דורית פריאל
אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) **ושמאית מקרקעין**
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

דברת בן אריה – כלכלנית ושמאית מקרקעין
קרן אור – כלכלנית ושמאית מקרקעין

המבקשת:

הגב' קטלין חמי

ע"י מר אלי סידאוי, שמאי מקרקעין.

המשיבה:

הועדה המקומית לתכנון ובניה, חולון

ע"י מר אלכס האוזר, שמאי מקרקעין.

תאריך :	12/5/2015
מספרנו:	7599.15
מס' מנוי:	1874-2014

<u>שומה מכרעת - היטל השבחה</u>

<u>במקרקעין בגוש 7163 חלקה 210</u>

<u>רחוב דב הוז 36, חולון.</u>

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 18/1/2015 כשמאית מכרעת בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

נושא המחלוקת:	היטל השבחה
גורם ההשבחה:	אישור תכניות
אופן מימוש הזכויות:	מכר

2. הצדדים למחלוקת ובאי כוחם

המבקש:	הגב' קטלין חמי שמאי המבקשת: מר אלי סידאוי.
המשיבה:	הועדה המקומית לתכנון ובניה, חולון שמאי הועדה המקומית: מר אלכס האוזר.

3. מועדים

3.1	המועדים הקובעים לשומה:	תכנית ח/4/1:	23/7/1982[1]
		תכנית ח/4/1/ד:	30/7/1986
		לתכנית ח/8/1:	6/10/1989[1]
		תכנית ח/10/1/א:	28/10/1994
		תכנית ח/15/1:	1/6/1998
		תכנית ח/23/1:	11/7/2008
3.2	מועד ועורך הביקור בנכס:		20/3/2015 ע"י הח"מ.
3.3	מועד הדיון:		24/3/2015, בהשתתפות שמאי הצדדים. פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ביום הדיון.

4. מסמכים שהוצגו

4.1 עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומת מר אלכס האוזר מיום 22/10/2014, ובמסמך התשובה מיום 9/3/2015.

4.2 עמדת שמאי המבקש מפורטת בשומת מר אלי סידאוי מיום 3/2/2015.

5. פרטי המקרקעין

גוש:	7163
חלקה:	210
שטח רשום:	276 מ"ר
כתובת:	דב הוז 36, חולון.

[1] בהתאם להודעה בעיתונות (ראה ס' 8.5 ו- 8.7). עפ"י סע' 119 (א') לחוק התו"ב, תחילתה של תכנית, שאושרה לפי סימן זה, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון.

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

סוג הנכס: בית חד קומתי ותיק.

6. <u>הזכויות במקרקעין</u>

6.1 בהתאם למידע מפנקס הזכויות שהופק מהאינטרנט ביום 5/10/2014 והועבר לעיוני, רשומה החלקה בבעלות קטלין חמי מיליסנט – 1/2, חמי קטלין – 1/2.

על החלקה רשומה הערה על הפקעה לפי ס' 5, ו- 7.

6.2 בהתאם לחוזה מכר 12/10/2014 נמכרו הזכויות במקרקעין בתמורה ל- 3,080,000 ₪.

7. <u>תמצית תאור הנכס והסביבה</u>

נשוא השומה הינו בית מגורים חד קומתי ותיק ברחוב דב הוז באגפה הצפון-מערבי של חולון.

רחוב דב הוז הינו עורק תנועה ראשי בכיוון מזרח/מערב. הסביבה מאופיינת בבנייני מגורים בקומות, בחלקם כוללים מסחר בקומת הקרקע ובמבנים ותיקים חד קומתיים.

החלקה הנדונה מלבנית, ממוקמת באגפו הצפוני של הרחוב, מזרחית לצומת עם רחוב המעפילים. ממערב גובלת החלקה בבית מגורים בקומות הבנוי בקו בניין 0. ממזרח – בית מגורים בקומות.

על החלקה בית ישן חד קומתי המשמש למגורים.

8. <u>המצב התכנוני</u>

מצב קודם:

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

התכנית מסווגת החלקה הנדונה בתחום אזור מגורים ב'.

בין יתר ההוראות מאפשרת התכנית הקמת מרתפים באזורי מגורים, בהיקף של 25% ולא יותר מ- 100 מ"ר, לשטחי שירות. כמו כן, קובעת התכנית הוראות לבליטת גזוזטראות.

8.2 **תכנית מתאר ח/2/1** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 1252 מיום 6/1/1966.

התכנית מסווגת החלקה הנדונה בתחום אזור מגורים ד' + חזית מסחרית וקובעת בין היתר כדלקמן:

חזית מסחרית:	בקומת הקרקע מותרת הקמתן של חנויות מסוגים המפורטים, מאחורי קולונאדה בנסיגה של 3.5 מ'. ברח' סוקולוב ושד' דב-הוז בין כיכר השלושה (רח' חנקין) עד גבול בת – ים תורשה הקמת חנויות על קו הבניין בחזית (ללא נסיגה).
אחוזי הבניה:	33% בכל קומה משטח המגרש
קומות:	4 מעל קומה מפולשת עם חזית מסחרית,
מרפסות:	שטח מרפסות בקומה של בניין לא יעלה על 30% משטח הבניה המותר.
מרתפים:	המרתף ישמש למקלט, מחסן 10 מ"ר, ח.הסקה, ח.כביסה 6 מ"ר, מוסך. באזור חזית חנויות יורשו מרתפים מתחת לחנויות ויחוברו עם חדרי מדרגות

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

פנימיים או מעלית בין החנות והמרתף. המרתף ישמש לאחסנה.
שטח המרתפים לא יעלה על 50% משטח קומה רגילה.

8.3 **תכנית ח/124** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 1586 מיום 18/12/1969.

התכנית מסווגת הנכס הנדון בתחום אזור מגורים ד' עם חזית מסחרית.

הוראות הבניה:

שטח מגרש מינימלי: 500 מ"ר או לפי קיים

% בניה: 33% בקומה, 3 קומות מגורים מעל קומת חנויות.

הבניה בקיר משותף עם החלקה ממערב.

מצב חדש:

8.4 **תכנית ח/210** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 2223 מיום 27/5/1976.

התכנית מבטלת הסעיף בתכנית ח/2/1 המאפשר חיבור מרתף לחנויות. במקומו מותירה התכנית הסעיף המאפשר מרתף לצרכי מקלט, מחסן, ח.הסקה וח.כביסה. גובה המרתף 2.2 מ'.

8.5 **תכנית ח/4/1** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 2829 מיום 24/6/1982 ובעיתונות ביום 8/7/1982.

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

שטח הגג יחולק כדלקמן: שטח של 30% לפחות משטחו הכללי של הגג יהיה מיועד לשירותים משותפים של כל דיירי הבית. יתרת השטח של הגג תחולק במספר היציאות לגג ויוצמד לדירות הקומה העליונה של הבית.

שטח חדר המדרגות עד 12 מ"ר יכלל באחוזי הבניה של המגרש. (ס' 12(5)(ג)).

8.6 **תכנית ח/4/1/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 שלא יעלה על 4 מ"ר) לכל דירה עליונה. גובה המבנה לא יעלה על 2.5 מ'.

בניית חדרי היציאה לגג תותר על גג הדירות העליונות בשטח הגג הצמוד לאותה דירה בתנאי שלמבקש זכות בלעדית לשימוש בשטח הגג שמעל דירתו כרשום בספרי האחוזה.

על קומה חלקית שהיא פחות מ- 95% מקומה טיפוסית – לא תותר יציאה לגג.

סה"כ השטח המבונה, כולל מתקנים נוספים על הגג לא יעלה על 40% משטח הגג.

השטח הכולל של הרכוש המשותף לא יקטן מ- 30% משטח הגג כולו (כולל גגות, חדרי יציאה לגג וגגות חדרים נוספים על הגג).

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

לא יותרו חדרי יציאה לגג בבניינים צמודי קרקע, קומה אחת, קוטג'ים בעלי גג שטוח הווה אומר אזורי א', א/1, א/2, א/3 והמיוחדים.

8.7 **תכנית ח/8/1** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 3683 מיום 30/7/1989 ובעיתונות ביום 21/9/1989.

מוסיף זכויות לבניה למחסנים בקומת המרתף, כמספר הדירות בבניין, 6 מ"ר למחסן, גובה המרתף 2.2 מ'. התכנית מאפשרת בניית פרגולות בשטח 10 מ"ר בדירות גג (בניה חלקית – פנטהאוז) בתנאים.

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

התכנית מאפשרת בניית פרגולה בצמוד לחדרי יציאה לגג על גגות מבני מגורים.
שטח הפרגולה יהיה 1/3 משטח הגג הפנוי ולא יעלה על 23 מ"ר.

8.9 **תכנית ח/15/1** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 4644 מיום 17/5/1998.

מאפשר בניית עד 2 קומות מרתף. השימוש בקומת המרתף העליונה - לשטחי שירות, כולל אחסנה של 10 מ"ר ליח"ד, בשטח שלא יעלה על 90% משטח המגרש ובגובה 3.5 מ'.

במסחר ניתן יהיה לבנות מרתף אחסנה במתווה היחידה המסחרית מעליה.

8.10 **תכנית ח/23/1** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 5824 מיום 26/6/2008.

מאפשר הגדלת שטח חדר היציאה לגג עד לשטח מותר כולל של 40 מ"ר ליח"ד. גובה המבנה 2.7 מ'.

חדר היציאה לגג יבנה בשטח הגג הצמוד לדירה בקומה העליונה, כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בגג המשותף, ע"פ הסכמה של בעלי הזכויות בגג, כקבוע בחוק, וירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה שאליה יצורף.

התכנית אפשרה אף הקמת פרגולות: בדירות ששטחן עד 120 מ"ר סה"כ שטח הפרגולה עד 1/3 משטח הגג הפנוי או 30 מ"ר, הקטן מביניהם.

בדירות ששטחן מעל 120 מ"ר כנ"ל אך עד 40 מ"ר, הקטן מביניהם.

בדירות מדורגות, כנ"ל אך עד 20 מ"ר, הקטן מביניהם.

9. <u>עיקרי ההסכמות והמחלוקות</u>

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

נושא	עמדת שמאי המבקש	עמדת שמאית המשיבה
שטח רלבנטי	תכנית ח/124 מסמנת שטחים לצורך הפקעה לצרכי ציבור. נרשמה הערה בענין הפקעה לפי ס' 5 ו- 7. בפועל לא מסומנת הפקעה.	לא קיימת הפקעה.

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

השבחה כתוצאה מאישור תכנית ח/1/4 (23/7/1982)		
מהות ההשבחה	תוספת חדר יציאה לגג בשטח 12 מ"ר, בקיזוז 4 מ"ר מדרגות ו 30% לטובת שטחים משותפים.	תוספת חדר יציאה לגג. אין לקזז שטח המדרגות. מדובר בבניה חדשה. אין לקזז שטח של 30% וככל שמקזזים שטח זה משטח הגג יש להוסיפם בתיקון 4/ד' או 23 בו נקבע כי המתקנים ימוקמו בגג העליון (מפנה להחלטת נזרי 7169/102).
מקדמי שווי	מקדם חדר גג: 1.2 מקדם מרפסת גג: 0.2 מקדם דחיה 5 ש' 5% (לא הובא בחשבון בתחשיב).	מקדם חדר גג: 1 מקדם מרפסת גג: 0.25 אין דחיה. הבית הקיים אינו תורם לשווי.
ערכי שווי	160 $/מר"א בהתחשב במיקום ברחוב סואן ובמגורים מעל מסחר.	230 $/מר"א
תחשיב ההשבחה	(12-4)*1.2+70.6*0.2 = 23.72 23.72 מר"א*160 $*0.025 = 94.88 ₪ **היטל השבחה 47.44 ₪**	12+(0.25*106)*230 $*0.025 = 220 ₪ **היטל השבחה 110 ₪**
השבחה כתוצאה מאישור תכנית ח/1/4/ד (30/7/1986)		
מהות ההשבחה	הגדלת חדר היציאה לגג ב- 11 מ"ר	הגדלת חדר יציאה לגג
מקדמי שווי	מקדם חדר יציאה בגג (בהתחשב בהפסד שטח מרפסת): 1	מקדם חדר יציאה לגג: 1 מקדם למרפסת גג: 0.25
ערכי שווי	160 $/מר"א בהתחשב במיקום ברחוב סואן ובמגורים מעל מסחר.	210 $/מר"א
תחשיב ההשבחה	11*160 $*1.49 $/₪ = 2,622 ₪ **היטל השבחה 1,311 ₪**	(11-(0.25*11))*210 $*1.49 = 2,580 ₪ **היטל השבחה 1,290 ₪**
השבחה כתוצאה מאישור תכנית ח/1/8 (6/10/1989)		
מהות ההשבחה	אין השבחה כי בניית מחסן בקומת מרתף הותרה כבר קודם. (ח/1, ח/210, ח/124)	תוספת שטח למחסנים דירתיים במרתף – 18 מ"ר ל- 3 יח"ד. במצב קודם ח/210 המתירה 10 מ"ר מחסן משותף. תכנית ח/1 לא חלה.
מקדמי שווי		מקדם מחסן: 0.4 חדש, 0.1 קודם.
ערכי שווי		300 $/מר"א
תחשיב ההשבחה	**אין השבחה**	מצב חדש: 18*0.4 = 7.2 מר"א מצב קודם: 10*0.1 = 1 מר"א ההשבחה במר"א = 6.2 מר"א 6.2 מר"א*300 $*2 $/₪ = 3,720 ₪ **היטל השבחה 1,860 ₪**
השבחה כתוצאה מאישור תכנית ח/10/1/א (28/10/1994)		
מהות ההשבחה	תוספת פרגולה אינה משביחה בהיותה העדפה ספציפית. **לחילופין** - תוספת 23 מ"ר פרגולה לחדר יציאה לגג	תוספת 23 מ"ר פרגולה לחדר יציאה לגג.

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

מקדמי שווי	מקדם פרגולה 0.025	מקדם פרגולה:	0.1
ערכי שווי	450 $/מר"א	500 $/מר"א	
תחשיב ההשבחה	23*0.025*450 $*3.009 ₪/$ = 866 ₪ **היטל השבחה 433 ₪**	23*500 $*0.1*3 $/₪ = 3,450 ₪ **היטל השבחה**	**1,725 ₪**
השבחה כתוצאה מאישור תכנית ח/15/1 (1/6/1998)			
מהות ההשבחה	תוספת שטחי אחסנה במרתף.		
מקדמי שווי	מקדם מחסן (מסחר ומגורים) 0.4	מקדם מסחר מקדם מחסן מקדם מחסן בגובה 3.5 מ' מקדם מחסן בגובה 2.2 מ'	2 0.4 1 0.85
ערכי שווי	600 $ למר"א	600 $ למר"א	
תחשיב ההשבחה	מחסן למגורים: 4*3 מ"ר*0.4 = 4.8 מר"א מחסן מסחרי (קומת מרתף אחת): 88 מ"ר*0.4 = 35.2 מר"א סה"כ מר"א למגורים ומסחר 40 40*600 $*2 $/₪ = 48,000 ₪ **היטל השבחה 24,000 ₪**	מחסן למגורים: 3*10 מ"ר-3*6 מ"ר*0.85 = 14.7 14.7*0.4 = 5.88 מר"א מחסן מסחרי: 118 מ"ר*מקדם 2*0.4 = 94.4 מר"א סה"כ מר"א 100 100*600 $*2 $/₪ = [2] 120,000 ₪ **היטל השבחה**	**60,000 ₪**
השבחה כתוצאה מאישור תכנית ח/23/1 (11/7/2008)			
מהות ההשבחה	הגדלת חדרי יציאה לגג ב- 17 מ"ר	הגדלת חדרי יציאה לגג ב- 17 מ"ר	
מקדמי שווי	מקדם מרפסת גג 0.25	מקדם מרפסת גג 0.25	
ערכי שווי	3,000 ₪	3,300 ₪/מר"מ חדר גג.	
תחשיב ההשבחה	17 מ"ר-17*0.25 = 12.75 מר"א 12.75 מר"א*3,000 ₪ = 38,250 ₪ **היטל השבחה 19,125 ₪**	17מ"ר-17*0.25 = 12.75 מר"א 12.75 מר"א*3,300 ₪ = 42,075 ₪ **היטל השבחה**	**21,038 ₪**

10. <u>הכרעה, גורמים ושיקולים</u>

10.1 <u>שטח רלבנטי</u>

שמאי המבקש מפנה להערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7 מיום 26/4/1976, אך מציין כי בפועל מעיון בתכנית שבנדון לא מסומנת הפקעה בחלקה דנן.

שמאי המשיבה טען כי כפי שנמסר לו ממחלקת התכנון בעיריית חולון, דף המידע כולל המידע המלא בנוגע להפקעות החלות על החלקה ובאם לא מצויינת הפקעה על פי דף המידע משמע שלא קיימת הפקעה.

הכרעה

בהתאם לתשריט התכנית לא מסומנת הפקעה בחלקה הנדונה. אף בי.פ. 2212 מיום

[2] בדיון הפניתי תשומת לב הצדדים לטעותם בשער ה- $.

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

11/4/1976 בהודעה על פי סעיפים 5 ו- 7 לא מפורטת החלקה הנדונה. אף דף המידע שהופק מאתר העירייה באינטרנט לא מפרט הפקעה זו. לא ברור על בסיס מה נרשמה ההערה, אך במצב דברים זה יש להביא בחשבון השטח הרשום כשטח חלקה לחישוב הזכויות.

10.2 **<u>השבחה כתוצאה מאישור תכנית ח/4/1</u>** (23/7/1982)

שמאי המשיבה חישב ההשבחה בגין הזכות לחדר יציאה אחד לגג בשטח 12 מ"ר ומרפסת גג בשטח 106 מ"ר. לטענתו אין לקזז שטח המדרגות משטח של 12 מ"ר ואין לקזז שטח של 30% לצורך שטחים משותפים. מקדם חדר על הגג מוערך ב- 1 ומקדם מרפסת הגג ב- 0.25. לטענתו אין להביא בחשבון דחיה שכן המבנה הקיים אינו תורם לשווי גם המועד הקובע. שווי קרקע למר"מ מוערך ב- 230$.

שמאי המבקש מתייחס לחדר יציאה אחד לגג בשטח 12 מ"ר ומרפסת גג בשטח 70.6 מ"ר. משטח חדר היציאה לגג מפחית שמאי המבקש 4 מ"ר שטח המדרגות. שטח המרפסת שהובא בחשבון משקף הפחתה של 30% לטובת שטחים משותפים. מקדם חדר על הגג מוערך ב- 1.2 ומקדם מרפסת גג ב- 0.2. בנוסף טוען שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון דחיה של 5 שנים אך לא מביא דחיה זו בחשבון בתחשיב. שווי קרקע למר"מ מוערך, לנוכח המיקום והיות הבינוי מעל קומת מסחר, ב- 160 $.

הכרעה

- שטח חדר היציאה לגג הינו 12 מ"ר. ככל שנתוני ההשוואה עליהם מתבסס התחשיב משקפים שטח ברוטו[3], אין להביא בחשבון ניכוי שטח חדר מדרגות ואין להפחית שטח המדרגות הפנימיות המגולמות בשווי.
- בחישוב שטח מרפסת הגג יש להביא בחשבון כי 30% משטח הגג יוקצו לשירותים משותפים.
- אין להביא בחשבון דחיה כלשהי שכן הניצול המיטבי במועד הקובע הינו הריסת המבנה החד קומתי וניצול הזכויות בהתאם לתכנית ח/124.
- ערכי שווי - בהעדר עסקות אסתמך על נתונים מ'מקרקעין וערכם' יולי 1982. שווי קרקע לחדר בבניה רוויה בחולון מוערך באזור טוב ב- 170 ₪ ובאזור בינוני ב- 100 ₪. בהביאי בחשבון מיקום הנכס ברחוב דב הוז שהינו רחוב סואן ומעל קומת מסחר, מוערך שווי קרקע לחדר ב- 122 ₪ ושווי קרקע למר"מ ב- 4.86 ₪.
- מקדם חדר היציאה לגג מוערך ב- 1 לנוכח מגבלת הגובה ואיסור פתחים למעט דלת יציאה לגג. מקדם מרפסת הגג מוערך ב- 0.2.

תחשיב ההשבחה:

	שטח במ"ר	אקו'	מר"א
תוספת חדר גג	12	1	12
מרפסת גג	79.3	0.2	15.9
סה"כ מר"א			27.9
שווי מר"א			4.86 ₪
השבחה			135.38 ₪
היטל השבחה			**67.69 ₪**

[3] או ניתוחם נעשה על בסיס שטח ברוטו

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

10.3 **<u>השבחה כתוצאה מאישור תיקון מס' 4/ד לתכנית ח/1</u>** (30/7/1986)

שמאי המשיבה מחשב ההשבחה בגין הגדלת שטח חדר היציאה לגג (1) בקיזוז הפסד שטח מרפסת גג (0.25) ומעריך שווי קרקע למר"מ ב- 210 $.

שמאי המבקש אינו חולק על מהות ההשבחה. מביא בחשבון מקדם חדר יציאה לגג 1 בהתחשב בקיזוז שטח מרפסת הגג. שווי קרקע למר"מ מוערך על ידו ב- 160 $ בהתחשב במאפייני המיקום.

הכרעה

ההשבחה מתמקדת בזכות לתוספת 11 מ"ר לחדר היציאה לגג. בנוסף, במצב חדש יובא בחשבון כי הוראות התכנית מאפשרות הקצאת השטח המשותף במפלס גג חדר היציאה לגג (מעל חדר המדרגות, מגדל המעלית וחדר היציאה לגג) ושטח מרפסת הגג גדל.

שווי קרקע למר"מ מוערך על בסיס הנתונים מ'מקרקעין וערכם' דצמבר 1985, כממוצע בין אזור טוב לאזור בינוני תוך הבאה בחשבון של מאפייני מיקום הנכס הנדון (0.9). שווי קרקע לחדר בבניה רוויה בחולון מוערך באזור טוב ב- 5,500 $ (220 $/מר"מ) ובאזור בינוני ב- 4,000 $ (160 $/מר"מ). שווי קרקע למר"מ מוערך במיקום הנדון ומעל מסחר ב- 171 $/מר"מ = 255 ₪.

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם	שטח	אקו'	סה"כ
ח. גג	12.0	1.0	12.0
מרפסת	79.3	0.2	15.9
שטח לרכוש משותף	39.1		
סה"כ	130.4		27.9
מצב חדש			
חדר גג	23.0	1.0	23.0
מרפסת	107.4	0.2	21.5
סה"כ	130.4		44.5
השבחה במ"ר אקו'			16.6
שווי מר"א			255 ₪
ההשבחה			4,243 ₪
היטל ההשבחה			**2,121 ₪**

10.4 **<u>השבחה כתוצאה מאישור תיקון 8 לתכנית ח/1</u>** (6/10/1989)

שמאי המשיבה טוען כי התכנית מאפשרת תוספת שטח למחסנים דירתיים במרתף – 18 מ"ר ל- 3 יח"ד (מקדם 0.4) בהשוואה למצב הקודם בו התירה תכנית ח/210 10 מ"ר מחסן משותף (מקדם 0.1). לטענתו תכנית ח/1 לא חלה על הנכס הנדון. שווי קרקע למר"א מוערך ב- 300 $.

שמאי המבקש טוען כי בניית מחסן בקומת מרתף הותרה במצב קודם בהתאם לסעיף 57 לתכנית ח/1, ח/210, ח/124.

הכרעה

במצב הקודם ניתן היה להקים מרתף. בתכנית ח/2/1 (תיקון 2 לתכנית ח/1) מפורט כי ניתן להקים מרתף אשר יכלול אף מחסן בשטח 10 מ"ר. באזור עם חזית חנויות ניתן היה להקים מרתף מתחת לחנויות אשר יחובר לחנויות בשטח של עד 50% משטח קומה רגילה. עם זאת לא מפורט בתכניות במצב קודם כי תותר הקמת מחסנים דירתיים ותוספת זו הינה תוספת משביחה.

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

שווי קרקע למר"א הנטען ע"י שמאי המשיבה – 300 $ - נבדק לנוכח המחירים המפורסמים ב'מקרקעין וערכם' ומקובל עלי לנוכח מיקום הנכס ברחוב סואן יחסית ומעל קומת מסחר[4].

תחשיב ההשבחה:

	שטח	מקדם	סה"כ
מצב חדש - מחסנים דירתיים	18	0.3	5.4
מצב קודם - מחסן משותף	10	0.15	1.5
השבחה במר"א			3.9
שווי קרקע למ"ר אקו'			$ 300
שער $			2.0055
ההשבחה			₪ 2,346
היטל ההשבחה			**₪ 1,173**

10.5 **<u>השבחה כתוצאה מאישור תיקון מס' 10/א לתכנית ח/1</u>** (28/10/1994)

שמאי המשיבה מחשב השבחה בהתייחס לתוספת 23 מ"ר פרגולה, מעריך מקדם שווי פרגולה ב- 0.1 ושווי קרקע למר"מ ב- 500 $.

שמאי המבקש טוען כי פרגולה היא העדפה ספציפית שאינה משביחה. לחילופין מעריך מקדם השווי ב- 0.025 ושווי קרקע למר"מ ב- 450 $.

הכרעה

פרגולה הינו אלמנט הצללה המשפר את רווחת השימוש במרפסת הגג ולפיכך משביח.

באשר לשווי קרקע למר"א, כמפורט בשומת המשיבה, נערכו שומות מכריעות באזור בהן מפורט בסיס נתונים ובהם הוערך השווי בגבולות 500 $ - 600 $. בהתאמה למיקום הנדון ולבינוי מעל מסחר מוערך שווי קרקע למר"א ב- 475 $.

מקדם שווי הפרגולה מוערך ב- 0.1.

תחשיב ההשבחה:

שטח הפרגולה	23.00
מקדם תוספת שווי למרפסת הגג	0.10
שווי קרקע למר"א	$ 475
שער $	₪ 3.009
השבחה	₪ 3,287
היטל השבחה	**₪ 1,644**

10.6 **<u>השבחה כתוצאה מאישור תיקון מס' 15 לתכנית ח/1</u>** (1/6/1998)

אין מחלוקת כי התכנית מרחיבה שטחי האחסנה במרתף.

שמאי המשיבה מעריך מקדם מחסן במרתף 0.4, מקדם מסחר 2, מקדם מחסן בגובה 2.2 מ' 0.85 (ביחס למחסן בגובה 3.5 מ').

שטח הרחבת המחסן המסחרי – 118 מ"ר.

[4] מקרקעין וערכם יוני 1988, שווי קרקע לחדר באזורים מעולים 9,000 $ - 11,000 $ ובאזורים בינוניים 6,000 $ - 8,000 $. השווי אף לא נסתר ע"י שמאי המבקש.

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

שווי קרקע למר"א מוערך ב- 600 $. בטעות הובא בחשבון שער $ שגוי.

שמאי המבקש מעריך מחסן מסחרי ומחסן למגורים במקדם 0.4, מביא בחשבון שטח הרחבת מרתף של 88 מ"ר, ובטעות מביא בחשבון שער $ שגוי.

הכרעה

בהתאם לתיקון 2 לתכנית 1/ח (2/1/ח), באזור חזית חנויות יורשו מרתפים מתחת לחנויות ויחוברו עם חדרי מדרגות פנימיים או מעלית בין החנות והמרתף. המרתף ישמש לאחסנת סחורות של החנות. שטח המרתפים לא יעלה על 50% משטח קומה רגילה.

מכאן, ניתן במצב קודם לבנות מרתף בשטח של 59 מ"ר (לא כולל מדרגות/מעברים) מתוכם מחסנים דירתיים בשטח של 18 מ"ר. השימוש ביתרת השטח - אחסנה לחנויות.

במצב חדש ניתן לבנות אחסנה מסחרית במתווה היחידות המסחריות שמעל – כ- 88 מ"ר.

מקדם מחסן במצב קודם (גובה 2.2 מ') 0.3, ובמצב חדש (גובה 3.5 מ') 0.4.

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם	שטח	מקדם מחסן	מקדם יעוד	סה"כ
שטח מרתף	59			
מחסנים דירתיים	18	0.30	1	5.4
אחסנה מסחרית	41	0.30	2	24.7
סה"כ מר"א				30.1
מצב חדש				
מחסנים דירתיים	30	0.4	1	12
מחסן מסחרי	88	0.4	2	70.72
סה"כ מר"א				82.7
השבחה במר"א				52.6
שווי קרקע למר"א				$ 600
ההשבחה				$ 31,561
השבחה ב ₪			3.648	₪ 115,135
היטל השבחה				**₪ 57,568**

10.7 **<u>השבחה כתוצאה מאישור תיקון מס' 23 לתכנית 1/ח</u>** (11/7/2008)

שמאי המשיבה מחשב ההשבחה בגין הגדלת חדר היציאה לגג ב- 17 מ"ר. שווי קרקע למר"מ מוערך ב- 3,300 ₪. בדיון טען כי יש להביא בחשבון שטח מרפסת גג אף מעל ממ"ד.

שמאי המבקש חולק על ערכי השווי ומעריך שווי קרקע למר"מ ב- 3,000 ₪.

הכרעה

שווי קרקע למר"מ הנטען ע"י שמאי המבקש מקובל עלי, לנוכח מיקום הנכס ומאפייניו[5].

מרפסת גג מעל ממ"ד קיימת בשני המצבים התכנוניים לפיכך אין הבאה זו בחשבון משנה ההשבחה.

מקובל עלי תחשיבו של שמאי המבקש. היטל ההשבחה: 19,125 ₪.

[5] ראה אף שומתי המכרעת בגוו"ח 7163/204 בה מפורט בסיס הנתונים.

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

11. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל,

הגעתי לכלל דעה כי **היטל השבחה** במקרקעין כתוצאה מאישור התכניות השונות הינו:

תכנית	תאריך קובע	היטל השבחה
תיקון 4 לח/1	23/7/1982	₪ 67.69
תיקון 4/ד' לח/1	30/7/1986	₪ 2,121
תיקון 8 לח/1	6/10/1989	₪ 1,173
תיקון 10/א' לח/1	28/10/1994	₪ 1,644
תיקון 15 לח/1	1/6/1998	₪ 57,568
תיקון 23 לח/1	11/7/2008	₪ 19,125

ובאתי על החתום



דורית פריאל
שמאית מכריעה

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