

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תאריך: 16.07.2018
מס' מינוי: 769-2018
מספרנו: 298

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית חולון
המיוצגת ע"י מר שמואל פן, שמאי מקרקעין
במייל: spenn@netvision.net.il

לכבוד המבקש,
מר יוגב פרי פרץ
המיוצג ע"י מר ניר עזרה, שמאי מקרקעין
במייל: nir.shamaut@gmail.com

שומה מכרעת - גוש 7162 חלקה 12 תת חלקה 2,

רחוב גוש עציון 19, חולון

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 01.05.2018 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה, בגין תכניות בניין עיר, עקב מימוש בדרך של מכר.

2. מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי

- 2.1. שומת המשיבה הועדה המקומית לתו"ב חולון, מיום 27.11.2016, שנערכה ע"י השמאי שמואל פן, ותגובת המשיבה למסמכי המבקש.
- 2.2. שומת המבקש מר יוגב פרי פרץ, מיום 22.05.2018, שנערכה ע"י השמאי ניר עזרה.
- 2.3. בתאריך 10.07.2018, נערך דיון במשרדי בנוכחות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

3. ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החתום מטה ביום 11.07.2018.

4. מועדים קובעים לשומה

מועד קובע	תכנית
30.07.1986	תיקון מס' 4 ד'
14.08.1989	תיקון מס' 8
03.09.1990	תיקון מס' 7
28.10.1994	תיקון מס' 10 א'
01.06.1998	תיקון מס' 15
11.07.2008	תיקון מס' 23

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

5. פרטי הנכס הנדון

גוש	7162
חלקה	12
תת חלקה	2
שטח רשום	514 מ"ר
שטח החלקה אחר הפקעה	426 מ"ר (תכנית ח/284)
מהות המקרקעין	מגורים
כתובת	רחוב גוש עציון 19, חולון
בעלות	פרטית

6. תיאור הסביבה והנכס

הנכס נשוא השומה מהווה דירת קוטג' בבניין המכיל ארבע דירות קוטג', תת חלקה 2, חלקה 12 בגוש 7162, רחוב גוש עציון 19, שכונת "תל גיבורים", חולון.

האזור מאופיין במבני מגורים צמודי קרקע ותיקים וחדשים לצד בניה רוויה. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים, מדרכות מרוצפות, תאורת רחוב, תשתיות חשמל, מים, ביוב וכיו"ב.

רחוב גוש עציון הינו רחוב קשתי המסתעף מרחוב הטיסים בצפון ומסתיים ברחוב הפורצים בדרום, החלקה מצויה בחלקו הצפוני של הרחוב ומעברו המערבי.

חלקה 12 בגוש 7162 בשטח רשום של 514 מ"ר, צורתה טרפז, שטח החלקה לאחר הפקעה הינו 426 מ"ר. על החלקה בנוי בית מגורים טורי, המכיל ארבע קוטגיים בנויים בקיר משותף, הבנויים ב-2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

נשוא השומה, תת חלקה 2 מהווה את היחידה השנייה מכיוון מזרח בחלקה. הדירה כוללת קומה א' מעל קומת עמודים ומרפסת פתוחה, קומה ב', מדרגות מקורות ליציאה לגג.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

7. המצב התכנוני:

מצב קודם

7.1. תיקון מס' 1 לתכנית המתאר לחולון ח/1, פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 955 מיום 23.08.1962.

התכנית מסווגת את החלקה שבנדון באזור מגורים ב'1. באזור זה תותר בניה כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי: 500 מ"ר

שטח בניה מירבי: 25% לקומה, סה"כ 50%

מספר קומות: 2

מוסך פרטי כנספח: 17 מ"ר

צפיפות: 8 יח"ד לדונם נטו

7.2. תכנית ח/284 חולון, פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2348 מיום 21.07.1977.

התכנית מסמנת להפקעה רצועת קרקע בחזית החלקה.

7.3. תיקון מס' 4 לתכנית המתאר לחולון ח/1, פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2829 מיום 24.06.1982.

התכנית קובעת, בין היתר, את ההוראות הבאות:

- התכנית מתירה בכל דירה עליונה או בדירת קוטג' יציאה אחת לגג והקמת מבנה בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר ברוטו. גובהו החיצוני מעל מפלס הגג כולל התקרה לא יעלה על 2.4 מ'.

- שטח חדרי המדרגות בקומות מגורים יכלל באחוזי הבניה של המגרש. אם שטחו של חדר המדרגות (נטו) במפלס הקומות עולה על 12 מ"ר יכלל רק 12 מ"ר.

- שטח חדר המדרגות בקוטג' בשני המפלסים יכלל באחוזי הבניה של הבניין.

מצב חדש

7.4. תיקון מס' 4ד' לתכנית המתאר לחולון ח/1, פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3358 מיום 15.07.1986.

התכנית קובעת הוראות כדלקמן:

הועדה המקומית תהיה רשאית ליתן היתר לבניית חדרי יציאה לגג מתוך דירות עליונות בשטח מירבי שלא יעלה על 23 מ"ר ברוטו לכל דירה עליונה.

לא תותר הקמת חדר יציאה לגג בקומה ששטחה פחות מ-95% משטח קומה טיפוסית.

בניית חדרי יציאה לגג תותר על הגג של הדירות העליונות בשטח הגג הצמוד לאותה דירה בתנאי שלמבקשים זכות בלעדית לשימוש בשטח הגג שמעל דירתו.

הכניסה לכל אחד מחדרי היציאה לגג תהיה באמצעות מדרגות בתוך הדירות אליהן מוצמד שטח הגג יבנו היציאות לגג ולא מחדר המדרגות המשותף של הבית.

סה"כ השטח המבונה, כולל מתקנים נוספים על הגג, לא יעלה על 40% משטח הגג.

לא תותר הקמת חדרי יציאה לגג בבניינים צמודי קרקע, קומה אחת, קוטגיים בעלי גג שטוח, הווה אומר כל אזורי א', א"1, א"2, א"3 והמיוחדים.

בכל דירה אשר מעל תקרתה גג רעפים תותר יציאה לחלל גג הרעפים ובלבד שרום גג הרעפים לא יעלה על 5.5 מ' מדוד מרצפת המפלס שמתחת למפלס חדר היציאה לגג.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

7.5. תיקון מס' 8 לתכנית המתאר לחולון ח/1, פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3683 מיום 30.07.1989.

באזורי מגורים א' בבניינים חדשים בני קומה אחת או קוטג'ים מותר יהיה לבנות מרתפים בתנאים הבאים:

1. מרתפים ייבנו בגבולות קווי הבניין.
2. גודל המרתף ברטו, כולל מקלט, חדר מדרגות, חדר כביסה וכו' לא יעלה על 50 מ"ר, גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' מדוד מתקרתו לרצפתו.

7.6. תיקון מס' 7 לתכנית המתאר לחולון ח/1, פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3791 מיום 19.08.1990.

התכנית חלה על כל תחום תכנית המתאר לחולון ח/1 למעט השטחים לגביהם אושרו תכניות בנין עיר בהן נכללו הוראות המתירות מתן תוספת אחוזי בניה למרפסות או תכניות בהן נקבעו, במקום אחוזי בניה, שטחים הקובעים את שטחי הבניה למגורים (שטחי בניה למגורים או שטחי רצפות כוללים לתחום התכנית, שטחים או שטחי רצפות לכל בנין או לכל דירה בבניין או מספר הדירות המותר לבניה על מגרש ושטח כל דירה או שטח ממוצע של דירה בבניין).

התכנית לא תחול על בניינים למגורים להם ניתנו בהיתר הבניה תוספות שטחי בניה למרפסות.

התכנית מתירה תוספת של 30% מהשטח המותר לבניה למגורים.

בתאריך 28.06.1990, כהבהרה לסעיף 2 בתקנון התכנית, פירטה עיריית חולון בפני הועדה המחוזית את רשימת התכניות בתחומן לא יחול תיקון 7 לתכנית המתאר ח/1.

7.7. תיקון מס' 10/א' לתכנית המתאר לחולון ח/1, פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4252 מיום 13.10.1994.

בהתאם להוראות התכנית תותר הקמת פרגולות בצמוד לחדרי יציאה לגג, על גגות מבני מגורים, בשטח 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לדירה שעליה בנוי חדר היציאה לגג ולא יותר מ-23 מ"ר.

7.8. תיקון מס' 15 לתכנית המתאר המקומית ח/1, פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4644 מיום 17.05.1998.

תותר בניית קומות מרתף עד לגבולות המגרש (קו בנין "0") בתנאים המפורטים בתיקון. בבתים צמודי קרקע שטח קומת המרתף יהיה עפ"י השטח המותר לבניה בקומת הקרקע בתכנית החלה על המקום ובלבד שלא יעלה על מתווה הקומה שמעל קומת המרתף.

בבתים צמודי קרקע תותר הקמת קומת מרתף אחת.

בבתים צמודי קרקע כאשר יינתן היתר למרתף לא תורשה הקמת נספח, למעט מבנה המיועד לחניית כלי רכב (סככה).

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

7.9. תיקון מס' 23 לתכנית המתאר ח/1, פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5824 מיום 26.06.2008. התכנית קובעת הוראות לבניה במפלס הגג כדלקמן:

טיפוס הבניה (גג שטוח או עליית גג) יקבע עפ"י ההשתלבות עם הסביבה הקיימת ובאישור מהנדס העיר.

בגגות שטוחים - תותר בניית חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר ליחיד. גובה מירבי של חדר היציאה לגג הינו 2.7 מ'.

בעליות גג - תותר בניה עפ"י השטח הנוצר במגבלות רום הגג (עד 7 מ' מדוד מרצפת המפלס הנמוך של הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג) והשיפוע (30%-40%).

לא תותר בניית חדרי יציאה לגג בבניינים בהם תכסית הקומה העליונה קטנה מ-85% משטח הקומה שמתחת.

תותר הקמת פרגולות עד 1/3 משטח הגג הפנוי או הקטן מבין האפשרויות הבאות:

בדירות עד 120 מ"ר - 30 מ"ר

בדירות מעל 120 מ"ר - 40 מ"ר

8. תיק הבניין:

- היתר בניה מספר 63 מתאריך 12.04.1978, להקמת מבנה מגורים בן 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, הבניין מכיל בקומת העמודים מקלטים, חדר עגלות והסקה, בקומות א'-ב' סה"כ 4 דירות קוטג'.¹

- היתר בניה מספר 286 מתאריך 26.08.1983, לשינויים בקומת העמודים, תוספת בניה בקומה א' ותוספת 4 מבנים ויציאה לגג.

שטח הבניה עפ"י תשריט ההיתר¹ שטח היחידה נשוא השומה:

קומה א' + ב': 93.44 מ"ר

שטח מרפסות: 14 מ"ר

בקומת הגג 7.5 מ"ר מבנה יציאה לגג + מרפסת גג בשטח 36.77 מ"ר

במועד הביקור נמצא כי בנכס נשוא השומה לא נבנה חדר יציאה לגג מעבר למבנה יציאה מעל המדרגות.

¹ במדידה גראפית מתשריט ההיתר, כך גם בשומות הצדדים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

9. המצב המשפטי:

על פי העתק רישום מקרקעין מפנקס הבתים המשותפים מיום 13.12.2017 עולים הפרטים הבאים:

גוש	7162
חלקה	12
תת חלקה	2
תיאור הנכס	דירה קרקע + א' + ב' + ג' בשטח של 107.69 מ"ר
הצמדות	ב' - קרקע 28.96 מ"ר ג' - קרקע 8.22 מ"ר ד' - קרקע 13.94 מ"ר ט' - מרפסת 13.46 מ"ר טי"ו - גג 10.33 מ"ר י"א - גג 38.08 מ"ר
החלק ברכוש המשותף	1/4
שטח חלקה רשום	514 מ"ר
בעלות	יוגב פרי פרץ
תקנון	מוסכם
הערות	הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת כהן רפי וספיר על כל הבעלים. הערה על הפקעה לפי סעיף 5 ו-7 בתנאי שטר 5417/1978/0.

10. תמצית מהות השבחה:

שומות הצדדים נערכו בהתחשב לפטור לדירת מגורים לשטח של עד 140 מ"ר.

תכנית	ההשבחה בשומת המשיבה ש	ההשבחה בשומת המבקש ² ש
תיקון מס' 4/ד'	לא חלה השבחה	לא חלה השבחה
תיקון מס' 8	לא חלה השבחה	לא חלה השבחה
תיקון מס' 7	13,708 ש	לא חלה השבחה
תיקון מס' 10/א'	2,536 ש	לא חלה השבחה
תיקון מס' 15	לא חלה השבחה	לא חלה השבחה
תיקון מס' 23	60,192 ש	לא חלה השבחה

² הוצג תחשיב חלופי להשבחה ללא הזכות לפטור לדירת מגורים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

11. תמצית עמדות הצדדים מהשומות, התגובות והדיון, והכרעה:

11.1. כללי

בהכרעתי תובא בחשבון הזכאות לפטור לדירת מגורים עפ"י סעיף 19(ג) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה עד לשטח של 140 מ"ר, בהתאם לשומת המשיבה.

11.2. השבחה עקב אישור תיקון מס' 4/ד':

שמאי המשיבה:

בהתחשב בהוראות התכנית לא חלה השבחה.

שמאי המבקש:

התכנית אינה משביחה.

הכרעה:

אני מקבל את הסכמת הצדדים כי התכנית אינה משביחה במקרה הנדון.

11.3. השבחה עקב אישור תיקון מס' 8 ותיקון 15:

שמאי המשיבה:

בהתחשב בבינוי הקיים התכניות אינן משביחות.

שמאי המבקש:

לצורך בניית מרתף, יש צורך להרוס את הבינוי הקיים, פעולה שאינה סבירה ברמה המעשית/כלכלית.

התכניות אינן משביחות.

הכרעה:

אני מקבל את הסכמת הצדדים כי לאור הבינוי הקיים לא קיימת כדאיות כלכלית לחפירת מרתף מתחת לבינוי הקיים, כמו גם בחלופה של דחייה עד להריסת המבנים על החלקה.

לאור האמור, התכניות אינן משביחות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

11.4. השבחה עקב אישור תיקון מס' 7:

שמאי המשיבה:

חושבה השבחה בגין תוספת 30% זכויות בניה.

להלן תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:

שטח בניה במצב קודם: $128.5 \text{ מ"ר} * 50\% = 64.25 \text{ מ"ר}$

שטח קומה במצב קודם: $128.5 \text{ מ"ר} * 25\% = 32.13 \text{ מ"ר}$

תוספת שטח כולל: $64.25 \text{ מ"ר} * 0.3 = 19.27 \text{ מ"ר}$

תוספת שטח לקומה: $32.13 \text{ מ"ר} * 0.3 = 9.64 \text{ מ"ר}$

הפסד שטח חצר: $9.64 \text{ מ"ר} * 0.25 = 2.41 \text{ מ"ר}$

סה"כ שטח אקו' בניכוי חצר: 16.86 מ"ר

השבחה: $16.86 \text{ מ"ר} * \$400 * 2.032 \text{ ש"ח} = \$13,708$

שמאי המבקש:

לטענת שמאי המבקש הנישום עומד בתנאי לפטור לדירת מגורים בשטח של עד 140 מ"ר, לפיכך התכנית אינה משביחה, להלן טיעוני שמאי המבקש, כמו גם ליתר התכניות:

יש לחשב את הזכויות משטח קרקע של 426 מ"ר ולא עפ"י שטח החלקה הרשום הכולל הפקעה שנרשמה בתאריך 20.08.1986. שמאי המבקש טוען כי שטח המגרש נטו עפ"י אתר הוועדה המקומית הינו 426 מ"ר.

בהתאם לתקנון המוסכם, החלק היחסי בזכויות הבניה אותו יש לייחס לחלקת המשנה הינו בהתאם לשטח הרצפה של חלקת המשנה (לרבות שטחים צמודים), ביחס לסך השטחים של כל יחידות המשנה. בהתאם לכך יש לייחס לנשוא השומה 19.9% מזכויות הבניה בחלקה כולה.

להלן ניתוח זכויות הבניה בחלקה ולנשוא השומה לרצף התכניות במקרקעין:

למגרש בניה פנוי:

ניתוח זכויות בניה בהתאם לתכניות החלות על המקרקעין		
קומה	השטח במ"ר לחלקה כולה	השטח המיוחס לנכס הנדון (19.9%)
מרתף (לרבות ממ"ד)	138.45	27.55155
א	138.45	27.55155
ב	138.45	27.55155
גג (בהתאם לזכויות הבניה הנוכחיות)		30.8
סה"כ מותר לבניה		113.4

זכויות בניה הניתנות למימוש בפועל בהיתן בית המגורים הקיים:

ניתוח זכויות בניה בהתאם לבנוי בפועל	
קומה	השטח במ"ר לחלקה כולה
א + ב	93.44
גג (בהתאם לזכויות הבניה הנוכחיות)	30.8
סה"כ	
	124.2

לטענת שמאי המבקש בשתי החלופות, לא ניתן לממש בניה בשטח הגדול מ- 140 מ"ר, לאור האמור התכנית אינה משביחה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

לחילופין, ובהתאם לשומת הוועדה, שטח הנכס המותר לבניה לאחר אישור התכנית הינו 83.525 מ"ר בלבד. לאור העובדה כי הבנוי בפועל בהתאם להיתרי בניה (היתר 286) הינו 93.44 מ"ר כלומר גבוהה מזכויות התכנית, התכנית אינה משביחה.

תגובת שמאי המשיבה:

בתאריך 25.06.2018 הועברה תגובת שמאי המשיבה לטענות שמאי המבקש. בתגובתו קבע שמאי המשיבה כי לאור העובדה כי הנישום זכאי לפטור עד 140 מ"ר, לא חלה השבחה בגין התכנית.

הכרעה:

אני מקבל את קביעתו של שמאי המשיבה, שהועברה אלי בתגובה לשומת המבקש, כי לא חלה השבחה בגין התכנית, לאור זכאות הנישום לפטור לדירה בשטח של עד 140 מ"ר.

הערה:

בחנתי את טענות שמאי המבקש ומצאתי אותן נכונות, הן לעניין שטח החלקה לחישוב זכויות, והן לעניין חלקה היחסי של תת חלקה 2 בזכויות הבניה, ומכאן כי התכנית אינה משביחה גם בגישתו של שמאי המבקש.

11.5. השבחה עקב אישור תיקון מס' 10/א':

שמאי המשיבה:

בשומת המשיבה חושבה השבחה בגין פרגולה.

שטח הגג בהתאם למדידה גראפית: 44.52 מ"ר

שטח הגג הפנוי: 44.52 מ"ר - 12 מ"ר חדר יציאה = 32.52 מ"ר

1/3 משטח הגג הפנוי: 10.84 מ"ר

השבחה: $0.13 * 10.84 * (\text{מקדם פרגולה}) * \$ 600 * 3 = \$ 2,536$

שמאי המבקש:

כאמור לעיל בסעיף 11.4, התכנית אינה משביחה.

לחילופין הוצג תחשיב השבחה לפרגולה במקדם 0.1, שווי מ"ר מבונה \$ 580.

תחשיב השבחה:

תחשיב השבחה לתיקון 10 א' לתכנית ח/1	
47.304	שטח גג כולל
12	שטח חדר יציאה לגג
35.30	שטח גג פנוי
11.768	שטח פרגולה (1/3)
0.1	מקדם השבחה אקווי'
\$580	שווי מ"ר מבונה אקווי'
\$682.54	השבחה
3	שער חליפין
2,050 ₪	השבחה בש"ח (במעוגל)
1,025 ₪	היטל השבחה

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תגובת שמאי המשיבה:

בתאריך 25.06.2018 הועברה תגובת שמאי המשיבה לטענות שמאי המבקש. בתגובתו קבע שמאי המשיבה כי לאור העובדה כי הנישום זכאי לפטור עד 140 מ"ר, לא חלה השבחה בגין התכנית.

הכרעה:

אני מקבל את קביעתו של שמאי המשיבה, שהועברה אלי בתגובה לשומת המבקש, כי לא חלה השבחה בגין התכנית, לאור זכאות הנישום לפטור לדירה בשטח של עד 140 מ"ר.

11.6. השבחה עקב אישור תיקון מס' 23:

שמאי המשיבה:

בשומת המשיבה חושבה השבחה בגין האפשרות להקמת חדר יציאה לגג בשטח של 30.24 מ"ר בניכוי שטח חדר יציאה לגג במצב קודם 12 מ"ר = 18.24 מ"ר, ובניכוי הפסד שטח מרפסת גג.

סה"כ מ"ר: $18.24 \text{ מ"ר} * 1.3 \text{ (מקדם ח. יציאה)} - 18.24 * 0.2 \text{ (מרפסת גג)} = 20.06 \text{ מ"ר אקו'}$

השבחה: $20.06 \text{ מ"ר אקו'} * 3,000 \text{ ₪} = 60,192 \text{ ₪}$

שמאי המבקש:

כאמור לעיל בסעיף 11.4, התכנית אינה משביחה.

לחילופין טוען שמאי המבקש כי בהתאם להוראות התכנית וקווי הבניין השטח האפשרי למימוש בגג הינו 28.94 מ"ר בלבד.

עוד טוען שמאי המבקש כי יש לחשב את ההשבחה בגין התכנית בדרך של שווי בשני מצבי התכנון ולא בדרך של "דלתא" כפי שחושב בשומת המשיבה.

תחשיב השבחה:

מצב קודם			
סה"כ אקו'י	השטח במ"ר	מקדם אקו'י	מהות השטח
12.0	12.00	1	מבנה יציאה לגג
3.5	11.77	0.3	פרגולה (1/3 משטח הגג הפנימי)
4.7	23.54	0.2	מרפסת גג
15.53	סה"כ אקו'י "מצב קודם"		
מצב חדש			
סה"כ אקו'י	השטח במ"ר	מקדם אקו'י	מהות השטח
28.9	28.94	1	מבנה יציאה לגג
1.8	6.12	0.3	פרגולה (1/3 משטח הגג הפנימי)
2.4	12.24	0.2	מרפסת גג
30.78	סה"כ אקו'י "מצב חדש"		

15.5	סה"כ מ"ר מבנה אקו'י "מצב קודם"
30.8	סה"כ מ"ר מבנה אקו'י "מצב חדש"
15.2	השבחה במונחי מ"ר מבנה אקו'י
₪ 3,000	שווי מ"ר מבנה אקו'י
₪ 45,700	השבחה (במעוגל)
₪ 22,850	היטל השבחה

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תגובת שמאי המשיבה:

בתאריך 25.06.2018 הועברה תגובת שמאי המשיבה לטענות שמאי המבקש.
בתגובתו הציג שמאי המשיבה תחשיב חלופי בהתחשב בפטור לדירת מגורים בשטח של עד 140 מ"ר,
להלן תחשיב ההשבחה המתוקן:
חישוב השטח לחיוב:

שטח הדירה בקומות א+ב	100	מ"ר
שטח מרפסת	14	מ"ר
שטח חדר יציאה לגג במסגרת קווי בניין	32	מ"ר
סה"כ שטח במ"ר	146	מ"ר
שטח פטור	140	מ"ר
סה"כ שטח לחיוב	6	מ"ר

תחשיב השבחה:

שטח לחיוב	6
מקדם חדר יציאה לגג בניכוי מרפסת	1.1
שטח לחיוב	6.6
שווי מ"ר מבונה	3,000.00 ₪
סה"כ השבחה	19,800.00 ₪
היטל השבחה	9,900.00 ₪

הכרעה:

במועד הדיון נטען ע"י שמאי המבקש כי אין להביא בחשבון את שטח המרפסת הפתוחה בחישוב שטח הבניה הכלול בפטור לדירה עד 140 מ"ר, כפי שהובא בחשבון בתחשיב החלופי של שמאי המשיבה, ומכאן כי בהתחשב בזכאות לפטור לא קיימת השבחה.

בחנתי את טענות הצדדים לעניין השטח אותו יש לכלול בחישוב הפטור לדירת מגורים עפ"י סעיף 19(ג) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

בהחלטת ועדת ערר לתכנון ובניה פיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב, מיום 06.09.2015, עררים שונים נגד הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון, נקבע כי בחישוב השטח לדירה לצורך בחינת תחולתו של הפטור (פטור לדירה עד לשטח של 140 מ"ר), אין להביא בחשבון שטח פתוח עליו לא ניתן להוסיף בניה.

להלן ציטוט מהחלטת ועדת הערר:

"מסקנתנו היא איפוא, כי לצורך בחינת התקיימותו של הפטור, אין להביא את שטח הגג הפתוח אשר אף לא ניתן לבנות עליו מכוחן של תכניות תקפות. לעניין זה, לנוכח הפרשנות התכליתית שעליה עמדנו לא מצאנו כי קיים בסיס להבחנה בין מרפסת גג לבין שטח גג פתוח אחר.

אנו קובעים איפוא כי העוררים בעררים שבפנינו אשר שטחם הבנוי של דירתם לאחר ההרחבה (האפשרית מכח התכניות התקפות) אינו עולה על 140 מ"ר זכאים לפטור מהיטל השבחה בהתאם לפי **סעיף 19(ג)** לחוק בכפוף למילוי יתר תנאיו של פטור זה, ואין למנות בשטח דירתם את שטח הגג הפתוח שלא ניתן לבנות עליו מכח תכניות תקפות."

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

לאור העובדה כי המרפסת בקומה א' (מעל קומת עמודים) הינה מרפסת פתוחה שאינה מקורה, ולאור החלטת ועדת ערר שקבעה כי אין לכלול שטחים עליהם לא ניתן לבנות כחלק משטח דירת המגורים, איני מקבל את חישוב השטחים בשומת המשיבה בהם נכלל שטח המרפסת כחלק מדירת המגורים.

מכאן, כי ללא הכללת שטח המרפסת (14 מ"ר) שהובא בחשבון כחלק משטח דירת המגורים בתחשיב החלופי של שמאי המשיבה, שטח נשוא השומה הבנוי וזכויות בניה אינו עובר את השטח (140 מ"ר) הפטור מהיטל השבחה.

לאור האמור התכנית אינה משביחה.

12. עקרונות ושיקולים בהערכה

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב תיקונים מס' 4/ד', 8, 7, 10/א', 15, 23 לתכנית מתאר חולון ח/1 הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

- 12.1. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עלית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, בכל אחד מהמועדים הקובעים.
- 12.2. הבאתי בחשבון כי הזכויות בנכס הינן זכויות בבעלות.
- 12.3. הבאתי בחשבון כי בחלקה קיים תקנון מוסכם לעניין חישוב זכויות הבניה לתני החלקות.
- 12.4. תחשיב ההשבחה הינו עקב מימוש בדרך של מכר.
- 12.5. המועדים הקובעים להערכה זו הינם כמפורט בסעיף 4 לעיל.
- 12.6. הבאתי בחשבון את מצבו התכנוני של הנכס במצב הקודם ובמצב החדש בכל אחד מהמועדים הקובעים.
- 12.7. בחישוב ההשבחה במקרה שבנדון הובאה בחשבון זכאות הנישום לפטור לדירה בשטח של עד 140 מ"ר, עפ"י שומת המשיבה.
- 12.8. הבאתי בחשבון את מיקומו של הנכס בחולון, את צורתו, מידותיו, שטחו של המגרש.
- 12.9. הבאתי בחשבון את מצבה הפיזי של יחידת הדיור הבנויה בחלקה, שטחי הבניה עפ"י היתר בניה הכוללים קומת מגורים בקומה א' מעל עמודים ומרפסת פתוחה, קומת מגורים בקומה ב', מדרגות מקורות ליציאה למרפסת גג.
- 12.10. הבאתי בחשבון מקדמי שווי ראויים לזכויות הבניה בהתחשב בשטח, מיקום והשימוש האפשרי.
- 12.11. הערכים בחוות דעת זו כוללים מע"מ.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

13. השומה

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, כי ההשבחה שנוצרה בנכס נשוא השומה, עקב אישור תכניות בדרך של מימוש בדרך של מכר, בהתחשב בזכאות הנישום לפטור לדירה בשטח של עד 140 מ"ר, הינה כדלהלן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תיקון מס' 4 ד'	30.07.1986	אין השבחה	אין היטל השבחה
תיקון מס' 8	14.08.1989	אין השבחה	אין היטל השבחה
תיקון מס' 7	03.09.1990	אין השבחה	אין היטל השבחה
תיקון מס' 10/א'	28.10.1994	אין השבחה	אין היטל השבחה
תיקון מס' 15	01.06.1998	אין השבחה	אין היטל השבחה
תיקון מס' 23	11.07.2008	אין השבחה	אין היטל השבחה

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, כי לא נוצרה השבחה בנכס נשוא השומה עקב אישור תכניות בניין עיר בגין מימוש בדרך של מכר.

14. חלוקת שכר הטרחה

בהתחשב בתוצאת פסיקתי ונימוקיה, ובהתאם לתקנות בדבר שיעור השתתפות בשכרו של שמאי מכריע³, אני מקבל את בקשת שמאי המבקש להשית את מלוא שכר טרחתי על הועדה המקומית חולון. ככל ששכר הטרחה חלקו או כולו שולם על ידי המבקש, תחזיר המשיבה למבקש הוצאותיו לרבות מע"מ.

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,

שמאי מכריע

³ בהתאם לתקנה 5 (ב) ס.ק. (2) וס.ק. (3) לתקנון התכנון והבניה (שכרו של שמאי מכריע ושמאי מייעץ), תשס"ט - 2009