דר׳ גד נתן - D.M.D., שמאי מקרקעין, משפטן - LL.B
שמאי מכריע
שרון גל דרור-שמאית מקרקעין

תאריך: 26/12/18
מינוי מס׳: 1736-2018
מספרנו: 216-2018

לכב׳ המבקשת
גב׳ אפרת ניסים,
ע״י גב׳ אפרת פינטו, שמאית מקרקעין
בדוא״ל: efratpinto2gmail.com

לכב׳ המשיבה,
ועדה מקומית לתו״ב חולון
ע״י מר אליהו נטל כהן, שמאי מקרקעין
בדוא״ל: eli@valuers.co.il

שומה מכרעת

גוש 7127 חלקה 62 ת״ח 29,
רח׳ אילת 90,
חולון

1. <u>המינוי ומטרת השומה</u>

1.1 בהתאם לסעיף 14(ב) 1 לתוספת השלישית לחוק התו״ב, מוניתי בתאריך 13/9/2018 ע״י מועצת שמאי המקרקעין לדון בגובה ההשבחה בנכס שבנדון, בגין אישור תיקון 23 לתכנית המתאר ח/1. המימוש בדרך של העברת זכויות.

1.2 לשם הכנת חוות דעתי ביצעתי את הפעולות הבאות:

1. קיימתי דיון בתאריך 23/12/2018 ופרוטוקול הדיון נשלח לצדדים.
2. ערכתי ביקור בנכס וסביבתו ביום 25/12/2018 ללא נוכחות הצדדים.

1.3 נמסרו לידי המסמכים הבאים:

1) חוות דעת שמאית המבקשת.
2) חוות דעת שמאי המשיבה, ותגובה לשומת המבקשת.
3) נסח רישום מקרקעין, מסמכי בית משותף.
4) מסמכים שונים.

2. פרטי המקרקעין

גוש	-	7127.
חלקה	-	62.
ת״ח	-	29.
שטח ת״ח	-	43.12 מ״ר , לפי נסח טאבו.
כתובת	-	אילת 90, חולון.

3. תאור הנכס והסביבה

3.1. הנכס – הנכס מהווה את דירה המהווה את ת״ח 29 בחלקה 62 גוש 7127, רח׳ אילת 90 בחולון. שטח החלקה 1,665 מ״ר. על החלקה בנוי מבנה מגורים ותיק בן שני אגפים ארבע קומות בכל אגף. המבנה מכיל 33 חלקות משנה.

3.2. הסביבה – הסביבה הינה שכונת ג׳סי כהן, מערב העיר חולון, השכונה ניצבת מזרחית לנתיבי איילון סמוך למחלף קוממיות .גבולה המזרחי הוא רחוב יוסף אהרונוביץ׳, מדרום היא גובלת ברחוב משה דיין. רחוב אילת הינו דו סיטרי, והוא המשכי לרח׳ ג׳סי כהן. הבינוי בסביבה מאופיין במבנים ותיקים, בנייה רוויה לצד מבנם צמ״ק. הפיתוח הסביבתי מלא.

4. המצב התכנוני[1]

4.1. מצב הקודם:

1) **הבניין הקיים**

בניין מגורים בן שני אגפים, ארבע קומות, 64 יח״ד. נבנה בהיתר מס׳ 6469. ר׳ להלן.

2) **תכנית מס׳ ח/418**

דבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 4190 ביום 6/2/1994.
התכנית מסווגת את הנכס כאזור מגורים ד׳, 4 קומות.
זכויות הבניה לפי תכנית מס׳ ח/1 - מגרש מינימלי 500 מ״ר.
30% לקומה, 60% בקומת עמודים מהשטח המותר לבניה.

[1] תפורטנה תכניות רלבנטיות למחלוקת.

3) **<u>תיקון מס׳ 4 ד׳ לתכנית ח/1</u>**

דבר אישורו למתן תוקף פורסם בי.פ. 3358 ביום 15/7/1986.
מותרת בניה חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ״ר מעל דירה שמתחת לגג.
קוי בניה 3 מ׳ לחזית, ו – 1.4 לצד.

4.2. <u>מצב חדש</u>:

1) **<u>תיקון מס׳ 23 לתכנית ח/1</u>**

דבר אישורו למתן תוקף פורסם בי.פ. 5824 ביום 26/6/2008.
מטרת התיקון הינו שינוי הוראות לבניה על גגות בתי מגורים.
התיקון מתיר הגדלת חדר יציאה לגג ל – 40 מ״ר לדירות בקומה עליונה בתנאי שתכסית הקומה לא יקטן מ – 85% מהקומה שמתחתיה.

כמו כן, מותרת הקמת פרגולות כלהלן:

- בדירות ששטחן גדול מ – 120 מ״ר עד 40 מ״ר או 1/3 משטח הגג הפנוי.
- בדירות ששטחן עד 120 מ״ר עד 30 מ״ר או 1/3 משטח הגג הפנוי.
- בדירות מדורגות עד 20 מ״ר, או 1/3 משטח הגג הפנוי.

הכל לפי השטח הקטן מביניהם.

5. <u>הזכויות במקרקעין</u>

5.1. <u>נסח רישום</u>

מנסח רישום מקרקעין מס׳ 149114 מיום 26/9/2018, העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים עולים הפרטים הבאים:
שטח ת״ח 29 - 43.12 מ״ר.
בעלויות – קק״ל .
חכירה – ה״ה נסים עזרא ואפרת, 1/2 כ״א.
החלק ברכוש המשותף 1/32.

5.2. <u>רכישת הזכויות בנכס</u>:

כפי שנמסר לי, הדירה נרכשה בשנת 1997.

6. תיק בניין

6.1. היתר בניה מס' 6469, מיום 9/3/1961, להקמת שני בניינים , 4 קומות, 64 יח"ד.

6.2. בתיק הבניין האינטרנטי נמצאו תשריטים כלהלן:

6.1.1. לתוספת בניה בקומת הקרקע משנת 2004.

6.1.2. תשריט בקשה להיתר מס' 101, לשינויים בחזיתות + הגדלת ממ"ד, משנת 2011.

7. גורם ההשבחה:

אישור תיקון מס' 23 לתכנית ח/1 – המאפשר בנית חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר ופרגולה.

8. עקרונות ושיקולים בהערכה:

בבואי להעריך את ההשבחה הנובעת מהתכניות שלעיל הבאתי בין היתר את העקרונות והשיקולים הבאים:

8.1. הבאתי בחשבון את מיקום הנכס.

8.2. הבאתי בחשבון מצב תכנוני ומצב חדש תיקון 23 לתכנית ח/1.

8.3. הבאתי בחשבון מועד קובע – אישור תיקון 23 – 11/7/2008.

8.4. הבאתי בחשבון כי מימוש הזכויות מתיקון 23 יעשה מעל דירה קיימת בבית משותף.

8.5. הבאתי בחשבון הזכויות בנכס.

8.6. הבאתי בחשבון שומות הצדדים וטענותיהם.

8.7. הבאתי בחשבון עסקאות נכון למועד הקובע בהתאמות הנדרשות.

8.8. הבאתי בחשבון הוראות החוק והפסיקה הרלבנטית.

9. שומות הצדדים, טיעוניהם והכרעה

9.1. להלן ריכוז טענות הצדדים

נושא	מבקש	משיבה
שווי מ"ר למבונה	3,100 ₪	3,100 ₪
שטח לחישוב השבחה	קוי הבניה מאפשרים בניה של כ – 30 מ"ר יתרה 6.3מ"ר ברוטו בניכוי 4 מ"ר גרם מדרגות	17 מ"ר = 23 מ"ר - 40 מ"ר
דחיה ושוליות	הסדרת המישור הקנייני 0.4, שוליות 0.8, התאמה 0.7.	ללא
השבחה	לא חלה השבחה עקב עלויות רכישת הזכויות ועלויות התאמה לקיים.	63,240 ₪.

9.2. הכרעה:

ראשית, יש להבדיל בין זכיות קנייניות ובין זכויות תכנוניות. בכדי שבעלים של זכויות תכנוניות יוכל לממשן, עליו להיות, במקביל בעלים של זכויות קניניות של המקרקעין עליהם ניתן לממש את הזכויות התכנוניות. לא אחת אין קורולציה בין הבעלויות על הזכויות התכנוניות לבין הבעלות על הזכויות הקניניות. אי התאמה זו מעכבת ו/או מונעת מימושן של הזכויות התכנוניות.

1. כללי

1) בעלי הזכויות התכנוניות

להבנתי, זכויות הבניה על הגג הינן זכויות בנייה צבועות, ושייכות לבעלי הדירות שתחת הגג, שהן בלבד ניתנות להרחבה ע"י התכנית.

במאמר שפרסם הח"מ[2] נאמר כי במקרה בו התכנית המעניקה זכויות בנייה, לדירה ספציפית ואושרה לאחר רישום הבית כבית משותף - הרי שבין אם הגג הוצמד לדירה במסגרת רישום הבית המשותף, ובין אם לאו, **זכויות הבנייה שייכות רק לבעלי הדירה שמתחת לגג.**

כך עולה מהנאמר בסעיף 11 (ב) לתוספת השלישית לאחר תיקון מס' 126 לחוק התו"ב:

"(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), חלה חובת תשלום היטל השבחה לגבי מקרקעין שהם רכוש משותף בבית משותף, ושלפי טיבו של הרכוש המשותף ניתן להצמידו לדירה פלונית, כגון חדר יציאה לגג או הרחבה, תחול חובת תשלומו על בעל הדירה שאליה אפשר להצמיד את הרכוש המשותף בלבד;..."

[2] - **מהותן הקניינית של זכויות הבנייה- מקרקעין** ח/4 (יולי 2009)

לאור האמור, והואיל והזכויות בתיקון 23 הינן זכויות ״צבועות״, ומופנות לדירות עליונות, שרק בעליהן יכולים לממש אותן, הגעתי למסקנה שלעיל, כי החיוב בהיטל יחול על בעלי הדירות הנ״ל ובלבד. כך גם ישמרו עקרונות הצדק החלוקתי המחייבים שרק הם שישתתפו עם הקהילה באותה התעשרות הנובעת מאישור התכנית, כאמור בהלכת ״קרית בית הכרם״[3].

2) <u>בעלי הזכויות הקנייניות בגג המבנה</u>

בניגוד לבעלותם של בעלי הנכס על הזכויות התכנוניות, לבניה על הגג, הגג מהווה רכוש המשותף, והזכויות הקנייניות, של המקרקעין עליהם ניתן לממש את הזכויות התכנוניות, על פי התכנית המשביחה, הינם של כלל הבעלים בבניין.

עולה מכאן, שהקניית זכויות הבניה לבניית חדר יציאה אינה מקנה זכות לבנות על הגג, אלא אם הגג יוצא מהרכוש המשותף, ויוצמד לבעל הדירה הספציפית[4]. סביר להניח, שהוצאת הגג מהרכוש המשותף, והצמדתו לדירה הספציפית תחייב את בעלי הדירה בפיצוי לדיירים, אשר יתווסף לסך העלויות הכרוכות במימוש הזכויות מכח תיקון 23.

לכן, יש להביא בחשבון שיהוי במימוש הזכויות, תשלום לדיירים בגין רכישת שטח הגג וכד׳. מקדם שיהוי יבטא את משך זמן המו״מ עם השכנים.

3) למרות האמור לעיל, בפס״ד ״**גיטה רוז**״ של בית משפט השלום[5], נאמר כי זכויות הבניה על הגג הינן רכוש כלל הדיירים:

> **״בהעדר אמירה מפורשת בתקנון הבית המשותף בדבר הצמדה של זכויות הבניה למי מהדירות, הרי זכויות הבניה משותפות לכלל הדיירים, וזאת אף אם קיימת הצמדה של שטח הגג עצמו למי מהדירות...הצמדת שטח הגג לדירת הגג אין משמעותה הצמדת אחוזי הבניה... יש לקבל את עמדת התובעים, כי תכנית ג׳ לא העניקה זכויות בניה ספציפיות לנתבעים. מכאן, ובהעדר קביעה מפורשות אחרת בתקנון הבית המשותף, הזכויות מכוח תכנית ג׳ הינן זכויות בניה השייכות לכלל בעלי הדירות.״**

מאמירה זו עולה שמימוש הזכויות, ע״י בעלי דירות הגג, לפי האמור בתיקון 126 לחוק, **יחייב את רכישתם מכלל דיירי הבניין, וזאת בנוסף לרכישת הזכויות הקנייניות בגג משאר בעלי הדירות.**

---

[3] דנ״א 3768/98 **קריית בית הכרם בע״מ נ׳ הועדה המקומית לתכנון ובניה, ירושלים** פ״ד נ״ו (5) עמ׳ 4).
[4] סעיף 71ב (א) לחוק המקרקעין, בגצ 1578/90 **הלן אייזן נ׳ הועדה המקומית לתכנון לבניה ת״א**, עתמ (ת״א) 70277-05-18 **קנרוב טליאט נ׳ ועדת ערר לתכנון ולבנייה מחוז תל אביב.**
[5] תא (הרצ׳) 4784-11-16 גיטה רוז נ׳ עינת ארנן, נבו, 25/12/18.

2. <u>שווי מ"ר למבונה</u>

קיבלתי את השווי אותו קבע שמאי המשיבה, 3,100 ₪/מ"ר, באשר הוא סביר בנסיבות העניין.

3. <u>שטח אפשרי לבניה</u>

הדירה בשטח של כ – 53 מ"ר[6], ומורכבת מחדר מגורים, שני חצאי חדר, מטבח, שירותים ומרפסת. הבניה תתאפשר על הגג שמעליה בשטח דומה.

אורך הדירה לפי תשריטי הבניה והבית המשותף, הינו כ – 8.46 מ' ברוטו[7]. בהתחשב בקווי בניה לחזית – 3 מ', אורך החדר כ – 5.46 מ' ברוטו.

רוחב החדר כ – 6.2 מ' ברוטו. בהתחשב בקו בניין צידי- 1.4 מ', רוחב החדר 4.8 מ' ברוטו.
שטח החדר ברוטו יהיה כ - 26.4 מ"ר.

בכדי לממש את הזכויות, גרם המדרגות יהיה באזור המטבח, לרבות האפשרות והצורך לבטל את מרפסת הקשורה למטבח. כך חלל המטבח, בשטח של כ – 4 מ"ר, יוסט לכוון חדר המגורים.

לפי התקן, רוחב מדרגות פנימיות מינימלי 80 ס"מ. שני מהלכים 1.6 מ'. שלח מינימלי למדרגה יהיה 26 ס"מ לפחות, דהיינו אורך מהלך מינימלי כ – 2.1 מ'. שטח גרם המדרגות לרבות קירות ומעקה כ - 5 מ"ר.

להערכתי, הפסד שטח של כ – 5 מ"ר בדירה בגודל שכזה, הגורר במקביל עלויות בניית מטבח חדש על חשבון שטח חדר המגורים, הינה משמעותית ביותר.

4. <u>מקדמי שווי</u>

הואיל וחדר יציאה לגג אינו ממוקם במישור אחד עם שטח הדירה, והגישה אליו עם גרם מדרגות, שוויו נחות ומהווה 90% משווי מ"ר. במקרה דנן, מחד, תוספת השטח הינה גדולה יחסית לגודל הדירה, ומאידך, קיים איבוד שטח פונקציונלי, בדירה, בגין גרם המדרגות. לכן אביא בחשבון מקדם שווי של 0.95. מרפסת הגג תבוא במקדם תואם.

5. <u>עלויות התאמה</u>

אין ספק שעלויות עודפות לעומת בניה במקור, יחולו במצב זה, בצורת עלויות התאמה, לרבות שינויים וחלוקה חדשה, בדירה עצמה.

6. <u>בניה בסביבה</u>

בסיור בסביבה הקרובה והסמוכה, לא הצלחתי להבחין בבניה של חדרי יציאה לגג על מבנים דומים, עובדה שכשלעצמה מעידה, לדעתי, על השבחה זניחה ו/או חוסר כדאיות, במימוש הזכויות.
בדקתי את כדאיות המימוש בנכס הנידון, כאשר <u>הובא בחשבון כי הזכויות הן משוייכות לדירת הגג</u>, ובעליהן יצטרכו לרכוש את הזכויות הקניניות בגג מיתר בעלי הדירות, ולהלן התחשיב:

[6] שטח ברוטו, כולל מרפסות, לפי מדידה . לפי נסח שטח נטו של 43 מ"ר.
[7] לרבות עובי קירות חיצוניים.

תחשיב כדאיות מימוש הזכויות

מהות	שטח	מקדם שווי	סכום
שטח גג	**52.8 מ''ר**		
שטח חדר	**26.4 מ''ר**	**0.95**	**25.1 מ''ר אקו'**
מרפסת	**26.4 מ''ר**	**0.238**	**6.3 מ''ר אקו'**
סה''כ ביניים			**31.4 מ''ר אקו'**
שווי מ''ר			**3,100** ₪
שווי זכויות גולמי			**97,236** ₪
התאמה לקיים[8]			**83,784** ₪
תשלום דיירים[9]			**20,456** ₪
שווי זמין (מעוגל)			**-7,000** ₪

ככל שהתחשיב היה מישם את פסק דין "**גיטה רוז**", התשלום לדיירים היה גבוה לאין שיעור, והכדאיות הייתה פחותה יותר.

7. עסקאות בבניין

לפי דיווח באתר רשות המיסים הנכס נמכר ביום 13.8.18 במחיר של 1,060,000 ₪.
ת''ח 21, בקומה 3, נמכרה ביום 12.7.17 במחיר 1,050,000 ₪.

בין התאריכים 9/10/2013 ל – 1/7/2014 נמכרו שלש דירות:
9/10/2013- ת''ח 30, קומה 4, 600,000 ₪.
20/2/2014- ת''ח 21, קומה 3, 730,000 ₪.
1/7/2014- ת''ח 32, קומה 1, 710,000 ₪.

עסקאות אלה מראות שאין ביטוי במחירי המכירה לזכויות מתיקון 23.

לאור האמור לעיל, אני קובע כי שככל וחלה השבחה היא זניחה.

[8] לפי 1,750 ₪/מ''ר.
[9] שווי מ''ר גג משותף כ – 10% - 15% משווי מ''ר למבונה.

דר' גד נתן - D.M.D., שמאי מקרקעין, משפטן - LL.B
שמאי מכריע
שרון גל דרור-שמאית מקרקעין

10. <u>הערכה</u>

לאור השיקולים והעקרונות שהובאו לעיל, אני מעריך **כי לא חלה השבחה בנכס שבנדון בגין אישור תיקון מס' 23 לתכנית ח/1.**

ולראיה באתי על החתום,

דר' גד נתן - שמאי מכריע