

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

מס' מינוי : 2013-2021

מספרנו : 1593-04

החלטת שמאי מכריע

היטל השבחה

חלקה 200 (בחלק) בגוש 6972

רח' חזקיהו המלך 29, שכונת שפירא

תל אביב

פברואר 2022

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תאריך : 23/02/2022
מס' מינוי : 2013-2021
מספרנו : 1593-04

לכבוד המשיבה,

ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב
מיוצגת ע"י צביה זעירא, שמאית מקרקעין
במייל : tz.zeira@gmail.com
א.ג.נ,

לכבוד המבקש,

אברהם חיט
מיוצג ע"י שחר פרנק, שמאי מקרקעין
במייל : shamaut88@gmail.com
א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

גוש 6972 חלקה 200
תל אביב

1. כללי

בהתאם להודעת מנהל תחום שמאות מכריעה במנהלת היחידות המקצועיות משרד המשפטים ובהתאם להוראות סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן "התוספת השלישית") מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, כשמאי מכריע לענין היטל השבחה לנכס הנדון.

2. מטרת ההחלטה

- 2.1 הכרעה במחלוקת בין הצדדים באשר לגובה ההשבחה שחלה במקרקעין הנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
- 2.2 מהות ההשבחה/מימוש זכויות - ההשבחה במקרקעין נבחנה למימוש מלוא הזכויות במקרקעין בדרך של מכר מיום 31/01/2021 עקב אישור תוכניות ע'1 ו-ג'1.

3. דיון מקצועי

בתאריך 31/01/2022 קיימתי דיון בנושא אינטרנטי באמצעות שיחת וידאו באפליקצית ה"זום", פרוטוקול של עיקרי הדיון הועבר לצדדים.

4. מועד ביקור בנכס

ביקור חיצוני בנכס הנישום ובסביבתו נערך ע"י הח"מ בתאריך 24/12/2021. בהסכמת הצדדים נערך הביקור בלא נוכחות מטעמם.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

5. נתוני זיהוי/פרטי הנכס

מיקום הנכס	: רח' חזקיהו המלך 29, שכונת שפירא, תל אביב.
גוש	: 6972
חלקה	: 200 (בחלק)
שטח החלקה (הרשום)	: 473 מ"ר
שטח המגרש	: 243 מ"ר (המהווה 257/500 חלקים בחלקה)
מהות הנכס	: מגרש מבונה חד קומתי הכולל 6 יח"ד
הזכויות בנכס	: בעלות פרטית

6. המועד הקובע

להלן המועד הקובע להערכת ההשבחה בנכס הנדון:

תכנית	המועד הקובע ¹
ע"1	02/04/2003
ג"1	04/09/2007

7. פירוט המסמכים שהוצגו

להלן פירוט המסמכים, שהוצגו ע"י שמאי הצדדים:

- 7.1 עמדת המשיבה מפורטת בשומה מס' 05868-2021 מיום 28/06/2021 שנערכה ע"י השמאית צביה זעירא (להלן "שמאית המשיבה").
- 7.2 עמדת המבקש מפורטת בשומה מס' נג/תא/102 מיום 5/10/2021, שנערכה ע"י השמאי שחר פרנק (להלן "שמאי המבקש") בצירוף נספחים.
- 7.3 תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקש, מיום 28/10/2021.
- 7.4 העתק מנסח רישום מפנקס הזכויות, מיום 22/09/2021.
- 7.5 חוזה מכר היסטורי של אילין חיט מיום 07/03/1994.
- 7.6 חוזה מכר של היורשים של המנוחה אילין חיט מיום 22/09/2021.

¹ מועד תחילתה של התכנית (י.פ. + 15 יום).

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E.), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

8. תיאור הנכס והסביבה

תיאור הנכס

הנכס נשוא ההחלטה מהווה חלק מחלקה 200 בגוש 6972, מגרש מבונה עליו מצוי מבנה חד קומתי וותיק, המצוי ברחוב חזקיהו המלך 29, שכונת שפירא בחלק הדרומי של העיר תל אביב - יפו.

החלקה בשטח רשום של 473 מ"ר, מצויה מעברו הצפוני של רחוב חזקיהו המלך ובמרכזו של הרחוב בקטע בין שד' הר ציון ממערב וחובות הלבבות ממזרח.

צורת החלקה טרפז צר וארוך, החזית לרחוב חזקיהו המלך באורך של כ- 15 מ', העומק כ- 32 מ'.

הנכס נשוא ההחלטה ממוקם בצידה המערבי של החלקה ומיוחס לו שטח קרקע של 243 מ"ר עליו בנוי מבנה חד קומתי (3 יח"ד) בשטח כולל של כ- 113 מ"ר + 9 מ"ר מחסן. ביתרת החלקה, בצידה המזרחי בנוי מבנה נוסף חד קומתי (3 יח"ד) בשטח כולל של כ- 160 מ"ר.

תיאור הסביבה

שכונת שפירא הינה שכונת מגורים וותיקה בחלקה הדרום מזרחי של העיר, מאופיינת במבני מגורים בבניה וותיקה בני 1-3 קומות.

רחוב חזקיהו המלך מהווה רחוב פנימי, חד סטרי מרחוב בעל העקידה במזרח ומסתיים ברחוב ראשית חכמה במערב, תנועת הרכבים חד סיטרית ממזרח למערב. הפתוח הסביבתי מלא.

להלן גבולות נשוא ההחלטה:

צפון : חלקה 201 עליה מבנה בקומה אחת וממוקמת לחזית רחוב סמטת עובד.

דרום : רחוב חזקיהו המלך מעברו חלקה 301 מבונה.

מערב : חלקה 199, מבונה במבנה מגורים בן 3 קומות.

מזרח : חלקה 203, עליה מבנה חד קומתי.

אין מחלוקת לענין זה, יתר פירוט ראו בשומות הצדדים.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

9. המצב המשפטי - הזכויות בנכס

נסח טאבו:

בהתאם לנסח מס' 369785 העתק רישום מרוכז מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט מיום 22.09.2021, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב - יפו, עולים הפרטים הבאים:

גוש: 6972.

חלקה: 200.

שטח רשום: 473 מ"ר.

בעלות: הבעלות בחלקה רשומה על בעלים שונים ובין היתר בבעלות:

חייט יעקב ת.ז.: 054727201 החלק בנכס: 257/2000

שפר עפרה ת.ז.: 055611768 החלק בנכס: 257/2000

חייט אברהם עופר ת.ז.: 058264565 החלק בנכס: 257/2000

חייט מאיר רונן ת.ז.: 022915482 החלק בנכס: 257/2000

הערות: רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 מיום 07/02/2021 לטובת בר דניאל ויעל אורה על הבעלות של חייט יעקב, שפר עפרה, חייט אברהם עופר וחייט מאיר רונן.

רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 מיום 08/04/2021 לטובת בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ ע"ש הלווים בר דניאל ויעל אורה בסך 1,500,000 ₪ על הבעלות של חייט יעקב, שפר עפרה, חייט אברהם עופר וחייט מאיר רונן.

אין מחלוקת לענין זה, יתר פירוט ראו בשומות הצדדים.

הסכם מכר:

1. הוצג בפני הסכם מכר מיום 31/01/2021 בין חייט יעקב, שפר עפרה, חייט אברהם וחייט מאיר (להלן "המוכר") לבין בר יעל אורה ודניאל (להלן "הקונה") לפיו נמכרו 257/500 חלקים מהזכויות במקרקעין בשטח רשום של 473 מ"ר הנמצאים ברחוב חזקיהו המלך 29, ת"א והידועים כחלקה 200 בגוש 6972.

2. הוצג בפני הסכם מכר מיום 07/03/1994 בין יעקב אברמוביץ, חנה פרמט, חניקה הלמן, בת שבע לבני ושמואל איזנמן (להלן "המוכר") לבין אילין חייט (להלן "הקונה") לפיו נמכרו 2570/5000 חלקים מהזכויות במקרקעין בשטח רשום של 473 מ"ר הידועים כחלקה 200 בגוש 6972.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

צו ירושה:

הוצג בפני צו ירושה מיום 24/08/2020 בעזבוון המנוח אילנה חיט ז"ל (ת.ז. 072979719).
שמות היורשים על פי דין:
עקב חייט (ת.ז. 054727201) 1/4 חלקים
עפרה שפר (ת.ז. 0556111768) 1/4 חלקים
אברהם חיט (ת.ז. 058264565) 1/4 חלקים
מאיר חייט (ת.ז. 022915482) 1/4 חלקים

10. מצב תכנוני

מצב קודם

תכנית 590

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 1475 מיום 13/11/1967.
התכנית מסווגת החלקה כאזור מגורים ב/ 1 לבניה כדלקמן:
מס' יח"ד: 1
זכויות בניה: 20% לקומה
מס' קומות: 2
קווי בניין: חזית – 3 מ',
צד – 3 מ'. במגרשים שרוחב חזיתם פחות מ- 10 מ' יורשה קו בניין צדדי של 2.5 מ'
אחור – 5 מ'. במגרשים שעומקם פחות מ- 18 מ' יורשה קו בניין של 4 מ'.

תכנית 1680

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 2770 מיום 10/12/1981.
התכנית מתירה הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר מעל כל דירה עליונה כולל
מדרגות פנימיות בגובה שלא יעלה על 2.5 מ', לא תותר הקמת חדרי יציאה לגג בקומה
חלקית.

תכנית ע'

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 3275 מיום 28/11/1985.
התכנית מתירה הקמת קומת מרתף בהיקף קומה טיפוסית בבניין, לשימושים של חניה,
מקלט, מתקנים הנדסיים, מעליות, חדרי מדרגות, חדרי שירותים כללים לשירות
הדיירים. יותר מחסנים לדיירים בשטח של 6 מ"ר לדירה.

תכנית במ/2472/6

דבר אישורה פורסם בי.פ. 3940 מיום 7/11/1991 ובעיתונות ביום 2/2/1992.
התכנית אושרה בהתאם לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן-1990.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E.), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

התכנית מסווגת את החלקה לאזור מגורים ב' מיוחד.
הוראות הבניה במגרשים ששטחם בין 200 ל-500 מ"ר:
תכליות: מגורים, דיור מוגן (בתחום התכנית יותרו עד 5 בניינים לשימוש זה),
פנסיונים, חניה ציבורית, מוסדות ציבור.
אחוזי בניה מירביים בקומה: 45%
אחוזי בניה מירביים: 110%
מס' קומות מירבי: 3
קווי בניין: צד 0 או 3 מ', אחורי 5 מ', 3 מ' חזית.
צפיפות: 12 יח"ד לדונם נטו.
תותר העגלה במצב של שארית העולה על 0.5, לפיכך מס' יח"ד בחלקה – 6.

לתכנית זו אישרה הועדה המקומית בהחלטתה מיום 15/8/2001 תוספת שטחי שירות:
▪ מתחת למפלס הכניסה – לפי תכנית ע'.
▪ במפלס הכניסה (השטח הבנוי ופנוי להסדרת מקומות חניה) עד 75% ממסגרת
הקומה מעליה לחדרי מדרגות, לובי, מחסן משותף, חדרי אשפה, גז וכד'.
▪ במפלס שמעל הכניסה – עד 25% מהשטח העיקרי בקומה.

מצב חדש

תכנית ג'

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 4208 מיום 21/04/1994 ובעיתונות ביום 22/4/1994.
התכנית מתירה בניית חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר לכל דירה עליונה ופרגולות בשטח
של עד 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לדירה. לא תותר הקמת חדרי יציאה מעל קומה ששטחה
פחות מ-90% משטח הקומה שמתחתיה. היקף הבניה המותר בגגות שטוחים לרבות חדרי
היציאה לגג לא יעלה על 50% משטח הגג.

תכנית 2707

דבר אישורה פורסם בי.פ. 4587 מיום 16/11/1997.

תכנית הקרקע:

התכנית מאפשרת תכנית קרקע של עד סה"כ הבניה המותרת במגרש על
פי התכנית הראשית ובתנאי שלא תעלה על 70% במקרה של בניה בקו בניין צידי 0 או עד
60% במקרה של בניה בשני קווי בניין צדדיים שונים מ-0.

קווי בניין:

לחזית – הועדה המקומית רשאית לאשר בניה בקו בניין 0 בתנאי שרוב המבנים בקטע הרחוב
בנויים בקו בניין זהה.

לצד – הועדה המקומית רשאית להקטין קו בניין ל- 2 מ' בתנאי ששוכנעה

כי לא ניתן להסדיר מקומות חניה בעורף המגרש וקו הבניין אינו נחוץ

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

למעבר כלי רכב.

דיוור מוגן: תנאי להוצאת היתר- רישום הערה בעניין איסור מכירת יחידות בנפרד אלא רק את כל הבניין.

תכנית ע'1

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 5167 מיום 18/03/2003.
תותר הקמת שתי קומות מרתפים בכל הבניינים פרט לבניינים צמודי קרקע עד גבולות המגרש, היתר בניה יינתן למרתפים בתכנית של 80% משטח המגרש, גובה קומת המרתף העליונה והתחתונה לא יעלה על 4 מ'. בקומת המרתף העליונה יותרו שימושים נלווים למגורים: מחסנים דירתיים עד 12 מ"ר, חדרי כושר, בריכת שחיה ומתקנים, מועדון דיירים. בבניינים עם דירות צמודות קרקע יותרו שימושים כללים למחסנים בשטח של עד 12 מ"ר, ביחידות מגורים צמודות קרקע רשאית הועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע שמעליו ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה, בשטח זה יותרו גם משרדים לבעלי מקצועות חופשי לשימוש דיירי היחידה מעליו.

תכנית ג'1

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 5705 מיום 20/08/2007.
התכנית מתירה הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר לכל יח"ד עם אפשרות להגדלת תכנית הבניה על הגג עד ל-65% משטחו בבניה בו זמנית.
בבניה בעליית גג, רום הגג לא יעלה על 7 מ', מדוד מרצפת הקומה העליונה, השיפוע 40%-50%.

תכנית תא/5000 - תכנית מתאר מקומית לתל-אביב-יפו

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 7407 מיום 22/12/2016.
פיתוח עם הפנים לדרום ולמזרח - לפיתוח ביפו, בדרום העיר ובמזרחה יש חשיבות בשל יכולתו להביא העדפה מתקנת לאזורים אלו, פיתוח כזה צריך שיעשה תוך שמירה על המרקם החברתי והפיזי הקיים. תכנית המתאר יוצרת העדפה לפיתוח יפו, דרום ומזרח העיר על ידי קביעת מוקדי מוסדות ציבור עירוניים עתידיים, על ידי הגדלת היקפי בניה למגורים וגיוון תמהיל המגורים ועל ידי יצירת מוקדי תעסוקה חדשים.
התכנית הינה תכנית מתאר כוללנית לעיר תל אביב - יפו, לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של התכנית. התכנית מהווה מסגרת על לתכניות מפורטות, שניתן להכין בהתאם לאמור בתכנית. כל תכנית מפורטת כפופה לשיקול דעת הועדה המקומית. בהכנת תכנית מפורטת ברוח תכנית זו, תטיל הועדה המקומית מטלות ציבוריות על מגיש התכנית.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

מטרות התכנית:

- קביעת הוראות להכנת תכניות עתידיות.
- קביעת אזורי הייעוד, וכן הגדרת השימושים ושטחי הבניה המירביים אותם ניתן לקבוע בתכניות בכל אזור ייעוד.
- קביעת אזורים מעורבים וצירים מעורבים, שבהם יש לערב שימושי תעסוקה ומגורים, באופן שישמר ויפתח את האופי העירוני המיוחד של אזורים אלה.

עפ"י תשריט התכנית עולה כי התכנית מסווגת את החלקה הנדונה כאזור "מגורים בבניה עירונית" הנמצא באזור תכנון מספר 803, אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה עם חזית מסחרית לשד' הר ציון, מתחם להתחדשות עירונית, בהתאם לנספח עיצוב עירוני בבניון עד 4 קומות.

המונח מגדיר את שטחי הבניה במגרש כרח"ק 3 משמעו, היחס בין שטח המגרש לבין שטחי הבניה המותרים בו הינו 3:1 והוא כולל את כל שטחי הבניה (בניה נפחית, כולל שטחי שירות).

*** לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תכנית זו, אלא לאחר אישור תוכנית מפורטת. קיימת הסכמה בין הצדדים כי לעניין תכנית 5000, לאור תיקון מספר 126 לחוק התכנון והבניה מיום 18.7.2018, ספר חוקים 2733 ובהתאם למדיניות הועדה המקומית, לא נבחנה ההשבחה בגין תכנית תא/5000.

היתרי בניה/רישוי

מבדיקתי בארכיב הוועדה המקומית לא אותרו היתרי בניה לתיק בניין מס' 35110290 לנכס נשוא השומה וכן שמאי הצדדים לא הציגו נתוני רישוי.

11. תמצית ההשבחה ופירוט עמדות הצדדים

שמאי הצדדים העריכו את ההשבחה שנוצרה לנכס נשוא השומה בגין מימוש בדרך של מכר מיום 31/01/2021 לתוכניות בנין עיר ע'1 ו-ג'1 בהתחשב בבעלות מיום 07/03/1994.

להלן תמצית ההשבחה, עפ"י שומות הצדדים:

תוכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקש
ע'1	02/04/2003	95,620 ₪	חלופה א'- אין השבחה חלופה ב'- 9,175 ₪
ג'1	04/09/2007	83,815 ₪	20,722 ₪

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E.), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

המחלוקת מתמקדת בנושאים הבאים:

עמדת שמאית המשיבה:

שמאית המשיבה הביאה בחשבון כי הנכס נכלל באזור המוגדר כשיקום פיזי, בהתאם למימוש בדרך של מכר והמוכר אינו זכאי לפטור מהיטל השבחה וזאת בהתאם להלכת "מעודה" של בית המשפט המחוזי.

בחישוב ההשבחה הובא בחשבון כי השטחים במצב התכנוני הקודם הינם מעבר ל-140 מ"ר ולכן לא קיים יתרת שטח לפטור 140 מ"ר.

בחישוב ההשבחה הובא בחשבון מקדם מושעא (0.95).

הובא בחשבון כי נכון למועד הקובע השימוש הטוב והיעיל הינו הקרקע כריקה.

תכנית ע'1:

תחשיב ההשבחה חושב ביחס לתכנית ע' במצב הקודם.

ערכי שווי:

- 6972/120 - ברחוב חובב הלבבות 39 - מגרש בשטח 230 מ"ר, זכויות בנייה של 110% מכר מיום 04.05.2003 תמורת 462,058 ₪, מתקבל 1,826 ₪ למ"ר קרקע מבונה.
- 6982/101 - ברחוב דריפוס 1 מגרש בשטח 494 מ"ר הוקצה על ידי ממ"י ביום 30.4.2006 תמורת 792,411 ₪, זכויות בנייה בשיעור של 100%, מתקבל 2,282 ₪ למ"ר קרקע מבונה.
- ברחוב די רוסי 18 חלקה בשטח 500 מ"ר עליה בינוי של 46 מ"ר וזכויות עיקריות ל-160 מ"ר מבונה, נמכרה ביום 18.6.2003 תמורת 446,456 ₪.
- מניתוח העסקה ובנטרול מרכיב עלויות הבניה מתקבל שווי מ"ר קרקע מבונה כ 1,900 ₪.
- בהחלטה של השמאית המכריעה דורית פריאל בבן אשר 9 – 6972/176 לתכנית ע'1 לפי 600\$ המהווים 2,802 ₪/מ"ר.
- בהחלטה של השמאי המכריע דר' גן נתן ברח' חובות הלבבות 24, לתכנית ע'1 לפי 600\$ המהווים 2,802 ₪/מ"ר.

בהתאם לאמור לעיל שמאית המשיבה העריכה שווי מ"ר קרקע מבונה בסך 2,300 ₪.

תחשיב ההשבחה:

שטח החלקה: 473 מ"ר

זכויות בנייה לפי תכנית 2472: 110%

שטח עיקרי: 520.3 מ"ר

מלוא שטח הפטור (140 מ"ר) נוצל במצב התכנוני הקודם.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תכנית ע'1	
שטח (מ"ר)	
212.9	שטח מרתף לבנייה (קונטור ק"ק) 45%
0.4	מקדם ההשבחה לתכנית ע'1
85.1	שטח אקווי לחיוב
2,300 ₪	שווי מ"ר קרקע מבונה
0.95	מקדם מושעא
186,031 ₪	השבחה לחלקה בשלמות
51.40%	חלק יחסי נישום (257/500 חלקים)
95,620 ₪	ההשבחה לחלק היחסי הנישום
47,810 ₪	היטל ההשבחה לחלק היחסי הנישום

תכנית ג'1:

הובא בחשבון כי בבנייה בו זמנית תותר הקמת חדר גג/דירת גג בשטח של 65% משטח קומה. במצב התכנוני הקודם הובא בחשבון חדרי יציאה לגג בשטח 23 מ"ר לכל יח"ד בקומה עליונה.

ערכי שווי

- ביום 10/04/2007 נמכר בית ברח' חכמי אתונה 82 – 6971/3, במחיר 1,103,170 ₪, מתקבל מחיר 5,600 ₪ למ"ר בנוי ובחילוף מרכיב הקרקע הינו 2,800 ₪ מר"מ.
- ביום 17/10/2007 נמכר מגרש 308 מ"ר 6973/106 רח' התיבונים 21 בסך של 1,320,856 ₪ המהווים כ- 3,907 ₪ /מר"מ.
- ביום 17.6.07 נמכר מגרש 206 מ"ר 6973/163 רח' בעל העקדה 35 בסך של 824,997 ₪ המהווים כ- 3,650 ₪ /מר"מ.

החלטות שמאים מכריעים לתכנית ג'1 בסביבה:

- 7065/115/3 - נאווה סירקיס - 3,000 ₪/מר"מ.
- 6973/76 - אייל יצחקי - 3,300 ₪/מר"מ.
- 6972/176 - דורית פריאל - 3,300 ₪/מר"מ
- בהחלטת של השמאי המכריע אלי כהן מיום 03.05.2020 לנכס ברח' חזקיהו המלך 48 פינת רח' הראב"ע 24, חלקה 21 בגוש 6972 הוערך שווי מ"ר קרקע מבונה למועד הקובע לתכנית בסך 3,300 ₪.

בהתאם לאמור לעיל שמאית המשיבה העריכה שווי מ"ר קרקע מבונה בסך 3,300 ₪.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תחשיב ההשבחה:

תכנית ג'1			
סה"כ שטח אקווי'	מקדם	שטח (מ"ר)	
138.4	1	138.4	סה"כ שטח חדר גג מצב חדש (65%)
69	1	69	סה"כ שטח חדר גג מצב קודם
-17.3	0.25	-69.4	הפסד מרפסת גג
52.0			סה"כ שטח אקווי' לחיוב
₪3,300			שווי מ"ר קרקע מבונה
0.95			מקדם מושעא
₪163,065			השבחה לחלקה בשלמות
51.40%			חלק יחסי נישום (257/500 חלקים)
₪83,815			ההשבחה לחלק היחסי הנישום

עמדת שמאי המבקש:

תכנית ע'1:

חלופה א'

התכנית מאפשרת בניה של מרתפים בקונטור של 80% ובשתי קומות וכן הרחבת שטח המחסנים הדירתיים מ-6 מ"ר/יח"ד ל-12 מ"ר/יח"ד.

מהות ההשבחה הינה האפשרות להצמדת שטח מרתף ליח"ד שבקומת הקרקע וזאת בשטח שלא יעלה על שטח יח"ד אליה הוא מוצמד.

עפ"י הוראות התכנית הרחבה זו כמוה כהרחבת הדירה כמשמעותה בסעיף 71' בחוק המקרקעין התשכ"ט – 1969 (שינוי ברכוש המשותף ובזכויות הבניה), דהיינו כרוכה ברוב של 3/4 מבעלי הדירות ש-2/3 של הרכוש המשותף צמודים לדירותיהם.

בתחשיב אשר הציגה שמאית הוועדה, הובא בחשבון כי השימוש המיטבי הינו הקרקע כריקה ואפשרות ניצול מרתף מוצמד בהיקף של 212.85 מ"ר (45%) ללא כל התייחסות לבינוי הקיים (כ-270 מ"ר למגורים), הגבוה מאפשרות ניצול מירב הזכויות בקומת הקרקע (כ-212 מ"ר למגורים).

לפיכך המסקנה המתבקשת במועד הקובע (לפני כ-18 שנה), אין כדאיות כלכלית להריסת הבנין לצורך ניצול הזכויות של קומת המרתף ובוודאי לא להצמדת חלק המרתף ליח"ד, מסקנה התואמת החלטות שמאים מכריעים בשכונת שפירא.

שמאי המבקש מבצע בתחשיבו דחיה של 15 שנים עד לשנת 2018. ועוד טוען כי גם היום, בשנת 2021 עוד לא קורה שם כלום, ישנם בנינים בודדים בשכונה, שהוציאו היתרים וניצלו זכויות מכח התכניות האלה.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

מעבר לאמור יצוין כי ניצול הבניה המקובל בתאריך הקובע ל-6 יח"ד ב-3 קומות הינו על עמודים.

עפ"י נתוני אגף לשיקום שכונות חברתי במשרד השיכון והבינוי הוכרזה שכי שפירא כשכונת שיקום פיזי בשנת 1993 ועד היום ולפיכך הנכס הנדון פטור מהיטל השבחה בגין תכניות שאושרו בתקופת ההכרזה ואפשרו הרחבת יח"ד קיימות נכון למועד הקובע.

עוד לטענתו, שמאית המשיבה מבססת תחשיבה על "הלכת מעודה", לפיה במימוש בדרך של מכר המוכר אינו זכאי לפטור מהיטל השבחה וזאת בהתעלם מהחלטת בית המשפט המחוזי בעמ"נ 13830/10/19 ו-13921/10/19 מיום 06/01/2021 שדחתה את ערעוריה על הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א וקבעה בין היתר, כי עפ"י הפסיקה לצורך קבלת פטור מהיטל השבחה למקרקעין המצויים בשכונת שיקום לפי סעיף 19 (ב') (1) לתוספת השלישית, מספיק שיהיו מבנים בנויים בפועל על המקרקעין, גם אם אלו אינם מהווים את השימוש היעיל והטוב במקרקעין.

ביהמ"ש בחר לאמץ את הפרשנות לפיה נדרש שיהיו מבנים הבנויים בפועל על מנת לקיים את הפטור והוסיף כי הוועדה המקומית מבקשת לאמץ קונסטרוקציה רעיונית יצירתית ללשון החוק כאילו המבנה שקיים לא אמור להתקיים, כיוון שקביעה שמאית קובעת כי מוטב לו להיהרס. קונסטרוקציה זו אינה מעוגנת בלשון החוק וההתעלמות ממבנה קיים וממגורים המצויים במקרקעין, מתעלמת מלשון החוק וכן מפס"ד עמאש.

עוד הוחלט כי אין דרך לבטל את קיום המבנה הקיים באופן פיזי על המקרקעין. לדעת ביהמ"ש, מתן הפטור גם במקרה של מכר מבנה קיים למגורים, מגשים את תכלית הפטור, יסייע לתכלית החברתית של שיקום השכונה, יסייע לקידום האזור כולו ויעודד הגעת תושבים חדשים ואוכלוסייה חזקה לשכונה.

שמאי המבקש מפנה בשומתו להחלטת השמאי המכריע אייל יצחקי בגו"ח 6973/76 מתאריך 15.11.2012 שהגיע למסקנה זהה ביחס לתכנית ע"1.

זאת ועוד כאשר כבר במצב הקודם עפ"י תכנית ע' הותרה בניית מרתף, בניה מעבר לקומה זו בקונטור קומת הקרקע, בשים לב למיקום הנכס שבנדון בשכונת שפירא שאינה מבוקשת ומאופיינת בהשארת הבינוי הקיים והרחבתו אינה משביחה.

בהתאם לאמור שמאי המבקש סבור כי הצמדת חלק מרתף ליח"ד בקומת קרקע תוצג בהיתר כהרחבה של יח"ד הקיימות - שהרחבתן פטורה מהיטל השבחה.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

חלופה ב':

שמאי המבקש מציג למען הזהירות, ככל שטענותיו כפי שפורטו לעיל לא תתקבלנה, אזי יש לבחון את ההשבחה כמפורט להלן.

בתחשיב ההשבחה הובא בחשבון מקדמי שווי המשקפים תרומת שווי של מרתפים במועד הקובע. את המקדמים קבע על בסיס המקדמים בהחלטות של השמאית המכריעה דורית פריאל.

שטח קומת הקרקע הכוללת 2 יח"ד למגורים בבינוי תכסית מקסימלית של 45%:
מ"ר $212.85 = 473 \times 45\%$ מ"ר

בהתחשב בהפחתת שטחים לניצול 6 חניות מקורות ו-6 מחסנים דירתיים במפלס המרתף, מתקבלת אפשרות להצמדת מרתף המיוחסת ליח"ד אחת ששטחה כ-106 מ"ר.

- בקיזוז שטח חדר מדרגות (6 מ"ר) --> שטח מרתף להצמדה ליח"ד בק"ק בסך 100 מ"ר.
- מקדם שווי מרתף מוצמד בשימוש שאינו מגורים, ביחס לשווי מ"ר מבונה עיקרי נקבע בסך של 0.30.
- הפחתה בגין שוליות (תוספת של כ- 100% לשטח הדירה) במקדם של 0.5.
- מקדם שווי מחסן דירתי יחושב ביחס לשווי מ"ר מבונה עיקרי במקדם של 0.1.
- מקדם דחייה למימוש הזכויות כולל מושעא לתקופה של 15 שנים, ש-ה = 6% = 0.42

תחשיב:

מצב קודם

מהות	שטח	מס' יח"ד	מקדם שווי	סה"כ
מחסנים דירתיים	6	6	0.1	3.6
סה"כ מ"ר אקוי' במצב הקודם				3.6

מצב חדש

מהות	שטח	מס' יח"ד	מקדם שווי	סה"כ
מחסנים דירתיים	12	6	0.1	7.2
מרתף צמוד כולל שוליות	100		0.15	15
סה"כ מ"ר אקוי' במצב החדש				22.2

ההשבחה במ"ר אקוי'		18.6
שווי מ"ר מבונה	₪ 2,300	
דחייה למימוש הזכויות (15 שנה, ש. היוון 6%)	0.42	
השבחה לחלקה בשלמות	₪ 17,851	
השבחה לחלק ניסום 257/500 חלקים	51.40%	₪ 9,175

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תכנית ג' 1:

במצב החדש התכנית מתירה הרחבת חדרי יציאה לגג ל-40 מ"ר ליחיד או 65% משטח הגג. לעומת מצב קודם 23 מ"ר חדר יציאה לגג או 50% משטח הגג. לטענת שמאי המבקש, שמאית הוועדה הביאה בחשבון שטח קומת גג בהיקף של:
 $138.35 \text{ מ"ר} = 473 \text{ מ"ר} \times 45\% (\text{תכסית}) \times 65\% \text{ מ"ר}$

שמאי המבקש טוען שנפלה טעות בהיקף הניצול האמור, שכן בהתחשב בעובדה שתכסית קומת הקרקע למגורים (כפי שחושבה בסעיף 9.2.1 לעיל) הינה 45%, אזי יתרת השטחים לניצול ב-2 קומות עליונות הינם $65\% = 110\% - 45\%$
בחלוקה שווה בין 2 הקומות העליונות: $32.5\% = 65\% / 2$
היקף זכויות הניצול בשטח הגג: $99.92 \text{ מ"ר} = 473 \text{ מ"ר} \times 65\% \times 32.5\%$
מקדם דחייה למימוש הזכויות הכולל מושעא:
ל-11 שנים (שנת 2018) בשיעור היוון 6% $= 0.53$.

תחשיב:

מצב קודם

מהות	שטח	מקדם שווי	סה"כ
חדרי יציאה לגג	69	1	69
סה"כ מ"ר אקוי במצב הקודם			69

מצב חדש

מהות	שטח	מקדם שווי	סה"כ
דירת גג	99.92	1	99.92
גריעת מרפסות גג	30.92	0.25	-7.73
סה"כ מ"ר אקוי במצב החדש			92.19

23.19	ההשבחה במ"ר אקוי		
₪ 3,300	שווי מ"ר מבונה		
0.53	דחייה למימוש הזכויות (11 שנה, ש. היוון 6%)		
₪ 40,315	השבחה לחלקה בשלמות		
₪ 20,722	51.40%	השבחה לחלק ניסוחם 257/500 חלקים	

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E.), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

התייחסות שמאית המשיבה לשומת המבקש:

הסיבה שהזכויות בשכונת רמת שפירא לא מומשו הרבה השנים בהיתרי בניה היתה כי רוב בעלי הנכסים בשכונה הינם מבוגרים, אשר העדיפו להשכיר את הנכסים, שחולקו בחלוקה פנימית לא חוקית, כך העדיפו לקבל שכ"ד מזומן וזמין ולא לממש זכויות. בעשור האחרון כשהתחילו עסקאות מכר והשתנו הבעלים, רואים שיש יותר בניה חדשה, גם ממש ליד הנכס הנדון (לפי תכ' שפירא צפון).

תכ' ג'1:

התכנית נותנת 2 חלופות: או 40 מ"ר לכל חדר יציאה לגג ולפי הצפיפות יש 3 יחידות בקומה העליונה או 45% - לפי הנמוך. בבניה בהינף אחד המגבלה הזו מתבטלת, זו הסיבה שבחרתי 65% ולא 40 מ"ר לכל חדר יציאה. ולכן השטח לחיוב במצב החדש שונה: 138.4 מ"ר מול 99.9 מ"ר בשומת המבקש.

דחיה - בגלל הבינוי הותיק וכיון שלא נמצאו היתרי בניה, הנחת היסוד הינה כי השימוש המיטבי הוא הריסה ובניה, לכן גם הדחיה לא ארוכה כמו זו שנתן שמאי המבקש.

תוכנית ע'1:

זכאות לפטור - החלת "הלכת מעודה".

שמאית הועדה מקבלת את ההערה בנושא הפסיקה; אכן בשומתה לא הביאה בחשבון את הפסיקה החדשה, אלא את הקודמת. אם יש מקום לתת את הפטור, ראוי כי תינתן.

12. עקרונות, גורמים ושיקולים בהערכה

בבואי להעריך את ההשבחה בנכס הנדון, התחשבתי בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:

א. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עלית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבדוד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, במועד הקובע.

ב. החלטה זו מתייחסת להשבחה בגין מימוש מלוא הזכויות במקרקעין בדרך של מכר, עקב אישור תכניות ע'1 ו-ג'1.

ג. הובאו בחשבון הנתונים הפיזיים של הנכס, אפיוני הסביבה, רמת הפיתוח.

ד. המועד הקובע להערכת ההשבחה בהתאם למפורט בפרק 6.

ה. יעוד זכויות הנכס עפ"י תכניות בנין עיר מאושרות (ראה מצב תכנוני).

ו. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עלית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E.), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, במועד הקובע.
ז. הובאו בחשבון מחירי נכסי מקרקעין תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.
ח. תיאור הנכס והסביבה והמפורט בפרק התכנוני והקנייני (מצב משפטי של הזכויות בנכס). עקרונות שמאים, הוראות החוק והפסיקה לקביעת ההשבחה.

13. הכרעה

לאחר שקראתי את שומות הצדדים, שמעתי ולמדתי את עמדותיהם, ערכתי ביקור חיצוני בנכס הנדון ובסביבתו, עיינתי בתכניות בנין עיר, בקשת הבניה המאושרת והמוצעת ובכלל החומר והנתונים הרלוונטיים, הגעתי לכלל הדעה והמסקנות כדלקמן:

קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים לענין החלק היחסי במימוש במכר (257/500), לענין ערכי השווי למועדים הקובעים של תוכניות ע'1 ו-ג'1, ולענין מס יח"ד - 6 יח"ד בחלקה בשלמותה לאחר "עייגול כלפי מעלה" של תוצאת הצפיפות.

כמו כן במהלך הדיון, הסכימה שמאית המשיבה לטיעון שמאי המבקש, לענין הפטור בגין שכונת שיקום בשונה מקביעתה בשומתה.

המחלוקת בין שמאי הצדדים נסובה בשלושה נושאים מרכזיים:

1. מרכיבי ההשבחה: מקדם למושע, מקדם דחיה.

2. שטח אקווי לחיוב השבחה במצב החדש.

3. השימוש המיטבי.

להלן הכרעתי במחלוקות בין שמאי הצדדים, כמפורט לעיל:

תוכנית ע'1:

שמאית המשיבה קובעת כי השימוש המיטבי הינו כקרקע ריקה.

ההשבחה אשר חושבה לשטחים במצב התכנוני הקודם הינם מעבר ל-140 מ"ר ולכן לא קיים לגישתה יתרת שטח לפטור 140 מ"ר. בחישוב ההשבחה הובא בחשבון מקדם מושעא 0.95.

ההשבחה חושבה לשטח אקווי של זכויות המרתף (קונטור ק"ק): $473 \times 45\% = 212$ מ"ר במקדם 0.4, ללא כל התייחסות לבינוי הקיים (כ-270 מ"ר למגורים), הגבוה מאפשרות ניצול מירב הזכויות בקומת הקרקע (כ-212 מ"ר למגורים).

שמאי המבקש, לעומתה, טען שזכויות שהוקנו בתכניות השונות הן פטורות מהיטל במלואן מכוח פס"ד, מעבר לעובדה שבמועד הקובע (לפני כ-18 שנה), אין כדאיות כלכלית להריסת הבניין לצורך ניצול הזכויות של קומת המרתף ובוודאי לא להצמדת חלק המרתף ליח"ד, מסקנה התואמת החלטות שמאים מכריעים בשכונת שפירא.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E.), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

לחלופין, ערך תחשיב למקרה בו טיעונו המרכזי הנ"ל לא יתקבל והסכים לערכי השווי שאותו קבעה שמאית המשיבה.

הכרעה:

התכנית מתירה קומת מרתף בתכסית של 80% משטח המגרש לשימושים בהוראות התכנית. בבנינים עם דירות צמודות קרקע יותרו שימושים כללים למחסנים בשטח של עד 12 מ"ר, ביחידות מגורים צמודות קרקע רשאית הועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע שמעליו.

סעיף 8 כח לתכנית ע"1, מגדיר "שטחים נלווים למגורים – בתים עם דירות צמודות קרקע", בין היתר גם מחסנים דירתיים.

בטבלת תכליות והוראות, סעיף 9.2 – בנינים עם דירות צמודות קרקע, התכלית המותרת, בין היתר, "בקומת מרתף עליונה ובקומה שמתחתיה", שטחי שירות כללים ושטחים נלווים למגורים עם דירות צמודות קרקע, ושטחים נלווים לכל סוגי הבנינים.

מכאן ולאור הוראות סעיף 8 כח, מותרים מחסנים דירתיים בבנין עם דירות צמודות קרקע בקומת מרתף עליונה, בשני אופנים: כצמודים לדירות בקומת הקרקע ושאינם צמודים. לכן, השאלה הנוספת הנשאלת, האם קיימת כדאיות לחפירת מרתף לשימוש לחניה ומחסנים. בתאריך הקובע שרר מיתון בתחום הנדל"ן, ובנוסף אזור שכונת שפירא לא היה אזור מבוקש. לכן הכדאיות מוטלת בספק.

פטור שכונת שיקום סעיף 19 (ב)(1) לתוספת השלישית:

סעיף 19(ב)(1) קובע פטור מתשלום היטל השבחה "במקרקעין למגורים המצויים בישוב או בחלק ממנו שהממשלה הכריזה עליו כעל שכונת שיקום, כל עוד ההכרזה בתוקף". לעניין זה אין מחלוקת היום כי במקרה של בקשה של היתר בניה ותוספת בינוי בשכונת שיקום חל הפטור.

המחלוקת נוצרה ביחס לשאלה, האם בעת מכר דירה בשכונת שיקום, וכאשר תנאי ההכרזה בתוקף, קיימת עדיין הזכאות לקבל פטור מהיטל השבחה.

לעניין זה ניתנה פסיקתו של בית המשפט המחוזי מרכז, כבוד השופט סטולר, בעמנ (מרכז) 17-03-33956-03 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראש העין נ' שמחה מעודה ואח', אשר לראשונה קבעה כי הפטור האמור אינו חל במקרה של מכר, כאשר בית המשפט מסתמך על ההלכה של בית המשפט העליון בעניין רעא 8565/10 נאסר עמאש ואח' נ' הוועדה לתכנון ובניה שומרון. בעניין מעודה קבע בית המשפט, כי מתן הפטור במכר נוגד את הרציונאל של הפטור.

הערה חשובה – ישנה פסיקה נוספת של בית המשפט המחוזי מרכז, כבוד השופט בוסתן, אשר על פני הדברים סותרת את עמדתו של כבוד השופט סטולר ואשר מחדדת את הקושי הקיים בסוגיה זו.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

כמו כן הרי שפסיקה דומה, התקבלה בעת האחרונה גם בבית משפט המחוזי בבאר שבע, במסגרת עמ"נ 8099-08-20 הועדה המקומית קרית מלאכי נ' לוי זאב. בית המשפט המחוזי בבאר שבע קבע גם הוא, כי הפטור מכוח סעיף 19(ב)(1) לשכונת שיקום לא יחול במסגרת מכר ולמעשה הלך באותה דרך של כבוד השופט סטולר.

חרף זאת, הרי שלא כל בתי המשפט והערכאות הלכו בדרך זו. לעניין זה יש לציין כי מצב הדברים שונה בתכלית במחוז תל אביב, שם מזה תקופה ארוכה שועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה קובעת פעם אחר פעם, כי אין הצדקה לצמצום הפטור לשכונת שיקום רק למקרה של היתר בניה – כבוד היו"ר גילת אייל.

עמדתה זו של ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה מחוז תל אביב, אותגרה על ידי הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב והגיעה לדיון בפני בית המשפט המחוזי בתל אביב כבוד השופט אורנה לוי. הפעם ידה של הועדה המקומית בעניין זה היתה על התחתונה, כאשר בית המשפט המחוזי בתל אביב, מקבל את עמדת ועדת הערר, וקובע כי אין הצדקה לצמצום הפטור וכי הפטור לשכונת שיקום יחול גם במקרה של מכר – וכך קבע בית המשפט המחוזי בעניין עמנ (ת"א) 13830-10-19 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' שלמה שרעבי ואח'.

"כפי שהדגיש ביהמ"ש העליון בפס"ד עמאש, נקודת המוצא לפרשנות היא לשון החוק. לא ניתן לקבל פרשנות ללשון החוק אשר אין לה כל עיגון לשוני, גם אם קיימת תכלית לשמור על הקופה הציבורית וגם אם קיימת תכלית אחרת אותה רוצים לקיים, שאינה מתיישבת עם מתן פטור (ראה רע"א 3626/06 חמאיסי נ' הוועדה המקומית מבוא העמקים, פסקה 5 (22.7.08))."

בפני ביהמ"ש העליון בעניין עמאש עמדו שתי אפשרויות לפרש את לשון החוק, כאשר ביהמ"ש העליון הדגיש כי שתי הפרשנויות מעוגנות בלשון החוק. ביהמ"ש בחר לאמץ את הפרשנות לפיה נדרש שיהיו מבנים המצויים ובנויים בפועל על מנת לקיים את הפטור. לא ניתן ללמוד מפסק דינו של ביהמ"ש העליון בעניין עמאש כל פרשנות אחרת אשר אין לה כל עיגון לשוני. ביהמ"ש העליון עסק אך ורק באבחנה בין מקרה בו קיים מבנה ואין מדובר במקרקעין ריקים ובין מקרה בו מדובר בקרקע פנויה. פס"ד עמאש לא עסק כלל במקרה של מימוש על דרך מכר מקום בו קיים מבנה ומקרקעין שאינם ריקים. הנושא לא הוזכר בפסק הדין ופסק הדין לא התייחס אליו באופן נפרד. לפי קביעות פסק הדין, מדובר במקרה בו קיים מבנה ולכן מקרה זה נכלל בגדר האופציה הלשונית של "מקרקעין המצויים", כלומר קיים מבנה המצוי על גבי המקרקעין והפטור יחול בכל דרך מימוש, הן בקבלת היתר בניה והן במקרה של מכר.

מעבר לנדרש, שהרי לא קיים לטעמי עיגון לשוני לפרשנות המבוקשת על ידי הוועדה המקומית, אני סבורה כי מתן הפטור גם במקרה של מכר מבנה קיים למגורים, מגשים את תכלית הפטור. מתן הפטור במקרים כאלו יעודד וימשוך אוכלוסייה מבוססת, יעודד מימוש הזכויות ושיפור המבנים הקיימים, יעודד את שיפור השכונה ויגשים את השבחתה.

במקרה זה הגשמת התכלית תהיה בעיקר באמצעות שיפור המבנים, אך אין בכך כדי לגרוע מתכלית הפטור. לעומת זאת, שלילת הפטור תפגע באוכלוסייה החלשה המתגוררת כיום בשכונה אשר ידה אינה משגת כיום לבצע עבודות בניה והרחבה ומעדיפה למכור הנכס לאחרים שיבצעו עבודות הבניה.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

בהתאם לגישת הוועדה המקומית, בכל מקרה בו תושב השכונה ירצה למכור את ביתו, הוא ייאלץ להיגרר להליך של הגשת חוות דעת שמאית, הליך בפני שמאי מכריע ועלויות נוספות, לרבות תשלום היטל השבחה לפי קביעת השמאי המכריע. מצב זה עשוי להביא לעליית מחירים והכבדה הן על תושבי השכונה הקיימים והן על תושבים פוטנציאליים אשר ירצו להיכנס לשכונה ולתרום לשיפור וקידומה. בגישה זו יש אף משום פגיעה בתושבים חסרי אמצעים אשר ימכרו את דירתם ללא פטור מהיטל השבחה מול תושבים בעלי אמצעים אשר יוכלו להרחיב את דירתם בפטור מהיטל השבחה ורק לאחר מכן למכור. צודקת וועדת הערר כי יהיה בכך משום איון הפטור. מתן הפטור בכל מקרה של מכר מבנה, יסייע לתכלית החברתית של שיקום השכונה, יסייע לקידום האזור כולו ויעודד הגעת תושבים חדשים ואוכלוסייה חזקה לשכונה (אשר גם לפי פס"ד עמאש מהווה אחת מתכליות הפטור). מתן הפטור מהווה, למעשה, שלב מוקדם לפני הרחבת ומימוש זכויות הבניה בנכס קיים.

מדובר בפסיקה אשר יוצרת תהפוכה נוספת בכל הנוגע לסוגיית פטור שכונות השיקום, ואין צל של ספק כי בסופו של יום סוגיה זו תמצא את פיתרונה בהליכים אשר יתנהלו בפני בית המשפט העליון.

אם כך תכנית ע'1 שמאפשרת בניה של מרתפים בקונטור של 80% ובשתי קומות אינה משביחה לנוכח מיקומו של הנכס בסביבה מהמבוקשות פחות בעיר, ומאחר שקיימת סבירות גבוהה שחפירת מרתף תוצג בהיתר כהרחבה של הדירות הקיימות, שהרחבתן פטורה. בנוסף לכך, הותרה בניית מרתף בקומה אחת ממילא בתכנית מאושרת קודמת (תכנית ע'1). בניה מעבר לקומה זו בקונטור קומת הקרקע – לדעתי אינה שכיחה ואינה משביחה.

לאור המקובץ לעיל, אני מקבל את עמדת שמאי המבקש וקובע כי במקרה הנדון, אין לחייב בהיטל חשבחה בגין אישורה של תכנית ע'1.

תוכנית ג'1:

התכנית מאפשרת הרחבת הבניה בגג מ- 23 מ"ר ל- 65% משטח הגג (כולל ש"ש) וריכוז השטחים לדירת גג ככל ששטחה עולה על 80 מ"ר.

שמאית המשיבה טוענת כי מהות ההשבחה הינה האפשרות לבניית דירת גג בהיקף 65% משטח הגג, כאשר מביאה בחשבון שטח קומה תחתונה בתכנית של 45% ללא התחשבות בחלוקת אחוזי הבניה באופן אופטמאלי בין קומות ב' ו-ג'.

השמאית מעריכה שווי קרקע למ"ר מבונה ב- 3,300 ש"ח/מ"ר בהתבסס על ניתוח נתונים מאזור שכונת שפירא המוצגים בשומתה וכן מהחלטות של שמאים מכריעים ומביאה בחשבון מקדם מושעא של 0.95.

לטענת שמאי המבקש, במועד הקובע לא קיימת כדאיות בהריסת הבניין ומביא בחשבון בתחשיבו מקדם דחייה למימוש הזכויות הכולל מושעא ל- 11 שנים בשיעור היוון 6% ומקבל

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

מקדם 0.53. כמו כן מחשב את היקף זכויות הניצול בשטח הגג עפ"י $65\% * 32.5\%$ משטח החלקה.

הכרעה:

שטח אקווי:

במקרה הנדון אני מקבל את דרך תחשיבו של שמאי המבקש לענין שטח הבניה האפשרי בגג לאור תכסית בניה מקסימאלית של 45% :

$$110\% - 45\% = 65\% / 2 = 32.5\%$$

$$99.9 \text{ מ"ר} * 65\% * 32.5\% = 209.9 \text{ מ"ר} \text{ ומרפסת גג.}$$

מקדמים:

במהלך ביקורי בנכס התרשמתי כי המבנים בנויים בצורה לא מסודרת ואחידה. כמו כן, שמאי הצדדים לא הציגו היתרי בניה למבנים ולכן אני מייחס למגרש קרקע ריקה הכולל מקדם דחיה להריסה ופינוי.

אני מקבל את עמדת שמאי המבקש לענין הדחיה ב-11 שנים ולדעתי ההמקדם שקבעה שמאית המשיבה גבוה.

לאור הבינוי הקיים בשטח אני מייחס למימוש הזכויות מקדם מושעא ודחיה להריסה ופינוי המבנים של 5 שנים בשיעור היוון של 6% .

ערכי שווי:

הצדדים אינם חלוקים בענין ערכי שווי מ"ר מבונה 3,300 ש"ח, ואני מקבל את הסכמתם.

תחשיב השבחה:

מצב קודם			
מהות	שטח	מקדם אקווי	סה"כ
חדרי יציאה לגג	69	1	69
מרפסת גג	84.7	0.25	21.2
סה"כ מ"ר אקווי במצב הקודם			90.2

מצב חדש			
מהות	שטח	מקדם אקווי	סה"כ
שטח קומת הגג - 65%	99.92	1	99.92
מרפסת גג	53.80	0.25	13.45
סה"כ מ"ר אקווי במצב החדש			113.37

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

23.19	השבחה במ"ר אקוי'	
₪ 3,300	שווי מ"ר מבונה	
0.75	מקדם דחייה ומושעא ($n=5$, $i= 6\%$)	
57,395	השבחה לחלקה בשלמות	
₪ 29,502	51.40%	השבחה לחלק נישום 257/500 חלקים
₪ 14,751	היטל השבחה	

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

14. החלטה

לאור האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל ההשבחה אשר יחולו במקרקעין שבנדון, הידוע כחלק מחלקה 200 בגוש 6972 בשכונת שפירא, תל אביב, בגין מימוש בדרך של מכר, עקב אישור תכניות ע'1 ו-ג'1 כמפורט להלן:

מהות	מועד קובע	השבחה למועד הקובע	היטל השבחה למועד הקובע (50%)
ע'1	02/04/2003	אין השבחה	
ג'1	04/09/2007	₪ 29,502	₪ 14,751

היטל ההשבחה יוצמד ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק, המבקשים יהיו פטורים מתשלומי פיגורים, בתקופת הליך ההכרעה, בה התנהל הדיון בפני ועד 30 יום לאחר מועד מסירת החלטה זו לצדדים.

15. תצהיר

הנני מצהיר כי החלטתי זו נעשתה לפי מיטב ידיעותי והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או ענין אישי בנכס שוא הכרעה זו.

ניתנה היום, 23/02/2022.

ולראיה באתי על החתום,

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין, מהנדס גיאודטי
מודד מוסמך