נ י ק י פ ר י מ ו — מתכנן ערים ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

11 אפריל 2011

שומה מכרעת

בעניין שבין:

שמעון בן משה – "המבקש"

ע"י שמאי המקרקעין מר מאיר לייטנר

לבין:

הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון - "המשיב"

ע"י שמאית המקרקעין גב' רחל פרנקו

הנדון: המקרקעין בגוש 6017, חלק מחלקה 195
רחוב אשתאול 4, חולון
היטל השבחה בגין אישור תיקון 23 לתכנית ח/1 ומימוש במכר

1. מטרת השומה

מטרת השומה היא הכרעה במחלוקת בין הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון (המשיב), לבין מר שמעון בן משה (המבקש), לעניין עליית שווים של המקרקעין הנובעת מאישורו של תיקון 23 לתכנית ח/1, ומימוש זכויות במכר.

- "**עמדת המשיב**" מפורטת בשומתה של שמאית המקרקעין גב' רחל פרנקו מיום 14.11.2010.

- "**עמדת המבקש**" מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר מאיר לייטנר מיום 25.1.2011.

לצורך עריכת שומתי המכרעת ביצעתי הפעולות הבאות:

1. ביום 25.1.2011 קיבלתי משמאי המבקש את שומות הצדדים ונסח רישום.
2. בתאריכים 24.2.2011 ו-28.2.2011 התקבלו משמאית המשיב המסמכים הבאים: תגובה בכתב לנושאים שונים בשומת שמאי המבקש, חוות דעת משפטית, ודוגמאות של היתרי בנייה.
3. קיימתי ביום 30.3.2011 דיון מקצועי בהשתתפות שמאי הצדדים ופרסמתי פרוטוקול.
4. לאחר הישיבה הגיש שמאי המבקש דוגמאות של שומות קודמות שנערכו עבור המשיב, כראיה שעל פי תיקון 4ד' ניתן היה לבנות בחלל גג הרעפים מעל ל-23 מ"ר. שמאית המשיב הגיבה לכך בכתב.

פרוטוקול הדיון המקצועי והמסמכים הנלווים מהווים חלק בלתי נפרד משומתי המכרעת.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

2. מועד הביקור בנכס

ביקור חיצוני בלבד בנכס נערך ביום 13.3.2011 ע"י שמאי המקרקעין מר מאיר רפאלין.

3. המועד הקובע

לתכנית ח/23/1 – 10.7.2008.

4. פרטי המקרקעין

גוש : 6017.

חלקה : חלק מחלקה 195 (מחצית מזרחית).

שטח חלקה רשום : 626 מ"ר.

מהות המקרקעין : מגרש בשטח 313 מ"ר ועליו בית מגורים צמוד קרקע חד קומתי עם גג רעפים.

בעלות : קרן קיימת לישראל בחכירה (ראה סעיף 7).

כתובת : רחוב אשתאול 4, נווה ארזים, חולון.

5. תאור הנכס והסביבה

נשוא השומה מהווה מגרש, ששטחו מחצית מחלקה רשומה 195 בגוש 6017, ועליו בנוי בית מגורים צמוד קרקע חד קומתי, שכתובתו רחוב אשתאול 4, בשכונת נווה ארזים בחולון.

הסביבה : מהווה אזור מגורים במזרח העיר, בסמיכות לאזור התעשייה, ומאופיינת בעיקר בבתי מגורים צמודי קרקע, בחלקם חד קומתיים ותיקים, ובחלקם דו קומתיים חדשים ו/או משופצים.

הסביבה מתוחמת ברחובות הבאים: הפלד בצפון, שדרות ירושלים במערב, המלאכה במזרח ובדרום.

לרחוב אשתאול צורה דמוית האות "נ". פנימי, צר ושקט בסביבה, המסתעף מרחוב השופטים במערב ומסתיים ברחוב דבורה הנביאה בדרום. בחלקו מרוצף אבנים משתלבות, ובחלקו אינו סלול כלל וללא מדרכות. נשוא השומה ממוקם בקטע המערבי והמרוצף של הרחוב, בצידו הדרומי.

החלקה : חלקה 195 בגוש 6017 בשטח רשום של 626 מ"ר. צורתה מלבנית עם חזית צפונית של כ-22.5 מ' לרחוב אשתאול ועומק של כ-28 מ'. על החלקה בשלמות בנויים שני בתי מגורים צמודי קרקע. על המגרש המערבי בנוי בית צמוד קרקע דו קומתי, והוא אינו נכלל בנשוא השומה.

נשוא השומה : מהווה את המחצית המזרחית של החלקה ועליה בנוי בית מגורים חד קומתי בבנייה ותיקה עם גג רעפים. שטח המגרש: 313 מ"ר (מחצית משטח החלקה הרשום). שטח הבית : כ-86 מ"ר.

מצבו הפיזי של הבית תואם את גילו.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

גבולות המקרקעין נשוא השומה כדלקמן:

צפון – רחוב אשתאול ומעברו בית מגורים צמוד קרקע דו קומתי וקומת גג חלקית.

דרום – בית מגורים דו קומתי ותיק.

מערב – בית מגורים צמוד קרקע דו קומתי הבנוי על אותה חלקה ובקיר משותף עם נשוא השומה.

מזרח – בית מגורים חד קומתי ותיק ומעברו מגרש ריק.

בסביבה פיתוח ותשתיות עירוניות כמעט מלאות.

6. המצב התכנוני

1.6. תכניות ב"מצב קודם" (תיקונים לתכנית ח/1)

התכנית	י.פ.	מתן תוקף	עיקרי ההוראות
תיקון 2	1252	6.1.1966	**הייעוד** - אזור מגורים א'. **זכויות בניה** – 25% בקומה * 2 קומות, סה"כ 50% בניה. באזורי מגורים מותרת בניית מרתף לצרכי מקלט, מחסן שגודלו לא יעלה על 10 מ"ר, חדר הסקה, חדר כביסה עד 6 מ"ר ומוסך לפי דרישה מיוחדת של הוועדה המקומית, וכל אלה לשימוש דיירי אותו הבית בלבד. גובהו של מרתף כנ"ל לא יעלה על 2.2 מ'..... גובה רצפת המרתף יהיה לפחות 1/2 מ' מעל פני הקרקע הטבעיים..... שטח המרתף לא יעלה על 50% משטח קומה רגילה. כאשר ייבנה מרתף כנ"ל לא יורשה נספח נפרד.
תיקון 4	2829	24.6.1982	אושרה הקמת חדר יציאה לגג בשטח 12 מ"ר ברוטו, עד לגובה כולל של 2.4 מ' מעל למפלס הגג.
תיקון 4ד'	3358	15.7.1986	סעיף 7.8: 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, בשטח עד 23 מ"ר.
תיקון 8	3683	30.7.1989	אושרה בנית מחסן בקומת המרתף בשטח של 6 מ"ר לכל יח"ד, וזאת מעבר למקלט או חניה תת קרקעית. סה"כ שטח המרתף 50 מ"ר, וגובהו לא יעלה על 2.2 מ'.
תיקון 7	3791	19.8.1990	זכויות הבנייה בכל קומה הוגדלו ל-32.5% (תוספת של 30% מעבר לקבוע בתכנית קודמת).
ח/277	3960	2.1.1992	באזור מגורים א' תותר בניית מרפסות בשטח של 35% לקומה. על כל מגרש תותר בניית 2 יח"ד. על מגרש ששטחו קטן מ-300 מ"ר, ניתן לבנות יח"ד אחת בלבד. קיים מבנה על המגרש, חייב המבקש להורסו לפני קבלת היתר בנייה לבניין חדש. על בעל הנכס לשלב המבנה המוצע בצורה נאותה מבחינה ארכיטקטונית במבנים הסמוכים.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

התכנית	י.פ.	מתן תוקף	עיקרי ההוראות
תיקון 10א'	4252	13.10.1994	הותרה בניית פרגולה הצמודה לחדר היציאה לגג ובשטח של 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לדירה, ולא יותר מ-23 מ"ר.
תיקון 15	4644	17.5.1998	בבתים צמודי קרקע תותר בניית מרתף ששטחו כשטח קומת הקרקע.

2.6. תיק בניין ורישוי

במשרדי הוועדה המקומית לא נמצא היתר הבנייה לפיו נבנה הבית הבנוי על המגרש נשוא השומה.

3.6. תכנית ב"מצב חדש"

- **תיקון 23 לתכנית ח/1,** פורסם למתן תוקף בי.פ. 5824 מיום 26.6.2008.

מטרת התכנית : לשפר ולעדכן את השימושים המותרים במפלס הגג.

בניה על הגג : לא תותר בניית חדרי יציאה לגג בבניינים בהם תכסית הקומה העליונה קטנה מ-85% משטח הקומה שמתחתיה.

הוראות בניה : בבניה על גגות שטוחים - עד 40 מ"ר ליח"ד.
בעליות גג - עפ"י השטח הנוצר במגבלות רום הגג (עד 7 מ'), והשיפוע (30% - 40%).
פרגולות – בדירות מעל 120 מ"ר, שליש משטח הגג הפנוי או 40 מ"ר לפי הנמוך.
נסיגות ממעקה הגג – 2 מ' קדמי, 1.4 מ' לצדדים ולאחור.

7. הזכויות במקרקעין

מהעתק נסח רישום מידע מפנקס הזכויות, שהופק באמצעות האינטרנט לצפייה בלבד, ושהועבר אלי ע"י שמאי המבקש, עולים הפרטים הבאים:

גוש : 6017.

חלקה : 195 (מצוין שקיים תשריט, וזכויות החכירה מסומנות כמספר 2).

שטח חלקה רשום : 626 מ"ר.

בעלות רשומה : קרן קיימת לישראל.

זכויות חכירה : מהוונות ע"ש בן משה שמעון ואסתר על חלק במקרקעין, עד ליום 31.3.2047.

הערות : לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין על זכויותיהם של בן משה שמעון ואסתר, לטובת בנק מזרחי טפחות.
הערה בדבר אתר עתיקות.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

8. עקרונות גורמים ושיקולים/ההכרעה

לאחר ששמעתי ולמדתי את עמדות הצדדים, לאחר שנערך ביקור במקרקעין ובסביבתם, ולאחר שעיינתי בתכניות השונות ובמסמכים שהוגשו לי, הגעתי לכלל הדעה והמסקנות כדלקמן:

8.1. השבחה לתיקון 23 לתכנית ח/1

8.1.1 עמדת המשיב – שמאית המשיב דוחה את גישת שמאי המבקש לפיה גם טרם אושר תיקון 23 לתכנית ח1 ניתן היה לבנות חדר יציאה לגג מעל לגג שטוח. על פי הוראות התכניות הקודמות ניתן היה לבנות רק 23 מ״ר בחלל גג הרעפים. עמדתה נתמכת בחוו״ד משפטית של עו״ד עופר צילקר מיום 28.2.2011.

ההשבחה לתיקון 23 נאמדה לשטח של 55 מ״ר, כאשר בפועל ניתן לבנות בחלל גג הרעפים עד 80% משטח הקומה שמתחתיו, ולדוגמא מימוש בהיתר בנייה ברחוב עובדיה 4, שבו הותרה בנייה של 66 מ״ר. נטען שמדובר בדוגמא אחת מני רבות. לחילופין, ומכיוון שרק בתיקון 23 התאפשרה בנייה על גג שטוח, נבדקה החלופה של בניית חדר יציאה לגג בשטח 40 מ״ר.

השווי של מ״ר מבונה מוערך ב-2,850 ₪, וזה נתמך בשומה מכרעת, שנערכה ע״י השמאית המכריעה גב׳ דורית פריאל, למקרקעין בגו״ח 6018/73 רח׳ דניאל 6.

שטח אקווי. במצב קודם: 23 מ״ר * מקדם 0.8 = 18.4 מ״ר.

שטח אקווי. במצב חדש: 55 מ״ר * 0.8 בגג רעפים = 44 מ״ר; לחילופין 40 מ״ר * 1.2 = 48 מ״ר בגג שטוח.

תוספת שטח אקווי.: 29.6 מ״ר בחלופה המיטבית, אך ההשבחה חושבה רק לשטח של 25.6 מ״ר.

<u>ההשבחה</u> – 25.6 מ״ר אקווי. * 2,850 ₪ * 0.9 שוליות = **65,664 ₪.**

8.1.2 עמדת המבקש – על המגרש ניתן לבנות בית מגורים ששטחו הכולל כ-340 מ״ר (כולל מרתף ועליית גג). בשל היות השטח הבנוי גדול ביחס למאפייני סביבת המקרקעין, יש להביא בחשבון הפחתה משמעותית בגין שוליות. גם לפני תיקון 23 ניתן היה לבנות על גג שטוח, ולא רק בחלל גג הרעפים.

אומדן ההשבחה נערך בשתי חלופות: בבניה על גג שטוח, ובבניה בחלל גג הרעפים.

להלן עקרונות ואומדן ההשבחה בשתי החלופות:

משתנה	בבנייה על גג שטוח	בבנייה בחלל גג הרעפים
שטח בנייה במצב חדש	40 מ״ר	105.64 מ״ר * 60% = 63.38 מ״ר.
שטח בנייה במצב קודם	23 מ״ר	105.64 מ״ר * 40% = 42.26 מ״ר.
אובדן מרפסת גג	17 מ״ר * 0.3 = 5.1 מ״ר אקווי.	-------
מקדם שווי	1	0.7
מקדם שוליות	0.7	0.77
תוספת שטח אקווי.	11.9 מ״ר	21.12 מ״ר
שווי מ״ר מבונה	2,850 ₪	2,850 ₪
ההשבחה (כפי המצוין בשומה)	11.9 מ״ר * 2,850 ₪/מ״ר * 0.7 = **23,740** ₪	21.12 מ״ר * 0.7 * 0.77 * 2,850 ₪/מ״ר = **29,494** ₪.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

8.1.3 הכרעת השמאי המכריע – אני סבור שבמועד הקובע השימוש הטוב והיעיל במקרקעין היה הריסת הבית הקיים, ובניית בית מגורים חדש ובתכנון מודרני, ולפיו הניצול המיטבי בקומת הגג הוא בבנייה של חדר בשטח 40 מ״ר על גג שטוח, ובתוספת מרפסת גג בשטח 65.64 מ״ר (נגזרת משטח קומה של 105.64 מ״ר).

בשל שטחי הבנייה המותרים בכל מפלסי הבית, אני סבור שעל פי מאפייני הסביבה יש להביא בחשבון שוליות בשווי המיוחס לחדר היציאה לגג (מקדם 0.8). מקדם השווי לבנייה בחלל גג הרעפים זהה.

דעתי לעניין שטחי הבנייה שהיו מותרים על פי תיקון 4ד׳ היא כי אלה עמדו על 23 מ״ר לכל היותר, ובחלל גג הרעפים בלבד. גם אם במקרה כזה או אחר נערכו עבור המשיב שומות המבוססות על עקרונות שונים, אינני סבור שיש להביאן בחשבון ו/או להתבסס עליהן.

שטחי הבנייה האקווי. בקומת הגג הם כדלקמן (בהתבסס על שטח קומה טיפוסית של 105.64 מ״ר) :

משתנה	מצב קודם (בבנייה בחלל גג הרעפים)	מצב חדש (בבנייה על גג שטוח)
חדר בחלל גג	23 מ״ר * מקדם 0.8 = 18.4 מ״ר	--------
חדר בגג שטוח	---------	40 מ״ר * 1 * 0.8 שוליות = 32 מ״ר.
מרפסת גג	---------	65.64 מ״ר * 0.35 * 0.8 = 18.38 מ״ר.
סה״כ שטח אקווי.	18.4 מ״ר.	50.38 מ״ר.

<u>שווי מקרקעין</u> - אני מעריך שווי מ״ר מבונה ב-3,000 ₪ למועד הקובע, וזאת בהתבסס על נתונים ראייתיים שהוצגו בשומתה המכרעת של עמיתתי גב׳ לבנה אשד למקרקעין בגו״ח 6017/166 רח׳ השופטים 13.

אציין שבשומה ברח׳ השופטים אותו שמאי מטעם המבקש העריך את השווי ב-3,000 ₪/מ״ר/מבונה.

<u>ההשבחה</u> - (50.38 מ״ר אקווי. – 18.4 מ״ר אקווי.) * 3,000 ₪/מ״ר = **95,940 ₪.**

9. <u>השומה</u>

בהתבסס על העקרונות, השיקולים והתחשיבים שלעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון בגין אישורו של תיקון 23 לתכנית ח/1 ומימוש זכויות במכר היא **95,940** ₪.

<u>היטל ההשבחה</u> – **<u>47,970</u>** ₪ (ארבעים ושבעה אלף תשע מאות ושבעים ₪).

היטל ההשבחה צמוד כחוק למועד הקובע (10.7.2008).

הדו״ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מיקצועית) התשכ״ו – 1966 ועל פי תקני מועצת שמאי המקרקעין בישראל.

ניקי פרימו

מתכנן ערים ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

(-)

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il