

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

2018 25 בפברואר
1983-2017 מספר מינוי:
275 מספרנו:

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב הרצליה
באמצעות השמאי
עדי נאור
naor@adinaor.com

לכבוד
המבקש, מיכאל נבון
באמצעות השמאית
ז'נט אמיר
janetamir7@gmail.com

ג.א.ג,

שומה מכרעת להיטל השבחה - גוש 6670 חלקה 195 (חלק) רח' הפרסה 10, שכונת נוף ים, הרצליה

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל השבחה כתוצאה מאישורן של תכניות הר/1635/א, הר/1635/ד, הר/מק/2302.
היטל השבחה נדרש עקב מימוש בדרך של מכר¹.

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לחישוב השבחה:

מועד קובע	תכנית
06/03/2000	הר/1635/א
01/02/2013	הר/1635/ד
18/02/2016	הר/מק/2302 (*)

(*) הצדדים רשמו בטעות כי המועד הקובע הוא 20/02/2016.

2.2 סיור בנכס וסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 15/02/2018.

2.3 ביום 31/01/2018 התקיים דיון בהשתתפות נציגי הצדדים. מטעם המשיבה השתתף השמאי אסף שאול. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

¹ ביום 03/04/2017 נחתם הסכם למכירת הנכס ע"י המבקש תמורת 2,850,000 ₪.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

3. פרטי הנכס

מהות	דירת מגורים עליונה בבניין מגורים
גוש	6670
חלקה	195
שטח חלקה (רשום)	806 מ"ר
שטח הדירה (*)	106.24 מ"ר + 19.50 מ"ר מרפסת
זכויות משפטיות	חכירה לדורות
מיקום	רחוב הפרסה 10, הרצליה

(*) עפ"י היתר הבניה.

4. תיאור הסביבה והנכס

4.1 תיאור הסביבה

הנכס הנדון ממוקם ברחוב הפרסה 10 (גו"ח 6670/195), בשכונת נוף ים, בצפון מערב הרצליה.

רחוב הפרסה הינו רחוב חצי מעגלי, חד סטרי, המתחיל ומסתיים ברחוב האשל. הסביבה מאופיינת בבניה צמודת קרקע לצד בניני מגורים בני שתי קומות, חלקם ותיקים וחלקם חדשים. באזור פיתוח סביבתי מלא.

4.2 תיאור החלקה, הבניין והנכס

חלקה 195 בגוש 6670 בשטח של 806 מ"ר, בעלת צורה דמוית טרפז ופונה בחזית מערבית לרחוב הפרסה.

על החלקה בניין ותיק בן שתי קומות, הכולל 4 יח"ד (2 יח"ד בקומה) ומקורה בגג רעפים. חלק מהדירות הורחבו.

הנכס הנדון מהווה דירה בת 4 חדרים, הממוקמת בקומה העליונה, בחלקו הצפוני של הבניין. המרפסות בדירה נסגרו בחלונות. בצמוד למרפסת המזרחית קיים גרם מדרגות חיצוני המאפשר גישה לחצר. תחזוקת הבית טובה.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

5. המצב התכנוני

להלן פירוט התכניות הרלוונטיות לחישוב ההשבחה:

5.1 מצב קודם

5.1.1 תכנית הר/253/א

- דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 852 מיום 08/06/1961.
- התכנית מסווגת את הנכס באזור מגורים א' מוגבל, עם זכויות בניה כמפורט:
- שטח מגרש מינימלי - 1,000 מ"ר.
 - שטח בנייה - 20% עד 200 מ"ר בקומה אחת, או 15% עד 150 מ"ר בשתי קומות.
 - נספח - עד 25 מ"ר.
 - צפיפות - 2 יח"ד לדונם או יח"ד אחת על מגרש קיים הקטן מ- 750 מ"ר.
 - שטח מרפסות - אם פתוחות ואם מכוסות גג אינו נכלל בשטח הבית, אלא בשיעור שעולה על 25% משטח הבית.
 - שטח קומת המרתף או קומת העמודים - אם לדעת הועדה המקומית יש אפשרות להקימה, לא יעלה על 65% מהשטח המותר.
 - גובה קומות לא יהיה פחות מ- 2.80 מ'.

5.1.2 החלטת ועדה מחוזית מספר 259 מיום 17/06/1976

- בהתאם להחלטה זו רשאית הועדה המקומית לאשר היתר בניה לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה. להלן פירוט זכויות הבניה באזור מגורים א' מוגבל:
- בקומה אחת - 25%.
 - בשתי קומות² - 18% בקומה וסה"כ 36%.
 - במבנה מדורג - 30%.

² על פי עמדת הועדה המקומית זכויות הבניה הן 50% = 25% X 2 קומות.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

5.2 מצב חדש

5.2.1 תכנית הר/1635/א

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 4856 מיום 20/02/2000. התכנית קובעת כי תותר בניה בחלל גג רעפים בבתיים צמודי קרקע, בתנאים הבאים:

- גג הרעפים יהיה בעל שני שיפועים לפחות.
- גובה בסיס משטחי הרעפים לא יעלה על 50 ס"מ מעל רצפת חלל גג הרעפים.
- רום גג הרעפים לא יעלה על 9.0 מ' מעל מפלס +0.00.
- הכניסה לחלל גג הרעפים תהיה באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירה שמתחתיו.
- חלל גג הרעפים יהווה חלק אינטגרלי של בית המגורים אליו הוא קשור. חלל גג הרעפים לא יהווה יח"ד נוספת.
- השטח המירבי המותר לשימוש בחלל גג הרעפים לא יעלה על 60% משטח קומת המגורים העליונה בשטחים עיקריים. שטח זה יהיה בנוסף לזכויות הבניה המותרות עפ"י כל תכנית שקיבלה תוקף עד למועד הפקדת תכנית זו.

בבית מגורים אחר נקבע כמפורט:

- בכל בית מגורים שבו ניתן עפ"י תכניות התקפות החלות על המגרש לבנות גג רעפים, ניתן לנצל את גג הרעפים בתנאים שפורטו עבור בית צמוד קרקע למעט ההוראה לגבי רום גג רעפים בגובה 9.0 מ'.
- הגובה המירבי של חלל גג הרעפים לא יעלה על 3.0 מ' מעל רצפת חלל גג הרעפים.
- היתר בניה לבנייה בחלל גג רעפים בבית משותף יוצא רק לאחר שהובאה לוועדה המקומית תכנית מוסכמת על בעלי כל הדירות להקצאת שטחים לצרכים ולמתקנים משותפים בחלל עליית הגג ועל הגג. תנאי להיתר בניה יהיה הסכמת כל בעלי הקרקע.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

5.2.2 תכנית הר/1635/ד

דבר אישורה של התכנית פורסם ב"פ מספר 6533 מיום 17/01/2013. התכנית נועדה להוסיף זכויות לשם בניית גגות רעפים וניצולם או ניצול חלל גג רעפים קיים וזאת בבתי דירות קיימים עם כניסה משותפת וחדר מדרגות משותף, אשר נבנה עליהם גג רעפים בהיתר, על מלוא הגג או חלקו, ושנבנו לפני 01/01/2011. התכנית מוסיפה את סעיף 6.6 לתכנית הר/1635/א המתייחס לבית דירות עם גג רעפים או בניין טורי שעל גגו או חלק מגגו השטוח נבנה גג רעפים בהיתר.

5.2.3 תכנית הר/2213

דבר אישורה של התכנית פורסם ב"פ מספר 6729 מיום 07/01/2014. תכנית מפורטת לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה במרחב תכנון הרצליה וכפר שמריהו, אשר הוכנה בהתאם להנחיית סעיף 23 בתמ"א 38. תוספות הזכויות שתותרנה לצורך חיזוק מבנים קיימים תהיינה עפ"י הוראות תמ"א 38 על שינוייה.

במקרה של הריסת מבנה ובנייתו מחדש, ניתן לנצל במבנה החדש את הזכויות החלות על המגרש, בתוספת הזכויות המוקנות מכוח תמ"א 38 ובתוספת זכויות לקומה נוספת בשטח קומה טיפוסית (סה"כ 3.5 קומות), כל זאת במגבלת קווי הבניה של התכנית החלה במקום.

בניינים נפרדים על אותה חלקה יוכלו לממש את התכנית בנפרד. על בניין שממש זכויות עפ"י תמ"א 38 ועפ"י תכנית זו, לא יחולו תכניות לבנייה על גגות: הר/1635, הר/1635/א, הר/מק/1635/ב, הר/1635/ד. במבנים קיימים אשר נבנו לפני כניסת התכנית לתוקף, ניתן לאשר סגירת מרפסות קיימות בהיתר בתחום קווי הבניין, מבלי להכליל את שטחן באחוזי הבניה.

לא תאושר תוספת זכויות בנייה באמצעות הקלות כמותיות. הקלות אלה יהוו סטייה ניכרת.

מספר הדירות בקומה חדשה לא יעלה על מספר הדירות בקומה טיפוסית. קומת התוספת השלישית העליונה אפשר שתבנה כחדרי יציאה לגג ו/או כדירות נפרדות ו/או כשילוב בין השניים ובלבד שמס' הדירות לא יעלה על מחצית מס' הדירות בקומה שמתחתיה.

לא תותר הבלטה של קומות התוספת מקונטור הבניין הקיים, אלא אם יוכח צורך קונסטרוקטיבי.

תותר תוספת של גזוזטראות עפ"י חוק התכנון והבניה.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

בסמכות הועדה המקומית לסרב לתת היתר בניה הכרוך בתוספת זכויות בניה עפ"י תכנית זו, אם מצאה מטעמים מיוחדים הנובעים משיקולים תכנוניים, או אדריכליים נופיים, כושר נשיאה של תשתיות במגרש, כי יש לסרב לבקשה להיתר ובלבד שלא תסרב להיתר לחיזוק מבנה שאין עמו תוספת זכויות בניה. כמו כן, לא יותרו תוספות בניה עפ"י תכנית זו, אלא אם פורסמה הודעה על כך וניתנה לכל בעל עניין הזדמנות להעיר את הערותיו בפני הועדה המקומית. דרכי הפרסום, שמיעת ההערות וההחלטה בבקשה להיתר יעשו בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק התו"ב.

5.2.4 תכנית הר/מק/2302

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 7198 מיום 03/02/2016. התכנית קובעת הוראות לסגירת מרפסות בתחומי קווי בניין, בבניינים משותפים ובקוטגים ולשינוי קו בניין למרפסות קיימות בהיתר. התכנית חלה על בנייני מגורים קיימים שניתן היתר לבנייתם לפני 01/01/1993. מיקומם וגודלם של פתחי המרפסות יהיו במידות כפי שהופיעו בהיתר הבניה המקורי. ככל שקיימת מרפסת מקורה שטרם נסגרה, אופן סגירתה יהיה בתאום ובאישור מהנדס העיר. שטח המרפסות יהיה לפי ההיתר המקורי שניתן לבניין.

5.3 רישוי

בבניין נתנו מספר היתרים. ההיתר המתייחס לנכס הנדון הינו היתר בניה מספר 451 מיום 26/11/1978 לתוספת בניה בקומה א' בבניין מגורים משותף בשטח של 69.32 מ"ר, סה"כ 106.24 מ"ר בקומה א'. שטח המרפסות 19.50 מ"ר.

6. שומות הצדדים

השבחה לפי המבקש	השבחה לפי המשיבה	תכנית
₪ 41,300	₪ 0	הר/1635/א
₪ 0	₪ 248,000	הר/1635/ד
₪ 0 (*)	₪ 142,000	הר/מק/2302

(*) לחילופין 55,400 ₪.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

7. עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה בנקודות השנויות במחלוקת

7.1 השבחה בגין תכנית הר/1635/א ליום 06/03/2000

7.1.1 עמדת המשיבה

- עפ"י הנחיות היועצת המשפטית של הועדה³, תכנית הר/1635/א חלה בבתים צמודי קרקע בלבד ולכן במקרה זה אין לחייב עליה. יחד עם זאת, אם היה מצב בו אותו אדם היה קונה את תתי החלקה בקומת הקרקע ובקומה א', אזי ניתן היה להתייחס לבית כצמוד קרקע ולחייב כאן לפי תכנית הר/1635/א.
- שמאי המשיבה ערך תחשיב השבחה לעליות גג עפ"י תכנית הר/1635/ד ולא ערך תחשיב עפ"י תכנית זו. בדיון שהתקיים נתנה לשמאי המשיבה אפשרות להגיש תחשיב השבחה עבור תכנית זו, אך הוא בחר שלא להגישו.

7.1.2 עמדת המבקש

- משך שנים רבות הועדה סברה כי תכנית הר/1635/א חלה גם בבתים משותפים. כתמיכה לכך הוצגו מספר היתרים לבניה בחלל גג רעפים בבתים משותפים בשנים 2004-2008.
- מדיניות זו השתנתה לאחר שהיועצת המשפטית של הועדה קבעה כי התכנית שבנדון חלה על צמודי קרקע בלבד ובשל כך הוכנה תכנית הר/1635/ד לבניה רוויה, בשנת 2013. לא ברור כיצד ניתן להגיע לפרשנות זו של הועדה כאשר תקנון תכנית הר/1635/א (סעיף 6ב') קובע כי היא חלה גם על בית מגורים אחר (לא צמוד קרקע) ולצורך בניה בחלל הגג נדרשת הסכמת כל בעלי הדירות. מכאן שמדובר בבניין דירות ולא בצמודי קרקע בלבד.
- מאחר שיש לבחון במועד הקובע של כל תכנית האם ניתן לבנות מכוחה, יש לערוך את תחשיב השבחה בגין תכנית הר/1635/א ולא בגין תכנית הר/1635/ד כפי שנערך ע"י שמאי המשיבה.
- הועדה אפשרה בניה בחלל הגג מכוח תכניות הר/1635/א ו- הר/1635/ד, רק כאשר הוצמד שטח הגג לדירת המגורים בקומה העליונה ורק לאחר בקשה לקבלת היתר בניה. בהתאם לכך, הועדה החלה לחייב השבחה במכר בבתים משותפים על תכניות הר/1635/א ו- הר/1635/ד רק לאחר פס"ד ברגר⁴ (לכן גם טרם פורסמו שומות מכריעות המתייחסות לגגות בבניה רוויה). החיוב עפ"י פס"ד ברגר הינו בעייתי, שכן קשה מאוד לשכנע ולקבל את הסכמת הדיירים בבניין, לבנייה בגג.

³ הנחית היועצת המשפטית לא הוצגה ע"י שמאי המשיבה.
⁴ עמ"נ 59261-06-14 הועדה המקומית לת"ב חולון נ' ברגר ואח'.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

- לחילופין, ככל שיוחלט כי יש לחייב השבחה בגין התכנית, יש להביא בחשבון את השיקולים הבאים:

- בתחשיב ההשבחה יש להביא בחשבון פטור לבנייה עד 140 מ"ר, שכן חלפו מעל 4 שנים מיום אישור התכנית.

שמאי המשיבה טען בתגובה כי אין זה בסמכותו לקבוע את הזכאות לפטור, אולם אין לו התנגדות שיבוצע חישוב גם בכפוף לפטור. בדיון שהתקיים נתנה לשמאי המשיבה אפשרות להגיש תחשיב השבחה כולל התייחסות לפטור, אך הוא בחר שלא להגישו.

- קיים מיעוט עסקאות השוואה לנכסים דומים בסביבת הנכס הנדון. הסביבה מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע, כאשר שכונת נוף ים מהווה שכונה נחותה מהרצליה פיתוח ומחלקי השכונה הצמודים להרצליה פיתוח.

- השווי הראוי הינו 4,100 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על ניתוח עסקה מיום 13/03/2000 למכירת דירה (גוש 6669, חלקה 611, תת חלקה 2).

- תחשיב ההשבחה:

שטח עיקרי לבניה בקומה עפ"י היתר	106.20 מ"ר
שטח לניצול בחלל הגג (60%)	63.72 מ"ר
סה"כ	169.92 מ"ר
בניכוי פטור עד 140 מ"ר	29.92 מ"ר
מקדם שווי לעליית גג	0.75
שווי מ"ר מבונה	4,100 ₪
השבחה גולמית	92,000 ₪
בניכוי עלויות התאמה בגין יתרת שטח לאחר פטור (*)	59,000 ₪
מקדם הפחתה בגין מבנה הזכויות	0.70
השבחה	41,300 ₪

(*) 33,000 ₪ - הריסת הגג ובנייתו מחדש, כולל בניית תקרת בטון לדירה הקיימת.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

7.1.3 הכרעה

תחולת תכנית הר/1635/א על בניה רוויה

- שמאי המשיבה טען כי תכנית הר/1635/א חלה רק על צמודי קרקע ולכן לא חלה על הנכס הנדון, עליו חלה תכנית הר/1635/ד. טענה זו התבססה על הנחיות היועצת המשפטית של הועדה המקומית.
 - שמאי המשיבה לא הציג את חוות הדעת של היועצת המשפטית ולכן אין באפשרותה להביאה בחשבון.
- בחנתי את הוראות תכנית הר/1635/א ולא מצאתי כי אינה חלה על בניה רוויה. בסעיף 6א' בתכנית נקבעו הוראות ספציפיות לבניה צמודת קרקע וסעיף 6ב' עוסק ב"בית מגורים אחר". מכאן ניתן להבין כי סעיף 6ב' עוסק בכל בניה למגורים שאינה צמודת קרקע וממילא קיימת הבחנה רק בין שני סוגי בניה למגורים – צמודת קרקע ורוויה. מכאן שהמינוח "בית מגורים אחר" מתייחס לבניה רוויה. כמו כן סעיף 6ב' קובע כי לצורך בניה בחלל הגג נדרשת הסכמת כל בעלי הקרקע, ומכאן שמדובר בבנין דירות ולא בצמודי קרקע בלבד.
- יתרה מכך, נראה כי הועדה המקומית עצמה ראתה בתכנית הר/1635/א כחלה גם על בניה רוויה, כמפורט:
- שמאית המבקש הציגה מספר היתרי בניה שנתנו לעלויות גג בבניה רוויה (רובן בסמוך לנכס הנדון), בטרם אישורה של תכנית הר/1635/ד.
 - שומה מכרעת של שושי שרביט שפירא (גו"ח 6521/104 תת חלקה 9) העוסקת בדירה בבניה רוויה שנמכרה לאחר אישורה של תכנית הר/1635/ד ולמרות זאת החיוב הינו בגין תכנית הר/1635/א.
- לאור האמור לעיל, חיוב עליית הגג בנכס הנדון חל בגין אישורה של תכנית הר/1635/א ולא בגין אישורה של תכנית הר/1635/ד.

שטח עליית הגג

בהתאם לתכנית שבנדון, שטח עליית הגג הוא 60% משטח קומה א'. במסגרת ההתאמות הנדרשות, ניתן להשלים את תקרת הדירה גם מעל שטח המרפסות ולכן שטח עליית הגג יחושב משטח הדירה כולל המרפסות. הצדדים חייבו על תוספת זו לשטח עליית הגג, במסגרת תחשיב ההשבחה לתכנית סגירת המרפסות (הר/מק/2302), למרות שיש לחייבה בתכנית זו.

שמאי המשיבה מדד בתשריט שטח מרפסות של 24 מ"ר, אולם יש להביא בחשבון את שטח המרפסות בהתאם לרשום בהיתר - 19.50 מ"ר.

שמאית המבקש הביאה בחשבון הפחתה לשוליות של 10% עבור שטח עליית הגג שנוצר בגין המרפסות. אני מקבל את הטענה כי יש להביא בחשבון

עמוד 9 מתוך 17

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

הפחתה לשוליות עבור חלק משטח עליית הגג, לאור העובדה כי מדובר בשטח של כ- 75 מ"ר (כולל השטח שנוצר בגין המרפסות) וזאת מעבר לדירה ששטחה כבר כ- 126 מ"ר (כולל מרפסות) בקומה התחתונה. הובאה בחשבון הפחתה לשוליות של 20% לשטח עליית גג שמעבר ל- 50 מ"ר.

עלויות התאמה

- הצדדים מסכימים כי מימוש בניה בעליית הגג מחייב עלויות התאמה. שמאית המבקש ציינה כי עלות ההתאמה הינה 33,000 ₪ והיא נובעת מהצורך לפרק את גג המבנה ולבנותו מחדש, כולל יציקת תקרת בטון לדירה הקיימת. שמאי המשיבה לא הציג תחשיב למועד הקובע של תכנית זו. בתחשיבו לתכנית הר/1635/ד, הביא בחשבון מקדם עלויות התאמה 0.65 המשקף עלות התאמה בסך 178,080 ₪⁵ למועד הקובע בשנת 2013. לאחר התאמת סכום זה למועד הקובע של תכנית הר/1635/א, עפ"י מדד מחירי תשומות הבניה, מתקבלת עלות התאמה של 113,073 ₪. בהתחשב בעלויות הבניה במועד הקובע, אני מקבל את עלות ההתאמה שנקבעה בשומת המבקש כסבירה.

דחיה

- שמאית המבקש מביאה בחשבון הפחתה של 30% בגין "מבנה הזכויות" ואילו שמאי המשיבה אינו מביא בחשבון הפחתה זו בתחשיב ההשבחה לעליית הגג שהוא עורך בגין הר/1635/ד.

- בהתאם לפס"ד **עמ"נ 14-06-59261 ועדה מקומית חולון נ' ברגר ואח'**, בעל הדירה העליונה הוא היחיד שיכול לנצל את זכויות הבניה של עליית הגג ולכן הוא ישלם את היטל ההשבחה לוועדה המקומית. יחד עם זאת, במקרה בו שטח הגג מהווה רכוש משותף, כמו במקרה שלנו, פס"ד אינו מונע את האפשרות להביא בחשבון את הדחיה הנובעת מהצורך בקבלת הסכמת השכנים, בעת שבעל הדירה העליונה ירצה לממש את הבניה בגג. לאור זאת, אני מקבל את עמדת שמאית המבקש כי יש להביא בחשבון דחיה למימוש הזכויות בעליית הגג, עד לקבלת הסכמת השכנים. הובאה בחשבון דחיה של 5 שנים בשיעור היוון של 7%, המגלם את הסיכון באי קבלת אישור מהשכנים.

⁵ 178,080 ₪ = 63.6 מ"ר X (1 - 0.65) X 8,000 ₪.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

ערכי שווי

- שמאית המבקש טענה לשווי של 4,100 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על ניתוח עסקה בגו"ח 6669/611 מיום 13/03/2000. שמאי המשיבה לא הציג תחשיב השבחה לתכנית הר/1635/א ואף לא טען לערכי שווי למועד הקובע של תכנית זו.
- ניתחתי באופן שונה את העסקה שהציגה שמאית המבקש וכן עסקה בגו"ח 6670/245 מיום 08/08/2000 והתקבל שווי של 3,500 ₪ למ"ר מבונה. בשומה מכרעת של שושי שרביט שפירא בגו"ח 6521/104 (מחוץ לשכונה הנדונה) נקבע שווי של 2,400 ₪ למ"ר מבונה בעליית הגג, כמוסכם על שני הצדדים שם. עפ"י מקדם שווי לעליית גג בשיעור 0.75, מתקבל שווי של 3,200 ₪ למ"ר מבונה.
- לאור הנתונים שלעיל, הובא בחשבון שווי של 3,500 ₪ למ"ר מבונה.

תחשיב השבחה

בהתאם לבקשת שמאית המבקש והסכמת שמאי המשיבה, מוצג תחשיב ההשבחה עם ובלי פטור לפי סעיף 19(ג).

השבחה לתכנית הר/1635/א ליום 06/03/2000				
ללא פטור לפי סעיף 19(ג)				
מצב קודם				
שטח אקו'	מקדם שוליות	מקדם אקו'	שטח	
106.24 מ"ר	1.00	1.00	106.24 מ"ר	שטח עיקרי לבניה בקומה עפ"י היתר
15.60 מ"ר	1.00	0.80	19.50 מ"ר	שטח מרפסות עפ"י ההיתר
121.84 מ"ר			125.74 מ"ר	סה"כ שטח קומה א'
3,500 ₪				שווי מ"ר מבונה
426,440 ₪				שווי מצב קודם
מצב חדש				
שטח אקו'	מקדם שוליות	מקדם אקו'	שטח	
106.24 מ"ר	1.00	1.00	106.24 מ"ר	שטח עיקרי לבניה בקומה עפ"י היתר
15.60 מ"ר	1.00	0.80	19.50 מ"ר	שטח מרפסות עפ"י ההיתר
121.84 מ"ר				סה"כ שטח קומה א'
37.50 מ"ר	1.00	0.75	50.00 מ"ר	שטח עליית עד 50 מ"ר
15.27 מ"ר	0.80	0.75	25.44 מ"ר	שטח עליית מעל 50 מ"ר
174.61 מ"ר				סה"כ שטח אקו' בקומה א' + עליית הגג
3,500 ₪				שווי מ"ר מבונה
611,122 ₪				שווי מצב חדש גולמי
33,000 ₪-				עלויות התאמה
578,122 ₪				שווי חדש בניכוי עלויות התאמה
151,682 ₪				השבחה גולמית
0.71				דחיה למושע והסכמת שכנים
108,147 ₪				השבחה

עמוד 11 מתוך 17

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

השבחה לתכנית הר/1635/א ליום 06/03/2000				
בקפוף לפטור לפי סעיף 19(ג)				
מצב קודם				
שטח אקו'	מקדם שוליות	מקדם אקו'	שטח	
106.24 מ"ר	1.00	1.00	106.24 מ"ר	שטח עיקרי לבניה בקומה עפ"י היתר
15.60 מ"ר	1.00	0.80	19.50 מ"ר	שטח מרפסות עפ"י היתר
121.84 מ"ר			125.74 מ"ר	סה"כ שטח קומה א'
			3,500 ₪	שווי מ"ר מבונה
			426,440 ₪	שווי מצב קודם
מצב חדש				
שטח אקו'	מקדם שוליות	מקדם אקו'	שטח	
106.24 מ"ר	1.00	1.00	106.24 מ"ר	שטח עיקרי לבניה בקומה עפ"י היתר
15.60 מ"ר	1.00	0.80	19.50 מ"ר	שטח מרפסות עפ"י היתר
121.84 מ"ר			125.74 מ"ר	סה"כ שטח קומה א' (*)
10.70 מ"ר	1.00	0.75	14.26 מ"ר	שטח עליית גג - השלמה ל- 140 מ"ר
שטחים מעל 140 מ"ר				
26.81 מ"ר	1.00	0.75	35.74 מ"ר	שטח עליית עד 50 מ"ר
15.27 מ"ר	0.80	0.75	25.44 מ"ר	שטח עליית מעל 50 מ"ר
42.07 מ"ר			61.18 מ"ר	סה"כ שטח לחיוב
			3,500 ₪	שווי מ"ר מבונה
			147,250 ₪	השבחה מעבר לפטור
			26,763 ₪-	עלויות התאמה המיוחסות לשטח שאינו פטור (**)
			120,487 ₪	השבחה מעבר לפטור, בניכוי עלויות התאמה
			0.71	דחיה למושע והסכמת שכנים
			85,906 ₪	השבחה

(*) בחישוב השטח הפטור (140 מ"ר) נלקח בחשבון גם שטח המרפסות אשר לא נלקח בחשבון ע"י שמאית המבקש.

$$(**) 26,763 \text{ מ"ר} = (61.18 \text{ מ"ר} + 14.26 \text{ מ"ר}) / 61.18 \text{ מ"ר} * 33,000 \text{ ₪}$$

7.2 השבחה בגין תכנית הר/1635/ד ליום 01/02/2013

7.2.1 עמדת המשיבה

- השווי הראוי הינו 8,000 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על ניתוח עסקאות מכר מאתר רשות המיסים, בשנים 2011 עד 2013.
- תחשיב ההשבחה:

106.00 מ"ר	שטח בנוי בקומה עליונה (ללא מרפסות)
63.60	שטח לניצול בעליית הגג (60%)
0.75	מקדם שווי לעליית גג
0.65	מקדם התאמה לבינוי קיים
8,000 ₪	שווי מ"ר מבונה
248,000 ₪	השבחה (במעוגל)

7.2.2 עמדת המבקש

אין לחייב השבחה בנכס בגין תכנית זו כאמור בסעיף 7.1.2 לעיל.

7.2.3 הכרעה

תכנית הר/1635/ד לא הוסיפה זכויות מעבר לזכויות שנתנו בתכנית הר/1635/א ולכן איננה משביחה.

עמוד 12 מתוך 17

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

7.3 השבחה בגין תכנית הר/מק/2302 ליום 18/02/2016

7.3.1 עמדת המשיבה

- התכנית קובעת אפשרות לסגירת מרפסות ובמקביל קובעת (סעיף 2.2(5)) כי לא תאושר תוספת זכויות בניה באמצעות הקלות כמותיות ואלה יהיו סטייה ניכרת. דהיינו התכנית עיגנה בתוכה תוספת זכויות בניה עיקריות ואת האפשרות להכשיר את המרפסות ולהפוך אותן לשטח עיקרי, כחלק בלתי נפרד מחלל המגורים, מבלי להזדקק עוד להליך של הקלה. המרפסות נבנו בפועל בסיווג מרפסות וללא שינוי סיווגם לא ניתן היה לעשות בשטחן שימוש עיקרי עפ"י החוק.
- הובאו בחשבון מרפסות בשטח 24 מ"ר, עפ"י מדידה מתוך תשריט ההיתר.
- הובא בחשבון מקדם השבחה לסגירת המרפסות (לאחר עלויות התאמה) בשיעור 30%, בהתבסס על שומה מכרעת של נורית גרבי (גו"ח 6532/230).⁶
- השווי הראוי הינו 10,000 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על עסקה בנכס הנדון בשנת 2017 ועסקאות בסביבה בשנים 2015-2017, לאחר התאמה לזמן ומיקום.
- תחשיב השבחה:

שטח בנוי בהיתר - כולל מרפסות	130.00 מ"ר	
שטח בנוי בהיתר - ללא מרפסות	106.00 מ"ר	
הפרש לחיוב	24.00 מ"ר	
תוספת שווי בהתחשב בסוג המרפסת ועלויות התאמה	30%	
שטח אקו'	7.20 מ"ר	
תוספת שטח בעליית הגג עקב תוספת השטח (*)	7.00 מ"ר	
סה"כ תוספת שטח אקו'	14.20 מ"ר	
שווי מ"ר מבונה	10,000 ₪	
השבחה	142,000 ₪	

(*) 7.0 מ"ר = 0.65 (התאמה לבינוי קיים) X 0.75 (מקדם שווי) X 0.6 (מקדם ניצול בחלל הגג) X 24.0 מ"ר (תוספת שטח).

בדיון שהתקיים שמאי המשיבה ציין כי ניתן לחייב את ההשבחה בגין תוספת שטח עליית הגג מעל מרפסת הגג, כבר בתכנית הר/1635/ד במקום בתכנית זז.

⁶ קבעה על הצד הזהיר מקדם שווי למרפסות במצב קודם 70% (דהיינו מקדם השבחה 30%).

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

7.3.2 עמדת המבקש

- לא חלה כל השבחה, מהטעמים הבאים:

- מהות השימוש במרפסות לא השתנתה בעקבות אישור התכנית, שכן ניתן לעשות את אותו השימוש לפני אישור תכנית הר/מק/2302 ולאחריו. מדובר בשינוי סיווג השטחים בהיתר הבנייה בלבד ולא בשינוי במהות השימוש.
 - בפס"ד בית המשפט המחוזי **עת/תא 2806/06 מנהל מקרקעי ישראל נ' ברזילי אלכס ואח'**, נקבע כי שווי מרפסות מקורות זהה לשווי השטח העיקרי. במקרה של פסק הדין דובר על נוהג ועדה לאשר תוספת מרפסות מקורות ואילו במקרה הנדון, האפשרות לבנות מרפסת מקורה ניתנה במסגרת תכנית בניין עיר הר/253/א ואף ניתן לגביהן היתר בניה כדין.
 - שומות מכרעות אשר קבעו כי אין השבחה בגין הכשרת מרפסות מקורות כשטח עיקרי, כמפורט: ניקי פרימו (גו"ח 6159/654), שושי שרביט (גו"ח 6536/516), אמנון מזרי (גו"ח 6536/515), אייל יצחקי (גו"ח 6529/166), נורית גרבי (גו"ח 6530/142).
 - בהתאם לתקנות להיתר עבודה מצומצמת (ק.ת. 2326), סגירת מרפסות בתריסים מהווה עבודה מצומצמת משנת 1968 (לאחר מועד היתר הבנייה בנכס). תקנה זו אפשרה סגירת מרפסות בכל רחבי מדינת ישראל והכללתן בתוך השטחים העיקריים של הדירה. לסגירת המרפסות היתה השפעה על שווי השוק של אותן דירות, אשר נתנה ערך זהה לשטחי המרפסות ולשטחים העיקריים.
- לחילופין, ככל שלא תתקבל הטענה להעדר השבחה, יש להביא בחשבון את השיקולים הבאים:
- עפ"י הוראות התכנית (סעיף 4.1.2ב(5)), שטח המרפסות יהיה לפי ההיתר המקורי שניתן לבניין. בהתאם לכך, יש לחייב על שטח מרפסות של 19.5 מ"ר בלבד, לפי הרשום בהיתר ולא להסתמך על מדידה בתשריט ההיתר.
 - בהתאם לפסיקות שמאים מכריעים, המקדם הראוי למרפסות סגורות ומקורות הינו כמפורט:

שמאי מכירע	גו"ח	מקדם מרפסות מקורות וסגורות
דורית פריאל	6532/159	0.90
אריה אריאל	6539/125	0.85
משה נדם	6528/88	0.85
ארז כהן	6538/519	0.90

עמוד 14 מתוך 17

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

מאחר ומדובר במיסוי מקרקעין, מן הצדק כי תשמר אחידות באופן החיוב בין הנישומים והחיוב יהיה על הבסיס הנמוך של רכיב השבחה. בהתאם לכך, הובא בחשבון מקדם השבחה לסגירת המרפסות בשיעור 0.10.

- אין להביא בחשבון תוספת שטח בעליית הגג בגין שטח המרפסות, שכן הבינוי כיום אינו מאפשר ניצול של שטח זה (שטח המרפסות נמוך מתקרת הגג הרגילה). במידה ויוחלט לחייב בגין שטח זה יש להביא בחשבון הוצאות התאמה גבוהות יותר (יציקת תקרה חדשה).
- השווי הראוי הינו 8,000 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על שומות מכריעות⁷.
- תחשיב ההשבחה:

שטח מרפסת	19.50 מ"ר	
מקדם השבחה	0.10	
שטח אקו'	1.95 מ"ר	
תוספת שטח בחלל גג רעפים	11.70 מ"ר	
מקדם שוי בחלל הגג	0.75	
מקדם שוליות	0.90	
שטח אקו'	7.90 מ"ר	
סה"כ תוספת שטח אקו'	9.85 מ"ר	
שווי מ"ר מבונה	8,000 ₪	
השבחה גולמית	78,780 ₪	
הוצאות התאמה (*)	23,400 ₪-	
השבחה (במעוגל)	55,400 ₪	

(*) לפי 2,000 ₪ למ"ר יציקת תקרה חדשה.

7.3.3 הכרעה

מהות ההשבחה ומקדם ההשבחה

- שמאי המשיבה טוען כי התכנית משביחה את המרפסות בנכס הנדון בשיעור 30%, באפשרה לסגור אותן ולהפכן לשטח עיקרי. שמאית המבקש לעומת זאת טוענת כי התכנית לא משביחה כלל, לאור פסיקת בית המשפט המחוזי ופסיקות שמאים מכריעים ולאור האפשרות לסגירת המרפסות גם במצב קודם, בהתאם לתקנות להיתר עבודה מצומצמת. לחילופין, שמאית המבקש טוענת כי יש להביא בחשבון השבחה לשטח המרפסות בשיעור 10% בלבד.

⁷ ניקי פרימו (גו"ח 6528/12), שושי שרביט (גו"ח 6533/96), אריה אריאל (גו"ח 6539/125), בצלאל קציר (גו"ח 6530/259), משה נדם (גו"ח 6536/728, 6537/297), הח"מ (גו"ח 6529/163).

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

- איני מקבל את טענת שמאית המבקש כי ניתן היה לסגור את המרפסות באופן חוקי ללא אישורה של תכנית הר/מק/2302. בתקנות התו"ב (היתר לעבודה מצומצמת) הוגדרה "סגירת מרפסת בתריסים" כאחת העבודות המוגדרות כ"עבודה מצומצמת". תקנה זו קובעת את אופן הגשת הבקשה להיתר לסגירת מרפסת, אולם אינה מקנה את הזכות לכך.
- איני מקבל גם את טענת שמאי המשיבה כי תכנית הר/מק/2302 הופכת את שטח המרפסות לשטח עיקרי. בחנתי את תכנית הר/מק/2302 ולא מצאתי ביסוס לטענת שמאי המשיבה. יתרה מכך, התכנית קובעת במפורש כי פתחי המרפסות ושטחן יישארו במידות כפי שהופיעו בהיתר הבניה המקורי. בקביעת שווי המרפסות במצב חדש יש לקחת בחשבון כי התכנית התירה סגירת מרפסות, אולם לא הפכה אותן לשטח עיקרי. בהתאם לכך, שטח המרפסות שנסגרו הובא בחשבון במקדם שווי 0.90.
- בקביעת שווי המרפסות במצב קודם, יש לקחת בחשבון כי מדובר במרפסות מקורות וסגורות משלושה כיוונים, אשר רובן נסגרו בתריסים לפני שנים רבות וכפי הנראה הועדה המקומית לא נקטה בשום הליך בעניין זה, כמו בבניינים רבים אחרים בעיר. אין ספק כי קונה פוטנציאלי היה לוקח בחשבון גורם זה ומעריך את השווי בהתאם. השפעה זו על השווי אפשרית במקרים רבים, בסמוך לפני אישורה של כל תכנית, אולם בחישוב היטל ההשבחה יש להתעלם מעליית שווי שנוצרה כתוצאה מאישורה הצפוי של התכנית המשביחה או משימוש שנעשה ללא היתר ואשר השפיע על השווי. לפיכך, הובא בחשבון כי מקדם השווי למרפסות במצב קודם הינו 0.80.

שטח המרפסות

הצדדים חלוקים לגבי שטח המרפסות שיש להביא בחשבון. שמאי המשיבה מביא בחשבון שטח מרפסות של 24 מ"ר עפ"י מדידה בתשריט, אולם כפי שכבר הכרעתי בנושא (ראו סעיף 7.1.3 לעיל) יש להביא בחשבון את שטח המרפסות בהתאם לרשום בהיתר - 19.50 מ"ר.

השבחה בגין הרחבת עליית הגג

- הצדדים מביאים בחשבון השבחה גם עבור הרחבת שטח עליית בגג, בגין שטח המרפסות שנסגרו.
- אין לחייב את הרחבת עליית הגג בגין תכנית הר/מק/2302, שכן תכנית זו אפשרה סגירת מרפסות בלבד ולא יצרה כל שינוי בגודל התקרה.
- הרחבת עליית הגג בגין שטח המרפסות חויבה כבר בתכנית הר/מק/1635/א (ראו הכרעתי בסעיף 7.1.3 לעיל).

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

ערכי שווי

- שמאי המשיבה טוען כי השווי הראוי הינו 10,000 ₪ למ"ר מבונה ואילו שמאית המבקש טוענת כי השווי הראוי הינו 8,000 ₪ למ"ר מבונה.
- בהתאם לניתוח עסקאות בסביבה בסמוך למועד הקובע ובעיקר העסקה בנכס הנדון מיום 03/04/2017, אני מקבל את השווי הנטען ע"י שמאי המשיבה כסביר.

תחשיב ההשבחה

השבחה לתכנית הר/מק/2302 ליום 18/02/2016	
שטח מרפסות	19.50 מ"ר
מקדם השבחה	0.10
שווי מ"ר מבונה	10,000 ₪
השבחה	19,500 ₪

8. שומה

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישורן של התכניות המפורטות להלן, ומימוש בדרך של מכר, היא כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
הר/1635/א	06/03/2000	108,147 ₪	54,074 ₪
הר/1635/ד	01/02/2013	0 ₪	0 ₪
הר/מק/2302	18/02/2016	19,500 ₪	9,750 ₪

היטל ההשבחה יוצמד כקובע בחוק מהמועדים הקובעים, ובתקופה בה התנהל ההליך לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ההשבחה לתכנית הר/1635/א בכפוף לקבלת פטור עפ"י סעיף 19(ג) לתוספת השלישית היא 85,906 ₪ והיטל ההשבחה הוא 42,953 ₪.

ובאתי על החתום,

ארז כהן
שמאי מכריע