תאריך 16.6.2014
סימוכין 7-384.0

בענין : **דוד זלוף, שיר רוזנצוויג ואביבה רוזנצוויג**
ע"י עו"ד דוד מקמל
השמאי איתן שפיצר **<u>מבקשים</u>**

הועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק
השמאים נעמי קפלנר וארנון גולדברג **<u>משיבה</u>**

שומה מכרעת

רח' בנימין אברהם 21 בני ברק
חלקה 324 בגוש 6195

1. מטרת השומה

הכרעה במחלוקת בנושא ההשבחה במקרקעין שבנדון בעת מימוש בדרך של קבלת היתר בניה בהליך של הקלה (ת.ב. 61950324, בקשה מס' 33673).

2. מועד הקובע לעריכת השומה נקבע עפ"י הוראות החוק ועפ"י הלכת פמיני (רע"א 4217/04) :

<u>תכנית</u>	**<u>מועד קובע</u>**
בב/105/ב	22.8.1980
בב/מק/105/ה	8.3.2002
בב/105/ס/2	1.9.2005
בב/מק/3054	12.6.2008
תקנה 13	22.9.2008
הקלות	14.1.2013

3. בתאריך 17.11.2013 נערך דיון בנוכחות שמאי הצדדים ופרוטוקול הדיון נשלח אליהם.
בתאריך 13.5.2014 ערכתי ביקור בנכס.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' רשב"א 3 ירושלים, 92264. טל : 02-5660239 פקס : 02-5660235
דואר אלקטרוני : navasir@bezeqint.net

4. מסמכים שנמסרו

מהועדה: דרישה לתשלום היטל השבחה עפ"י שומה מתאריך 20.6.2013, שנערכה ע"י השמאים נעמי קפלנר וארנון גולדברג, ממשרד ברק, פרידמן, כהן ושות' כלכלה ושמאות מקרקעין.

מהמבקשים: הוגשה "שומה אחרת" מתאריך 6.10.2013, שנערכה ע"י השמאי איתן שפיצר.

מסמכים נוספים:

- תגובת הועדה ל"שומה אחרת".
- חוזה מכר.
- תכנית הבקשה להיתר בניה.
- נתוני השוואה (חוזי מכר, שומות, תשריטים).

5. תאור הסביבה והנכס

הנכס הנישום הוא חלקת קרקע למגורים הממוקמת ברח' בנימין אברהם בשכונת פרדס כץ בחלק הצפוני של העיר בני ברק.
הרחוב צדדי, ללא מוצא, ממוקם צפונית לציר התנועה ז'בוטינסקי.
סביבת הנכס מאופיינת בבתי מגורים בבניה רוויה לצד מבנים ותיקים בני קומה אחת.
האזור נושא אופי חרדי.

חלקה 324 בגוש 6195 היא בשטח רשום של 502 מ"ר ושטח מדוד, 504 מ"ר.
על החלקה היה בנוי בית מגורים שנהרס. בעת ביקור במקום נמצא בהליך בניה, בית מגורים חדש בן 4 קומות מעל קומת עמודים עבור 12 יח"ד.

6. זכויות משפטיות

הנכס הנישום רשום בפנקס הזכויות בלשכת רישום מקרקעין פתח תקווה.
עפ"י נסח רישום מיום 19.5.2014, רשומות הזכויות בו כדלהלן:-

רישום: חלקה 324 בגוש 6195.
שטח חלקה: 502 מ"ר.

בעלויות:

	החלק בנכס
רוזנצוויג שיר	27/100
רוזנצוויג אביבה	28/100
זלוף דוד	45/100

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' רשב"א 3 ירושלים, 92264. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

7. תכנון

בשטח חלות תכניות בנין עיר שלהלן :-

בב/105/א		פורסמה למתן תוקף בתאריך 11.3.1971, י.פ. 1707.
	יעוד	אזור מגורים ג'.
	בינוי	35% בקומה X 2 קומות.
		לחילופין, 3 קומות מעל ק. עמודים מפולשת, 35% לקומה ובסה"כ 105%.
	מרפסות	30% מהשטח הבנוי, כולל סוכות.
	מרתף	עד 60% משטח קומה טיפוסית (באשור ועדה מקומית).
	קווי בנין	צידי 3 מ' עורפי 5 מ'.
בב/105/ב		פורסמה למתן תוקף בתאריך 7.8.1980, י.פ. 2649.
	בינוי	3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.
		46% לקומה ובסה"כ 138%.
	דירת נכה	תתוכנן בקומת קרקע ובתנאי שהמגרש משופע במדרון מן הרחוב ומאפשר הקמת דירה בחלק האחורי בקומה.
	עלית גג	מותרת יציאה ובניה על הגג בבניינים עם גג שטוח.
		העליה תהא במדרגות פנימיות מתוך הדירות.
		השטח הסגור בקירות יהא עד 9 מ"ר.
		השטח הבנוי יהא בצמוד לחדר המדרגות הכללי ובמרחק שלא יפחת מ-1.5 מ' ממעקה הגג.
	מרפסת סוכה	בשטח 4.4 מ"ר ובתנאי שהמרווח הצידי בין קו הסוכה החיצוני וקו הגבול במגרש לא יקטן מ-1.9 מ' ורוחבה המרבי מעבר לקו בנין יהא 1.1 מ'.
	קווי בנין	במגרשים שרוחב החזית קטן מ-14 מ' או בעומק פחות מ-20 מ', יהא זה מסמכותה של הועדה באישור מיוחד להתיר הקטנת המרווח הצדדי או האחורי עד כדי 80%.
בב/105/ד		פורסמה למתן תוקף בתאריך 21.2.1985, י.פ. 3163.
		שטח מרבי של חדר יציאה לגג (ברוטו) 23 מ"ר, בגובה עד 2.5 מ'.
		מבני היציאות לגג יהיו צמודים לחדר המדרגות הכללי ולא מפוזרים בגג.
		שטח בינוי בגג עד 40% משטחו. ובמרחק נסיגה ממעקה הגג 1.2 מ'.
		העליה לגג במדרגות פנימיות מן הדירות.
		יש להמציא הסכמת כל בעלי הדירות במבנה.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' רשב"א 3 ירושלים, 92264. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

בב/105/ד 1	פורסמה למתן תוקף בתאריך 10.11.1996, י.פ. 4455. בבניה על הגג, יש צורך בהסכמת רוב בעלי הדירות, כאשר הגג צמוד לדירת המבקש ובהסכמה של 3/4 מהבעלים כשהגג רשום רכוש משותף.
בב/105/ד 2	פורסמה למתן תוקף בתאריך 1.3.2001, י.פ. 4967. שטח המרבי של חדרי הגג 40 מ"ר והגובה עד 2.7 מ'. בבנין חדש, שטח חדר היציאה עד 40 מ"ר, או עד 50% משטח עיקרי של הדירה בתוספת ממ"ד, הקטן מביניהם (ניתן לבנות מינימום 23 מ"ר). תותר בנית מצללות במרחק של 1.2 מ' ממעקה הגג.
בב/מק/105/ה	פורסמה למתן תוקף בתאריך 24.2.2002, י.פ. 5056. התכנית חלה בכל אזורי מגורים למעט א' ו-ב'1. הועדה רשאית לאשר תוספת יח"ד אחת בכל בנין מגורים, לצורך יצירת מספר זהה של יח"ד בכל קומה, ללא תוספת שטח עיקרי. אישורה של התוספת מותנה במספר תנאים :- • אושרה הקלה מרבית במס' יח"ד לפי סעיף 1(11) לתקנון התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית התשכ"ז-1967). • באמצעות התוספת הנ"ל תיווצר אחידות תכנונית. • אין בתוספת יח"ד משום הגדלה בשטחים העיקריים. לא תאושר התוספת הנ"ל לבנית יח"ד בקומה חלקית שאושרה בהקלה.
בב/105 ס 2	פורסמה למתן תוקף בתאריך 17.8.2005, י.פ. 5427. שטח סוכה מרבי- 8 מ"ר. יותר קירוי של עד 2 מ"ר לצורך חפיפה בין סוכות. סוכות - קו בנין צידי 1.7 מ' ורוחב מרבי מעבר לקו בנין, 1.5 מ'. תינתן העדפה לסוכות בחזיתות הצדדיות והעורפיות על פני חזית קדמית.
בב/מק/105/פ	פורסמה למתן תוקף בתאריך 13.11.2005, י.פ. 5455. בבניינים חדשים יותר איחוד חדרי גג לדירת גג נוספת בבנין. השטח העיקרי לא יפחת מ-85 מ"ר ויכלול את שטח חדרי הגג (35 מ"ר) + שטחים עיקריים שלא נוצלו בקומות הבנין. לדירות הגג יתווספו ממ"ד ושטח שרות למדרגות (5 מ"ר). מתחת לדירות הגג – לפחות 2 יח"ד בשטח שלא יפחת מ-80 מ"ר ליח"ד. מרווח בין דירת הגג לקו מתווה הבנין - חזית 2 מ', יתר הצדדים - 1.2 מ'. לא יותרו חדרי גג מעל דירות הגג.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' רשב"א 3 ירושלים, 92264. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

בב/מק/3054	פורסמה למתן תוקף בתאריך 28.5.2008, י.פ. 5813. תותר תוספת קומה רביעית מעל 3 קומות המותרות מעל ק. קרקע. נקבעו הוראות בדבר קווי בנין והנסיגות הנדרשות בקומת גג. זכויות הבניה יהיו עפ"י תכנית המתאר, בתוספת שטחים עיקריים בשיעורים הבאים, וזאת בהתאם להוראות 62א(א)(9) ובכפוף לתקנה 9 תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית, תשס"ה 2002). • 6% הטבת דיור. • 5% בגין מעלית. • 2.5% בגין קומה רביעית.
תקנה 13	בהחלטת ועדה המקומית מס' 1432008 מיום 22.9.08, נקבע כי בבתי מגורים בתחום תכנית 105/ב, הועדה המקומית מוסמכת לאשר שטחי שרות לחדר מדרגות ומעלית בשטח עד 8 מ"ר לדירה ולא פחות מ-16 מ"ר. נקבעו הוראות בדבר השימושים של שטחי שרות וגודלם.

נתוני רישוי:

בתאריך 14.1.2013, אושרה בקשה להיתר בניה מס' 33673 בהליך של הקלה. (הוגשה בשם דוד זלוף ע"י עו"ד מקמל).

מהות הבקשה: הריסת מבנה קיים ובנית בית מגורים חדש בן 4 קומות מעל ק. עמודים מפולשת, סה"כ 12 יח"ד.

שטחי רישוי:

קומה	שטח עיקרי מ"ר	שטחי שרות מ"ר	סוכות	מרפסות
קרקע	---	46.7		
א	189	16.0	24	12.9
ב	189	16.0	24	12.9
ג	189	16.0	24	12.9
ד	189	16.0	24	12.9
גג	--	16.0		
גג עליון	--	19.2		
סה"כ	756			

סעיפי ההקלה:

- העברת אחוזי בניה מקומה לקומה.
- תוספת 1.8 יח"ד מעל 9.07 יח"ד במסגרת הקלה של עד 20% במספר יח"ד וזה שלא בהתאם לתכניות בב/105/ב ו-בב/מק/ 3054 החלות במקום.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' רשב"א 3 ירושלים, 92264. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

8. עמדות הצדדים – דיון והכרעה

א. עפ"י סע' 4-(5) לתוספת השלישית, חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 (להלן החוק)- "במקרקעין שבהם אושרו מספר תכניות בזו אחר זו, בלי ששולם היטל עקב אף אחד מהאישורים הנ"ל, תהא ההשבחה ההפרש בין שוויים של המקרקעין בסמוך לפני אישורה של התכנית הראשונה לבין שוויים מיד ולאחר התכנית האחרונה".

ברע"א 4217/04, ציון פמיני נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים קבע ביהמ"ש העליון, כי חישוב ההשבחה הראוי הוא בשיטת המדרגות המקיים באופן מיטבי את הקשר הסיבתי הישיר בין פעילות תכנונית ובין ההשבחה החייבת בהיטל.

במקרקעי המבקשים אושרו מאז המועד הקובע לחבות בהיטל השבחה (1.7.1975) [1] רצף של תכניות בנין עיר כמפורט בפרק התכנון.
דרישת הועדה לתשלום היטל השבחה נקבעה לתכניות שלהלן.

ב. גובה ההשבחה בשומות הצדדים

תכנית	**עמדת הועדה**		**עמדת המבקשים**	
	חלקיות המימוש	גובה ההשבחה	חלקיות המימוש	גובה ההשבחה
בב/105/ב	45/100	₪ 45.79	45/100	₪ 22.86
בב/105/ה	---	אין השבחה	45/100	₪ 8,766
בב/105/ס 2	45/100	₪ 30,780	45/100	₪ 13,029
בב/מק/3054	100/100	₪ 244,369	45/100	₪ 44,367
תקנה 13	100/100	₪ 158,400	45/100	₪ 30,240
הקלות	100/100	₪ 343,440	100/100	₪ 18,360

[1] הוראות מעבר לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 (תיקון מס' 18 התשמ"א-1981).

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' רשב"א 3 ירושלים, 92264. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

ג. חלקיות המימוש

- **עמדת הועדה**

ההשבחה נקבעה בשומת הועדה לתכניות בב/105/ב ו-בב/מק/105/ה' לגבי 45/100 חלקים המהווים את הזכויות של דוד זלוף במקרקעין ואילו לגבי יתר התכניות, וההקלות, נקבעה השבחה לכל הזכויות במקרקעין (100/100 חלקים).

- **עמדת המבקשים**

נטען כי יש לחשב את ההשבחה לתכניות רק לגבי זכויות של דוד זלוף (45/100 חלקים) ולגבי ההקלה לכל הזכויות (100/100 חלקים).
בתאריך 2.9.2012 היה מימוש במכר במקרקעין (55/100 חלקים מהחלקה נרכשו ע"י שיר רוזנצוויג ואביבה רוזנצוויג), הזכויות נרשמו בספרי המקרקעין ע"ש הרוכשות ולכן הן פטורות מכל התכניות שאושרו עד למועד זה.

- **תגובת הועדה**

בהיתר הנוכחי מבוקשת בניה לפי תכניות בב/מק/3054 ולתקנה 13. תכניות אלו מתייחסות לבניה חדשה ומדיניות הועדה לחייב בגינם רק במועד הבניה.
שמאי הועדה ציינו כי גם לתכנית בב/105/פ', שעניינה אחוד חדרי גג ליח"ד חדשה, מדובר בתכנית שחלה על כל המרחב התכנוני ומתייחסת לבניה חדשה ומדיניות הועדה לגבות רק במועד הבניה.

- **תגובת המבקשים**

הוצגו שומות ועדה מהשנים 2012 ו-2013, בהן דרשה הועדה המקומית היטל השבחה בעת מימוש במכר לכלל רצף התכניות שאושרו, כך שיש לדחות את הטענה בדבר "מדיניות".

הכרעה

(1) החבות בהיטל השבחה נקבעה בתוספת השלישית במועד המימוש ("ההיטל ישולם לא יאוחר מהמועד שבו החייב מימש זכות במקרקעין שלגביהם חל ההיטל..."

(2) אין מחלוקת כי בתאריך 2.9.2012, היה מימוש בדרך של העברת זכויות בחלקה 324 בה עסקינן, לגבי 55/100 חלקים. זכויות הרוכשים נרשמו בתאריך 4.4.2013 בספרי המקרקעין, הליך הכפוף לאישור העיריה.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' רשב"א 3 ירושלים, 92264. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

(3) במועד המכר, היה על הועדה לקבוע אם חלה השבחה במקרקעי המבקשים כתוצאה מאישור רצף התכניות בחלקה והתשובה לכך היא חד משמעית, חלה השבחה!!

השווי המרבי שניתן היה לקבל במכירה בשוק החופשי של הנכס, אמור היה לגלם את מלוא זכויות הבניה המוקנות מכוח רצף התכניות הללו. בכ"א מהמועדים הקובעים, הן של תכנית בב/מק/3054 והן של תקנה 13, הניצול המיטבי היה להרוס את הבית הישן ולבנות בית מגורים חדש.

(4) לטענה כי הועדה מחייבת רק במועד הבניה, יש לומר, כי בענייננו חיוב כזה אינו לפי הלכת פמיני, בה יש לקבוע השבחה למועד בו מתקיים באופן מיטבי הקשר הסיבתי הישיר בין פעילות תכנונית ובין ההשבחה החייבת בהיטל.

(5) לכן נקבע, כי במסגרת המימוש נשוא שומה זו, קרי בקשה להיתר בניה בהליך של הקלה (ת.ב. 61950324), יש לחייב בהשבחה לגבי זכויותיו של דוד זלוף בשעור 45/100 חלקים בחלקה ובגין ההקלה עבור 100/100 חלקים.

ד. תכנית בב/105/ב

המועד הקובע לאומדן ההשבחה הוא 22.8.1980.

בתכנית זו הוגדלו זכויות הבניה במקרקעי המבקשים מ-35% לקומה + מרפסות ל-46% בקומה (כולל מרפסות) ובתוספת זכויות למרפסת סוכה.
כמו"כ מתירה התכנית בנית חדרי יציאה לגג (9 מ"ר לכל יח"ד), אך הואיל ובבקשה להיתר הנוכחית לא מבוקשת בנית חדרי יציאה, לא נקבעה השבחה בגין סעיף זה.

עמדות הצדדים

		עמדת הועדה	**עמדת המבקשים**
זכויות בניה	מצב קודם	שטח עיקרי (105%) 529.2 מ"ר +מרפסות (30%) 158.76 מ"ר.	
	מצב חדש	שטח עיקרי (138%) 695.52 מ"ר +מרפסת סוכה 39.6 מ"ר.	
מקדמי שווי	מרפסות	0.5	0.7
	סוכה	0.4	0.4
ערכי שווי		180$ /מ"ר	130$/מ"ר

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' רשב"א 3 ירושלים, 92264. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

ערכי שווי

- שמאי הועדה קבעו 180 $/מ"ר עפ"י פרסומים בבטאון מקרקעין וערכם :-

	מחיר קרקע לחדר	
מרץ 1980	120,000-330,000	ל"י
דצמבר 1980	20,000-50,000	שקל

- שמאי המבקשים קבע 130$/מ"ר, עפ"י קביעות בשומות מכריעות למועד בב/105/ב :-

כתובת	**גו"ח**	**שווי מבונה $/מ"ר**
רח' נידוני בגדד 12	6152/542	150
רח' המכבים 84	6105/278	130
רח' אברבנאל 27	6195/385	145

- **הכרעה**

הנכס הנישום ממוקם בשכונת פרדס כץ הידועה במועד הקובע כאזור נחות. לכן, קבעתי את השווי בטווח המחירים הנמוך, בסך 130$/מ"ר. [1]

חישוב השבחה – תכנית בב/105/ב

		שטח מ"ר	**מקדם שווי**	**שטח משוקלל**
מצב קודם	שטח עיקרי	529.2	1.0	529.2
	מרפסות מקורות	158.76	0.6	95.3
			סה"כ	624.5

מצב חדש	שטח עיקרי	695.5	1.0	695.5
	מרפסות סוכה	39.6	0.4	15.8
			סה"כ	711.3

הפרש שטחים		86.8 מ"ר
שווי מבונה		130$/מ"ר
השבחה		11,284 $
השבחה בש"ח	(שער דולר יציג 0.0055)	62.062 ₪
מימוש חלקי (45/100 חלקים)		27.928 ₪

1)

	שווי קל"ח	שער דולר	שווי למ"ר ב-$
מרץ 80	138,000 ל"י	0.0041	134.6
דצמבר 80	23,000 שקל	0.0074	124.3

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' רשב"א 3 ירושלים, 92264. טל : 02-5660239 פקס : 02-5660235
דואר אלקטרוני : navasir@bezeqint.net

ה. תכנית בב/מק/105/ה

המועד הקובע לאומדן ההשבחה הוא 8.3.2002.
התכנית מתירה תוספת יח"ד ללא תוספת בשטחי הרישוי.
אישור היחידה הנוספת אפשרי רק לאחר שאושרה הקלה מרבית במספר יח"ד לפי סע' 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (סטיה נכרת מתכנית (התשכ"ז-1967).

עמדת הועדה

- בשומת הועדה לא נקבעה השבחה לתכנית זו. נטען, כי מימוש הזכויות בתכנית זו אפשרי רק בעת מימוש בהיתר לאחר שתאושר הקלה לתוספת צפיפות.
- שמאי הועדה טענו כי ההשבחה מתגבשת בעת המימוש בהיתר בניה ולכן החיוב צ"ל לגבי מלוא המימוש (100/100 חלקים) ולא למימוש חלקי (45/100 חלקים).
- במסמך התגובה ציינו שמאי הועדה כי מקובלת עליהם טענת המבקשים, כי יש לקבוע השבחה ליחידת הדיור הנוספת למועד תכנית בב/מק/105/ה' ולא למועד אישור ההקלה כפי שקבעו בשומתם.

עמדת המבקשים

- יש לחייב בהשבחה עבור יח"ד נוספת למועד תכנית בב/105/ה.
- גם פה נטען, כי יש להביא בחשבון, כי היה מימוש במכר במקרקעין לגבי 55/100 חלקים, והחיוב צ"ל רק לזכויותיו של דוד זלוף (45/100 חלקים).
- ההשבחה בשומת המבקשים נקבעה עפ"י העקרונות שלהלן :-
  תוספת יח"ד חדשה בשטח 63 מ"ר + סוכה 4.4 מ"ר.
  השבחה בשעור 20% עבור הפיכת שטח שולי לעיקרי.
  יש לחשב הפחתה בדחיה, מושע וסיכון (0.5).
  ערכי שווי מבונה 2,713 ₪/מ"ר.

הכרעה

(1) מדובר בתוספת יח"ד המותנית בקבלת הקלה לפי תקנות סטיה ניכרת (שבס), כך שיש לומר כי אלו כרוכים ותלויים זה בזה.

(2) יחד ועם זאת, מצווים אנו עפ"י הלכת פמיני, לקבוע השבחה למועד אישור תכנית, ועיתים, כמו במקרה שלפנינו, נדרשת הפרדה ולו גם מלאכותית, בין גורמי ההשבחה שנוצרו מכוח תכנית לבין זו בהקלה.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' רשב"א 3 ירושלים, 92264. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

(3) בענייננו, במועד הקובע של תכנית בב/מק/105/ה בעת רכישת הנכס, קונה בכוח היה מביא בחשבון את הפוטנציאל להגדלת מספר יח"ד, ולכן ההשבחה נוצרה במועד זה.

(4) משמעות הדברים היא בשתיים, האחת, המועד הקובע לחיוב, הוא תחילתה של בב/מק/105/ה' והשניה, בעת המימוש במכר של 55/100 חלקים בשנת 2012, היה מקום לקבוע השבחה לתכנית זו.

(5) לענין הדחיה, ככל שנקבל את הטענה, כי במועד הקובע תוספת יחה"ד מכוח תכנית זו אמורים להיות מובאים בחשבון בשיקולי רוכש בכוח, מדובר ברמת ודאות יחסית גבוהה.

(6) הפחתה לדחיה נקבעה ברמת הזהירות, בשעור מינורי של 5%-10% (מקדם 0.925).

ערכי שווי

- שמאי הועדה התבססו על שומה מכרעת שנערכה לנכס בגו"ח 6195/542 למרץ 2001, בה נקבעו ערכי קרקע בסך 650$/מ"ר מבונה (= 2,713 ₪/מ"ר).
- נתוני השוואה של דירות יד שניה בבניה ותיקה מצביעים על מחירי דירות בגבולות 1,350 $ למ"ר בנוי (נטו).[1]
- בגישת החילוץ (עלות בניה מופחתת 550 $/מ"ר), מתקבל שווי שיורי לקרקע למ"ר ברוטו בגבולות 600 $/מ"ר (ברוטו).
- בהתאמה למיקום ולמועד הקובע, מקובל השווי שנקבע בשומת הועדה.

1)

כתובת	תאריך	שטח נטו מ"ר	מחיר מכירה $	$/מ"ר
אברבנאל 15	8.1.01	61	101,000	1,656
אברבנאל 18	25.1.01	100	100,000	1,000
חלוצים 13	9.5.01	49	72,517	1,480
אברבנאל 18	18.4.02	97	100,063	1,032
ביאליק 11	28.4.02	44	81,169	1,845

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' רשב"א 3 ירושלים, 92264. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

שעור ההשבחה

(1) שמאי הועדה טענו כי שעור ההשבחה 20% והתייחסו לתוספת יח"ד בשטח 63 מ"ר הנגזרת מהשטח העיקרי המבוקש בהיתר (756 מ"ר). ואולם במדרגה של תכנית בב/מק/105/ה בה עסקינן, השטח לבניה, 695.5 מ"ר (138%) בלבד.
לכן ההשבחה במועד הקובע היא לתוספת יח"ד בשטח 58 מ"ר (~12 : 695.5 מ"ר).

(2) הדרך הנכונה לקבוע את הפער בשווי של מ"ר בדירה גדולה לעומת דירה קטנה, הוא עפ"י התנהגות השוק, קרי השוואה בין מחירי הדירות.

(3) בהעדר נתונים כאמור, התבססתי על חוזה המכר מתאריך 28.6.09 ברח' אור חיים 13-15 בבני ברק, בו נקבע, כי התמורה לבנית 20 יח"ד (כולל הקלות והגשת תב"ע נקודתית) בסך 2,000,000$, היה ולא ניתן יהא לאשר 20 יח"ד, תפחת התמורה בסך של 40,000$ לכל יח"ד.
מדובר במגרש בשטח 799 מ"ר בו ניתן היה לבנות 151.5% (1,210 מ"ר) בצפיפות 18 יח"ד (לפי תב"ע ותקנות סטיה ניכרת). הגדלת צפיפות ל-20 יח"ד מותנית באישור תב"ע, כך שיש להוסיף ל- 40,000$ גם היטל השבחה.
ניתוח העסקה [1] ולאחר שהובא בחשבון כי אישור היח"ד הנוספות כרוך בדחיה ואי ודאות (הכנת תב"ע), קבעתי את ההשבחה בשעור 10%.

חישוב ההשבחה – תכנית בב/מק/105/ה'

	שטח מ"ר	מקדם	השבחה	סה"כ
שטח יח"ד	58	1.0	10%	5.8
מרפסת סוכה	4.4	0.4	100%	1.8
סה"כ				7.6 מ"ר
שווי מבונה ₪/מ"ר				2,713 ₪/מ"ר
סה"כ השבחה				20,619 ₪
מקדם דחיה				0.925
סה"כ				19,073 ₪
מימוש חלקי (45/100 חלקים)				8,583 ₪

[1]

	עיקרי	ממ"ד	תמורה ב-$	$/מ"ר
בנית 18 יח"ד	1,210	216	1,920,000	1,346
בנית 20 יח"ד	1,210	240	* 2,080,000	1,434
הפרש בשווי	(1,434/1,346 ₪)			+ 6.5%

* בתוספת היטל השבחה

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' רשב"א 3 ירושלים, 92264. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

ו. תכנית בב/105/ס/2

המועד הקובע להשבחה הוא 1.9.2005.
התוכנית מתירה הגדלת מרפסת סוכה עד לשטח של 8 מ"ר לכל יח"ד.

עמדות הצדדים

		עמדת הועדה	עמדת המבקשים
מצב קודם	שטח סוכות	9 יח"ד X 4.4 מ"ר = 39.6 מ"ר	39.6 מ"ר
	מקדם שווי	0.4	0.4
מצב חדש	שטח סוכות	9 יח"ד X 8.0 מ"ר = 72 מ"ר	65 מ"ר
	מקדם שווי	0.6	0.6
ערכי שווי		2,500 ₪/מ"ר	2,500 ₪/מ"ר

ערכי שווי

שמאי צדדים קבעו שווי מבונה בסך 2,500 ₪/מ"ר.
חרף ההסכמה בין שמאי הצדדים לענין ערכי שווי, אני סבורה כי ניתוח נתוני ההשוואה שהציגו שמאי הועדה, מצביעים על ערכים גבוהים יותר.
עפ"י דיווחי מס שבח [1] מחירי דירות בשטח 42-50 מ"ר נטו נעו בגבולות 8,130 ₪/מ"ר.
בהתאמה לשטח ברוטו, מתקבל בגישת החילוץ שווי שיורי לקרקע 2,875 ₪/מ"ר.

---

1)

	תאריך	שטח נטו מ"ר	מחיר מכירה ₪
טרומפלדור 28	23.5.05	44	363,457
אוסישקין 23	9.6.05	54	487,410
החלוצים 17	13.7.05	44	299,112
השניים 4	27.7.05	52	452,526
הנגב 27	19.8.05	46	349,206
טרומפלדור 36	22.8.05	43	355,658
הפלמ"ח 6	24.8.05	42	377,244
בנימין אברהם 13	22.11.05	50	369,798

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' רשב"א 3 ירושלים, 92264. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

שטח לחיוב

(1) במדרגה של תכנית בב/105/ס/2, היה ידוע כי ניתן להוסיף יח"ד מתוקף תכנית בב/105/ה, מותנית בקבלת הקלה לפי הוראות סטיה ניכרת. לכן סברתי כי יש לחייב עבור תוספת שטחי סוכה ל- 10 יח"ד ולא 9 יח"ד כפי שנקבע בשומת הועדה.

(2) שמאי הועדה טען כי בפועל סכום שטח הסוכות 78.6 מ"ר ולא 96 מ"ר.

התבססתי על השטח המסומן בהיתר מס' 33673, לפיו אושרו מרפסות סוכה בשטח של 24 מ"ר בכל קומה.

חישוב ההשבחה – תכנית בב/105/ס/2

	שטח סוכה	מס' יח"ד	מקדם שווי	דחיה	סה"כ
מצב קודם	4.4	9	0.4	--	15.8
	4.4	1	0.4	0.925	1.6
				סה"כ	17.4

מצב חדש	8.0	9	0.6	--	43.2
	8.0	1	0.6	0.925	4.4
				סה"כ	47.6

הפרש שטחים		30.2 מ"ר
שווי מבונה		2,875 ₪/מ"ר
השבחה		86,825 ₪
מימוש חלקי	(45/100 חלקים)	39,071 ₪

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' רשב"א 3 ירושלים, 92264. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

ז. תכנית בב/מק/3054

המועד הקובע לאומדן ההשבחה הוא 12.6.2008.
בתכנית זו אושרה תוספת קומה רביעית מעל 3 הקומות האפשריות וכן נקבעו תוספת זכויות בניה כדלהלן :-

- הטבת דיור 6%.
- תוספת 5% בגין מעלית.
- תוספת 2.5% בגין קומה 4.

עמדת הועדה

מצב קודם	שטחי בניה 695.52 מ"ר.
	ניתן לניצול בקומות א'-ג' שטח של 604.5 מ"ר.
	ליתר השטח (91.02 מ"ר), נקבע שווי מופחת (0.85).
מצב חדש	שטח לניצול ב-4 קומות 456 מ"ר.
הפרש שטחים	74.13 מ"ר
שווי מבונה	3,300 ₪ /מ"ר
השבחה	244,639 ₪

עמדת המבקשים

הפרש שטחים	74.13 מ"ר
הפחתה לניצול בקומה 4	-5%
שווי מבונה	2,800 ₪ /מ"ר
השבחה (מימוש 45/100 חלקים)	88,367 ₪

הכרעה

מצב קודם : במגבלת קווי בנין שטח התכסית כ-233 מ"ר. הואיל ובמועד זה נדרש לבנות גם ממ"דים, מקובלת הטענה כי לא ניתן לנצל את מלוא השטחים (138%) ב-3 קומות.
השטחים שאינם ניתנים לניצול מיידי (כ-91 מ"ר), מוקנים מתכנית בב/105/ב, ואימצתי את ההפחתה שנקבעה ע"י שמאי הועדה בשעור 15%.

מצב חדש : שטח לבניה נקבע לפי 756 מ"ר, בהתאם למימוש בפועל.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' רשב"א 3 ירושלים, 92264. טל : 02-5660239 פקס : 02-5660235
דואר אלקטרוני : navasir@bezeqint.net

ערכי שווי

שמאי הועדה הציגו רשימת נתוני השוואה על פיהן קבעו כי שווי מבונה 3,300 ₪/מ"ר.
שמאי המבקשים טען, כי בניתוח העסקאות יש להביא בחשבון גם תוספת שטחי שרות ומרפסות מקורות וע"כ יש לחשב הפחתה של 15%.
בנוסף טען כי הואיל וניצול הבניה בקומה רביעית, יש לחשב הפחתה נוספת של 5%.
טענה זו נדחתה ע"י שמאי הועדה, כראיה הציגו מחירי מכירה ממתחם אוסם (גו"ח 6192/412) בבנין בן 7 קומות, המצביעים כי אין שוני מהותי בשווי בין הקומות.

הכרעה

(1) נתוני ההשוואה בשומת הועדה [1] מצביעים על שווי בנוי בגבולות 9,500 ₪/למ"ר.

(2) בשומת הועדה נקבע שווי שיורי לקרקע בסך 3,300 ₪/מ"ר בטענה כי הפער בין שטח ברוטו לנטו הוא 30%.
בחנתי את תשריט הבית המשותף של נתוני ההשוואה והגעתי לכלל דעה כי הפער של 30% מגלם גם מרפסות ושטח ברכוש המשותף, כך שניתן לאמצו.

(3) הפחתה בשווי בקומה רביעית-
אין ספק כי לדירות בקומות גבוהות קיים גם יתרון (נוף, אוורור), אך הואיל ומדובר ברוכשים מהמגזר החרדי שחלקם אינו משתמש במעלית שבת, צפויה מגבלה בסחירות. מגבלה כזו אינה בהכרח באה לידי ביטוי במחיר המכירה, לעיתים יש לה השפעה על הארכת משך המכירה בלבד. לכן סברתי כי יש מקום לקבל את טענת שמאי המבקשים ולחשב הפחתה בשעור 5%.

---

1)

	תאריך	שטח נטו מ"ר	מחיר מכירה ₪
ביאליק 30	27.3.08	57	610,000
דב הוז 12	27.3.08	108	755,000
ביאליק 28	15.4.08	44	575,000
השניים 14	16.4.08	82	660,000
ביאליק 29	11.8.08	75	650,000

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' רשב"א 3 ירושלים, 92264. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

חישוב ההשבחה – תכנית בב/מק/3054

		שטח מ"ר	מקדם שווי	סה"כ
מצב קודם	קומות א'-ג'	604.5	1.0	604.5
	שטח שאינו ניתן לניצול מיידי	91.02	0.85	77.4
	סה"כ			681.9

מצב חדש	בקומות א'-ג'	567	1.0	567.0
	קומה ד'	189	0.95	179.6
	סה"כ			746.6

הפרש שטחים		64.7 מ"ר
שווי מבונה		3,300 ₪/מ"ר
השבחה		213,510 ₪
מימוש חלקי	(45/100 חלקים)	96,080 ₪

ח. תקנה 13

המועד הקובע לאומדן ההשבחה הוא 22.9.2008.
בהחלטת ועדת המשנה בישיבתה מס' 1432008 נקבעו הוראות בדבר תוספת שטחי שרות עפ"י תקנה 13 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה) התשנ"ב 1992.
נקבע כי שטחי שרות לחדרי מדרגות ו/או מעלית בשעור של עד 8 מ"ר לכל יח"ד ולא פחות מ-16 מ"ר, זאת בנוסף לאחוזי הבניה המותרים.
במימוש הנוכחי, בקשה להיתר בניה בתיק בנין 61950324, שטח שנוסף לחדרי מדרגות 16 מ"ר בקומה ובסה"כ 48 מ"ר ב-3 קומות.

	עמדת הועדה	**עמדת המבקשים**
שטח לחיוב	48 מ"ר	48 מ"ר
ערכי שווי	3,300 ₪/מ"ר	2,800 ₪/מ"ר
חלקיות המימוש	100/100 חלקים	45/100 חלקים

הכרעה:

(1) מקובלים ערכי השווי שנקבעו בשומת הועדה בסך 3,300 ₪/מ"ר. (עמ' 16 לעיל).
(2) מקובלת טענת המבקשים כי החיוב בהיטל השבחה הוא לזכויות דוד זלוף (45/100 חלקים במקרקעין). (ראה עמ' 10 לעיל).

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' רשב"א 3 ירושלים, 92264. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

חישוב ההשבחה – תקנה 13

תוספת שטח	48 מ"ר
שווי מבונה	3,300 ₪ /מ"ר
השבחה	158,400 ₪
מימוש חלקי של הזכויות (45/100 חלקים)	71,280 ₪

ט. הקלות

המועד הקובע לאומדן ההשבחה הוא 14.1.2013.

	עמדת הועדה	**עמדת המבקשים**
מהות ההשבחה	תוספת 3 יח"ד + 3 מרפסות סוכה	תוספת מרפסות סוכה 13.6 מ"ר
ערכי שווי	5,300 ₪/מ"ר	4,500 ₪/מ"ר
חלקיות המימוש	100/100 חלקים	100/100 חלקים

מהות ההשבחה

סעיפי ההקלה שנקבעו בבקשה להיתר הם:-

- העברת אחוזי בניה מקומה לקומה.
- תוספת 1.8 יח"ד מעל 9.07 יח"ד במסגרת הקלה של עד 20% במספר יח"ד וזה שלא בהתאם לתכניות 105בב/ב ו-בב/מק/ 3054 החלות במקום.

עמדת הועדה כי בהיתר המבוקש (מס' 33673) נוכח יחוס השבחה בגין תוספת קומה במדרגה של תכנית בב/מק/3054, לא חלה השבחה בגין העברת זכויות בניה מקומה לקומה.
לגבי תוספת צפיפות יח"ד, בשומת הועדה חושבה הקלה בגין תוספת של 2 יח"ד מכוח תקנות סטיה ניכרת ותוספת יח"ד מכוח תכנית בב/105/ה'.
לטענת המבקשים, ראשית יש לחייב בהשבחה רק בגין 2 יח"ד ושנית, הואיל ובסביבה קיימת שוליות רק לדירות בשטח 100 מ"ר, לא מתקיימת השבחה בגין תוספת יח"ד אלא בגין תוספת מרפסות סוכה בלבד.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' רשב"א 3 ירושלים, 92264. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

הכרעה

(1) מקובלת עמדת הועדה כי לא חלה השבחה בגין סעיף ההקלה שעניינו העברת זכויות בניה.

(2) הקלה בגין תוספת יח"ד-

לשון ההקלה מתייחס לתוספת 1.8 יח"ד, כך שיש לבחון את ההשבחה לעומת מצב קודם, בו לא אושרה ההקלה.

נכונה הטענה כי בעקבות הקלה זו, ניתן לממש גם תוספת יח"ד המוקנית מכוח תכנית בב/מק/105/ה. בגין יח"ד זו, נקבעה השבחה לפי שווי דחוי, למועד תכנית בב/מק/105/ה, כך שבמועד ההקלה, התגבשה ההשבחה לבניה זמינה של יח"ד הנוספת.

ערכי שווי

שמאי הועדה הציגו נתוני השוואה על פיהן קבעו שווי מבונה בסך 5,300 ₪/מ"ר.

שמאי המבקשים טען, כי בניתוח העסקאות יש להביא בחשבון גם תוספת שטחי שרות ומרפסות מקורות.

בשומתו חישב הפחתה בשעור 15% והשווי נקבע בסך 4,500 ₪/מ"ר.

הכרעה

(1) נתוני ההשוואה בשומת הועדה[1] מצביעים על שווי בנוי בגבולות 15,300 ₪/למ"ר.

(2) שמאי הועדה קבעו שווי שיורי לקרקע בסך 5,300 ₪/מ"ר, לאחר ביצוע המרה משטח רשום לברוטו בשעור 30%.

(3) קביעה זו מקובלת עלי, בהיותה מביאה בחשבון את כלל שטחי שרות לרבות מרפסות.

---

1)

	תאריך	שטח נטו מ"ר	מחיר מכירה ₪
אברהם בנימין 11	4.12.12	50	870,000
הנגב 36	9.12.12	53	855,000
החלוצים 21	17.1.13	56	960,000
הפלמ"ח 16	9.10.12	60	900,000
הפלמ"ח 2	4.12.12	60	650,000
אברהם בנימין 13	3.1.13	62	935,000
הרצל 96	22.11.12	100	1,210,000

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' רשב"א 3 ירושלים, 92264. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

חישוב ההשבחה להקלה

	מס' יח"ד	שטח יח"ד	שטח סוכה ליח"ד [1]	מקדם שווי	דחיה	שטח משוקלל
מצב קודם	9	63.0	8	1.0	---	610.2
		12.6	--	0.9	---	102.0
		75.6				
	1	63.0	8	1.0	0.925	62.7
		12.6	--	0.9	0.925	10.5
		75.6				
					סה"כ	785.4
מצב חדש	12	63.0	8	1.0	---	813.6

[1] מקדם שווי סוכה - 0.6.

סיכום:

הפרש שטחים	28.2 מ"ר
שווי מבונה	5,300 ₪
השבחה	149,460 ₪

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' רשב"א 3 ירושלים, 92264. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

9. שומה

נקבע, כי במימוש בדרך של קבלת היתר בניה, גובה ההשבחה והיטל השבחה הם:

תכנית משביחה	מועד קובע	חלקיות המימוש	השבחה	היטל השבחה
בב/105/ב	22.8.1980	45/100	₪ 27.928	₪ 13.964
בב/מק/105/ה	8.3.2002	45/100	₪ 8,583	₪ 4,292
בב/105/ס/2	1.9.2005	45/100	₪ 39,071	₪ 19,536
בב/מק/3054	12.6.2008	45/100	₪ 96,080	₪ 48,040
תקנה 13	22.9.2008	45/100	₪ 71,280	₪ 35,640
הקלות	14.1.2013	100/100	₪ 149,460	₪ 74,730

ביתר התכניות לא נמצאה כדי השבחה נוספת למקרקעי המבקשים, במימוש הנוכחי.

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה, כקבוע בחוק, החל מהמועד הקובע.

ולראיה באה אני על החתום,

נאוה סירקיס
שמאית מכריעה

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' רשב"א 3 ירושלים, 92264. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net