תאריך : 11/06/2014
מינוי : 17432
תיק : שמ 383

לכבוד
מר יגאל עפרי
ע"י מר ש. שער, שמאי מקרקעין

לכבוד
הו. המקומית לתו"ב חולון
ע"י גב' ר. פרנקו, שמאית מקרקעין

א.ג.נ.

החלטת שמאי מכריע – היטל השבחה

1. פרטי הנכס, רקע ומטרת ההכרעה

פרטי רישום	-	גוש 7163, תת חלקה 220/5
הנכס	-	דירת מגורים עם חדר יציאה לגג
כתובת	-	רח' סעדיה גאון 22, חולון
מימוש	-	מלא, בדרך של בקשה למידע מוקדם

המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ובניה "חולון" (להלן: "הועדה"), הוציאה למר יגאל עופרי (להלן: "המבקש"), הודעת חיוב בהיטל השבחה בגין אישור תכנית ח/23/1, הנסמכת על שומתה של גב' רחל פרנקו (מיום 31/07/2013), לפיה ההשבחה בגין אישור התכנית מסתכמת ב- 57,120 ₪, נכון למועד הקובע 11/07/2008[1].

המבקש הגיש בקשה למינוי שמאי מכריע, בצרוף "שומה אחרת" שנערכה ע"י מר שגיא שער (מיום 18/11/2013).

טענתו הבסיסית של שמאי המבקש הינה כי במקרה הנדון לא קמה חובת תשלום היטל השבחה, עקב פטור לפי סע' 19(ג) לתוספת השלישית לחוק (עד 140 מ"ר). לחילופין, בחינת

[1] בשומתה נכתב: 10/07/2008.

ההשבחה גם בפן השמאי, הניבה אותה תוצאה, לפיה תכנית ח/23/1 לא השביחה את הנכס.

לאור המחלוקות בין הצדדים ובהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 (להלן: "החוק"), נתמניתי כשמאי מכריע בשאלת ההשבחה בנכס הנדון.

לאחר עיון במסמכים שהוצגו בפני, בתאריך 11/12/2013 הודעתי לצדדים על החלטתי שאין צורך בקיום דיון לצורך ברור המחלוקות ואפשרתי להם להשלים טיעוניהם.

הוצגו בפני המסמכים המפורטים בנספח 1.

בתאריך 27/02/2014 נערך ביקור בנכס ע"י מר מרדכי בטשוילי, שמאי מקרקעין ממשרדי.

2. <u>תאור הנכס והסביבה</u>

הנכס נשוא הדיון הינו דירת מגורים עם חדר יציאה לגג, בבניין מגורים הפונה בחזית דרומית כלפי רח' סעדיה גאון 22, בחולון (להלן: "הנכס").

סביבת הנכס מתאפיינת בפיתוח סביבתי מלא. הרחוב סלול אספלט עם מדרכות משני צידיו.

על חלקה 220 בגוש 7163, בנוי בית מגורים בן 4 קומות מעל קומת כניסה חלקית, הכולל 5 יח"ד, אחת בכל קומה.

בית המגורים נבנה בשנות ה- 90 של המאה שעברה, ומצבו טוב.

הנכס הינו דירת מגורים, הממוקמת בקומות העליונות של הבניין, קומות ד' וגג. הדירה כוללת: חדר מגורים, ממ"ד (ח. שינה), חדר, מטבח, חדר רחצה ושירותים וחדר יציאה לגג, הכולל חדר רחצה ושירותים.

שטח הנכס לרישוי הינו 70.63 מ"ר בנוי + 23 מ"ר חדר יציאה לגג (כולל גרם המדרגות) + 56.85 מ"ר מרפסת גג[2].

הנכס בנוי בסטנדרט התואם את גילו.

[2] כ"כ בתכנית הגג קיימת פרגולה, בשטח של 12.69 מ"ר שאינה קיימת בפועל.

3. <u>זכויות</u>

פרטי הרישום של תת חלקה 220/5 בגוש 7163, בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים (הונפק באמצעות האינטרנט מיום 06/11/2012), הינם:

- הנכס רשום כדירה בקומות רביעית וחמישית, בשטח של 82.50[3] מ"ר.
- החלק ברכוש המשותף: 82/295.
- הצמדות: חניה – 14.8 מ"ר, גג מרוצף – 61.2 מ"ר.
- הבעלות רשומה ע"ש המבקש (עפרי יגאל), בשלמות.

4. <u>מצב תכנוני</u>

המצב התכנוני הרלוונטי לדיון הינו כדלקמן:

4.1 <u>תיקון 4ד' לתכנית ח/1 (להלן: "תיקון 4ד'")</u>
(פורסם למתן תוקף בי"פ 3358 מיום 15/07/86)

התכנית מאפשרת בניית **חדרי יציאה לגג**, בשטח של עד 23 מ"ר, לכל דירה עליונה. להלן עיקרי התכנית:

- הכניסה לכל אחד מחדרי היציאה לגג תהיה באמצעות מדרגות פנימיות ולא מחדר המדרגות המשותף.
- סה"כ השטח המבונה, כולל מתקנים נוספים על הגג, לא יעלה על 40% משטח הגג.
- גובה המבנים על הגג לא יעלה על 2.5 מ' מדוד מרצפת המבנה ועד תקרתו.
- מרחק הנסיגה מהמעקה בכל חלק ממבנה היציאה לגג לא יפחת מ- 3 מ' בחזית הבניין ו- 1.4 מ' מצד הבניין.

[3] שטח זה נחלק ל- 62.75 מ"ר בקומה רביעית ו- 19.75 מ"ר בקומה חמישית (קומת הגג).

4.2 תיקון 10 א' לתכנית ח/1 (להלן: "תיקון 10 א'")
(פורסם למתן תוקף בי"פ 4252 מיום 13/10/1994)

התכנית מאפשרת הקמת **פרגולה**, במרפסות גג של בנייני קוטג' באזור א', ובצמוד לחדרי יציאה לגג, בבנייני קומות.

שטח הפרגולה יהיה 1/3 משטח הגג הפנוי, הצמוד לדירה שעליה בנוי החדר יציאה לגג ולא יעלה על 23 **מ"ר**. גובה מקסימלי לפרגולה 2.30 מ'.

בניית הפרגולה תותר רק בגבולות קווי הבניין ובתנאי שבכל מקרה לא יפחת המרחק ממעקה הבניין לנקודה קיצונית של הפרגולה מ- 1.20 מ'.

4.3 תיקון 23 לתכנית ח/1 (להלן: "תיקון 23")
(פורסם למתן תוקף בי"פ 5824 מיום 26/06/08)

להלן עיקרי התכנית:

- התכנית מאפשרת בניית **חדר יציאה לגג** בשטח של עד 40 מ"ר ובגובה של 2.70 מ', מדוד מרצפת הגג ועד לתקרת הבטון של חדר היציאה לגג.

- קווי נסיגה מהחזיתות: קדמי או פינתי – 2.0 מ', צידי ואחורי – 1.4 מ'.

- שטח של 30% לפחות משטחו הכללי של הגג יהיה מיועד לשירותים משותפים ולמתקנים טכניים של כל דיירי הבית.

- בהתאם להוראות התכנית ניתן לבנות פרגולה בשטח: בדירות עד 120 מ"ר – עד שליש משטח הגג הפנוי או 30 מ"ר לפי הקטן מביניהם. בדירות מעל 120 מ"ר – עד שליש משטח הגג הפנוי או 40 מ"ר לפי הקטן מביניהם. בדירות מדורגות – עד שליש משטח הגג הפנוי או 20 מ"ר לפי הקטן מביניהם. הפרגולות ייבנו בנסיגה של 1.2 מ' בכל החזיתות.

5. רישוי

המבנה בו נמצא הנכס נבנה בהתאם לשני היתרי בניה: (היתר 151 מיום 15/07/96 והיתר בניה מס' 522 מיום 15/09/98).

להלן שטחי הבניה בנכס ובגג בהתאם להיתרים הנ"ל, במ"ר:

קומה	שטח עיקרי	מקלט	מבואות וחדרי מדרגות	חדר מכונות	משטחים לא מקורים
ד'	70.63	7.50	1.02		
גג	23.00			6.22	56.85
סה"כ	**93.63**	**7.50**	**1.02**	**6.22**	**56.85**

6. <u>גורמים, שיקולים, דיון והכרעה</u>

לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים להלן הכרעתי, כמשמעותה בסע' 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק:

<u>כללי</u>

6.1 **מימוש** – מלא, בדרך של בקשה לקבלת מידע מוקדם בדבר חבות בהיטל השבחה.

6.2 **ההשבחה** נבחנה בגין אישור תיקון 23.

6.3 **מועד קובע** – 11/07/2008 (מועד תחילת תיקון 23).

6.4 הצדדים מסכימים שכל תוספת זכויות הבניה, המוקנות בתיקון 23, משויכות קניינית לנכס הנדון, לפיכך הכרעתי נערכה בכפוף להנחת עבודה זו.

6.5 שמאית הועדה טענה שתיקון 23 משביח את הנכס בכך שהוא מאפשר את הגדלת חדר היציאה לגג ב- 17 מ"ר נוספים, עד לשטח של 40 מ"ר, ואילו שמאי המבקש טען, מחד, לפטור מתשלום היטל השבחה, ככל שקיים, לאור הזכאות לקבלת פטור עד 140 מ"ר, בהתאם להוראות סע' 19(ג) לחוק, ומאידך, בפן השמאי, שהנכס לא הושבח.

6.6 תחילה אדון בסוגייה השמאית, ולאחר מכן, ככל שאדרש לכך, בסוגיית הפטור.

6.7 הצדדים מסכימים כי עקב הנסיגות הנדרשות מקירותיו החיצוניים של הגג, לא ניתן לממש את תוספת זכויות הבניה ברצף, ולכן היא תפוצל בין החלק החזיתי לבין החלק העורפי של הגג, אך הם חלוקים במספר נושאים, שלהלן עיקריהם:

נושא	ועדה	מבקש
שווי מ"ר מבונה -	3,500 ₪.	3,000 ₪.
שטח אפשרי לתוספת בגג -	17 מ"ר.	כ- 9 מ"ר, סה"כ.
עלויות התאמה -	20% מההשבחה.	כ- 20,000 ₪.

6.8 עיקרי טיעוני שמאית הועדה:

- בניגוד לטענת שמאי המבקש, אין כל מניעה לבנות את כל תוספת השטח, של 17 מ"ר, גם בכפוף לנסיגות הנדרשות, בהתאם לתחשיב שכדלקמן:

  - בכיוון אחד ניתן להוסיף: 14.76 מ"ר = 7.2 מ' (1.4 - 8.6) × 2.05 מ' (1.4 - 3.45).
  - בכיוון שני ניתן להוסיף: 8.6 מ"ר.

- שווי הקרקע הנטען, של 3,500 ₪ למ"ר מבונה, בוסס על גישת החילוץ מעסקאות לדירות מגורים בסביבה, כפי שדווחו במערכת שע"מ, כדלקמן:

תאריך	כתובת	גו"ח	שטח בנוי נטו	התאמה לברוטו 20%	שנת בניה	קומה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר ברוטו
16/01/08	דב הוז 86	7162/780	76.0 מ"ר	91.2 מ"ר	1970	3/3	570,000 ₪	₪6,250
18/02/08	אבן עזרא 4	7162/165	61.0 מ"ר	73.2 מ"ר	1965	3/3	517,000 ₪	₪7,063
18/05/08	הטייסים 4	7162/77	52.0 מ"ר	62.4 מ"ר	1970	2/3	520,000 ₪	₪8,333
01/08/08	הטייסים 22	7162/30	60.0 מ"ר	72.0 מ"ר	1970	2	710,000 ₪	₪9,861
04/09/08	הגר"א 34	7162/221	53.0 מ"ר	63.6 מ"ר	1965	3	610,000 ₪	₪9,591
ממוצע למ"ר בנוי ברוטו								₪8,220
הפחתת רווח יזמי מופחת 15%								₪7,148
מחיר למ"ר קרקע לאחר הפחתת עלויות בניה במבנה ישן של 3,650 ₪								**₪ 3,500**

- כ"כ, היא מפנה להכרעת מר דיאמנט ברח' החשמונאים 66, שקבע שווי של 3,500 ₪ למ"ר מבונה.

- תחשיב ההשבחה של שמאית הועדה:

שטח אקו' תוספת שטח לחדר גג	17 מ"ר	1.40	23.80 מ"ר
ניכוי הפסד מרפסת גג	17 מ"ר	0.20	-3.40 מ"ר
סה"כ שטח אקו' לחיוב			20.40 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			3,500 ₪
הוצאות התאמה			0.80
השבחה			**₪57,120**

6.9 עיקרי טיעוני שמאי המבקש[4]:

- מימוש תוספת הבניה האפשרית מחייב את הריסת הקירות החזיתי והעורפי ושינויים פנימיים, כגון מיקום חדר הרחצה.

- עלויות התאמה גבוהות במיוחד, כ- 20,000 ₪, והן כוללות: הריסת חדר רחצה, טיפול בביוב ואינסטלציה, טיפול ריצוף בחדר, בגג ואיטומו.

- השטח המקסימלי הניתן להוספה מסתכם בכ- 9 מ"ר בלבד, בהתאם לתחשיב שלהלן:

  - בצמוד לדופן החזיתית ניתן להוסיף 3.68 מ"ר (= 1 מ' × 3.68 מ').
  - בצמוד לדופן העורפית ניתן להוסיף 5.33 מ"ר (= 2.05 מ' × 2.6 מ').

- שווי הקרקע, של 3,000 ₪ למ"ר מבונה, מבוסס על הכרעות בסביבה הקרובה, כדלקמן:

שמאי	כתובת	גו"ח	שווי מ"ר מבונה
מר מלוכנא	סעדיה גאון 15	7163/201	3,300 ₪
גב' שרביט שפירא	סעדיה גאון 7	7163/205	2,750 ₪
גב' פריאל	סעדיה גאון 9	7163/204	3,000 ₪
מר מלוכנא	סעדיה גאון 11	7163/204	3,300 ₪

- תחשיב ההשבחה של שמאי המבקש, לפיו התכנית אינה משביחה את הנכס:

[4] מעבר לטיעון העיקרי בדבר הפטור עד 140 מ"ר.

	שטח	הפסד מרפסת / פרגולה	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
שטח עורפי	5.33 מ"ר	0.70	₪ 3,000	₪11,193
שטח חזיתי	3.68 מ"ר	0.60	₪ 3,000	₪ 6,624
שווי התוספת האפשרית לפני עלויות התאמה				**₪ 17,817**
עלויות התאמה				**₪ 20,000**

<u>הכרעה</u>

6.10 לאחר בדיקת תכנית הבקשה להיתר, בהתחשב במיקום חדר המכונות בקומת הגג ובמגבלות התכנית, הגעתי לכלל דעה כי קיימת בעייתיות בניצול תוספת זכויות הבניה בגג, זאת מהנימוקים הבאים:

- הרחבה בעורף – אמנם מגבלות קווי הנסיגה מקירותיו החיצוניים של הבניין מאפשרות בניה בשטח תיאורטי של כ- 14 מ"ר, אולם לאור קיומו של חדר המכונות, המגביל את אפשרויות התכנון ומאלץ בניה בצורה אי רגולרית, ולאור הצורך בהזזת חדר הרחצה הקיים, אני סבור שבפועל ניתן לנצל לכל היותר 70% משטח זה.

- הרחבה בחזית – אמנם ניתן להוסיף כ- 7 מ"ר, אך הדבר כרוך הן בבינוי בלתי פונקציונאלי, הן בהריסת הקיר הקיים והן בהפסד זכויות חלקיות לפרגולה, בגלל מגבלת הנסיגה.

- הוראות התכנית יצרו דרישה חדשה, לפיה לפחות 30% משטחו הכללי של הגג יהיה מיועד לשירותים משותפים ולמתקנים טכניים של כל דיירי הבית (להלן: "שטחים ציבוריים"). ערב אישור התכנית, השטח שהיה ברשות הנכס בגג הסתכם בכ- 81 מ"ר[5] (שטח רשום), ואילו מגבלה זו מקטינה אותו בכ- 19 מ"ר, בהתאם לתחשיב שלהלן:

שטח הגג	88.77 מ"ר
דרישה למתקנים	30%
שטח נדרש למתקנים	26.63 מ"ר
קיים - פתח עלייה לגג	1.60 מ"ר -
קיים - חדר מכונות	6.22 מ"ר -
יתרת שטח נדרש	18.81 מ"ר

[5] 80.95 מ"ר = 19.75 מ"ר חדר יציאה לגג + 61.20 מ"ר מרפסת.

- הרחבה כאמור תפגום בפונקציונאליות של מרפסת הגג, אשר תיוותר כרצועה היקפית צרה ולא אטרקטיבית.

6.11 לאור האמור, הגעתי לכלל דעה שאמנם ניתן לממש את מלוא תוספת זכויות הבניה של 17 מ"ר, אך זאת בכפוף למגבלות שונות של: נסיגה מהקיר הדרומי, עקב מיקומו של חדר המכונות, צורה אי רגולארית, פונקציונאליות פגומה (של חלק מהתוספת) ושינויים פנימיים, זאת בנוסף להפסד הפרגולה ומרפסת הגג, פגיעה ביתרת שטח המרפסת ועלויות ההתאמה הנדרשות.

6.12 יש להביא בחשבון הפסד שטח מרפסת גג בשל שני רכיבים: האחד, הפסד שטח מרפסת המקביל לתוספת שטח חדר על הגג - 17 מ"ר, השני, הפסד מרפסת גג עקב הדרישה להקצאת 30% משטח הגג לטובת שטחים ציבוריים, של כ- 20 מ"ר, אולם בגין רכיב זה יש להביא בחשבון הפסד חלקי, כיוון שהדבר יבוצע בעתיד וקיים שימוש ביניים.

6.13 להלן התחשיב המביא בחשבון אלמנטים אלו:

	שטח	מקדם	סה"כ, מ"ר
תוספת שטח חדר יציאה לגג	17.00 מ"ר	0.80[6]	13.60
הפסד פרגולה	6.85 מ"ר	0.10	-0.69
הפסד מרפסת גג	17.00 מ"ר	0.25	-4.25
הפסד מרפסת לטובת שטחים ציבוריים	18.81 מ"ר	0.10	-1.88
פגיעה ביתרת המרפסת	39.85 מ"ר	0.10	-3.99
סה"כ תוספת שטח אקו'			2.80

6.14 בהתחשב בצורך בעלויות התאמה על מנת לממש את תוספת הזכויות (אשר גם לשיטת שמאית הועדה, נאמדות בכ- 14,000 ₪[7]) הגעתי לכלל מסקנה כי הן מאיינות את ההשבחה, ככל שקיימת, ולפיכך התכנית אינה משביחה את הנכס.

6.15 הצדדים העלו טיעונים לעניין הזכאות לפטור בהתאם להוראות סע' 19(ג) לתוספת השלישית, אולם הכרעתי דלעיל מייתרת את הצורך לדון בכך.

[6] עקב הפונקציונאליות הפגומה של תוספת השטח.
[7] 14,280 ₪ = 57,120 ₪ ההשבחה – (57,210 ₪ / 0.80) ההשבחה לפני עלויות ההתאמה.

7. <u>הכרעה</u>

הכרעתי היא שאישור תיקון 23 לא השביח את הנכס.

תמיר שדה

שמאי מכריע עפ"י חוק התכנון והבניה

<u>נספח 1 – רשימת מסמכים שהוצגו:</u>

מס'	תאריך	מאת	נושא
1	18/11/13	מבקש	דרישת תשלום של הועדה, מיום 07/08/2013, שהוצאה למר עפרי יגאל, ע"ס 31,129.38 ₪.
1.1	18/11/13	מבקש	שומת השבחה שנערכה ע"י גב' רחל פרנקו.
1.2	18/11/13	מבקש	שומה אחרת שנערכה ע"י מר שגיא שער.
1.3	18/11/13	מבקש	נסח רישום לתת חלקה 220/5 בגוש 7163.
1.4	18/11/13	מבקש	תשריט בית משותף.
	11/12/13		הועדת השמאי המכריע על אישור הבקשה לקבלת החלטה ללא דיון.
2	17/12/13	ועדה	תגובת הועדה באמצעות מסמך מיום 17/12/2013 שהוכן ע"י גב' רחל פרנקו.
2.1	17/12/13	ועדה	תשובה המשיבה לערר בגו"ח 7171/167.
1.5	01/01/14	מבקש	השלמת תגובת המבקש באמצעות מייל מאת מר שגיא שער.
1.6	01/01/14	מבקש	3 צילומים מתוך תכנית הבקשה להיתר.
2.2	15/01/14	ועדה	צילומי גרמושקה + היתר מס' 151.
2.3	15/01/14	ועדה	צילומי גרמושקה + היתר מס' 522.