אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אמנון נזרי, מהנדס בנין ושמאי מקרקעין
אלכס שנברגר, כלכלן ובוגר מינהל עסקים
עידו כהן, כלכלן ובוגר מינהל עסקים
לירון קרן, בוגר מינהל עסקים ושיווק

תאריך: **11.11.2014**
מספר תיק: **156-2014**
מספרנו: **514715.3**

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6021, חלקה 285, תת-חלקה 5
רחוב חנקין 102, חולון

אמנון נזרי בע"מ, דרך אבא הלל סילבר 12, רמת-גן 5250606 (מגדל חוגי קומה 7)
טל. 074-7191000 פקס. 074-7191001 דוא"ל: amnon@nizry.com

תאריך: **11.11.2014**
מספר תיק: **156-2014**
מספרנו: **514715.3**

לכבוד:

ה"ה אורית ויורם אבישר
(המבקשים)
ע"י מר דניאל הראל, שמאי מקרקעין

הועדה המקומית לתו"ב חולון
(המשיבה)
ע"י גב' רחל פרנקו, שמאית מקרקעין

ג.א.נ.,

ג.א.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6021, חלקה 285, תת-חלקה 5
רחוב חנקין 102, חולון

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מונתי כשמאי מכריע לענין ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון עקב אישור תיקון מס' 23 לתכנית מתאר חולון ח/1.

מימוש הזכויות הינו בדרך של העברת זכויות.

הוצגו בפני שומות הצדדים:
חוות דעתה של גב' רחל פרנקו, שמאית מקרקעין מטעם הועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון (המשיבה), מיום 25.11.2013.
חוות דעתו של מר דניאל הראל, שמאי מקרקעין מטעם בעלי הזכויות במקרקעין (המבקשים), מיום 27.05.2014.

בתאריך 6.07.2014 נערך דיון בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים והח"מ.

שמאי הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

שמאי הצדדים קיבלו את פרוטוקול הישיבה וקיבלו אפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

לצורך מתן חוות הדעת ביקרתי בנכס ובסביבתו.

וזאת חוות דעתי:

1. **<u>מטרת ההערכה</u>**
הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב אישור תיקון מס' 23 לתכנית מתאר חולון ח/1.

2. **<u>תאריך ביקור בנכס</u>**
ביקרתי בנכס ובסביבתו בתאריך 15.08.2014.

3. **<u>המועדים הקובעים להערכה</u>**
מועד תחילת תיקון מס' 23 לתכנית מתאר חולון ח/1 - 10.07.2008.

4. **<u>פרטי הנכס</u>**

מהות הנכס:	דירה בקומת קרקע בבניה רוויה טורית
גוש:	6021
חלקה:	285
תת-חלקה:	5
שטח חלקה רשום[1]:	1,390 מ"ר
שטח תת-חלקה רשום:	39.83 מ"ר (שטח בנוי)
החלק ברכוש המשותף:	1/16
מס' חלקות משנה:	17 (כולל חלקת הרכוש המשותף).
כתובת הנכס:	רחוב חנקין 102, חולון.

[1] עפ"י נסח רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 23.01.2014.

5. **<u>תאור הסביבה והנכס</u>**

5.1 הבנין בו נמצאת הדירה שבנדון ממוקם בעברו המערבי של רחוב חנקין ובעברו המזרחי של רחוב דגניה, סמוך מדרום לרחוב ההסתדרות, בחולון.
רחוב חנקין מהווה ציר תנועה מרכזי בסביבת הנכס, סלול באספלט עם מדרכות מרוצפות באבנים משתלבות ותאורת רחוב.
רחוב דגניה הינו רחוב פנימי סלול באספלט עם מדרכות מרוצפות באבנים משתלבות או סלולות באספלט ותאורת רחוב.

5.2 סביבת הנכס מאופיינת בבנייני מגורים ותיקים בני 2 קומות בבניה טורית.

5.3 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים, מדרכות מרוצפות, תאורת רחוב, תשתיות חשמל, מים, ביוב וכיו"ב.

5.4 חלקה 285 בגוש 6021 הינה בעלת צורת מלבן עם חזית מערבית הפונה לרחוב חנקין באורך של כ-24 מ', חזית מזרחית הפונה לרחוב דגניה באורך של כ-24 מ' ושטח רשום של 1,390 מ"ר.

5.5 על החלקה בנין מגורים ותיק דו-קומתי הבנוי שלד בטון, קירות חוץ מחופים טיח וגג משופע מרעפים.
בבנין 4 כניסות, בכל כניסה 2 דירות בקומת קרקע ו-2 דירות בקומה א'.
סה"כ בבנין 16 דירות.
חלק מהדירות בבנין הורחבו במהלך השנים ולשתי דירות עליונות נתווספה בניה על הגג.
לכל הדירות בקומת הקרקע הוצמדה בפועל החצר החזיתית (לחלקן גם החצר העורפית).

5.6 הנכס שבנדון מהווה דירת מגורים בקומת הקרקע בבנין.

6. <u>מצב תכנוני</u>

6.1 <u>מצב קודם</u>

6.1.1 **תכנית מתאר מס' ח/387,** אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3543 מיום 15.03.1988.

התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מס' ח/5 ומסווגת את החלקה שבנדון באזור מגורים מיוחד. בחלקה שבנדון הותרה הרחבת הדירות הקיימות, כדלקמן:

שטח חלקה 285:	1,390 מ"ר
שטח בניה מירבי:	36% משטח המגרש
מספר קומות:	2 קומות
שטח קומה:	532 מ"ר
שטח דירה בממוצע:	66.5 מ"ר

6.1.2 **תיקון מס' 4 לתכנית המתאר לחולון ח/1,** אשר פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2829 מיום 24.06.1982.

התכנית קובעת, בין היתר, את ההוראות הבאות:
- לא תותר הקמת בנין למגורים, אלא אם יבנה הבנין מעל קומת עמודים מפולשת בכל האזורים.
- התכנית מתירה בכל דירה עליונה או בדירת קוטג' יציאה אחת לגג והקמת מבנה בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר ברוטו. גובהו החיצוני מעל מפלס הגג כולל התקרה לא יעלה על 2.4 מ'. לא תותר פתיחת פתחים במבנה חדר היציאה לגג פרט לדלת יציאה לגג.
- שטח הגג יחולק כדלקמן: שטח של 30% לפחות משטחו הכללי של הגג יהיה מיועד לשירותים משותפים של כל דיירי הבית. יתרת השטח של הגג תחולק במספר היציאות לגג ויוצמד לדירות של הקומה העליונה של הבית.
- שטח חדרי המדרגות בקומות מגורים יכלל באחוזי הבניה של המגרש. אם שטחו של חדר המדרגות (נטו) במפלס הקומות עולה על 12 מ"ר יכלל רק 12 מ"ר.

6.1.3 **תיקון מס' 4/ד' לתכנית המתאר לחולון ח/1,** אשר פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3358 מיום 15.07.1986.

התכנית קובעת הוראות כדלקמן:
- הועדה המקומית תהיה רשאית ליתן היתר לבניית חדרי יציאה לגג מתוך דירות עליונות בשטח מירבי שלא יעלה על 23 מ"ר ברוטו לכל דירה עליונה.
- לא תותר הקמת חדר יציאה לגג בקומה ששטחה פחות מ-95% משטח קומה טיפוסית.

- בניית חדרי יציאה לגג תותר על הגג של הדירות העליונות בשטח הגג הצמוד לאותה דירה בתנאי שלמבקשים זכות בלעדית לשימוש בשטח הגג שמעל דירתם.
- הכניסה לכל אחד מחדרי היציאה לגג תהיה באמצעות מדרגות בתוך הדירות אליהן מוצמד שטח הגג עליו יבנו היציאות, ולא מחדר המדרגות המשותף של הבית.
- סה"כ השטח המבונה, כולל מתקנים נוספים על הגג, לא יעלה על 40% משטח הגג.
- בכל דירה אשר מעל תקרתה גג רעפים תותר יציאה לחלל גג הרעפים ובלבד שרום גג הרעפים לא יעלה על 5.5 מ' מדוד מרצפת המפלס שמתחת למפלס חדר היציאה לגג[2].
- בניית חדרי יציאה לגג תותר על הגג של הדירות העליונות בשטח הגג הצמוד לאותה דירה בתנאי שלמבקש זכות בלעדית לשמוש בשטח הגג שמעל דירתו כרשום בספרי האחוזה בתנאי מילוי דרישות חוזיות לגבי החתימות הדרושות לקבלת היתר בניה.
- השטח הכולל של הרכוש המשותף לא יוקטן מ-30% משטח הגג כולו, כולל גגות חדרי יציאה לגג וגגות חדרים נוספים על הגג.

6.1.4 **תיקון מס' 8 לתכנית המתאר לחולון ח/1,** אשר פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3683 מיום 30.07.1989.

באזורי מגורים ב', ב/1, ג', ג/1, ג/2, ד' ומיוחד - מותר יהיה לבנות בקומת המרתף בנוסף למקלט או חניה תת-קרקעית, מחסנים לפי סעיף (1) או (2) כדלקמן:

1. מחסנים נפרדים כמספר הדירות בבנין, כל מחסן בגודל עד 6 מ"ר. מבקש היתר הבניה יהיה חייב להצמיד כל מחסן לדירה עם רישום הבית כבית משותף וזאת כתנאי בהיתר הבניה.
2. מרתף משותף לדיירי הבית בגודל של מכפלת מספר הדירות ב-6 מ"ר לדירה, לפעילויות תרבות וספורט לשימוש דיירי הבית בלבד. רישום השטח כשטח משותף יהיה תנאי בהיתר הבניה.

בבניינים בני קומה אחת, בקוטג' ובדירות גג (בניה חלקית-פנטהאוז) מותר יהיה להקים פרגולה בתנאים הבאים בלבד:

1. פרגולה - קונסטרוקציה קלה מעץ פתוחה כלפי השמים וללא דפנות (למעט קיר הבנין).
2. בתקרת הפרגולה יהיה היחס בין השטח המכוסה במוטות או לוחות צרים לבין החללים הפתוחים בין המוטות או הלוחות לפחות 1:3.

[2] הוראה זו בתכנית מהווה את סעיף 7.8 שכותרתו, כשל כותרת סעיף 7.9, ככל הנראה בשל טעות סופר, "דודי שמש ומערכות סולריות מעל גגות רעפים".

3. עומק הפרגולה לא יעלה על 2 מ׳. שטחה של הפרגולה לא יעלה על 10 מ״ר.
4. בניית הפרגולה תותר רק בגבולות קווי הבנין ובתנאי שבכל מקרה לא יפחת ממרחק 1 מ׳ ממעקה הגג.
5. לא יורשה כיסוי כלשהו על הפרגולה או בדפנות למעט צמחיה מטפסת.

6.1.5 **תיקון מס׳ 10/א׳ לתכנית המתאר לחולון ח/1,** אשר פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס׳ 4252 מיום 13.10.1994.

בהתאם להוראות התכנית תותר הקמת פרגולות בצמוד לחדרי יציאה לגג, על גגות מבני מגורים, בשטח 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לדירה שעליה בנוי חדר היציאה לגג ולא יותר מ-23 מ״ר.

6.1.6 **תיקון מס׳ 15 לתכנית המתאר המקומית ח/1,** אשר פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס׳ 4644 מיום 17.05.1998.

תותר בניית קומות מרתף עד לגבולות המגרש (קו בנין ״0״) בתנאים המפורטים בתיקון. בבתים צמודי קרקע שטח קומת המרתף יהיה עפ״י השטח המותר לבניה בקומת הקרקע בתכנית החלה על המקום ובלבד שלא יעלה על מיתווה הקומה שמעל קומת המרתף.
בבתים צמודי קרקע תותר הקמת קומת מרתף אחת.
הועדה המקומית רשאית להתיר קומות מרתף נוספות אם מצאה לנכון, לצרכי חניה בלבד.

גובה קומת מרתף עליונה לא יעלה על 3.5 מ׳.
גובה קומת מרתף תחתונה לא יעלה על 3 מ׳.

השימושים המותרים במרתף הינם שימושים לשטחי שירות בלבד. ניתן יהיה לבנות שטחים לאחסנה בבתים משותפים בשטח מירבי של 10 מ״ר ליח״ד.

בבתים צמודי קרקע כאשר ינתן היתר למרתף לא תורשה הקמת נספח, למעט מבנה המיועד לחניית כלי רכב (סככה).

6.2 מצב חדש

תיקון מס' 23 לתכנית המתאר ח/1, אשר פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5824 מיום 26.06.2008.

התכנית קובעת הוראות לבניה במפלס הגג כדלקמן:

טיפוס הבניה (גג שטוח או עליית גג) יקבע עפ"י ההשתלבות עם הסביבה הקיימת ובאישור מהנדס העיר.

בגגות שטוחים - תותר בניית חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר ליח"ד. גובה מירבי של חדר היציאה לגג הינו 2.7 מ'.

בעליות גג - תותר בניה עפ"י השטח הנוצר במגבלות רום הגג (עד 7 מ' מדוד מרצפת המפלס הנמוך של הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג) והשיפוע (30%-40%).

פרגולות - תותר הקמת פרגולות עד 1/3 משטח הגג הפנוי או הקטן מבין האפשרויות הבאות: בדירות עד 120 מ"ר - 30 מ"ר; בדירות מעל 120 מ"ר - 40 מ"ר.

מתקנים טכניים - שטח של 30% לפחות משטחו הכללי של הגג יהיה מיועד לשירותים משותפים ולמתקנים טכניים של כל דיירי הבית. תרשם זכות מעבר לכלל דיירי הבנין לשם גישה למתקנים הטכניים על הגג.

7. **הזכויות בנכס**

עפ"י נסח רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 23.01.2014 רשומה תת-חלקה 5 בחלקה 285 גוש 6021 בפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום המקרקעין בחולון.

שטח החלקה הרשום:	1,390 מ"ר
הבעלים:	קרן קיימת לישראל, בשלמות
חוכרים בתת חלקה 5:	אבישר יורם ואורית בחלקים שווים
שטח תת-חלקה רשום:	39.83 מ"ר (שטח בנוי)
החלק ברכוש במשותף:	1/16

8. **<u>שומות הצדדים</u>**

הוצגו בפני שומות הצדדים, שעיקרן מובא להלן:

8.1 <u>שומת הועדה המקומית (המשיבה)</u>

גב' רחל פרנקו, שמאית מקרקעין מטעם הועדה המקומית, אשר ערכה את חוות דעתה ביום 25.11.2013, העריכה את ההשבחה שחלה בשווי הנכס עקב אישור תיקון מס' 23 לתכנית מתאר חולון ח/1 כדלקמן:

מס' דירות עליונות בבנין:	8
מס' חדרי יציאה לגג קיימים (עפ"י היתר בניה):	1
מס' חדרי יציאה לגג לחיוב:	7
תוספת שטח לכל חדר יציאה לגג לפי תיקון 23:	17 מ"ר
סה"כ תוספת שטח בניה על הגג (17 מ"ר * 7 יח"ד):	119 מ"ר
מקדם שווי לחדר יציאה לגג:	1.4
הפסד מרפסת גג:	119 מ"ר
מקדם הפסד מרפסת גג:	0.2
<u>השבחה</u>	
סה"כ תוספת שטח אק':	142.8 מ"ר אק'
שווי מ"ר מבונה אק':	3,800 ₪ למ"ר
חלק יחסי:	1/16
הפחתה למושעא:	0.8
השבחה לנכס הנישום:	**27,132** ₪

8.2 <u>שומת בעלי הזכויות בנכס (המבקשים)</u>

מר דניאל הראל, שמאי מקרקעין מטעם בעלי הזכויות בנכס, אשר ערך את חוות דעתו ביום 27.05.2014, העריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס עקב אישור תיקון מס' 23 לתכנית מתאר חולון ח/1 כדלקמן:

מס' דירות עליונות בבנין:	8
מס' חדרי יציאה לגג קיימים (עפ"י היתר בניה):	2
מס' חדרי יציאה לגג לחיוב:	6
שטח ממוצע של חדרי הגג הקיימים בבנין:	38.5 מ"ר
שטח חדר היציאה לגג במצב הקודם:	23 מ"ר
תוספת שטח אפקטיבית לחדר יציאה לגג:	15.5 מ"ר
שטח חדר הגג נטו לאחר הפחתת שטח הממ"ד[3]:	26 מ"ר
יחס נטו ברוטו (26/38.5 מ"ר):	67.5%
שטח נטו לחיוב (15.5 מ"ר * 67.5%):	10.46 מ"ר לחדר גג
מס' חדרי גג לחיוב:	6
סה"כ שטח לחיוב בבנין:	62.8 מ"ר
שווי מ"ר מבונה ברוטו אק' בקומה עליונה בבנין:	2,700 ₪ למ"ר מבונה
ניכוי הפסד מרפסת גג:	(1,100 ₪ למ"ר)
ניכוי עלויות התאמה והפסד שטח מדרגות:	(900 ₪ למ"ר)
<u>ניכוי עלויות חיזוק המבנה:</u>	<u>(300 ₪ למ"ר)</u>
סה"כ תוספת שווי נטו:	400 ₪ למ"ר מבונה
בניכוי מע"מ (15.5%):	346 ₪ למ"ר מבונה
לאחר מקדם דחיה עד המימוש בשיעור 0.8:	277 ₪ למ"ר מבונה
ההשבחה נטו: 62.8 מ"ר * 277 ₪ למ"ר:	17,396 ₪
חלק יחסי:	1/16
השבחה לנכס הנישום:	**1,100 ₪**

לאחר הדיון שהתקיים במסגרת הליך השומה המכרעת שבנדון התוודע שמאי המבקשים להחלטת ועדת הערר לתכנון ובניה, פיצויים והיטלי השבחה, מחוז תל אביב, בערר מס' חל/85090/11 ברגר נ' הועדה מקומית לתכנון ובניה חולון (להלן: "ענין ברגר").
שמאי המבקשים טוען כי ועדת הערר קבעה כי אין לחייב בהיטל השבחה בגין התכנית להרחבת חדרי יציאה לגג בעלי דירות שאינן דירות עליונות.
לפיכך קבע שמאי המבקשים כי אין לחייב את המבקשים בהיטל השבחה במקרה הנדון.

[3] בהנחה כי שטח הממ"ד יהווה חלק משטח חדר היציאה לגג.

9. **<u>עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה</u>**

9.1 <u>הנושאים השנויים במחלוקת:</u>

בין הצדדים קיימות מחלוקות בנושאים הבאים:

- תרומת אישור תיקון מס' 23 לתכנית מתאר חולון ח/1 לשווי הנכס.
- ערכי ומקדמי שווי.

9.2 <u>פירוט עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:</u>

9.2.1 <u>תרומת אישור תיקון מס' 23 לתכנית מתאר חולון ח/1 לשווי הנכס:</u>

שמאי המבקשים:

שמאי המבקשים טוען כי אין לחייב בהיטל השבחה בגין התכנית להרחבת חדרי יציאה לגג בעלי דירות שאינן דירות עליונות (המיועדת להרחבה) ומפנה לערר בתיק **חל/85090/11 ברגר נ' הועדה מקומית לתכנון ובניה חולון** (להלן "ענין ברגר") מיום 29.05.2014.

שמאי המבקשים טוען כי מהחלטת ועדת הערר הנ"ל עולה כי מדובר במקרה שמאפייניו זהים לענין הנכס שבנדון. הנישום הינו בעל דירה בקומת קרקע במבנה שבו דירות קרקע ודירות עליונות, אשר קיבל חיוב עקב מימוש זכויותיו בדרך של מכר דירתו. מדובר באותה תכנית - תיקון 23 לתכנית ח/1, ומדובר באותה ועדה מקומית (משיבה).

שמאי המבקשים מצטט מספר משפטי מפתח מפרק דיון והכרעה בהחלטה (בענין ברגר):

> **"אין מחלוקת... כי העוררים אינם אלה היכולים לנצל את הזכויות שמקנות התכניות... שכן דירתם איננה בקומה העליונה... ניצול הזכויות והשבחת המקרקעין... יכול להעשות רק בדירות בקומות העליונות.... דירות שאינן דירות בקומות העליונות, אינן יכולות להיות מושבחות עקב אישור תכניות אלה... היטל השבחה יושת רק על מי שיכול להינות ו"להתעשר" מהגדלת השטח עפ"י התכנית. ה"נהנים" היחידים... יכולים להיות בעלי הזכויות בדירות בקומות העליונות... יש להבחין בין זכויות קנייניות לבין זכויות תכנוניות... החיוב בהיטל השבחה ייעשה... לא עפ"י חלקו ה"קנייני", אלא עפ"י חלקו ה"תכנוני" במקרקעין."**

שמאי המבקשים טוען כי ההחלטה מהווה שינוי מעמדתה ומהחלטותיה הקודמות של ועדת הערר.

בהחלטתה מבהירה ועדת הערר כי מדובר בשינוי לעומת פסיקותיה הקודמות. ומצטט מפרק הדיון וההכרעה:

> **"לאחר כמה עררים שנדונו בפנינו על חיוב בהיטל השבחה בגין אישור תכניות אלו, בעת מימוש זכויות בדרך של מכר דירות שאינן בקומה העליונה, על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון, הגענו לכלל מסקנה, כי אין להלך יותר בדרך של הילוכה של הועדה המקומית בענין זה."**

בסוף הפיסקה:

> **"וגם אם בתחילת הדרך סברנו שהיה אולי טעם כלשהו בטיעוניה של הוועדה המקומית (למשל בעררים 85203/10, 85044/10 ו-85091/10), הרי שכיום, שוב אין אנו סבורים כך יותר"**

שמאי המבקשים טוען כי יש לפסוק על פי החלטת ועדת הערר בה נקבע שהמשיבה, הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון, איננה רשאית עוד לגבות היטל השבחה מבעלי דירות, שאינן דירות עליונות, בגין תיקון 23 לתכנית ח/1.

לחילופין טוען שמאי המבקשים כי מתוך 8 דירות שיכולות להוסיף חדר יציאה לגג בקומה העליונה רק 6 טרם ניצלו זכות זו.
כיום קיימים 2 חדרי יציאה לגג, אחד בשטח של 40 מ"ר וחדר גג נוסף בשטח של 37 מ"ר, שמאי המבקשים טוען כי מפאת מגבלות קווי בנין בדירות השונות בבנין, יש לחשב ממוצע של חדרי הגג וקבע כי שטח חדר היציאה לגג האפשרי הינו 38.5 מ"ר ולכן שטח תוספת חדר היציאה לגג בתכנית המשביחה הינו 15.5 מ"ר ולא 17 מ"ר כפי שחישבה שמאית המשיבה לעומת מצב תכנוני קודם שאפשר חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר בתיקון 4/ד' לתכנית המתאר ח/1.
שמאי המבקשים טוען כי בנכס שבנדון קיים חדר יציאה לגג אחד בהיתר ואילו לגבי חדר היציאה לגג השני הוגשה בקשה להיתר לגיליזציה בתחילת שנת 2012 ולא ידוע עדיין אם ניתן לגביו היתר בניה.

שמאי המבקשים טוען כי תוספת בניה מעל 12 מ"ר מחייבת הקמת מרחב מיגון דירתי (ממ"ד תיקני או שיפור מיגון בחדר קיים) לצורך עמידות הבנין ברעידות אדמה.

בנוסף שמאי המבקשים טוען כי תיקון 4/ד' התיר חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר ומאחר ולא נבנו חדרי יציאה לגג הרי שיש לייחס באופן יחסי את עלויות ההתאמה לתכנית המשביחה כעת.

עוד קבע שמאי המבקשים כי יש לבצע הפחתות כדלקמן:

1. הפחתת שטח מרפסת גג בשווי של 1,100 ₪ למ״ר בגין תוספת כל מ״ר מבונה של חדר יציאה לגג.
2. הפחתת 900 ₪ למ״ר בגין עלויות פנימיות מיוחדות כגון הפחתת שטח למדרגות והצורך בביצוע התאמות בדירה.
3. הפחתת החלק היחסי בעלויות בניה מוגדלות בגין החובה לחזק את כל הבנין בפני רעידות אדמה.
   שמאי המבקשים טוען כי אומדן סך העלויות לחיזוק המבנה, בחלוקה לכל הדירות, מהווה הפחתה של כ-300 ₪ בגין כל מ״ר שמותר להוסיף בבנין כהשתתפות של כלל בעלי הדירות בעלויות הנוספות הנובעות מהצורך ומהדרישה לחזק את המבנה בעת הרחבתו.

שמאית המשיבה:
שמאית המשיבה טוענת כי הוראות החוק קובעות כי בעת מימוש בדרך של מכר יש לחייב את המוכר בתשלום היטל השבחה בגין כל זכויות הבניה המותרות עפ״י תכניות בנין עיר שאושרו עד למועד המכר. לא ניתן לחייב בהיטל השבחה בעת בקשה למימוש בדרך של בניה בגין זכויות בניה שהותרו בתכניות בנין עיר טרם רכישת זכויות בניה אלה ע״י המבקש.

שמאית המשיבה טוענת כי לא יעלה על הדעת ולא ניתן לחייב בהיטל השבחה בעלים מסויים על זכויות בניה שאינן בבעלותו.

יש לעשות הבחנה ברורה בין מקרה בו הגג צמוד לדירה וקיימת כבר בניה של חדר יציאה לגג לפי תכנית קודמת לבין המקרה שבנדון בו הזכויות הן רכוש משותף וככל שלא ייגבה היטל השבחה במכירה לא ניתן יהיה לגבות בגין החלקים הנמכרים הללו בעת מימוש בניית זכויות אלו בעתיד וכאמור לא בהכרח שחדרי היציאה לגג ייבנו בצמוד לדירות בקומות העליונות.

כאשר קבלן מממש זכויות בניה שלא מומשו בבנין מסוים כולל תמ״א 38 הוא מתנהל מול כל הדיירים באופן שווה ובוודאי שלא נותן לדיירים בקומה העליונה פיצוי גדול יותר על זכויות נוספות שאינן שלהם.

שמאית המשיבה טוענת כי ההחלטה בערר ברגר שגויה כיוון שהיא מתבססת על החלטה אשר ניתנה בגבעתיים בנכס בו היה בנוי חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ״ר וברור שהוא נהנה מהאפשרות להגדלת חדר היציאה לגג אשר צמוד בפועל לדירתו. כך גם נוהגת עיריית חולון (המשיבה).

בהתייחס לטענתו של שמאי המבקש והסתמכותו על החלטת ועדת הערר בענין ברגר טוענת שמאית המשיבה כי ההיבט הקנייני הוא הבסיס עליו מושתתת כל שומת מקרקעין והמשיבה נדרשת מראש לבדיקת הזכויות הקנייניות כדי להעריך את השווי בהתאם למהות הזכות.
שמאית המשיבה טוענת כי המשיבה סבורה כי החלטת ועדת הערר בענין ברגר שגויה ועל כן הגישה ערעור על החלטה זו.

שמאית המשיבה טוענת כי בבנין שבנדון נבנה רק חדר יציאה לגג אחד עפ"י היתר בניה כדין. לפיכך חייבה בשומתה על 7 חדרי היציאה לגג הנותרים.

לגבי חדר היציאה לגג הנוסף הבנוי בפועל על גג הבנין שבנדון טוענת שמאית המשיבה כי הוא נבנה ללא היתר בניה כדין ובימים אלה הוגשה בקשה להסדרתו בועדה המקומית, אך טרם ניתן היתר בניה. לפיכך אין להביא בחשבון את חדר היציאה לגג הזה בעת חישוב ההשבחה במקרה שבנדון.

שמאית המשיבה טוענת כי אין כל מניעה לנצל את מלוא זכויות הבניה מכח תיקון 23 בבנין שבנדון, קרי 40 מ"ר לכל חדר יציאה לגג. העובדה שבהיתר הבניה של חדר היציאה לגג הקיים בבנין התבקש ואושר שטח של 37.24 מ"ר אינה מעידה כי אין אפשרות לבנות 40 מ"ר. לענין זה מפנה שמאית המשיבה לבקשה להיתר נוספת באותו בנין בו התבקשה בניית חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר.

שמאית המשיבה מתייחסת לטענה בדבר עלויות חיזוק, וטוענת כי לא דרוש חיזוק מבנה לצורך בניית חדר על הגג, כפי שלא דרשו זאת בהיתר הבניה הקודם וכך גם לא נדרש בבקשה להיתר הבניה הנוסף בבנין, וככל שנדרשו עלויות חיזוק הרי שהן נדרשו גם במצב קודם.

הכרעה:
החלטת ועדת הערר בענין ברגר, אליה הפנה שמאי המבקשים, עוסקת במקרה זהה למקרה שבנדון, באותו תחום תכנון ובהתייחס לאותה תכנית, וקובעת כי אין לחייב בהיטל השבחה בעל דירה, שאינה ממוקמת בקומה העליונה בבנין, בגין זכויות בניה להרחבת הדירות העליונות על גג הבנין, גם אם גג הבנין משותף לכלל הדיירים בבנין.

בהחלטה נוספת של ועדת הערר לתכנון ובניה, פיצויים והיטלי השבחה, מחוז תל אביב, ב**ערר מס' ת"א/85114/11 פרהרד זך נ' הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב** (להלן: "ענין פרהרד זך"), אושרה בקשתה של הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב לחזור בה מהערר לאור ההחלטה שניתנה בענין ברגר, ונקבע בה כדלקמן:

> **"לאור הודעת הצדדים, ובהנתן החלטתנו בערר 85090/11 ברגר רחל ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון, ואשר כאמור בהחלטה יש להבחין בין זכויות קנייניות ובין זכויות תכנוניות, וכי:**
>
> > **" אם תימכר דירה בקומה העליונה, ויימצא כי המוכר הינו החייב בהיטל השבחה על פי חוק בגין אישור תכניות אלה, חיובו בהיטל השבחה ייגזר לא על פי חלקו היחסי ברכוש המשותף, אלא, על פי ההשבחה של המקרקעין, וכפי שנפסק בפסק הדין, מלוא היטל ההשבחה, 50%, יוטל עליו".**

החלטת ועדת הערר בענין פרהרד זך, הנסמכת על החלטת ועדת הערר בענין ברגר, מעידה כי הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב מאמצת את העיקרון אשר נקבע בהחלטת ועדת הערר בענין ברגר.

גם בהחלטת ועדת הערר ב**ערר (ת"א) 85102/11 יום טוב מתתיהו נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה חולון**, על אף שלא נדרשה להכריע בעיקרון שנקבע בהחלטת ועדת הערר בענין ברגר, נקבע, בין היתר:

> **"כבר בראשית הדברים נציין כי לא ראינו להמתין להכרעה בערעור ברגר טרם החלטה בערר דנן. זאת, מאחר שלשיטתנו יש מקום לקבל את הערר מטעמים שאינם תלויים בפסק הדין שעתיד להינתן בעניין ברגר...**
> **זאת אמרנו מבלי לגרוע מהעובדה שלא ראינו לשנות מההחלטה בעניין ברגר (ודאי כעת כאשר תלוי ועומד ערעור בפני בית המשפט לענייני מינהליים)."**

לאור האמור לעיל, שומה מכרעת זו נצמדת לעיקרון אשר נקבע בהחלטות ועדות הערר הנ"ל.

יחד עם זאת, בהתחשב בעובדה כי הועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון הגישה ערעור מינהלי על החלטת ועדת הערר בענין ברגר, מוצגת בשומה מכרעת זו חלופה תחשיבית למקרה בו יתקבל הערעור.

בהתייחס לטיעוני הצדדים הרלוונטיים לחלופה זו אציין כי הנני מסכים עם שמאית המשיבה כי אין להביא בחשבון חדרי יציאה לגג שנבנו ללא היתר בניה כדין.

הנני מסכים עם שמאית המשיבה כי אין מניעה לניצול מלוא זכויות הבניה מכח תיקון 23 על גג הבנין שבנדון.

לא קיבלתי את טענת שמאי המבקשים כי יש להפחית את שטח הממ"ד משטח חדר היציאה לגג. שטח הממ"ד ניתן לבניה כתוספת על זכויות הבניה המותרות וסביר כי ייבנה במפלס העיקרי של הדירה ולא במפלס הגג.

לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקשים כי יש להביא בחשבון עלויות התאמה יחסיות במועד תחילת תיקון 23. עלויות ההתאמה נדרשו עוד במצב הקודם לצורך הקמתם של חדרי היציאה לגג ובמצב בו טרם נבנו חדרי היציאה לגג - הן מתקזזות בין שני מצבי התכנון.

לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקשים כי יש להפחית עלויות חיזוק הבנין מההשבחה. עלויות אלה, ככל שנדרשות, נדרשות ללא קשר לזכויות הבניה מכח תיקון 23.

הנני מסכים עם שמאית המשיבה כי אין להפחית את שטח מדרגות העליה לגג משטח חדר היציאה לגג, שכן שטח זה מגולם במקדמי השווי של חדר היציאה לגג ומרפסת הגג.

9.2.2 <u>ערכי ומקדמי שווי</u>:

שמאי המבקשים:

שמאי המבקשים הציג את עסקאות מכר של דירות מגורים בבניינים דומים בסביבת הנכס שבנדון, כדלקמן:

כתובת	חלקה	תת חלקה	קומה	שטח בנוי ברוטו במקורב	תאריך מכירה	מחיר מכירה	אפשרות הרחבה בקומה עיקרית	אפשרות הרחבה בקומה מישנית
דגניה 13	288	7	קרקע	55 מ"ר	30.03.2008	450,000 ₪	17 מ"ר וחצר	-
דגניה 5	284	14	עליונה	55 מ"ר	18.09.2008	610,000 ₪	17 מ"ר	40 מ"ר ומרפסת 27 מ"ר
דגניה 23	293	11	עליונה	59 מ"ר	22.12.2008	565,000 ₪	30 מ"ר	40 מ"ר ומרפסת 40 מ"ר

שמאי המבקשים בחר לנתח את העסקה ברחוב דגניה 5, כיוון שלטענתו נערכה בתאריך הקרוב ביותר למועד הקובע.

מכיוון שהתמורה בעסקה זו גבוהה מהתמורה בשתי העסקאות האחרות ביסס שמאי המבקשים את השווי לאחר הפחתה של 3% מהתמורה.

שמאי המבקשים חילץ את שווי הקרקע מעסקה זו לאחר הפחתת רווח יזמי מופחת בשיעור של 4% ועלויות בניה כוללות בסך של כ-4,000-4,300 ₪ למ״ר.
שמאי המבקשים ייחס מקדם שווי לחדר היציאה לגג בשיעור של 0.8 (נוכח הצורך לעלות במדרגות לקומה נוספת). מקדם מרפסת הגג נקבע על ידו בשיעור של 0.4.

שמאי מבקשים טוען כי מניתוח העסקה, כאמור בטיעוניו לעיל, מתקבל שווי בסך של **כ-3,300 ₪ למ״ר מבונה בקומה העיקרית וכ-2,700 ₪ לחדר היציאה לגג.**

בהתייחס למקדם השווי של חדר היציאה לגג שנקבע ע״י שמאית המשיבה טוען שמאי המבקשים כי בחדר הגג אין שום פרטיות מיוחדת היות ומדובר במבנה טורי נמוך. לא מדובר במבנה גבוה עם הפרדה בין חדרי היציאה לגג. לכן אין לחדרים אלה שום שווי מיוחד.

שמאי המבקשים טוען כי הפסד 17 מ״ר משטח מרפסת הגג אינו דבר של מה בכך בדירה ששטחה כה קטן. לטענת שמאי המבקשים שווי מרפסת גג צריך להיות בשיעור 40%-50% משטח מ״ר מבונה עיקרי. לטענתו מקדם מרפסת גג בשיעור 20%, כפי שקבעה שמאית המשיבה, נמוך מאוד ואינו סביר מבחינה שמאית.

לענין עלויות החיזוק טוען שמאי המבקשים כי הטענה כי לא נדרשות עלויות חיזוק בפועל כאשר מבקשים היתרים כפי שטוענת שמאית המשיבה לא הוכחה והיא מנוגדת למידע תכנוני שקיבל במשרדי עיריית חולון.

שמאית המשיבה:
שמאית המשיבה קבעה את השווי למ״ר מבונה בהתבסס על הנתונים הבאים:

1. בהתאם להסכם מכר שנערך ביום 28.07.2008 נמכר מגרש בשטח של 525 מ״ר (מחצית חלקה 331 בגוש 6021, בשטח של 364 מ״ר, ומחצית חלקה 357 בגוש 6021, בשטח של 151 מ״ר) ברחוב הקונגרס 13 פינת רחוב שכטר 11 בחולון.
הנכס נמכר תמורת 2,500,000 ₪ (על המגרש מבנה ישן הכולל דירת 3 חדרים להריסה).

ניתוח עסקה:
אזור מגורים ב/1 לבניית 2 קומות ע״ע, 65% בניה + חדרי גג ואחסנה במרתף:

זכויות בניה:	515 מ״ר * 65% =	334.75 מ״ר
חדרי גג:	80 מ״ר * 1.4 =	112 מ״ר אק׳
מרתף:	40 מ״ר * 0.3 =	12 מ״ר אק׳
סה״כ:		458.75 מ״ר אק׳

שווי למ״ר מבונה: 458.75 מ״ר אק׳ / 2,500,000 ₪ = 5,450 ₪ למ״ר אק׳.

2. בהתאם להסכם מכר שנערך ביום 2.08.2009 נמכר מגרש בשטח 484 מ״ר בגוש 7172 חלקה 158 ברחוב ארלוזורוב 39 תמורת 3,120,000 ₪ (780,000 $ בשער דולר 4 ₪).

ניתוח עסקה:
זכויות בניה לפי תכנית אזור מגורים ג׳ בניה ע״ע 78%:

סה״כ בקומות:	484 מ״ר * 78% =	377.52 מ״ר
חדרי גג:	80 מ״ר * 1.4 =	112 מ״ר אק׳
מרתף:	40 מ״ר * 0.3 =	12 מ״ר אק׳
סה״כ:		501.52 מ״ר אק׳

שווי למ״ר מבונה: 502 מ״ר אק׳ / 3,120,000 ₪ = 6,215 ₪ למ״ר אק׳.

3. בהתאם להסכם מכר שנערך ביום 20.11.2008 נמכרה 1/9 מחלקה 44 בגוש 4040 ששטחה 499 מ״ר תמורת 380,000 ₪, המהווה 3,420,000 ₪ לחלקה בשלמות.

ניתוח עסקה:
זכויות הבניה לפי תכנית לאזור מגורים ג׳ בניה ע״ע 78%:

סה״כ בקומות:	499 מ״ר * 78% =	389.22 מ״ר
חדרי גג:	80 מ״ר * 1.4 =	112 מ״ר אק׳
מרתף:	40 מ״ר * 0.3 =	12 מ״ר אק׳
סה״כ:		513 מ״ר אק׳

שווי למ״ר מבונה: 513 מ״ר אק׳ / 3,420,000 ₪ = 6,666 ₪ למ״ר אק׳.

4. בשומה מכרעת שנערכה ע"י מר אריה אריאל לנכס בגוש 6021 חלקות 436 ו-464, רחוב התומר 17 ו-19 קבע מר אריאל שווי למ"ר מבונה בסך 5,000 ₪.

שמאית המשיבה קבעה את השווי בנכס שבנדון בסך של **3,800** ₪ **למ"ר מבונה.**

שמאית המשיבה מתייחסת לענין המע"מ שהפחית שמאי המבקשים בשומתו וטוענת כי ערכי שווי צריכים לכלול מע"מ לפי הפסיקה לצורך השבחה.

לענין מקדם חדר היציאה לגג טוענת שמאית המשיבה כי שוויו הגבוה נובע לא רק מקיומה של מרפסת הגג אלא גם מהיותו ממוקם בקומה הגבוהה של הבנין במפלס נפרד עם פרטיות מירבית "כיחידת מגורים נפרדת" ובפרט לאחר אישור תיקון 23 שמעצים את הבדלי השווי בין הקומות היות ותיקון 23 מאפשר יצירת מערכת חדרים בגובה גבוה עם אפשרות הסדרת מטבחון ושירותים ויצירת "יחידת מגורים נפרדת" למעשה (לא יחידת דיור נפרדת אלא יחידת מגורים נפרדת).

שמאית המשיבה טוענת כי מקדם שווי למ"ר מבונה בחדר גג מגיע אף לכפול משווי מ"ר מבונה בקומות, כאשר שווי מרפסת הגג מגולם.

שמאית המשיבה טוענת כי במקרה שבנדון מדובר בהפסד מרפסת שולית של 17 מ"ר שהמקדם האק' הראוי לדעתה הינו בגבולות של 20% משטח מבונה עיקרי.

הכרעה:
לאחר שבחנתי את מכלול נתוני השווי שהציגו שמאי הצדדים וכן את השומות המכריעות אליהן הם הפנו, העדפתי להסתמך בקביעת השווי למועד הקובע על שומות מכריעות רבות שערכתי בחולון, על נתוני השווי המצויינים בהן וניתוחם.

כאן המקום לציין כי לא קיבלתי את אופן ניתוח עסקאות ההשוואה שבוצעו במגרשים ריקים, כפי שנערך בשומת המשיבה, שכן ניתוח זה לא כלל התייחסות להשפעת מרכיבים שונים על התמורה, וביניהם ממ"דים, מרפסות פתוחות, מרתפים ומדיניות הרישוי של המשיבה (בכל המגרשים הנ"ל אושרו לאחר ביצוע העסקאות בניית בתים/מבנים הכוללים מגורים בקומת הקרקע עם הצמדת חצר, בחלקם אף ללא אישור הקלה לביטול קומת העמודים).

במאמר מוסגר אציין כי חלק מעסקאות ההשוואה הנ"ל הוצגו בפני כבר בשומות מכריעות אחרות שערכתי בעבר לנכסים בחולון ונבחנו הן על ידי והן ע"י שמאי הצדדים.

לאור כל האמור לעיל, קבעתי את שווי הנכס שבנדון במועד הקובע, תוך התייחסות למיקומו, בסך של 3,000 ₪ למ"ר מבונה.

לגבי מקדם חדר היציאה לגג: הנני סבור כי יש לבחון את שווי חדר היציאה לגג תוך התייחסות לגודלו ולגודל מרפסת הגג הצמודה אליו.
הנני מסכים עם שמאית המשיבה כי אין להפחית את שטח מדרגות העליה לגג משטח חדר היציאה לגג, שכן שטח זה מגולם במקדמי השווי של חדר היציאה לגג ומרפסת הגג.

הנני מסכים עם שמאית המשיבה כי במקרה שבנדון אין להפחית את רכיב המע"מ.

10. **<u>עקרונות ושיקולים בהערכה</u>**

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב אישור תיקון מס' 23 לתכנית מתאר חולון ח/1 הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

10.1 עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עליית שווים 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, במועד הקובע.

10.2 הבאתי בחשבון כי הזכויות בנכס הינן חכירה מרמ"י.

10.3 מימוש הזכויות הינו בדרך של העברת זכויות.

10.4 המועד הקובע להערכה זו הינו מועד תחילת תיקון מס' 23 לתכנית מתאר חולון ח/1 - 10.07.2008.

10.5 הבאתי בחשבון את מצבו התכנוני של הנכס במצב הקודם ובמצב החדש במועד הקובע.
הבאתי בחשבון כי זכויות הבניה נשוא ההשבחה הן לבניה על הגג וכן את העובדה כי גג הבנין שבנדון מהווה רכוש משותף.

10.6 בחישוב ההשבחה במקרה שבנדון בודדתי את רכיבי הנכס שהושבחו וחישבתי את ההשבחה בגין כל אחד מהם בנפרד.

10.7 הבאתי בחשבון את מיקומו של הנכס בחולון.
הבאתי בחשבון כי הנכס נשוא השומה מהווה דירה בקומת קרקע בבנין דו קומתי (אינה ממוקמת בקומה העליונה).

10.8 הבאתי בחשבון נתוני שוק רלוונטיים של נכסים בני השוואה בסביבת הנכס.

11. **<u>חלופה תחשיבית (כמפורט בהכרעה בסעיף 9.2.1 לעיל)</u>**

מהות ההשבחה:	הרחבת חדר יציאה לגג
שטח חדר יציאה לגג:	40 מ"ר
מקדם לחדר יציאה לגג:	1
תוספת שטח חדר יציאה לגג:	17 מ"ר
הפסד מרפסת גג:	17 מ"ר
<u>מקדם למרפסת גג:</u>	0.25
תוספת שטח אק':	12.75 מ"ר אק'
מס' חדרי יציאה לגג לחישוב:	7
סה"כ שטח לחיוב:	89.25 מ"ר אק'
חלק יחסי:	1/16
הפחתה למושעא[4]:	0.9
שווי קרקע למ"ר מבונה אק':	₪ 3,000
ההשבחה לנכס הנישום:	**₪ 15,061**
לתאריך הקובע	10.07.2008

[4] בהתחשב בעובדה כי מדובר בבנין דו קומתי צמוד קרקע בו הוצמדו הגינות בפועל לדירות התחתונות ונבנה חדר יציאה לגג אחד בהיתר כדין.

12. **<u>סיכום</u>**

לאור כל האמור לעיל, **אין לחייב את המבקשים בהיטל השבחה** עקב אישור תיקון 23 לתכנית מתאר חולון ח/1.

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או ענין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום,

אמנון נזרי

מהנדס בנין ושמאי מקרקעין

