בשטח 12 מ"ר בכל קומה חושב כחלק מאחוזי הבניה העיקריים המותרים. בכך חדרי המדרגות גרעו מהשטח העיקרי שניתן היה לבנות. לעומת זאת, במצב החדש שטחי המדרגות ייכללו במניין שטחי השירות, באופן המגדיל את השטח העיקרי המותר לבניה. יש לייחס לשטח זה שהתווסף כשטח עיקרי מקדם תועלת 1.0.

אמנם, בהליך שהתקיים בפני השמאית המכריעה לבנה אשד לפני כעשור, הסכימה הוועדה שלא לדרוש חיוב בגין השבחה זו ועל בסיס הסכמה זו הכריעה השמאית המכריעה אשד, שלא לחייב בגינה. אולם, בחלוף השנים ובהתאם להכרעות שמאים מכריעים נוספים, שינתה הוועדה את מדיניותה והיא סבורה, כי יש לחייב בגין שטחים אלו.

ההשבחה לתוספת זכויות בניה אלה היא:

12 מ"ר x 3 קומות x $ 1,000[15] x 4.647[16] x 0.8[17] = ₪ 133,834

ב. זכויות **<u>מוקנות</u>** להוספת שטח חדרי המדרגות לחדרי העליה לגג

שטח כל חדר יציאה לגג במצב הקודם הוא 23 מ"ר ברוטו (כולל שטח חדר המדרגות הפנימי). במצב החדש התכנית קובעת כי שטח המדרגות הפנימיות העולות לחדרי היציאה לגג, לא יכללו במניין השטח המותר של 23 מ"ר בכל אחד מחדרי היציאה לגג. לפיכך, במצב החדש מתווסף שטח של 3 מ"ר לכל אחד מארבעת חדרי היציאה לגג. יש לייחס לשטח הדירתי שמתווסף מקדם תועלת 1.0. ההשבחה לתוספת זכויות בניה אלה היא:

3 מ"ר x 4 דירות עליונות x $ 1,000[18] x 4.647[19] x 0.8[20] 0.75[21] = ₪ 33,458

ג. זכויות **<u>מותנות</u>** לתוספת 25% בניה

התכנית מתירה לוועדה להוסיף 25% בניה בכפוף לשיקול דעתה ולעמידת הבעלים בתנאים כדלקמן:

---

[14] רע"א 3002/12 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון בע"מ.**
[15] שווי מ"ר מבונה אקוויוולנטי.
[16] שער חליפין דולר אמריקאי במועד הקובע 8/4/2003.
[17] הפחתה למושע.
[18] שווי מ"ר מבונה אקוויוולנטי.
[19] שער חליפין דולר אמריקאי במועד הקובע 8/4/2003.
[20] הפחתה למושע.
[21] מקדם שמבטא את הגריעה של מרפסת הגג.

| | |
|---|---|
| בגין שתי קומות נוספות שיאושרו | 5% (2.5% לכל קומה)[22] |
| בגין בניית מרתף | 5%[23] |
| בגין מגרש מדרוני | 15%[24] |
| סה"כ תוספת בניה מותנית | 25% |

יש לייחס לשטחים אלו מקדם תועלת 1.0 ומקדם זכויות מותנות 0.9.

ההשבחה לתוספת זכויות בניה מותנות אלה היא:

25% x 724 מ"ר x $ 1,000 x 4.647 x 0.8[25] x 0.9[26] = 605,597 ₪

ד. זכויות **<u>מותנות</u>** להמרת חדרי יציאה לגג לדירת פנטהאוז

התכנית מקנה לוועדה המקומית סמכות לאשר **הקמה של דירת גג במקום חדרי היציאה לגג**.

תוספת התועלת בגין המרה לדירות גג היא 0.2 ויש לייחס לתוספת זו מקדם זכויות מותנות 0.9.

ההשבחה לתוספת זכויות בניה מותנות אלה היא:

104[27] מ"ר x $ 1,000 x 4.647 x 0.2[28] x 0.9[29] = 69,593 ₪

לאור האמור ההשבחה בגין מימוש החלק היחסי בחלקה שבנדון הוא:

6.46% x (133,834 ₪ + 33,458 ₪ + 605,597 ₪ + 69,593 ₪) = 54,424 ₪

<u>עמדת שמאי הבעלים:</u>

שמאי הבעלים חולק על עמדת שמאי הועדה. לעמדתו יש להיצמד לתחשיב אשר נקבע בשומה מכרעת מיום 21/12/2010[30], שנערכה גם היא ביחס לחלקים בלתי מסוימים בחלקה נשואת השומה (332 בגוש 6166), בה נקבע ביחס לתכנית גב/מק/2002, כדלקמן:

א. ההשבחה מתמצה בתוספת של 12 מ"ר לשטח חדרי היציאה לגג (3 מ"ר לכל אחד מארבעת חדרי היציאה לגג).

ב. יש לייחס לתוספת שטחים אלו מקדם תועלת 1.2 (המגלם הקטנת שטח מרפסת הגג ב- 12 מ"ר, כתוצאה מהגדלת חדרי היציאה לגג).

ג. שווי מ"ר מבונה נכון למועד הקובע (8/4/2003) הוא 4,250 ₪ (כ- 900$) (לעומת $1,000 שקבע שמאי הוועדה).

ד. יש לקבוע מקדם הפחתה בגין מושע 0.8.

ה. חלקם היחסי של הבעלים בזכויות הבעלות בנכס הוא 6.46%.

שמאי הבעלים סבור כי אין לחייב בהשבחה בגין חדרי מדרגות, שהוסבו לשטחי שירות ובגין תוספת זכויות בניה מותנות בשיעור של 25%[31], כפי שקבע שמאי הוועדה.

---

[22] ראו הערה בתחתית טבלת הזכויות בעמ' 13 להוראות התכנית ולפיה: "תותר תוספת של 2.5% בגין כל קומה נוספת".
[23] ראו הערת בתחתית טבלת הזכויות בעמ' 13 להוראות התכנית ולפיה: "הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספת של 5% בגין קומת מרתף שתבנה במקום קומת עמודים מפולשת נוספת".
[24] ראו הערה בתחתית טבלת הזכויות בעמ' 13 להוראות התכנית ולפיה: "במגרש מדרוני, תותר תוספת של 15% על שטחי הבניה המותרים המצויינים בטבלה".
[25] מקדם הפחתה בגין מושע.
[26] מקדם שמבטא את אי הוודאות בשל היות הזכויות מותנות.
[27] 104 מ"ר = (3 מ"ר + 23 מ"ר) x 4 (חדרי יציאה לגג).
[28] מקדם השבחה למעבר מחדרי עליה לגג לדירת גג.
[29] מקדם שמבטא את אי הוודאות בשל היות הזכויות מותנות.
[30] שומה מכרעת שנערכה ע"י הגב' לבנה אשד.
[31] 25% = 15% (בגין מגרש מדרוני) + 5% במרתף + 5% בגין תוספת שתי קומות.

בהתאם לאמור לעיל ההשבחה היא:

12 מ"ר X 1.2 X ₪ 4,250 X 0.8 X 6.46% = ₪ 3,162

במהלך הדיון הוסיף בא כוח הבעלים, כי אם השמאי המכריע סבור שפרשנות הוועדה המקומית להוראות התב"ע ביחס לשטח הבנוי המותר בחדר היציאה לגג שגויה, הרי שעליו לערוך את השומה לפי מיטב שיפוטו.

<u>ההחלטה</u>:

נטען על ידי שמאי הוועדה, שהשומה המכריעה הקודמת שניתנה בחלקה עצמה, לפני כעשור, למימוש במכר של בעלים אחרים, ניתנה לפני מתן פסק הדין בעניין "אליק רון" ועל כן בשעתו הסכימה הוועדה, שלא לחייב בגין זכויות מותנות, שנקבעו בתכנית גב/מק/2002. בנוסף, במרוצת השנים מאז אותה שומה מכריעה קודמת שנערכה בחלקה, נשתנתה עמדת הוועדה המקומית באשר לחלק מההוראות המשביחות שבתכנית ועל כן הוועדה לא מוצאת לנכון לאמץ את השומה המכריעה בנקודות אלה.

ככל ואכן יימצא שקיימות הוראות משביחות בתכנית ש"הלכת אליק רון" רלוונטיות לגביה, וככל שבשומה המכריעה הקודמת לא חושבה השבחה בגין הוראות שהשביחו, הרי שאין זה ראוי לאמץ את הקביעות שבשומה המכריעה הקודמת ובכך להנציח פרשנות שאינה נכונה או לְקַבֵּע שגיאה (ככל שנפלה).

לפיכך ההשבחה בגין תכנית גב/מק/2002 תיבחן מחדש כדלקמן:

א. תוספת שטח עיקרי הנובעת משינוי ההתייחסות לחדר מדרגות

במצב הקודם חדר מדרגות משותף בבניין בשטח 12 מ"ר בכל קומה, חושב כחלק מאחוזי הבניה המותרים וזאת לפי סעיף 9(ד) בתכנית גב/123. למעשה, במצב הקודם חדרי המדרגות גרעו מהשטח העיקרי הכולל, שניתן היה לבנות בחלקה. לעומת זאת, במצב החדש נקבע ששטחי המדרגות ייכללו במניין שטחי השירות, באופן המוסיף שטח עיקרי של כ- 12 מ"ר לכל קומה.

אני מקבל את עמדת שמאי הוועדה, כי יש להתייחס לשטח זה שהתווסף כשטח עיקרי ולייחס לו מקדם תועלת 1.0.

איני מוצא מקום לחרוג מקביעת השווי בשומות מכריעות קודמות בסביבה[32] לתכנית גב/מק/2002, שנקבעו על בסיס מסד נתונים ראוי בסך ממוצע של 5,000 ₪ למ"ר כדלקמן:

| מועד קובע | גו"ח | שווי למ"ר מבונה בדולר | שווי למ"ר מבונה בש"ח |
|---|---|---|---|
| 08/04/2003 | 6166/32 | $900 | ₪4,250 |
| 08/04/2003 | 6160/68 | $1,150 | ₪5,345 |
| 08/04/2003 | 6168/712 | $1,100 | ₪5,112 |
| 08/04/2003 | 6166/315 | $1,000 | ₪4,646 |
| 08/04/2003 | 6161/350 | $1,100 | ₪5,112 |
| 08/04/2003 | 6168/378-2 | $1,100 | ₪5,112 |
| 08/04/2003 | 6160/558-5 | $1,200 | ₪5,575 |
| **ממוצע** | | **$1,079** | **₪5,022** |

[32] כגון שומה מכריעה בגו"ח 6160/68 רח' ז'בוטינסקי 47, שומה מכריעה בגו"ח 6161/350 רח' ריינס 9, שומה מכריעה בגו"ח 6168/378 רח' פועלי הרכבת 25, שומה מכריעה בגו"ח 6160/558 רח' ברדיצ'בסקי 28.

לאור האמור ההשבחה לתוספת זכויות בניה אלה היא:

12 מ״ר x 3 קומות x ₪ 5,000 x 0.8[33] = ₪ 144,000

ב. תוספת שטח עיקרי לחדרי העליה לגג

שמאי הוועדה סבור, כי במצב הקודם שטח חדר יציאה לגג של 23 מ״ר כולל את שטח היטל המדרגות הפנימיות (כ- 3 מ״ר). הואיל ותכנית גב/מק/2002 במצב החדש קובעת, כי שטח חדר יציאה לגג של 23 מ״ר **איננו** כולל את שטח היטל המדרגות כאמור, הרי ששמאי הוועדה סבור כי למעשה תכנית גב/מק/2002 מוסיפה שטחי בניה של 12 מ״ר (3 מ״ר לכל אחד מארבעת חדרי היציאה לגג), אלא, שתכניות גב/353, גב/353ד', גב/353ה'[34] במצב הקודם אינן כוללות הוראה מפורשת להכללת פיר המדרגות במניין השטחים, ולפיכך הנחת שמאי הוועדה **אינה טבעית.** שכן, על פי תקנות התכנון והבניה[35], השטח שבו מצוי פיר המדרגות **לא יכלל** במניין השטחים שבקומה שאליה הן עולות (לא כשטח עיקרי ולא כשטח שירות). שטח זה מהווה למעשה פיר ואינו חלק מרצפת הקומה.

עם זאת, מאחר שהוועדה המקומית לתכנון ולבניה היא המוסד הרשמי המוסמך לפרשנות של תכנית, הרי שכל זמן שפרשנות הוועדה מקומית אינה בלתי סבירה ומיושמת בפועל[36], אין זה ראוי כי במסגרת שומה מכרעת תיקבע פרשנות תכנונית אשר נוגדת את פרשנותה. כפי שנמסר במהלך הדיון שהתקיים בפני, בכל ההיתרים שניתנו לחדרי יציאה לגג, מדיניות הוועדה הייתה להכליל את פיר המדרגות במניין 23 המטרים הרבועים. לכן, אני מקבל את עמדת הוועדה שאינה בלתי סבירה (אם כי לדעתי סבירה פחות).

שטח שכיח של פיר מדרגות (למעט מדרגות לולייניות שאינן תקניות ואינן נפוצות) הוא בין 4 מ״ר לבין 5 מ״ר. לשם הזהירות תחושב השבחה לפי שטח פיר של 4 מ״ר (דהיינו תוספת 4 מ״ר לכל חדר יציאה לגג).

ההשבחה לתוספת זכויות הבניה בחדרי היציאה לגג היא לפיכך:

4 מ״ר x 4 חדרי יציאה לגג x ₪ 5,000 x 0.8[37] 0.75[38] = ₪ 48,000

ג. זכויות **<u>מותנות</u>** לתוספת 25% בניה

התכנית מתירה לוועדה להוסיף בניה בכפוף לשיקול דעתה ולעמידת הבעלים בתנאים כדלקמן: 5% בכפוף לתוספת שתי קומות, 5% בכפוף לבניית מרתף, 15% למגרש מדרוני. סך הכל, לכל היותר 25%.

שמאי הוועדה קבע מקדם זכויות מותנות 0.9, מאחר שנסיונו מלמד שתוספת 25% ניתנת לכל מבקשי ההיתרים. לשאלתי במהלך הדיון באם המדובר ב״מגרש מדרוני״ השיב, כי הוועדה המקומית מאשרת תוספת למגרש מדרוני גם בסביבה שבנדון ולכן הוא חַיֵיב בגינה לפי מקדם ודאות זהה של 0.9.

״מגרש מדרוני״ הוגדר בתכנית גב/מק/2002 כ״מגרש ששיפוע הקרקע בו, נמדד ממרכז צלע אחת

[33] הפחתה למושע.
[34] במהלך הדיון לא אותרה הוראה שקובעת שפיר המדרגות ייכלל במניין שטחי חדר העליה לגג.
[35] תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים), תשנ״ב-1992 (להלן: ״**תקנות חישוב שטחים**״).
[36] מיושמת באופן שבו ניתנים היתרי בניה במרחב התכנון המקומי.
[37] הפחתה למושע.
[38] מקדם שמבטא את הגריעה של מרפסת הגג.

ועד מרכז צלע נגדית, עולה על 8%".

במהלך הביקור בנכס התרשמתי שהסביבה בעלת שיפוע מתון ולא ניתן לכנות אותה "מגרש מדרוני". במדידה עצמאית של השיפוע נמצא כי בקטע הרחובות שבו מצוי הנכס (בין רחוב הכנסת ממזרח לרח' ויצמן במערב) שיפוע הקרקע הטבעית הוא כ- 3.5% לכיוון מערב.

שיפוע זה קטן משיפוע של 8% על פי הגדרת "מגרש מדרוני" בתכנית גב/מק/2202 ועל כן אינו מצדיק תוספת בניה של 15%. **לפיכך, בגין רכיב תוספת זכויות "מגרש מדרוני" לא תיקבע השבחה כלל. הקניית זכויות לפי סעיף זה אינה תואמת את הוראות התכנית. אם בעתיד יקבל הבעלים זכויות של 15%, הרי שיש מקום לחייב אותו בחיוב היטל מלא.**

אני מקבל את הצהרת שמאי הוועדה (שלא נסתרה על ידי הבעלים), שההסתברות להקניית הזכויות ל- 10% בגין תוספת שתי קומות ומרתף היא גבוהה ומאמץ את מקדם אי הוודאות שקבע של 0.9.

לאור כל האמור ההשבחה לרכיב זה תחושב כדלקמן:

| תוספת בניה מותנית | התוספת באחוזים | התוספת הפוטנציאלית[39] | ההסתברות להקניית הזכויות | שטח אקוויוולנטי |
|---|---|---|---|---|
| הגבהה בשתי קומות | 5% | 36.2 | 90% | 32.6 |
| בניית מרתף | 5% | 36.2 | 90% | 32.6 |
| מגרש מדרוני | 15% | 108.6 | 0% | 0.0 |
| **זכויות מותנות** | **25%** | **181.0** | | **65.2** |
| שווי מ"ר מבונה | | | | ₪5,000 |
| מקדם הפחתה למושע | | | | 0.8 |
| השבחה | | | | ₪260,640 |

ד. זכויות **<u>מותנות</u>** להמרת חדרי יציאה לגג לדירת פנטהאוז

התכנית מקנה לוועדה המקומית סמכות לאשר **הקמה של דירת גג במקום חדרי היציאה לגג**.

אני מקבל את מקדם ההשבחה 0.2 שקבע שמאי הוועדה בגין המרה לדירות גג, שהוא מקדם סביר ואף זהיר. כמו כן אני מקבל את מקדם זכויות מותנות 0.9 שקבע שמאי הוועדה, לנוכח הצהרת שמאי הוועדה, שהזכויות ניתנות באופן ליברלי לבעלי נכסים.

לאור האמור ההשבחה לתוספת זכויות בניה מותנות אלה היא:

92 מ"ר[40] x ₪ 5,000 x 0.2[41] x 0.9[42] x 0.8[43] = ₪ 66,240

**ה. סה"כ השבחה (זכויות מוקנות + זכויות מותנות)**

לאור האמור לעיל ובהתחשב בחלקן היחסי של הבעלים בזכויות הבעלות בחלקה (6.46%), ההשבחה בגין מימוש החלק היחסי בחלקה שבנדון היא:

(₪ 144,000 + ₪ 48,000 + ₪ 260,640 + ₪ 66,240) x 6.46% = ₪ 33,520

[39] לפי שטח מגרש נטו של 724 מ"ר.
[40] שטח בניה ממשי בגג לפי 4 דירות x 23 מ"ר לפי מניין שטחים שנקבע בתקנות התכנון והבניה.
[41] מקדם השבחה למעבר מחדרי עליה לגג לדירת גג.
[42] מקדם שמבטא את אי הוודאות בשל היות הזכויות מותנות.
[43] מקדם הפחתה בגין מושע.

## 9. <u>הערכה</u>

לאור האמור לעיל הגעתי למסקנה, כי ההשבחה כתוצאה מאישור התכניות הינה כדלקמן:

| התכנית | מועד קובע | השבחה | היטל ההשבחה |
|---|---|---|---|
| גב/353 | 9/4/1982 | ₪10.78 | ₪5.39 |
| גב/258/א | 31/12/1982 | ₪32.56 | ₪16.28 |
| גב/405 | 2/9/1994 | ₪47,250 | ₪23,625 |
| גב/מק/353/ה | 8/12/1998 | ₪2,140 | ₪1,070 |
| גב/מק/2002 | 8/4/2003 | ₪33,520 | ₪16,760 |
| גב/353/ו | 2/3/2005 | ₪4,434 | ₪2,217 |
| גב/מק/550 | 27/9/2011 | ₪806 | ₪403 |

אייל יצחקי
שמאי מכריע