המבקשים:

מר יעקב אליהו ואח'

ע"י מר ערן לס, שמאי מקרקעין

המשיבה:

הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון

ע"י מר רמי סויצקי , שמאי מקרקעין.

תאריך : 29/2/2012

מספרנו: 7311.11

מס' מנוי: 14372

שומה מכרעת - היטל השבחה

במקרקעין גוש 6870 חלקה 56

רחוב אמיר דרורי 12, חולון

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

1. מטרת השומה

נתמניתי ביום 20/12/2011 כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

מטרת השומה היא הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה כתוצאה מאישור תכניות ואישור הקלות, כמפורט להלן, לצורך מימוש בדרך של היתר בניה.

2. הצדדים למחלוקת ובאי כוחם

המבקשים: יעקב אליהו ואח',
שמאי המבקשים: מר ערן לס,

המשיבים: הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון,
שמאי הועדה המקומית: מר רמי סויצקי.

3. מועדים

3.1	המועדים הקובעים לשומה:	ח/300, ח/1/300/א :	22/5/1992
		ח/1/300/א/1 :	3/4/1998
		תיקון 15 לח/1 :	1/6/1998
		ח/מק/60 :	6/4/2005
		ח/1/300/א/2 :	10/10/2006
		תיקון 23 לח/1 :	11/7/2008
		הקלות:	14/6/2011
3.2	מועד ועורך הביקור בנכס:	24/2/2012, ע"י הח"מ.	
3.3	מועד הדיון:	23/2/2012, בהשתתפות שמאי הצדדים. פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ביום הדיון.	

4. מסמכים שהוצגו

4.1 עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומת מר רמי סויצקי מיום 18/10/2011 ובמסמך התשובה מיום 6/2/2012.

4.2 עמדת שמאי המבקש מפורטת בשומת מר ערן לס מיום 9/1/2012 על נספחיה הכוללים פרוטוקול ועדת המשנה בבקשה להיתר, שטר מכר לעניין רכישת הזכויות, כתבות עיתונאיות, החלטת ו. ערר הר/5224/09, סכום ישיבה בע. הרצליה לעניין הקלות בגובה מרתף.

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

5. פרטי המקרקעין

גוש:	6870
חלקה:	56
שטח רשום:	946 מ"ר
סוג הנכס:	מגרש ריק
מיקום:	רחוב אמיר דרורי 12, חולון.

6. הזכויות במקרקעין

בהתאם למידע מפנקס הזכויות מיום 25/12/2011 שנמסר לעיוני, רשומה החלקה בבעלות יעקב אליהו, יעקב יעקב, יעקב כדורי, יעקב מרדכי, יעקב עובד, בחלקים שווים (20% לכ"א).

על החלקה רשומה הערה בדבר תיקונים שונים לטובת הועדה המחוזית לתו"ב ת"א.

7. תמצית תאור הנכס והסביבה

נשוא השומה המכרעת הינה חלקה ריקה בין רחוב אמיר דרורי לרחוב הרדוף הנחלים בדרום חולון.

האזור מהווה שכונת מגורים חדשה יחסית באגפה הדרום-מזרחי של העיר, המאופיינת במבנים הכוללים בניה רוויה לצד בניה צמודת קרקע ומגרשים לצרכי ציבור.

לחלקה צורת האות "ר" כך שחלק מהחלקה פונה לרחוב אמיר דרורי ויתרתה לרחוב הרדוף הנחלים.

מעברו הצפון-מזרחי של רחוב אמיר דרורי – בניה רוויה, מעברו הדרום מערבי של רחוב הרדוף – בניה צמודת קרקע.

8. המצב התכנוני

המצב הקודם:

8.1 **תכנית המתאר ח/1** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 596 מיום 23/4/1958.

בהתאם לתכנית נכללות חלקות המקור (חלק מגוו"ח 283-6765/280) בתחום אזור לרפרצלציה.

8.2 **תכנית מתאר ח/1 תיקון מס' 3** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 2434 מיום 7/5/1978.

בהתאם לתכנית נכללת חלקת המקור באזור מגורים במתחם מ-3.

התכנית קובעת צפיפות מגורים של 6 יחידות דיור לדונם ברוטו ועוד יחידה אחת לזוגות צעירים, בתנאי ריכוז יחידות זוגות צעירים בבניינים נפרדים. שטח הדירות – 95 מ"ר ממוצע ליח"ד. יותר בניין עזר בשטח 12 מ"ר.

לא ינתן היתר בניה אלא בכפוף לאישור תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה חדשה למתחם ותכנית בינוי.

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

8.3 **תכנית מתאר ח/1 תיקון מס' 4** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 2829 מיום 24/6/1982.

התכנית קובעת בין היתר כי בכל בניין תותרנה יציאות לגג מדירות הקומה העליונה. שטח המבנה מכל יציאה לגג לא יעלה על 12 מ"ר ברוטו וגובהו החיצוני לא יעלה על 2.4 מ'.

8.4 **תכנית מתאר ח/1 תיקון מס' 4 ד'** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 3358 מיום 15/7/1986.

התכנית קובעת הוראות לבניה על גגות בית מגורים.

הועדה המקומית תהיה רשאית ליתן היתר לבניית חדרי יציאה לגג מתוך דירות עליונות בשטח מירבי שלא יעלה על 23 מ"ר ברוטו (כולל שטח היטל המדרגות) לכל דירה עליונה. גובה המבנה לא יעלה על 2.5 מ'.

לא יותרו חדרי יציאה לגג בבניינים צמודי קרקע.

בדירות שמעליהן גג רעפים תותר יציאה לחלל גג הרעפים ובלבד שרום גג הרעפים לא יעלה על 5.5 מ' מרצפת הקומה שמתחת לחלל הגג.

8.5 **תכנית מתאר ח/1 - תיקון מס' 8** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 3683 מיום 30/7/1989.

התכנית קובעת, בין היתר, כי באזור מגורים א' בבניינים חדשים בני קומה אחת או קוטג'ים מותר יהיה להקים מרתפים בגבולות קווי הבניין, בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר ברוטו וגובה 2.2 מ', למקלט, ח. מדרגות, ח. כביסה וכד'.

התכנית מאפשרת בניית פרגולה בשטח 10 מ"ר.

המצב החדש:

8.6 **תכנית מפורטת ח/300** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 4015 מיום 11/6/1992.

התכנית מתכננת האזור מחדש וקובעת שטחים לאיחוד וחלוקה חדשה. התכנית קובעת כי הועדה המקומית תכין תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה חדשה בשטחים המסומנים לכך וכי שטח יחידת דיור ממוצעת – 95 מ"ר.

8.7 **תכנית מפורטת ח/300/1/א'** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 4000 מיום 7/5/1992.

התכנית קובעת הוראות בדבר ביצוע איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

בהתאם לנספח איחוד וחלוקה חדשה, לבעל חלקות המקור 283-280 בגוש 6765 הוקצה בין היתר מגרש 1068.01 ל- 4 יח"ד. שטח ברוטו רלבנטי בחלקות המקור בהתאם לטבלת היטל השבחה מיום 22/5/1992 - 1,263 מ"ר[1].

[1] לבעלים של חלקות המקור מוקצה מגרש 1068.01 בשלמות + 4.1 יח״ד במגרש 35.01 המיועד ל- 52 יח״ד.

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

8.8 **תכנית מתאר ח/1 תיקון 10א'** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 4252 מיום 13/10/1994

התכנית מאפשרת בניית פרגולה בשטח 23 מ"ר ליד חדרי היציאה לגג.

8.9 **תכנית מפורטת ח/300/1/א/1** – דבר אישורה פורסם בי.פ. 4629 מיום 19/3/1998.

התכנית מרחיבה את השטח הבנוי בצמודי קרקע כדלקמן:

שטח עיקרי:	145 מ"ר
שטחי שירות:	7 מ"ר ממ"ד + מרתף לפי ח/15/1.
חדר גג:	לפי תכנית ח/4/1/ד'. אפשרות יציאה לגג במקרה של גג שטוח.
גובה מירבי:	11.5 מ'.

8.10 **תכנית מתאר ח/1 תיקון מס' 15** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 4644 מיום 17/5/1998,

התכנית מאפשרת בניית מרתף בשטח קומת הקרקע בגובה 2.4 מ', למטרות שירות ולמטרות עיקריות עבור משרד לבעל מקצוע חופשי הגר בדירה בהליך לפי ס' 149 לחוק, חדר משחקים לילד וכיו"ב.

8.11 **תכנית מפורטת ח/מק/60** – דבר אישורה פורסם בי.פ. 5381 מיום 22/3/2005

התכנית משנה הבינוי מבניה טורית לבניה דו משפחתית. חלקה 56 מוצמדת עם חלקה 55.

8.12 **תכנית מפורטת ח/300/1/א/2** – דבר אישורה פורסם בי.פ. 5582 מיום 25/9/2006.

התכנית מרחיבה שטח הבניה העיקרי ל- 160 מ"ר ליח"ד ובלבד שהתכסית תוותר בתחום קווי הבניין, מאפשרת בניית חדר על הגג בהתאם לתכנית ח/1 תיקון 4ד' ומרתפים לפי תכנית ח/1 תיקון מס' 15.

8.13 **תיקון מתאר ח/1 – תיקון 23** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 5824 מיום 26/6/2008.

התכנית מאפשרת בניה על הגג בשתי חלופות:

בניה בגג שטוח – התכנית מאפשרת הרחבת שטח חדר היציאה לגג ל- 40 מ"ר ליח"ד ועד 65% משטח הגג, הקטן ביניהם וקובעת גובהו ל- 2.70 נטו.

בניה בעליות גג בגג משופע, בהתאם לשטח שניתן לבניה בהגבלת רום הגג ל- 7 מ' מרצפת הקומה שמתחת ושיפוע גג 30% - 40%.

התכנית קובעת אף הוראות לבניית פרגולות.

8.14 **תיקון ח/מק/60/א'**- דבר אישורה פורסם בי.פ. 6038 מיום 28/12/2009.

מטרת התכנית: שיפור בינוי במגרשי הבניה צמודת הקרקע ב"מתחם גולדה דרום" ללא שינוי במספר יח"ד ובשטחי הבניה המותרים ע"פ התכניות התקפות.

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

עיקרי הוראות התכנית:

א. קביעת מגרשים לבניה צמודת קרקע.

ב. איחוד וחלוקה מחדש של מגרשים 15א'-17א', 21א', 52א', 63א', 72א', 85א'-93א', 98א', 100א'-108א', 202, 206-210 ללא הסכמת הבעלים, מבלי לשנות את השטח הכולל בכל יעוד קרקע וזאת ע"י הפיכת שצ"פ למגורים א', מגורים א' לשצ"פ, דרכים למגורים א' וכל זאת ע"פ המפורט בתשריט וע"פ סעיף 62 א' ס"ק א.1. לחוק.

ג. שינוי קווי בניין ע"פ סעיף 62 א' ס"ק א.4. לחוק.

ד. הבניה במגרשים ביעוד אזור מגורים א' תהיה דו-משפחתית ומבנים בודדים כמפורט בתכנית הבינוי.

ה. כל שאר הוראות התכנית הראשית יישארו בעינן.

8.15 הבקשה להיתר

בתאריך 14/6/2011 אושרה בקשה להיתר להקמת 4 מבני מגורים צמודי קרקע, כולל הקלות כדלקמן:

הקלה בקו בניין צדדי, 2.7 מ' במקום 3 מ',
הקלה בגובה קומת מרתף, 2.65 מ' במקום 2.4 מ'.
הקלה בגובה קומת כניסה, 3.3 מ' במקום 3 מ'
הקלה בגובה קומה א', 3.05 מ' במקום 3 מ'.

שטחי הבניה המבוקשים:

	משטחים לא מקורים מרפסות				סה"כ הבניין		סה"כ		ב					הקומה והמפלס בבנין **	השימושים העיקריים (מ"ר)												א
	4	3	2	1	%	ג מ"ר	% משטח המגרש	מ"ר	4 דירה חניה מקורה	3 דירה חניה מקורה	2 דירה חניה מקורה	1 דירה חניה מקורה			סה"כ % משטח המגרש	סה"כ מ"ר	סה"כ שטח קיים	4 דירה * שימוש מוצע	4 דירה * קוד קיים	3 דירה * שימוש מוצע	3 דירה * קוד קיים	2 דירה * שימוש מוצע	2 דירה * קוד קיים	1 דירה * שימוש מוצע	1 דירה * קוד קיים	
					34.25%	324.40	34.25%	324.40	81.10	81.10	81.10	81.10		ק. מרתף												
פרגולה	9.98	9.98	9.98	9.98	40.52%	383.36	5.92%	56.00	14.00	14.00	14.00	14.00		ק. קרקע	34.60%	327.36		81.84		81.84		81.84		81.84		
מרפסת	3.90	3.90	3.90	3.90	30.25%	298.24								ק. א'	30.25%	286.24		71.56		71.56		71.56		71.56		
מרפסת	12.63	12.63	12.63	12.63	16.87%	159.56								עליית גג	16.87%	159.56		39.89		39.89		39.89		39.89		
	36.59	36.59	36.59	36.59	123.20%	1,165.56	40.21%	380.40	95.10	95.10	95.10	95.10		סה"כ	81.72%	773.16		193.29		193.29		193.29		193.29		
					ג			ב								א										
	16.53	16.53	16.53	16.53	87.65%	829.16	5.92%	56.00	14.00	14.00	14.00	14.00		מעל הקרקע	81.72%	773.16		193.29		193.29		193.29		193.29		
					34.25%	324.08	34.25%	324.08	81.10	81.10	81.10	81.10		מתחת הקרקע												

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

9. עיקרי ההסכמות והמחלוקות

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

נושא	עמדת שמאי המבקש	עמדת שמאי הועדה
השבחה כתוצאה מאישור תכנית ח/300; ח/1/300/א' (22/5/1992)		
ערכי שווי	על בסיס שומות מכריעות שווי מ"ר קרקע במצב קודם **$160/מ"ר** שווי קרקע למר"א = **$340** מקדמי מיקום (בי"ס וב. רוויה) **0.85-0.9**	על בסיס שומה מכרעת 6871/9 ר. וירניק שווי מ"ר קרקע במצב קודם **$150/מ"ר** שווי קרקע למר"א **$340** אין להביא בחשבון מקדמי מיקום האופיניים לשכונה ובאים לידי ביטוי במחירים.
תחשיב ההשבחה	מצב קודם: חלופה א' 1,263מ"ר*$160 = $202,800 חלופה ב' לפי ז. בניה: 889מ"ר*$340 = $302,328 מצב חדש: שטח אקו' ליח"ד = 171.15 שטח אקו' ל- 4 יח"ד במיקום= 600.48 600.48מר"א*$340 = $204,164 ההשבחה (בחלופה א') = **$2,085** בחלופה ב' = ירידת ערך.	מצב קודם: 1,821מ"ר[2]*$150 = $273,150 מצב חדש: שטח מגרש = 946 מ"ר שטח אקו' ליח"ד = 415.01 מס' יח"ד = 4 שווי = $564,407 השבחה: = ₪713,288 **היטל השבחה = ₪356,644**
השבחה כתוצאה מאישור תכנית ח/1/300/א/1 (3/4/1998)		
מהות ההשבחה	הרחבת שטחי בניה. יש לנכות פטור ל- 140 מ"ר.	הרחבת שטחי בניה
מקדמי וערכי שווי	מקדמי מיקום כנ"ל 1,800₪/מר"א (כשווי בסיסי)	על בסיס שומה מכרעת 6871/9 ר. וירניק 2,100₪/מר"א
תחשיב ההשבחה	שטח מצב חדש = 145 מ"ר שטח במצב קודם = 110 מ"ר הפרש = 35 מ"ר הפסד חצר = 0.3*17.5 = 5.25 מ"ר השבחה במר"א ליח"ד = 29.75 במקדמי מיקום סה"כ ל- 4 יח"ד= 105.61 השבחה, 1,800₪/מ"ר = ₪190,103 **היטל השבחה = ₪95,051** בסיכום נכתב סכום היטל = ₪ 47,526	שטח מצב חדש = 145 מ"ר שטח במצב קודם = 110 מ"ר הפרש = 35 מ"ר הפסד חצר = 0.3*17.5 = 5.25 מ"ר השבחה במר"א = 29.75 מס' יח"ד = 4 השבחה = ₪62,480[3] **היטל השבחה = ₪31,240**
בהתחשב בפטור	שטח מצב חדש = 145 מ"ר שטח במצב קודם = 140 מ"ר הפרש = 5 מ"ר	לא נערך חישוב כולל פטור

[2] בדיון טען שקיימת טעות בשטח.
[3] לא ברור איך חושב סכום זה. (29.75*4*2,100₪=249,900₪)

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

	הפסד חצר = 0.3*2.5 = 0.75 מ"ר השבחה במר"א ליח"ד = 4.25 במקדמי מיקום סה"כ = 15.09 השבחה 1,800₪/מ"ר = 27,158₪ **היטל ליח"ד בפטור = 13,579₪** בסיכום נכתב סכום היטל ליח"ד = 6,789 ₪	
השבחה כתוצאה מאישור תיקון 15 לח/1 (1/6/1998)		
מהות ההשבחה	התכנית מתירה הגבהת מרתף מ- 2.2 מ' ל- 2.4 מ'. מפנה להחלטת ו. ערר הר/5224/09 לפיה חובה לבנות מרתפים בגובה 2.5 מ' לפיכך אין השבחה.	הגבהת והגדלת מרתף
מקדמי שווי		מרתף 0.5 מצב קודם, 0.6 מצב חדש,
ערכי שווי		כנ"ל - 2,100 ₪ קרקע למר"א
תחשיב ההשבחה	**אין השבחה**	מצב קודם: שטח אקו' = 235.95מ"ר מצב חדש: שטח אקו' = 254.45מ"ר הפרש במר"א ליח"ד = 18.5 מס' יח"ד = 4 ההשבחה = 155,400₪ **היטל ההשבחה = 77,700₪**
השבחה כתוצאה מאישור תכנית ח/מק/60 (6/4/2005)		
מהות ההשבחה	אין השבחה בהעדר משמעות לשינוי בבינוי. הבינוי הטורי כלל קיר משותף רק של פרגולות וחניות.	השבחה בגין שיפור הבינוי מבניה טורית לבניה דו משפחתית.
מקדמי שווי		שעור ההשבחה 10%
ערכי שווי		על בסיס שומה מכרעת 6871/9 ר. וירניק 2,400 ₪ קרקע למר"א
תחשיב ההשבחה		ההשבחה: 254.45 מר"א*2,400₪*10% = 61,068 ₪[4] **היטל ההשבחה = 30,534₪**
השבחה כתוצאה מאישור תכנית ח/1/300/א/2 (10/10/2006)		
מהות ההשבחה	תוספת שטח עילי ות"ק בניכוי הפסד חצר.	תוספת שטחי בניה
מקדמי שווי	תוספת עיקרי 0.8 מרתף 0.4 חצר 0.3 מקדמי מיקום כנ"ל	מרתף 0.6 חצר 0.3
ערכי שווי	על בסיס שומות מכרעות 6870/65+66 ש. רוזנברג 3,000 ₪/מר"א	על בסיס שומה מכרעת 6871/9 ר. וירניק 3,300 ₪/מר"א
תחשיב	0.8*8.4 +0.4*8.6- 0.3*9.3 = 7.63 מ"ר	שטח התוספת ליח"ד 8.4מ"ר עיקרי+8.6מ"ר

[4] חושב ליח"ד אחת בלבד

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

ההשבחה	ובמקדמי מיקום ל- 4 יח"ד = 26.12 מ"ר ההשבחה: 26.12*3,000₪ = 78,363 ₪ **היטל ההשבחה = ₪39,181**	מרתף – 4.2 מ"ר חצר = 12.3 מר"א ההשבחה ל- 4 יח"ד = 162,360 ₪ **היטל ההשבחה = ₪ 81,180**	
השבחה כתוצאה מאישור תכנית ח/23/1 (11/7/2008)			
מהות ההשבחה	הרחבת שטח חלל גג ב- 9.89 מ"ר. מפנה לש. מכריעות בהן נקבע שטח ע. גג במצב קודם 30 מ"ר.	הרחבת שטח ע. הגג מ- 18.48 מ"ר ל- 27.92 מ"ר ליח"ד.	
מקדמי שווי	עליית גג 0.7 הפסד מרפסת0.4 מקדמי מיקום כנ"ל		
ערכי שווי	על בסיס שומות מכרעות 6870/65+66 ש. רוזנברג 3,300 ₪/מר"א	על בסיס שומה מכרעת 6871/9 ר. וירניק 3,600 ₪/מר"א	
תחשיב ההשבחה	מצב חדש: 39.89 מ"ר*0.7 = 27.92 מצב קודם: 30*0.7 = 21 מרפסת גג 9.89*0.4= 3.96 השבחה במר"א = 2.97 ובמקדמי מיקום = 7.37 השבחה: 7.37*3,300₪ = 24,331₪ **היטל השבחה = ₪12,165**	תוספת מר"א = 9.44 מ"ר השבחה ל- 4 יח"ד: 9.44 מ"ר * 4 * 3,600 = 135,980 ₪ **היטל השבחה = ₪ 67,900**	
השבחה כתוצאה מאישור הקלה (14/6/2011)			
מהות ההשבחה	הגבהת מרתף מ- 2.6 מ' (בהתאם לתקנות ולהחלטת ו. ערר 5224/09) ל- 2.65 מ'.	הגבהת מרתף מ- 2.4 מ' ל- 2.65 מ'.	
מקדמי שווי	מקדם השבחה לפי ע"א 68/85 – 0.004 לכל ס"מ * 5 ס"מ = 2% מרתף 0.5 מקדמי מיקום כנ"ל	מקדם השבחה 5%	
ערכי שווי	לא מפרט בסיס נתונים 3,800 ₪/מר"א מקדמי מיקום כנ"ל	לא מפרט בסיס נתונים 4,500 ₪/מר"א	
תחשיב ההשבחה	גובה מבוקש: 2.65 מ'. גובה מותר: 2.6 מ' השבחה: 5 ס"מ * 0.004 = 2% שטח מרתף ללא ממ"ד = 35.62 מ"ר 35.62*2% = 0.71 ובמקדמי מיקום ל- 4 יח"ד = 2.53 מר"א ההשבחה: 2.53*3,800₪ = 9,610 ₪ **היטל השבחה = ₪ 4,805**	324.4 מ"ר * 5% = 16.22 מר"א השבחה = 72,990 ₪ **היטל השבחה = ₪ 36,495**	

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>ההשבחה כתוצאה מאישור תכנית ח/1/300/א' ליום 22/5/1992</u>

א) השווי במצב הקודם

שמאי המבקש מפנה לשומות מכריעות בגוו"ח 6872/83, 6872/9, 6872/24, 6868/18 בהן נקבע שווי של 158$ - 160$ למ"ר ברוטו.[5]

שמאי הועדה מתבסס על שומה מכרעת בגוו"ח 6871/9 בה הוערך השווי ב- 150$/מ"ר ברוטו.

הכרעה:

כפי שפרטתי בשומות מכריעות קודמות שערכתי באזור[6], השווי הראוי במצב קודם אינו שווי שקיים בשוק במועד הקובע. השוק במועד הקובע ובמשך שנים שקדמו למועד זה (כאמור התכניות הופקדו כבר ב- 1982) משקף את הציפיה להקצאה החדשה. לפיכך, יש לאמוד את השווי הקודם באופן תיאורטי.

ניתן להתבסס על השווי החדש במועד הקובע, לנכות ממנו היטל השבחה צפוי ולבצע הפחתה בגין ציפייה סבירה לאישור התכנית.

להלן עסקות בסמוך לאחר מועד הקובע[7]:

25/7/1993, גוו"ח 6043/542, ל- 5.92 יח"ד, ב- 183,500 $ (30,997$ ליח"ד)

29/11/1992, גוו"ח 6758/81 ל- 3.76 יח"ד, ב- 80,000 $ (21,277 $ ליח"ד – עסקה נמוכה באופן חריג)

9/6/1993, גוו"ח 6043/518, ל- 0.75 יח"ד, ב- 24,500 $ (32,667 $ ליח"ד)

9/8/1993, גוו"ח 6043/570, ל- 2.2 יח"ד, ב- 63,000 $ (28,550 $ ליח"ד)

31/10/1993, גוו"ח 6043/589, ל- 2.5 יח"ד, ב- 70,000 $ (28,000 $ ליח"ד).

היטל השבחה הצפוי במועד הקובע הינו בגבולות של כ 5,000$ ליח"ד (בפועל בבדיקתי מצאתי כי ההיטלים שנדרשו נעו בגבולות 6,000$- 7,000$ נכון ל- 10/1994).

מקדם הפחתה בגין דחיה לאישור תכנית– 0.89, (שנתיים, 6%).

בהביאי בחשבון תכנון בהתאם לתיקון 3 וחדרי יציאה לגג, שווי למ"ר ברוטו = 160 $.

שווי חדש ליח"ד מניתוח החוזים ובהתאמת המועד	$30,000
הפחתת היטל השבחה צפוי	$5,000
	$25,000
דחיה לאישור תכנית	0.89
קרקע ליח"ד	$22,250
שווי דונם ברוטו	$155,749
שווי מ"ר ברוטו (כולל תיקון 4ד')	**$ 160**

השטח במצב קודם הרלבנטי לשומה– 1,263 מ"ר.

[5] בשומה בנכס 6872/24 נקבע שווי של 170 $ למ״ר ברוטו.
[6] למשל 6871/137, 6868/17 ואחרות, המפורסמות באתר משרד המשפטים.
[7] המפורטות אף הן בשומות מכריעות קודמות שערכתי.

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

ב) השווי במצב החדש

שמאי הועדה מעריך שווי קרקע למר"א ב- $340 על בסיס שומה מכרעת בגוו"ח 6871/9, ועורך תחשיב לפיו מגיע לשווי חדש של $564,407.

שמאי המבקש עורך תחשיב בשתי חלופות כשבאחת מהן מגיע לתוצאה של ירידת ערך ובשנייה להשבחה של כ- $2,100. בתחשיבו, שמאי המבקש אינו חולק על ההערכה של $340/מר"א ומיישם מקדמי התאמת מיקום של 0.85 – 0.9 בשל הסמיכות לבניה רוויה ובית ספר.

הכרעה:

בניתוח הנתונים שלפני[8] אני מקבלת שווי קרקע/מ"ר מבונה אקו' - $373 (912 ₪).

אני סבורה כי תוצאת תחשיביו של שמאי המבקש אינם סבירים. אין זה סביר כי ההשבחה כתוצאה משינוי תכנוני מקרקע לתכנון מחדש כמפורט לעיל, לקרקע מתוכננת, תהיה ההשבחה שלילית או השבחה של כ- $500 ליח"ד צמודת קרקע.

לעניין מקדמי ההתאמה, השכונה בכללותה מתוכננת באופן שבמבנים המתוכננים בה, קיימים שטחים לצרכי ציבור, בניה רוויה ובניה צמודת קרקע. הנכס הנדון אינו בעל מאפיינים שונים מהותית, אינו גובל במגרש לבנייני ציבור ואין מקום להפחתות כלשהן.

ג) תחשיב ההשבחה:

	שטח	אקו'	סה"כ
מצב קודם	1,263	₪ 391	₪ 494,288
מצב חדש			
עיקרי	440	1	440
מרתף	200	0.4	80
עליית גג	72.6	0.7	50.8
חצר	726	0.3	217.8
סה"כ אקו'			788.6
סה"כ שווי חדש		₪ 912	₪ 718,936
ההשבחה			₪ 224,649
היטל ההשבחה			**₪ 112,324**

10.2 <u>השבחה כתוצאה מאישור תכנית ח/1/300/א/1 ליום 3/4/1998</u>

התכנית מרחיבה שטחי הבניה.

שמאי הועדה מתבסס על שומה מכרעת בגוו"ח 6871/9 בה נקבע שווי קרקע למר"א של

[8] כמפורט אף בשומות קודמות שהתפרסמו - למשל 25/2/1992, 6872/76, 250 מ"ר רחוב מרים זוהר פינת ברטונוב, לקוטג' טורי, $75,000. מניתוח העסקה מתקבל שווי $373/מ"ר אקו:

עיקרי	110	1	110
מרתף	50	0.4	20
עליית גג	18	0.7	12.6
חצר	195	0.3	58.5
סה"כ אקו'			201.1
ולמ"ר אקו'			**$373**

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

2,100₪, מביא בחשבון תוספת 35 מ"ר עיקרי ליח"ד תוך קיזוז הפסד שטח חצר.

שמאי המבקש מביא בחשבון שווי קרקע למר"א של 1,800₪ (ללא הסבר), טוען כי יש לאמוד השווי בהתחשב במקדמי הפחתה בגין מיקום (0.85, 0.9), ועורך אף שומה בהנחה כי קיים פטור ל- 140 מ"ר לכל אחת מהיחידות.

הכרעה

בבדיקת הנתונים שבפני[9], מקובל עלי השווי הבסיסי בו נקב שמאי הועדה.

אינני מקבלת טענת שמאי המבקש למקדמי התאמה כמפורט לעיל.

תחשיב ההשבחה:

	שטח	מקדם	סה"כ
תוספת שטח (4 יח"ד)	140	1	140
בקיזוז חצר	70	0.3	21
סה"כ תוספת מר"א			119
שווי למ"ר			₪ 2,100
השבחה			₪ 249,900
היטל השבחה			**₪ 124,950**

ככל שיוגשו תצהירים ויתקיימו הקריטריונים המשפטיים לקבלת הפטור ע"פ התוספת השלישית, להלן תחשיב היטל ההשבחה ליח"ד אחת:

היטל ליח"ד אחת בפטור	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
תוספת שטח ליח"ד	5	1	5
בקיזוז חצר	2.5	0.3	0.75
סה"כ תוספת מר"א			4.25
שווי למ"ר			₪ 2,100
השבחה			₪ 8,925
היטל השבחה			**₪ 4,463**

10.3 <u>ההשבחה כתוצאה מאישור תיקון 15 לתכנית ח/1, ליום 1/6/1998</u>

התכנית מאפשרת בניית מרתף בקונטור קומת הקרקע ובגובה 2.4 מ' (במקום 2.2 מ'). השימוש: שטחי שירות, שטח עיקרי למשרד לבעל מקצוע חופשי הגר בדירה בהליך הקלה, חדר משחקים וכד'.

שמאי הועדה מתייחס לשטח מרתף קודם של 50 מ"ר ליח"ד במקדם 0.5 ולשטח מרתף חדש של 72.5 מ"ר ליח"ד במקדם 0.6. השווי (כנ"ל) – 2,100 ₪/מר"א.

שמאי המבקש מפנה להחלטת ועדת ערר הר/5224/09 לפיה חובה לבנות מרתפים בגובה 2.5 מ' לפי התקנות, ומשכך אין לדעתו השבחה.

[9] 6871/3, 27/2/1997, $120,000
6872/69, 29/1/1998, ₪641,000
6872/70, 29/8/1999, ₪ 540,000

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

הכרעה

אינני מקבלת את טענת שמאי המבקש כי לנוכח החלטת ועדת ערר הר/5224/09 אין השבחה.

במצב קודם, בהתאם לתיקון 8 לתכנית 1/ח, מותר היה לבנות מרתף בגובה 2.2 מ"ר ובשטח של 50 מ"ר הכולל מקלט, חדר מדרגות, חדר כביסה וכו'. שימושים אלה הינם שטחי שירות ולפיכך גובה המרתף שנקבע - 2.2 מ', תואם את הנדרש לפי תקנות התכנון והבניה לשטחי שירות במרתף (מינימום 2.05 מ').

במצב החדש יש להביא בחשבון גובה מרתף של 2.5 מ'. ועדת ערר בהחלטתה הר/5224/09 מתייחסת למקרקעין בהם נתבקש היתר בניה הכולל, בין היתר, הקלה בגובה המרתף אותו ביקשה העוררת להצמיד לדירת הגן.

בעניין זה נאמר:

> *"לעניין גובה המרתף, יהיה על העוררת לציין בבקשה להיתר את השימוש המבוקש על ידה במרתף, וככל שיהיה מדובר בשימוש עיקרי, הרי שיהיה עליה לבנות את המרתף בגובה 2.5 מ'. לדעתנו בניה זו אינה מחייבת פרסום הקלה, שכן האף שתכנית המרתפים של הרצליה מחייבת מרתף בגובה 2.2 מ' גם כשמדובר בשטח עיקרי, הרי שלאור התקנות המחייבות בניית מרתף בגובה 2.5 מ', תקנות אשר גוברות על הוראות התכנית, קיימת חובה לבנות את המרתפים בגובה 2.5 מ' ואין צורך בפרסום הקלה לצורך כך."*

תיקון 15 לתכנית 1/ח, מגדיר השימושים במרתף בבתים צמודי קרקע:

> (3) בבתים צמודי קרקע ניתן יהיה בנוסף לשמוש למטרות שרות לקבוע שמוש למטרות עיקריות עבור משרד לבעל מקצוע חופשי הגר בדירה שמעל, בתנאי קיום הליך עפ"י סעיף 149 לחוק, חדר משחקים לילד וכיוצ"ב.

דהיינו, יותר שימוש עיקרי עבור משרד לבעל מקצוע חופשי בכפוף להליך של הקלה וכן כחדר משחקים וכיו"ב.

בתשריט הבקשה להיתר מפורטים המרתפים (אשר רב שטחם מיועד לחדר משחקים) במניין השטחים המסווגים כשטחי שירות. עם זאת, אני סבורה כי לנוכח הוראות התכנית ופירוט חדר משחקים כשימוש עיקרי (תואם אף תקנות התכנון והבניה חישוב שטחים), יש לראות בהם שימוש עיקרי.

בהתאם לתקנות התכנון והבניה, גובה מינימלי של שטח עיקרי הינו 2.5 מ'. ולפיכך, גם במקרה זה קיימת חובה לבנות המרתפים בגובה מינימלי של 2.5 מ'.

ההשבחה מתמקדת לפיכך בשינוי בין מרתף לשטחי שירות בגובה 2.2 מ' למרתף הכולל שטחים עיקריים כמפורט בתכנית, בגובה 2.5 מ'.

תחשיב ההשבחה:

	שטח	אקו'	סה"כ
מרתף במצב קודם	200	0.4	80
מרתף במצב חדש	290	0.55	159.5
תוספת מר"א			79.5
שווי קרקע למר"א			₪2,100
ההשבחה			₪ 166,950
היטל ההשבחה			**₪ 83,475**

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 ח/מק/60 ליום 6/4/2005</u>

התכנית משנה הבינוי מבניה טורית לבניה דו משפחתית.

שמאי הועדה טוען כי השינוי בבינוי מבניה טורית לבניה דו משפחתית גורמת להשבחה בשיעור של 10% ומעריך קרקע למר"א ב- 2,400 ₪ על בסיס שומה מכרעת בגוו"ח 6871/9.

שמאי המבקש טוען כי אין כל השבחה כתוצאה מהשינוי בבינוי.

הכרעה:

אין ספק ששינוי מבינוי טורי לבינוי דו משפחתי משביח המקרקעין, גם אם מביאים בחשבון כי ההצמדה בבינוי הטורי אינה מלאה. שינוי בינוי זה משפר רמת הפרטיות, האוורור וכד'.

בניתוח נתוני עסקות ממערכת מידע נדל"ן (שע"ם)[10] הסמוכים לנכס הנדון, מוערכת קרקע ליח"ד דו משפחתית בנכס הנדון בשטח מגרש ממוצע של 236.5 מ"ר, ב- 840,000 ₪.

שווי הקרקע ליח"ד בבניה טורית לנוכח ההצמדה החלקית מוערכת בכ- 3% פחות.

תחשיב ההשבחה:

שווי קרקע ליח"ד במצב חדש	₪840,000
שווי קרקע ליח"ד במצב קודם	₪814,800
ההשבחה ליח"ד	₪25,200
השבחה ל- 4 יח"ד	₪100,800
היטל השבחה	**₪50,400**

10.5 <u>ההשבחה כתוצאה מאישור תכנית ח/1/300/א/2 ליום 10/10/2006</u>

שמאי הצדדים מתייחסים לתוספת השטח כפי שבא לידי ביטוי בבקשה להיתר, המהווה מימוש חלקי של זכויות הבניה הכוללות.

שמאי הועדה מביא בחשבון מקדם מרתף 0.6 ומעריך שווי קרקע למר"א ב- 3,300 ₪ על בסיס שומה מכרעת בגוו"ח 6871/9.

שמאי המבקש מביא בחשבון מקדם שוליות 0.8 לתוספת השטח העיקרי, מקדם מרתף 0.4 ושווי קרקע למר"א של 3,000 ₪ על בסיס שומות מכרעות 6870/65+66, בהביאו בחשבון מקדם מיקום כמפורט לעיל.

הכרעה

התכנית מרחיבה השטח הבנוי ל- 160 מ"ר עיקרי ליח"ד (640 מ"ר ל- 4 יח"ד) בקווי הבניין המאושרים. תכנית הבקשה להיתר מפרטת בניה בקומות של 613.6 מ"ר, דהיינו 153.4 מ"ר ליח"ד (מימוש חלקי).

כנגזר מתוספת זו בשטח העיקרי ובשל היות זכויות המרתף ועליית הגג נגזרות משטח הקומה,

[10] בה הנתונים פתוחים לציבור הרחב (ללא תשלום) ואף נשלחו על ידי לצדדים לתגובתם:

תאריך	גוו"ח	כתובת	שטח מגרש	עסקה
22/09/2005	6870/8	ליבנה 4	253	₪944,098
03/11/2005	6870/11	ליבנה 6	237	₪915,320
27/06/2005	6870/36	הרדוף 15	236	₪896,848
15/08/2005	6870/97	נורית 10	238	₪679,800

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

גדל אף שטח המרתף ושטח עליית הגג. מנגד מצטמצם שטח החצר.

אינני מקבלת טענת שמאי המבקש לשוליות שטח התוספת. בהיקף הנדון אין להביא בחשבון מקדם שוליות.

מקדם המרתף הכולל שטחים עיקריים ובגובה שטח עיקרי מוערך במועד הקובע במקדם 0.6.

בבדיקת הנתונים שבפני, מקובל עלי השווי הבסיסי בו נקב שמאי הועדה[11]. אין להביא בחשבון מקדמי התאמת מיקום, כמפורט לעיל.

אומדן ההשבחה יערך בהשוואת המצב החדש למצב הקודם ובהתייחס למימוש מלא של זכויות הבניה. מההשבחה למימוש מלא תגזר ההשבחה למימוש החלקי המבוקש.

תחשיב ההשבחה:

מצב חדש	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
עיקרי	640	1	640
מרתף	320	0.6	192
עליית גג	128	0.7	89.6
חצר	626	0.3	187.8
סה"כ אקו'			1109.4
מצב קודם			
עיקרי	580	1	580
מרתף	290	0.6	174
עליית גג	116.0	0.7	81.2
חצר	656	0.3	196.8
סה"כ אקו'			1032
ההשבחה בשטח אקו'			77
שווי קרקע למ"ר			₪3,300
סה"כ השבחה למימוש מלא			₪255,420
מימוש חלקי מבוקש	(613.6/640)		0.959
השבחה למימוש חלקי			₪244,884
היטל ההשבחה למימוש המבוקש			**₪122,442**

10.6 **<u>ההשבחה כתוצאה מאישור תכנית ח/23/1 ליום 11/7/2008</u>**

התכנית מאפשרת הרחבת שטח הבניה במפלס הגג.

שמאי הועדה מבסס שומתו על תוספת השטח של 9.44 מ"ר ליח"ד במקדם 1 ומעריך שווי קרקע למר"א ב- 3,600 ₪, על בסיס שומה מכרעת בגוו"ח 6871/9.

שמאי המבקש מבסס שומתו על תוספת השטח של 9.89 מ"ר ליח"ד, מביא בחשבון הפסד שטח מרפסת גג ומקדם 0.7.

שמאי המבקש מביא בחשבון שווי קרקע למר"א של 3,300 ₪ על בסיס שומות מכרעות 6870/65+66 ש. רוזנברג, בהביאו בחשבון מקדם מיקום כמפורט לעיל.

[11] ראה בשומות מכריעות אחרות שנערכו למועד זה, כולל שומתי בגוו"ח 6871/137.

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

הכרעה

בבדיקת הנתונים שבפני, מקובל עלי השווי הבסיסי בו נקב שמאי הועדה[12].

אין להביא בחשבון מקדמי התאמת מיקום, כמפורט לעיל.

שטח תוספת הבניה בגג כתוצאה מהגבהת רום הגג – 7.89 מ"ר ליח"ד. תוספת הבניה מצמצמת את שטח המרפסת הפתוחה האפשרית במצב קודם.

חלק מצומצם משטח הבניה בגג מקורה בגג משופע בגובה כ- 2 מ' – 2.5 מ', לפיכך, מקדם השווי הינו 0.9. לא יובא בחשבון מקדם שוליות מפאת היקף היחידה.

תחשיב ההשבחה:

שטח תוספת בניה בגג ליח"ד (מ"ר)	7.89
מקדם ניכוי השטח כמרפסת	0.75
שטח אקו' של התוספת	5.9175
מקדם עליית גג	0.9
מקדם שוליות	1
סה"כ מר"א	5.33
שווי קרקע למר"א	₪ 3,600
סה"כ השבחה ליח"ד	₪ 19,173
השבחה לחלקה	₪ 76,691
היטל השבחה	**₪ 38,345**

10.7 <u>ההשבחה כתוצאה מאישור הקלה ליום 14/6/2011</u>

שמאי הצדדים מתייחסים לגורם הגבהת המרתף.

שמאי הועדה מתייחס לשטח המרתף כולל מדרגות וממ"ד, מביא בחשבון הגבהת המרתף מגובה של 2.4 מ' לגובה של 2.65 מ', מעריך מקדם ההשבחה ב- 5% ושווי קרקע למר"א ב- 4,500 ₪.

שמאי המבקש מתייחס לשטח של 142.48 מ"ר מתוך שטחי המרתף ומביא בחשבון הגבהת המרתף מגובה של 2.6 מ' לגובה של 2.65 מ'.

שמאי המבקש מציג החלטת עיריית הרצליה על פיה אין מניעה לאישור הקלה לגובה מרתף מעל 2.6 מ' ומעריך מקדם ההשבחה ב- 2% לכל 5 ס"מ, על בסיס ע"א 68/85.

שווי קרקע למר"א מוערך ב- 3,800₪ (ללא הסבר), מקדם מיקום כמפורט לעיל ומקדם מרתף של 0.5.

הכרעה

תוספת הגובה הינה – בין 2.5 מ' הקבוע בתקנות כמפורט לעיל[13] לבין 2.65 מ' כמבוקש, דהיינו תוספת של 15 ס"מ.

מקדם שווי מרתף במצב קודם מוערך ב- 0.6, ובמצב חדש ב- 0.65. לפיכך מקדם ההשבחה המביא בחשבון מקדם השימוש במרתף הינו 0.05.

[12] תואם ניתוח נתונים שמפורטים בשומה מכרעת בגוש 6871/137 ובאחרות.
[13] ואין החלטת עיריית הרצליה (לאפשר הקלות לגובה העולה על 2.6 מ' לנוכח נוהג קודם לאשר הקלות עד 2.6 מ') רלבנטית.

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

בבדיקת הנתונים שבפני, מקובל עלי השווי הבסיסי בו נקב שמאי הועדה[14].

יש להביא בחשבון השטח ללא שטח הממ"ד וחדר המדרגות.

תחשיב ההשבחה:

מקדם ההשבחה בשימוש	0.05
שטח מרתף ללא ממ"ד ומדרגות	242.4
סה"כ שטח אקו'	12.12
שווי קרקע למר"א	₪ 4,500
השבחה	₪ 54,540
היטל השבחה	**₪ 27,270**

11. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי **היטל השבחה** במקרקעין כתוצאה מאישור התכניות השונות וההקלה, הינו כדלקמן:

תכנית	**תאריך קובע**	**היטל השבחה**
ח/1/300/א	22/5/1992	₪ 112,324
ח/1/300/א/1	3/4/1998	₪ 124,950[15]
ח/1/15	1/6/1998	₪ 83,475
ח/מק/60	6/4/2005	₪ 50,400
ח/1/300/א/2	10/10/2006	₪ 122,442
ח/1/23	11/7/2008	₪ 38,345
הקלה	14/6/2011	₪ 27,270

ובאתי על החתום

דורית פריאל
שמאית מכריעה

[14] לנוכח עסקות המפורטות במערכת שע"ם:

תאריך	גוש	חלקה	עסקה
15/07/2010	6870	63	₪1,555,555
07/05/2010	6870	65	₪1,325,600
07/05/2010	6870	66	₪1,300,000
14/01/2010	6870	70	₪1,100,000
21/08/2011	6870	71	₪1,500,000
13/01/2011	6870	103	₪1,580,000
18/01/2011	6870	104	₪1,750,514

[15] השומה כוללת תחשיב במקרה שמתקיימים הקריטריונים המשפטיים למתן פטור ע"פ ס' 19 לתוספת השלישית.

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