המבקשים:	המשיבה:
מירה ודניאל כורם	הועדה המקומית לתכנון ובניה 'גבעתיים'
ע"י מר אבי מנדלסון, שמאי מקרקעין	ע"י מר צבי רון, שמאי מקרקעין.

תאריך : 4/10/2011

מספרנו: 7275.11

מס' מנוי: 13713

<u>שומה מכרעת - היטל השבחה</u>

<u>בעניין מקרקעין בגוש 6167 חלקה 604 ת"ח 17</u>

<u>רחוב גולדשטיין אהרון 3, גבעתיים</u>

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

1. <u>מטרת השומה</u>

נתמניתי ביום 28/7/2011 כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

מטרת השומה היא הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה כתוצאה מאישור תוכניות כמפורט להלן, עקב מימוש מדרך של מכר.

2. <u>הצדדים למחלוקת ובאי כוחם</u>

<u>המבקשים</u>:	מירה ודניאל כורם שמאי המבקשים: מר אבי מנדלסון,
<u>המשיבים:</u>	הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים, שמאי הועדה המקומית: מר צבי רון.

3. <u>מועדים</u>

3.1 <u>המועדים הקובעים לשומה</u>:

לתכנית גב/353/ה':	8/12/1998
לתכנית גב/מק/2002:	8/4/2003
לתכנית גב/353/ו':	2/3/2005

3.2 <u>מועד ועורך הביקור בנכס:</u> 16/9/2011 ע"י הח"מ.

3.3 <u>מועד הדיון</u>: 20/9/2011, בהשתתפות שמאי הצדדים
פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ביום הדיון.

4. <u>מסמכים שהוצגו</u>

4.1 עמדת הוועדה המקומית מפורטת בשומת מר צבי רון מיום 29/5/2011, בנספח מסד נתונים מיום 3/8/2011 ובתגובתו לשומה האחרת, מיום 15/9/2011.

4.2 עמדת שמאי המבקש מפורטת בשומת מר אבי מנדלסון מיום 21/8/2011.

5. <u>פרטי המקרקעין</u>

גוש:	6167
חלקה:	604, תת חלקה 17
כתובת:	אהרון גולדשטיין 3, גבעתיים.
סוג הנכס:	דירת גג בקומה רביעית בבית משותף.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

6. <u>הזכויות במקרקעין</u>

6.1 בהתאם למידע מפנקס בתים משותפים שהופק באמצעות האינטרנט ב- 23/8/2011, רשומה רשומה הדירה כדלקמן:

קומה:	רביעית + גג
שטח:	97 מ"ר
כניסה:	ב'
חלק ברכוש המשותף:	10/245
הצמדות:	חניה 11.75 מ"ר
	גג 50 מ"ר
	מרפסת פתוחה 6.3 מ"ר
בעלות:	קרן קיימת לישראל
חכירות:	דגן ברעם מיכל ודגן עמית.
הערה:	החוכר הקודם[1]: כורם דניאל וכורם מירה.
שטח רשום של החלקה:	1,937 מ"ר.

6.2 בהתאם לפרטי שע"מ נמכרה הדירה ב- 28/11/2010, בתמורה ל- 2,500,000 ₪.

7. <u>תמצית תאור הנכס והסביבה</u>

נשוא השומה המכרעת הינה דירת 3 חדרים (כולל ממ"ד) + חדר יציאה לגג בבניין משותף ברחוב אהרון גולדשטיין 3 בגבעתיים.

הסביבה המשתרעת משני צידי רחוב בורוכוב בגבעתיים, הינה שכונת מגורים וותיקה ויוקרתית בצפון מערב העיר גבעתיים המאופיינת בבנייני מגורים משותפים בקומות.

החלקה עליה בנוי בית המגורים הנדון ממוקמת בצומת הרחובות בורוכוב והאהרון גולדשטיין.

הבניין כולל 2 אגפים. הדירה ממוקמת באגף הצפוני הכולל 8 דירות, 2 לקומה, ופונה לרחוב גולדשטיין.

הבניין נבנה לפני כ- 15 שנה וכולל 4 קומות מעל קומת עמודים.

[1] ע"פ נסח היסטורי

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

8. <u>המצב התכנוני</u>

מצב קודם:

8.1 <u>תכנית גב/53</u> - דבר אישורה פורסם בי.פ. 761 מיום 6/5/1960.

התכנית מסווגת החלקה בתחום אזור מגורים א' לבניית 25% + 5% נספחים + 25% משטח הבית למרפסות, 2 קומות.

8.2 <u>תכנית גב/123</u> - דבר אישורה פורסם בי.פ. 1216 מיום 23/9/1965

התכנית קובעת הוראות לבניה על קומת עמודים מפולשת והוראות בניה במגרשים מדרוניים.

באשר לקומת עמודים מפולשת קובעת התכנית כי הועדה המקומית רשאית להרשות או לחייב בניית קומת עמודים מפולשת. אחוזי הבניה: 30%.

8.3 <u>תכנית גב/159</u> - דבר אישורה פורסם בי.פ. 1458 מיום 20/6/1968.

התכנית קובעת כי שטח מרפסות, אם פתוחות ואם מכוסות גג, שאינו עולה על שיעור של 30% משטח הבית אינו נכלל בשטח הבית.

8.4 <u>תכנית גב/170</u> - דבר אישורה פורסם בי.פ.1543 מיום 14/8/1969.

התכנית מסווגת החלקה הנדונה בתחום אזור מגורים א-2. באזור זה רשאית הועדה המקומית, בין היתר, להתיר הקמת בניינים בני 3 קומות על עמודים, 23% לקומה.

8.5 <u>תכנית גב/258</u> - דבר אישורה פורסם בי.פ. 2119 מיום 19/6/1975.

התכנית מאפשרת סגירת 1/3 משטח המרפסות המותרות לבניה.

8.6 <u>תכנית גב/258/א'</u> - דבר אישורה פורסם בי.פ. 2874 מיום 16/12/1982

התכנית משנה אופן חישוב אחוזי הבניה ומאפשרת, בחלקה הנידונה, בניית 3 קומות*30% מעל קומת עמודים מפולשת.

שטח הבניה לא יכלול שטח חדר מדרגות העולה על 12 מ"ר ומחסן במרתף בשטח של 4 מ"ר ליח"ד.

הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומה נוספת ללא שינוי אחוזי הבניה הכוללים, ובתנאים.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

8.7 תכנית גב/353/ד' - דבר אישורה פורסם בי.פ. 4235 מיום 28/7/1994

התכנית מאפשרת בניית חדרי יציאה לגג, כתוספת לדירה בקומה העליונה, בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר, בגובה 2.5 מ'.

בנוסף מאפשרת התכנית בניית פרגולה בשטח 23 מ"ר ולא יותר מ- 1/3 משטח מרפסת הגג, מקונטרוקציה קלה בלבד (עץ או מתכת), ללא קירות וללא כיסוי בין הקורות.

8.8 היתר הבניה הקיים

בהתאם להיתר מס' 7615 מיום 17/5/1995, הותרה הקמת בניין מגורים דו אגפי הכולל 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת וחדרי יציאה לגג לדירות הקומה העליונה.

חדר היציאה לגג בדירה העליונה בשטח 23 מ"ר כולל מהלך המדרגות (מלבן במידות 5.7 מ' * 4.02 מ')

מצב חדש:

8.9 תכנית גב/מק/258/ו' – דבר אישורה פורסם בי.פ. 4690 מיום 22/10/1998

התכנית מכלילה ההקלות הכמותיות בהתאם לתקנות התכנון והבניה במסגרת הוראות התכנית - 6% + 5% בגין מעלית + 2.5% לקומה.

8.10 תכנית גב/מק/353/ה' - דבר אישורה פורסם בי.פ. 4701 מיום 23/11/1998

התכנית משנה הוראות הבניה בגג ומתירה קירוי הפרגולה ובניית מחיצות ניידות לפרגולה – הכל מחומר שקוף.

8.11 תכנית גב/מק/2002 - דבר אישורה פורסם בי.פ. 5169 מיום 24/3/2003.

התכנית קובעת הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי בתחום העיר.

התכנית קובעת, בין היתר, כי שטח חדר היציאה לגג (23 מ"ר לחדר) אינו כולל שטח המדרגות המובילות אליו.

8.12 תכנית גב/353/ו' - דבר אישורה פורסם בי.פ. 5367 מיום 15/2/2005

התכנית מרחיבה שטח חדרי היציאה לגג מ- 23 מ"ר ל- 40 מ"ר (לרבות ממ"ד).

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

9. <u>עיקרי המחלוקות</u>

להלן פרוט עיקרי עמדות הצדדים במחלוקות כפי שעולות מהשומות, המסמכים שהועברו ומהדיון:

נושא	עמדת שמאי המבקש	עמדת שמאי הועדה
טענת הפטור	השטח הבנוי של הדירה קטן מ- 140 מ"ר ולפיכך, קיים פטור מתשלום היטל השבחה. **לחילופין**, בהתאם להגדרת 'שטח דירה' בתכנית גב/353/ד', כשטח הכולל הגג המוצמד על פי נסח רישום, השטח 147 מ"ר. הפטור: 0.3 מקדם מרפסת. (0.3*50+97)/(7*0.3) = **1.875%**	השומה כוללת חלופת תחשיב היטל בהתחשב בפטור. שעור הפטור נקבע על בסיס חישוב שטח הדירה הקיימת כ 97 מ"ר. הפטור: 1-((140-97)/97) = **56%**
השבחה כתוצאה מאישור תכנית גב/מק/353/ה' 8/12/1998		
מהות ההשבחה	אפשרות להתקין מחיצות ופנלים שקופים.	אופי הקירוי מאלמנטים ניידים מאפשר שימוש למגורים.
ערכי שווי	1,100 $ קרקע למ"ר מבונה מקדם השבחה 0.15	1,200 $ קרקע למ"ר מבונה מקדם השבחה 0.35
תחשיב ההשבחה	23 מ"ר*1,100$*0.15*4.18 = 15,863 ₪ **היטל השבחה = 7,932 ₪** היטל בחלופת פטור – 1.875%	23 מ"ר*1,200$*0.35*4.18 = 40,378 ₪ **היטל השבחה = 20,189 ₪** היטל בחלופת פטור – 56%
השבחה כתוצאה מאישור תכנית גב/מק/2002 8/4/2003		
מהות ההשבחה	אי הכללת שטח המדרגות בשטח חדר היציאה לגג, דהיינו תוספת 4 מ"ר עבור ח. מדרגות בניכוי הפסד שטח גג והוצאות התאמה.	
ערכי שווי	900 $ מפנה לשומת ל. אשד 6166/332	1,200 $ קרקע למ"ר מבונה
תחשיב ההשבחה	**אין השבחה**	4מ"ר*1,200$*0.75*4.646 = 16,726 ₪ **היטל השבחה = 8,363 ₪** היטל בחלופת פטור – 56%
השבחה כתוצאה מאישור תכנית גב/353/ו' 2/3/2005		
מהות ההשבחה	תוספת 17 מ"ר לחדר יציאה לגג בניכוי עלויות התאמה ואובדן שטח מרפסת גג.	הרחבת הזכויות לחדר על הגג
ערכי שווי	975 $ כממוצע הערכות שמאים מכריעים.	1,350 $ קרקע למ"ר מבונה
מקדמי שווי	1.2 חדר יציאה לגג 0.7 הפסד מרפסת גג	1.3 חדר יציאה לגג 0.75 הפסד מרפסת גג
תחשיב ההשבחה	17*975$*1.2*0.7 בהפחתת עלויות התאמה 2,550$ = 11,373$*4.334₪/$ = 49,291 ₪ **היטל השבחה = 24,645 ₪** היטל בחלופת פטור – 1.875%	17*1,350$*1.3*0.75*4.334 = 96,979 ₪ **היטל השבחה = 48,490 ₪** היטל בחלופת פטור – 56%

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

10. <u>הכרעה, גורמים ושיקולים</u>

10.1 <u>טענת הפטור</u>

<u>שמאי הועדה</u> מחשב חלופת הפטור, בהתייחס לשטח דירה קיימת של 97 מ"ר, בהתאם לשטח הרשום של הדירה.

בהמשך טען שמאי הועדה טענה שונה, כי 'שטח דירה', בהתאם להגדרה בתכנית גב/353/ד', כולל את שטח הדירה הרשום ואת שטח מרפסת הגג הפתוחה, ולכן מדובר בדירה ששטחה עולה על 140 מ"ר. כנגזר מכך לא חל פטור כלל[2]. הגדרת שטח דירה באופן זה תואם לטענתו ת"י 975.

בנוסף, לטענתו אין מקום לדון בשאלת החבות בפני שמאי מכריע אלא בפני ועדת ערר.

<u>שמאי המבקש</u> טוען כי שטח הדירה כולל הזכויות לסגירת הפרגולה קטן מ- 140 מ"ר ולפיכך, קיים פטור מלא בגין אישור כל התכניות כמפורט לעיל.

לחילופין, מחשב שמאי המבקש הפטור על בסיס הגדרת שטח דירה בתכנית גב/353/ד' ובהביאו בחשבון מקדמי אקו' של חלקי הדירה והמרפסת.

<u>הכרעה</u>

א. <u>סמכות השמאי המכריע לדון בנושא הפטור</u>

אינני מקבלת טענת שמאי הועדה כי אין מקום לדון בשאלה זו בפני, אלא בפני ועדת ערר.

נושא סמכות השמאי המכריע לדון בכל הסוגיות העולות במסגרת ההליך שלפניו, נדון במסגרת עררים רבים בועדות ערר. למשל, בערר (דרום) 86121/09 הועדה המקומית לתכנון ולבניה, באר שבע נ' ג.ש ארז שירותים כללים בע"מ, נדונה השאלה האם היה מוסמך השמאי המכריע לדון בנושא הפטור.

שם נקבע כי:

> **"משהובא תיק היטל השבחה בפני השמאי המכריע, מוסמך זה להחליט בכלל המחלוקות הנובעות מהתיק, שמאיות או משפטיות, ועליו ליתן שומה כוללת המתייחסת לכלל הטענות".**

ב. <u>תחולת סעיף הפטור</u>

סעיף 19(ג) לתוספת השלישית קובע כי –

> (ג)(1) בניה או הרחבה של דירת מגורים לא ייראו כמימוש זכויות אם המחזיק במקרקעין או קרובו הגיש בקשה להיתר בניה על אותם מקרקעין שישמשו למגוריו או למגורי קרובו ובלבד שהשטח הכולל של דירת המגורים האמורה לאחר בנייתה או הרחבתה אינו עולה על 140 מ"ר; עם כל בניה או הרחבה נוספת מעל השטח האמור ישולם היטל, בשיעור יחסי לגודל הבניה או ההרחבה הנוספת.

[2] טענה שנטענה במסמך התשובה, זו סותרת שומת שמאי הועדה עצמו ואין מקומה במסמך התשובה. לנוכח היותה טענה עקרונית אתייחס אליה.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

(2) העברת הבעלות או החזקה בדירה שנבנתה או שהורחבה כאמור בפסקה (1) או שניתן להרחיבה לפי תכנית, לא יראו כמימוש זכויות ולא תחול בגינה חובת תשלום ההיטל, אם המחזיק במקרקעין או קרובו השתמשו בדירה למגוריהם או למגורי בני משפחתם הקרובים מגמר הבניה ועד מכירתה משך זמן שאינו פחות מארבע שנים; לעניין זה, "גמר הבניה" – כמשמעותו בחוק מס רכוש וקרן פיצויים, תשכ"א-1961.

נוסח הסעיף מעלה, במקרה הנדון, 2 שאלות:

1. מהו שטח הדירה, והאם שטח מרפסת הגג הפתוחה נכלל בגדר 'שטח דירה' או 'דירת מגורים' לעניין פטור זה.
2. דרך חישוב הפטור.

1. <u>שטח הדירה</u>

בחוק התכנון והבניה אין הגדרה של שטח דירה או דירת מגורים.

תכנית גב/353/ד' (המאפשרת בניית חדרי יציאה לגג) כוללת בסעיף ההגדרות, הגדרה ל"שטח דירה":

"שטח הדירה כולל שטח חדר היציאה לגג וכולל שטח הגג המוצמד אליה על פי נסח רישום".

(בגוף התכנית עצמה אין יישום להגדרה זו ולא ברור מטרתה בהקשר התכנית)

אינני מקבלת את טענת שמאי הועדה כי ההגדרה בתב"ע מחייבת לעניין חישוב שטח הדירה לצורך יישום סעיפי הפטור מהיטל השבחה.

באשר לת"י 975 – כמפורט בהקדמה, מאחר וקשה לקבוע שיטת מדידה אחת שתתאים לדרישות כל הגופים, קובע התקן שיטה המאפשרת להתאים הרכב שטח דירה לדרישות הגופים השונים. התקן מציין סוגי שטחים שונים (שטח פנים הדירה, שטח אפקטיבי של דירה, שטח נומינלי של דירה), ובין היתר מגדיר התקן 'שטח אפקטיבי' של דירה הכולל את שטח פנים הדירה, קירות חוץ וגזוזטראות.

קיימות צורות חישוב שונות לשטח דירה למטרות שונות. למשל חישוב שטח הדירה למטרת ארנונה אינו זהה לחישוב שטח הדירה למטרת רישום (שטח הדירה הרשום בנסח אינו כולל מחצית שטח קירות היקפיים ושטח מרפסות, בניגוד לשטח דירה למטרת ארנונה הכולל שטחים אלה וכן כל החלקים היחסיים ברכוש המשותף).

הגדרת שטח דירה בתכנית גב/353/ד' (שלא ברורה כלל מטרת הגדרתה בהעדר יישום למונח זה בתכנית) אינה קובעת אופן מדידת שטח דירה לעניין הפטור. קביעת שטח הדירה לעניין הפטור חייב להיות אחיד ולא תלוי בהגדרות של כל תכנית ותכנית.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

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[3].

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'.

בהערת שוליים מפנה פרופ' נמדר לא"ע 6857/86, ורשבסקי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן, המוזכר בקובץ רוסטוביץ' של פס"ד לעניין היטל השבחה, שקבע כי באין הוראה מיוחדת לעניין חישוב שטח הדירה, אין לפנות לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות תש"ל 1970) ואין לכלול בשטח הדירה מרפסת גג הפתוחה לחדר שנבנה על הגג. בפס"ד זה דובר על שטח גג מעל דירה קיימת, כשהגישה לגג מחדר מדרגות, והתכנית אפשרה הצמדה פיסית ישירה של הגג ובניית חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר.

בפס"ד בית משפט השלום בכפר סבא ע"ר 09-20 יוסי סופר נ' הועדה לתכנון ובניה כפר סבא, נפסק כי מרפסת גג תחשב כחלק משטחה של דירה אם היא מחוברת חיבור פיזי לדירה שמתחתיה. בפסה"ד נאמר:

> "לטעמי יש לאבחן הלכת ורשבסקי מענייננו, שכן שם הגג מלכתחילה לא היה מחובר לדירה, ורק מאוחר יותר אופשר החיבור לדירה".

בהמשך קבע בית המשפט כי פסיקתו תואמת את ההלכה שנקבעה ע"י בית המשפט העליון בעניין צרי[5] לפיה ראוי לצמצם את רשימת הזכאים לפטור מתשלום היטל השבחה שכן, הפטור מפחית מקופת הציבור.

אני סבורה, בכל הכבוד הראוי, כי תוצאה זו אינה הגיונית. במה שונה גג שמלכתחילה לא היה מחובר ישירות לדירה, ולימים נבנה חדר על הגג ומהלך מדרגות ישיר מהדירה, מתוצאה זהה שנבנתה ככזו מלכתחילה?

ומה ההבדל בין מרפסת גג בדירת גג לבין מרוצפת בבית צמוד קרקע?

[3] ולדעתי אף לא מרפסות בלתי מקורות אחרות.
[4] הכוונה לסעיף 19(ג)(1)
[5] רע"א 7417/01 לאה צרי ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

ואף לעניין מדיניות צמצום הפטור – אני סבורה כי אי הכללת שטחים לא מקורים בגדר שטח דירת מגורים, אל מול הכללת כל השטחים המקורים כמפורט לעיל, משקף את האיזון הראוי בין אינטרס צמצום מתן הפטורים המטיל נטל על קופת הציבור ואינטרס הפטור בשטח שנקבע בחוק המגיע לכל משפחה כפטור סוציאלי.

בשולי הדברים אזכיר החלטת ועדת ערר 5253/08 נפוסי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן. בהחלטה זו נדון נושא תקן חניה, בהקשר קביעת שטח דירה של 120 מ"ר כבסיס למס' מוקמות חניה נדרשים. שם נקבע:

> "גודל הדירה לעניין קביעת תקן חניה.....מחושב לפי שטח הדירה המשמש למגורים..... אין כל בסיס לטענה כי יש להביא בחשבון גם את שטחי המרפסות הבלתי מקורות של הדירה".

וכך לדעתי גם לעניין הפטור הנדון.

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

2. <u>דרך חישוב הפטור:</u>

שמאי הועדה עורך בשומתו תחשיב על בסיס שטח דירה רשום של 97 מ"ר.
שעור הפטור לפי חישובו – 56% מההשבחה.
שעור זה מחושב כך: 56% = 1-((140-97)/97)

שמאי המבקש טוען כי שיעור הפטור 1.875%.

שיעור זה מחושב כך: שטח לפי הגדרת תכנית גב/353/ד': 50+97 = 147.
שטח אקו': 97 עיקרי+מרפסת גג 50*0.3 = 112.
שטח עודף: 147 מ"ר-140 מ"ר = 7 מ"ר.
שטח עודף אקו': 7*0.3 = 2.1 מ"ר.
2.1/112 = 1.875%.

<u>הכרעה</u>

לעניין זה אינני מקבלת אופן תחשיב שמאי הצדדים.

כעיקרון, החוק מקנה לכל משפחה זכות לפטור מהיטל השבחה בגין שטח דירה של 140 מ"ר, מטעמים סוציאליים. משכך, ככל ששטח הדירה אינו עולה על 140 מ"ר, קיים פטור מלא.

בכל אחת ממדרגות ההשבחה יש לבחון השטח ולייחס היטל רק על השטח החורג מ- 140 מ"ר.

סך השטחים המקורים בדירה כולל חדר היציאה לגג, הינו 97 מ"ר. לפיכך, קיים פטור מלא מתשלום היטל השבחה בגין אישור התכניות המוסיפות שטחים עד 140 מ"ר.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

10.2 <u>השבחה כתוצאה מאישור תכנית גב/353/ה' (8/12/1998)</u>

התכנית מאפשרת קירוי וסגירת הפרגולה ששטחה 23 מ"ר באלמנטים שקופים.

המחלוקת בין שמאי הצדדים מתמקדת בעיקרה במקדם ההשבחה כתוצאה מהאפשרות לקירוי ודיפון הפרגולה:

שמאי הועדה קובע מקדם השבחה של 0.35 ושווי של 1,200$ קרקע למר"א,

שמאי המבקש קובע, לחילופין לטענת הפטור לפיה לא חל היטל, מקדם השבחה של 0.15 ושווי של 1,100 $ קרקע למר"א.

<u>הכרעה</u>

שטח הדירה כולל שטח הפרגולה המקורה – 97 מ"ר + 23 מ"ר = 120 מ"ר.

לפיכך, חל פטור בגין אישור תכנית זו, בכפוף להגשת תצהיר.

ככל שלא חל סעיף הפטור (במידה ולא חלים הקריטריונים המשפטיים שבסעיף הפטור), להלן הכרעתי:

התכנית מאפשרת לכסות הפרגולה ולהקים מחיצות שקופות ניידות. בכך, מרחיבה התכנית את השימושים האפשריים בשטח זה ואת אינטנסיביות השימוש.

מקדם ההשבחה הסביר לדעתי הינו 0.25 (כתוספת לשווי המרפסת המקורה בפרגולה פתוחה).

באשר לשווי קרקע למר"א הראוי: שמאי הועדה הציג 2 עסקות אשר מהן קבל שווי של 1,200$ קרקע למר"א. בניתוח עסקות אלה[6] ועסקות נוספות בדירות מגורים[7], מקובל עלי שווי זה.

[6] מכרז תא/283/1998, 6156/613, טבנקין 20, 2,154,223$ ללא פיתוח ומע"מ. שווי קרקע למר"א כולל מע"מ 1,256$.

גוו"ח	כתובת	שטח	זכויות אקו'
		1,431	2,088.4
עיקרי	1,760.13	1	1,760.1
ממ"ד	118.4	0.9	106.6
ח. גג	92	1.3	119.6
מרפסות גג	395.8	0.2	79.2
פרגולה	92	0.25	23

31/10/1999, רחל 3, 6154/491, 1,125,000 $, שווי קרקע למר"א 1,287$.

גוו"ח	כתובת	שטח	זכויות אקו'
		506	874.1
עיקרי	693.22	1	693.2
ממ"ד	88.8	0.9	79.9
ח. גג	46	1.3	59.8
מרפסות גג	148.1	0.2	29.6
פרגולה	46	0.25	11.5

[7] עסקות בדירות בגוש 6167 (משקל יחסי מופחת).
3/3/1999, 369/1, 66 מ"ר רשום, 200,000$
18/2/1999, 369/3, 89 מ"ר רשום, 262,224 $
12/12/1998, 265/10, 62 מ"ר רשום, 217,500 $
2/2/1999, 420/16, 85 מ"ר רשום, 297,000 $
26/10/1998, 264/12, 72 מ"ר רשום, 263,150$
3/9/1998, 388/9, 78 מ"ר רשום, 240,000$

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

תחשיב ההשבחה:

שטח הפרגולה	23
מקדם השבחה (תוספת שווי למרפסת)	0.25
שווי קרקע למר"א	$1,200
השבחה בש"ח (4.18)	₪ 28,842
היטל השבחה	**₪ 14,421**

10.3 <u>השבחה כתוצאה מאישור תכנית גב/מק/2002 (8/4/2003)</u>

התכנית קובעת כי שטח חדר הגג של 23 מ"ר לא יכלול שטח המדרגות.

שמאי הועדה מביא בחשבון תוספת 4 מ"ר במקום מרפסת גג ושווי קרקע למר"א של $1,200.

שמאי המבקש טוען לפטור כנ"ל, ולחילופין טוען כי יש להביא בחשבון גם עלויות התאמה ומעריך שווי קרקע למר"א ב- $900.

<u>הכרעה</u>

שטח הדירה 97 מ"ר + 23 מ"ר = 120 מ"ר . מאחר והשטח נופל מ- 140 מ"ר, השינוי באופן חישוב שטח חדר היציאה לגג **פטור מחבות בהיטל.**

ככל שלא חל סעיף הפטור (במידה ולא חלים הקריטריונים המשפטיים שבסעיף הפטור):

תוספת 4 מ"ר בצמוד לקיר המערבי (למשל 1.6מ'*2.5מ') אף מבניה קלה, היא לדעתי תוספת משביחה של מבואה ביציאה לגג. במצב זה, אין להביא בחשבון הוצאות התאמה מאחר ואין הריסה או שינוי של הקיים.

השווי בו נקב שמאי הועדה – 1,200 $ קרקע למר"א, מקובל עלי לנוכח עסקות שלפני[8].

מקדם ההשבחה שיובא בחשבון מהווה ההפרש בין שטח בניה קלה על הגג (1.2) לשטח מרפסת גג (0.2) = 1.

תחשיב ההשבחה:

תוספת שטח	4
שווי קרקע למר"א	$1,200
מקדם השבחה	1
שער $	4.647
השבחה	₪ 22,306
היטל השבחה	**₪ 11,153**

[8] עסקות בדירות בגוש 6167 :
31/7/2003, 486/14, 112 מ״ר רשום, 1,130,845 ₪, בניין בן 25 שנה, 900$/מ״ר עלות בניה.
1/9/2003, 590/2, 81 מ״ר רשום, 1,200,960 ₪, בניין בן שנה, יזמות 1.2, 1,000$/מ״ר עלות בניה.
4/9/2003, 587/1, 55 מ״ר רשום, 735,000 ₪, בניין בן 10 שנים, 1.1 יזמות, 1,000$/מ״ר עלות בניה.
12/11/2004, 486/13, 87 מ״ר רשום, 1,130,500 ₪ , בניין בן 25 שנה, 900$/מ״ר עלות בניה.
מכרז ריינס – 31/12/2003, 6161/11, 496 מ״ר, 3,223,000 ₪ . לניצול 525 מ״ר אקו׳ ובהתאמות – 1,205$/מר״א.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

10.4 <u>השבחה כתוצאה מאישור תכנית גב/353/ו' (2/3/2005)</u>

התכנית מאפשרת הרחבת שטח חדר היציאה לגג ל- 40 מ"ר. השטח לחיוב הינו 17 מ"ר.

סה"כ שטח הדירה – 120 מ"ר + 13 מ"ר = 137 מ"ר. מאחר והשטח נופל מ- 140 מ"ר, קיים **פטור מחבות בהיטל.**

ככל שלא חל סעיף הפטור (במידה ולא חלים הקריטריונים המשפטיים שבסעיף הפטור):

המחלוקת מתמקדת בערכי שווי קרקע למר"א.

שמאי הועדה מעריך השווי ב- $1,350, ומביא בחשבון מקדם ח. גג 1.3 ומקדם שוליות 0.75.

שמאי המבקש מעריך השווי ב- $975 כממוצע הערכות שמאים מכריעים, ומביא בחשבון מקדם ח. גג 1.2, מקדם אובדן מרפסת גג 0.7, ועלויות התאמה של $150 לכל מ"ר חדש.

<u>הכרעה</u>

שמאי הועדה מתבסס על חוזה למכירת חלק מחלקה 694 בגוש 6160. בעסקה זו נמכרו זכויות חכירה ליח"ד אחת בשטח 160 מ"ר במקרקעין בתמורה ל- 820,000 $. בהתאם לחוזה המכר על הקונה חל תשלום היטל השבחה. על הקונה יחול אף תשלום דמי היתר לניצול מלוא הזכויות לפי התב"ע.

לפני אף נתוני מכר דירות[9].

בניתוח הנתונים[10], מתקבל שווי קרקע למר"א של 1,200 $.

מקדם ההשבחה שיובא בחשבון מהווה ההפרש בין שטח בניה על הגג (1.3) לשטח מרפסת גג (0.2) = 1.1.

יש להביא בחשבון עלויות התאמה מינימליות של התאמת הגג וכד' (עלויות התאמה הינן עלויות מתחייבות בשטח <u>הקיים</u> כתוצאה מתוספת הבניה).

[9] ביניהן - 12/1/2005, 6167/587/1, 80 מ״ר רשום, $264,696,
26/1/2005, 6167/590/6, 86 מ״ר רשום, 281,425 $.
העסקות נותחו על בסיס יזמות 1.1, עלות בניה $1,000/מ״ר.

[10] למשל ניתוח 6160/694

הניצול	105.00%		
	שטח	מקדם	סה"כ אקו'
שטח בניה	507.15	1	507.15
ממ"דים	67.5	1	67.5
חדרי גג כולל מרפסת	46	1.5	69
פרגולות מקורות	67	1	67
			710.65
	דמי היתר אקו'	אקו' לשטח	-79.4
	היטל השבחה	אקו' לשטח	-28.0
	סה"כ אקו'		603.2
			$ 1,359
	סיכון בהשערות	0.9	$ 1,223

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

תחשיב ההשבחה:

תוספת שטח	17
שווי קרקע למר"א	$1,200
מקדם השבחה	1.1
שער $	4.334
השבחה	₪ 97,255
עלויות התאמה	₪ 4,000
	₪ 93,255
היטל השבחה	**₪ 46,627**

11. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל,

הגעתי לכלל דעה כי בכפוף להגשת תצהיר לעניין פטור לפי סעיף 19(ג) לתוספת השלישית, הרי שאין חבות בתשלום היטל השבחה.

ככל שלא יוגש תצהיר או שלא מתקיימים הקריטריונים המשפטיים שבסעיף זה, היטל ההשבחה כתוצאה מאישור התכניות הינו כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	היטל השבחה
ג/מק/353/ה'	8/12/1998	₪ 14,421
גב/מק/2002	8/4/2003	₪ 11,153
גב/353/ו'	2/3/2005	₪ 46,627

ובאתי על החתום

דורית פריאל

שמאית מכריעה

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il