

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מספר : 140955 א
גוש : 7229
חלקה : 107

תאריך : 22.4.2015

לכבוד	לכבוד
הנישומה – אחים עופר הנדסה ופיתוח בע"מ על ידי ז'נט אמיר – שמאית הנישומה	הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב על ידי מיכאל עין דור – שמאי הועדה

שומה מכרעת היטל השבחה בגין אישור תכנית תא/3440
חלקה 107 גוש 7229 רחוב הרברט סמואל 10, תל – אביב

1. **מטרת השומה**
 - 1.1 על פי הודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין מיום 3.9.2014, מונית ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע לענין היטל השבחה בגין אישור תכנית תא/3440 (להלן – "תכנית 3440") לגבי חלקה 107 בגוש 7229 (להלן – "החלקה") שברחוב הרברט סמואל 10, תל אביב. על החלקה נמצאים בשלבי גמר סופיים 2 בניינים על חניון תת קרקעי ולובי משותפים : בנין מגורים ומסחר בן 3 קומות הכולל 7 יח"ד, ובנין מגורים בן 23 קומות הכולל 26 יח"ד. שומתי המכרעת מתייחסת רק לבנין בן 23 הקומות (להלן – "הבנין").
 - 1.2 בגין מימוש בדרך של הוצאת היתר בניה, הוצאו שומות היטל השבחה כדלהלן :
"שומת הועדה" – שומת השמאי מיכאל עין דור מיום 21.7.2014.
"שומת הנישומה" – שומת השמאית ז'נט אמיר מיום 17.9.2014.
 - 1.3 **המועד הקובע להשבחה** – יום אישור תכנית 3440 (כמוסכם על שמאי הצדדים) – 25.5.2006.

2. **מסמכים שנמסרו לי, ישיבת שמאות מכרעת, וביקור בחלקה ובסביבתה**

- 2.1 **מסמכים שנמסרו לי (לפני הישיבה, במהלכה, ואחריה)**
 - א. ע"י השמאית אמיר מטעם הנישומה :
 - א. שומת הנישומה על נספחיה.
 - ב. לאחר הישיבה שלחה מספר מסמכי השלמה, כפי שנתבקשה בישיבה.
 - ע"י השמאי עין דור מטעם הועדה :
 - א. שומת הועדה.
 - ב. תגובתו מיום 14.10.2014 לשומת הנישומה.

שמואל רוזנברג

שמאי מקרקעין, מהנדס בנין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 2 -

- 2.2 ישיבת שמאות מכרעת
- א. נערכה במשרדי ביום 3.12.2014.
- השתתפו:
- השמאי אביעד משולם – שמאי משרדו של שמאי הועדה (היה שותף בהכנת השומה)
השמאית ז'נט אמיר – שמאית הנישומה
- ב. נוהל הישיבות היה על פי הוראות תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע).
- ג. פרוטוקול הישיבה נשלח לשמאי הצדדים.
לא התקבלו תגובות לפרוטוקול הישיבה.
- 2.3 ביקור בבנין ובסביבתו
- א. נערך על ידי ביום 21.4.2015 בהשתתפות מהנדסת הפרויקט.
שמאי הצדדים הסכימו לא להשתתף בביקור.
- ב. נסקרו סביבת הבנין, הבנין מבפנים ומבחוץ, ו-2 דירות שביצוען כמעט הושלם, הרלוונטיות לשומה (דירה שלא אוחדה ודירה מאוחדת).
כמו נסקרו מבחוץ בנינים אליהם התייחסו שמאי הצדדים (נשוא שומות מכריעות).
3. פרטי הרישום והזכויות
- 3.1 המידע להלן מסתמך על נסח רישום מיום 17.9.2014 (הופק באמצעות האינטרנט, אינו מהווה נסח רישום מאושר או העתק רישום כמשמעותם בחוק המקרקעין).
- 3.2 גוש 7229 תל – אביב.
חלקה 107 בשטח 2,929 מ"ר.
- 3.3 החלקה בבעלות אחים עופר הנדסה ופתוח בע"מ (הנישומה בשומה זו).
על החלקה רשומה משכנתא, והערה בדבר העברה לזרים (ההערות לא רלוונטיות לשומה).
- 3.4 ביום 18.2.2007 נחתם חוזה חכירה בין האחים עופר הנדסה ופתוח בע"מ לבין מינהל מקרקעי ישראל לפיו נרכשו זכויות החכירה במגרש מס' א' לפי תכנית מפורטת תא/2609 ששטחו 1,488 מ"ר, לתקופה של 49 שנים עד ליום 26.9.2055.
על פי חוזה מכר מיום 15.1.2009 נמכרו הזכויות ב- 49.9662% ממגרש א' לפי תכנית מפורטת תא/2609 ששטחו 1,488 מ"ר, מ- מינהל מקרקעי ישראל ל- אחים עופר הנדסה ופתוח בע"מ.
- 3.5 אין מחלוקת בין שמאי הצדדים לנושא הזכויות.
השפעת נושא הזכויות במועד הקובע על השומה, הוא במחלוקת בין שמאי הצדדים.

שמואל רוזנברג

שמאי מקרקעין, מהנדס בנין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 3 -

אין מחלוקת כי במועד הקובע של תכנית ת/3440 יתרת זכויות הבניה בחלקה היו בבעלות הנישומה (או מי שהנישומה נכנסה בנעליה, כנראה בדרך של שינוי שם).

4. מיקום החלקה והבנין ותאורם במועד הביקור

- 4.1 לחלקה 107 ששטחה 2,929 מ"ר וצורתה מלבנית, 3 חזיתות; חזית צפונית צרה לרחוב נחמיה, חזית מערבית רחבה לרחוב הרברט סמואל (מכונה במפות גם בשם "רציף הרברט סמואל"), וחזית דרומית צרה לרחוב דניאל.
- 4.2 רחוב הרברט סמואל מהווה ציר תנועה ראשי לאורך חוף הים. הסביבה מאופיינת בבנייני ומגורים ותיקים ובבנייני דירות חדשים חלקם מגדלי דירות. בחלק מהבניינים יש בקומת הקרקע פעילות מסחרית.
- 4.3 בחלקה נבנים 2 בניינים על חניון תת קרקעי (הכניסה לרכב מרחוב נחמיה) ולובי משותפים, וזאת על פי ההיתר העדכני מס' 14-0584 (סעיף 5.4 להלן) :
בנין 1 – בן 3 קומות, כולל מסחר ו- 7 דירות.
בנין 2 נשוא השומה (לעיל ולהלן – "הבנין") – בן 23 קומות, כולל 26 דירות + ספא ובריכת שחיה בקומה השלישית. **הבנין ברמת גימור, חיצונית ופנימית, גבוהה ביותר.** ממרפסות החזית המערבית של הבנין (כולל בדירות נשוא השומה), נשקף נוף פתוח לחוף הים. שטחי הבנין יפורטו ב- **נספח לשומה המכרעת** (צילום מתכנית ההגשה).
- 4.4 במועד הביקור, עבודות הגימור בבנין היו לקראת סיומם.

5. תכנון ורישוי

- 5.1 תכניות בנין העיר המאושרות החלות על החלקה פורטו בשמות שמאי הצדדים.

5.2 תכנית במצב קודם

תכנית מפורטת מס' 2609 – "נחמיה- דניאל" י.פ. 5208 מיום 22.7.2003
על פי תשריט התכנית מסווג **מגרש א' הנדון** (חלקה 107) כאזור מגורים מיוחד.

תכליות מותרות במגרש א'

בקומת המרתף – מרתפים (לפי תכנית ע').
בקומת קרקע ויציע – מסחר, בתי אוכל, מחסנים, חניה מבואה למגורים ומבואה למשרדים, וחדרי שירות.

בשתי קומות מעל ק. הקרקע (2-1) – משרדים, מגורים, חניה, חדרי שירות ומחסנים.
בקומות 3-23 – מגורים. בקומה 3 תותר גם הקמת מתקני ספורט ובריכה, מחסנים, חדרי שירות וכביסה.

שמואל רוזנברג

שמאי מקרקעין, מהנדס בנין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 4 -

זכויות בניה

סה"כ השטחים למטרות עיקריות מעל פני הקרקע לא יעלה על 9,461 מ"ר. מתוכן 600 מ"ר בקומת הקרקע ויציע, 1,400 מ"ר בקומות 1-2 ו-7,461 מ"ר בקומות 3-23. סה"כ שטחי השירות לא יעלו על 15,070 מ"ר. מתוכם 6,000 מ"ר מתחת לפני הקרקע ו-9,070 מ"ר מעל פני הקרקע. בהקמת קומת מרתף נוספת¹ יותרו שטחי שירות תת-קרקעיים נוספים בשטח שלא יעלה על 3,000 מ"ר. מס' יח"ד לא יעלה על 105.

גובה מבנים

עד 3 קומות מרתף (ראה גם הערת שוליים 1). קומת קרקע שאפשר ותכלול גם יציע. שתי קומות מעל קומת קרקע. 20 קומות במגדל. סה"כ גובה המבנה מעל פני הקרקע ברציף הרברט סמואל לא יעלה על 75.0 מטר (לא כולל חדרי מעליות ומכונות).

גובה המבנה וקומותיו מפורטים בנספח הבינוי.

תכנית במצב חדש

5.3

תכנית מפורטת תא/3440 – הסדרת שטחי בניה (עיקרי ושירות) בעת איחוד דירות

י.פ. 5526 מיום 10.5.2006

שמאי הועדה טוען (בניגוד לטענת שמאית הנישומה) שתכנית זו – משביחה. להלן תקציר ההוראות הרלוונטיות.

ציטוט מלא של ההוראות הרלוונטיות – בהכרעתי סעיף 7.2.

התכנית עוסקת במקרים בהם מתבצעת בניית דירות, או שהושלמו דירות, וזאת על פי היתר בניה תקף. אם במקרים הנ"ל מבקשים לאחד דירות, אשר בהיתר התקף היו בכל אחת מהן שטחי שירות ו/או שטחים שלא נלקחו בחשבון ואושרו בנפרד לכל דירה, הרי השטחים הנוספים הנ"ל שבדירות המקוריות יחושבו כשטח עיקרי נוסף בדירה המאוחדת. תוספת השטחים העיקריים הנ"ל תהיה, במידת הצורך, בנוסף לשטחים העיקריים מותרים על פי התכנית התקפות החלות על הדירה המאוחדת.

¹ הועדה המקומית תחליט בעת הוצאת היתר אם יוכח לה כי לא ניתן להקים מרתף שלישי, להתיר הקמת חניה עילית בשתי הקומות שמעל קומת הקרקע ובתנאי שרום גג החניה העילי לא יעלה על גובה קומת המסחר.

שמואל רוזנברג

שמאי מקרקעין, מהנדס בנין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 5 -

בתכנית נקבעו תנאים לאישור איחוד הדירות והוראות למקרה שיתבקש פיצול של הדירות שאוחדו. בתכנית גם הוראות על הצמדת חדרי יציאה לגג, חניות ומחסנים לדירות המאוחדות. הוראות אלו לא רלוונטיות לשומה המכרעת.

רישוי

5.4

- היתר בניה מס' 10-0864 מיום 16.12.2010 מתייחס ל- 2 מבני מגורים מעל קומות מרתף לחניה. מבנה אחד בן 3 קומות עבור 7 יח"ד ומסחר בקומת הקרקע ומבנה שני – מגדל מגורים בן 23 קומות עבור 41 יח"ד [לדעתי טעות בניסוח בהיתרים. 41 הוא מספר הדירות בשני הבניינים, 34 הוא מספרם בבנין הנדון – ש.ר.] עם קומת ספא ובריכת שחיה (בקומה השלישית)...
- היתר בניה מס' 13-0873 והיתר בניה מס' 14-0121 מיום 18.7.2013 מתייחסים שניהם ל- ביטול חלק מתנאי מס' 19 בהיתר מס' 10-0864 ולרשום במקומו את התנאי – רמת הקרינה בחדר טרנספורמציה תהיה עפ"י דין.
- היתר בניה מס' 14-0584 מיום 31.7.2014 מתייחס ל- שינויים כלפי היתר מס' 10-0864 לבניית שני מבני מגורים מעל ל 3 קומות מרתף לחניה. מבנה אחד נמוך בן 3 קומות עבור 7 יח"ד ומגדל בן 23 קומות עבור 41 יח"ד, הכוללים :
- בקומות המרתף : שינויים פנימיים בחלוקת השטחים, סגירת חללים, הגבהת מדרכה ושינוי בגודל מקומות החניה
- בקומת הקרקע : שינוי בקונטור הקומה, שינוי בחדר האשפה של המבנה הנמוך.
- בקומת הגלריה : ביטול חלל כפול עבור חדר טכני.
- בקומה ראשונה : חלוקת המחסנים המשותפים במגדל ושינויים פנימיים בדירות במבנה הנמוך.
- בקומות 7, 9, 11, 13, 15, 18, 19, 20 : איחוד 8 דירות תוך ביטול ממ"דים ושינויים פנימיים.
- [ההדגשה על ידי – ש.ר.]
- קומות 20, 21 : הגדלת שטח הקומה על חשבון מרפסת גג.
- גג טכני : שינויים פנימיים והגבהת מעקה הגג.
- פרוטוקול החלטת ועדת המשנה מיום 9.10.2013 אושרה בקשה מס' 13-1448 המתייחסת ל- איחוד דירות תוך ביטול ממד"ים ושינויים פנימיים בכל הקומות הכוללים :
1. בקומות המרתף : שינויים פנימיים תוך סגירת חללים והגבהת מדרכה ומכאן שינוי במימדי מקומות חניה המאושרים.
 2. בקומת הקרקע : שינוי בחדר האשפה של המבנה הנמוך.
 3. בקומת הגלריה : ביטול חלל כפול עבור הגדלת מחסן משותף קיים.
 4. בקומה ראשונה : חלוקת המחסנים המשותפים
 5. בקומות : איחוד דירות. שינויים פנימיים בדירות.
 6. הגבהת מעקה הגג עד ל 4 מ' המותרים מתוקף תכנית ג.

שמואל רוזנברג

שמאי מקרקעין, מהנדס בנין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 6 -

תכנית ההגשה להיתר מס' 14-0584 (הוסכם על שמאי הצדדים, כי תכנית ההגשה שנמסרה לי אינה חתומה ועליה תיקונים בכתב יד), היא התכנית הסופית והמאושרת להיתר הנדון).
 צילום טבלת השטחים שבתכנית ההגשה יצורף כנספח לשומה המכרעת.
 שמאי הצדדים טענו בישיבה כי ההיתר ותכנית ההגשה להיתר הנ"ל לא היו ברשותם כשנערכו שומתיים, ולכן השטחים בשומותיהם, אינם תואמים את אלו שבתכנית הגשה זו.

6. עיקרי המחלוקת בין שמאי הצדדים בנושא ההשבחה בגין תכנית תא/3440

שמאי הנישומה	שמאי הועדה
עצם החבות	
<p>לגבי 4996623/10000000 חלקים מהחלקה אין חבות בהיטל השבחה, היות ואלו נרכשו ע"י הנישומה לאחר מועד אישורה של תכנית 3440.</p> <p>ההליכים בועדות ערר הם ארוכים ולכן פנו להליך של שומה מכרעת, כאשר לפי החלטות ועדות ערר, שמאי מכריע רשאי לדון גם בנושאים משפטיים.</p> <p>תגובה : תכנית 3440 אושרה בעקבות דרישה בבניינים חדשים לאחד את הדירות. במקרה הנדון, הועדה יכלה לערוך בדיקה לגבי איזה איחוד דירות היה מקובל לאשר במקרים כאלו, ולחייב את המוכר בתשלום היטל השבחה. לנושא זה מפנה לשומה מכרעת של השמאית גבע בלטר בגוש 6196 רחוב בר כוכבא 4, בני ברק. תכנית 3440 אינה משאירה שיקול דעת בידי הועדה, והיא חייבת לאשר כל בקשה לאחד דירות במידה ויעמדו בתנאי התכנית, כאשר אין אפילו צורך בפרסום בדרך של הקלה.</p>	<p>תגובה : על פי החוק, כל הסתייגות מעצם החבות בהיטל השבחה מקומה בועדת ערר ולא בהליך שמאי מכריע. לנושא זה מפנה לשומת מכרעת של השמאי בצלאל קציר בגו"ח 6217/678 רחוב אנטוקולסקי 3, ת"א (להלן – "שומת קציר").</p> <p>במועד הקובע אין רלוונטיות למועד רכישת הזכויות. במועד הקובע היה מגרש ריק ולא ניתן היה לקבוע את מס' יח"ד שיוקמו עליו, ולכן גם לא ניתן היה לקבוע את מס' הדירות שיאוחדו, אם בכלל. כמו כן, הועדה המקומית מחייבת בהשבחה בגין תכנית 3440 רק במימוש בדרך של בקשה להיתר [לא הביא אסמכתא מהועדה בנושא זה – ש.ר.] לנושא זה מפנה לשומת קציר. השמאי קציר הסתמך על פס"ד 151389/07 ב.ע.פ. חברה לבנין בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים.</p> <p>תגובה : לא נכונה הטענה כי כל מבקש רשאי לאחד דירות ואין שיקול דעת של הועדה. מפנה לסעיף 10 בתכנית 3440.</p>
מהות ההשבחה והשטח לחיוב	
השטחים הינם בהסתמך על תכניות ההגשה שהיו בזמנו בידי שמאי הצדדים	
<p>התכנית לא משביחה (ראה טיעוניה לעיל).</p> <p>תחשיב חלופי</p> <p>השטח העיקרי לפי היתר 10-0864 – 8,752.80 מ"ר נוצלו למגורים בקומות 1-21 – 8,747.29 מ"ר שטח המותר למגורים בתכנית 2906 – 8,861.00 מ"ר תוספת השטח – 113.71 מ"ר הפחתת שטחים שלא נוצלו בהיתר קודם, ומבוקש בהיתר הנוכחי – 27.95 מ"ר יתרה לחיוב בהיטל – 85.15 מ"ר [צ"ל 85.76 מ"ר – ש.ר.] השטחים הנוספים מעבר לתב"ע הם שטחי ממ"דים – 96.0 מ"ר. השטח לחיוב – 10.85 מ"ר</p>	<p>התכנית משביחה.</p> <p>התחשיב להלן של השטח לחיוב, הינו כפי שתוקן בתגובת הועדה לשומת הנישומה, ולא לפי שומת הועדה. השטח העיקרי לפי היתר 10-0864 – 9,144.44 מ"ר הפחתת שטח מסחרי בק"ק וגלריה – 151.79 מ"ר שטח למגורים – 8,992.65 מ"ר השטח המותר למגורים בתכנית 2906 – 8,861.0 מ"ר תוספת השטח כמימוש לתכנית 3440 – 131.65 מ"ר מורכב מ- 65.825 מ"ר לממ"דים, ו- 65.825 מ"ר למרפסות.</p>

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 7 -

שמאי הנישומה	שמאי הועדה
<p>בגין מרפסות לא חלה חבות בהיטל השבחה, וזאת בהתאם לפסיקות שמאים מכריעים : שומת קציר, ושומה מכרעת של השמאי רן וירניק בגו"ח 6108/719</p>	<p>לא הביא בחשבון השבחה מאיחוד/תוספת מרפסות ביחס למצב קודם. תגובה : אין לקזז שטח של 27.95 מ"ר הכלולים ביתרת זכויות הבניה במצב קודם ע"פ תכנית 2906.</p>
האם תכנית 3440 השביחה את החלקה הנדונה (טענות ותגובות)	
<p style="text-align: center;"><u>טענה מס' 1</u></p> <p>כתוצאה מאיחוד הדירות ולחישוב השטחים בהיתר, חויבה הנישומה לשנות את ההיתר ולהגדיר שטחים אלו כשטחים עיקריים. בפועל, לא נוספו שטחים לבנין, אלא מדובר בשינוי סיווג שטחים בנויים משטחי שירות לשטחים עיקריים. מיקומם של שטחים אלו, שטחם, יתרונותיהם, חסרונותיהם, מגבלותיהם, השימוש בהם ומאפייניהם, נותרו בעינם, ולכן לא הוכח כי הייתה עליית שווי במקרקעין. מציגה דוגמאות משומות מכריעות בהם נקבע כי לא חלה עליית שווי בגין שינוי סווג השטחים בהיתר [התייחסותי אליהם, בסעיף 7.3 בהכרעתי – ש.ר.].</p> <p style="text-align: right;">תגובה : אין להתעלם מהזכויות וממה שניתן היה לממש במגרש. השומות המכריעות שציין שמאי הועדה אינן רלוונטיות היות ושם מדובר היה על חלופות בינוי.</p>	<p style="text-align: center;"><u>תגובה לטענה מס' 1</u></p> <p>בקשה לאיחוד דירות, ללא תכנית 3440, הייתה מחייבת עמידה במסגרת זכויות הבניה כאשר כל חריגה ממסגרת זכויות הבניה המותרות במצב קודם (הבקשה להיתר ללא תכנית 3440) הייתה מחייבת התאמה לזכויות הבניה המותרות, זאת ע"י אחת מהחלופות כדלקמן : 1. הריסת/אטימת שטחים חורגים מהשטחים המותרים בתב"ע (כדי שלא תהיה סטיה ניכרת), כאשר הדבר יביא להפסד שטחים במצב חדש. 2. אישור תב"ע חדשה שתאפשר את הזכויות המבוקשות ביחס למספר היח"ד המבוקשות, בכפוף לתשלום היטל השבחה. 3. אישור הקלה להקטנת יח"ד (ככל שאפשר), בכפוף לתשלום היטל השבחה. ללא תכנית 3440 לא ניתן היה לאחד את הדירות, אלא באחת מהחלופות שלעיל. לכן יש לבחון את ההטבות של תכנית 3440 ביחס למימוש המבוקש בבקשה להיתר הנדונה. הדבר נקבע בשומות מכריעות : שומת שמואל רוזנברג בגו"ח 6546/571, שומת יצחק ברמן בגו"ח 6546/221.</p>
<p style="text-align: center;"><u>טענה מס' 2</u></p> <p>התבקש מספר דירות יותר קטן מהמותר, ולכן לא נוצלו כל זכויות הבניה למרפסות ולממ"דים, לכן אין תוספת של שטחים אלו במצב חדש. לנושא זה מציינת שתי שומות מכריעות [השומות יפורטו בסעיף 7.3 בהכרעתי – ש.ר.].</p>	<p style="text-align: center;"><u>תגובה לטענה מס' 2</u></p> <p>אין רלוונטיות למס' יח"ד שיכלו להיבנות שכן בהתחשב במהות הבקשה להיתר (איחוד דירות) יש לבחון את השטחים המותרים לבניה בהתאם למימוש המבוקש. לא ניתן להוציא היתר ל-105 יח"ד, ולאחר מכן להקטין את מס' יח"ד וליהנות מכל שטחי הממ"דים והמרפסות המותרים לכל יח"ד. הדבר יהווה סטיה ניכרת מתכנית ואינו אפשרי מבחינה תכנונית.</p>
<p style="text-align: center;"><u>טענה מס' 3</u></p> <p>כתנאי לאיחוד דירות, ובעקבות הגיאומטריה של הבנין, נדרש היזם ע"י גורמי כיבוי אש לחלק את הדירה השלמה בקומה לשני אגפי אש, כאשר כל אגף מחובר לחדר מדרגות אחד. המשמעות היא שיש להוסיף בתוך הדירה 2 דלתות אש או להחליף דלת פנימית לדלת אש ולהוסיף דלת אש במסדרון. לכן יש להביא בחשבון עלויות אלו בעלויות התאמת המבנה. יש להביא בחשבון גם את ההיבט היוזואלי ואת הפגיעה של דלתות האש בתוך מבנה מגורים יוקרתי.</p>	<p style="text-align: center;"><u>תגובה לטענה מס' 3</u></p> <p>מגבלות התכנון, ככל שישנן, קיימות גם במצב קודם. בכל מקרה ככל שישנה עלות התאמה העלות הינה זניחה ביחס להשבחה ואין לקזזה מההשבחה.</p>

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 8 -

שמאי הנישומה	שמאי הועדה
מקדמי שווי	
<p>מקדם ממ"ד – 0.6 תגובה : איחוד הדירות יצר דירות בשטח של כ- 420 מ"ר כל אחת, ודירות דופלקס בשטח של 660 מ"ר, מכאן שמקדם השוליות צריך להיות גדול יותר. הממ"דים ממוקמים בחלק העורפי של המבנה אשר משמש בעיקר לחדר ארונות/אחסנה.</p>	<p>מקדם ממ"ד – 0.8 (בהתחשב בשוליות) תגובה : מדובר בנכס מאוד יוקרתי, הבנוי בקו ראשון לים ונהנה מרמות מחירים גבוהות. העדפת הרוכשים בנכס הנדון הינה לדירות בשטח נרחב ככל שניתן, ולראיה הבינו המבוקש בהיתר הנדון. שטח יח"ד לפני האיחוד הינו כ- 220 מ"ר ליח"ד לפי 41 יח"ד, ולאחר האיחוד כ- 270 מ"ר לפי 33 יח"ד. לכן אין מקום להפחית בגין שוליות. למרות זאת, הובאה בחשבון הפחתה לשם הזהירות.</p>
<p>מקדם מרפסת – 0.3 תגובה : לפני איחוד הדירות היתה לכל דירה מרפסת של 30 מ"ר, כאשר 12 מ"ר מוגדרים בתקנות התו"ב כשטח שירות והשאר כשטח עיקרי. לאחר האיחוד נוצרו מרפסות בשטח של 60 - 70 מ"ר לדירה, התוספת היא רק 12 מ"ר שהפכו משטח שרות לעיקרי, ולכן מדובר בשטח שולי. בשומה מכרעת של השמאי רן וירניק בגו"ח 6909/49 ברחוב הירקון 58, לנכס בעל מאפייני מיקום זהים לנכס הנדון, הובא בחשבון מקדם מרפסות של 0.3.</p>	<p>מקדם מרפסות – 0.5 תגובה : מדובר במרפסות מקורות הפונות למערב עם נוף מלא לים. בשומה מכרעת של השמאי יצחק ברמן בגו"ח 6907/159 ברחוב הירקון 68, הובא בחשבון מקדם מרפסות של 0.5.</p>
שווי ל-מ"ר מבונה (מוסכם) – 13,000 ₪	
השבחה והיטל השבחה	
<p>לפי תחשיב חלופי : השבחה לחלק הנישום (לפי 5003377/10000000 חלקים מחלקה 107) – 42,344 ₪ היטל השבחה – 21,172 ₪</p>	<p>ההשבחה להלן מתייחסת לשטחים שצוינו בשומת הנישומה. שטחים אלו שונו לאחר מכן בתגובת הועדה לשומת הנישומה. השבחה לכל החלקה – 893,000 ₪ היטל השבחה – 446,500 ₪</p>

7. הכרעה במחלוקת בין שמאי הצדדים בנושא ההשבחה בגין תכנית תא/3440

7.1 מהות השינוי בגינו נדרש היטל השבחה על ידי הועדה

להבנתי, אין מחלוקת על מהות השינוי.
 מדובר באיחוד של 16 דירות בבנין – כל זוג דירות בשמונה מהקומות אוחד לדירה אחת.
 המחלוקת המהותית (פרט לנושאי שטחים, וכו') היא בנושאים הבאים :
נושא החבות : האם חל חיוב בהיטל השבחה בגין אותו חלק בלתי מסויים של החלקה, שלא היה בבעלות הנישומה במועד הקובע.
נושא מהות ההשבחה : האם חלה השבחה בגין תכנית 3440.
 הערה : שמאית הנישומה טוענת כי תכנית 3440 כלל לא השביחה. היא הציגה תחשיב חלופי, אשר במסגרתו התייחסה גם לנושא החבות.

שמואל רוזנברג

שמאי מקרקעין, מהנדס בנין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 9 -

7.2

הכרעה בנושא החבות

נושא זה הינו במחלוקת. המחלוקת התעוררה בגלל העובדה שבמועד הקובע הנישומה היתה בעלת זכויות רק בחלק מהחלקה (החלק האחר נרכש על ידה לאחר המועד הקובע). מועד הרכישה מפורט בסעיפים 3.4, 3.5 לעיל. המחלוקת בנושא החבות מפורטת בתחילת פרק 6 לעיל.

סמכות שמאי מכריע לדון בנושא החבות

הן לפי הדין לפני תיקון 84, והן לאחריו, אין מניעה כי שמאי מכריע ידון ויחליט ב-"נושאים משפטיים". לא מצאתי איסור מפורש על כך בתוספת השלישית, בתיקון 84, ובפסיקה. בהחלטת ועדת ערר (דרום) 86015/12 כיכר פטרה בע"מ נ. הועדה המקומית תמר נאמר בנושא זה (סעיפים 31-35):

תיקון 84 לחוק התכנון והבניה נתן לאזרח את האפשרות לנקוט בשני הליכים נפרדים: הליך בפני שמאי מכריע או ערר לוועדת הערר.

המחוקק באופן מפורש ומודע לא הגביל את סוג הטענות שניתן לטעון במסגרת כל הליך, וזאת לאור הבעייתיות שהייתה קיימת בנוסח הקודם של החוק אשר הבחין בין שאלה משפטית לשאלה שמאית. לפיכך, בהחלט ניתן לעלות טענות שמאיות במסגרת ערר לוועדת הערר (במקרים שכאלו, בדרך כלל, ועדת הערר תמנה שמאי מייעץ) וכן ניתן להעלות שאלות שכנגד עצם החבות בהליך בפני השמאי המכריע.

כמובן, שראוי ונכון כי במקרה שמרכז הכובד של הטענות הינן שמאיות, האזרח ייפנה להליך השמאי המכריע, ואילו במקרה שהטענה המרכזית נוגעת לעצם החבות ייפנה זה לוועדת הערר. אולם, למרות שכך אכן ראוי לנהוג, אין זו בגדר חובה, ועדיין זכותו של האזרח לבחור את הליך בירור היטל השבחה. אשר על כן, כאשר האזרח בחר ללכת בדרך של שמאי מכריע, רשאי הוא להעלות בפניו כל טענה, ורשאי הוא להגיש ערר על כל קביעה, הן במישור המשפטי והן במישור השמאי.

החלטה דומה ניתנה בוועדת הערר (דרום) 86121/09, ועדה מקומית באר שבע נ. ג.ש ארז (סעיף 33):

... אנו סבורים, מבלי לקבוע מסמרות בעניין, כי משהובא תיק היטל השבחה בפני השמאי המכריע, מוסמך זה להחליט בכלל המחלוקות הנובעות מהתיק, שמאיות או משפטיות, ועליו ליתן שומה כוללת. המתייחסת לכלל הטענות.

הוראות רלוונטיות של תכנית 3440, ומשמעותן

7. מטרת התכנית :

7.1. לקבוע הוראות בבנייני מגורים בדבר הסדרת שטחי בניה (עיקרי ושירות) בבניה שנבנתה ו/או נבנית על פי היתר בניה תקף, כגון : ממ"ד, מחסן, מדרגות ו/או שטחים שלא נלקחו בחשבון שטחים אלו כגון : מרפסות וכו'.

שמואל רוזנברג

שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 10 -

תכנית זו מהווה מסגרת לתוספת השטחים, כאשר כל מקרה יאושר לגופו בהליך של היתר בניה. תכנית זו כוללת הוראות תכנית מפורטת.

8. הגדרות: מגורים, ושימושים נלווים למגורים.

ב. דירת מקור – יחידת דיור שהוגדרה בהיתר בניה תקף ונבנתה בפועל על פיו.

ג. דירה מאוחדת – דירה שנוצרה כתוצאה מאיחוד מספר דירות מקור.

9. הוראות התכנית:

9.1. הוראות ביחס לשטחי שירות:

מקום בו מתבצעת בניה בפועל על פי היתר בניה תקף ו/או הושלמה בנייתן של דירות הכוללות בכל אחת מהן שטחי שירות ו/או שטחים שלא נלקחו בחשבון ואושרו בנפרד לכל דירה (שטחים שלא ניתן לבטלם בהיותם בנויים בפועל) ומבקשים לאחד שתי דירות או יותר לדירת מגורים אחת, יחושבו שטחים נוספים אלה המהווים חלק מכל אחת מדירות המקור כשטח עיקרי נוסף בדירה המאוחדת.

9.2. תוספת השטחים העיקריים (כאמור לעיל) תהיה, במידת הצורך, בנוסף לשטחים העיקריים

המותרים על פי התכניות התקפות החלות על הדירה המאוחדת.

10. הוראות נוספות:

10.1. במקום בו חלה תכנית הקובעת הוראות בדבר גודל יחידות דיור, יותר איחוד דירות בתנאי שאין בו כדי להשפיע מהותית על כלל המשתמע מהוראות התכנית ומטרותיה לעניין גודל כלל יחידות הדיור.

10.2. שטחן של הדירות שאוחדו יכול לעלות על גודל השטח שנקבע בתכנית לדירה. הדבר יהיה אפשרי בכפוף לאישור מהנדס העיר לאחר ששקל את מידת ההשפעה של שטח הדירה המאוחדת על אופי הבינוי בהיבט של שטחי הדירות, כפי שנקבעו בתכנית לבנין מסויים או לאזור בו נמצא הבניין נשוא הבקשה לאיחוד הדירות.

10.3. באם יתבקש פיצולה של הדירה המאוחדת מחדש, יחזרו הממ"דים להיות כפי מצבם ערב

איחוד הדירות בהתאם ובכפוף לדין כפי שהיה באותו מועד.

להבנתו, מדובר בתכנית מותנית (לנושא תכניות מותנות ראה הכרעתי סעיף 7.3).

על פי הוראות התכנית שצוטטו לעיל, שלבי מימוש התכנית, במקרה הרלוונטי, הם:

א. קיימות תכניות מאושרות לבניית בנין דירות.

בתכניות אלו נקבעו, בין השאר, השטחים העיקריים הכוללים, והשטח העיקרי של דירה ממוצעת או מספר הדירות.

ב. הוצא היתר בניה לבנין (להלן – **ההיתר הישן**) על פי הוראות התכניות המאושרות הנ"ל.

ההיתר הישן כלל מספר מסויים של דירות.

ג. החלה בניית הבנין.

שמואל רוזנברג

שמאי מקרקעין, מהנדס בנין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 11 -

- ד. היזם/הבעלים מגיש בקשה להיתר בניה חדש הכולל איחוד דירות (להלן – "ההיתר החדש"). אין מגבלה בתכנית 3440 לגבי מספר הדירות שמבוקש איחודן.
- ה. ההיתר החדש לאיחוד הדירות, יאושר על ידי מהנדס העיר רק בתנאי שיעמוד בתנאים המפורטים בסעיפים 10.1, 10.2 בתכנית :
- איחוד הדירות אינו משפיע מהותית על המשתמע מתכנית שבתוקף לגבי שטח הדירות בבנין. שטח דירות מאוחדות יכול לעלות על השטח שנקבע בתכנית שבתוקף, זאת בכפוף לאישור מהנדס העיר לאחר ששקל את מידת ההשפעה של שטח הדירות המאוחדות על אופי הבינו של הבנין הנדון או האזור בו הבנין בהיבט של שטחי הדירות.

השלכות פס"ד אליק רון

מדובר בפס"ד בית המשפט העליון רע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון.

לדעתי, פסק הדין אינו "מכסה" את כל מגוון האפשרויות לתכניות מותנות, ועוד ידונו בו רבות. לנושא בעייתיות פסק הדין, להלן ציטוט (בסוף פסק הדין) מדברי שני שופטי ההרכב שדן בפסק הדין (בסופו של דבר, הסכימו לפסיקתו של כבוד השופט י' עמית שכתב את עיקר פסק הדין) :

כבוד השופט א' רובינשטיין – ועדיין התוצאה אינה משביעת רצון במלואה על פי תחושתי, וייתכן כי במסגרת רפורמת התכנון והבניה אכן יתוקן הדבר כראוי.

כבוד השופט ע' פוגלמן – גם להשקפתי, על אף השאלות המורכבות שמתעוררות (ועוד יתעוררו) [ההדגשה שלי – ש.ר.] בהקשר שבו עסקינן, הפתרון שאותו מציע חברי עונה על התכלית של תשלום מס אמת, ומצוי הוא בגדר הסייגים הקבועים בדין.

פסק הדין ניתן לפני 9 חודשים.

מאז כבר נעשה בו שימוש ניכר בשומות מכריעות שבפני. כרגיל, כל שמאי וכל עורך דין מפרש ו-"מכופף" את פסק הדין לפי האינטרסים שלו.

זאת כנאמר ע"י כבוד השופט א' רובינשטיין בסוף פסק הדין – כדרך מיסים והיטלים למיניהם, לפנינו מאבק בין הרשויות הרוצות לגבות ויפרשו את הדין ככל שלא ידן לכיוון זה, ובין בעלי נכסים ויזמיים המבקשים שלא לשלם ויעשו אף הם כך לכיוונם שלהם.

שמואל רוזנברג

שמאי מקרקעין, מהנדס בנין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 12 -

להן סעיפים רלוונטיים (לדעת) מפסק הדין :

עמוד 1 (מבוא) :

הוראות בתכנית מתאר מקומית מתנות הענקה של זכויות, כגון ניווד שטחי בניה בין הקומות, הוספת שטחי בניה עיקריים בגין תוספת קומות וכיוצא בזה, באישור נוסף של הוועדה המקומית (להלן : הזכויות המותנות).

סעיף 1 עמוד 3 :

הזכויות דלעיל מכונות בפי הצדדים "זכויות מותנות" שכן על מנת לקבלן נדרש אישור נוסף של הוועדה המקומית, כגון אישור של מעלית או קומה נוספת.

סעיף 43 עמוד 31 :

...ובקיצור : אירוע ההשבחה, אירוע המס הוא אחד (אישור התכנית) אך מימוש הזכויות הוא דו-שלבי (בעת המכירה ובעת הוצאת היתר הבניה) והמועד הקובע לצורך הערכת השומה הוא מועד התחלת התכנית.

סעיף 44 עמוד 31 :

...במקרה דנן, התרחשו שני אירועים של מימוש זכויות, שבכל אחד מהמועדים הללו נוצלה רק חלק מההשבחה הכוללת בגין הזכויות המותנות.

אירוע מימוש הזכויות הראשון התרחש עם מועד מכירת המקרקעין מהמינהל ליזם. במועד זה ניצל המינהל חלק מההשבחה בגין הזכויות המותנות. חלק זה הוא שילובן של הזכויות בתכנית אשר הביאה לעליית שווי המקרקעין ולכן הביאה לעלייה בתמורה ששולמה בעד המקרקעין, המינהל, כמוכר, שילם "חלק היטל השבחה" בגין עליית השווי שנבעה כתוצאה מהכללת הזכויות המותנות בתכנית. [איני יודע אם במכר נשוא שומתי המכרעת, אכן שולם "חלק השבחה", אך נושא זה אינו רלוונטי להכרעתי – ש.ר.] אירוע המימוש השני, התרחש עם הוצאת היתר הבניה הראשון ליזם. במועד זה מימש היזם את החלק הנוסף בהשבחה בגין הזכויות המותנות. חלק זה הוא האפשרות לנצל את הזכויות המותנות בפועל. לכן במועד זה יצטרך היזם להשלים היטל השבחה אשר לא שולם קודם לכן במועד המכירה. השלמה זו תיקבע בהתאם לשווי השוק של הזכויות המותנות כאילו נוצלו במועד הקובע, הוא יום תחילת התכנית (ולכן יתווספו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן או למדד תשומות הבניה לפי הנמוך).

סעיף 47 עמוד 33 :

קושי לכאורי נוסף הנובע מהשיטה המוצעת הוא, שיש לחשב את ההשבחה הכוללת נכון לתאריך הקובע כאילו היו הזכויות המותנות בתאריך זה בגדר זכויות מוקנות- וודאיות (על אף שההיטל שייגבה במועד המכירה לא ייגבה במלואו כל עוד לא אושרו הזכויות באופן סופי).

איני סבור כי יש בכך קושי של ממש. ענייננו בזכויות מותנות שהכללתן העלתה את ערך המקרקעין, אך הזכויות המותנות לכלל מוקנות טרם הגיעו, ואישורן בפועל מוסיף מטבע הדברים ערך למקרקעין.

שמואל רוזנברג

שמאי מקרקעין, מהנדס בנין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 13 -

שיעור עליית ערך המקרקעין כתוצאה מהאישור הוא עניין לשמאי המעריך לענות בו, ואישורן בפועל יחייב בהיטל משלים על פי קביעתו.

התייחסותי לפס"ד אליק רון במקרה הנדון

להבנתי, תכנית 3440 הנדונה הינה במסגרת אותן "תכניות מותנות" אליהן מתייחס פס"ד אליק רון. בשונה ממקרים נפוצים, התכנית לא חלה על מגרש ריק כשהמימוש הינו בקשה להיתר בניה. התכנית חלה רק על בנין שהחלה בנייתו לפי ההיתר הישן, זאת בהתקיים כל 5 התנאים המפורטים בעמודים 10, 11.

המימוש החלקי של היטל ההשבחה יפוצל לפי מועדי הרכישה ע"י הנישום :

לגבי חלק החלקה שנרכש לפני מועד תכנית 3440 :

כל ההיטל בגין חלק זה, ישולם על ידי הנישומה במועד ההיתר החדש.

לגבי חלק החלקה שנרכש לאחר מועד תכנית 3440 :

ההיטל יפוצל. בגין חלק – המימוש הינו במועד התכנית (דהיינו בגין חלק זה אין חבות של הנישומה), ובגין חלק האחר – המימוש יהיה בהיתר החדש (ההיטל בגין החלק זה ישולם ע"י הנישומה).

פיצול זה, הינו על פי עקרונות פס"ד אליק רון.

כל זאת כאשר ההיטל עצמו (ללא קשר לנושא המימוש והפיצול) יחושב על פי מועד תכנית 3440,

גם זאת על פי שיטת החישוב שבפס"ד אליק רון.

חישוב הפיצול – בסעיף 7.7 להלן.

7.3 הכרעה בנושא שיטת התחשיב

השוני בין שמאים מכריעים לגבי שיטת התחשיב, הביא לקיצוניות בקביעת ההשבחה בגין תכנית 3440 :

אותם מהשמאים המכריעים שנקטו בשיטה מסוימת, הגיעו למסקנה שאין כל השבחה. להלן אכנה את שיטתם – "השיטה המסורתית".

אותם מהשמאים המכריעים שנקטו בשיטה אחרת, הגיעו למסקנה שקיימת השבחה. להלן אכנה את שיטתם – "השיטה הייחודית".

להבהרה : מדובר בכינויים שלי, באשר לשיטות התחשיב השונות.

השיטה המסורתית

התייחסה לשווי לפני ואחרי תכנית 3440.

אדגים שיטה זו, בתחשיב ההשבחה בגין איחוד שתי דירות לדירה אחת.

שמואל רוזנברג

שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 14 -

שטח במצב קודם – לפני תכנית 3440

דירה א' – שטח עיקרי A + ממ"ד בשטח 12 מ"ר + מרפסת בשטח 12 מ"ר.

דירה ב' – שטח עיקרי B + ממ"ד בשטח 12 מ"ר + מרפסת בשטח 12 מ"ר.

שטח במצב חדש – לאחר תכנית 3440

דירה אחת – שטח עיקרי A + B + ממ"ד בשטח 12 מ"ר + שטח של ממ"ד שהוסב לשטח עיקרי של 12 מ"ר + מרפסת 24 מ"ר.

**מסקנת השמאים המצדדים בשיטה המסורתית : שווי במצב קודם = שווי במצב חדש.
אין השבחה.**

השיטה הייחודית (אותה אני מאמץ)

לא מדובר בתכנית "רגילה" המאפשרת בניה בקרקע ריקה. אילו זה היה כך, אכן התחשיב לעיל (בשיטה המסורתית) היה נכון.

מדובר בתכנית "ייחודית" מותנית (לכן אני מכנה את השיטה – "שיטה ייחודית").

התכנית חלה רק על **בתים בבניה** ורק בהתקיים כל 5 התנאים המפורטים בעמודים 10, 11. דהיינו, הן לפני מימוש הוראות התכנית והן לאחר מימוש התכנית, מדובר בדירה בבניה לפי היתר או בדירה מושלמת.

שטח במצב קודם לפני תכנית 3440 (על פיו ניתן ההיתר הקיים) על פי הידוע במועד הקובע

דירה אחת – שטח עיקרי A + B + ממ"ד בשטח 12 מ"ר + מרפסת בשטח 12 מ"ר.

הסבר : לפי הוראות התקנות, בדירה אחת יכולים להתווסף לזכויות הבניה (לשטח העיקרי) רק **ממ"ד אחד** בשטח לפי תקנות הג"א (12 מ"ר ברוטו), ורק **מרפסת אחת** בשטח ממוצע של 12 מ"ר לדירה לפי תקנות התו"ב.

השטחים נוספים במידה ויתבקשו, בגין ממ"ד בשטח 12 מ"ר ובגין מרפסת בשטח 12 מ"ר, הם **שטחים עיקריים**. שטחים אלו חורגים משטחי הבניה העיקריים המותרים בהתאם לתכנית התקפה (תכנית 2609 במקרה שלנו).

דהיינו, **אם בהיתר הבניה הישן (לפני שהחלה בניית הבנין), הייתה מתבקשת דירה בשטח A + B + 2 ממ"דים בשטח 12 מ"ר כ"א + 2 מרפסות בשטח 12 מ"ר כ"א – לא היה ניתן לקבל היתר זה.**

הדירה הכוללת 2 ממ"דים ו- 2 מרפסות הותרה רק בהיתר החדש וזאת לפי הוראות תכנית 3440 כמפורט להלן.

שמואל רוזנברג

שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 15 -

שטח במצב חדש לאחר תכנית 3440 (על פיה ניתן ההיתר החדש הנובע מהוראות התכנית) על פי הידוע במועד הקובע

דירה אחת – שטח עיקרי A + B + ממ"ד בשטח 12 מ"ר + שטח של ממ"ד שהוסב לשטח עיקרי של 12 מ"ר + 2 מרפסות בשטח של 12 מ"ר שאוחדו למרפסת אחת גדולה.

הערה : למעשה בהיתר החדש הנדון יש מרפסת מאוחדת בשטח גדול מ- 24 מ"ר. אין מחלוקת כי הפרש בין שטח המרפסת בהיתר הנ"ל ובין 24 מ"ר – הינו ע"ח השטח העיקרי המותר. המחלוקת הינה בכך ששמאי הועדה טוען שאילולא תכנית 3440, גם אותם 12 מ"ר הנוספים (הנובעים מהדירה המקורית שאוחדה) היו ע"ח השטח העיקרי המותר.

מסקנה (אותה אני מאמץ) :

קיימת השבחה. נוספו במצב חדש שטח של ממ"ד שהוסב לשטח עיקרי של 12 מ"ר, ושטח של 12 מ"ר מרפסת המהווה שטח עיקרי.

מהות מימוש הזכויות [מועתק מסעיף 16 עמוד 13 בפס"ד אליק רון – ש.ר.] :
חוק התכנון והבניה מבחין בין האירוע המצית את החיוב בהשבחה (להלן : אירוע המס) לבין האירוע שבו מנצל הנישום את המקרקעין שבהם חלה ההשבחה (להלן : מימוש הזכויות). סעיף 1(א) לתוספת מגדיר שלושה מצבים של מימוש הזכויות מושא אירוע המס :
"מימוש זכויות", במקרקעין - אחת מאלה :

1) קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור תכנית...
[ההדגשה שלי – ש.ר.]

התייחסות לשומות מכרעות לפי תיקון 84 בנושא שיטת התחשיב

בשומת הנישומה, התייחסות ל- 4 שומות מכרעות. כאשר לטענת שמאית הנישומה, השומות הנ"ל קבעו שאין השבחה בגין תכנית 3440.

בתגובת הועדה ציין שמאי הועדה את שומת קציר (ראה עמוד 6 לעיל) שם נקבע כי קיימת השבחה בגין תכנית 3440.

איתרתי שומות מכרעות נוספות. מסקירתן התברר כי השמאים המכריעים חלוקים באשר לקיום השבחה בגין תכנית 3440.

איתרתי רק החלטה אחת של ועדת ערר המתייחסת לנושא תכנית זו (ראה בהמשך).
להלן התייחסותי לשומות המכרעות :

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 16 -

- א. שמאי מכריע אינו כפוף לשומות מכריעות אחרות. בוודאי אין עליו להביא בחשבון את מספר השומות המכריעות התומכות בעמדה א' וכנגדם את מספר התומכות בעמדה ב'. נושא זה עלה בהחלטת ועדת ערר תא/85146/11 הועדה המקומית לתו"ב תל-אביב נ' אוסיף אלקטרו ליין.
- מדובר בהחלטה בערר על שומה מכרעת בנושא הנדון של תכנית 3440, אולם האמור בה בנושא אימוץ שומות מכריעות, תקף לכל תכנית שהיא ולכל שומה מכרעת שהיא. להלן ציטוט מההחלטה:
- אשר לשומות מכריעות אחרות שניתנו ושנטענו טענות לגביהן בפנינו, נעיר כי כפי שקבענו ברבות מהחלטותינו, אין חובה על שמאי מכריע לאמץ שומות מכריעות, ואין ראייה משומה מכרעת אחת על רעותה, במובן זה שטענת העוררת כי בשומה מכרעת פלונית נקבע שיש השבחה, אין בה משום ראייה כי במקרה שלפנינו גם ישנה השבחה.
- מה שנקבע בהחלטותינו כאשר ישנן שומות מכריעות אחרות הוא, כי על שמאי מכריע לבחון אותן וככל שדעתו שונה יפרט זאת או, ככל שיבחר לאמץ שומה מכרעת זו או אחרת, גם אז עליו לפרט ולנמק זאת. ודאי וודאי שאין חובה עליו "לאמץ" שומה אחרת שהובאה לו ע"י העוררת.
- ב. חלק מהשומות המכריעות דנו בנושא החבות לאור מועדי הרכישה ע"י הנישום. בנושא זה ראה הכרעתי בסעיף 7.1.
- יש לציין כי השומות המכריעות אותן איתרתי הינן ממועד שלפני פס"ד אליק רון בעליון. לכן לא היו יכולות להתייחס לאמור בו ולהשלכותיו.
- שומת אייל יצחקי בגו"ח 6923/29 רחוב יהודה הלוי 2, מתייחסת לפס"ד אליק רון בביהמ"ש המחוזי, אשר פס"ד אליק רון בעליון – שינה אותו.
- ג. חלק מהשומות המכריעות חלקו בשאלת שיטת התחשיב – חלק חישובו בדומה לתחשיב שלי (השיטה "הייחודית" סעיף 7.3 לעיל) וחלק חישובו בצורה נוגדת. מדובר במחלוקת לגיטימית בין שמאים מכריעים.

התייחסות להחלטת ועדת הערר אוסיף (סעיף א' לעיל)

אימצה את דעתו של השמאי המכריע אמנון נזרי לפיה אין השבחה בגין תכנית 3440. להבנתי, אימצה את הכרעתו במקרה הספציפי שם. אין בהחלטת ועדת הערר משום אימוץ מסקנה גורפת לפיה אין השבחה בגין תכנית 3440.

שמואל רוזנברג

שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 17 -

7.4 הכרעה בנושא השטח לחיוב ההשבחה

השטח העיקרי למגורים בקומות 21-1 לפי הוראות תכנית 2609

מיספור הקומות הינו על פי תכנית ההגשה.

סה"כ עיקרי – 9,461 מ"ר

הפחתת קומות קרקע וגלריה – 600 מ"ר

יתרה מגורים קומות 21-1 – 8,861 מ"ר

שטח מגורים בקומות 21-1 בפועל

הנתונים מתבססים על טבלת השטחים בתכנית ההגשה העדכנית להיתר החדש –

היתר מס' 14-0584. טבלת שטחים זו (המוסכמת על שמאי הצדדים), מצורפת כ-נספח לשומה המכרעת (כולל תיקונים בכתב יד במקור).

סה"כ עיקרי – 9,144.4 מ"ר (שטח על פי תיקון בכתב יד בטבלת השטחים)

הפחתת קומת קרקע – 157.4 מ"ר

הפחתת קומת גלריה – 20.9 מ"ר

סה"כ קומות 21-1 – 8,966.1 מ"ר

תוספת שטח עיקרי מגורים – 105.1 מ"ר

תוספת זו קטנה מסה"כ שטחי 8 הממ"דים ו-8 המרפסות שנוספו (סה"כ 192.0 מ"ר). זאת הואיל

וחלק מהשטח העיקרי שנוסף, הוא על חשבון עודף שטחים עיקריים שלא נוצלו בהיתר הישן.

דהיינו, מתוך סה"כ 192.0 מ"ר השטחים העיקריים שנוספו, 86.9 מ"ר הינם ע"ח שטחים עיקריים שלא נוצלו בהיתר הראשון.

"המקור" לתוספת שטח עיקרי זה

תוספת שטח זה של 105.1 מ"ר נובעת בחלקה, כמפורט לעיל, משטחי 8 ממ"דים

ו-8 מרפסות ש-"אוחדו" על פי הוראות התכנית.

שמאי הועדה חילק את השטח העיקרי שנוסף (131.65 מ"ר לפי תחשיבו), "חצי חצי" –

65.825 מ"ר בגין ממ"דים, ו-65.825 מ"ר בגין מרפסות.

לדעתי מדובר בשיטת חלוקה שרירותית, שאינה צודקת.

ממ"דים (דומים באופיים ושימושם לשטח עיקרי בדירה) בשטח 86.9 מ"ר, הינם ע"ח שטחים

עיקריים שלא נוצלו בהיתר הראשון.

שמואל רוזנברג

שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 18 -

יתרת שטחי ממ"דים ומרפסות שנוספו בגין תכנית 3440, ובגינם יחושב היטל ההשבחה :

סה"כ שטח עיקרי שנוסף – 105.1 מ"ר

שטח עיקרי שנוסף בגין איחוד 8 מרפסות (12 מ"ר למרפסת) – 96.0 מ"ר

שטח עיקרי שנוסף בגין איחוד ממ"דים – 9.1 מ"ר

7.5 הכרעה בנושא מקדמי השווי

מקדמי שווי לשטחים עיקריים הנובעים מממ"דים

ההוראה הרלוונטית בתכנית 3440 :

9.1. הוראות ביחס לשטחי שירות :

מקום בו מתבצעת בניה בפועל על פי היתר בניה תקף

דהיינו, מה שנדרש בתכנית הוא רק שתבצע בניה בפועל על פי היתר הישן (הכולל ממ"דים בכל הדירות).

לא נדרש כתנאי לתכנית, כי יסתיימו עבודות הבניה, כולל הממ"דים בכל הדירות המקוריות.

לכן, מבחינה סטטוטורית, יכול להיות מצב בו לא ייבנו כלל הממ"דים הנ"ל.

אולם אין להתייחס לאפשרות תאורטית בה לא ייבנו כלל ממ"דים, זאת מהסיבות כדלהלן :

א. אפשרות למקרה בו יתבקש בעתיד פיצולן של הדירות שאוחדו. זאת כאמור בתכנית 3440 :

10.3. באם יתבקש פיצולה של הדירה המאוחדת מחדש, יחזרו הממ"דים להיות כפי מצבם ערב

איחוד הדירות בהתאם ובכפוף לדין כפי שהיה באותו מועד.

ב. באותן הקומות בהן לא אוחדו דירות, יש לבנות ממ"דים בשתי הדירות. קירות ממ"דים אלו

"יורדים" עד ליסודות. דהיינו בכל מקרה יש לבצע חלק ניכר מאורך קירות הבטון גם בדירות

בהן בוטל ממ"ד.

הערה :

לא איתרתי מסמך רשמי, לפיו היתה דרישה של הועדה לכך שגם בדירות המאוחדות יישארו

2 ממ"דים תקינים.

בגין גורם זה, של אי פונקציונליות מסויימת של שטחי ממ"דים שמשמשים למגורים, יש להביא

בחשבון, בגין שטח הממ"דים שבתחשיב ההשבחה, מקדם שווי של 0.9.

שמואל רוזנברג

שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 19 -

מקדם שווי לדירות, בגין הדרישה לדלתות אש

טענת שמאית הנישומה :

כתנאי לאיחוד דירות, ובעקבות הגיאומטריה של הקומה הטיפוסית, היזם נדרש ע"י גורמי כיבוי אש לחלק את הדירה המאוחדת לשני אגפים, כאשר בין האגפים 2 דלתות אש. לכן יש להביא בחשבון את עלותן העודפת של דלתות האש ואת ההיבט היוזאלי כתוצאה מ-"פגיעה" בגיבן במראה הדירה.

הכרעה

כעקרון, אני סבור כי פריט "מציל חיים" כמו דלת אש אינו בגין מטלה או מטרד שיש להפחית בגיבו מהשווי (ומההשבחה).

מעיון בתכנית ההגשה מתברר כי גם בדירות הטיפוסיות (2 דירות בקומה) מסומנות דלתות המפרידות בין האגף המערבי לאגף המזרחי.

אמנם לא מצויין שאלו דלתות אש, אולם אם סומנו סביר להניח שזו היתה דרישה כל שהיא – בטיחותית או פונקציונלית (הפרדה בין "אגף ההורים" לשאר הדירה).

ההפרעה קיימת בשני המקרים (דירה טיפוסית ודירה מאוחדת), והעלות השולית של דלת אש – זניחה ביחס לעלות ביצוע הדירה.

אין להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין דלתות האש.

מקדם שוליות

מדובר בבנין ייחודי ביותר, בגין מיקומו בשורה הראשונה של הבתים מול חוף הים, באזור יוקרתי ביותר בתל אביב בו הדירות מהיקרות במדינה.

איחוד הדירות נובע מדרישת השוק של רוכשי דירות יוקרה.

מדובר רק ברבע מהדירות בבנין לפי ההיתר הישן.

אני סבור שיש מקדם שוליות במקרה זה.

להיפך. מדובר בסוג קונים שאינו מעוניין כלל בדירות "קטנות" (הדירות לפני איחודן).

ההוכחה לנושא זה של קיום שוליות המחיר מוטלת על שמאית הנישומה אשר היתה יכולה להציג את מחירי המכירה בבנין (נמסר לי בביקור שנמכרו כבר כל הדירות), ולא עשתה כך.

אין להביא בחשבון מקדם שוליות, לא בגין הדירה המאוחדת עצמה ולא בגין שטח הממ"ד.

שמואל רוזנברג

שמאי מקרקעין, מהנדס בנין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 20 -

מקדם שווי למרפסות

מדובר במרפסות הצופות ישירות אל הים (הדירות המאוחדות נשוא השומה הן מקומה שביעית ומעלה).

מדובר באלמנט חשוב ביותר בדירות הנדונות.

לדעתי, מקדם השווי של 0.5 שנלקח בחשבון בשומת הועדה, הינו על הצד הנמוך, אך הסביר. זאת לאור העובדה שהבניינים בשומות המכריעות של יצחק ברמן אליה התייחס שמאי הועדה (רחוב הירקון 68) ו-רן וירניק אליה התייחסה שמאית הנישומה (רחוב הירקון 58), הינם בצד מזרח של רחוב הירקון. בינם ובין חוף הים, מתוכננת להפריד שורה אחת או שתיים של בנינים שיסתירו את חוף הים.

מקדם השווי הראוי – 0.5

פיצול ההשבחה בין שני המועדים – מועד החבות (מועד אישור תכנית 3440) ומועד המימוש 7.6

היתר הבניה החדש (היתר בניה מס' 14-0584 מיום 31.7.2014)

פיצול זה מתייחס לאותו חלק של הזכויות, שנרכש לאחר מועד תכנית 3440. תחשיב הפיצול הינו על פי העקרונות בפסק דין אליק רון (סעיפים 44, 47 בפס"ד, ראה עמוד 12 לעיל). בפועל אוחדו 8 דירות מתוך 34 הדירות בבנין הנדון שניתנו בהיתר הראשון (ראה סעיף 5.4, כולל התייחסות שם לניסוח שבהיתרים), דהיינו – כ- 24%. לדעתי, במועד הקובע הצפי הסביר היה **מחצית מהנ"ל**. מדובר במועד קובע שהוא 8 שנים לפני מועד ההיתר. במועד הנ"ל של ההיתר, כבר היה ביקוש לדירות יוקרה לאורך חוף הים, אולם לא ברמה שבשנת 2014. מקדם הביקוש – 0.5.

במועד הקובע, לא היתה וודאות לאישור איחוד דירות, זאת בשונה מהוודאות במועד ההיתר. מקדם וודאות – 0.8.

מקדם ניצול הזכות לאיחוד דירות – $0.4 = 0.8 \times 0.5$

דהיינו, הצפי במועד התכנית היה 0.4 מאיחוד הדירות בפועל.

על פי צפי זה, הפיצול של ההשבחה (על פי עקרונות פס"ד אליק רון) יחושב כדלהלן:

במועד התכנית – 0.4

במועד ההיתר – 0.6

שמואל רוזנברג

שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 21 -

פיצול זה של ההשבחה, יחול על אותם % 49.97 שנרכשו לפי תכנית 3440.
בגין יתרת % 50.03, תחושב מלוא ההשבחה.

7.7 הכרעתי בנושא השווי ל-מ"ר מבונה

מקובל עלי שווי של 13,000 ₪ ל-מ"ר מבונה, אשר נקבע בשומת הועדה ומוסכם גם על שמאי הנישומה.

שמאי הועדה הסתמך על הנתונים הבאים :

א. עסקאות מכר ממערכת "מידע נדל"ן" של רשות המיסים

עסקה מיום 17.10.2006 ברחוב שפינוזה 7 שם נמכר מגרש בתמורה ל- 3,492,000 ₪.
מהעסקה הנ"ל הגיע לשווי של 9,700 ₪ ל-מ"ר מבונה.

עסקה מיום 30.11.2004 ברחוב גוש חלב 10 שם נמכר מגרש בתמורה ל- 3,599,000 ₪.
מהעסקה הנ"ל הגיע לשווי של 8,900 ₪ ל-מ"ר מבונה.

ב. שומה מכרעת

שומה מכרעת של השמאי רן וירניק ברחוב הירקון 58 שם נקבע שווי של 8,900 ₪ ליום 2.6.2005.
מהעסקה הנ"ל הגיע לשווי של 8,900 ₪ ל-מ"ר מבונה.
הערה : לא איתרתי שומות מכרעות רלוונטיות נוספות ברחוב הירקון וברחוב הרברט סמואל.

לנתונים הנ"ל ביצע שמאי הועדה התאמה לנכס הנדון "הנהנה" מקו ראשון לים.

מקובל עלי ניתוח שמאי הועדה.

השווי – 13,000 ₪ ל-מ"ר מבונה.

8. תחשיב ההשבחה והיטל ההשבחה בגין תכנית תא/3440

8.1 העקרונות פורטו בהכרעותי במחלוקות שבין השמאים, כולל השווי ל-מ"ר מבונה במועדים הקובעים (פרק 7 לעיל).

8.2 ההשבחה מוגדרת כהפרש בין השווי ב-"מצב חדש" והשווי ב-"מצב קודם" על כל מרכיביו.
בתכניות בהן השינוי התכנוני מורכב וכולל שינוי ביעודי הקרקע של כל האלמנטים בבנין, הכרחית שיטת אמדן השווי הכולל של המקרקעין בשני המצבים.

שמואל רוזנברג

שמאי מקרקעין, מהנדס בנין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 22 -

בתכניות בהן מדובר בתוספת זכויות מסוימות בלבד (כמו לגבי התכנית נשוא השומה) דהיינו השווי ב-"מצב חדש" כולל את השווי ב-"מצב קודם", ניתן לדעתי להשתמש בטכניקה המתמקדת רק ב-"אלמנט המשביח" עצמו.

טכניקה זו היא למעשה תוצאה של הפחתת השווי ב-"מצב קודם" מהשווי "במצב חדש", הכולל את אותו השווי ב-"מצב קודם" בתוספת שווי ה-"אלמנט המשביח".

בהליך ההפחתה מתקזז השווי ב-"מצב קודם" הזהה בשני המצבים.

טכניקה זו אינה בגדר מטרה אלא אמצעי להגיע למרכיב ההשבחה, באופן המדויק ביותר.

גם שמאי הצדדים, נקטו בשיטת שומה זו.

8.3 אמנם בדרך כלל נכון יותר לעשות את החישוב על ידי ניתוח בשיטת ההשוואה של עסקאות כוללות, במצב קודם ומצב חדש (ניתוח לשווי מבונה של קרקע לדירות בעסקאות במגרשים, או ניתוח לשווי בנוי בעסקאות של דירות בנויות).

אולם לא איתרתי עסקאות רלוונטיות מסוג זה. מדובר בבנין ייחודי ובדירות ייחודיות, בעלות מאפיינים ייחודיים.

8.4 תחשיב ההשבחה והיטל ההשבחה

ההשבחה המלאה ללא התחשבות במועדי הרכישה

ההשבחה בגין שטח עיקרי שנוסף בגין איחוד 8 מרפסות (12 מ"ר למרפסת) :

96.0 מ"ר X 0.5 מקדם שווי – 48.0 מ"ר אקו'

ההשבחה בגין שטח עיקרי שנוסף בגין איחוד ממ"דים :

9.1 מ"ר X 0.9 מקדם שווי ממ"דים – 8.2 מ"ר אקו'

סה"כ השבחה מלאה – 56.2 מ"ר אקו'

לפי 13,000 ₪ ל-מ"ר מבונה – 730,600 ₪

ההשבחה המפוצלת בהתאם למועד הרכישה (סעיף 7.7 לעיל)

בגין חלק החלקה שנרכש לאחר המועד הקובע של תכנית 3440

730,600 ₪ X % 49.97 X 0.6 – 219,000 ₪

בגין חלק החלקה שנרכש לפני המועד הקובע של תכנית 3440

730,600 ₪ X % 50.03 – 365,500 ₪

סה"כ ההשבחה המפוצלת בהתאם למועד הרכישה – 584,500 ₪

היטל ההשבחה – 292,250 ₪

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 23 -

הצמדה

על היטל ההשבחה למועד הקובע, תחול הצמדה על פי הוראות התוספת השלישית.

על זאת באתי על החתום ,

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין מהנדס בנין
שמאי מכריע

נספח

שמואל רוזנברג

שמאי מקרקעין, מהנדס בנין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 25 -

03 5781043		השקדום המבוסס על לבנייה (על-פי חבנית הבנייה) והמוערים לבנייה (על-פי "אסמכתא" חוק התכנון והבניה) בכל ספרים בונ						השקדום המבוסס על לבנייה (על-פי חבנית הבנייה) והמוערים לבנייה (על-פי "אסמכתא" חוק התכנון והבניה) בכל ספרים בונ		
לפי שטח הבנייה ה		שטח		שטח		שטח		שטח		
ספר	מ"ר	בניה	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	
מספר	מ"ר	בניה	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	
									3	10.50
									2	7.50
									1	4.50
									סדרת	5.51
5.37	157.39	178.25	-154		153.33		+0.09		1	2.50
0.71	20.86		-79.38		79.38		+20.86		ראשונה	731.83
25.28	740.50	1327.34					+8.67		שניה	582.53
20.04	586.84						+4.31		שלישית	320.90
13.67	400.48	+					-124		רביעית	401.72
13.67	400.48	192					-124		חמישית	401.72
13.67	400.48	=					-124		שישית	401.72
14.56	426.37	740.50					+0.65	+24.00	שביעית	401.72
13.67	400.48						-124		שמינית	401.72
14.56	426.37						+0.65	+24.00	תשיעית	401.72
13.67	400.48						-124		עשירית	401.72
14.56	426.37						+0.65	+24.00	אחת-עשרה	401.72
13.67	400.48						-124		שניים-עשרה	401.72
14.56	426.37						+0.65	+24.00	שלוש-עשרה	401.72
13.67	400.48						-124		ארבע-עשרה	401.72
14.56	426.37						+0.65	+24.00	חמש-עשרה	401.72
13.67	400.48						-124		שש-עשרה	401.72
13.67	400.48						-124		שבע-עשרה	401.72
14.56	426.37						+0.65	+24.00	שמונה-עשרה	401.72
14.56	426.37						+0.65	+24.00	תשע-עשרה	401.72
12.77	373.11						+25.63	+24.00	עשרים	324.53
9.96	291.82						-68.16		עשרים ואחת	359.98
									סך כולל	75.00
312	9144.44		-80.92		232.71		37.22	+192.00	סך כל הקטע	8752.80
312	9144.44		-80.92		232.71		37.22	+192.00	סך שטח הבנייה	8752.80