

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

26 בפברואר 2019

תיק מס': 1467-2018

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים

מר יוסף יוספיאן

ע"י רחל פרנקו – שמאית מקרקעין

ע"י ניר עזרה - שמאי מקרקעין

rafranco@walla.com

nir.shamaut@gmail.com

בענין יוסף יוספיאן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים

א.ג.נ,

שומה מכרעת – היטל השבחה

ברח' סירקין 21, גבעתיים

חלקה 755/20 בגוש 6168

1. מטרת ההערכה

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה מוניתי כשמאית מכריעה לעניין היטל השבחה לנכס הנדון, בגין מימוש זכויות בדרך של מכירה. (בקשה למידע טרם ביצוע עסקה)

2. דיון וביקור בנכס

בתאריך 14.11.2018 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים, פרוטוקול השיבה הופץ לצדדים.

ביקור (חיצוני) בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 11.2.2019, בהסכמת הצדדים נערך הביקור בלא נוכחות מטעמים.

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

3. מסמכים שהוצגו

להלן פרוט המסמכים שהוגשו ע"י הצדדים:

מטעם המבקש:

- שומתו של השמאי ניר עזרה מיום 30.8.2018.
- נסח רישום מקרקעין.
- היתרי בניה.
- צו רישום בית בפנקס הבתים המשותפים.
- שובר תשלום.
- החלטות וועדת ערר.
- הכרעות שמאים מכריעים.

מטעם המשיבה:

- שומתה של השמאית רחל פרנקו מיום 12.6.2018.
- מסמך תגובה לשומה אחרת מיום 18.10.2018.

4. פרטי הנכס

גוש: 6168

חלקה: 755/20

שטח: 75.45 מ"ר (רשום)

כתובת: סירקין 21 שכונת פועלי הרכבת, גבעתיים

סוג הנכס: דירת מגורים בבנין משותף

זכויות: בחכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

5. תאור הנכס והסביבה

הנכס הנדון הינו דירת מגורים בקומה חמישית והאחרונה בבניין משותף ברח' סירקין 21 בשכונת פועלי הרכבת, גבעתיים.

הנכס ידוע גם כחלקה 755/20 בגוש 6168, ששטחה הרשום הינה 75.45 מ"ר.

שכונת פועלי הרכבת ממוקמת בחלקה הצפוני של העיר גבעתיים, השכונה מאופיינת ברובה בבנייה רוויה ותיקה של בנייני מגורים בני 6-2 קומות.

רחוב סירקין מחבר בין דרך בן גוריון ממזרח לרח' כצנלסון בדרום.

לחלקה 755 בגוש 6168 צורה רגולרית דמוית טרפז. החלקה פונה בחזית דרומית לרח' סירקין. החלקה ממוקמת מדרום ובצמוד לגבול המוניציפלי של גבעתיים עם רמת גן. למגרש טופוגרפיה מדרונית מכיוון דרום לצפון.

על החלקה קיים בניין מגורים בן חמש קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים, הכולל ארבע דירות בכל קומה ובסה"כ 22 יח"ד. הבנין נבנה בשנת 1973 ומצבו הפיזי טוב.

הדירה הנדונה הממוקמת בקומה חמישית ואחרונה, הדירה פונה לכיוון צפון.

לדירה צמודה חניה בחצר (קרקע) בשטח 12.50 מ"ר וגג בשטח 89.15 מ"ר.

סביבת הנכס כוללת פיתוח עירוני מלא.

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

6. המצב התכנוני

מצב קודם

- עפ"י תכנית **גב/53**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 761 מיום 6.5.1960, כלולה החלקה ביעוד **אזור מגורים ב.**
להלן פירוט זכויות הבנייה חלקה:
שטח חלקה מינימלי: 500 מ"ר
שטח בנין מקסימלי: 30% לקומה 1 – 65% לקומת העמודים
גובה בנין: שתי קומות מעל קומת עמודים
קווי בניין: אחורי – 5 מ' וצידי- 3 מ'
רחוב מינימלי של חזית הבנין: 18 מ'
שטח המרפסות, אם פתוחות ואם מכוסות בגג, אינו נכלל בשטח הבית, אלא בשיעור שעולה על 25% משטח הבית.
- עפ"י תכנית **גב/62**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 762 מיום 14.7.1960, כלולה החלקה ביעוד **אזור מגורים ב.**
מטרת התכנית הינה הרחבת תוואי רחוב סירקין באמצעות הפרשת שטח מהחלקה לטובת הדרך.
בחזית החלקה מסומנת רצועה להרחבת דרך רח' סירקין.
- עפ"י תכנית **גב/123**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1216 מיום 23.9.1965, מטרתה לתקן את תכנית גב/53 ע"י קביעת תקנות בעניין בנייה על קומת עמודים מפולשת ובניה על מגרשים מדרוניים.
להלן הוראות התכנית:
 - בתכנית הותרה בניית בניין בגובה 3 קומות מעל קומת עמודים עם זכויות בנייה של 30% משטח המגרש לקומה, גובה קומה עמודה מפולשת הינו עד 2.3 מ' וגובה קומה מעל קומה זו הינה עד 3 מ'.
 - קווי בניין - אין להבליט מרפסות או גגונים מעבר לקו הבניה החוקי.
 - חדר המדרגות - שטח חדר המדרגות לא יהיה פחות מ – 10 מ"ר נטו, רוחבו לא פחות מ – 2.2 מ' נטו, שטח זה יכלל באחוזי הבנייה של הקומה בה הוא נמצא מלבד השטח מעל 12 מ"ר ועד 15 מ"ר בתנאי שהוא מהווה חלק בלתי נפרד מחדר המדרגות ומשמש לאותו תפקיד.
 - מגרש מדרוני - הועדה תהיה רשאית לאשר בניית דירה או משרד מתחת לקומת הקרקע או העמודים בתנאי כי השטח הבנוי לא יעלה על 15% משטח המגרש,

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

גובה פני הרצפה כלפי המדרון יהיה לפחות 0.2 מ' מעל פני הקרקע באחת החזיתות של הדירה ולפחות 2 קירות שלה יהיו קירות חיצוניים.

- עפ"י תכנית **גב/159** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1458 מיום 20.6.1968. תוקנו הוראות תכנית מס' 53 ונקבע כי שטח המרפסות אם פתוחות ואם מכוסות גג, אינו נכלל בשטח הבית, אלא בשיעור שעולה על 30% משטח הבית (במקום 25% בתכנית מס' 53).

- עפ"י תכנית **גב/170**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1458 מיום 20.6.1968, שונה יעוד החלקה ליעוד **אזור מגורים ב - 2**. מטרת התכנית הינה קביעת תנאים מיוחדים למתן היתר בניה בנוסף להוראות תכנית גב/53 וגב/123. במגרשים מדרוניים הוועדה רשאית להתיר זכויות בנייה של עד 32% בקומה והקמת מסד הבניין בגובה מקסימלי של 1 מ' במידת הצורך. אם תראה זאת לנכון הוועדה תהיה רשאית לאשר חנות בקומת העמודים המפולשת בשטח של עד 30 מ"ר.

- עפ"י תכנית **גב/237**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2092 מיום 20.2.1975, התכנית משנה את יעוד החלקה (המסומנת כחלקה 76) **לאזור מגורים מיוחד**. בחזית החלקה מסומנת רצועה בשטח של 130 מ"ר להרחבת רח' סירקין.

להלן פירוט הוראות התכנית:

שטח החלקה לאחר הפקעה: 1,370 מ"ר

שטח בניה כולל: 1,650 מ"ר שהם 110% משטח חלקה מקורי

מס' יחידות דיור: 20

גובה בנין: חמש קומות מעל קומת עמודים מפולשת

רחוב מינימלי של חזית הבנין: 18 מ'

קווי הבניין והמרווחים יותרו כפי שמופיעים בתשריט.

התכנית כוללת תשריט בינוי.

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- עפ"י תכנית **גב/258**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2119 מיום 19.6.1975, תותר סגירת חלק משטח המרפסת בתנאי ששטח הסגירה לא יעלה על 1/3 משטח המרפסות המותר בקומה ושלא תיווצר חריגה מקו בניין.

היתרי בניה

- היתר מס' 4931 מיום 29.5.1972 להקמת בית מגורים בן 3 קומות על קומת עמודים מפולשת המכיל שתי דירות בנות 4 חדרים ושתי דירות בנות 3.5 חדרים ושירותים בכל קומה.
- היתר מס' 5012 מיום 2.11.1972 לתוספת שתי קומות מעל הבנין הקיים, כל קומה מכילה שתי דירות בנות 4 חדרים ושתי דירות בנות 3.5 חדרים ושירותים.

להלן פירוט שטחי הבנייה בהתאם לבקשה להיתר:

קומה	שטח קומה במ"ר	שטח מרפסת במ"ר
א	330.01	96.82
ב	330.01	96.82
ג	330.01	96.82
ד	330.01	96.82
ה	330.01	96.82
סה"כ שטח מותר	1650.05	484.1

- היתר מס' **5012** מיום 11.5.1992 ע"ש דב רדלין להקמת חדר (מגדל יציאה) על הגג כחלק בלתי נפרד מהדירה קומה העליונה.
הערה: ההיתר מתייחס לדירה הסמוכה.

מצב חדש

- עפ"י תכנית **גב/353** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2797 מיום 25.3.1982. הותרה בניית חדר יציאה לגג בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר ברוטו לכל יח"ד בקומה העליונה, בתנאי שסה"כ שטח הבנייה לא יעלה על 40%.
גובה מקסימלי לחדר זה הינו 2.5 מ'.
- עפ"י תכנית **גב/353/ד'**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4235 מיום 28.7.1994, תותר הקמת פרגולה צמוד לחדר הגג בשטח כולל שלא יעלה על 23

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מ"ר ולא יעלה על 1/3 משטח מרפסת הגג. הפרגולה תיבנה בתחום שטח הגג שמעל הדירה.

- עפ"י תכנית **גב/406**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 4235 מיום 28.7.1994. תותר הקמת מרתף לפי קווי הבניין המותרים. שימושים מותרים: חניה, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, בטחון ובטיחות, מעליות וחדרי מדרגות וכד', פעילות פנאי של דיירי הבית ומחסן עד 6 מ"ר לכל דירה בתנאי שיוצמד לדירה וההצמדה תירשם בלשכת רישום המקרקעין.
- עפ"י תכנית **גב/מק/433**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 4701 מיום 23.11.1998, תותר הקמת מעליות נוסעים בבנייני מגורים קיימים בכל חזיתות הבניינים בתחום קווי הבניין המותרים, בקשה לחריגה מקווי בניין תטופל במסגרת של הקלה.
- עפ"י תכנית **גב/מק/353/ה'**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 4701 מיום 23.11.1998. לפיה נקבעו הוראות ותנאים מפורטים לבניה על גגות ולבנית עליות גג ולבנית פרגולות בבנייני מגורים.
- חדר גג - שטחו הכולל של חדר הגג המותר לא יעלה על 23 מ"ר, גובהו לא יעלה על 2.5 מ', בנייתו תותר בנוסף לשטחי/אחוזי הבנייה המותרים, ובלבד שסה"כ שטחי הבנייה על הגג לא יעלו על 40% משטחו.
- פרגולה - שטחה הכולל של הפרגולה לא יעלה על 23 מ"ר או 1/3 משטח הגג הצמוד לדירה, לפי הקטן מביניהם. לא תותר בניית קירות לפרגולה, אך תותר התקנת מחיצות שקופות וניידות, פנלים שקופים ודומיהם בלבד, ויותר כיסוי הפרגולה או מילוי בין קורותיה בחומר שקוף בלבד וקל משקל.
- עפ"י תכנית מתאר מקומית **גב/מק/2002**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5169 מיום 24.3.2003, התכנית מעדכנת ומסכמת את הוראות הבניה בתחום העיר גבעתיים. התכנית מגדירה את שטחי השרות על פי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

התכנית מתירה בניית חדר יציאה לגג בשטח עד 23 מ"ר, לא כולל שטח המדרגות המובילות אליהם, זאת בנוסף לשטחי הבנייה העיקריים, בגובה שלא יעלה על 3.5 מ'. בחדר יציאה לגג ניתן יהיה להקים מטבחון ושירותים. הקמת חדר היציאה לגג מותנית ביציאה ישירה מתוך הדירה שממוקמת במפלס הקומה העליונה.

הועדה המקומית תהיה רשאית לנייד את שטח הבניה של חדר היציאה לגג במסגרת נידוד שטחי בניה עיקריים, או לאשר הקמת חדר יציאה לגג. ניתן יהיה להמיר שניים או יותר חדרים על הגג לדירת גג שלמה (פנטהאוז).

לעניין הפרגולה תותר בנייתה בשטח של 23 מ"ר ליח"ד או 1/3 משטח הגג הצמוד, לפי הגובה, בגובה עד 3.5 מ'.

התכנית קובעת שטח שירות על קרקעי - 35 מ"ר ליח"ד וכ - 200% לשטח תת קרקעי.

בסמכות הועדה המקומית לאשר תוספת קומות ומעליות נוספות. על כל מעלית נוספת תותר תוספת של 5% לשטחי הבניה המותרים, תוספת של 2.5% בגין כל קומה, ו - 5% בגין קומת מרתף.

תוספת בניה במגרש מדרוני: 15%.

גובה קומת מרתף לא יעלה על 3 מ'.

בבניה קיימת, ניתן יהיה לחלק את הקומות שמתחת לקומת הקרקע למחסנים דירתיים, שטח מחסן לא יעלה על 10 מ"ר.

מס' חניות נדרשות למגורים: ליח"ד עד 120 מ"ר, נדרש 1.5 חניות/יח"ד. ליח"ד מעל 120 מ"ר, נדרשות 2 חניות/יח"ד.

• עפ"י תכנית **גב/353/ו'** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5367 מיום 15.2.2005.

מטרתה הינה הגדלת שטחי חדרי יציאה לגג מ - 23 מ' ל - 40 מ"ר בבניינים חדשים והרחבת חדרי יציאה לגג בבניינים קיימים.

- בניית חדרי היציאה לגג תותר בהתאם ובכפוף לתכניות הראשיות בנוסף לשטחי/אחוזי הבנייה המותרים עפ"י כל תכנית בת תוקף.

- מרחב הנסיגה של חדרי היציאה לגג לא יקטן מ - 1.2 מ' מהצד הפנימי של מעקה הגג.

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- עפ"י תכנית **גב/מק/550**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6292 מיום 12.9.2011, נקבעו הוראות לבניית דירות גג כדלקמן:

דירות גג

- (א) תותר בניית דירות גג כהגדרתה בסעיף 1.9 לתכנית ובהתאם לנספח שבתשריט המהווה חלק ממסמכי תכנית זו.
- (ב) שטח זכויות הבניה לחדרי יציאה לגג אותן ניתן יהיה להמיר לדירת גג או לדירת גג דופלקס או לדירת גג טריפלדקס, ייקבע לפי מס' יחידות הדיור בקומה העליונה כפול 40 מ"ר ליח"ד, אך בכל מקרה לא יותר מ- 50% משטח הקומה העליונה ולא יותר מ- 40 מ"ר לכל יח"ד שבקומה העליונה.
- (ג) בנוסף לאמור בתב"ע גב/מק/2002 תותר בניית דירת גג אחת מעל קומה עליונה הכוללת דירה אחת בלבד ובתנאי ששטח דירת הגג לא יפחת מ- 90 מ"ר ושטח מרפסת הגג הצמודה לה לא יפחת מ- 50 מ"ר.
- (ד) שטח מרפסת הגג הצמודה לדירת הגג לא יפחת מ- 50 מ"ר.
- (ה) תותר בניית דירת/דירות גג במקום חדרי יציאה לגג בנוסף למספר יחידות הדיור המותר לפי תכנית.

קומת גג

קומת הגג בה חדרי היציאה לגג ו/או קומת דירות הגג הינה בנוסף למספר הקומות המותר לבניה לפי תכנית וכן לא תבוא במניין מספר הקומות לעניין קווי הבנין כאמור בסעיף 6.1.2 בתכנית גב/מק/2002, אולם כל קומה מעבר לקומה אחת של דירת גג דופלקס או של דירת גג טריפלדקס תיחשב במניין הקומות.

חדר יציאה לגג

חדר היציאה לגג ימוקם בתחום שטח הגג שמעל הדירה הצמוד לדירה ואם אינו צמוד, תנאי למתן היתר בניה יהיה הסכמה של 75% מבעלי הזכויות בנכס.

הערה: אין בתכנית זו להוסיף על זכויות הבניה מעבר לאלה המאושרות בתכניות תקפות.

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

7. המצב המשפטי

7.1. נסח רישום מקרקעין

עפ"י נסח רישום מקרקעין מפנקס הבתים המשותפים מיום 2.11.216 רשומות הזכויות בתת חלקה 20/755 בגוש 6168 בבעלות: **קרן קיימת לישראל** – בשלמות.

שטח הדירה: 75.45 מ"ר.

הצמדות: קרקע בשטח 12.5 מ"ר

וגג שטוח בשטח 89.15 מ"ר .

החלק ברכוש המשותף: 38/818.

רשומה חכירה מהוונת לטובת **יוסף יוספיאן** – בשלמות, תקופת החכירה 49 שנה המסתיימת ב - 31.3.2070.

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

8. מהות ההשבחה

ההשבחה מחושבת בגין אישור התכניות כדלקמן:

- תכנית גב/353 - למועד קובע 9.4.1982.
- תכנית גב/353/ד' - למועד קובע 12.8.1994.
- תכנית גב/406 - למועד קובע 12.8.1994.
- גב/מק/433 - למועד קובע 8.12.1998.
- תכנית גב/353/ה' - למועד קובע 8.12.1998.
- גב/מק/2002 - למועד קובע 8.4.2003.
- תכנית גב/353/ו' - למועד קובע 2.3.2005.
- תכנית גב/550 - למועד קובע 27.9.2011.

9. עמדות הצדדים

תכנית	ההשבחה עפ"י שמאי המשיבה	ההשבחה עפ"י שמאי המבקש
גב/353	150 ₪	120 ₪
גב/353/ד'	6,660 ₪	5,880 ₪
גב/406	אין השבחה	אין השבחה
גב/מק/433	אין השבחה	אין השבחה
גב/353/ה'	35,404 ₪	13,790 ₪
גב/מק/2002	אין השבחה	אין השבחה
גב/353/ו'	54,088 ₪	54,090 ₪
גב/550	אין השבחה	אין השבחה

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

10. תאור המחלוקות והכרעה

10.1. תכניות שאינן משביחות

אני מקבלת את הסכמת הצדדים כי תכניות גב/406 להקמת מרתפים, גב/מק/433 למעליות וגב/מק/2002 אינן משביחות את המקרקעין.

10.2. השבחה בגין תכנית גב/353 (9.4.1982)

עמדת שמאי המשיבה

אומדן השבחה מחושב בגין מימוש מלא בדרך של מכר, הכולל תוספת שטח לבניית חדר גג עפ"י תכנית גב/353.

טענה להפחתה בגין עלויות ההתאמה

מאחר וכבר קיימות מדרגות עליה לגג אין מקום להביא בחשבון עלויות התאמה.

מקדם חדר הגג

מקדם חדר הגג הינו בגבולות 1.4-1.5 כאשר חושב לצד הזהיר לפי 1.3 בהתחשב בהפחתה בגין שווי הגג במצב קודם, שהינו בשווי נמוך מאחר ואינו צמוד לדירה וכולל (עפ"י היתר) גישה מחדר המדרגות הכללי.

הטענה לפטור עד 140 מ"ר

לא בוצע מימוש בדרך של מכר, לפיכך ברור שאין מקום לדון כלל בבקשה לפטור. ככל שיתבצע מימוש בדרך של מכר הרי שתיבחן זכאותו לפטור ע"י הועדה המקומית.

מדובר בסוגיה משפטית ואין סמכות לשמאי המכריע לדון בכך.

ערכי שווי

ערכי שווי שנקבעו בשומות מכרעות בסביבת הנכס:

שמוי/ עסקה	תאריך	גו"ח	כתובת	שווי למ"ר מבונה
הסכם קומבינציה	25.12.81	6160/31	ארלזורוב 49	\$ 400
יצחק ברמן		6163/110	כ"ג	\$ 360
ניקי פרימו		6160/68	ז'בוטינסקי	\$ 360
מנחם מלוכנא		6164/155	המאור	\$ 460
אמנון ניזרי		6168/712	סירקין 24	\$ 320

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

שווי מ"ר מבונה לחישוב ההשבחה לפי שמאית המשיבה הינו \$ 320 שהם 6.3 ₪. (לפי
שער \$ 0.0197 ₪). בהתחשב במיקום הטוב של הנכס השווי הינו על הצד הזהיר.

תחשיב ההשבחה עפ"י שמאי המשיבה:

סוג	שטח	מקדם	שטח אקוויוולנטי
תוספת חדר גג	23	1.3	29.9
שווי מ"ר מבונה			\$ 320
שער הדולר			0.0197
עלויות התאמה			0.8
סה"כ השבחה			₪ 150

עמדת שמאי המבקש

התייחסות לגבי פטור מהיטל השבחה עד 140 מ"ר
במועד כתיבת חוות הדעת בעל הזכויות בנכס עומד בתנאי הפטור מתשלום היטל
השבחה לפי סעיף 19(ג') לתוספת השלישית לחוק הת"ב.
יחד עם זאת, מאחר וטרם מומשו הזכויות בנכס, הרי שלא ניתן לדעת האם במועד
מימושן יעמוד הנישום בתנאי הפטור ובמידה וכן האם יהיה מעוניין להשתמש בפטור
זה.

לאור האמור, חוות הדעת תיערך תחת שתי חלופות: **חלופה אחת הינה בהתחשב
בפטור והחלופה השנייה הינה ללא הפטור.**

הנישום הגיש מכתב למר אורן אלבו, מנהל מחלקת היטל השבחה של הוועדה
המקומית לת"ב גבעתיים מיום 5.8.2018, בו מבקש לדעת האם לעמדתה של הוועדה
המקומית הוא עומד בתנאי הפטור ובמידה וכן האם לפטור האמור יש השפעה על
גובה החיוב בתשלום היטל ההשבחה אותו הוועדה דורשת. עד למועד כתיבת שומת
המבקש (30.8.2018), טרם ניתנה התייחסות מצידה של הוועדה המקומית לת"ב
לפנייה זו.

לשומת המבקש צורפו החלטות של וועדות ערר:
ערר מס' חל/85029/14 ירקוני בלה ושמואל ואח' נ' הועדה המקומית לת"ב חולון
ערר גב/85200/11 אורן כ"ץ ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

בהן נקבע כי אין למנות בחישוב שטח הדירה לצורך הפטור את שטח הגג הפתוח שלא ניתן לבנות עליו מכח תכניות תקפות ואת שטח המרפסת הפתוחה עליה לא ניתן לממש זכויות בנייה, בהתאמה.
לפיכך, לצורך חישוב הפטור יובא בחשבון שטח הנכס הבנוי בפועל וכן זכויות הבניה אותן ניתן לממש במפלס קומת הגג, ללא שטח מרפסת הגג הפתוחה.

חלופה ראשונה – בהינתן פטור מהיטל השבחה בגין סעיף 19(ג') לתוספת השלישית שטח הדירה הינו 92 מ"ר (עפ"י מדידת שמאי המבקש מהבקשה להיתר בנוגע לתוספת קומות 4 ו-5) ושטח התוספת המותרת למימוש בגין אישור התכנית הינו 23 מ"ר, ובסה"כ 115 מ"ר. לאור האמור אין חבות בהיטל השבחה בגין אישור תכנית זו בחלופת הפטור.

חלופה שנייה – ללא פטור מהיטל השבחה בגין סעיף 19(ג') לתוספת השלישית.

ערכי שווי

שמי	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
נאווה סירקיס	6168/597	סירקין 28	6.3 ₪
אמנון ניזרי	6168/443	כצנלסון 8	5.9 ₪
אמנון ניזרי	6168/444	כצנלסון 87	5.9 ₪
אמנון ניזרי	6168/445	כצנלסון 89	5.9 ₪

שווי מ"ר מבונה לחישוב ההשבחה בשומת המבקש הינו 5.5 ₪/מ"ר.

תחשיב ההשבחה עפ"י שמאי המבקש:

מצב קודם

מהות השטח	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ שטח אקו'
מרפסת גג	89.15	0.1	8.915

מצב חדש

מהות השטח	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ שטח אקו'
חדר יציאה לגג	23	1	23
מרפסת גג	66.15	0.2	13.23
סה"כ שטח במצב חדש			36.23

סה"כ שטח לחישוב השבחה	27.315	
עלויות התאמה	0.8	
סה"כ שטח לחישוב לאחר התאמה	21.9	
שווי מ"ר מבונה	5.5	₪
סה"כ השבחה	120.2	₪

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

הכרעה

אין מחלוקת כי תכנית גב/353 הקנתה זכויות להקמת חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר.

אני מקבלת את מקדם השווי שנקבע ע"י שמאית המשיבה לשטחים בחדר היציאה לגג לפי מקדם 1.3.
יש להביא בחשבון הפחתה בגין הפסד מרפסת הגג. מאחר ומדובר במרפסת גג הצמודה בטאבו לדירה אולם ללא גישה ישירה מהדירה וללא שימוש פעיל, אני מקבלת את מקדם השווי שנקבע ע"י שמאי המבקש לפי מקדם 0.1.
כמו כן, אני מקבלת את מקדם השווי למרפסת במצב החדש כמרפסת הצמודה לחדר היציאה לגג לפי מקדם 0.2.

עלויות התאמה

אני מקבלת את עמדת שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון עלויות התאמה לצורך חיבור חדר היציאה לגג לדירה וההתאמות שיש לבצע בדירה הקיימת. (בפועל בתחשיב ההשבחה הביאה גם שמאית המשיבה הפחתה בגין מרכיב זה).

ערכי שווי

עפ"י שומות מכרעות שהציגו הצדדים ובהתחשב במיקום הטוב של הנכס הנדון, אני מקבלת את השווי שקבעה שמאית המשיבה בסך 6.3 ש"מ מ"ר מבונה.

פטור לפי ס' סעיף 19(ג') לתוספת השלישית

שומה מכרעת זו נערכת במסגרת מידע מוקדם טרם ביצוע מכירה בפועל. לנוחות הצדדים תוצג חלופה הכוללת פטור לפי סעיף 19 (ג') המותנה בעמידה בקריטריונים לקבלת הפטור שייבחנו ע"י הוועדה המקומית.

עפ"י העררים שהוצגו בשומת המבקש אני מקבלת את טענת שמאי המבקש כי אין להביא בחשבון את שטח המרפסות הפתוחות לרבות מרפסת הגג (במידה והן אינן נושאות זכויות בניה). לפיכך אני מקבלת את שטח הדירה הקיימת עפ"י חישוב השטחים שערך שמאי המשיבה בסך 92 מ"ר כסביר.

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

להלן תחשיב ההשבחה:

מצב קודם

מהות השטח	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
מרפסת גג	89.15	0.1	8.915

מצב חדש

מהות השטח	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ שטח אקו'
חדר יציאה לגג	23	1.3	29.9
מרפסת גג	66.15	0.2	13.23

סה"כ שטח במצב חדש

43.13

34.215

0.8

6.3 ₪

172.4 ₪

הפרש
עלויות התאמה
שווי מ"ר מבונה
סה"כ השבחה

תחשיב בכפוף לפטור

שטח הדירה	92
זכויות לפי גב/353	23
סה"כ	115

שטח הדירה כולל הזכויות לפי תכנית גב/353 קטן מ – 140 מ"ר ולכן פטור מהיטל השבחה. (בכפוף לאישור ע"י הוועדה המקומית).

10.3. השבחה בגין תכנית גב/353 ד' (12.8.1994)

עמדת שמאי המשיבה

אומדן ההשבחה מחושב בגין תוספת שטח לבניית פרגולה עפ"י תכנית גב/353 ד'.

ערכי שווי

שמי	גו"ח	כתובת	שווי למ"ר מבונה
ניקי פרימו	6160/68	ז'בוטינסקי 47	\$ 1,000
בצלאל קציר	6160/55/	ברדיצ'בסקי	\$ 1,000
אמנון ניזרי	6168/712	סירקין 24	\$ 1,000
מנחם מלוכנא	6154/933	רמז	\$ 1,000

שווי מ"ר מבונה לחישוב ההשבחה שלקחה שמאית המשיבה הינו \$ 1,000.

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ערכי השווי שהציג שמאי המבקש הם מרח' כצנלסון, השונה במאפייניו מרח' סירקין והשווים בו נמוכים באופן ניכר מאשר בנכס הנדון הממוקם במיקום טוב יותר.

חישוב ההשבחה

שטח אקויוולנטי	מקדם	שטח	סוג
2.2	0.1	22	תוספת פרגולה
\$ 1,000			שווי מ"ר מבונה
3.028			שער הדולר
₪ 6,662			סה"כ השבחה

עמדת שמאי המבקש

חלופה ראשונה – בהינתן פטור מהיטל השבחה בגין סעיף 19(ג') לתוספת השלישית

שטח הדירה הינו 92 מ"ר, שטח החדר גג הינו 23 מ"ר ושטח התוספת המותרת למימוש בגין אישור התכנית הינו פרגולה בשטח 22 מ"ר (המהווים 1/3 משטח הגג הפנוי), כך שהשטח הכולל הניתן למימוש הינו 137 מ"ר. לאור האמור אין חבות בהיטל השבחה בגין אישור תכנית זו בחלופת הפטור.

חלופה שנייה – ללא פטור מהיטל השבחה בגין סעיף 19(ג') לתוספת השלישית

ערכי שווי

שמוי מ"ר מבונה	כתובת	גו"ח	שמאי
\$ 850	סירקין 28	6168/597	נאוה סירקיס
\$ 900	כצנלסון 8	6168/443	אמנון ניזרי
\$ 900	כצנלסון 87	6168/444	אמנון ניזרי
\$ 900	כצנלסון 89	6168/445	אמנון ניזרי

שווי מ"ר מבונה שקבע שמאי המבקש לחישוב ההשבחה הינו \$ 880, שהם 2,665 ₪ (לפי שער \$ של 3.028 ₪).

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מצב קודם

מהות השטח	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ שטח אקו'
חדר יציאה לגג	23	1	23
מרפסת גג	66.15	0.2	13.23
סה"כ שטח מצב קודם			36.23

מצב חדש

מהות השטח	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ שטח אקו'
חדר יציאה לגג	23	1	23
פרגולה	22	0.3	6.6
מרפסת גג	44.15	0.2	8.83
סה"כ שטח מצב חדש			38.43
סה"כ מ"ר לחישוב השבחה			2.2
שווי מ"ר מבונה אקו'			2,665 ₪
סה"כ השבחה			5,880 ₪

הכרעה

אני סבורה כי לזכויות הבניה לפרגולה ללא כיסוי וללא קירות אין תרומה חיובית לערך הנכס, וזאת מאחר ואני מעריכה כי שווי הפרגולה כבנויה איננו גבוה משווי עלויות הבניה לצורך הקמתה ומכאן שהתכנית **איננה משביחה** את המקרקעין.

10.4. **השבחה בגין תכנית גב/353/ה' (8.12.1998)**

עמדת שמאי המשיבה

אומדן ההשבחה מחושב בגין מימוש מלא בדרך של מכר, הכולל קירוי וסגירת הפרגולה הקיימת לעומת המצב הקודם בה אושרה פרגולה פתוחה מעץ עפ"י תכנית גב/353/ד'.

מקדם הפרגולה

מדובר בפרגולה סגורה ומקורה לחלוטין מאלמנטים ניידים והשימוש בה הינו לצרכי מגורים בשווי דומה לשווי מלא. לפיכך המקדם של פרגולה זו הינו 0.75-0.8 בניכוי מצב קודם (0.1-0.3 פרגולה עם מרווחים מקורות מעץ), הרי שיש לחשב תוספת שווי במקדם של 0.45-0.5.

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ערכי שווי

שמי	תאריך	גו"ח	כתובת	שווי למ"ר מבונה
	25.12.81	6156/613	טבנקין 20	\$ 1,100
		6154/491	רחל 3	\$ 1,300
ניקי פרימן		6160/68	ז'בוטינסקי 47	\$ 1,100
בצלאל קציר		6160/558	ברדיצ'בסקי	\$ 1,200

שווי מ"ר מבונה לפי שמאית המשיבה הינו \$ 1,100.

תחשיב השבחה

סוג	שטח	מקדם	שטח אקוויוולנטי
תוספת פרגולה	22	0.35	7.7
שווי מ"ר מבונה			\$ 1,100
שער הדולר			4.18
סה"כ השבחה			₪ 35,405

עמדת שמאי המבקש

חלופה ראשונה – בהינתן פטור מהיטל השבחה בגין סעיף 19(ג') לתוספת השלישית אין שינוי בשטח הבניה הניתן למימוש בגין אישור התכנית, ולפיכך אין חבות בהיטל השבחה בגין אישור תכנית זו בחלופת הפטור.

חלופה שנייה – ללא פטור מהיטל השבחה בגין סעיף 19(ג') לתוספת השלישית.

ערכי שווי

שמי	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
נאוה סירקיס	6168/597	סירקין 28	\$ 1,000
אמנון ניזרי	6168/443	כצנלסון 8	\$ 1,000
אמנון ניזרי	6168/444	כצנלסון 87	\$ 1,000
אמנון ניזרי	6168/445	כצנלסון 89	\$ 1,000

שווי מ"ר מבונה לפי שמאי המבקש הינו \$ 1,000, שהם 4,180 ₪ (לפי שער \$ 4.18 ₪).

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מצב קודם

מהות השטח	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ שטח אקו'
חדר יציאה לגג	23	1	23
פרגולה	22	0.3	6.6
מרפסת גג	44.15	0.2	8.83
סה"כ שטח מצב קודם			38.43

מצב חדש

מהות השטח	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ שטח אקו'
חדר יציאה לגג	23	1	23
פרגולה סגורה	22	0.45	9.9
מרפסת גג	44.15	0.2	8.83
סה"כ שטח מצב חדש			41.73
סה"כ מ"ר לחישוב השבחה			3.3
שווי מ"ר מבונה אקו'			4,180 ₪
סה"כ השבחה			13,794 ₪

הכרעה

התכנית מאפשרת סגירת הפרגולות במרפסת הגג בקירות וגג קלים, המשפר את אפשרויות השימוש במרפסת הגג. כיסוי הפרגולה והתקנת מחיצות קלות מעניק לשטח הפרגולה אופי הדומה למרפסת סגורה. אני מקבלת את מקדם ההשבחה שקבעה שמאית המשיבה לפי 0.35.

ערכי שווי

בהתחשב בערכי שווי שנקבעו בשומה מכרעת ברח' סירקין, אני מקבלת את השווי שקבע שמאי המבקש בסך \$ 1,000 למ"ר מבונה.

תחשיב ההשבחה:

שטח פרגולה	22	
מקדם השבחה	0.35	
שווי מ"ר מבונה	\$ 1,000	
שער \$	4.18	₪
השבחה	32,186	₪

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ההשבחה בכפוף לפטור

אני סבורה כי שטח הפרגולה איננו מהווה חלק משטח הדירה לחישוב הפטור לפיכך אין פטור מהיטל השבחה בגין מרכיב זה.

10.5. השבחה בגין תכנית גב/353/ו' (2.3.2005)

עמדת שמאי המשיבה

התכנית מאפשרת בניית חדר גג בשטח 40 מ"ר בכפוף לנסיגה של 1.2 מ', בהתחשב בשטח הגג ומידותיו השבחה מחושבת בגין תוספת זכויות בהיקף של 13 מ"ר לחדר גג.

ערכי שווי

שמי	גו"ח	כתובת	שווי למ"ר מבונה
	6160/74	ז'בוטינסקי 74	\$ 1,500
ניקי פרימו	6160/68	ז'בוטינסקי 47	\$ 1,300
בצלאל קציר	6160/558	ברדיצ'בסקי	\$ 1,350
מנחם מלוכנא	6154/933	רמז	\$ 1,300
יצחק ברמן	6163/110	כ"ג	\$ 1,300

שווי מ"ר מבונה לפי שמאי המשיבה הינו \$ 1,200.

תחשיב השבחה עפ"י שמאי המשיבה

סוג	שטח	מקדם	שטח אקוויוולנטי
תוספת שטח לחדר גג	13	1	13
ירידת שטח מרפסת	13	0.2	2.6
סה"כ תוספת			10.4
שווי מ"ר מבונה בדולר			\$ 1,200
שער הדולר			4.334
סה"כ השבחה			₪ 54,088

עמדת שמאי המבקש

חלופה ראשונה – בהינתן פטור מהיטל השבחה בגין סעיף 19(ג') לתוספת השלישית

שטח הדירה כולל חדר גג ופרגולה הינו 137 מ"ר, שטח התוספת המותרת לפי תכנית גב/353/ו' הינה 13 מ"ר וסה"כ 150 מ"ר. בחלופה זו מובא בחשבון פטור מתשלום

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

היטל השבחה עד לשטח של 140 מ"ר. לפיכך, השטח החורג בגינו יש לחשב את היטל ההשבחה הינו 10 מ"ר בלבד.

ערכי שווי

שמאי המבקש מקבל את השווי שקבעה שמאית המשיבה, כ – 1200 \$ למ"ר.

תחשיב השבחה עפ"י שמאי המבקש

שטח אקוויוולנטי	מקדם	שטח	סוג
10	1	10	תוספת שטח לחדר גג
2	0.2	10	ירידת שטח מרפסת
8			סה"כ תוספת
\$ 1,200			שווי מ"ר מבונה בדולר
4.334			שער הדולר
₪ 41,606			סה"כ השבחה

חלופה שנייה – ללא פטור מהיטל השבחה בגין סעיף 19(ג') לתוספת השלישית.

מצב קודם

סה"כ שטח אקו'	מקדם אקו'	שטח במ"ר	מהות השטח
23	1	23	חדר יציאה לגג
14.3	0.65	22	פרגולה סגורה
8.83	0.2	44.15	מרפסת גג
46.13			סה"כ שטח מצב קודם

מצב חדש

סה"כ שטח אקו'	מקדם אקו'	שטח במ"ר	מהות השטח
36	1	36	חדר יציאה לגג
14.3	0.65	22	פרגולה סגורה
6.23	0.2	31.15	מרפסת גג
56.53			סה"כ שטח מצב חדש
10.4			סה"כ מ"ר לחישוב השבחה
₪ 5,201			שווי מ"ר מבונה אקו'
₪ 54,090			סה"כ השבחה

הערה: בדיון תוקן מקדם הפרגולה ל – 0.45 – אין שינוי בגובה ההשבחה.

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

הכרעה

התכנית קובעת כי זכויות הבניה לחדר יציאה לגג יורחבו ל – 40 מ"ר לעומת 23 מ"ר במצב הקודם.

אין מחלוקת כי התכנית הוסיפה 13 מ"ר לשטח חדר היציאה לגג זאת בהתחשב במגבלות שטח הגג ומידותיו והצורך בשמירה על נסיגה של 1.2 מ' משולי הגג.

בחישוב ההשבחה תובא בחשבון הפסד מרפסת גג.

בהתחשב בעסקאות אני מקבלת את הסכמת הצדדים ביחס לשווי מ"ר מבונה 1,200 \$.

אני מאמצת את הסכמת הצדדים לגובה ההשבחה בסך **54,088 ₪**.

תחשיב בכפוף לפטור

92	שטח הדירה
23	זכויות לפי גב/353
13	זכויות לפי גב/353 ו/
<u>128</u>	סה"כ

שטח הדירה כולל הזכויות לפי תכנית גב/353 ו' קטן מ – 140 מ"ר ולכן פטור מהיטל השבחה. (בכפוף לאישור ע"י הוועדה המקומית).

10.6. השבחה בגין תכנית גב/550 (27.9.2011)

עפ"י הוראות התכנית ניתן להקים דירת גג במקום חדרי יציאה לגג, ללא מגבלה של אישור ושיקול דעת הוועדה המקומית שנקבע בתכנית גב/מק/2002. מאחר ובמצב הקודם לדירה זכויות להקמת חדר יציאה לגג, אין להוראות התכנית יתרון מבחינת דירת הגג ולפיכך התכנית איננה משביחה את המקרקעין.

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

11. השומה

לאור כל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס נשוא חוות הדעת, הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה	השבחה בכפוף לפטור	היטל השבחה בכפוף לפטור
גב/353	9.4.1982	172 ₪	86 ₪	אין השבחה	אין השבחה
גב/353/ד'	12.8.1994	אין השבחה	אין השבחה	אין השבחה	אין השבחה
גב/406	12.8.1994	אין השבחה	אין השבחה	אין השבחה	אין השבחה
גב/מק/433	8.12.1998	אין השבחה	אין השבחה	אין השבחה	אין השבחה
גב/353/ה'	8.12.1998	32,186 ₪	16,093 ₪	32,186 ₪	16,093 ₪
גב/מק/2002	8.4.2003	אין השבחה	אין השבחה	אין השבחה	אין השבחה
גב/353/ו'	2.3.2005	54,088 ₪	27,044 ₪	אין השבחה	אין השבחה
גב/550	27.9.2011	אין השבחה	אין השבחה	אין השבחה	אין השבחה

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כחוק.

בכבוד רב,

גבע בלטר

שמאית מקרקעין MBA

שמאית מכריעה