אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אמנון נזרי, מהנדס בנין ושמאי מקרקעין
אדוה גן סתיו, שמאית מקרקעין
אלכס שנברגר, כלכלן ובוגר מינהל עסקים
עידו כהן, כלכלן ובוגר מינהל עסקים

תאריך: **3.05.2011**
מספר תיק: **12076**
מספרנו: **510307.3**

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6018, חלקה 288, תת-חלקה 1
רחוב טהון יהושע 16, חולון

אמנון נזרי בע"מ, רחוב אבא הלל סילבר 12, רמת-גן 52506 (מגדל חוגי קומה 7)
טל. 03-6133388 פקס. 03-6133386 דוא"ל: amnon@nizry.com

תאריך: **3.05.2011**
מספר תיק: **12076**
מספרנו: **510307.3**

לכבוד:

מר חג'ג משה
(המבקש)
ע"י מר ראובן שליטנר, שמאי מקרקעין

א.נ.,

הועדה המקומית לתו"ב חולון
(המשיבה)
ע"י מר רמי סויצקי, שמאי מקרקעין

ג.א.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6018, חלקה 288, תת-חלקה 1
רחוב טהון יהושע 16, חולון

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מונתי כשמאי מכריע לענין ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון עקב אישור תיקונים מס' 4, 4 ד', 7, 8, 10 א' ו-23 לתכנית המתאר לחולון ח/1.

מימוש הזכויות הינו בדרך של העברת זכויות.

הוצגו בפני שומות הצדדים:
חוות דעתו של מר רמי סויצקי, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון (המשיבה), מיום 19.07.2010.
חוות דעתו של מר ראובן שליטנר, שמאי מקרקעין מטעם בעלי הזכויות במקרקעין (המבקש), מיום 17.10.2010.

בתאריך 23.11.2010 נערך דיון בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים, המבקש והח"מ.

שמאי הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

שמאי הצדדים קיבלו את פרוטוקול הישיבה וקיבלו אפשרות להגיש תגובות והערות לפרוטוקול.

לצורך מתן חוות הדעת ביקרתי בנכס ובסביבתו.

וזאת חוות דעתי:

1. **<u>מטרת ההערכה</u>**

הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב אישור תיקונים מס' 4, 4 ד', 7, 8, 10 א' ו-23 לתכנית המתאר לחולון ח/1.

2. **<u>תאריך ביקור בנכס</u>**

ביקרתי בנכס ובסביבתו בתאריך 28.11.2010.

3. **<u>המועדים הקובעים להערכה</u>**

מועד תחילת תיקון 4	-	9.07.1982.
מועד תחילת תיקון מס' 4 ד'	-	30.07.1986
מועד תחילת תיקון מס' 8	-	14.08.1989
מועד תחילת תיקון מס' 7	-	3.09.1990
מועד תחילת תיקון מס' 10 א'	-	28.10.1994
מועד תחילת תיקון מס' 23	-	11.07.2008

4. **<u>פרטי הנכס</u>**

מהות הנכס:	יחידה בבית מגורים דו משפחתי.
גוש:	6018
חלקה:	288
שטח חלקה רשום[1]:	691 מ"ר
תת חלקה:	1
שטח תת חלקה רשום:	243.82 מ"ר (שטח בנוי)
החלק ברכוש המשותף:	1/2
שטח בנוי עפ"י היתר בניה:	170.23 מ"ר + 12.80 מ"ר מרפסות
כתובת הנכס:	רחוב טהון יהושע 16, חולון.

[1] עפ"י נסח רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 28.04.2011.

5. <u>תאור הסביבה והנכס</u>

5.1 הנכס נשוא ההערכה ממוקם בחלקו המערבי ובעברו הדרומי של רחוב טהון יהושע, בפינת רחוב רינגלבלום עמנואל, בחולון.
רחוב טהון יהושע הינו רחוב חד סטרי, פנימי ושקט המאופיין בתנועה מקומית בעיקר.

5.2 סביבת הנכס מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע ובבנייני מגורים בני שתי קומות, חלקם מעל קומת עמודים.

5.3 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים, מדרכות מרוצפות, תאורת רחוב, תשתיות חשמל, מים, ביוב וכיו"ב.

5.4 חלקה 228 בגוש 6018 הינה בעלת צורה רגולרית עם חזית צפונית הפונה לרחוב טהון יהושע באורך של כ-26 מ', חזית מזרחית הפונה לרחוב רינגלבלום עמנואל באורך של כ-26 מ' ושטח רשום של 691 מ"ר.

5.5 על החלקה בית מגורים צמוד קרקע דו משפחתי. הנכס שבנדון מהווה את היחידה המזרחית בבית המגורים. הבית בנוי שלד בטון, קירות החוץ מחופים טיח חלק בשילוב אבן מסותתת. לבית גג רעפים מעל תקרת רביץ. בהיקף הבית חצר. בעורף החצר מחסן.

5.6 הנכס שבנדון מהווה בית מגורים דו קומתי מבניה ותיקה.
קומה א' בנויה בנסיגה ביחס לקומת הקרקע כך שחזית קומה א' מהווה מרפסת פתוחה ועורף קומה א' בנוי מעל עמודים, כך שנוצרת חצר מקורה בעורף קומת הקרקע.

5.7 רמת הבניה והגמר סטנדרטית וכוללת, בין היתר, דלת כניסה מעץ בשילוב זכוכית, דלתות פנים מעץ, חלונות ותריסים במסגרות עץ ואלומיניום, ריצוף באריחי טרצו וקרמיקה.
בבית מותקנת מעלית לנכים.

6. מצב תכנוני

6.1 תכניות מצב קודם

6.1.1 **תכנית המתאר לחולון ח/1**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 596 מיום 23.04.1958.

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

שטח מגרש מינימלי:	500 מ"ר
שטח בניה מירבי:	20% או עד 150 מ"ר
יחידות דיור במגרש:	2
קומות:	אחת (גובה מירבי: 5 מ')
מרתפים:	25% משטח הבנין, אך לא יותר מ-100 מ"ר (גובה מקסימלי: 2.2 מ')[2]
נספחים:	18 מ"ר למגרש, כולל מרפסות מכוסות גג
צפיפות:	בלתי מוגבלת
רוחב חזית מינימלי:	18 מ'
מס' בניינים למגרש:	1
קווי בנין:	קדמי - 5 מ'
	צדדי - 3 מ'
	אחורי - 6 מ'

יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית להגדיל את אחוזי הבניה ב-2.5% נוספים אם המגרש[3] הוא קטן מ-480 מ"ר ולדעתה של הועדה המקומית התוספת הנ"ל תשפר את צורת הדירות.

במגרשי פינה באזורי המגורים יהיה זה מסמכותה של הועדה המקומית להגדיל ב-3% נוספים את שטח הבניה המותר בתנאי שהשטח הנבנה לא יעלה על 400 מ"ר בקומה.

6.1.2 **תיקון מס' 2 לתכנית המתאר לחולון ח/1**, אשר פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 1252 מיום 6.01.1966.

בהתאם להוראות התכנית אחוז הבניה המותר באזור מגורים א' יהא 25% משטח המגרש, בקומה אחת או קוטג'.

[2] שימושים מותרים: מחסן, מכבסה, מקלט, חדר הסקה, מוסך לצרכי דיירי הבית.
[3] הגדרת מגרש בתכנית הינה: "שטח קרקע שאושר בתכנית פרצלציה כמגרש בניה או שהועדה המקומית הרשתה להקים עליו בית". הגדרת תכנית פרצלציה בתכנית הינה: "תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר".

במקרים מיוחדים, כשהדבר יהיה דרוש לדעת הועדה המקומית לשיפור תנאי המגורים בבניינים קיימים, אפשר יהיה להגדיל את אחוזי הבניה עד ל-30% משטח המגרש.

מס' יחידות הדיור יחושב לפי 300 מ"ר קרקע ליח"ד. במגרש ששטחו בין 500 מ"ר ל-700 מ"ר תותר הקמת שתי יח"ד.
מותרת הקמת מוסך פרטי לשתי מכוניות.
במידה ויוקם מרתף לא תותר הקמת נספח נפרד.

6.2 <u>תכניות מצב חדש</u>

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

בהתאם להוראות התכנית תותר באזור מגורים א' בניה בשיעור 25% בקומה אחת ובשיעור 25% לקומה בקוטג'. התכנית ביטלה את מגבלת גובהו המירבי (5 מ') של המבנה.

במקרים מיוחדים, כשהדבר יהיה דרוש לדעת הועדה המקומית לשיפור תנאי המגורים בבניינים קיימים, אפשר יהיה להגדיל את אחוזי הבניה עד ל-30% משטח המגרש.

בנוסף קובעת התכנית, בין היתר, את ההוראות הבאות:
- לא תותר הקמת בנין למגורים, אלא אם יבנה הבנין מעל קומת עמודים מפולשת בכל האזורים.
- 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.

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

התכנית קובעת הוראות כדלקמן:
- הועדה המקומית תהיה רשאית ליתן היתר לבנית 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.

- בנית חדרי יציאה לגג תותר על הגג של הדירות העליונות בשטח הגג הצמוד לאותה דירה בתנאי שלמבקש 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, קוטג'ים 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[4].

דוד המים החמים יהיה מוסתר בתוך חלל גג הרעפים וקולטי השמש ישולבו בשיפוע הגג.

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

בהתאם להוראות התכנית תותר באזור מגורים א' הקמת מרתף בשטח 50 מ"ר ברוטו בגובה של 2.2 מ'.
בנוסף מתירה התכנית הקמת פרגולה בשטח מירבי של 10 מ"ר.

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

הוראות סעיף 2 לתקנון התכנית הינן כלהלן:
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 בבנין או מספר הדירות המותר לבניה על מגרש ושטח כל דירה או שטח ממוצע של דירה בבנין).

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

[4] הוראה זו בתכנית מהווה את סעיף 7.8 שכותרתו, כשל כותרת סעיף 7.9, ככל הנראה בשל טעות סופר, "דודי שמש ומערכות סולריות מעל גגות רעפים".

התכנית מתירה תוספת של 30% מהשטח המותר לבניה למגורים.

בתאריך 28.06.1990 וכהבהרה לסעיף מס' 2 בתכנית, המפורט לעיל, פירטה עיריית חולון בפני הועדה המחוזית את רשימת התכניות בתחומן לא יחול תיקון 7 לתכנית המתאר ח/1.

6.2.5 **תיקון מס' 10 א' לתכנית המתאר לחולון ח/1,** אשר 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.

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

התכנית קובעת כי 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.

גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.4 מ'.

בנוסף לשימוש במרתף למטרות שירות ניתן יהיה לקבוע שימוש למטרות עיקריות עבור משרד לבעל מקצוע חופשי הגר בדירה שמעל, בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 149 לחוק התכנון והבניה.

6.2.7 **תיקון מס' 23 לתכנית המתאר המקומית ח/1,** אשר פורסמה 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 בנית חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר ליח"ד. 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%).

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.

6.3 <u>רישוי</u>

היתר בניה מס' 539 שניתן ביום 4.02.1976 לתוספת קומה א' לבנין קיים.

להלן פירוט שטחי הבניה בהיתר:

שטח קומת קרקע (קיים)	-	85.19 מ"ר
שטח מרפסות (קיים)	-	12.80 מ"ר
שטח קומה א' (מוצע)	-	85.04 מ"ר
סה"כ (לא כולל מרפסות)	-	170.23 מ"ר

7. <u>הזכויות בנכס</u>

7.1 עפ"י מידע מפנקס הבתים המשותפים שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 28.04.2011 רשומה תת-חלקה 1 בחלקה 288 בגוש 6018 בלשכת רישום המקרקעין בחולון.

שטח החלקה הרשום:	691 מ"ר
שטח תת החלקה הרשום:	243.82 מ"ר (שטח בנוי)
תאור:	דירת קוטג' + מחסן
קומה:	קרקע + ראשונה
החלק ברכוש המשותף:	1/2
הבעלים:	קרן קיימת לישראל (בשלמות)

7.2 בהתאם לחוזה חכירה מהוון שנחתם בתאריך 21.07.2010 בין מינהל מקרקעי ישראל לבין חגג משה (המבקש) הוארכה תקופת החכירה בחלק במקרקעין בחלקה 288 בגוש 6018 עד לתאריך 31.03.2049.
קיבולת הבניה בהתאם לחוזה הינה 160 מ"ר, ביחידת דיור אחת.

8. **<u>שומות הצדדים</u>**

הוצגו בפני שומות הצדדים, שעיקרן מובא להלן:

8.1 <u>שומת הועדה המקומית (המשיבה)</u>

מר רמי סויצקי, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית, אשר ערך את חוות דעתו ביום 19.07.2010 העריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס, כדלקמן:

<u>השבחה עקב אישור תיקון מס' 4:</u>

מהות ההשבחה:	חדר יציאה לגג
שטח חדר יציאה לגג:	12 מ"ר
מקדם לחדר יציאה לגג:	1.5
הפחתת שטח חדר מדרגות:	4 מ"ר
מקדם חדר מדרגות:	1.5
הפסד שטח גג במצב קודם:	12 מ"ר
מקדם גג במצב קודם:	0.1
סה"כ שטח אק' נוסף:	10.8 מ"ר אק'
שווי קרקע למ"ר מבונה אק':	200 $
ההשבחה:	**54** ₪ (0.0251 ₪ לדולר)
	לתאריך הקובע 9.07.1982.

<u>השבחה עקב אישור תיקון מס' 4 ד':</u>

מהות ההשבחה:	חדר יציאה לגג
שטח חדר יציאה לגג:	23 מ"ר
מקדם לחדר יציאה לגג:	1.5
שטח חדר יציאה לגג במצב קודם:	12 מ"ר
הפסד מרפסת גג:	11 מ"ר
מקדם מרפסת גג:	0.2
סה"כ שטח אק' נוסף:	14.3 מ"ר אק'
שווי קרקע למ"ר מבונה אק':	300 $
ההשבחה:	**6,392** ₪ (1.49 ₪ לדולר)
	לתאריך הקובע 30.07.1986.

<u>השבחה עקב אישור תיקון מס' 7:</u>

מהות ההשבחה:	תוספת 30% מהשטח המותר לבניה
שטח מותר במצב קודם:	172.75 מ"ר (25% בקומה, 2 קומות)
שטח מותר כולל תוספת:	224.57 מ"ר
תוספת שטח:	51.82 מ"ר
מרפסות בהיתר:	12.8 מ"ר
מקדם מרפסות:	0.5
סה"כ תוספת שטח אק':	45.42 מ"ר אק'
שווי קרקע למ"ר מבונה אק':	$ 350
הוצאות התאמה:	$ 3,930
ההשבחה:	**24,440** ₪ (2.042 ₪ לדולר)
	לתאריך הקובע 3.09.1990.

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

מהות ההשבחה:	הקמת פרגולה על הגג
שטח קומה:	86.38 מ"ר
שטח הגג בניכוי ח.יציאה:	63.38 מ"ר
שטח פרגולה (שליש משטח הגג):	20.91 מ"ר
מקדם לפרגולה:	0.13
שטח אק':	2.75 מ"ר אק'
שווי קרקע למ"ר מבונה אק':	$ 580
ההשבחה:	**4,778** ₪ (3 ₪ לדולר)
	לתאריך הקובע 28.10.1994.

<u>השבחה עקב אישור תיקון מס' 23</u>

מהות ההשבחה:	הרחבת חדרי יציאה לגג
שטח במצב קודם:	23 מ"ר
שטח במצב חדש:	40 מ"ר
מקדם חדר יציאה מצב קודם:	1.5
מקדם חדר יציאה מצב חדש:	1.3
הפסד מרפסת גג:	17 מ"ר
מקדם מרפסת גג:	0.2
סה"כ תוספת שטח אק':	14.1 מ"ר אק'
שווי קרקע למ"ר מבונה אק':	3,500 ₪
ההשבחה:	**49,350** ₪
	לתאריך הקובע 11.07.2008.

8.2 <u>שומת בעלי הזכויות בנכס (המבקש)</u>

מר ראובן שליטנר, שמאי מקרקעין מטעם בעלי הזכויות בנכס, אשר ערך את חוות דעתו ביום 17.10.2010, העריך כי לא חלה השבחה בנכס שבנדון עקב אישור תיקונים מס' 4, 4 ד', 7, 10 א' ו-23 לתכנית המתאר לחולון ח/1.

9. עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה

9.1 הנושאים השנויים במחלוקת:

בין הצדדים קיימות מחלוקות בנושאים הבאים:

- תרומת תיקון 4 לתכנית ח/1 לשווי הנכס.
- תרומת תיקון 4 ד' לתכנית ח/1 לשווי הנכס.
- תחולת תיקון 7 לתכנית ח/1 על הנכס שבנדון.
- תרומת תיקון 10 א' לתכנית ח/1 לשווי הנכס.
- תרומת תיקון 23 לתכנית ח/1 לשווי הנכס.

9.2 פירוט עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

9.2.1 תרומת תיקון 4 לתכנית ח/1 לשווי הנכס:

שמאי המבקש:

לגישת שמאי המבקש לא חלה השבחה עקב אישור תיקון 4 לתכנית ח/1 מאחר וזכויות הבניה המוקנות בו בוטלו לגישתו בתיקון 4 ד' לתכנית ח/1. עוד מוסיף שמאי המבקש שגם אילו לא בוטלו זכויות הבניה, יש לחשב את ההשבחה החלה עקב אישור זכויות אלו תוך דחיית שוויין עד שנת 2010. בישיבה שנערכה בין הצדדים טען שמאי המבקש כי בחישוב ההשבחה החלה עקב אישור תיקון 4 לתכנית ח/1 יש לקזז את עלויות ההתאמה הכרוכות במימוש הזכויות המוקנות ומשכך אין כדאיות כלכלית בניצול זכויות הבניה.

שמאי המשיבה:

שמאי המשיבה מחשב את ההשבחה עקב אישור תיקון 4 לתכנית ח/1 כמפורט בסעיף 8.1 לעיל.

הכרעה:

איני מסכים עם שמאי המבקש כי זכויות הבניה המוקנות בתיקון 4 לתכנית ח/1 בוטלו עם אישור תיקון 4 ד'. למעלה מן הצורך יצויין כי בהתאם להלכת "פמיני" יש לאמוד את שוויין של זכויות הבניה במועד הקובע של כל תכנית משביחה בנפרד.
בהתייחס לגילו של בית המגורים (היתר הבניה המקורי לא נמצא, היתר לתוספת קומה א' ניתן בשנת 1976), לשטחו ובשל הרחבתו כ-6 שנים לפני המועד הקובע, לרבות הקמת קומה נוספת המקורה בגג רעפים מעל תקרת רביץ, ערכתי את תחשיב ההשבחה תוך דחייה של שווי הזכויות המוקנות בתיקון 4 לתכנית ח/1 עד לתום חייו הכלכליים של הבית, שיחול לדעתי בתום 40 שנה ממועד הרחבת בית המגורים.

9.2.2 <u>תרומת תיקון 4 ד' לתכנית ח/1 לשווי הנכס:</u>

שמאי המבקש:
שמאי המבקש מציין כי בתיקון 4 ד' לתכנית המתאר בוטלה הזכות להקמת חדרי יציאה לגג בבניה צמודת קרקע וכי ההוראות המתייחסות לזכויות הבניה לניצול חלל גג הרעפים הינן למעשה הוראות להצבת דודי שמש ומערכות סולריות.

לחילופין טוען שמאי המבקש כי בניצול חלל הגג בכפוף להוראות התכנית, לרבות גובה רום הגג ומיקום דוד השמש בתוך חלל הגג, השטח האפקטיבי הנותר לניצול הינו בשטח 12 מ"ר בלבד, המהווה שטח שירות ולא שטח עיקרי בשל גובהו ורוחבו.

שמאי המבקש מציין כי בנוסף למגבלת הגובה בתיקון 4 ד' (5.5 מ' מרום הגג עד רצפת הקומה שמתחת למפלס הגג) קיימת גם מגבלת גובה של 7.5 מ' מרום הגג עד רצפת קומת הקרקע.
שמאי המבקש הציג תרשים סכמטי על-פיו גובה הקומה העליונה הינו 3 מ', כך שנותר גובה של 2.5 מ' עד רום הגג.

שמאי המשיבה:
לגישת שמאי המשיבה יש להתייחס לכותרת סעיף 7.8 בתיקון 4 ד' ("דודי שמש ומערכות סולריות מעל גגות רעפים") כאילו אינה קיימת וכי הסעיף עצמו מהווה חלק מסעיף 7.7, כך שמדובר בזכויות לניצול חלל הגג.

שמאי המשיבה טוען כי התרשים הסכמטי שהציג שמאי המבקש הינו תיאורטי בלבד ואינו רלוונטי לנכס שבנדון. לגישת שמאי המשיבה גובה גג הרעפים הקיים מאפשר ניצול חלל הגג גם מבלי להגביהו.

הכרעה:
אני מסכים עם שמאי המבקש כי בתיקון 4 ד' לתכנית המתאר בוטלה האפשרות להקים חדר יציאה לגג בבניה צמודת קרקע.
אני מקבל את גישתו של שמאי המשיבה כי סעיף 7.8 לתיקון 4 ד' עוסק בבניה בחלל הגג וכי כותרתו נבעה, ככל הנראה, מטעות סופר.
לענין גובה המבנה מצאתי כי משהוסרה בתיקון 4 לתכנית המתאר מגבלת הגובה (5 מ') נותרה מגבלת הגובה המירבי שבין רום הגג לרצפת הקומה שמתחת למפלס הגג (5.5 מ') בלבד.

הגעתי לידי מסקנה כי השטח האפקטיבי הניתן לניצול סביר בחלל גג הרעפים, בהתחשב במגבלות הגיאומטריות שמתווה התכנית, הינו בשיעור של כ-40% משטח הקומה העליונה, המהווה כ-35 מ״ר.

חישבתי את גובה ההשבחה בהתאם לשטח זה ולמדיניות הועדה המקומית חולון שהתירה הקמת עליות גג בשילוב עם מרפסות גג בבתים צמודי קרקע תוך שהבאתי בחשבון שטח עליית גג בשיעור של 40% משטח הקומה העליונה בתוספת מרפסת גג בשיעור של 20% משטח הקומה העליונה.

9.2.3 <u>תחולת תיקון 7 לתכנית ח/1 לשווי הנכס:</u>

שמאי המבקש:
שמאי המבקש טוען כי תיקון 7 לתכנית המתאר אינו חל במקרים בהם הותרה בניית מרפסות בהיתר בניה. לפיכך, מאחר והותרה בהיתר הבניה של בית המגורים שבנדון הקמת מרפסות, תיקון 7 אינו חל על הנכס שבנדון.

לחילופין טוען שמאי המבקש כי תוספת זכויות הבניה שהוקנתה בתיקון 7 אושרה למעשה כבר במסגרת תכנית המתאר ובתיקון 2 לתכנית המתאר בכך שהגדילו את זכויות הבניה מ-25% ל-30% וכן איפשרו הגדלת שטחי הבניה ב-3% נוספים במגרשים פינתיים.
בישיבה שנערכה עם הצדדים טען שמאי המבקש כי בנוסף לאמור לעיל, רשאית הועדה המקומית להגדיל את זכויות הבניה ב-2.5% במגרשים הקטנים מ-480 מ״ר, בהתאם להוראות תכנית המתאר.

שמאי המשיבה:
שמאי המשיבה אינו מקבל את טיעוני שמאי המבקש.
לגישת שמאי המשיבה מעולם לא נתבקשו או ניתנו ע״י הועדה המקומית היתרי בניה בהתאם לזכויות הנוספות הנטענות ע״י שמאי המבקש.

הכרעה:
לא קיבלתי את טיעון שמאי המבקש כי תיקון 7 אינו חל על בניינים אשר היתר הבניה שניתן להם כולל תוספת שטחי בניה למרפסות.
להבנתי, הכוונה שעמדה מאחורי הוראות תיקון 7 היתה תוספת שטחי בניה בשיעור 30% מהשטח המותר לבניה במצב הקודם, **כולל שטחי מרפסות שהותרו בעבר.**

גם מבירור שנערך בועדה המקומית עולה כי מדיניות הועדה, הלכה למעשה, הינה הכללת שטחי המרפסות שהותרו בעבר במנין אחוזי הבניה המוקנים בתיקון 7, כמפורט לעיל.

על סמך היתרי בניה בחולון בהם אושרה, טרם אישור תיקון מס׳ 7 לתכנית המתאר, בניית מרפסות מעבר לשטחי הבניה המותרים, הבאתי בחשבון בחישוב ההשבחה את שווי המרפסות שניתן היה לבנות במצב הקודם.

בחישוב ההשבחה הבאתי בחשבון גם עלויות התאמה המתייחסות לתוספת בניה לבנין קיים.

לא קיבלתי את גישת שמאי המבקש לענין קיומן של זכויות הבניה המוקנות בתיקון 7 עוד טרם אישורו, מהטעמים הבאים:

<u>הגדלת שטחי הבניה ל-30%</u>
בהתאם להוראות תיקון מס׳ 2 לתכנית המתאר אפשר יהיה להגדיל את אחוזי הבניה לשיעור של 30% משטח המגרש **"במקרים מיוחדים, כשהדבר יהיה דרוש לדעת הועדה המקומית לשיפור תנאי המגורים בבניינים קיימים".**

<u>הגדלת זכויות הבניה במגרשים פינתיים</u>
בהתאם להוראות תכנית המתאר **"יהיה זה מסמכותה של הועדה המקומית להגדיל ב-3% נוספים את שטח הבניה המותר...".**

תוספת זכויות הבניה לעיל מותנות להבנתי בהתמלאותם של תנאים מיוחדים וכפופים לשיקול דעתה של הועדה המקומית ולפיכך לא קיבלתי, כאמור, את גישת שמאי המבקש לענין זה.

<u>תוספת זכויות למגרשים הקטנים מ-480 מ"ר</u>
שטח החלקה שבנדון, המהווה את "המגרש" לצורך חישוב זכויות הבניה, הינו 691 מ"ר. לפיכך, הנני סבור כי הוראה זו אינה רלוונטית לנכס שבנדון.

למעלה מן הצורך יצויין כי תוספת זכויות הבניה הנ"ל מותנית בשיקול דעת הועדה המקומית.

זאת ועוד, מהיתר הבניה שניתן להרחבת הנכס שבנדון לאחר אישורן של תכנית המתאר ותיקון 2 לתכנית המתאר, בו נוצלו מלוא זכויות הבניה המותרות, לא אושרה תוספת זכויות בהתאם לסעיפים לעיל.

9.2.4 <u>תרומת תיקון 10 א' לתכנית ח/1 לשווי הנכס:</u>

שמאי המבקש:
לגישת שמאי המבקש הותרה הקמת פרגולה כבר בתיקון מס' 8 לתכנית המתאר ח/1 וממילא יש להעדיף על פני תיקון 10 א' את תקנות חוק התכנון והבניה שהתירו, במועד מאוחר לתיקון 10 א', הקמת פרגולה בשטח העולה על זה שהותר בתיקון 8 לתכנית המתאר.

שמאי המשיבה:
שמאי המשיבה מחשב את ההשבחה עקב אישור תיקון 10 א' לתכנית המתאר ח/1 כמפורט בסעיף 8.1 לעיל.

הכרעה:
הנני מסכים עם שמאי המשיבה כי תיקון 10 א' תורם לשווי הנכס. עם זאת, אני מסכים עם שמאי המבקש כי הקמת פרגולה בשטח 10 מ"ר הותרה כבר בתיקון 8 לתכנית המתאר.
לפיכך, חישבתי את ההשבחה עקב התרת הקמת פרגולה בשטח 10 מ"ר במועד תחילתו של תיקון 8 ועקב הגדלתה במועד תחילתו של תיקון 10 א'.
לא קיבלתי את גישת שמאי המבקש לענין תקנות התכנון והבניה, שאושרו גם לגישתו, במועד מאוחר למועד אישור תיקונים 8 ו-10 א' לתכנית המתאר.

9.2.5 <u>תרומת תיקון 23 לתכנית ח/1 לשווי הנכס:</u>

שמאי המבקש:
שמאי המבקש טוען כי תיקון 23 לתכנית המתאר לא חל על הנכס שבנדון מאחר וקומתו העליונה קטנה מ-85% משטח הקומה שמתחתיה.
עוד טוען שמאי המבקש כי בהתחשב בעלויות ההתאמה הכרוכות במימוש זכויות הבניה ובשטח הקטן יחסית שיתקבל, לרבות שטח מרפסת הגג, לא חלה השבחה עקב אישור תיקון 23 לתכנית ח/1.
שמאי המבקש מעריך את עלויות ההתאמה הכוללות לגישתו יציקת רצפת בטון בשטח כ-85 מ"ר ובניה חוזרת של גג הרעפים בסך של 127,500 ₪.

שמאי המשיבה:
שמאי המשיבה מחשב את ההשבחה עקב אישור תיקון 23 לתכנית ח/1 כמפורט בסעיף 8.1 לעיל.

בהתייחס לאפשרות ניצול זכויות הבניה מעל קומה חלקית טוען שמאי המשיבה כי הקומה תושלם עם ניצול הזכויות המוקנות בתיקון 7 לתכנית המתאר.
לענין עלויות ההתאמה טוען שמאי המשיבה כי ככל שהתקרה בבית המגורים הינה תקרת רביץ הרי יש להביא בחשבון את עלויות **ההתאמה** בלבד ולא את כלל עלויות הבניה.

הכרעה:
כאמור בהחלטתי בסעיף 9.2.1 לעיל, הנני סבור כי גם זכויות הבניה המוקנות בתיקון 23 לתכנית המתאר ינוצלו בתום חייו הכלכליים של בית המגורים ולפיכך לא קיבלתי את טיעוני שמאי המבקש לענין זה.

10. **<u>ערכי שווי במועדים הקובעים</u>**
שמאי הצדדים אינם חלוקים על ערכי השווי במועדים הקובעים.

לאחר שבדקתי נתוני שווי, קבעתי כדלקמן:

<u>שווי במועד הקובע של תיקון מס' 4 (9.07.1982)</u>
עקב העדר נתוני שווי מוצקים במועד הקובע, קבעתי את שווי הנכס בהסתמך על נתוני בטאון "מקרקעין וערכם", המהווים נתונים אובייקטיביים (גם אם לא מדוייקים) שנבחנו בסמיכות למועד הקובע ע"י אנשי מקצוע.

ב"מקרקעין וערכם" מחודש יוני 1982 פורסם כי שווי קרקע לחדר בבניה רוויה בחולון הינו כדלקמן:
באזור טוב: 170,000 שקל
באזור בינוני: 100,000 שקל

לאחר בחינת הנתונים תוך ביצוע התאמות לאופי הבניה, למיקומו של הנכס ולמועד הקובע, קבעתי כי שווי קרקע למ"ר מבונה אק' הינו 250 $.

<u>שווי במועד הקובע של תיקון מס' 4 ד' (30.07.1986)</u>
ב"מקרקעין וערכם" מחודש דצמבר 1985 פורסם כי שווי קרקע לחדר בחולון בבניה רוויה באזורים טובים הינו בגבולות 5,000-6,000 $ ובאזור בינוני בגבולות 3,500-4,500 $.

לאחר בחינת הנתונים תוך ביצוע התאמות לאופי הבניה, למיקומו של הנכס ולמועד הקובע, קבעתי שווי קרקע למ"ר מבונה אק' 230 $.

<u>שווי במועדים הקובעים של תיקון מס' 8 (14.08.1989) ושל תיקון מס' 7 (3.09.1990)</u>
ב"מקרקעין וערכם" מיוני 1988 פורסם כי שווי קרקע לחדר בחולון בבניה רוויה באזורים מעולים הינו בגבולות 9,000-11,000 $ ובאזורים בינוניים הינו בגבולות 6,000-8,000 $.

לאחר בחינת הנתונים תוך ביצוע התאמות לאופי הבניה, למיקומו של הנכס ולמועד הקובע, קבעתי כדלקמן:
תיקון מס' 8 - (14.08.1989): 400 $ למ"ר מבונה אק'.
תיקון מס' 7 - (3.09.1990): 440 $ למ"ר מבונה אק'.

<u>שווי במועד הקובע של תיקון מס' 10 א' (28.10.1994)</u>
בתאריך 15.12.1993 נמכרה דירת מגורים בשטח של כ-135 מ"ר ו-47 מ"ר מרפסות + גג צמוד בשטח של 184 מ"ר, בקומה שניה בבנין מגורים בן שתי קומות, ברחוב בילינסון 18 בחולון, גוש 7172 חלקה 38, תת חלקה 1, תמורת 843,097 ₪.

בתאריך 28.12.1995 נמכרה דירת מגורים בשטח של 85 מ"ר בקומה ראשונה בבנין מגורים בן ארבע קומות ע"ע, ברחוב פנחס לבון 16 בחולון, גוש 6043, חלקה 1990, תת חלקה 3, תמורת 164,000 $.

בשנת 1994 נמכרה דירת מגורים חזיתית בת 3.5 חדרים בקומה ראשונה ברחוב מונטיפיורי בחולון תמורת 129,000 $.

לאחר בחינת הנתונים תוך ביצוע התאמות לאופי הבניה, למיקומו של הנכס ולמועד הקובע, קיבלתי את הסכמת הצדדים כי שווי קרקע למ"ר מבונה אק' הינו בסך 580 $.

<u>שווי במועד הקובע של תיקון מס' 23 (11.07.2008)</u>
בתאריך 2.08.2009 נמכר מגרש בשטח 484 מ"ר ועליו בית מגורים המיועד להריסה, ברחוב ארלוזורוב 39 בחולון, גוש 7172, חלקה 158, תמורת 3,120,000 ₪.

בתאריך 28.07.2008 נמכר מגרש בשטח 515 מ"ר ועליו דירת קרקע בשטח 75 מ"ר ומחסן, ברחוב הקונגרס 13 בחולון, גוש 6021, חלקות 331 ו-357, תמורת 2,500,000 ₪.

בתאריך 9.01.2008 נמכר מגרש בשטח 300 מ"ר, ברחוב מיכה 8 בחולון, גוש 6017, חלקה 99, תמורת 1,186,000 ₪.

בתאריך 7.08.2008 נמכרה דירת מגורים בשטח 70 מ״ר בקומת קרקע ברמת גימור גבוהה, ברחוב חיים ויצמן 40 בחולון, גוש 7176, חלקה 67, תמורת 560,000 ₪.

בתאריך 5.05.2008 נמכר מגרש בשטח 274.5 מ״ר ועליו בית מגורים צמוד קרקע בשטח 147 מ״ר, ברחוב לאון בלום 37 א׳ בחולון, גוש 7176, חלקה 43, תמורת 2,185,555 ₪.

לאחר בחינת הנתונים תוך ביצוע התאמות למיקומו של הנכס ולמועד הקובע קבעתי כי שווי הקרקע למ״ר מבונה אק׳ הינו בסך 3,200 ₪.

אמנון נזרי בע״מ, רחוב אבא הלל סילבר 12, רמת-גן 52506 (מגדל חוגי קומה 7)
טל. 03-6133388 פקס. 03-6133386 דוא״ל: amnon@nizry.com

11. **<u>עקרונות ושיקולים בהערכה</u>**

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

11.1 הבאתי בחשבון כי הזכויות בנכס הינן זכויות חכירה.

11.2 מימוש הזכויות בנכס הינו בדרך של העברת זכויות.

11.3 המועדים הקובעים להערכה זו הינם כמפורט בסעיף 3 לעיל.

11.4 הבאתי בחשבון את מצבו התכנוני של הנכס במצב הקודם ובמצב החדש בכל אחד מהמועדים הקובעים.

11.5 בחישוב ההשבחה במקרה שבנדון בודדתי את רכיבי הנכס שהושבחו וחישבתי את ההשבחה בגין כל אחד מהם בנפרד.

11.6 הבאתי בחשבון את מיקומו של הנכס.

11.7 הבאתי בחשבון את שטח המגרש, את הבנוי עליו ואת זכויות הבניה בו.

11.8 הבאתי בחשבון נתוני שוק רלוונטיים של נכסים בני השוואה בסביבת הנכס סמוך לתאריכים הקובעים להערכה.

11.9 הערכים בחוות דעת זו כוללים מע"מ.

12. **<u>תחשיב</u>**

השבחה עקב אישור תיקון מס' 4:	
מהות ההשבחה:	חדר יציאה לגג
שטח חדר יציאה לגג:	12 מ"ר
מקדם לחדר יציאה לגג:	1
מרפסת גג:	כ-74 מ"ר[5]
מקדם למרפסת גג:	0.2
שטח אק' בגג:	26.8 מ"ר אק'
שווי קרקע למ"ר מבונה אק':	$ 250
מקדם דחיה (34 שנים, 5%):	0.19
ההשבחה:	$ 1,273 (0.0251 ₪ לדולר)
ההשבחה בש"ח:	**32** ₪, לתאריך הקובע 9.07.1982.

השבחה עקב אישור תיקון מס' 4 ד':	
מהות ההשבחה:	ניצול חלל עליית הגג (בשילוב מרפסת גג)
שטח קומה (25%):	כ-86 מ"ר
שטח עליית הגג (40%):	כ-35 מ"ר
מקדם עליית גג:	0.75
שטח מרפסת גג (20%)[6]:	כ-17 מ"ר
מקדם מרפסת גג:	0.2
שטח אק' בגג במצב חדש:	29.65 מ"ר אק'
שטח אק' בגג במצב קודם:	26.80 מ"ר אק'
תוספת שטח אק':	2.85 מ"ר אק'
שווי קרקע למ"ר מבונה אק':	$ 230
מקדם דחיה (30 שנים, 5%):	0.23
ההשבחה:	$ 151 (1.49 ₪ לדולר)
ההשבחה בש"ח:	**225** ₪, לתאריך הקובע 30.07.1986.

השבחה עקב אישור תיקון מס' 8:	
מהות ההשבחה:	הקמת פרגולה
שטח פרגולה:	10 מ"ר
מקדם שווי לפרגולה:	0.05
שווי קרקע למ"ר מבונה אק':	$ 400
ההשבחה:	$ 200 (2 ₪ לדולר)
ההשבחה בש"ח:	**400** ₪, לתאריך הקובע 14.08.1989.

[5] שטח הבניה האפשרי בקומה הינו כ-86 מ"ר (לפי 25% משטח מחצית החלקה).
[6] ראה סעיף 9.2.2.

השבחה עקב אישור תיקון מס' 7:

מהות ההשבחה:	תוספת 30% מהשטח המותר לבניה
שטח מגרש לחישוב זכויות הבניה:	345.5 מ"ר
זכויות בניה במצב קודם (50%):	172.75 מ"ר
סה"כ תוספת שטח:	51.82 מ"ר
ניכוי שטח מרפסות במצב הקודם:	(36.27 מ"ר מבונה אק')[7]
סה"כ תוספת שטח אק':	15.55 מ"ר אק'
שווי קרקע למ"ר מבונה אק':	$ 440
ההשבחה הגולמית:	$ 6,842
מקדם הוצאות התאמה:	0.8
ההשבחה:	$ 5,474 (2.042 ₪ לדולר)
ההשבחה בש"ח:	**11,177** ₪, לתאריך הקובע 3.09.1990.

השבחה עקב אישור תיקון מס' 10 א':

מהות ההשבחה:	הגדלת פרגולה
שטח פרגולה:	23 מ"ר[8]
שטח פרגולה במצב קודם:	10 מ"ר
מקדם שווי לפרגולה:	0.05
שטח אק':	0.65 מ"ר אק'
שווי קרקע למ"ר מבונה אק':	580 $ (3 ₪ לדולר)
ההשבחה:	**1,131** ₪, לתאריך הקובע 28.10.1994.

השבחה עקב אישור תיקון מס' 23:

מהות ההשבחה:	הקמת חדר יציאה לגג[9]
שטח הגג (לפי שטח קומה א'):	112.3 מ"ר
שטח חדר יציאה לגג במצב חדש:	40 מ"ר
מקדם חדר יציאה לגג:	1
שטח מרפסת גג:	72.3 מ"ר
מקדם מרפסת גג:	0.2
שטח אק' בגג במצב חדש:	54.46 מ"ר אק'
שטח אק' בגג במצב קודם:	29.65 מ"ר אק'
תוספת שטח אק':	24.81 מ"ר אק'
שווי מ"ר מבונה:	₪ 3,200
השבחה גולמית:	₪ 79,392
מקדם דחיה (8 שנים, 5%):	0.68
ההשבחה נטו:	**53,986** ₪, לתאריך הקובע 11.07.2008.

[7] שטח המרפסות במצב הקודם לפי מקדם 0.7.
[8] תיקון 10 א' מגביל את שטחה המירבי של הפרגולה ל-23 מ"ר.
[9] הגעתי לידי מסקנה כי השימוש המיטבי, על פיו יבנה בית המגורים בתום חייו הכלכליים של הבית הקיים, הינו חדר יציאה לגג ולא עליית גג.

13. **<u>סיכום</u>**

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון ואת היטל ההשבחה, עקב אישור תיקונים מס' 4, 4 ד', 7, 8, 10 א' ו-23 לתכנית המתאר לחולון ח/1 כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תיקון מס' 4	9.07.1982	₪ 32	₪ 16
תיקון מס' 4 ד'	30.07.1986	₪ 225	₪ 112.5
תיקון מס' 8	14.08.1989	₪ 400	₪ 200
תיקון מס' 7	3.09.1990	₪ 11,177	₪ 5,588.5
תיקון מס' 10 א'	28.10.1994	₪ 1,131	₪ 565.5
תיקון מס' 23	11.07.2008	₪ 53,986	₪ 26,993

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או ענין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום,

אינג' אמנון נזרי
מהנדס בנין ושמאי מקרקעין