ב. קציר - שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

2 בדצמבר 2013
מספרנו: 10407

לכבוד
בלה ושמואל ירקוני
ע"י גב' איזבלה בן יונה, שמאית מקרקעין
Isabella@bezeqint.net

הועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון
ע"י גב' רחל פרנקו, שמאית מקרקעין
rafranco@walla.com

ג.א.נ.,

שומה מכרעת - רח' ארלוזורוב 43 בחולון
(תת-חלקה 156/4 בגוש 7172)

1. מטרת השומה

מטרת השומה הינה הכרעה במחלוקת שבין בלה ושמואל ירקוני (להלן - "המבקשים"), שהינם בעלי הנכס נשוא השומה, לבין הועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון (להלן - "המשיבה") בנושא גובה ההשבחה שחלה בנכס עקב אישור תיקון מס' 4ד', תיקון 10א' ותיקון מס' 23 לתכנית מיתאר ח/1.

2. הצדדים למחלוקת ובאי כוחם

עמדת המשיבה מפורטת בשומה מיום 19.6.2013, שנערכה ע"י השמאית גב' רחל פרנקו (להלן - "שמאית הועדה").

עמדת המבקשים מפורטת בשומה מיום 23.9.2013, שנערכה ע"י השמאית מגב' איזבלה בן יונה (להלן - "שמאית המבקשים").

דיון בנושא בהשתתפות שמאי הצדדים התקיים בתאריך 19.11.2013.

3. מסמכים שהוצגו

להלן פרוט המסמכים הנוספים, שהוצגו ע"י שמאי הצדדים:

- דף מידע מלשכת רישום המקרקעין.
- תגובת שמאית הועדה מיום 27.10.2013.
- תשובת הועדה המקומית לועדת הערר - בערר מס' חל/85034/13.
- תשריט הבית המשותף.
- היתרי הבניה שניתנו לנכס הנדון.

דרך אבא הלל 12, רמת-גן טל' 074-7191000 פקס' 074-7191001 office@bkatzir.com

- חוזי מכר ועסקאות השוואה למכירת נכסים בסביבה.
- שומות השבחה של הועדה המקומית ושומות מוסכמות שנחתמו בעבר לנכסים דומים בסביבה.

4. המועדים הקובעים

להלן המועדים הקובעים להערכת ההשבחה עקב אישור התכניות החלות על הנכס הנדון:

התכנית	התאריך הקובע
תיקון מס' 4ד'	30.7.1986
תיקון מס' 10א'	28.10.1994
תיקון מס' 23	11.7.2008

5. פרטי הנכס

גוש: 7172

חלקה: 156

שטח החלקה (הרשום): 484 מ"ר

כתובת הנכס: רח' ארלוזורוב 43 בחולון

הנכס נשוא השומה: דירה הנמצאת בקומה השניה בבנין בן שתי קומות מעל קומת עמודים, הרשומה בלשכת רישום המקרקעין - בפנקס בתים משותפים - כתת-חלקה 156/4 בגוש 7172

שטח הדירה: שטח הדירה (הרשום) הינו 98.1 מ"ר

6. תאריך ביקור בנכס

ביקור במקום נערך ע"י מר רונן שחר, שמאי ממשרדי, בתאריך 29.11.2013.

7. תאור הנכס והסביבה

הנכס הנדון הינו דירה בבנין בן שתי קומות מעל קומת עמודים עם חדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים, הנמצא ברח' ארלוזורוב 43 בחולון.

הסביבה היא אזור מגורים מפותח מדרום לרח' סוקולוב וממזרח לרח' ויצמן, המאופיין בעיקר ע"י בתי מגורים בבניה רוויה בני שתים עד שלוש קומות.

הבנין נבנה לפני כ-36 שנים על חלקה 156 בגוש 7172.

לחלקה צורת מלבנית עם חזית צפון-מערבית באורך של כ-15.5 מ' לרח' ארלוזורוב ועומקה כ-31.5 מ'.

שטח החלקה (הרשום) הינו 484 מ"ר.

הנכס נשוא השומה הינו דירה בקומת השניה עם חדר יציאה לגג, הרשומה בלשכת רישום המקרקעין - בפנקס בתים משותפים - כתת-חלקה 156/4 בגוש 7172, ששטחה הרשום (שטח רצפה נטו) הינו 98.1 מ"ר.

בתאריך 16.12.1982 ניתן היתר לתוספת חדר יציאה לגג בשטח של 12 מ"ר בדירה הנדונה.

8. <u>המצב התכנוני</u>

8.1 <u>תכניות בנין-עיר</u>

להלן פרוט תכניות בנין-עיר החלות על החלקה הנדונה:

מצב קודם

בתיקון מס' **1** לתכנית מיתאר ח/1, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 955 מיום 23.8.1962, נקבע יעוד החלקה לאזור מגורים ג'.

בתכנית נקבעו הוראות וזכויות בניה האזור מגורים ג' - כמפורט להלן:

שטח מגרש מינימלי	-	500 מ"ר
מספר קומות	-	שתי קומות
אחוזי בניה	-	30% לקומה
צפיפות	-	בלתי מוגבל
רוחב חזית מינימלי	-	18 מ'
קווי בנין	-	קדמי - 5 מ', צדדי - 3 מ', אחורי - 5 מ'

בתיקון מס' **4** לתכנית מיתאר ח/1, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 2829 מיום 24.6.1982, הותרו יציאות לגג מתוך דירות בקומה העליונה של בנין למגורים.

כמו כן, נקבע בתכנית כי שטח המבנה מעל היציאה לגג לא יעלה על שטח של 12 מ"ר ברוטו, וגובהו החיצוני לא יעלה על 2.40 מ'.

מצב חדש

בתיקון מס' **4ד'** לתכנית מיתאר ח/1 (בניה על גגות בתים), שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 3358 מיום 15.7.1986, הותרה הקמת חדרי יציאה לגג מתוך דירות בקומה עליונה בשטח של עד 23 מ"ר לכל דירה.

בתיקון מס' **8** לתכנית המיתאר ח/1, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 3683 מיום 30.7.1989, אושרה הקמת מרתפים ופרגולות - עפ"י ההוראות המפורטות להלן:

- **מרתפים** - בנוסף למקלט וחניה תת-קרקעית ניתן יהיה לבנות מחסנים נפרדים כמספר הדירות בבנין - בגודל של עד 6 מ"ר לכל מחסן, או מרתף משותף לדיירי הבית לצורך ספורט ותרבות - בגודל של מכפלת מספר הדירות ב- 6 מ"ר לדירה ולשימוש לדיירי הבית בלבד.
- **פרגולות** - תותר הקמת פרגולה קלה מעץ, פתוחה כלפי השמים וללא דפנות.
  עומק הפרגולה לא יעלה על 2 מ', ושטחה של הפרגולה לא יעלה על 10 מ"ר.

בתיקון מס' **7** לתכנית המיתאר ח/1, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 3791 מיום 19.8.1990, הותרה תוספת בניה בשיעור של 30% מהשטח המותר לבניה למגורים לכל השטחים בתחום תכנית המיתאר, למעט שטחים לגביהם אושרו תכניות בנין-עיר בהן נכללו הוראות המתירות תוספת אחוזי בניה למרפסות.

בסעיף 2 בתקנות התכנית נקבע, כי "תכנית זו לא תחול על בנינים למגורים להם ניתנו בהיתר הבניה תוספת שטחי בניה למרפסות."

בתיקון מס' **10א'** לתכנית מיתאר ח/1, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 4252 מיום 13.10.1994, הותרה במרפסות גג הקמת פרגולה בשטח של 1/3 משטח הגג הפנוי ולא יותר משטח של 23 מ"ר.

בתיקון מס' **15** לתכנית מיתאר ח/1, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 4644 מיום 17.5.1998, הותרה הקמת קומת מרתף עד לשטח של 90% משטח המגרש.

בתכנית נקבע, כי תותר הקמת מחסנים בקומת המרתף בשטח של 10 מ"ר ליחידת דיור.

גובה קומת המרתף - לא יעלה על 3.5 מ'.

בתיקון מס' **14א'** לתכנית מיתאר ח/1, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 5087 מיום 20.6.2002, נקבע כי הצפיפות באזור מגורים ג' תהיה עשר יחידות לדונם נטו.

בתיקון מס' **23** לתכנית מיתאר ח/1, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 5824 מיום 26.6.2008, הותרה בגג שטוח הקמת חדר יציאה לגג בשטח של עד 40 מ"ר ליחידת דיור, או בניה בעליית גג - בתנאי, שרום הגג לא יעלה על 7 מ' ממפלס רצפת הקומה שמתחת לחלל הגג.

8.2 <u>היתרי בניה</u>

בתיק הבנין בעירית חולון נמצאו שני היתרי בניה, שניתנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון בבנין הנדון - כמפורט להלן:

- לפי היתר מס' **281**, שניתן בתאריך 9.10.1977, אושרה על החלקה הנדונה הקמת בנין מגורים בן שתי קומות על עמודים ומקלט בקומת המרתף, שיכלול ארבע דירות.

  להלן פרוט שטחי הבניה - עפ"י היתר הבניה:

שטח עיקרי בקומה[1]	-	164.29 מ"ר
שטח מרפסות בקומה	-	<u>57.50</u> מ"ר
סה"כ שטח קומה		221.79 מ"ר

- לפי היתר מס' **731**, שניתן בתאריך 16.12.1982, אושרה תכנית שינויים לתכנית מאושרת להקמת חדר יציאה לגג בשטח של 12 מ"ר בדירה הנדונה.

9. <u>המצב המשפטי – הזכויות בנכס</u>

לפי דף מידע מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום המקרקעין בחולון מיום 6.3.2013, הדירה הנדונה רשומה -בלשכת רישום המקרקעין - כתת-חלקה 156/4 בגוש 7172, ומתוארת כדירה בקומה שניה ששטחה (הרשום) הינו 98.1 מ"ר.

לתת-חלקה 156/4 הנדונה צמודים חניה וחלק מגג הבנין - כמפורט להלן:

- חניה בשטח של 8 מ"ר (מסומנת בתשריט הבית המשותף באות ב')
- גג בשטח של 107.92 מ"ר (מסומן בתשריט הבית המשותף באות ז')

החלק ברכוש המשותף - הינו 1/4

תת-חלקה 156/4 רשומה - בלשכת רישום המקרקעין - בבעלות:

ירקוני שמואל - 1/2

ירקוני בלה - 1/2

[1] עפ"י חישוב השטחים בתכנית היתר הבניה, השטח כולל חלק מחדר המדרגות בשטח של כ-6 מ"ר

10. <u>טיעוני הצדדים</u>

שמאיות הצדדים חישבו את ההשבחה עקב אישור תיקון מס' 4ד', תיקון 10א' ותיקון 23 לתכנית המיתאר ח/1.

להלן עיקרי טיעוני ותחשיבי שמאיות הצדדים:

10.1 <u>שמאית הועדה</u>

<u>ההשבחה עקב אישור תיקון מס' 4ד'</u>

ההשבחה חושבה בגין אפשרות הגדלת שטח חדר היציאה לגג משטח של 12 מ"ר לשטח של 23 מ"ר.

להלן תחשיב ההשבחה:

תוספת שטח לחדר יציאה לגג	(23 מ"ר – 12 מ"ר) X 1.4[2]	= 15.4 מ"ר
בניכוי הפסד שטח מרפסת גג	11 מ"ר X 0.2[3]	= <u>(2.2)</u> מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי לחישוב ההשבחה		13.2 מ"ר

ההשבחה: 13.2 מ"ר X $300 למ"ר X 1.49 ₪ = **5,900** ₪

<u>ההשבחה עקב אישור תיקון מס' 10א'</u>

ההשבחה חושבה בגין אפשרות הקמת פרגולות בשטח של 23 מ"ר.

ההשבחה: 23 מ"ר X 0.13[4] X $750 למ"ר X 3 ₪ = **6,728** ₪

<u>ההשבחה עקב אישור תכנית מס' ח/23/1</u>

ההשבחה חושבה בגין אפשרות הגדלת שטח חדר היציאה לגג מ-23 מ"ר עד ל-40 מ"ר.

להלן תחשיב ההשבחה:

תוספת שטח לחדר יציאה לגג	(40 מ"ר – 23 מ"ר) X 1.4[5]	= 23.8 מ"ר
בניכוי הפסד שטח מרפסת גג	17 מ"ר X 0.2[6]	= <u>(3.4)</u> מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי לחישוב ההשבחה		20.4 מ"ר

[2] מקדם שווי לחדרי יציאה לגג
[3] מקדם שווי למרפסת גג
[4] מקדם שווי לפרגולה
[5] מקדם שווי לחדרי יציאה לגג
[6] מקדם שווי למרפסת גג

ההשבחה: 20.4 מ"ר X 5,000 ₪ למ"ר = **102,000** ₪

10.2 <u>שמאית המבקשים</u>

<u>ההשבחה עקב אישור תיקון מס' 4ד'</u>

עפ"י הפרסום ב"מקרקעין וערכם" מחודש דצמבר 1985 שווי קרקע לחדר באזור מעולה בחולון הינו $5,000 - $6,000 לחדר, דהיינו שווי של כ-$220 למ"ר מבונה.

הובא בחשבון, כי במצב חדש קיים הפסד שטח בנוי בקומת הכניסה לצורך בניית מדרגות לקומת הגג וכן קיימות עלויות התאמה עודפות.

להלן תחשיב ההשבחה:

שווי מצב חדש

(21 מ"ר[7] + 84 מ"ר X 0.2[8]) X 0.8[9] X $220 למ"ר X 1.49 ₪ = **9,913** ₪

שווי מצב קודם

(12 מ"ר + 95 מ"ר X 0.15[10]) X $220 למ"ר X 1.49 ₪ = <u>8,605</u> ₪

ההשבחה: **1,308** ₪

<u>ההשבחה עקב אישור תיקון מס' 10א'</u>

ההשבחה חושבה בגין אפשרות הקמת פרגולות בשטח של 23 מ"ר.

בשומת השבחה מיום 7.3.2005, שנערכה ע"י שמאית הועדה המקומית גב' תמר דביר, לדירת הגג הסמוכה בבנין הנדון נקבע שווי קרקע למ"ר מבונה בסך של $700.

כמו כן, בשומת שמאית הועדה גב' רחל פרנקו מיום 2.4.2006 לנכס ברח' השרון 13 נקבע שווי קרקע למ"ר מבונה בסך של $700 למ"ר.

בנכסים אלו נחתמו שומות מוסכמות בהן הופחתה ההשבחה בכ-25%.

לפיכך, שווי קרקע למ"ר מבונה מוערך בסך של $650 למ"ר.

ההשבחה: 23 מ"ר X 0.1[11] X $650 למ"ר X 3 ₪ = **4,485** ₪

---

[7] לאחר ניכוי שטח של 2 מ"ר בגין הפסד שטח מדרגות
[8] מקדם שווי למרפסת גג
[9] מקדם הפחתה בגין עלויות התאמה
[10] מקדם שווי למרפסת גג בהתחשב בשוליות
[11] מקדם שווי לפרגולה

<u>ההשבחה עקב אישור תכנית מס' ח/23/1</u>

בשומות השבחה שנערכו ע"י שמאי הועדה המקומית הוערך שווי קרקע למ"ר מבונה בגבולות של 3,500 ₪ למ"ר.

לדוגמא, בשומת הועדה מיום 28.4.2009, שנערכה ע"י השמאית גב' רחל פרנקו לדירת גג בבנין דו-קומתי הנמצא ברח' ארלוזורוב 102, נקבע שווי קרקע למ"ר מבונה בסך של 3,600 ₪.

כמו כן, בשומה מכרעת של השמאי מר אמנון נזרי לנכס ברח' ארלוזורוב 37 נקבע שווי קרקע למ"ר מבונה בסך של 3,500 ₪.

גם עפ"י עסקאות השוואה מתקבל שווי קרקע למ"ר מבונה בסך של 3,500 ₪.

הובא בחשבון, כי בניצול מלא זכויות הבניה מתקבלת דירה גדולה בשטח בנוי של כ-148 מ"ר ובנוסף מרפסת גג - בבנין ללא מעלית, ולכן דירה בשטח זה איננה מבוקשת ויש להביא בחשבון הפחתה בגין שוליות.

שטח אקוויוולנטי במצב חדש

40 מ"ר + 22.3 מ"ר X 0.3[12] + 44.7 מ"ר X 0.2[13] = 55.63 מ"ר

שטח אקוויוולנטי במצב קודם

23 מ"ר + 23 מ"ר X 0.3[14] + 51 מ"ר X 0.2[15] = <u>40.10</u> מ"ר

סה"כ תוספת שטח אקוו' 15.53 מ"ר

ההשבחה המלאה: 15.53 מ"ר X 3,500 ₪ למ"ר X 0.7[16] = **33,048** ₪

<u>ההשבחה בהתחשב בפטור ל-140 מ"ר</u>

שטח הדירה לאחר ההרחבה בניצול מלוא זכויות הבניה הינו 148 מ"ר.

בהתחשב בפטור ל- 140 מ"ר, יש לחשב את ההשבחה רק בגין תוספת שטח של 8 מ"ר.

ההשבחה בהתחשב בפטור: 8 מ"ר X 3,500 ₪ למ"ר X 0.7[17] = **9,800** ₪

---

[12] מקדם שווי לפרגולה
[13] מקדם שווי למרפסת גג
[14] מקדם שווי לפרגולה
[15] מקדם שווי למרפסת גג
[16] מקדם הפחתה בגין שוליות ועלויות התאמה
[17] מקדם הפחתה בגין שוליות ועלויות התאמה

11. <u>הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת</u>

11.1 <u>ההשבחה עקב אישור תיקון מס' 4ד'</u>

עלויות התאמה

לטענת שמאית המבקשים, בחישוב ההשבחה יש להביא בחשבון עלויות התאמה לתוספת הבניה לחדר היציאה לגג.

הנני מקבל את טענת שמאית המבקשים בנושא.

חדר המדרגות

לטענת שמאית המבקשים, יש להביא בחשבון הפסד שטח בנוי במפלס הכניסה לצורך בניית מדרגות לקומת הגג.

אינני מקבל את טענת שמאית המבקשים בנושא.

הנני לציין, כי הקמת מהלך מדרגות פנימיות, המהוות גישה לחדר היציאה לגג נדרשה כבר במצב תכנוני קודם עם אישור תיקון מס' 4 לתכנית המיתאר ח/1.

לפיכך, בחישוב ההשבחה לא הובא בחשבון הפסד שטח בנוי במפלס הכניסה.

שווי קרקע למ"ר מבונה

שמאיות הצדדים חלוקות בנושא שווי קרקע למ"ר מבונה.

לטענת שמאית הועדה, שווי קרקע למ"ר מבונה מוערך בסך של 300$ למ"ר.

לטענת שמאית המבקשים, שווי קרקע למ"ר מבונה מוערך בסך של 220$ למ"ר.

לאחר בדיקת נתוני ההשוואה שהוצגו ע"י שמאיות הצדדים ובהתבסס על ערכי שווי שנקבעו על-ידי בשומות מכריעות לנכסים אחרים בחולון, שווי קרקע למ"ר מבונה מוערך בסך של 250$ למ"ר.

11.2 <u>ההשבחה עקב אישור תיקון מס' 10א'</u>

מקדם שווי לפרגולה

שמאיות הצדדים חלוקים בנושא מקדם השווי הראוי לפרגולה.

לטענת שמאית הועדה, מקדם השווי הראוי לפרגולה הינו 0.13 ולטענת שמאי המבקש מקדם השווי הראוי לפרגולה הינו 0.1.

לאחר בדיקת טענות שמאיות הצדדים בנושא, הנני מקבל את מקדם השווי לפרגולה כפי שנקבע ע"י שמאית המבקשים.

שווי קרקע למ"ר מבונה

שמאיות הצדדים חלוקות בנושא שווי קרקע למ"ר מבונה.

לטענת שמאית הועדה, שווי קרקע למ"ר מבונה מוערך בסך של $750 למ"ר.

לטענת שמאית המבקשים, שווי קרקע למ"ר מבונה מוערך בסך של $650 למ"ר.

לאחר בדיקת נתוני ההשוואה שהוצגו ע"י שמאיות הצדדים ובהתבסס על ערכי שווי שנקבעו על-ידי בשומות מכריעות לנכסים אחרים בחולון, הנני מקבל את השווי כפי שנקבע ע"י שמאית המבקשים.

11.3 <u>ההשבחה עקב אישור תיקון 23</u>

הפטור לפי סעיף 19(ג) לתוספת השלישית

<u>הזכאות לפטור</u>

לטענת שמאית המבקשים, למבקשים קיימת זכאות לקבלת פטור ל-140 מ"ר לפי סעיף 19(ג) לתוספת השלישית.

לטענת שמאית הועדה, בקשה לפטור יש להגיש לבדיקת הועדה המקומית.

להלן הכרעתי בנושא:

בדיקת הזכאות לפטור של 140 מ"ר לפי סעיף 19(ג) לתוספת השלישית אינה בסמכות השמאי המכריע ועל הועדה המקומית לבדוק את הזכאות לפטור.

יחד עם זאת, מאחר וקיימת אפשרות כי המבקשים עומדים בקריטריונים של זכאות לפטור עפ"י סעיף 19(ג) לתוספת השלישית (בכפוף לבדיקת הועדה המקומית), ההשבחה חושבה בשתי חלופות: האחת - ללא זכאות לפטור, והשניה - בהתחשב בפטור ל-140 מ"ר.

<u>שטח הדירה הבנוי במצב קודם</u>

שמאיות הצדדים חלוקות בנושא שטח הדירה הבנוי במצב קודם.

לטענת שמאית הועדה, שטח הדירה הינו כ-119 מ"ר ושטח חדר היציאה לגג הינו 12 מ"ר. בנוסף, יש להביא בחשבון את החלק היחסי של המבקשים בחדר המדרגות בשטח של 8 מ"ר ואת מרפסת גג בשטח של כ-107 מ"ר.

לפיכך, לטענת שמאית הועדה שטח הדירה במצב קודם הינו 246 מ"ר ולכן המבקשים אינם זכאי לפטור ל-140 מ"ר.

לטענת שמאית המבקשים, שטח הדירה כולל שטח חדר היציאה לגג הקיים ששטחו 12 מ"ר - עפ"י מדידה גרפית מתשריט הבית המשותף - הינו 120 מ"ר, ולאחר הגדלת שטח חדר היציאה לגג ב-28 מ"ר שטח הדירה יהיה 148 מ"ר.

בהתחשב בפטור ל-140 מ״ר, עקב אישור התכנית - קיימת חבות בהיטל השבחה לשטח של 8 מ״ר בלבד.

הנני מקבל את טענת שמאית המבקשים בנושא.

לאחר בדיקה שערכתי ע״י מדידה גרפית מתכנית היתר הבניה ומתשריט הבית המשותף ומבלי שהבאתי בחשבון חלק יחסי בשטח חדר המדרגות, הנני מקבל את השטח כפי שצויין ע״י שמאית המבקשים.

<u>מרפסת הגג</u>

לטענת שמאית הועדה, לצורך בדיקת הזכאות לפטור ל-140 מ״ר לפי סעיף 19(ג) לתוספת השלישית יש להביא בחשבון כי מרפסת הגג הינה חלק מהדירה במצב הקודם, ולכן יש להביא בחשבון את שטחה במצב קודם.

בתמיכה לטענתה זו הוצגה ע״י שמאית הועדה את כתב התשובה של הועדה המקומית לועדת הערר בערר מס׳ חל/85034/13 - לפיו לטענת ב״כ הועדה המקומית לצורך מנין השטחים יש לכלול את מלוא שטח הדירה ובכלל זה את שטח מרפסת הגג הצמוד לה, וזאת בדומה למרפסות זיז (מרפסות שמש) המהווה חלק מהדירה, ולכן יש לקבוע כי שטח הדירה במצב הקודם עולה על 140 מ״ר.

לטענת שמאית המבקשים, בחישוב שטח הדירה לצורך בדיקת הזכאות לפטור של 140 מ״ר אין להביא בחשבון את שטח מרפסת הגג במצב הקודם.

הנני מקבל את טענת שמאית המבקשים בנושא.

הנני לציין, כי ב״כ הועדה המקומית הפנה בכתב התשובה לערר מס׳ חל/85034/13 לפסק דין בש״א 178695/08 (כספי נ׳ הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב), בו נקבע כי יש להביא בחשבון את שטח המרתף לענין מנין השטחים ומשם מבקש לגזור גזירה שווה לענין מרפסת הגג שתובא במנין השטחים לצורך חישוב הפטור ל-140 מ״ר.

הנני לציין, כי שטח המרתף הינו שטח מקורה ואילו מרפסת הגג הינו שטח לא מקורה. לכן, אינני מקבל את הגזירה השווה שהובאה בחשבון ע״י ב״כ הועדה המקומית.

כמו כן, ב״כ הועדה המקומית הפנה להחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה מחוז ירושלים בערר מס׳ 449/10 (אפריאט נ׳ הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים), בה נקבע כי יש להביא בחשבון את שטח מרפסת הזיז במנין השטחים לצורך חישוב הפטור ל-140 מ״ר.

הנני לציין כי בהחלטת ועדת הערר הנ״ל נקבע, בין היתר - כדלקמן:

*״ודוק, ערר זה **אינו עוסק במרפסות גג** (ההדגשה שלי - ב.ק.) ואינו עוסק בתחשיב השטחים של הפטור, אלא רק בסוגיה - האם מרפסת הזיז מהווה חלק מדירת המגורים כך שבנייתה או הרחבתה חוסים תחת הפטור.״*

לפיכך, לא ברורה עמדת ועדת הערר לענין צירוף שטח מרפסת גג למנין השטחים לצורך חישוב הפטור ל-140 מ״ר.

הנני לציין, כי להבנתי יש לדמות את מרפסת הגג לחצר בבית צמוד קרקע.

לדוגמא, מקרה בו קיים בית צמוד קרקע בשטח בנוי של 100 מ״ר עם חצר צמודה בשטח של 250 מ״ר והוגשה בקשה להגדלת השטח הבנוי של הבית לשטח של 140 מ״ר, קיימת זכאות לפטור וזאת למרות שהחצר היא חלק ״בלתי נפרד״ מהבית צמוד הקרקע.

כך יש לדמות כי מרפסת גג הינה מעין ״חצר״ בדירה עם חדר יציאה לגג, ולכן אין להביא את שטחה במנין השטחים לצורך חישוב הפטור ל-140 מ״ר.

תימוכין לעמדתי מצאתי בשומה המכרעת של השמאית גב׳ דורית פריאל לנכס ברח׳ גולדשטיין 3 בגבעתיים (חלקה 604 בגוש 6167), שם הועלתה טענה דומה לפיה יש לצרף את שטח מרפסת הגג למנין השטחים לצורך חישוב הפטור ל-140 מ״ר.

בשומה המכרעת הנ״ל נקבע בנושא ע״י השמאית המכריעה - כדלקמן:

״אני סבורה כי שטח דירה לעניין זה הינו שטח הדירה הכולל כל השטחים המקורים בדירה לרבות מרפסות מקורות ,שטחי שירות ,מרתפים, עליות גג וכד׳ המשמשים למגורים, אך לא מרפסת הגג הפתוחה סביב חדר היציאה לגג.

הכללת שטח מרפסת הגג בשטח הדירה עשויה להביא לתוצאה בלתי הגיונית - למשל כשמדובר בדירת חדר בגג אליה צמודה מרפסת הגג .הכללה זו אינה עולה לדעתי בקנה אחד עם תכלית הסעיף לפטור סוציאלי לשטח מגורים של 140 מ"ר.

פרופ׳ נמדר בספרו ׳היטל השבחה׳ (סעיף 814) מתייחס לשטח דירה בהקשר סעיפי הפטור מהיטל השבחה:

"הסעיף 4 אינו קובע כיצד לקבוע את שטח הדירה לצורך חישוב 140 מ״ר האמורים לעיל ,ובאין הוראה כזו כנראה שיש לכלול את כל שטח הדירה ברוטו, ובכלל זה מרפסות מקורות ,שטחי שירות, מרתפים, עליות גג וכיוצא באלה, אך לא את הגג עצמו הפתוח לחדר שנבנה עליו ולא מרפסות פתוחות וגזוזטראות."

וכך גם סובר עו"ד רוסטוביץ, ראה ס׳ 807 לספרו ׳היטל השבחה׳...

לסיכום, אני סבורה כי יש להביא בחשבון לעניין שטח הפטור את כל השטחים הבנויים והמקורים בדירה, אך אין להביא בחשבון שטח מרפסת גג פתוחה.״

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי לצורך חישוב הפטור ל-140 מ״ר אין להביא בחשבון במנין השטחים את שטח מרפסת הגג, ולכן שטח הדירה לאחר תוספת של 28 מ״ר לחדר היציאה לגג הינו 148 מ״ר.

עלויות התאמה

לטענת שמאית המבקשים, יש להביא בחשבון עלויות התאמה.

לטענת שמאית הועדה, עלויות ההתאמה קיימות בשני מצבי התכנון ולכן אין להביאן בחשבון.

הנני מקבל את טענת שמאית הועדה בנושא.

שוליות

לטענת שמאית המבקשים, יש להביא בחשבון הפחתה בגין שוליות לשטח תוספת הבניה, וזאת מאחר ומדובר בדירה בשטח של 148 מ"ר (לאחר מימוש מלוא זכויות הבניה) בבנין ישן ללא מעלית.

הנני מקבל את טענת שמאית המבקשים בנושא.

שווי קרקע למ"ר מבונה

שמאיות הצדדים חלוקות בנושא שווי קרקע למ"ר מבונה.

לטענת שמאית הועדה, בהתבסס על עסקאות השוואה, שהוצגו על-ידה, שווי קרקע למ"ר מבונה מוערך בסך של 5,000 ₪.

לטענת שמאית המבקשים, בהתבסס על ערכי שווי שנקבעו בעבר בשומות הועדה המקומית, על ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות לנכסים בסביבה ועל עסקאות השוואה, שהוצגו על-ידה, שווי קרקע למ"ר מבונה מוערך בסך של 3,500 ₪ למ"ר.

לאחר בדיקת נתוני ההשוואה שהוצגו ע"י שמאיות הצדדים ובהתבסס על ערכי שווי שנקבעו על-ידי בשומות מכריעות לנכסים אחרים בחולון, שווי קרקע למ"ר מבונה מוערך בסך של 4,000 ₪ למ"ר.

12. <u>תחשיב ההשבחה</u>

12.1 <u>ההשבחה עקב אישור תיקון 4ד'</u>

ההשבחה חושבה בגין אפשרות הגדלת שטח חדר היציאה לגג מ-12 מ"ר עד ל-23 מ"ר ובהתחשב בהפסד שטח מרפסת גג.

ההשבחה: 11 מ"ר X 1.0[18] X 0.9[19] X $250 למ"ר X ₪ 1.49 = **₪ 3,688**

12.2 <u>ההשבחה עקב אישור תיקון 10א'</u>

ההשבחה חושבה בגין אפשרות הקמת פרגולות בשטח של 23 מ"ר.

ההשבחה: 23 מ"ר X 0.1[20] X $650 למ"ר X ₪ 3 = **₪ 4,485**

---

[18] מקדם שווי לחדר יציאה לגג בהתחשב בהפסד שטח מרפסת גג

[19] מקדם הפחתה בגין עלויות התאמה

[20] מקדם שווי לפרגולה

12.3 <u>ההשבחה עקב אישור תיקון 23</u>

ההשבחה המלאה

ההשבחה חושבה בגין אפשרות הגדלת שטח חדר היציאה לגג מ-23 מ"ר עד ל-40 מ"ר ובהתחשב בהפסד שטח מרפסת גג.

ההשבחה: 17 מ"ר X 1.0[21] X 0.9[22] X 4,000 ₪ למ"ר = **61,200** ₪

ההשבחה בהתחשב בפטור ל-140 מ"ר

ההשבחה לתוספת 1 מ"ר 17 מ"ר / 61,200 ₪ = 3,600 ₪

ההשבחה בהתחשב בפטור: (148 מ"ר - 140 מ"ר) X 3,600 ₪ למ"ר = **28,800** ₪

13. <u>הערכה</u>

לאור האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה בנכס נשוא השומה, הידוע כתת-חלקה 156/4 בגוש 7172 - עקב אישור עקב אישור תיקון מס' 4ד', תיקון מס' 10א' ותיקון מס' 23 לתכנית מיתאר ח/1 - כמפורט להלן:

מהות ההשבחה	התאריך הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
תיקון מס' 4ד'	30.7.1986	**3,688** ₪	**1,844** ₪
תיקון מס' 10א'	28.10.1994	**4,485** ₪	**2,242** ₪
תיקון מס' 23	11.7.2008	**61,200** ₪	**30,600** ₪

הערה: כאמור בסעיף 11.3 לעיל, ככל שקיימת למבקשים זכאות לפטור ל-140 מ"ר לפי סעיף 19(ג) לתוספת השלישית - בכפוף לבדיקת הועדה המקומית, ההשבחה עקב אישור תיקון 23 הינה 28,800 ₪.

ולראיה באתי על החתום,

ב. קציר, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

[21] מקדם שווי לחדר יציאה לגג בהתחשב בהפסד שטח מרפסת גג
[22] מקדם הפחתה בגין שוליות