אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין **פרי בינהורן, שמאי מקרקעין**

09 בדצמבר 2018
מספר מינוי: 1372-2018
מספרנו: 362

לכבוד
המבקשת, נאות מזרחי בע"מ
באמצעות השמאית
מטי לשם
matyleshem@gmail.com

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב חולון
באמצעות השמאית
רחל פרנקו
rafranco@walla.com

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה – מגרש 200 לפי תכנית ח/4/370 חלק מחלקה 40 בגוש 6874, רחוב אורי אלמוג 5, חולון

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה כתוצאה מאישורן של הקלות.

היטל ההשבחה נדרש עקב מימוש בדרך הוצאת היתר.

2. מועדים

2.1 המועד הקובע לחישוב ההשבחה הוא מועד אישור ההקלה בועדת המשנה של הועדה המקומית 12/06/2018.

2.2 סיור בנכס וסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 21/11/2018.

2.3 ביום 08/11/2018 התקיים דיון בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

3. <u>פרטי הנכס</u>

מהות	מגרש לבניה רוויה
גוש	6874
חלק מחלקה	40
מגרש	200
שטח המגרש	3,208 מ"ר
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	אורי אלמוג 5, חולון

4. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>

הנכס הנדון, מהווה מגרש את מגרש מספר 200 בתכנית ח/4/370 המיועד לבניה רוויה. המגרש אינו מבונה וצורתו אינה רגולרית. המגרש מהווה חלק משכונה חדשה ממזרח לקריית רבין ומדרום למתחם ח/300. המגרש ממוקם בחלק הצפון מזרחי של המתחם. בסביבה בוצע פיתוח. חלק מהמבנים נבנו, חלקם נמצאים בשלבי בניה שונים וחלקם ריקים.

5. <u>המצב התכנוני (תכניות רלבנטיות לשומה)</u>

5.1 **<u>מצב קודם</u>** - <u>תכנית ח/4/370</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 6933 מיום 07/12/2014 (פרסם בעיתון 20/01/2015). התכנית כוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקת מגרשים. מטרת התכנית שינוי ושיפור הבינוי בתחום התכנית לרווחת התושבים ללא הגדלת מספר יחידות הדיור (1,155), שיפור מערך השטחים הציבוריים ושטחי המסחר המאושרים.

הנכס הנדון מהווה את מגרש מספר 200 המיועד כאזור מגורים ד'. זכויות הבניה לשטח עיקרי 5,760 מ"ר. זכויות לשטח שירות עילי בבניין רב קומות, 50 מ"ר ליח"ד. שטח שירות תת קרקעי 8,185 מ"ר. סה"כ מותרות במגרש 48 יח"ד ב- 12 קומות ועוד קומת גג מעל הכניסה הקובעת.

השימושים בקומת המרתף: חניה, אחסנה (מחסנים דירתיים עד 10 מ"ר ליח"ד) ושימושים טכניים.
בקומת הכניסה: לובי, מחסני עגלות ואופניים, דירות גן (עם הצמדת גינה פרטית בכפוף להשארת 20% משטח המגרש לפחות לטובת כלל הדיירים), שימושים טכניים ומועדון דיירים. שטחי דירות הגן העיקריים יופחתו מסך שטחי השירות העל קרקעיים המוגדרים בטבלה 5. במידה שיתוכננו דירות גן, יופחת שטחן העיקרי מסך שטחי השירות המותרים מעל הכניסה הקובעת.
בקומת ביניים: מגורים, מחסנים דירתיים (עד 10 מ"ר ליח"ד בגובה 2.2 מ' נטו), מועדון דיירים ושימושים טכניים. שאר הקומות: מגורים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5.2 **מצב חדש** – בקשה להיתר

ביום 12/06/2018 אושרה בקשה להיתר מספר 20170135 להקמת בניין מגורים בן 12 קומות וקומת גג מעל קומת עמודים מפולשת הכולל 48 יח"ד. הבניין כולל דירות גן. במסגרת הבקשה להיתר אושרו הקלות כדלקמן: ניוד שטחי שירות בהיקף 380 מ"ר מתת הקרקע למעל הקרקע ותוספת 5% משטח המגרש עבור התאמת נגישות.

6. שומות הצדדים

להלן ריכוז שומות הצדדים באשר להשבחה בגין ההקלות שאושרו:

הקלה	מועד קובע	ההשבחה בהתאם לשומת המשיבה	ההשבחה בהתאם לשומת המבקשת
הקלה לניוד שטח שירות	12/06/2018	₪ 631,050	אין השבחה

7. עיקרי עמדות הצדדים והכרעה לעניין ההקלה למועד הקובע 12/06/2018

7.1 עיקרי עמדת שמאית המשיבה

שטחי השירות העיליים המותרים לפי התכנית הם 50 מ"ר ליח"ד ובסה"כ עבור 48 יח"ד 2,400 מ"ר. בהתאם להוראות התכנית השטח העיקרי של דירות הגן (353.84 מ"ר) יופחת משטח השירות העילי. לפיכך נותרה יתרת שטחי שירות עיליים לניצול בהיקף של 2,046.16 מ"ר. סך שטח השירות על פי הבקשה להיתר הוא 2,346.72 מ"ר ומכאן שסך השטח העיקרי שנויד אל מעל לקרקע הוא 300.56 מ"ר. אם היזם לא היה מבקש לבנות את דירות הגן, לא היתה נדרשת הקלה. בבקשה להיתר מנצלים מועדון דיירים 134 מ"ר ומחסנים 195 מ"ר. אם היו מפחיתים שטחי שירות אלה לא היתה נדרשת הקלה ולכן ברור כי נוצרת השבחה.

ניוד שטח השירות איפשר את הקמת שטחי הבניה העיקריים ושטחי השירות הנלווים המתחייבים כולל ממ"דים, מועדון דיירים, מחסנים דירתיים וכד'. אין מקום פיזי לכל המחסנים במרתף והם מנוצלים בקומת הגלריה כשטח שירות. הובא בחשבון מקדם השבחה לניוד בשיעור 0.35.

הועדה המקומית אישרה הקלה כמתחייב מהוראות התכנית כיוון שמתבקשים שטחי שירות עיליים מעל המותר בתכנית. ככל שהמבקשת חלקה על הצורך בהקלה, היה עליה לפנות לועדה המקומית או לועדת הערר ולא להליך בפני שמאי מכריע.

שמאית המשיבה בחנה תוצאות מכרזים למספר יח"ד במושע במגרשים בתכנית וכן מחירי מכירה של דירות בנויות בסביבה הקרובה. בהתאם לנתונים אלה קבעה שווי של 6,000 ₪ למ"ר מבונה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה: 631,050 ₪ = 0.35 X 6,000 ₪ X 300.5 מ"ר.
במהלך הדיון הוצג ע"י המבקשת מסמך שנערך לטענתה ע"י יועמ"ש הועדה המקומית ולפיו שטחי השירות אשר מופחתים בקומת הקרקע לטובת דירות הגן ניתנים לניצול בקומות האחרות. בהתייחס למסמך זה שהוצג ע"י המבקשת טענה שמאית המשיבה כי מסמך זה הינו טיוטה בלבד, אינו חתום והובא לידיעת שמאית המשיבה רק ערב הדיון. אם המסמך יתקבל ע"י הועדה המקומית תתקבל החלטה לתוספת שטחי שירות לפי תקנה 13(ב) ותוספת שטחי שירות זו חייבת בהיטל השבחה בהתאם לפס"ד **רע"א 8538/99 סמפלסט בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה קרית גת**.
במועד הקובע לחישוב ההשבחה, טיוטת חוות דעת זו לא היתה ידועה לכן יש להתעלם ממנה. שמאית המשיבה הציגה שומות למגרשים אחרים אשר גם בהם קבעה השבחה לניוד שטחי שירות מתת הקרקע למעל הקרקע באופן דומה.
לאחר הדיון שלח ב"כ הועדה המקומית עו"ד עופר צילקר הבהרה כדלקמן: "לאחר בירור נוסף עם הגורמים המקצועיים בועדה המקומית, ואף עם עורך התכנית הרלבנטית, הנני מתכבד להודיעך כי הועדה המקומית עומדת מאחורי הפרשנות שהומצאה לידיך בעניין שטחי השירות. הפרשנות המוצעת על ידי הועדה המקומית בעניין שטחי השירות, כאמור, מבוססת, בין היתר, על כוונת התכנית למנוע חפיה גאומטרית בין שטחי השירות ובין שטח דירות הגן. ללא החפיה, כאמור, שטחי השירות לכל יחידת דיור קטנים מהנדרש. לאור זאת, הגורמים המקצועיים בועדה המקומית סבורים, כי אין להפחית את שטחי השירות המיועדים לכלל הבניין מהשטחים המיועדים לדירות הגן המתוכננות."
שכר השמאי המכריע – שמאית המשיבה ביקשה להטיל את מלוא שכר השמאי המכריע על המבקשת כיון שזו בחרה לפנות לשמאי מכריע במקום לפנות לועדה המקומית לתיקון השומה ולקבלת החלטה חדשה בועדה ללא הקלה.

7.2 <u>עיקרי עמדת שמאית המבקשת</u>

מדובר בהקלה לניוד שטחי שירות. שטחי השירות אינם תורמים לשווי הנכס אלא רק יוצרים עלות.

שטח דירות הגן בא על חשבון השטח העיקרי ולא ניתן להביאו גם על חשבון שטח השירות. בגין השטח העיקרי שולם היטל השבחה לתכנית 4/370/ח ואם יחויב עתה בגין שטחי השירות זה יהווה חיוב כפול על אותו שטח. אם מפחיתים את השטח העיקרי בהתאמה לתוספת שטח השירות מתקבל כי לא נגרמת השבחה כי שווי תוספת שטח שירות נמוך משווי הפחתת השטח העיקרי.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

במצב הקודם השטח שנויד מהווה מחסנים בקומת המרתף ובמצב חדש השטח מהווה שטח שירות כללי לבניין. שווי מחסנים במרתף גבוה משווי שטחי שירות כלליים ולכן לא נוצרה השבחה.

שמאית המבקשת מפנה להחלטת ועדת הערר 85238/11 אשר לפיה, לגישתה, בהתאם לפסיקת השמאים המכריעים וועדת הערר אין חבות בגין שטחי שירות.

תוספת 5% עבור נגישות אינה משביחה כי נובעת משינוי הבינוי שנדרש ע"י הועדה המקומית. שינוי זה מגדיל את שטחי השירות הנדרשים אשר אינם תורמים לשווי הדירות. גם בשומת היטל ההשבחה לתכנית ח/4/370 לא נקבע שווי לשטחי השירות אלא רק לשטח עיקרי.

שטח השירות בהיקף 50 מ"ר ליח"ד המותר בתכנית אינו כלל ממ"ד. סעיף 4.2 לתכנית קובע בפירוט מהם השימושים בכל קומה. בסעיף קטן ד' נאמר לגבי הקומות כי השימוש הוא מגורים. מכאן מסיקה שמאית המבקשת כי השימוש לממ"ד אינו מהווה שטח שירות. שטחי הממ"ד הינם מתוקף הוראות הג"א וגם אינם מהווים שטח עיקרי אלא נוספים לשטחים המותרים בתכנית. היקף שטחי השירות העיליים בבקשה להיתר ללא שטחי הממ"דים הם כ- 50 מ"ר ליח"ד כפי שמתירה התכנית. בהתאם לסעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית הממ"דים פטורים מהיטל השבחה.

שמאית המשיבה השיבה לכך וטענה כי הממ"ד הוא שטח שירות בהתאם לתקנות וגם בהתאם לטבלת השטחים בבקשה להיתר. שטח הממ"ד פטור מהיטל השבחה.

במהלך הדיון בפני הוצג ע"י המבקשת מסמך שנמסר למבקשת ע"י גב' גלינה ליבוביץ, מנהלת תחום אזור ח-300 וח-370 במרכז המידע של עיריית חולון ביום 06/09/2018, ואשר נערך לטענתה ע"י יועמ"ש הועדה המקומית. על פי המסמך "במקרה של הקמת דירות גן במסגרת קומת העמודים המפולשת, שהינה בגדר "שטח שירות", יש להפחית את שטח הדירה משטח השירות של הקומה המפולשת, ולא מסך כל שטחי השירות הקבועים בתכנית. וזאת על מנת למנוע מצב של הגדלת תכסית קומת הקרקע, באמצעות ניצול מלוא שטח השירות בקומה זו + שטח דירת גן. במקרה של הפחתת שטחי שירות בקומת העמודים המפולשת, לטובת דירת גן, ניתן לעשות שימוש בשטחי שירות אלו, ככל שיש בכך צורך, ביתר חלקי הבנין."
כלומר, שטחי השירות אשר מופחתים בקומת הקרקע לטובת דירות הגן ניתנים לניצול בקומות האחרות.
לפיכך, לא היה מקום לדרוש אישור הקלה וכיוצא מכך לחייב בהיטל השבחה.
שכר השמאי המכריע – לאור התנהלות המשיבה אשר חייבה את המבקשת בפרסום הקלה והיטל השבחה שלא כדין יש להטיל את מלוא השכר על הועדה המקומית.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.3 <u>הכרעה</u>

החלטת הועדה המקומית כוללת שתי הקלות: ניוד שטחי שירות בהיקף 380 מ"ר מתת הקרקע למעל הקרקע ותוספת 5% משטח המגרש עבור התאמת נגישות.

תוספת שטחי השירות לצורך ביצוע התאמות נגישות פטורה מהיטל השבחה מכח סעיף 19(ב)(7) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

ניוד שטחי השירות מתת הקרקע למעל הקרקע נובעת מהוראות תכנית 4/370/ח לפיהן במידה שיתוכננו דירות גן, יופחת שטחן העיקרי מסך שטחי השירות המותרים מעל הכניסה הקובעת. שטחי השירות העיליים המותרים לפי התכנית הם 50 מ"ר ליח"ד ובסה"כ עבור 48 יח"ד 2,400 מ"ר. מכיוון שהבקשה להיתר כוללת דירות גן, אזי לכאורה משטח שירות זה יש להפחית את השטח העיקרי של דירות הגן (353.84 מ"ר) ומתקבלת יתרת שטחי שירות עיליים לניצול בהיקף של 2,046.16 מ"ר בלבד. סך שטח השירות על פי הבקשה להיתר הוא 2,346.72 מ"ר ומכאן שסך השטח העיקרי שלכאורה נויד אל מעל לקרקע הוא 300.56 מ"ר. בגין שטח זה חושבה ההשבחה בשומת המשיבה.

כאמור, בדיון הוצג ע"י המבקשת מסמך האמור לשקף את עמדת המשיבה. לבקשתי, שלח היועץ המשפטי של המשיבה מייל הבהרה ולפיו לאחר בירור עם הגורמים המקצועיים בועדה המקומית ועם עורך התכנית, שטחי השירות אשר מופחתים בקומת הקרקע לטובת דירות הגן ניתנים לניצול בקומות האחרות.

לאור עמדה זו של הועדה המקומית, אין להפחית ממכסת שטחי השירות העיליים שבתכנית את שטח דירות הגן ומכסה זו נותרת 2,400 מ"ר. מכיוון שמימוש שטחי השירות העיליים בבקשה להיתר עומדת על 2,346.72 מ"ר אזי כלל לא נדרשה הקלה לניוד שטחי שירות מקומת המרתף.

שמאית המשיבה טענה כי במועד הקובע חוות דעת זו של היועץ המשפטי, לא היתה ידועה ולכן יש לחשב את ההשבחה בהתאם למידע הקיים במועד הקובע. איני מקבל טענה זו מכיוון שעמדת היועמ"ש והועדה המקומית מהווים את הפרשנות הנכונה להוראות התכנית לגישתם ולא יוצרים תכנון חדש. כלומר, גם במועד הקובע היה על הועדה המקומית לנהוג בהתאם לפרשנותה היא.

שמאית המשיבה טענה כי אם תאושר בועדה המקומית העמדה שהוצגה במסמך יהיה צורך בקבלת החלטה בהתאם לסעיף 13(ב) לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992 ובגין תוספת שטחי שירות זו יחול היטל השבחה. איני מקבל טענה זו מכיוון שבהתאם לעמדת הועדה המקומית שפורטה במסמך אין צורך בתוספת שטחי שירות. פרשנות הועדה היא כי אין לגרוע שטחי שירות במקום שטחי דירות הגן ולכן אין צורך להוסיף שטח כלשהו. מעבר לכך, תקנה 13(ב) נועדה להוסיף שטחי

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

שירות בתכניות שאושרו לפני התקנות ולא נקבע בהן היקף שטחי השירות. תכנית ח/4/370 אושרה שנים רבות לאחר מכן והיא כוללת פירוט של שטחי השירות.

שמאית המבקשת טענה כי הניוד הוא של שטח שירות אשר אינו תורם לשווי הדירות ולכן אינו משביח. לאור העובדה שקיבלתי את פרשנותה העדכנית של המשיבה להוראות התכנית מתייתר הצורך לדון בשווי השטח שנויד. עם זאת, אני מוצא לנכון להבהיר כי אכן ישנם שטחי שירות אשר אינם משפיעים על שווי הדירות (חדרי מדרגות, חדר אשפה, מתקנים טכניים) אולם שטחי שירות המהווים מחסנים בוודאי שמשפיעים על שווי הדירות. בשומת המשיבה חושבה ההשבחה כאילו נויד שטח עיקרי. בהנחה ששטחי מתקנים טכניים, מבואות ומדרגות, חדר אשפה ומקלטים הינם שטחי שירות בהיקף מתחייב מבחינה אדריכלית, אזי יתרת שטחי השירות, אשר להם גם יש תרומה לשווי הדירות (מחסנים ומועדון דיירים), הם השטחים שנוצרו כתוצאה מהניוד. השטח שנויד אינו שטח עיקרי ולכן ראוי היה לחשבו במקדם המתאים לשטחי אחסנה ולאחר מכן להביא בחשבון מקדם השבחה לניוד.

שמאית המבקשת טענה כי שטחי הממ"דים אינם נכללים במכסת שטחי השירות בתכנית ובאים בנוסף לשטחים הנקובים בתכנית (עיקרי ושירות). בעניין זה אני מקבל את עמדת שמאית המשיבה. שטחי הממ"דים הם שטחי שירות ואף בהתאם לטבלאות השטחים בבקשה להיתר שטחי הממ"דים כלולים בשטחי השירות. לאור פרשנות המשיבה לגבי אי הפחתת שטחי השירות בקומות לצורך דירות הגן מתקבל כי סך שטחי השירות העיליים בבקשה להיתר הוא 2,346.72 מ"ר המהווים כ- 49 מ"ר ליח"ד בהתאמה להיקף המותר על פי התכנית.

שכר השמאי המכריע – שני הצדדים ביקשו להטיל את מלוא השכר על הצד שכנגד. המבקשת טענה כי לאור התנהלות המשיבה אשר חייבה את המבקשת בפרסום הקלה והיטל השבחה שלא כדין יש להטיל את מלוא השכר על הועדה המקומית. המשיבה טענה כי יש להטיל את השכר על המבקשת כי זו בחרה בהליך בפני שמאי מכריע בעוד שהיה עליה לפנות לועדה המקומית או לועדת הערר ולאחר קבלת פרשנות הועדה היה עליה לבקש את תיקון השומה ולא לעמוד על השלמת השומה המכרעת.

בסעיף 5(ב) לתקנות התכנון והבניה (שכרו של שמאי מכריע ושמאי מייעץ), תשס"ט-2009 נקבע:

> " השמאי המכריע רשאי להטיל את מלוא תשלום השכר על צד אחד, או להורות על חלוקה אחרת מזו המפורטת בתקנת משנה (א), בהתקיים הנסיבות האלה, כולן או חלקן:
> (1) סכום התביעה או ההשבחה, לפי העניין, אינו סביר לאור הכרעות קודמות, הנחיות מקצועיות מקובלות וכיוצא באלה;
> (2) הבקשה היא טורדנית או קנטרנית;
> (3) תוצאות ההכרעה במחלוקת הן באופן מובהק לטובת אחד הצדדים;

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

(4)נוכח מצבו הכלכלי, מתקשה המבקש לשלם את שכרו של השמאי המכריע, כולו או חלקו; לעניין בחינת הקושי בתשלום כאמור, יבחן השמאי המכריע את זכאותו של המבקש להנחה מסכום הארנונה הכללית, לפי תקנה 2(8) לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), התשנ"ג-1993.

הועדה המקומית דרשה פרסום הקלה, חייבה בהיטל השבחה ורק לאחר מכן בחנה מחדש את הוראות התכנית ומצאה לנכון לפרשן באופן שכלל אינו דורש פרסום הקלה. נסיבות אלה מובילות אותי לחייב את הועדה המקומית ביותר מאשר מחצית השכר. מנגד, לאחר קבלת הפרשנות החדשה של הועדה המאיינת את היטל ההשבחה, יכלה המבקשת לבקש את תיקון השומה או את ביטול החיוב ולבקש כי יחול שכר חלקי בלבד (בהתאם לתקנה 8), אך המבקשת דרשה כי ההליך בפני יושלם. בשל כך, מצאתי לנכון לחלק את השכר בין הצדדים כדלקמן: הועדה המקומית 75% והמבקשת 25%.

8. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי לא חלה השבחה בגין ההקלות שאושרו ביום 12/06/2018.

המשיבה תישא ב- 75% משכר השמאי המכריע והמבקשת תישא ב- 25% ממנו. עם הודעת הסיום יידרש כל צד לשאת במחצית השכר (בניכוי המקדמות ששילמו) ולאחר קבלת השומה המכרעת על ידי הצדדים תשיב הועדה המקומית למבקשת סך של 5,161 ₪ כולל מע"מ.

ובאתי על החתום,

ארז כהן
שמאי מכריע

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il