

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תאריך: 09.05.2022
מס' מינוי: 2647-2021
מספרנו: 791

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית ראשון לציון
ע"י מר אוהד דנוס וגב' ליאת פרידמן עוקב,
שמאי מקרקעין
במייל: liat@danco.co.il

לכבוד המבקש,
מר יצחק חלה
ע"י מר שחר פרנק, שמאי מקרקעין
במייל: shamaut88@gmail.com

שומה מכרעת -

גוש 4243 חלקה 189/2

רחוב סטרומה 1, ראשון לציון

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב) 1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמיתי ביום 25.11.2021 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה, בגין תכניות בנין עיר ומימוש בדרך של העברת זכויות במכר.

2. מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי

- 2.1. שומת המשיבה הועדה המקומית לתו"ב ראשון לציון, מיום 05.09.2021, שנערכה ע"י השמאי אוהד דנוס והשמאית ליאת פרידמן עוקב, ותגובת המשיבה למסמכי המבקש מיום 06.01.2022.
- 2.2. שומת המבקש מר יצחק חלה מיום 14.12.2021, שנערכה ע"י השמאי שחר פרנק.
- 2.3. בתאריך 09.03.2022, נערך דיון בתוכנת ZOOM בנוכחות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים לתגובה.

3. ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החתום מטה ביום 09.05.2022.

בועז קוט, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

4. מועדים קובעים לשומה

מועד קובע	תכנית
14.05.1993	רצ/1/1/ז
06.06.1998	רצ/מק/1/1/26
25.12.2001	רצ/1/1/30
24.03.2004	רצ/1/1/יג
14.10.2005	רצ/1/1/ר/5
30.04.2007	רצ/מק/1/1/2/25
23.02.2010	רצ/1/1/1/26
13.07.2012	רצ/1/1/ר/6

5. פרטי הנכס הנדון

גוש	4243
חלקה	189
שטח רשום של כלל החלקה	563 מ"ר
תת חלקה	2
שטח תת החלקה	117.9 מ"ר
החלק ברכוש המשותף	1/2
תיאור	דירה בקומת קרקע
מהות המקרקעין	צמוד קרקע ותיק על מחצית מערבית של החלקה
כתובת	סטרומה 1, ראשון לציון
בעלות	חכירה מהוונת

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

6. תיאור הנכס והסביבה

- 6.1. הנכס נשוא השומה ממוקם בשכונת "שיכוני המזרח" שבמזרח העיר ראשון לציון.
- 6.2. הסביבה מאופיינת בבניה צמודת קרקע ותיקה לצד חדשה ומבני ציבור.
- 6.3. רחוב סטרומה מהווה רחוב חד סטרי פנימי בין רחוב הרקפת ממזרח לרחוב מורדי הגטאות ממערב, ורחוב הרקפת מהווה רחוב דו סטרי היקפי פנימי.
- 6.4. הנכס הנדון מהווה בית מגורים צמוד קרקע ותיק, חד קומתי, על המחצית המערבית בחלקה.
- 6.5. לחלקה חזית צפונית לרחוב סטרומה וחזית מזרחית לרחוב הרקפת. למגרש הנדון (מחצית מערבית) יש רק חזית צפונית לרחוב סטרומה.
- 6.6. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים, מדרכות מרוצפות, תאורת רחוב, תשתיות חשמל, מים, ביוב וכיו"ב.

7. המצב תכנוני

מצב קודם

- 7.1. תכנית המתאר רצ/1/1 פורסמה למתן תוקף ביום 30.07.1970 (י.פ. 1646).
התכנית קובעת את הנכס באזור מגורים ב', זכויות הבניה במגרש מינימאלי בשטח 750 מ"ר :
25% ב-2 קומות, סה"כ 50%, בתוספת 25% משטח הבניה למרפסות פתוחות.
מותר לבנות 4 יחידות למגרש.
התכנית מתירה בקומת עמודים בנייני עזר כגון, חדר מדרגות, מקלט, ביתן סניטרי, מחסן, סה"כ 10% משטח המגרש.
- 7.2. תכנית מתאר רצ/1/1/ג' פורסמה למתן תוקף ביום 10.08.1978 (י.פ. 2461).
זכויות הבניה באזור מגורים ב' :
במגרשים בשטח 750 מ"ר, 29% ב-2 קומות, סה"כ 58% כולל שטח מרפסות, מספר יח"ד 4 לדונם.
בנייני עזר 10% משטח המגרש בבניה על עמודים.
בהוראות התכנית נקבע כי "לוועדה המקומית תהיה סמכות לאשר בניה על מגרשים קיימים, ששטחם קטן ב- 10% מהשטח המינימאלי שבתכנית המתאר, ובלבד שמגרשים אלה כלולים תכניות מפורטות ברות תוקף".
- 7.3. תכנית רצ/1/1/ו' פורסמה למתן תוקף ביום 11.09.1986 (י.פ. 3778).
התכנית מתירה בניית חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר ליח"ד שבקומה העליונה.
בבניינים חדשים ייכלל שטח חדרי היציאה לגג בסך זכויות הבניה המותרות.
- 7.4. תכנית רצ/1/1/א' פורסמה למתן תוקף ביום 08.12.1988 (י.פ. 3599).
תכנית מתירה הקמת פרגולה בגג בשטח של 15 מ"ר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מצב חדש

- 7.5. תכנית מתאר רצ/22/1 "שיקום שיכוני המזרח" פורסמה למתן תוקף ביום 01.03.1989 (י.פ. 3625).
- באזור מגורים ב' הותרה בניה של 29% לקומה, סה"כ 58%, על מגרש מינימלי של 250 מ"ר.
- יח"ד למגרש - 1.
- מס' יח"ד מירבי לדונם - 4.
- אורך חזית מינימלי - 18 מ'.
- קווי בניין: צדדי 0 או 3 מ', קדמי ואחורי 5 מ'.
- 7.6. תכנית רצ/1/1/ז' פורסמה למתן תוקף ביום 29.04.1993 (י.פ. 4106).
- התכנית קובעת הוראות בניה לגזוזטראות (מרפסות פתוחות) אשר שטחן לא ייכלל באחוזי הבניה.
- כל שטחי הגזוזטראות ימצא בגבול קווי בניין למעט הבלטה של 1.5 מ' לחזית הרחוב. עומק הגזוזטרא לא יעלה על 2 מ'.
- אין הגבלה לאורך הגזוזטראות, בתנאי ששטחן לא יעלה על 15% משטח הבניה המותר במגרש.
- 7.7. תכנית רצ/מק/1/ז' נחתמה ע"י שר הפנים ביום 05.11.1996 (י.פ. 4454).
- בוטלה המגבלה שבתכנית רצ/1/1/ז' בסעיף 6(ב) לפיה עומק הגזוזטרא לא יעלה על 2.0 מ'.
- 7.8. תכנית רצ/מק/25/1/1 פורסמה למתן תוקף ביום 24.09.1997 (י.פ. 4571).
- התכנית מתירה בניית מחסנים עד 7.5 מ"ר במסגרת שטחי השירות המותרים (מבני עזר או נספחים).
- אין האמור גורע מאפשרות הקמת מחסן כחלק מהמבנה עצמו.
- 7.9. תכנית רצ/מק/26/1/1 פורסמה למתן תוקף ביום 22.05.1998 (י.פ. 4647).
- התכנית מתירה בניית מרתף בבתים צמודי קרקע מתחת לכל שטח קונטור הבית, שטח זה ייכלל במסגרת שטחי השירות.
- 7.10. תכנית רצ/מק/29/1/1 פורסמה למתן תוקף ביום 21.12.1998 (י.פ. 4714).
- התכנית קובעת כי באזור מגורים ב' גודל מגרש מינימלי מ-750 מ"ר עפ"י רצ/1/1 ורצ/ג/1/1 ל-500 מ"ר.
- על תכנית זו תחולנה כל הוראות תכניות המתאר הכלליות והמקומיות.
- 7.11. תכנית רצ/40/22/1 פורסמה למתן תוקף ביום 06.01.1999 (י.פ. 4719).
- נקבעו 2 מקומות חניה לכל יח"ד.
- 7.12. תכנית רצ/30/1/1 פורסמה למתן תוקף ביום 10.12.2001 (י.פ. 5038).
- התכנית מתירה קירוי פרגולות בבתים צמודי קרקע, בדירות גן ובמרפסת העליונה של מבנים בבניה רוויה, בתנאים שונים.
- 7.13. תכנית רצ/1/1/יג' פורסמה למתן תוקף ביום 09.03.2004 (י.פ. 5280).
- מטרת התכנית: קביעת שטחי שירות מירביים ליעודי הקרקע השונים בעיר.
- באזור מגורים ב' ששטח מגרש מינימלי הוא בין 500 ל-1000 מ"ר, נקבעו 40% שטחי שירות בבתים על עמודים ו-15% בבתים צמודי קרקע למטרות: ממ"ד, מחסן, גגון מעל הכניסה לבית וחניה מקורה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

- בקומת העמודים ירוכזו - ממ"ד מחסן וחניה.
- שטחי שירות מתחת לפני הקרקע יהיו בקונטור קומת הקרקע לשימושים שלא תוכננו מעל פני הקרקע ללא כניסה חיצונית וללא מטבחון.
- השימושים המותרים: קומת עמודים, בליטות מתחת למרפסות בקומה ראשונה, חדרי מדרגות משותפים, ממ"דים, מתקנים על הגג.
- 7.14. תכנית שינוי למתאר רצ/מק/37/1/1 פורסמה למתן תוקף ביום 19.01.2005 (י.פ. 5360). גובה בניין באזורי מגורים א', ב', ב' מיוחד שונה ל-9.5 מ', בתנאים.
- 7.15. תכנית רצ/מק/5/1/1 פורסמה למתן תוקף ביום 29.09.2005 (י.פ. 5442). התכנית קובעת הוראות לבנייה בחלל גג רעפים, חישוב שטח עליית הגג יחושב לפי הקבוע בתקנות חישוב שטחים בתכניות והיתרים, התשנ"ב 1992.
- שטח עליית הגג יתווסף לזכויות המוקנות למגרש למטרה עיקרית.
- גג הרעפים יהיה בן 2 שיפועים לפחות, בבניה חדשה בסיס משטחי הרעפים לא יעלה על 0.4 מ' מעל רצפת עליית הגג.
- 7.16. תכנית רצ/מק/85/22/1 פורסמה למתן תוקף ביום 28.02.2007 (י.פ. 5634). בבניה חדשה קווי הבניין יהיו עפ"י רצ/22/1.
- 7.17. תכנית רצ/מק/2/25/1/1 פורסמה למתן תוקף ביום 15.04.2007 (י.פ. 5649). התכנית משנה את הוראות הבינוי בדבר מחסנים באזורי מגורים א' ו-ב' :
- "בהוראות סעיף 7.7 בתכנית רצ/מק/25/1/1 יירשם "אין האמור גורע מאפשרות הקמת מחסן כחלק מהמבנה עצמו ובגובה הקומה", ויימחק המשפט הקובע "בשטח שלא יעלה על 7.5 מ"ר לדירה".
- 7.18. תכנית רצ/מק/1/26/1/1 פורסמה למתן תוקף ביום 08.02.2010 (י.פ. 6061).
- התכנית מתירה תוספת שימוש במרתפים כמקום עסק של בעל מקצוע חופשי באזור מגורים א' ו-ב' וקביעת הוראות בדבר התנאים להתרת השימוש האמור, בין יתר התנאים נקבע כי תותר כניסה חיצונית אחת לקומת המרתף בנוסף לחיבור הפנימי לקומה שמעל.
- 7.19. תכנית רצ/מק/6/1/1/1 פורסמה למתן תוקף ביום 28.06.2012 (י.פ. 6439).
- התכנית מתירה הגדלת חדר יציאה לגג משטח של 23 מ"ר עד 40 מ"ר ליחיד שבקומה העליונה, או עד 65% משטח הגג של אותה יחיד לפי הקטן מבניהם.
- 7.20. תכנית רצ/מק/2030 פורסמה למתן תוקף ביום 26.06.2017 (י.פ. 7531).
- התכנית קובעת הוראות להכנת תכנית מפורטת שמכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה.
- התכנית מסווגת את החלקה בתחום מתחם תכנון 154 אשר בייעוד מגורים 1, הכולל אזור להתחדשות עירונית. בנספח הבניה מסומן אזור שמירה על תבנית הבניה המאושרת.

8. תיק הבניין:

- 8.1. היתר בניה מס' 7213 ניתן ביום 10.03.1969 לתוספת מטבח, מרפסת ומחסן בשטח 26.46 מ"ר לבית הקיים. סה"כ שטח הבית 85 מ"ר.
- 8.2. בהתאם לתרשים מדידה מיום 08.11.2020, שטח הבית 92.27 מ"ר + 48.06 מ"ר סככה + 1.140 מ"ר כניסה מקורה + 13.79 מ"ר מחסן.

בועז קוט, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

9. המצב המשפטי:

9.1. על פי העתקי רישום מקרקעין מפקס הבתים המשותפים מיום 12.07.2021 עולים הפרטים הבאים:

גוש: 4243
חלקה: 189 (מספר ישן 76)
שטח רשום: 563 מ"ר
תת חלקה: 2
שטח במ"ר: 117.90 מ"ר
חלק ברכוש המשותף: 6/20
בעלות: קרן קיימת לישראל
כתובת: הרקפת 100, ראשון לציון
תקנון: מוסכם
חכירה מהוונת: לא רשומים

9.2. עפ"י שומת המשיבה, בהתאם לרישום זכות בנכס מאת רמ"י, מיום 22.07.2019, שטח המגרש בחכירה מהוונת ע"ש חלה יצחק, הינו 281.5 מ"ר.

9.3. בקשה לתיקון צו בית משותף מיום 23.06.2021 - לתת לחלקה 2, 1/2 חלקים ברכוש המשותף - 281.5 מ"ר.

שטח הדירה המיוחס לתת חלקה 2 יהיה 63.48 מ"ר ומחסן בשטח 11.16 מ"ר, סה"כ 74.64 מ"ר.

9.4. הסכם מכר נחתם ביום 12.07.2021. הנכס הנדון נמכר תמורת 2 מיליון ₪.

10. תמצית מהות השבחה:

תכנית	מועד קובע	השבחה לפי שומת המשיבה	השבחה לפי שומת המבקש
רצ/1/1/ז	14.05.1993	3,120 ₪	לא חלה השבחה. לחילופין 533 ₪
רצ/מק/1/1/26	06.06.1998	18,314 ₪	10,308 ₪
רצ/1/1/30	25.12.2001	3,000 ₪	לא חלה השבחה. לחילופין 563 ₪
רצ/1/1/יג	24.03.2004	8,400 ₪	3,150 ₪
רצ/1/1/5/ו	14.10.2005	9,180 ₪	אין השבחה
רצ/מק/1/1/25/2	30.04.2007	1,350 ₪	לא חלה השבחה. לחילופין 675 ₪
רצ/1/1/26/1	23.02.2010	19,440 ₪	אין השבחה
רצ/1/1/6/ו	13.07.2012	30,030 ₪	לא חלה השבחה. לחילופין 22,500 ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

11. תמצית עמדות הצדדים וההכרעה:

11.1. אופן חישוב השטחים:

שמאי המשיבה:

אופן חישוב השטחים בשומת המבקש אינו נכון.

המגרש הנדון אינו רשום במושע אלא כיחידת רישום נפרדת ששטחיה עולה על שטח מגרש מינימלי ליחיד, ועל כן הזכויות המשויות אליה מחושבות לפי שטח המגרש, תת חלקה 2, ולא באופן תיאורטי משטח החלקה.

במגרש ריק אי אפשר לרשום בית משותף.

יש מסמך תיקון בית משותף מ-2021.6.23, שם משויכים מחצית הזכויות לתת חלקה 2 ולכן השומה נערכה בהתייחס למחצית הזכויות. לפי 281.5 מ"ר שטח מגרש.

שמאי המבקש:

על פי שומת שמאי המבקשת, תת חלקה 2 בשטח רשום של 117.90 מ"ר, לה צמודים 6/20 חלקים ברכוש המשותף. עפ"י בקשה לתיקון בית משותף מיום 23.06.2021 לתת חלקה 2 שבנדון 1/2 חלקים ברכוש המשותף, כאשר השטח לדירה + מחסן יהיה 74.64 מ"ר.

בתיאור הנכס כתב כי הבינוי הינו בשטח רישוי של כ-86.6 מ"ר + 5.5 מ"ר מחסן (עפ"י היתר 7213 מיום 10.3.69).

שמאי המבקש צילם את סעיף 3 מתקנון הבית המשותף לעניין זכויות הבניה, לפיו כל בעל דירה רשאי להוסיף תוספת בניה, ובתנאי שיקבל תחילה את הסכמת המינהל והרשויות המוסמכות, ובתנאי שהשטח הכולל של דירתו ושל תוספות הבניה שביצע ושבוצעו לבצע לא יעלו על חלקו באחוזי הבניה המירביים המותרים והמאושרים לחלקה בשלמותה וחלקו זה הוא כחלקה של דירתו ברכוש המשותף של הבית המשותף.

תיקון רישום צו בית משותף שקבע מחצית, לא היה תקף במועדים הקובעים.

גם אם זה חצי חצי, צריך לתת מקדם דחיה לעניין הקנייני, עד להסדרת הזכויות.

לטענתו, במועדים הקובעים יוחסו לתת חלקה 2 - 6/20 חלקים מזכויות הבניה, ויש להביא זאת בחשבון החלוקה. יחד עם זאת, על הצד הזהיר וכדי להימנע מסרבול ההליך, תחשיב ההשבחה נערך בהנחה שהחלק ברכוש המשותף הינו מחצית.

הכרעה:

הבקשה לתיקון רישום בית משותף הינה מחודש יוני 2021, כאשר עסקת המכר נחתמה ביולי 2021. אני סבור כי לו היה מתבקש מימוש במועד מוקדם יותר, הרי שתיקון הרישום היה מתבצע באותו מועד. נהיר וברור כי מדובר בטעות סופר, וכי לא נעשתה עסקה כלשהי במהלך השנים שהקנתה למבקש תוספת בחלקו היחסי במגרש. לפיכך, החלק היחסי יחושב בהתאם למחצית החלקה.

לעניין הפחתה עד להסדרת הרישום כפי שמבקש שמאי המבקש, אני סבור כי הטעות לא היתה ידועה במהלך השנים, ומה שלא ידוע - לא פוגע, כך שאין מקום להפחתה, בוודאי שלא לכל התכניות במהלך השנים. בנוסף, הדבר לא מנע מהמבקש לקבל היתר לבניית הבית ללא מגבלה שגויה זו של חלקו ברכוש המשותף.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

11.2. תכנית רצ/1/1 למועד 14.05.1993:

שמאי המשיבה:

לעניין טענת הפטור:

מאחר ומועד המימוש בנכס הנדון חל לאחר תקופת "שיקום שכונות", תחושב ההשבחה בגין תכנית רצ/1/1, זאת בהתבסס על החלטת ועדת ערר 208/16/48 שעניינו גו"ח 4247/236.

בהתייחס להחלטת בימ"ש המחוזי אליה הפנה שמאי המבקש, טוענים שמאי המשיבה כי מדובר בנכס קיים בשכונת התקווה בתל אביב, המוכרזת במסגרת שיקום שכונות (בשנים 1979-1993) בעת המימוש, ואילו הנכס הנדון היה מוכרז בעבר, כאשר המימוש לאחר ההכרזה.

הפטור רלוונטי רק במידה ומימוש הזכויות מתרחש בעת ההכרזה ולכן במקרה זה אינו מתקיים.

נכון להיום ישנן שומות מכרעות בהן מחייבים בהיטל השבחה בשכונה הנדונה (כשהמימוש הינו מאוחר להכרזה), הן ביחס ליח"ד קיימות והן ביחס לנוספות.

עוד לטענת שמאי המשיבה, אופן החישוב תואם פסקי דין שהתחדשו. זה כבר כמה שנים שלוקחים לפי היחידה העורפית שלא בנויה, בהתאם להכרעות.

לעניין טענת הדחיה:

שטח תת חלקה 2 מהווה מחצית מערבית של החלקה, בשטח 281.5 מ"ר. ניתן לממש 1 יח"ד במגרש הנדון.

שטח הבית כ-85 מ"ר לפי היתר (כ-92 מ"ר לפי מדידה), ואינו מהווה את השימוש המיטבי במגרש. עם זאת, אין וודאות להריסתו בחלק מהמועדים הקובעים.

בבחינת ההשבחה לתכנית רצ/1/1/26 הובאה בחשבון דחיה עד לשנת 2005, עת קיימות זכויות בניה נרחבות היוצרות כדאיות כלכלית בהריסת הבית. עד לשנת 2005 ניתן לממש את הרחבת הבית הקיים, כולל בניית קומה א' ומרפסת.

בנוסף, יש להביא בחשבון אם הבית מפריע לניצול יח"ד נוספת, אם הוא משופץ ועוד. הדחיה לא נקבעת סיסטמטית אלא לפי המאפיינים. במקרה הזה הובאה בחשבון דחיה עד 2005 עקב גודל הבית, גילו ועוד.

חישוב ההשבחה:

ההשבחה בגין התכנית הינה בגין זכות לבניית מרפסות, גזוזטראות בלתי מקורות בשיעור 15% מהשטח המבונה, מעבר לאחוזי הבניה המוקנים.

$281.5 \text{ מ"ר} \times 58\% \times 15\% = 24 \text{ מ"ר}$ למרפסות פתוחות.

לעניין טענת שמאי המבקש כי תרומת המרפסות זניחה, מפנים שמאי המשיבה לשומות מכרעות בהן נטען הפוך: שומת גיל הרצברג בגו"ח 4247/175, שומת שושי שרביט שפירא בגו"ח 4242/166/2, שומת יצחק ברמן בגו"ח 4242/557.

ההשבחה בגין תכנית זו חושבה גם באזורים אחרים בעיר, ראה שומת מלכנא בגו"ח 3923/134, ושומת שושי שרביט שפירא בגו"ח 3945/353.

מעבר לכך, החישוב הינו לשטח מרפסות של 24 מ"ר המבטא, לאחר הפחתה בגין אי ודאות למימוש מלוא שטחי המרפסות, רק 15.6 מ"ר מרפסות (24 מ"ר $\times 0.65$).

לדעת שמאי המשיבה, כשם שקיימת משמעות לחצר בקומת קרקע ולמרפסת הגג בצמוד לחצר בעליית הגג/לחצר יציאה לגג כך יש משמעות למרפסת בקומה א'. מדובר בבניי שמטרתו העיקרית היא יצירת רווחה לדיירי הבית ומשכך גם מרפסת קומה א' הינה משמעותית.

ערכי השווי מבוססים על שומות מכרעות ב"שיכון המזרח".

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שווי הקרקע למ"ר מבונה 800 ₪.
שווי קרקע למ"ר מבונה למרפסת פתוחה - 200 ₪ למ"ר.
הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 35% בגין אי ודאות לניצול מלוא המרפסות המוקנות.
תחשיב ההשבחה:
200 ₪ X 24 מ"ר X 0.65, סך של 3,120 ₪.

שמאי המבקש:

טענת הפטור:

עפ"י נתוני אגף לשיקום שכונות חברתי במשרד השיכון והבינוי, הוכרזה שכונת שיכונ המזרח כשכונת שיקום פיזי בשנים 1979-1993, כולל, ולפיכך הנכס הנדון פטור מהיטל השבחה בגין תכניות שאושרו בתקופת ההכרזה, ואיפשרו הרחבת יח"ד קיימות נכון למועד הקובע.

מפנה להחלטת ועדת ערר מס' 7076/17/48 יורשי לוי פיבי נ' ועדה מקומית לתו"ב פ"ת, שם נקבע כי לא תחושב השבחה בגין אישור תכניות בתקופת ההכרזה (ובמידה והמימוש נעשה לאחר תקופת ההכרזה - ניתן לחשב השבחה).

בנוסף מפנה להחלטת בימ"ש מחוזי בעמ"נ 13830/10/19 ו-13921/10/19 מיום 06.01.2021, שדחתה את ערעוריה של הועדה המקומית לתו"ב ת"א וקבעה בין היתר, כי עפ"י הפסיקה לצורך קבלת פטור מהיטל השבחה למקרקעין המצויים בשכונת שיקום לפי סעיף 19(ס) לתוספת השלישית, מספיק שיהיו מבנים בנויים בפועל על המקרקעין, גם אם אלו מהווים את השימוש היעיל והטוב במקרקעין.

בימ"ש בחר לאמץ את הפרשנות לפיה נדרש שיהיו מבנים הבנויים בפועל על מנת לקיים את הפטור.

לדעת בימ"ש, מתן הפטור גם במקרה של מכר מבנה קיים למגורים, מגשים את תכלית הפטור, ויסייע לתכלית החברתית של שיקום השכונה, יסייע לקידום האזור כולו ויעודד הגעת תושבים חדשים ואוכלוסיה חזקה לשכונה.

שמאי המבקש הציג תחשיב חלופי למקרה שטענתו בעניין הפטור לא תתקבל:

התכנית התירה בנית מרפסות בלתי מקורות בשיעור 15% מהשטח המבונה מעבר לאחוזי הבניה.

$$281.5 \text{ מ"ר} \times 58\% \times 15\% = 24 \text{ מ"ר}.$$

לטענתו, בהתחשב באופי הבינוי המוצע (מרפסות בעומק 2 מ') ובעובדה כי לנכס חצר וזכויות לחדר יציאה לגג עם מרפסת גג פתוחה, הרי שתרומתן של גזוזטראות זניחה, וזאת מעבר לעובדה שקיימת אי ודאות לניצול זכויות אלו.

לפיכך סבור שמאי המבקש כי התכנית אינה משביחה.

שמאי המבקש מפנה לשומות מכרעות שקבעו קביעה דומה: משה נדס בגו"ח 4243/145 ויעקב פז בגו"ח 4247/236.

לחילופין, ולמען הזהירות, מפני שאין צורך במרפסת בקומת הקרקע הנהנית מחצר צמודה, יש לחשב השבחה ביחס לקומה א' בלבד, בשטח של 12 מ"ר.

לטענתו במועד הקובע אין היתכנות כלכלית לתוספת מרפסת פתוחה, ולכן חישוב דחיה עד לתום החיים הכלכליים בשנת 2015, במקדם 0.2775.

אין מחלוקת על ערכי השווי.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם			
מהות	שטח	מקדם שווי	סה"כ
קרקע	81.64	1	81.64
א'	81.64	1	81.64
סה"כ מ"ר אקו' במצב הקודם			
163.28			
מצב חדש			
מהות	שטח	מקדם שווי	סה"כ
קרקע	81.64	1	81.64
א'	81.64	1	81.64
גזטרא	12	0.2	2.4
סה"כ מ"ר אקו' במצב החדש			
165.68			
ההשבחה			
ההשבחה במ"ר אקו'			
2.4			
בדחיה לתום החיים הכלכליים			
0.2775			
שווי מ"ר מבונה			
800 ₪			
ההשבחה לנכס הנדון			
533 ₪			

הכרעה:

לעניין טענת הפטור:

ישנה מחלוקת בין הצדדים לעניין החלת סעיף 19(ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, על הנכס הנדון.

בראשית דבריי אציין כי הפטור מתשלום היטל השבחה בשכונה המוכרזת כשכונת שיקום הינו סוגיה משפטית, שהמקום לדון בה הוא בערכאה שיפוטית ולא במסגרת שמאי מכריע.

על אף האמור, אני אביע את עמדתי בעניין זה, ומבלי לפגוע בזכות הצדדים לפנות לוועדת ערר.

שמאי המבקש הפנה לפס"ד בית המשפט המחוזי תל אביב יפו עמ"נ 13830-10-19 מיום 06.01.2021 אשר קבע כי פטור בגין שכונת שיקום יחול גם במקרה של מכר, אך אינו עוסק בשאלת מועד מימוש הפטור ביחס למועד ההכרזה.

סעיף 19(ב) (1) לתוספת השלישית קובע כי בישוב או בחלק ממנו שהממשלה הכריזה עליו כעל "שכונות שיקום" (כל עוד ההכרזה בתוקף), לא תחול חובת תשלום היטל השבחה.

שכונת "שיכוני המזרח" הוכרזה כשכונת שיקום פיזי בשנים 1979-1993.

המימוש במכר הינו מיום 12.07.2021, כלומר בעת שהשכונה אינה מוכרזת כ"שכונת שיקום".

שמאי המבקש הפנה להחלטת ועדת ערר מס' 7076/17/48 יורשי לוי פיבי נ' ועדה מקומית לתו"ב פ"ת, אך בהחלטת ועדת הערר הני"ל נקבע במפורש כי:

"מי שלא מימש את התכניות המשביחות בתקופת ההכרזה לא ענה על הצורך שהוביל להכרזה - עידוד התושבים לממש תכניות משביחות בתקופת ההכרזה לשם שיקום השכונה ופיתוחה. לפיכך, הפטור שנועד לעודד את שיקום השכונות בתקופת ההכרזה ("כל עוד ההכרזה בתוקף") לא נועד להיטיב איתו בגין מימוש מאוחר יותר."

במקרה הנדון מדובר במימוש במכר לאחר שהוסרה הכרזת "שיקום שכונות" מהנכס הנדון וסביבתו. אין מחלוקת כי נכון למועד המימוש, ההכרזה אינה בתוקף.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

לאור האמור לעיל, אני סבור כי אין מקום להחלת הפטור במקרה זה.
כאמור לעיל, למבקש שמורה הזכות לערור על החלטה זו בפני ועדת ערר.

לעניין טענת הדחיה:

במועד זה, שנת 1993, בנוי על המגרש בית צמוד קרקע חד קומתי בשטח של כ-92 מ"ר (85 מ"ר בהיתר).

אני סבור כי לא היתה מניעה לנצל את מלוא זכויות הבניה העיקריות, 58%.

בפועל בנוי כ-30% (85 מ"ר בהיתר) בקומת הקרקע, קרי, מעט מעל המותר לקומה, נכון למועד הקובע.

לאור הבינוי הקיים וגילו, אני סבור כי אין מניעה לבנות קומה א' ולהוסיף לה מרפסות, ועל כן אין מקום לחישוב דחיה.

השטח לחיוב:

התכנית מתירה בניית מרפסות פתוחות מעבר לזכויות הבניה.

אין מניעה לבנות גזוזטרא בקומה א'. אינני מקבל את טענת שמאי המבקש לאי חיוב גזוזטרא בקומת הקרקע, שכן בקומת הקרקע יש חצר שניתן לרצף כמרפסת פתוחה, כך שאין צורך במרפסת פתוחה.

התכנית קובעת בסעיף 6(א), כי כל שטח הגזוזטרא ימצא בגבול קווי הבניין, למעט הבלטה של 1.5 מ' לחזית הרחוב. חלקה הנמוך ביותר של הבלטה יהיה בגובה רצפת קומה אחת מעל מפלס הכניסה. מבדיקתי אין בעיה לבנות את הגזוזטרא בתוך קווי הבניין.

אני מקבל את מקדם ההפחתה של שמאי המשיבה, 35% בגין אי וודאות למימוש מלוא שטחי המרפסות.

אין מחלוקת על ערכי השווי ואני מאמץ את השווי שקבעו, 800 ₪ למ"ר מבונה.

לאור האמור לעיל אני מקבל את תחשיב שמאי המשיבה להשבחה בסך של 3,120 ₪.

11.3. תכנית רצ/מק/26/1/1 למועד 06.06.1998:

שמאי המשיבה:

התכנית אפשרה מרתף בקונטור קומת הקרקע.

המבנה נבנה בשנת 1969 ושטחו כ-92 מ"ר.

הובא בחשבון כי ניתן לממש מרתף בשטח של כ-81 מ"ר (281.5 מ"ר X 0.29) לפי התכנית.

הובאה בחשבון דחייה לתקופה של 7 שנים ב-6% (עד שנת 2005).

לעניין שומת דוד טיגרמן בגו"ח 4247/130 טוענים שמאי המשיבה כי מדובר בבית משופץ במצב טוב מאוד, ולכן חושבה דחיה לשנת 2012. במקרה הנדון הבית ישן ולכן הדחיה עד 2005.

לעניין שומה מכרעת בגו"ח 4247/174, שם נקבעה דחיה עד שנת 2015, מפנים שמאי המשיבה לשומה מכרעת של הח"מ בגו"ח 4247/165, שם נקבע כי השימוש המיטבי הינו הריסת היחידה הקיימת בחלקה עוד במצב הקודם.

הובאה בחשבון השבחה בגין הפרגולה והקירוי שלה, לפי הכרעות בהן חייבו רק על הקירוי 10% והחיוב משווי מ"ר מבונה. לכל מרכיב יש את האקו' שלו. לפרגולה זה 0.2, מתוך זה 0.1 לפרגולה ו-0.1 לקירוי.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

ערכי השווי מבוססים על שומות מכרעות ב"שיכון המזרח".

ערכי שווי למרתף 340 ש"מ למ"ר.

תחשיב ההשבחה:

$340 \times 81 \text{ מ"ר} = 27,540 \text{ ש"מ}$, ובדחיה 18,314 ש"מ.

שמאי המבקש:

התכנית מתירה הקמת קומת מרתף בקונטור, קרי 81.64 מ"ר.

במועד הקובע לשומה קיימת יחיד בהיקף שטח עיקרי של 86.6 מ"ר, שהורחבה ע"י היתר בשנת 1969, כלומר ניצול של כ-31% בקומת הקרקע.

כאמור בתכנית הקודמת, יש להביא בחשבון דחיה עד לשנת 2015, לפי תקופת חיים כלכליים של 60 שנה, ובדומה להכרעה של השמאי המכריע אלי כהן בגו"ח 4247/174 ברחוב נחמיה 66 בנכס שניצל כ-17%.

בנוסף מפנה לשומה מכרעת של דוד טיגרמן בגו"ח 4247/130 ברחוב ברק בנכס שניצל כ-27%. לא רלוונטי שהבית היה משופץ, לא נמצא היתר לנכס וייתכן ששופץ לאחר המועד הקובע.

הבית בנוי כ-90 מ"ר, 31% תכסית כשמותר 29%. לדעת שמאי המבקש לא יחרסו את הבנוי כדי לבנות מרתף במועד הקובע.

בהתייחס לשומת הח"מ בגו"ח 4247/165, לטענתו מדובר במגרש עליו בנוי 56 מ"ר (17% ממחצית החלקה שזה מחצית ממה שבנוי בנכס הנדון).

הניצול בנכס הנדון מלא בקומת הקרקע ואם יבנו אז יבנו קומה א' ועליית גג ולא הריסה ובניית מרתף.

לפיכך, חישוב על הצד הזהיר דחיה מינימלית של 17 שנה במקדם 0.3713.

אין מחלוקת על ערכי השווי.

תחשיב ההשבחה:

מהות	סה"כ
מרתף	81.64
שווי מ"ר מבונה מרתף	340
דחיה לתום החיים הכלכליים	0.3714
ההשבחה לנכס הנדון	10,308 ש"מ

הכרעה:

התכנית מתירה תוספת מרתף בקונטור המבנה, אני מקבל במקרה הנדון את מקדם השווי המוסכם על הצדדים ושטח המרתף.

אין מחלוקת על ערכי השווי.

לעניין הדחיה:

הנכס הנדון נבנה לפני שנת 1969 (בשנה זו בוצעה הרחבה), ולא אותר היתר נוסף להרחבתו או הוכחה לשיפוצו במהלך השנים.

שמאי המבקש הפנה לשומות מכרעות, להלן התייחסותי:

בשומת אלי כהן בגו"ח 4247/174, מדובר בבית ששופץ בשנת 1979, ולכן השמאי המכריע נתן לנכס חיים כלכליים למשך 60 שנה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בשומת דוד טיגרמן בגו"ח 4247/130, ניתנה דחיה עד לשנת 2010 מהסיבה שהשמאי אימץ את קביעת שמאיות הוועדה.

במועד הקובע גיל הנכס הנדון הינו לפחות 30 שנה.

ישנן שומות מכרעות נוספות בסביבה, כגון שומתי בנחמיה 47 גו"ח 4247/290 בנוסף לזו בנחמיה 48, בהן לא חושבה דחיה, וכן שומה של גיל הרצברג בגו"ח 4246/103 ברחוב נחמיה 130 שם ניתן היתר להרחבה בשנת 1963 והשמאי המכריע קבע שהשימוש המיטבי הינו הריסה כבר בשנת 1986.

מאחר שלא שופץ ולא הורחב משנת 1969, ומאחר שמיצוי הזכויות הקיים בנכס נמוך ביותר ממחצית מהזכויות בתב"ע, הרי שהשימוש המיטבי הינו מגרש ריק.

למען הזהירות אני אאמץ את גישת שמאי המשיבה לדחיה עד לשנת 2005.

אין מחלוקת על ערכי השווי.

לאור האמור אני מקבל את תחשיב שמאי המשיבה, סך ההשבחה לאחר דחיה הינה 18,314 ₪.

11.4. תכנית רצ/30/1/1 למועד 25.12.2001:

שמאי המשיבה:

התכנית מתירה קירוי מצללות כתוספת לשטח העיקרי בחצר. זאת בשונה מפרגולה בצמוד לחדר יציאה לגג שאושרה בתכנית רצ/30/1/1.

לעניין טענת שמאי המבקש כי הפרגולה הותרה מכוח תקנות, טוענים שמאי המשיבה כי טענה זו נדונה רבות בפני שמאים מכריעים, ומפנה לשומת נאווה סירקיס בגו"ח 3928/384 בה נקבע כדלהלן:

"מכאן, שתקנות התכנון והבניה מסדירות את אופן הליך הרישוי של מצללה לפי התקנות משנת 68 ואת אופן חישוב שטחי הרישוי עפ"י התיקון משנת 97. יוצא אפוא כי תכנית רצ/30/1/1 מקנה זכות להקים מצללה במרחב התכנוני בראשון לציון, וע"כ יש לחשב בגין תכנית זו השבחה."

בהתאם להחלטות שמאים מכריעים חישבו שמאי המשיבה השבחה בשיעור 10% לקירוי בלבד.

הובא בחשבון שטח מצללות של כ-15 מ"ר ליח"ד.

ערכי השווי מבוססים על שומות מכרעות ב"שיכון המזרח".

שווי קרקע למ"ר קירוי לפי 200 ₪.

תחשיב ההשבחה:

15 מ"ר X 200 ₪ = 3,000 ₪.

שמאי המבקש:

התכנית מתירה קירוי פרגולה בשטח של 15 מ"ר. במצב הקודם הותרה פרגולה מתוקף התקנות, ולכן ההשבחה נובעת מהזכויות לקירוי הפרגולה.

בהתבסס על הכרעתו של השמאי המכריע ד"ר גד נתן בגו"ח 4247/239, שקבע כי הקמת פרגולות בחצר בית פרטי הינן חלק אינטגרלי מהשימושים בבתים צמודי קרקע, סבור שמאי המבקש כי אין השבחה בגין אישור התכנית.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

כתחשיב חלופי חישוב שמאי המבקש השבחה בשיעור 10% ביחס לשווי הפרגולה ששווה 0.3, דהיינו מקדם השבחה בשיעור 3% סה"כ.

שווי מ"ר מבונה 1,250 ₪ כולל התאמה למיקום, בהתבסס על שומות מכרעות.

תחשיב ההשבחה:

מהות	סה"כ
קירוי פרגולה	15
שווי מ"ר מבונה	1,250 ₪
מקדם השבחה	3%
ההשבחה לנכס הנדון	563 ₪

הכרעה:

אני מקבל את הסכמת הצדדים לשטח 15 מ"ר מצללה מקורה ליחיד אחת. בהתאם לשומות קודמות שערכתי בסביבת הנכס הנדון בעניין קירוי פרגולות, יובא בחשבון מקדם 0.05.

מקדם ההשבחה מחושב על מקדם שווי מ"ר מבונה כללי ולא ביחס למקדם הפרגולה.

במיקום זה אני מסכים עם המקדם שקבע שמאי המבקש, 0.05 לקירוי.

שווי מ"ר מבונה 1,500 ₪ בדומה לקביעתי בשומות קודמות ברחוב נחמיה.

תחשיב השבחה:

$$1,125 \text{ ₪} = 1,500 \text{ ₪} * 0.05 * 15 \text{ מ"ר}$$

11.5. תכנית רצ/1/1 י"ג למועד 24.03.2004:

שמאי המשיבה:

התכנית מקנה תוספת שטחי שירות בשיעור 5% משטח מגרש נטו (281.5 מ"ר) שהם 14 מ"ר.

זאת ביחס ל-10% מבנה עזר שהוקנו בעבר.

ערכי השווי מבוססים על שומות מכרעות ב"שיכון המזרח".

ערכי שווי למ"ר מבונה - 1,500 ₪.

שווי קרקע למ"ר מבונה שטחי שירות - 600 ₪ לפי מקדם 0.4 שהוא מקדם משוקלל של שטחי שירות.

7.5 מ"ר מחסן לפי מקדם 0.8, 15 מ"ר קירוי חניה לפי מקדם 0.6, 4 מ"ר שטחי שירות כלליים לפי מקדם 0.2, סה"כ מקדם משוקלל 0.5, כאשר שמאי המשיבה קבעו 0.4 לטענתם על הצד הזהיר. עוד לטענתם, אין להפחית בנוסף גם על הפסד שטחי חצר.

עוד לעניין הפחתת שטחי חצר, טוענים כי אין להפחית משטח החניה ויש להביא בחשבון חלק מהשטחים ינוצלו בקומה א' ולא דווקא בקומת הקרקע.

תחשיב ההשבחה:

$$14 \text{ מ"ר} * 600 \text{ ₪} = 8,400 \text{ ₪}$$

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שמאי המבקש:

התכנית מתירה שטחי שירות בשיעור 15%, לעומת 10% במצב הקודם, דהיינו תוספת 5% שהם 14 מ"ר.

יש להביא בחשבון גריעת חצר במקדס 0.25.

שטחי השירות לא ייבנו בקומה א ובטח שלא מחסן.

מקדס השבחה הנ"ל תואם החלטה של השמאי המכריע דכאן ברחוב נחמיה.

אין מחלוקת על ערכי השווי.

תחשיב ההשבחה:

מהות	סה"כ
תוספת ש"ש	14
שווי מ"ר מבונה	1,500 ₪
מקדס השבחה	15%
ההשבחה לנכס הנדון	3,150 ₪

הכרעה:

אין מחלוקת על השטח שנוסף בתכנית, 14 מ"ר שטחי שירות.

יובא בחשבון מקדס שטח שירות 0.15 מעל שטח חצר (מגלם גריעת חצר).

אין מחלוקת בין הצדדים על ערכי השווי.

לפיכך, אני מקבל את תחשיב ההשבחה של שמאי המבקש. סך ההשבחה 3,150 ₪.

11.6. תכנית רצ/1/1/5 למועד 14.10.2005:

שמאי המשיבה:

התכנית מאפשרת שטח נוסף בעליית הגג בשטח של כ- 35 מ"ר ליחיד לעומת 23 מ"ר שהוקנו בתכנית רצ/1/1/5, על תיקוניה 23 מ"ר, כתוספת לאחוזי הבניה למבנה הקיים (היתר משנת 1969).

לדבריהם קבעו שטח בעליית הגג על הצד הזהיר, שכן בהתאם לשומת מכרעת של מר גיל הרצברג בגו"ח 4247/175 יש לחשב את ה-40% משטח תכנית קומה א' ולא מהשטח העיקרי, כאשר התכנית 36.5%, ועל כן נקבע שטח של 35 מ"ר ולא 40 מ"ר, על הצד הזהיר.

הובאה בחשבון הפחתה בגין שוליות השטח בעליית הגג ובקומה שלישית.

לטענתם, תחשיב שמאי המבקש אינו נכון, מהסיבה שהוא מביא בחשבון כי אין מרפסת גג במצב בו קיימת עליית גג. לטענתם, מבחינת הועדה המקומית אין מניעה לנצל עליית גג הכוללת יציאה למרפסת גג.

שמאי המשיבה צירפו היתרי בניה לפיהם מומשו חדרים בעליית הגג מהם קיימת יציאה למרפסת גג בגו"ח 4246/64 ובגו"ח 4241/268.

ערכי השווי מבוססים על שומות מכרעות ב"שיכון המזרח".

ערכי שווי לפי 1,700 ₪ למ"ר מבונה.

תחשיב ההשבחה:

12 מ"ר $1,700 \times 0.7 = 14,280$ ₪.

הפחתת שטח מרפסת גג: 12 מ"ר $1,700 \times 0.25 = 5,100$ (-) ₪.

סה"כ ההשבחה 9,180 ₪.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שמאי המבקש:

התכנית מתירה זכויות בניה עיקריות בעלית הגג בהיקף 35 מ"ר.
במצב הקודם הותר חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר לפי תכנית רצ/1/1/1.
מקדם חדר יציאה לגג 0.8 + מרפסת גג במקדם 0.2.
מקדם עליית גג 0.7.
שמאי המבקש טוען כי אינו מכיר עליות גג עם מרפסות.
לטענתו, הדוגמאות של שמאי המשיבה הם 15 שנה לאחר המועד הקובע, ולדעתו במועד הקובע לא אישרו עליות גג עם מרפסות.
ההיתרים שהוצגו - בחלקה 268 זו קומת גג ולא עליית גג. היה בנוי 68 מ"ר על מגרש 251 מ"ר שזה שיעור ניצול 27%, והבקשה להריסה הינה רק ב-2019.
גם אם נוסף מרפסות למצב החדש, אז תהיה השבחה באקו' של 3.7.
תחשיב ההשבחה לפי אפשרויות הניצול בין שני מצבי התכנון:

מצב קודם			
מהות	שטח	מקדם שווי	סה"כ
קרקע	81.64	1	81.64
א'	81.64	1	81.64
חדר יציאה לגג	23	0.8	18.4
מרפסת גג	58.64	0.2	11.73
סה"כ מ"ר אקו' במצב הקודם			
			193.4
מצב חדש			
מהות	שטח	מקדם שווי	סה"כ
קרקע	81.64	1	81.64
א'	81.64	1	81.64
עליית גג	35	0.7	24.5
סה"כ מ"ר אקו' במצב החדש			
			187.78

מכאן שלא חלה השבחה.

הכרעה:

התכנית מתירה בנייה בחלל גג רעפים בשטח של כ-45 מ"ר, כתוספת זכויות לשטחים המותרים, לעומת המצב הקודם בו הותר חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר.
אין מחלוקת בין הצדדים לעניין השטח האפקטיבי בעליית הגג, 35 מ"ר.
בנוסף להיתרי הבניה שהציגו שמאי המשיבה, איתרתי היתר בניה בשומת שמואל רוזנברג בגו"ח 5385/13, בה ניתן היתר בשנת 1994 לעליית גג לצד מרפסת גג.
לפיכך, במצב החדש תחושב עליית גג לצד מרפסת גג, זאת גם בדומה לשומה מכרעת של ארז כהן בגו"ח 4243/255 ברחוב הרקפת 105, ושומה מכרעת של שושי שרביט שפירא בגו"ח 4242/451 האגוז 30.
מקדם עליית גג שלצידה מרפסת גג מוערך על ידי ב-0.8, המגלם את תרומת השטחים הנוספים ששטחם נמוך מ-1.8 מ' ואת היתרון לצד מרפסת הגג.

בועז קוט, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תחשיב ההשבחה :

מצב קודם			
מהות	שטח	מקדם שווי	סה"כ
חדר יציאה לגג	23	1	23
מרפסת גג	58.6	0.2	11.7
סה"כ מ"ר אקו' במצב הקודם			34.7
מצב חדש			
מהות	שטח	מקדם שווי	סה"כ
עליית גג לצד מרפסת	35	0.80	28
מרפסת גג	46.6	0.2	9.3
סה"כ מ"ר אקו' במצב החדש			37.3
ההשבחה			
מ"ר אקו'			2.6
שווי מ"ר מבונה			1,500 ₪
ההשבחה			3,900 ₪

11.7. תכנית רצ/1/1/25/2 למועד 30.04.2007 :

שמאי המשיבה :

התכנית אפשרה הגדלת שטח מחסן, הצמדנו לבית והגבהתו לגובה קומה.

יש השבחה לשטח שירות מגובה 2.2 מ' ל-2.5 מ'.

הובא בחשבון כי במצב התכנוני הקודם, בהתאם לתכנית המתאר רצ/1/1/25 הותרו 7.5 מ"ר אחסנה ליחיד בתחום הבית. לפיכך ההשבחה תחושב בשיעור 10% ממ"ר מבונה קרקע.

לטענתם התחשיב מבוסס על שומה מכרעת של מר יצחק ברמן בגו"ח 4247/59, והתקבל ע"י השמאית המכריעה גב' שושי שרביט שפירא בגו"ח 4242/166, וכן אצל מר דוד טיגרמן בגו"ח 4247/130 ואצל מר גיל הרצברג בגו"ח 4247/175.

ערכי השווי מבוססים על שומות מכרעות ב"שיכון המזרח".

שווי מ"ר מבונה נקבע על סך של 1,800 ₪.

תחשיב ההשבחה :

7.5 מ"ר $\times$ 1,800 ₪ $\times$ 0.1 = 1,350 ₪.

שמאי המבקש :

התכנית מהווה תיקון לתכנית רצ/1/1/25.

במצב הקודם הותרה הקמת מחסן בשטח 7.5 מ"ר כחלק מהמבנה עצמו, ובמצב החדש הותר אותו שטח, כחלק מהמבנה עצמו ובגובה הקומה.

לדבריו, התיקון הינו סמנטי ואין בו כדי לייצר השבחה בגין הגבהה.

זאת מעבר לשוליות שטחי השירות במועד הקובע, פרשנות שאומצה בשומתו המכרעת של אלי כהן ברחוב נחמיה 66, ולפיכך לא נוצרה השבחה בגין תכנית זו.

לחילופין, הציג שמאי המבקש תחשיב השבחה ביחס לאפשרות הגבהת המחסן מ-2.2 מ' ל-2.5 מ' בשיעור השבחה של כ-0.3/2.2 * 33% (תרומה) = 4.5%.

אין מחלוקת על ערכי השווי.

תחשיב ההשבחה :

7.5 מ"ר מחסן $\times$ 1,800 ₪ $\times$ 5% = 675 ₪.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הכרעה:

התכנית מתירה הגבהת גובה שטחי שירות לגובה קומה בחלק אינטגרלי מהבית. הגבהת שטח מחסן מאפשרת הגדלת נפח אחסון. אני סבור כי מקדם ההשבחה בגין רכיב זה הינו 0.1 על שווי מ"ר מבונה מגורים. אין מחלוקת בין הצדדים לעניין השווי, אך אני סבור כי השווי הינו בהתאם לשומותיי הקודמות ברחוב נחמיה 47 ונחמיה 148, בסך של 1,700 ₪.

תחשיב ההשבחה:

$$7.5 \text{ מ"ר} \times 1,700 \text{ ₪} \times 0.1 = 1,275 \text{ ₪}$$

11.8. תכנית רצ/1/26/1 למועד 23.02.2010:

שמאי המשיבה:

ההשבחה הינה בגין אפשרות לתוספת שימוש למרתף כמקום עסק של בעל מקצוע חופשי וכניסה חיצונית לקומת המרתף בנוסף לחיבור הפנימי לקומה שמעל. השימוש כמשרד הינו במקום שכירת משרד בבניין משרדים ולכן מהווה אלמנט משביח. הובאו בחשבון ההפחתות הבאות:

הפחתה בגין הפסד מקום חניה בשיעור 40%,

הפחתה בגין חוסר צמיתות בשיעור 20%,

הפחתה בגין אי ודאות בהעברת זכויות בשיעור 30%.

ההשבחה בגין תוספת שימוש ואפשרות לכניסה נוספת למרתף היא בשיעור 30%.

סה"כ חישוב המקדמים: $0.3 \times 0.6 \times 0.8 \times 0.7 = 0.1$. דהיינו השבחה בשיעור 10%.

לאור החלטות שמאים מכריעים² נקבע מקדם השבחה על הצד הזהיר בשיעור 8%.

כמו כן מפנים לשומה מכרעת של מר גיל הרצברג בגו"ח 4247/175 בה נקבע כי:

"מתן האפשרות לשימוש כמשרד לבעל מקצוע חופשי בקומת מרתף תורם לשווי הנכס ואין ספק ששווי של נכס זהה שאינו מורשה לניצול כמשרד כאמור נחות מעט משווי נכס בו מאושר השימוש הנ"ל".

שווי קרקע למ"ר מבונה אקו' - 3,000 ₪³

הובאה בחשבון הפחתה בגין חוסר צמיתות, הפסד מקום חניה ואי ודאות למימוש.

ההשבחה בשיעור 8%, בסך 240 ₪ למ"ר מבונה.

תחשיב ההשבחה:

$$240 \text{ ₪} \times 81 \text{ מ"ר} \text{ מרתף} = 19,440 \text{ ₪}$$

שמאי המבקש:

התכנית מאפשרת תוספת שימוש למרתפים כמקום עסק של בעל מקצוע חופשי לדיירי הבית בלבד.

בהתחשב בהוראות התכנית ובעובדה כי המבקש אינו בעל מקצוע חופשי היכול לממש השימוש האמור, ומעבר לעובדה כי לפי סעיף 7' נקבע כי כתנאי להיתר יש לעמוד בתקן החניה הן למגורים והן לשימוש הנוסף (משרד), דבר המצריך הפרשת שטח חניה ע"ח שטח

¹ יוער שבשומות אלו חויב גם שטח מזווה 8 מ"ר עפ"י החלטת מהנדס העיר, אך התברר שהועדה הפסיקה לחייב על שטח המזווה

² דוד טיגרמן בגו"ח 4247/130 קבע 6%, יעקב פז בגו"ח 4247/236 קבע 10%.

³ השווי בהתאם לחוזה רכישה מיום 5.7.2011 בגו"ח 4241/255 לפיו נמכר מבנה על שטח קרקע של 256 מ"ר תמורת 1,000,000 ₪.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

חצר, ובהתחשב בביקוש הנמוך למרתפים במועד הקובע בשכונה, הגיע שמאי המבקש למסקנה כי התכנית אינה משביחה.

הכרעה:

התכנית מתירה כניסה חיצונית למרתף לבעלי מקצוע חופשי בכפוף לתנאים ומגבלות. התרומה לנכס בגין תוספת השימושים ובנוסף כניסה נפרדת מוערכת על ידי ב-10%, בשל המגבלות.

בשומה מכרעת שערכתי בגו"ח 4247/165 רחוב נחמיה 48 נוכחתי לדעת כי בהיתרי בניה בהם התבקשה כניסה חיצונית, רק חלק משטח המרתף התבקש לשימוש לבעלי מקצוע חופשי. לפיכך חושבה ההשבחה למחצית שטח המרתף.

כמו כן, הובא בחשבון כי עפ"י הוראות התכנית תנאי להיתר בניה הינו פתרון חניה לפי עמידה בתקן חניה הן למגורים והן לשימוש הנוסף כמשרד, ומכאן שייגרע שטח של כ-30 מ"ר חצר לכל יחיד. הפסד שטח החצר מאיין את ההשבחה.

תחשיב השבחה:

שטח מרתף לחישוב: $81 \text{ מ"ר} * 10\% \text{ מקדם שווי} * 50\% \text{ משטח המרתף} = 4 \text{ מ"ר אקו}$
הפסד שטח חצר לחניה: $60 \text{ מ"ר} * 0.2 = 12 \text{ מ"ר אקו}$
לפיכך, לא חלה השבחה בגין התכנית במקרה זה.

11.9. תכנית רצ/1/1/6 למועד 13.07.2012:

שמאי המשיבה:

ההשבחה בגין אפשרות למימוש חדר בגג בשטח של 40 מ"ר, ביחס למצב קודם בו ניתן היה לבנות 35 מ"ר.

לעניין טענת שמאי המבקש כי במצב הקודם הזכויות בהתאם לתכנית רצ/1/1/5 אשר קבע שאינה משביחה, ובמצב החדש תכנית רצ/1/1/6, מפנים שמאי המשיבה לתיקון שומה של מר דוד טיגרמן מיום 12.2.2019 (שניתנה בהתאם להחלטת ועדת ערר רל/0118-8001) בגו"ח 4243/144, שם קבע כי אין השבחה בתכנית רצ/1/1/5 וכאשר חישב השבחה לפי תכנית רצ/1/1/6 (לבקשת ועדת הערר) המצב התכנוני הקודם היה לפי רצ/1/1/5 (23 מ"ר) ולא לפי רצ/1/1/5.

התחשיב המתוקן של שמאי המבקש צריך להיות 30 מ"ר אקו במצב הקודם (כפי שחישב במצב הקודם לתכנית רצ/1/1/5) ו-40 מ"ר אקו במצב חדש (שהם 32 מ"ר אקו כפי שחישב בתוספת מרפסת גג בשטח של כ-41 מ"ר במקדם 0.2). ההפרש 10 מ"ר ולא 7.5 מ"ר.

מפנים לשומות מכרעות נוספות בגו"ח 4241/272 (שתי שומות).

בנוסף צירפו שמאי המשיבה היתרים לפיהם מומשו חדרי יציאה לגג לפי תכנית רצ/1/1/6 בגו"ח 4243/274 ובגו"ח 4247/255.

שווי קרקע למ"ר מבונה 3,300 ₪⁴.

תחשיב ההשבחה:

40 מ"ר X 0.84 (מקדם חדר בגג) X 3,300 ₪ = 110,880 ₪

35 מ"ר X 0.7 (מקדם עליית גג) X 3,300 ₪ = 80,850 ₪

סה"כ ההשבחה 30,030 ₪.

⁴ מבוסס על שתי שומות מכרעות בגו"ח 4241/272 וגו"ח 4243/144.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שמאי המבקש:

עפ"י הוראות התכנית בשטח עליית גג ניתן לבנות חדר בעליית גג בשטח עיקרי של עד 40 מ"ר, לעומת 35 מ"ר שחושבו בתכנית קודמת.

בהתאם להוראות התכנית, במקומות שנבנה חדר יציאה על הגג בהיקף של עד 23 מ"ר בהתאם להיתר בניה, ניתן יהיה להגדילו בהיתר עד לשטח כולל של 40 מ"ר.

לכנס הנדון לא הוצא היתר בניה לבניית חדר יציאה לגג, ולכן תחושב ההשבחה ביחס לאפשרות הרחבת ניצול השימוש בגג הרעפים.

גובה המבנה נותר ללא שינוי, כך שהשטח הניתן לניצול בתכנון המוצע (מעל גובה 1.8 מ') נותר בהיקף של כ-35 מ"ר (כ-43% משטח קומה א').

עוד לדבריו, היחיד המזרחית (בקיר משותף) בנוי בגג רעפים ולפיכך לא ניתן לבנות את היחיד המערבית בגג שטוח.

בהתייחס לשומת המשיבה טוען שמאי המבקש כי חושבה במצב הקודם עליית גג, ובמצב החדש חדר יציאה לגג, דבר התואם את הלכת בית הכרם ופמיני. לטענתו תכנית ו' לא השביחה אך היא המצב הקודם. מפנה לשומת דוד טיגרמן וועדת הערר שהיו ידועות במועד עריכת השומה. עוד לדבריו, שמאי המשיבה חישבו בתגובה לפי 23 מ"ר במצב הקודם.

בנוסף טוען כי בשומות מכרעות רבות בשכונה, לא חושבה השבחה בגין תכנית זו.

לחילופין, הציג שמאי המבקש תחשיב חלופי.

אין מחלוקת על ערכי השווי והדחיה למימוש.

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם			
מהות	שטח	מקדם שווי	סה"כ
עליית גג	35	0.7	24.5
סה"כ מ"ר אקו' במצב הקודם			24.5
מצב חדש			
חדר יציאה לגג	40	0.8	32
סה"כ מ"ר אקו' במצב החדש			32
ההשבחה			
ההשבחה במ"ר אקו'			7.5
דחיה לתום החיים הכלכליים			0.84
שווי מ"ר מבונה			3,000 ₪
ההשבחה לכנס הנדון			22,500 ₪

יוער כי עפ"י בדיקת התחשיב עולה ששמאי המבקש לא חישב את הדחיה במסגרת כפל המספרים. ככל הנראה מדובר בטעות סופר⁵.

הכרעה:

בהתחשב בהחלטת ועדת ערר מס' רל/8001/0118 מיום 26.05.2019, יש לחשב השבחה לתכנית ו/6.

התכנית מתירה הרחבת חדר היציאה לגג ל-40 מ"ר ליחיד או 65% ממפלס הקומה שמתחת, לפי הנמוך, לעומת המצב הקודם בו הותרה עליית גג בשטח 35 מ"ר לצד מרפסת גג.

⁵ היה אמור להתקבל 18,900 ₪ $(3000 * 0.84 * 7.5)$

בועז קוט, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

ערכי השווי:

ניתחתי את העסקאות המכר שהוצגו בהכרעתה של גבע בלטר, תוך הבחנה בין עסקאות שנערכו לפני אישור התכנית ולאחר אישורה:

לפני אישור התכנית						
תאריך	גו"ח	כתובת	שטח המגרש	מחיר מכירה	שטח אקו'	שווי מ"ר מבונה
04/09/2011	4242/554	אלון 15	508	1,900,000 ₪	550	3,455 ₪
24/04/2012	4242/279	הנביאים 15	326	1,040,000 ₪	347	2,997 ₪
שווי מ"ר מבונה ממוצע לפני אישור התכנית						
						3,226 ₪
לאחר אישור התכנית						
תאריך	גו"ח	כתובת	שטח המגרש	מחיר מכירה	שטח אקו'	שווי מ"ר מבונה
15/07/2012	4242/556	האלה 16	538	1,655,000 ₪	600	2,758 ₪
09/09/2012	4242/455	האגוז 26	508	1,674,998 ₪	571	2,933 ₪
16/10/2012	4242/413	הרב טייב 20	260	1,160,000 ₪	291	3,986 ₪
10/12/2012	4242/102	ההדס 17	506	2,050,000 ₪	569	3,603 ₪
11/03/2013	4242/166	הפרח 50	512	1,899,999 ₪	575	3,304 ₪
29/04/2013	4242/284	החרוב 11	307	1,300,000 ₪	338	3,846 ₪
10/07/2013	4242/229	האגוז 16	507	1,825,002 ₪	569	3,207 ₪
14/08/2013	4242/397	ערא 3	250	900,000 ₪	281	3,203 ₪
שווי מ"ר מבונה ממוצע לאחר אישור התכנית						
						3,355 ₪

ממוצע ניתוח נתוני ההשוואה מביא לשווי מ"ר מבונה בסך 3,290 ₪. לפיכך אני מאמץ את ערכי השווי של שמאי המשיבה בסך 3,300 ₪.

הובא בחשבון מקדם שוליות 0.8 לשטח חדר היציאה הגג שמעל 23 מ"ר במצב החדש.

מצב קודם			
מהות	שטח	מקדם שווי	סה"כ
עליית גג לצד מרפסת	35	0.8	28
מרפסת גג	46.64	0.2	9.3
סה"כ מ"ר אקו' במצב הקודם			
			37.3
מצב חדש			
מהות	שטח	מקדם שווי	סה"כ
חדר יציאה לגג	40		
עד 23 מ"ר	23	1	23
מ"ר בשוליות 17	17	0.8	13.6
מרפסת גג	41.64	0.2	8.3
סה"כ מ"ר אקו' במצב החדש			
			44.9
ההשבה			
מ"ר אקו'			7.6
שווי מ"ר מבונה			3,300 ₪
ההשבה			
			25,080 ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

12. עקרונות ושיקולים בהערכה:

- בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:
- 12.1 עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עליית שווי של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, בכל אחד מהמועדים הקובעים.
 - 12.2 תחשיב ההשבחה הינו בגין מימוש בדרך של מכר.
 - 12.3 המועדים הקובעים להערכה זו הינם 15 יום מיום אישור כל תכנית ותכנית, כחוק.
 - 12.4 הבאתי בחשבון את מצבו התכנוני של הנכס לפני ואחרי כל אחד מהמועדים הקובעים.
 - 12.5 הנכס מהווה בית מגורים צמוד קרקע ותיק וחד קומתי.
 - 12.6 הבאתי בחשבון את נתוני החלקה, נתוני הפיזיים של המגרש, צורתו, מידותיו ושטחו.
 - 12.7 נלקחו בחשבון מחירי מקרקעין בסביבה בהסתמך על הסכמות הצדדים, נתוני עסקאות בסביבה והכרעות שמאים מכריעים.
 - 12.8 הערכים בחוות דעת זו כוללים מע"מ ככל שחל בעסקה בין פרטיים.

13. השומה

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, כי ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון, בגין התכניות המשביחות, הינה כדלהלן:

תכנית	מועד קובע	ההשבחה	היטל השבחה
רצ/1/1/ז	14.05.1993	ש"ח 3,120	ש"ח 1,560
רצ/מק/1/1/26	06.06.1998	ש"ח 18,314	ש"ח 9,157
רצ/1/1/30	25.12.2001	ש"ח 1,125	ש"ח 563
רצ/1/1/יג	24.03.2004	ש"ח 3,150	ש"ח 1,575
רצ/1/1/5	14.10.2005	ש"ח 3,900	ש"ח 1,950
רצ/מק/1/1/2/25	30.04.2007	ש"ח 1,275	ש"ח 638
רצ/1/1/1/26	23.02.2010	אין השבחה	
רצ/1/1/6	13.07.2012	ש"ח 25,080	ש"ח 12,540

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק ובתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו תשלומי ריבית.

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,

שמאי מכריע