שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 24 פברואר, 2011
מספר מינוי: 12342
מספרנו: 58.שומה מכרעת

לכבוד,
המבקשת, אילנות הקריה (ישראל) בע"מ
באמצעות השמאי
מר ג'ימי פנחסי
בדוא"ל penhasi@hotmail.com

לכבוד,
המשיבה, הוועדה המקומית לתו"ב חולון
באמצעות השמאית
גב' רחל פרנקו
rafranco@walla.com

א.ג.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה– חלקה 12 (חלק) בגוש 6801, רחוב המרכבה, חולון

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון.

בתאריך 31.1.11 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

1. **מטרת השומה:**

1.1 אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965.

1.2 מהות ההשבחה:
אישור תכניות ח/2/1/152, ח/15/1, ח/490 בגין מכר.

2. **תאריכים קובעים לשומה:**

01.12.95 - 15 יום מפרסום אישור תכנית ח/2/1/152 בילקוט הפרסומים.
01.06.98 - 15 יום מפרסום אישור תכנית ח/15/1 בילקוט הפרסומים.
21.11.03 - 15 יום מפרסום אישור תכנית ח/490 בילקוט הפרסומים.

3. **ביקור בנכס:**

נערך ע"י החת"מ ביום 26.01.11.

4. **פרטי הנכס:**

גוש	6801
חלקה (חלק)	12
שטח רשום של החלקה (מ"ר)[1]	9,695
החלק נשוא חוו"ד (מ"ר)	13786986/54514985 חלקים בלתי מסוימים
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	המרכבה, אזור התעשייה חולון

[1] שטח החלקה נטו הינו 9,082 מ"ר כאמור בתב"ע ח/490.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

5. **<u>תאור הסביבה:</u>**

5.1 הנכס שבנדון ממוקם מעברו הדרום-מזרחי של רחוב המרכבה, באזור התעשייה במזרח העיר חולון.

רחוב המרכבה הינו דו-סטרי, ראשי, מקשר בין רחוב המלאכה בצפון לבין שדרות ירושלים במערב.

מיקום הנכס בסמוך, מצפון מערב למחלף שד' ירושלים וכביש מס' 4.

5.2 בסביבה הקרובה ביותר לנכס מגרשים ריקים, פנויים ולא מפותחים. בסביבה היותר מרוחקת, מבני מלאכה ותעשייה לצד שימושי מסחר רבים.

5.3 הפיתוח הסביבתי חלקי וכולל כבישים סלולים ומדרכות.

6. **<u>תאור הנכס:</u>**

6.1 גבולות המגרש בו ממוקם הנכס נשוא השומה הינם כדלקמן :

מצפון מזרח-	מגרש ריק ופנוי ומעברו מבנה דו קומתי המשמש תעשיה ומסחר.
מדרום מזרח-	כביש מס' 4.
ממערב ומדרום מערב-	גשר המוביל למחלף המקשר בין שדרות ירושלים לבין כביש מס' 4.
מצפון מערב-	מגרש חנייה סלול אספלט ומעברו רחוב המרכבה ומעברו מגרש ריק ופנוי, לא מפותח.

6.2 נשוא חוו"ד מהווה חלקה ריקה ופנויה, לא מפותחת, בעלת צורה דמוית טרפז, בשטח רשום של 9,695 מ"ר[2], פונה בחזית צפון מערבית בת כ-73 מ' לרחוב המרכבה, עומקה הממוצע כ-125 מ'. הטופוגרפיה מישורית.

7. **<u>המצב התכנוני:</u>**

<u>"מצב קודם"</u>

7.1 תכנית ח/1, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 596 ביום 23.4.58.

הקרקע שבנדון מיועדת ל"אזור לרפרצליה".

[2] שטח החלקה נטו הינו 9,082 מ"ר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

7.2 תכנית מס׳ ח/1/152 אזור התעשייה שלב ג׳ – חלק צפוני, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2383 מיום 10.11.77.

מטרת התכנית, בין היתר, לבצע איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בהתאם לחוק התכנון והבנייה.

על שטח התכנית תחולנה כל ההוראות שבתכנית המתאר של העיר חולון על כל שינוייה.

עם אישורה של התכנית להפקדה, תגיש הוועדה המקומית רשימת הקצאות של בעלי הנכסים הכלולים בתכנית שתכלול את שמות הבעלים, פרטי בעלותם, פרטי החלקות המוקצות וכן תשלומי איזון.

הוועדה המקומית רשאית לבצע את החלוקה של השטחים הכלולים בתכנית - בשלבים ולפי חלקים.

סמכות הוועדה המקומית למתן היתרי בנייה של חלק מהבניינים - בתום תקופת ההפקדה של התכנית.

הוראות הבנייה ב״אזור תעשייה״:

שטח מגרש מינימאלי-	2.5 דונם או כפי שמפורט
אחוזי בנייה-	50%
מספר קומות מותר-	2 קומות ולא יותר מ-9 מ׳ למבנה

בהתאם ל״פרטי ההקצאות״ המצוינות על גבי תשריט התכנית הוקצו לחלקות המקור שבנדון הזכויות כדלקמן:

המצב המקורי		**המצב החדש**			
חלקה/גוש	**שטח במ״ר**	**חלקה/גוש**	**שטח במ״ר**	**ייעוד**	**הערות**
6022/23	4,518	6015/89	3,374	תעשייה	ביחד עם הבעלים האחרים של חלקה 23 (שטח נוסף של 1,105 מ״ר). לפיכך, מהווה 4518/5623 חלקים בלתי מסוימים
6737/307	347	6022/67	3,023	תעשייה	ביחד עם מספר רב של חלקות. שטח החלקות הכולל במצב המקורי - 6,717. לפיכך, מהווה 347/6717 חלקים בלתי מסוימים

7.3 תכנית מס׳ ח/1 תיקון 4, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 מיום 24.6.82.

בהתאם לתכנית, הועדה המקומית רשאית להתיר תוספת בנייה עד לסה״כ 150% ובגובה שלא יעלה על 12 מ׳ בחלקה בה קיים מפעל אחד, לצורך הרחבתו, ובתנאי שגובה קומה לא יפחת מ-2.7 מ׳ ושטח קומה לא יעלה על 50% משטח המגרש.

מותרת בניית מרתף למטרת אחסנה ו/או חנייה בשטח שלא יעלה על שטח הבנייה המותר בקומה אחת ובגבולות קווי הבניין. גובה קומת המרתף יהיה 2.2 מ׳ או 2.4 מ׳ במקרים מיוחדים.
מותרת בניית יציע בקומת הקרקע בשיעור של 40% משטח קומת הקרקע בהתאם לתקנות התכנית.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

7.4 תכנית מס' ח/1 תיקון 4 א', אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3330 מיום 8.5.86.

התכנית קובעת כי במקום ס' 12 בתכנית ח/1 באזורי תעשיה לפיו אושרו 50%, יותרו 100% בניה משטח המגרש בלא יותר מ-3 קומות ובגובה שלא יעלה על 12 מ'. תכסית מקסימאלית 50%.

האמור בתיקון ח/1 4 דלעיל, בנוגע לאפשרות בנייה בחלקה בה קיים מפעל אחד, בשיעור של עד 150% יישאר בתוקפו.

<u>"מצב חדש"</u>

7.5 תכנית מס' ח/2/1/152, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4349 מיום 16.11.95.

בהתאם לטבלת האיזון הוקצו לבעלי הזכויות בחלקות המקור החלקים כדלקמן:

מצב ישן		**מצב חדש**			
חלקה / גוש	**שטח במ"ר**	**חלקה/ גוש**	**שטח במ"ר**	**ייעוד**	**הערות**
6022/23 חלק מהחלקה	4,518	6801/12, מגרש 70	9,695	תעשייה	ביחד עם מספר רב של בעלים אחרים. לבעלי הזכויות הוקצו במגרש- 12302514/54514985 חלקים בלתי מסוימים
6737/307	347				ביחד עם מספר רב של בעלים אחרים. לבעלי הזכויות הוקצו במגרש- 264/9695 חלקים בלתי מסוימים

7.6 תכנית מס' ח/1 תיקון 15, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4644 מיום 17.5.98.

עפ"י הוראות התכנית, תותר הקמת עד 2 קומות מרתף עד לגבולות המגרש (קו בניין "0").

סך כל השטח המרבי המותר לבנייה לא יעלה על 90% משטח המגרש.

שימושים מותרים במרתף:

שטחי שירות בלבד, כולל אחסנה, עד 50% משטח קומת המרתף העליונה וכן שטחים נוספים המיועדים להתקנת מקומות חניה מעל תקן החניה ובלבד שמקומות חניה אלה יעמדו לרשות הציבור וירשמו בלשכת רישום המקרקעין כחניונים ציבוריים.

גובה קומת המרתף העליונה לא יעלה על 3.5 מ'.

גובה קומת המרתף התחתונה לא יעלה על 3 מ'.

7.7 תכנית מס' ח/490, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5234 מיום 6.11.03.

מטרת התכנית, ביו היתר, להסדיר נגישות תחבורתית ישירה לחולון מכביש מס' 4 באמצעות מחלף.

בהתאם לתשריט התכנית, רצועה מתוך החלקה בשטח של 613 מ"ר, הממוקמת בצידה הדרום מערבי, סווגה לדרך מוצעת (חלק ממחלף שדרות ירושלים).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

8. **<u>המצב המשפטי</u>:**

8.1 בהתאם למידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות האינטרנט:

חלקה 12 בגוש 6801 בשטח של 9,695 מ״ר.

זכויות הבעלות בחלקה רשומות ע״ש מספר רב של בעלים, בהן גם הנישום, אילנות הקריה (ישראל) בע״מ (12302514/54514985 ו-264/9695 חלקים בלתי מסוימים).

8.2 בהתאם לחוזה מכר מיום 9.6.94 נרכשה חלקה 307 בגוש 6737 בשטח של 347 מ״ר ע״י אילנות הקריה (ישראל) בע״מ תמורת $75,000.

עוד צוין בחוזה, כי החלקה נמצאת בחולון בתחומי תב״ע ח/1/152 ובהתאם ללוח ההקצאות המהווה חלק מהתב״ע הוקצה למוכר, בגין זכויותיו בחלקה, שטח חלופי של 264 מ״ר נטו במושע במגרש המסומן במספר זמני 70 בתכנית המצורפת לתב״ע.

8.3 בהתאם לחוזה מכר מיום 14.8.94 נרכש חלק מחלקה 23 בגוש 6022 ע״י אילנות הקריה (ישראל) בע״מ תמורת $920,000.

החלקים הנמכרים הינם 4518/5623, המקנים במושע שטח של 4,518 מ״ר בחלקה ואשר ככל הידוע לצדדים יוקצו מכוחם עפ״י לוח ההקצאות למי שיהיו בעליהם של חלקים אלה, שטחים חלופיים בשטח כולל של 2,743.6 מ״ר נטו.

9. **<u>טיעוני הצדדים</u>:**

9.1 טענות שמאי המבקשת:

9.1.1 תכניות ח/1/152, ח/4/1:

המבקשת רכשה את הזכויות לאחר אישור תכניות אלו ומשכך אין לחייבה בהיטל השבחה, ככל שחל, מכוח תכנית אלו.

כמו כן, בעת רכישת הזכויות שולם היטל השבחה בגין תכנית אלו.

לפיכך, אין לחייב בהיטל השבחה בגין התכניות, ככל שחל.

9.1.2 תכנית ח/2/1/152:

<u>״מצב קודם״</u>

הובא בחשבון כי שולם היטל השבחה בגין תכנית ח/1/152.

תכנית ח/1/152 מפורטת ועיקר ההשבחה לנכס נובע ממנה.

הועדה המקומית הנפיקה היתרי בנייה במגרשים ריקים לא מבונים מכוח תכנית זו (הציג דוגמא).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

"מצב חדש"

יש להביא בחשבון כי במועד הקובע לא היה קיים באזור פיתוח עירוני מלא.

התכנית אינה משביחה, שכן באה רק להסדיר את נושא חלוקת הזכויות.

"קונה סביר" ידע מהם "מגרשי ההקצאה" טרם אישור התכנית. לראיה, זה צוין בהסכמי הרכישה משנת 1994.
כדוגמא לעניין תרומתה הזניחה של תכנית זו לשווי המקרקעין, הציג שומת ועדה שנערכה בשנת 2008.

כמו כן הוצגו מספר שומות מכריעות.

9.1.3 תכנית ח/15/1:

לאור אישור תכנית ח/4/1 אשר התירה הקמת מרתפים, תרומת אישור תכנית זו זניחה.

לאור עלויות בניית מרתפי חנייה, אין הצדקה כלכלית לבניית חניות תת קרקעיות.

כמו כן, הנושא נידון בפס"ד 9226/05 שנידון בבימ"ש עליון.

לפיכך, לא חלה השבחה בגין תכנית זו.

9.1.4 תכנית ח/490:

התווית "גשר הסיירים" חסמה לחלוטין את הגישה משדרות ירושלים ומרחוב המרכבה. הגישה המוצעת למגרש ע"י העירייה ואשר אושרה לאחרונה בוועדה המחוזית הינה מעורף המגרש, דרך חלקות 13 ו-14 בגוש 6801.

לפיכך, לא חלה השבחה בגין תכנית זו.

9.2 טענות שמאית המשיבה:

9.2.1 תכנית ח/4/1:

התכנית אושרה לפני אישור תכנית ח/2/1/152, אולם, נכנסה לתוקף רק עם אישור תכנית זו שאפשרה כאמור את הבנייה בחלקה.

כפי שבמתחמים אחרים בחולון, כדוגמת ח-300, לא נגבה היטל השבחה בגין תכניות דומות בשטחים המיועדים לאיחוד וחלוקה, כך אין להביא בחשבון ה"מצב הקודם" הוראות תכנית זו.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

9.2.2 תכנית ח/2/1/152:

<u>"מצב קודם"</u>

בבחינת שווי הנכס ב"מצב הקודם" הובא בחשבון כי תכנית ח/1/152 קבעה ייעודי קרקע וזכויות בנייה, אולם, לא ניתן היה לממשן, אלא עם אישור טבלאות ההקצאה.

רק במקרים חריגים בהם היו מבנים והזכויות "במצב החדש" נשארו באותה חלקה מקורית, בשל קיום המבנים, ניתנו היתרי בנייה. בהתאם לתכנית ח/1/152 הייתה לוועדה סמכות להוציא היתרי בנייה במקרים אלו.

לפיכך, יש להביא בחשבון דחייה ארוכה עד למימוש, כפי שקרה בפועל.

הובא בחשבון כי שולם היטל השבחה נמוך יחסית בגין אישור תכנית ח/1/152.

השטח לייחוס הינו 3,949 מ"ר והוא מורכב מ-347 מ"ר (חלקה 307 בגוש 6737) ועוד כ-3,602 מ"ר (נובע מחלקה מקורית 23 בגוש 6022 ששטחה ברוטו היה 5,623 מ"ר כאשר לבעלים המקוריים היו 4518/5623 חלקים ממנה והוא קיבל תמורתם זכויות של 556 מ"ר בחלקה 42 בגוש 6802 ו-2,188 מ"ר בחלקה הנדונה, סה"כ 2,744 מ"ר).

השווי ב"מצב קודם" בייעוד לרפרצליה הינו בגבולות של 100$- 130$.

במקרה הנדון בו הייעוד לתעשייה, אך לא זמין לבנייה, סביר לאמוד את השווי לפי 150$ המהווה שווי מופחת בשיעור של 20% מהשווי החדש ולפיכך מסתכם ב-592,350$ (150$ * 3,949 מ"ר).

<u>"מצב חדש"</u>

שווי דונם בהתחשב בבעלות משותפת=	$300,000
השטח נשוא השומה מתוך החלקה בשלמות=	2.452 דונם
סה"כ שווי "מצב חדש"=	$735,600

ההשבחה מסתכמת ב-143,250$ (443,072 ₪).

9.2.3 תכנית ח/15/1:

תרומת התכנית באה לידי ביטוי בהגבהת גובה המרתף המאפשרת הרחבת שימושים וכן בהרחבת שטחו.

טרם אישור תכנית זו, הוועדה המקומית אישרה בניית מרתפים באזור התעשייה, בשטח שמעבר לקווי הבנייה ובגובה שמעבר ל-2.2 מ', רק בדרך של הקלה ובכפוף לתשלום היטל השבחה (הציגה מספר דוגמאות).

פסק הדין שהציג שמאי המבקשת אינו רלוונטי לעניין הנדון, שכן חל על בנייה רוויה למגורים במסגרת תכנית ח/300.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

תחשיב ההשבחה :

שווי מ״ר מבונה בקומת הקרקע הינו 500$ (הציגה מספר נתוני שוק).
שווי מ״ר מבונה במרתף גבוה (מקדם 0.5) הינו 250$.
שווי מ״ר מבונה במרתף בגובה של עד 2.2 מ׳ (מקדם 0.3) הינו 150$.

בפועל, שמאית המשיבה הביאה בחשבון תרומה נמוכה יותר למ״ר.

ההשבחה לגובה עד 3.5 מ׳- 4,847 * 35$=	169,945$
תוספת שטח לחנייה- 3,878 * 15$ מ״ר=	58,170$
סה״כ=	227,815$
לאחר דחייה עד מימוש (מקדם 0.7)=	159,470$
ההשבחה עבור החלק נשוא חווה״ד (2452/9695)=	147,132 ₪

9.2.4 תכנית ח/490 :

מצד אחד התכנית מפקיעה 613 מ״ר, מנגד משפרת את הנגישות לחלקה. לפיכך, לא חויבה השבחה בגין אישור תכנית זו.

10. **<u>הכרעה</u>:**

10.1 תכניות ח/1/152, ח/4 :

לאור רכישת הנכס שבוצעה בשני מועדים בשנת 1994 (ר׳ ס׳ 8.2 ו-8.3 לעיל) אין מחלוקת כי תכניות אלו מהוות חלק מ״המצב הקודם״.

בין מטרות תכנית ח/1/152, לבצע איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בהתאם לחוק התכנון והבנייה. התכנית גם קבעה הוראות בנייה באזור תעשייה.

עוד נקבע בתכנית כי עם אישורה של התכנית להפקדה, תגיש הוועדה המקומית <u>רשימת הקצאות של בעלי הנכסים הכלולים בתכנית שתכלול את שמות הבעלים, פרטי בעלותם, פרטי החלקות המוקצות וכן תשלומי איזון</u> וכי הוועדה המקומית רשאית לבצע את החלוקה של השטחים הכלולים בתכנית - בשלבים ולפי חלקים.

כמו כן, סמכות הוועדה המקומית למתן היתרי בנייה של חלק מהבניינים- בתום תקופת ההפקדה של התכנית.

מלוח ההקצאות בתשריט התכנית עולה כי לחלקת מקור 6022/23 הוקצה חלק יחסי 4518/5623 ממגרש 89 ששטחו הכולל 3,374 מ״ר (דהיינו, כ-2,711 מ״ר יחסי) ולחלקת מקור 6737/307 הוקצה חלק יחסי של 347/6717 ממגרש 67 ששטחו הכולל 3,023 מ״ר (דהיינו, כ-156 מ״ר יחסי).

לוח ההקצאות לא כלל את שמות הבעלים ותשלומי איזון ולפיכך התכנית לא הושלמה ו/או היתה זמינה לרוב ההקצאות. מבירורים שערכתי, הועדה המקומית החלה בהכנת טבלאות איזון כבר בשנות ה-80, ולאור אי הסכמות שהיו בדבר ההקצאות בה, אושרו לבסוף באמצעות תכנית ח/2/1/152, היא ״המצב החדש״.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

לטענת שמאי המבקשת ניתנו היתרי בניה על פי תכנית זו. הוצג היתר אחד שניתן לקרקע, אשר נותרה במיקום זהה אף בטבלת האיזון בתכנית ח/2/1/152 (היא "המצב החדש") ואינו מצביע על מדיניות / נוהג ליתן היתרי בניה.

הסכמי הרכישה, אשר ציינו את ההקצאות על פי תכנית ח/2/1/152 אינם מצביעים על יישום תכנית ח/1/152.

מן האמור עולה, כי "המצב הקודם" בהתעלם מהשפעת הליכי אישור תכנית ח/2/1/152, הינו שטחי ההקצאות כפי שפורטו בלוח ההקצאות לתכנית ח/1/152, בדחיה סבירה עד לאישור טבלאות איזון.

לעניין זה אציין את הלכת סי אנד סאן[3] לפיה:

> "החובה לשאת בהיטל קיימת גם אם ההשבחה באה בשל עליית ערך "בדרך אחרת". "דרך אחרת" משמעותה דרך שאינה הרחבה של זכויות הניצול ואשר הביאה, בעקבות אישור תכנית, לעליית שווי המקרקעין. זהו המקרה שלפנינו. אישור התכנית הביא – שלא בדרך של הרחבת זכויות הניצול – לעליית שווי המקרקעין".

יצויין כי החישוב, המתבסס על שווי מ"ר קרקע ב"מצב החדש" בדחיה כאמור לעיל, מגלם אף את השפעת תכנית ח/4/1 ב"מצב הקודם".

מקדם הדחיה שהובא על ידי בחשבון המגלם הן את הסיכון והן את היטל ההשבחה הצפוי בגין אישור טבלת האיזון הצפויה, הינו 0.8.

10.2 תכנית ח/2/1/152:

בהתאם ל"מצב התכנוני החדש" כאמור בתכנית ח/2/1/152, הוקצו לבעלי הזכויות שבנדון זכויות בלתי מסוימות בקרקע בשטח של כ-2,452 מ"ר אשר היוו חלק ממגרש אחד והתחלקו עם בעלי זכויות אחרים באותו המגרש.

כאמור, לאור האמור לעיל, הנני בדעה כי בחלקה שבנדון לא ניתן היה לבנות בהתאם לתכנית ח/1/152 וכי תכנית ח/2/1/52 השלימה את ההליך התכנוני ויצרה למעשה זמינות לגבי אפשרות מימוש זכויות הבנייה.

מניתוח נתוני השוק לרבות הסכמי הרכישה משנת 1994 (המתבססים על התכנית ב"מצב החדש") מקובלת עליי קביעת שמאית המשיבה לפיה שווי דונם ב"מצב חדש" מוערך בגבולות של $300,000 (927,900 ₪).

שווי זה כולל מרכיב מושע ואת הפיתוח שהיה קיים נכון למועד הקובע.

10.3 תכנית ח/15/1:

תרומת התכנית בכך שהתירה בניית קומת מרתף שנייה, אפשרה להגביה את קומת המרתף העליונה מ-2.2 מ' ל-3.5 מ' והגדילה את שטח קומת המרתף מ-50% (לפי תכסית הקומה) ל-90% משטח המגרש.

[3] ע"א 1341/93 סי אנד סאן ביץ' הוטלס בע"מ נ' הוועדה המקומית, פ"ד נב (5) 715).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

מסיור שנערך באזור התעשייה בחולון עולה, כי במקרים רבים מומשה בניית מרתפים.

מעיון בדוגמאות (חלקה 43 בגוש 6802, חלקה 36 בגוש 6009, חלקה 22 בגוש 6780, חלקה 24 בגוש 6805, חלקה 12 בגוש 6879) שהציגה שמאית המשיבה עולה כי התבקשה הקלה בגובה מרתפים לגובה של לפחות 3.5 מ׳ במספר מקרים לא קטן.

מעיון בהיתרי הבנייה בחלקה 72 בגוש 6801 שממוקמת קרוב לנכס שבנדון (חלק מהיתרי הבנייה בחלקה זו הוצגו כדוגמא ע״י שמאי המבקשת) עולה כי התבקשה הגדלת גובה המרתף מ-2.2 מ׳ ל-4.9 מ׳ לאחסנה בשנת 1996 (היתר מספר 607).

לפיכך הנני בדעה כי האפשרות להגבהת המרתף מ-2.2 מ׳ ל-3.5 מ׳ תרמה לשווי הנכס שבנדון.

תרומה זו מוערכת על ידי במקדם 0.1 משווי מ״ר קרקע מבונה (מקדם 0.4 ב״מצב חדש״ לעומת מקדם 0.3 ב״מצב קודם״).

לעניין הגדלת שטח המרתף (הן בשיעור של עד 90% משטח המגרש והן בתוספת קומה), אין לדעתי משום השבחה. המימוש במרבית המקרים בהם נתבקשה הקמת מרתף הינו לאחסנה. כמו כן, בניגוד ל״מצב התכנוני הקודם״, תכנית ח/15/1 הגבילה את השטח לאחסנה עד 50% משטח קומת המרתף העליונה, בעוד שהתכנית ב״מצב הקודם״ לא הגבילה את שטחי האחסנה.

יתרת השטח הינה לחנייה, אולם, לאור גודל המגרש, שיעור התכסית ותקן חנייה, ניתן לנצל חניות על פני הקרקע ואין כדאיות למקמן בקומת המרתף.

לאור ריבוי בעלי הזכויות בנכס שבנדון, יש להביא בחשבון הפחתה למושע. הובא בחשבון מקדם 0.9.

לא מצאתי את פסה״ד שציין שמאי המבקשת כרלוונטי לענייננו, לאור היותו מתייחס למגרש למגורים ולפיכך לא הובא בחשבון.

שמאית המשיבה הציגה 3 עסקאות.

מעיון בעסקאות אלו מקובל עליי השווי שנקבע על ידה למ״ר קרקע מבונה- 500$ (1,824 ₪).

10.4 תכנית ח/490:

מעיון בהוראות התכנית איני מוצאת אותה כמשביחה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

11. **<u>עקרונות ושיקולים בשומה</u>**:

11.1 עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה "השבחה"-עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

11.2 לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור התכניות כפי שצוינו בסעיף 2 לעיל, לשווי הכולל של המקרקעין.

11.3 בנוסף לאמור בס' 10 לעיל, בבואי לאמוד את ההשבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

11.3.1 מיקום הנכס שבנדון ברחוב המרכבה באזור התעשיה חולון.

11.3.2 שטח החלקה, שטחי המגרשים המוקצים בתכניות השונות, צורתם ומידותיהם.

11.3.3 זכויות הבניה ב"מצב הקודם" ו"במצב החדש" בכל אחת מהתכניות הרלוונטיות.

11.3.4 זכויות בעלות חלקיות.

11.3.5 נתוני שוק רלוונטיים למקרקעין ברי השוואה בסמוך למועד הקובע לכל תכנית.

12. **<u>תחשיב</u>**:

12.1 תכנית ח/2/1/152:

שווי מצב קודם:	
$300 * 0.8 * 2,867 מ"ר	$688,080
שווי מצב קודם:	
$300 * 2,452 מ"ר	$735,600
השבחה-	$47,520
השבחה ב-₪	146,980 ₪

12.2 תכנית ח/15/1:

שטח המגרש בשלמות-	9,695 מ"ר
שטח המרתף לגביו גדל הגובה ויכול לשמש לאחסנה (45%) כ-	4,363 מ"ר
חלק יחסי לנשוא חווה"ד (13786986/54514985) כ-	1,103 מ"ר
שווי מ"ר קרקע מבונה-	1,824 ₪
מקדם תרומה-	0.1
מקדם מושע-	0.9
ההשבחה (במעוגל)-	181,068 ₪

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

13. **שומה:**

לאור האמור לעיל, אומדן ההשבחה והיטל ההשבחה לנכס נשוא השומה מסתכם בסך כדלקמן:

תכנית	השבחה	היטל השבחה	מועד קובע
2/1/152/ח	146,980 ₪	73,490 ₪	1.12.95
15/1/ח	181,068 ₪	90,534 ₪	1.6.98
490/ח	0	0	21.11.03

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

_____
שושי שרביט שפירא
שמאית מקרקעין

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net