תאריך: **23.05.2012**
מספר תיק: **14321**

# חוות דעת שמאי מכריע לעניין :
# היטל השבחה
# גוש 7162 חלקה 116
# שד' דב הוז 48,
# חולון

**משרד : קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")**
**מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250**
**טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797**
**דוא"ל: dmmsns@gmail.com**

לכבוד:
ג.א.ר.א.ת. אינטרנשיונל בע"מ
ע"י מר מאיר לייטנר, שמאי מקרקעין
שמאי הבעלים (המבקשת)
<u>דוא"ל</u>

הועדה המקומית לתו"ב חולון
ע"י גב' רחל פרנקו, שמאית מקרקעין
שמאית הועדה המקומית (המשיבה)
<u>בדוא"ל</u>

ג.א.נ.,

## <u>שומה מכרעת להיטל השבחה</u>
## <u>גוש 7162 חלקה 116,</u>
## <u>שד' דב הוז 48, חולון</u>

בהתאסלהוראותסעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מכריע לענין ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון עקב מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה הכוללת הקלות.

הוצגו בפני שומות הצדדים:

חוות דעתה של גב'רחל פרנקו, שמאית מקרקעין מטעם הועדה המקומית לתכנון ולבניהחולון מיום 25.10.2011(להלן: שמאית הועדה").

חוות דעתו של מרמאיר לייטנר, שמאי מקרקעין מטעם בעלי הזכויות במקרקעין מיום 26.12.2011 (להלן: "שמאי המבקשת").

**<u>להלן המסמכים שהוצגו ע"י הצדדים</u>**

- דרישת תשלום היטל השבחה של הועדה המקומית מיום 01.11.2011.
- פלט מידע מפנקס הזכויות, לשכת רישום המקרקעין חולון.
- העתק משומת השבחה של הועדה המקומית.
- העתק חוזי הרכישה של הנכס הנדון, מתאריך 25.5.2009,18.5.2009.
- העתק שומת השבחה של הועדה המקומית לנכס הנדון שנערכה במימוש המכר, מיום 30.7.09.
- פרוטוקול הועדה המקומית לענין הבקשה להיתר בנכס הנדון.
- העתק מהיתר הבניה ומתכנית ההיתר של הנכס הנדון.
- מסמך תגובה של שמאית הועדה

**משרד : קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")**
**מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250**
**טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797**
**דוא"ל: dmmsns@gmail.com**

בתאריך 11.03.2012 נערךדיון בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים והח"מ.

שמאי הצדדיסקיבלו הזדמנות נאותה בעת הישיבה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות התומכות בטיעוניהם ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

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

לצורך מתן חוות הדעת ביקרתי בנכס ובסביבתובתאריך 03.05.2012.

להלן חוות דעתי:

1. **<u>מטרת ההערכה</u>**
   הכרעה במחלוקת בין הועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון (להלן: "המשיבה") לבין בעלי הזכויות בנכס (להלן: "המבקשים") לענין גובה ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון, עקב אישור הבקשה להיתר בניה הכוללת הקלות.

2. **<u>תאריך ביקור בנכס</u>**
   ביקרתי בנכס ובסביבתו בתאריך03.05.2012 יחד עם השמאית יפית בנג'ו (אלחדד) ממשרדי.

3. **<u>המועדהקובע להערכה</u>**
   מועד אישורן של הקלות הבניה ע"י הועדה המקומית -16.03.2010.

**משרד : קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")**
**מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250**
**טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797**
**דוא"ל: dmmsns@gmail.com**

4. **<u>פרטי הנכס</u>**

| | |
|---|---|
| מהות הנכס: | חלקה בשלבי בניה |
| גוש: | 7162 |
| חלקה: | 116 |
| שטח חלקה רשום: | 450 מ"ר |
| הזכויות בנכס: | בעלות פרטית |
| כתובת הנכס: | שד' דב הוז 48 , חולון |

5. **<u>תאור הסביבה והנכס</u>**

5.1 הנכס הנדון מהווה חלקה 116 בגוש 7162 בשטח רשום של 450 מ"ר המצויה מעברן הצפוני של שד'דב הוז, בסמוך למפגש עם רחוב המעפילים (אילת), בעיר חולון.
שד'דב הוזמהווים ציר תנועה מרכזי עם אי תנועה, המסתעפים מרחוב סוקולוב (כיכר סטרומה) מערבה עד מחלף דב הוז/כביש איילון.

5.2 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב, תשתיות חשמל, מים, ביוב וכיוב'.

5.3 החלקה בעלת צורה דמויית מלבן עם חזית מזרחית באורך כ-15 מ' הפונהלרחוב דב הוז ועומק של כ-30 מ'.

5.4 סביבת הנכס מהווה צפון מערב העיר חולון, המאופיינת בעיקר בבניה רוויה של בניינים וותיקים בני 3-4 קומות מעל קומה מסחרית.

5.5 מהביקור בנכס עולה כי המגרש מגודר איסכורית ומתבצעות בו עבודות בניה של הקמת בנין מגורים בן 5 קומות מעל קומה מסחרית, הנבנה בקיר משותף עם הבנין ממזרח. הבניה מצויה בשלב של הקמת שלד.

גבולות הנכס:
ממזרח – בנין מגורים ותיק בן 3 קומות מעל קומה מסחרית.
ממערב – בנין מגורים ותיק בן 3 קומות מעל קומה מסחרית.
מדרום – רחוב דב הוז שמעברו בניינים דומים.

**משרד : קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")**
**מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250**
**טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797**
**דוא"ל: dmmsns@gmail.com**

6. **<u>מצב תכנוני</u>**

להלן פירוט התכניות החלות על הנכס הנדון:

**<u>מצב קודם</u>**

**6.1** **בהתאם לתיקון מס' 2 לתכנית ח-1**, שפורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 1252מיום 06.01.1966, החלקה מסווגת ביעוד אזור מגורים ד' עם חזית מסחרית. הוראות הבניה הינן כדלקמן:

- שטח מגרש מינימלי: 500 מ"ר (או לפי המצב הקיים)
- אחוזי בניה: 33% לקומה
- מס' קומות: 4 קומות מגורים מעל קומת חנויות

- הותרה בניית מרפסות בשטח שלא יעלה על 30% משטח הבניה המותר לקומה. הותר להבליט מרפסות עד 1.2 מ' לחזית ועד 1.0 מ' לעורף. חל איסור על הבלטת מרפסות לצדדים
- קוי בניין לצד הינם 3 מ', לעורף ולחזית 5 מ'.

**6.2** **בהתאם לתיקון מס' 4 לתכנית ח-1**,שפורסם למתן תוקף ב-י.פ.2829מיום 24.6.1982, נקבע כי תותר הקמת מבנה מעל כל יציאה לגג בתנאי ששטחו של המבנה לא יעלה על 12 מ"ר ברוטו וגובהו החיצוני מעל מפלס הגג כולל התקרה לא יעלה על 2.40 מ'.

**6.3** **בהתאם לתיקון מס' 4 ד' לתכנית ח-1**, שפורסם למתן תוקף ב-י.פ. 3358מיום 15.7.1986,נקבעו הוראות לבניה על גגות בתי המגורים, לרבות בתי מגורים שקומת הקרקע שלהם אינה משמשת למגורים.
עפ"י הוראות התכנית, הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בנית חדרי יציאה לגג מתוך דירות עליונות בשטח מרבי שלא יעלה על 23 מ"ר ברוטו לכל דירה עליונה.על קומה חלקית הפחותה מקומה טיפוסית לא תותר יציאה לגג.

**משרד : קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")**
**מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250**
**טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797**
**דוא"ל: dmmsns@gmail.com**

**6.4** **בהתאם לתיקון מס' 8 לתכנית ח-1**, שפורסם למתן תוקף ב-י.פ. 3683 מיום 30.7.1989, עיקרי מטרותיו מפורטים כלהלן:

**א.** לאפשר בניית מרתפים בבתים באזורי מגורים.
ניתן לבנות בקומת המרתף בנוסף למקלט או חנייה תת קרקעית, מחסנים בשטח של 6 מ"ר לכל דירה או מחסן משותף ששטחו מהווה מכפלת מס' הדירות ב- 6 מ"ר לדירה. גובה המרתף עד 2.2 מ'.

**ב.** לאפשר בניית פרגולות באזורי מגורים א' ובדירות גג בשטח של עד 10 מ"ר. בהמשך התכנית נקבעו תנאים לבניית הפרגולה.

**ג.** להתיר לועדה המקומית לאשר בהקלה הגדלת אחוזי הבניה ב- 5% עבור התקנת מעלית בבניינים בני 3 -4 קומות.

**6.5** **בהתאם לתיקון מס' 10 א' לתכנית ח-1**, שפורסם למתן תוקף ב-י.פ. 4252מיום 17.5.1998, תותר הקמת פרגולות בצמוד לחדרי היציאה לגג בשטח של עד 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לדירה שעליה בנוי חדר היציאה לגג ולא יותר מ- 23 מ"ר.

**6.6** **בהתאם לתיקון מס' 15 לתכנית ח-1**, אשר פורסם למתן תוקף ב-י.פ. 4644מיום 17.5.1998,נקבעו ההוראות הבאות:

- תותר הקמת מרתף בתכסית של 90% משטח המגרש בקו בניין אפס.
- בבתים משותפים ניתן לבנות בקומות המרתף שטחים לאחסנה ששטחם לא יעלה על 10 מ"ר ליח"ד.

מספר קומות מרתף בכל היעודים 2 קומות (למעט בבתים צמודי קרקע).

**6.7** **בהתאם לתיקון 23 לתכנית ח-1**, אשר פורסם למתן תוקף ב-י.פ. 5824 מיום 26.6.2008, נקבע לעדכן את הוראות תכנית המתאר ח-1 על תיקוניה.
בהתאם להוראות התיקון,אושרה הגדלת השטח המותר לחדר על הגג עד 40 מ"ר ליח"ד. גובה היציאה לגג עד 2.7 מ', קוי הבניין צומצמו ל- 2 מ' קו קדמי, צדדי ואחורי 1.4 מ'.
לא תותר בניית חדרי יציאה לגג בבניינים בהם תכסית הקומה העליונה קטנה מ- 85% משטח הקומה שמתחתיה.

כ"כ נקבע כי שטח הפרגולה המותר הינו:
בדירות עד 120 מ"ר -עד 1/3 משטח הגג הפנוי או 30 מ"ר לפי הקטן;
בדירות מעל 120 מ"ר - עד 1/3 משטח הגג הפנוי או 40 מ"ר לפי הקטן;
בדירות מדורגות - עד 1/3 או 20 מ"ר, לפי הקטן מביניהם.

**מצב חדש**

**6.8 תיק בניין - רישוי**

בהתאם להחלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון, ישיבה מספר 2011014 מיום 15.11.2011, בקשה להיתר מס' 20110842 בדבר חידוש החלטת ועדה הכוללת:

- הריסת מבנה קיים והקמת מבנה מגורים בן 5 קומות מעל קומה מסחרית הכוללת 9 יח"ד + 9 ממ"דים.
- מתן ההקלות הבאות:

**א.** תוספת של 6% משטח החלקה עבור שיפור תכנון.
**ב.** תוספת של 5% משטח החלקה עבור תוספת מעלית
**ג.** תוספת של 5% משטח החלקה עבור תוספת שתי קומות.
**ד.** תוספת 2 קומות ובניית 5 קומות במקום 3 קומות.
**ה.** קו בנין 3 מ' למרפסות פתוחות בלבד בחזית.
**ו.** קו בנין צדדי 2.7 מ' במקום 3 מ'.
**ז.** הגבהת קומה 5 ביחידת הפנטהאוז עד 3.4 מ' במקום 3 מ'.
**ח.** הקטנת שטח היחידות עבור 4 יח"ד מסה"כ 9 יח"ד, עד 66.5 מ"ר במום 72 מ"ר.
**ט.** הבלטת הממ"ד בק"ד בקו בנין 3 מ' במקום 4 מ'.
**י.** הבלטת מרפסת פתוחה לקו בנין צידי בק"ה עד 4.5 מ' במקום 5 מ'.
**יא.** הבלטת ממ"ד בק"ה לקו בנין צידי 3 מ' במקום 5 מ'.
**יב.** הבלטת קיר אטום של ח' מדרגות עד 3.95 מ' במקום 5 מ'.
**יג.** הבלטת מרפסת פתוחה לקו בניין צידי בק"ה עד 4.5 מ' במקום 5 מ'.
**יד.** בניית 9 יח"ד במקום 8.1.
**טו.** הקמת בנין בקו צידי "0" לצורך חיבור למבנה גובל הקיים בקו בנין "0" ובהתאמה אליו.

# מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בהתאם לתכנית הבקשה להיתר, להלן שטחי הבניה המאושרים:

| הקומה | שטח מוצע עיקרי מגורים מ"ר | שטח מוצע עיקרי מסחר מ"ר | סה"כ עיקרי מ"ר | שטח ממ"ד (מ"ר) | סה"כ שטחי שירות כולל ממ"ד (מ"ר) | סה"כ עיקרי ושירות (מ"ר) | משטחים לא מקורים/ מרפסות מ"ר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| מרתף | | | | | 15.49 | 15.49 | |
| קרקע | | 105.80 | 105.80 | | 50.70 | 156.50 | |
| א' | 133.88 | | 133.88 | 24.70 | 33.78 | 167.66 | 23.76 |
| ב' | 133.88 | | 133.88 | 24.70 | 33.78 | 167.66 | 23.76 |
| ג' | 133.88 | | 133.88 | 24.70 | 33.78 | 167.66 | 23.76 |
| ד' | 133.88 | | 133.88 | 24.70 | 33.78 | 167.66 | 23.76 |
| ה' | 115.13 | | 115.13 | 12.13 | 15.94 | 135.61 | 47.44 |
| גג טכני | | | | | 15.94 | | |
| **סה"כ** | **650.65** | **105.80** | **756.45** | **110.93** | **237.73** | **994.18** | **142.48** |


**משרד : קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")**
**מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250**
**טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797**
**דוא"ל: dmmsns@gmail.com**

## 7 הזכויות בנכס

### נסח רישום

הוצג בפני נסח רישום מקרקעין, העתקרישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעיןחולון' מתאריך 3.08.2009 ממנו עולה כדלקמן:

| | | |
|---|---|---|
| **גוש** | 7162 | |
| **חלקה** | 116 | |
| **שטח רשום** | 450 מ״ר | |
| **בעלות** | ר.ש.ק. חברה לבניה | 1/2 |
| | קצאל רחל | 1/6 |
| | סידס רות | 1/6 |
| | קליין פרידה | 1/6 |
| **הערות** | 26.5.09 – הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת **ג.א.ר.ת. אינטרנשיונל בע״מ** על הבעלות של קצאל רחל, סידס רות, קליין פרידה<br><br>26.5.09 – הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת **ג.א.ר.ת. אינטרנשיונל בע״מ** על הבעלות של ר.ש.ק. חברה לבנין בע״מ | |

**משרד : קיבוץ עין השופט (בנין ״MAG״)**
**מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250**
**טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797**
**דוא״ל: dmmsns@gmail.com**

8. **שומות הצדדים**

הוצגו בפני שומות הצדדים, שעיקרן מובא להלן:

8.1 **שומת הועדה המקומית (המשיבה)**

**גב'רחל פרנקו**, שמאיתמקרקעין מטעם הועדה המקומית העריכה את ההשבחה שחלה בשווי הנכס בגין ההקלות, כדלקמן:

שווי קרקע למ"ר מבונה למועד ההקלות 16.03.2010-4,000 ₪/מ"ר

א. **תוספת זכויות בהקלות (5%+5%+6%=16%):**

שטח עיקרי בהתאם לבקשה להיתר:

| | |
|---|---|
| שטח מסחרי: | 105.80 מ"ר |
| שטחי מגורים בקומות: | 650.33 מ"ר |
| שטח מגורים במצב קודם: | 579.00 מ"ר |
| שטח נוסף בהקלות: | 71.33 מ"ר (650.33-579) |

ב. **תוספת שתי קומות נוספות מעל מסחר:**

קומה רביעית בשטח של 133.88 מ"ר:

| | |
|---|---|
| 133.88 מ"ר X0.3 - | 40.16 מ"ר |

ג. **תוספת קומה נוספת כדירת פנטהאוז במקום חדרי גג:**

| | |
|---|---|
| 115.13 מ"ר X0.6 - | 69.0 מ"ר |
| זיכוי בגין 3 חדרי גג – | 130.0 מ"ר (108 מ"ר[1]*1.2) |

ד. **הקלות בקווי בנין**

| | |
|---|---|
| מרפסות בקומות - | 95.0 מ"ר (23.76 מ"ר * 4 ק') |
| שטח מרפסות אקו': | 14.25מ"ר (95*0.15) |

ה. **תוספת יח"ד (9 יח"ד במקום 8 יח"ד) ובניית 4 יח"ד בשטח 66.5 מ"ר במקום 72 מ"ר**

| | |
|---|---|
| שטח אקו': | 18.8 מ"ר {94 מ"ר (72+22) * 0.2} |
| סה"כ שטח אקו' לחיוב: | 83.54 מ"ר |
| **השבחה:** | **334,160 ₪, למועד הקובע 16.3.2010** |

[1] 120 מ"ר בניכוי ח"מ 12 מ"ר

8.2 שומת בעלי הזכויות בנכס (המבקשת)

**מר מאיר לייטנר**, שמאימקרקעין מטעם בעלי הזכויות בנכס, העריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכסכדלקמן:

א. **הקלה כמותית בזכויות בניה:**

| | |
|---|---|
| מגורים בקומות לפי היתר: | 650.33 מ"ר |
| מגורים בקומותלפי תב"ע: | 579.15 מ"ר |
| סה"כ תוספת שטח: | 71.18 מ"ר |

ב. **תוספת קומות נוספות מעל מסחר (5 ק במקום 3 ק'):**

קומה רביעית 133.88 מ"ר

133.88 מ"ר X0.05-$^2$ 6.7 מ"ר

ג. **הקלות בקווי בנין – לא חלה השבחה כלהלן:**

שטח בתחום קוי הבנין – כ-240 מ"ר לקומה, המהווים כ-183 מ"ר שטח עיקרי, סה"כ 549 מ"ר, שטח כמעט זהה לשטח המגורים ע"פ התבע (579 מ"ר).המסקנה: ההקלה בקו הבנין נובעת משיפור תכנוני אשר אינו מהווה גורם משביח לשווי המקרקעין.

ד. **קומה נוספת כדירת פנטהאוז במקום חדרי גג:**

| | |
|---|---|
| מצב חדש | |
| דירת גג | 57.57 מ"ר (115.13 מ"ר X0.5) |
| מרפסת צמודה: | 9.49 מ"ר (47.44 מ"ר X 0.2) |
| סה"כ | 67.06 מ"ר |
| מצב קודם | |
| 3 חדרי לגג – | 156 מ"ר (120 מ"ר X1.2) |
| מרפסת צמודה: | 14.6 מ"ר (73 מ"ר X 0.2) |
| סה"כ | 170.6 מ"ר |
| **סה"כ לזיכוי** | **103.54 מ"ר** |

ה. **תוספת יח"ד (9 יח"ד במקום 8 יח"ד) ובניית 4 יח"ד בשטח 66.5 מ"ר במקום 72 מ"ר**

| | |
|---|---|
| שטח יח"ד ממוצע עבור 9 יח"ד | 72 מ"ר |
| שטח יח"ד ממוצע עבור 8 יח"ד | 81.3 מ"ר |

בהתחשב בשטח היחידות – לא נוצרה שוליות ואין השבחה.

[2] מקדם תוספת שווי בגין קומה גבוהה

ו. **<u>הקלות בקווי בנין למרפסות</u>**

| | |
|---|---|
| שטח מרפסות קומות 1-4 בקוי בנין - 39 מ"ר (9.75 מ"ר* 4 ק') | |
| שטח מרפסת בקומה ה'בקוי בנין - | 7 מ"ר |
| סה"כ | 46 מ"ר |
| שטח אקו': 46 מ"ר X 0.1 | 4.6 מ"ר |

סה"כ <u>השבחה שלילית</u> בשטח אקו' **21 מ"ר(-)** (71.18+6.7+4.6-103.54)

**משרד : קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")**
**מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250**
**טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797**
**דוא"ל: dmmsns@gmail.com**

9. **<u>עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה</u>**

**9.1 <u>הנושאים השנויים במחלוקת:</u>**

בין הצדדים קיימות מחלוקות בנושאים הבאים:

- מהות ההשבחה ודרך חישוב ההשבחה להקלות בניה.
- שווי למ"ר מבונה אקו' למועד הקובע.

**9.2 <u>פירוט עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:</u>**

9.2.1 <u>מהות ההשבחה בגין הקלות הבניה</u>

א. <u>תוספת שטחי בנייה</u>

**עמדת שמאית המשיבה:**

השטח המותר ע"פ התכניות במצב קודם – מסחר בקומת קרקע: 148.5 מ"ר, מגורים בקומות: 579.0 מ"ר, אך מאחר וקיימת מגבלת קווי בנין –מתקבל שטח מירבי לקומה - 180 מ"ר ברוטו, המהווה שטח עיקרי לפי 2 דירות בקומה של 146 מ"ר*3 קומות=438.0 מ"ר. יוצא כי קיימת יתרת שטח לא מנוצלת של 141 מ"ר שאינה נכנסת בקוי בנין, כך שבפועל ניתן לנצל 6 יח"ד במקום 8 יח"ד. לדבריה, על השטחים שלא ניתן היה לממש במצב קודם מעולם לא שולם היטל השבחה והחיוב בגינם צריך להיות מלא ולא מופחת, ויש לבחון את השווי ללא הקלות לבין השווי לאחר ההקלות.

השמאית מחשבת השבחה בגין תוספת שטח בניה עיקרי של 71.33 מ"ר, המהווה את ההפרש בין השטח המבוקש למגורים –650.33 מ"ר, לבין השטח המותר לבניה במצב קודם למגורים ע"פ תכניות כלהלן: 450 מ"ר X 1.3X33% X 3 קומות= 579 מ"ר.

**שמאי המבקשת** מציג תחשיב דומה בו תוספת הבניה מסתכמת לשטח של 71.18 מ"ר. לדבריו, קיים חיוב כפול בשומת הועדה מאחר ושטח של 71 מ"ר כלול כבר בשטחי הקומות הנוספות.

**הכרעה**

אני מקבל את עמדת הצדדים ודרך התחשיב אך יש לקזז 5% הקלה בגין מעלית היות ובהתאם לתיקון 8 של תכנית המתאר ניתנו הזכויות והיה על הועדה להביאם בחשבון עם התאמות וסיכונים בעת עריכת תחשיב היטל ההשבחה בגין התב"ע[3]. לפיכך אני בדיעה כי תוספת השטח הינה 79.5[4] מ"ר בקיזוז 22.5 מ"ר. סה"כ תוספת שטח לחישוב של 49 מ"ר

ב. <u>תוספת שתי קומות נוספות מעל מסחר – 5 קומות במקום 3 קומות:</u>

**שמאית המשיבה:**

השמאית מחשבת השבחה בגין תוספת קומה רביעית –של זכויות מוקנות בתב"ע שלא ניתן היה לנצלם במגבלות קווי בנין וקומות.

138.88 מ"ר (ק' 4) X 0.3 (מקדם תוספת שווי)– סה"כ 40.16 מ"ר.

ההשבחה מגלמת את ההקלות בקווי בנין לשטחים עיקריים בקומות 1-3.

**שמאי המבקשת:**

לדבריו, תוספת שווי של 30% לקומה גבוהה לא מקובל. זאת ועוד, על קומה גבוהה בח/300 קבלנים גובים תוספת של כ-20,000 ₪, המבטאת תוספת של כ-5% לשווי הקרקע בלבד כלהלן:

138.88 מ"ר X 0.05 = 6.7 מ"ר אקו'.

כמו לשיטת שמאי המבקשת במסגרת קוי הבניין ניתן היה לבנות בקו בניין "0" צדדי. קו בניין זה יוצר תכסית בניה מותרת של 240 מ"ר ברוטו.

**הכרעה:**

לענין ההקלה בקוי בנין ובתוספת קומות, מבדיקתי עולה כי במסגרת קוי הבנין טרם אישור ההקלה ניתן לנצל תכסית של כ-180 מ"ר לקומה ברוטו, ומכאן שלא ניתן היה לנצל את כל שטחי

[3] פס"ד אליק רון בגבעתיים
[4] (579.15 – 650.65)

הבניה העיקריים ע"פ התב"ע בשלוש קומות ללא צורך בהקלה בקוי בניה ובתוספת קומות ולפיכך, התרומה כתוצאה מאישור ההקלה בקוי בנין ובתוספת קומה ד' במקרה הנדון הינה בגין שיפור יעיל ומרווח של הדירות בבנין ובגין זמינות הבניה וסיכון.
מקדם תוספת השווי הראוי בגין השיפור התכנוני, הסיכון והזמינות יחושב לפי 0.3 לשטח קומה ד' בניכוי השטח שחויב בהקלה הכמותית, כמפורט בסעיף א' לעיל (133.88–49=84.88 מ"ר).

ג. <u>תוספת קומה נוספת כדירת פנטהאוז – קומה 5:</u>

**שמאית המשיבה:**

השמאית מחשבת השבחה בגין תוספת קומה חמישית כדירת פנטהאוז – 115.13 מ"רX 0.6 (מקדם שווי) = 69 מ"ר אקו', ובמצב קודם - זיכוי בגין בניה של 3 חדרי גג בשטח 120 מ"ר בקיזוז 12 מ"ר ח"מ = 108 מ"ר X 1.2 = **130 מ"ר אקו' לזיכוי.**
לדבריה, מדובר בדירה בשווי כפול מדירה רגילה, בעלת בינוי מבוקש היות וקיים היצע קטן מאוד של דירות מסוג זה.

**שמאי המבקשת:**

השמאי מחשב השבחה בגין דירת הפנטהאוז בקומה 5 –בין מצב קודם לבין מצב חדש כלהלן:

<u>מצב חדש</u>:

| | |
|---|---|
| 115.13 מ"רX 0.5 (מקדם שווי) = | 57.57 מ"ר אקו' |
| מרפסת צמודה 47.44 מ"ר X 0.2 = | <u>9.49 מ"ר אקו'</u> |
| סה"כ | 67.06 מ"ר |

<u>מצב קודם</u>:

| | |
|---|---|
| זיכוי בגין 3 חדרי גג 120 מ"ר X 1.3 = | 156 מ"ר |
| מרפסת צמודה 73 מ"ר X 0.2 = | <u>14.6 מ"ר</u> |
| סה"כ | 170.6 מ"ר |
| **סה"כ לזיכוי**: | **103.54 מ"ר** |

לטענתו, בשומה קודמת שנערכה ע"י שמאית המשיבה במימוש קודם בגין העברת זכויות (כתימוכין: מוצגת השומה)– התחשיב

**משרד : קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")**
**מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250**
**טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797**
**דוא"ל: dmmsns@gmail.com**

נערך לפי 3 חדרי גג בשטח 120 מ״ר, ולא לפי 108 מ״ר (בניכוי ח״מ) כפי שהובא על ידה בשומה הנדונה. לדבריו, עירית חולון מעולם לא ביצעה הפרדה בין שטח חדר הגג לשטח המדרגות.
**תגובת שמאית הועדה** הינה כי לא ניתן להשוות שווי מ״ר מבונה שכולל חדר מדרגות בהשוואה לשטח נטו ללא מדרגות. כ״כ, ניצול 3 חדרי גג אינו ישים ואינו מיטבי, אלא שני חדרי גג בלבד.

**הכרעה:**
מדובר בהקלה בתוספת קומה חמישית ללא תוספת שטח – במקרה הנדון יש לחשב את תוספת השווי בגין תוספת הקומה והבינוי כדירת פנטהאוז ומנגד לקזז את הזיכוי עבור חדרי גג שאינם מנוצלים, ובמקרה הנדון בניצול ושימוש מיטבי לפי ניצול של 2 חדרי גג, סה״כ 80 מ״ר.
התחשיב כמפורט בפרק תחשיבי השומה.

ד. <u>הקלות בקווי בנין למרפסות</u>

**שמאית המשיבה:**
כאמור בסעיף ב׳ לעיל, עמדת השמאית הינה כי ההשבחה בגין הקלה בקווי בנין לשטחים עיקריים בקומות 1-3 מגולמת בהשבחה לתוספת קומה רביעית.
השמאית מחשבת השבחה להקלה בקוי בנין למרפסות בקומות בגין האפשרות להקימן כדלקמן:
23.76 מ״ר X 4 קומות X 0.15 (מקדם שווי) = 14.25 מ״ר אקו׳.
לדבריה, יש להביא בחשבון את שוויה של המרפסת בחזית עד לקו הבנין של כ-0.5 מ׳ עומק ברוטו ולחשב שטח מרפסות חזיתיות בשטח מלא, את הצדדיות בשטח שחורג מקווי הבנין, ובקומה 5 את השטח שחורג מקווי הבנין בחזית.

**שמאי המבקשת:**

השמאי מחשב השבחה להקלה בקוי בנין למרפסות בקומות 1-4 - 9.75 מ"ר X 4=39 מ"ר + 7 מ" (מרפסת בקומה ה') סה"כ - 46 מ"ר X 0.1 (מקדם שווי) = 4.6 מ"ר אקו'.

לדבריו, חישוב שטח המרפסות כפי שנערך ע"י שמאית המשיבה של 23.76 מ"ר לקומה הינו שגוי ולא ניתן לחייב עבור שטחי מרפסות בתחום קוי הבנין. השטח לחיוב הינו 9.75 מ"ר לקומה.

לטענתו, בשל צורת המגרש והבניה המתוכננת בקיר משותף, בכל קומה נכנס שטח של כ-240 מ"ר המהווים כ-183 מ"ר עיקרי, סה"כ 549 מ"ר, שטח הזהה כמעט לשטח שניתן לנצל ע"פ תב"ע ושניתן היה להכניסו בקומות, ולפיכך, יש להבחין בין הקלה כמותית לבין שיפור תכנון.

ההקלה בקוי הבנין במקרה הנדון נובעת משיפור תכנוני פרטי למבקש שאינו מהווה גורם משביח למקרקעין.

כתימוכין לדבריו, השמאי מציין את השומה מכרעת של אריה אריאל, גו"ח 6871/134 בה נדונה סוגיה דומה. (השמאי עורך הבחנה בין הקלה כמותית המוסיפה זכויות בניה לבין הקלה שבמהותה משפרת את התכנון לנוחות הבעלים).

**הכרעה:**

מקדם השווי עבור מרפסות פתוחות שיובאו בחשבון הינו לפי 0.5.

שטח המרפסות הפתוחות הבולטות מקו הבניין ע"פ הבקשה להיתר מהווה כ- 3.59[5] מ"ר בקומות טיפוסיות 1-4 ...ושטח של 6.65 מ"ר בקומה 5.

לפי מקדם תוספת שווי של 0.1 בגין השטח שהתווסף אשר מהווה שטח שולי ומינורי

תחשיב ההשבחה בגין ההקלות כמפורט בפרק תחשיבי השומה.

[5] שטח המרפסות ע"פ ההיתר בקיזוז שטחים בתחום קוי הבניין ובקיזוז שטח הבלטה לחזית של 1.2 מ' שהותר ע"פ ח/2/1.

**משרד : קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")**
**מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250**
**טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797**
**דוא"ל: dmmsns@gmail.com**

ה. <u>תוספת יח"ד ובניית 9 יח"ד במקום 8 יח"ד ובניית 4 יח"ד בשטח 66.5 מ"ר במקום 72 מ"ר:</u>

**שמאית המשיבה:**

השמאית מחשבת השבחה בגין תוספת יח"ד בשטח 72 מ"ר + שטח של 22 מ"ר – הפרש השטח ב-4 יח"ד (72מ"ר-66.6מ"ר), סה"כ 94 מ"ר לפי מקדם תוספת שווי של 0.2 = 18.8 מ"ר אקו'.

**שמאי המבקשת:**

לגישתו, שטח יח"ד דיור בממוצע לפי 8 יח"ד טרם ההקלה מהווה 81.3 מ"ר ולאחר ההקלה לפי 9 יח"ד מהווה 72.2 מ"ר, כך שבמקרה הנדון בגין תוספת יחידת דיור אחת והקטנת 4 דירות מ- 72 מ"ר ל-66.5 מ"ר אין מקום להביא בחשבון שוליות ואין השבחה.

לסיכום – נוצרה השבחה שלילית של כ-21 מ"ר:

103.54 מ"ר לזיכוי – 82.48 מ"ר (4.6 + 6.7 +71.18) = 21 מ"ר(-).

**הכרעה:**

התרומה בתוספת היחידה במקרה הנדון ללא תוספת שטח הינה נמוכה יחסית מאחר ומדובר בהמרת שטח עיקרי משטח דירות קטנות יחסית במצב קודם (כ-81 מ"ר עיקרי) ולפיכך, המקדם הראוי לתוספת יחידת דיור במקרה הנדון הינו לפי 0.1.

לטעמי, ההקלה בהקטנת השטח ב- 4 דירות ומנגד תוספת השטח ב - 4 דירות אינה תורמת או פוגעת בהשבחה היות ודרך התחשיב הינה בגישת המיצוע של שטחי הדירות.

**משרד : קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")**
**מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250**
**טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797**
**דוא"ל: dmmsns@gmail.com**

9.2.2 **ערכי השווי למועד הקובע לאישור ההקלות – 16.03.2010**

**שמאית המשיבה** נוקבת בשווי של 4,000 ₪ למ״ר מבונה אקו׳.

כתימוכין לשווי הוצגו עסקאות ממידע נדל״ן ברח׳ דב הוז ועסקאות נוספות בחולון כלהלן:

| תאריך | כתובת | שטח נטו מ״ר | התאמה לברוטו | התמורה ₪ | שווי למ״ר ₪ |
|---|---|---|---|---|---|
| 3.8.09 | דב הוז 50 | 65 | 78 | 780,000 | 10,000 |
| 20.5.09 | דב הוז 41 | 72 | 86 | 867,501 | 10,087 |
| 17.5.09 | דב הוז 41 | 59 | 71 | 695,000 | 9,789 |
| 23.11.09 | דב הוז 46 | 59 | 71 | 840,000 | 12,923 |

- בחילוץ שווי קרקע בבניה ישנה– רווח יזם מופחת 10%, עלות בניה מופחתת 4,000 ₪, מתקבל 5,727 ₪.
- חוזה מיום 28.3.2010-חלקה 207 בגוש 6750 (רח׳ קרית שמונה 14)בשטח 1,118 מ״ר ל-18 יח״ד ב-6 קומות, שטח בניה 1,569.67 מ״ר + 3 חדרי גג, סה״כ 1,737.67 מ״ר. התמורה: 10,114,285 ₪ + מע״מ. ע״פ ניתוח מתקבל 5,820 ₪ למ״ר מבונה.
- ח/300-חוזה מיום 24.11.2010 -חלקה 147 בגוש 6872 (חזית לרח׳ בגין) בשטח 3,026 מ״ר ל-46 יח״ד. התמורה: 24,750,000 ₪. ע״פ ניתוח מתקבל כ-538,000 ₪/יח״ד, כ-5,000 ₪ למ״ר מבונה.
- ח/300 -בתאריך 14.3.2010 עירית חולון מכרה זכויות במגרש 104 בתבע ח/501 במרכז העיר, סה״כ 17.75 יח״ד מתוך 66 תמורת סך של 10,384,920 ₪ המהווים כ-585,065 ₪/יח״ד של 110 מ״ר, מהווה כ-5,319 ₪ למ״ר מבונה ובהתאמה לבעלות מלאה תוספת 20% - 6,382 ₪/מ״ר.

**שמאי המבקשת** נוקב בשווי של 3,000 ₪ למ״ר מבונה בהסתמך על העסקה שנערכה במחצית החלקה שבנדון, בתאריך 18.5.09 בתמורה לסך של 1,050,000 ₪.מניתוח העסקה מתקבל שטח אקו׳ של 1,002 מ״ר מבונה, ומחצית הזכויות – 501 מ״ר.

1,050,000/501=2,096 ₪ התאמה לזמן (20% והתאמה למושע – (15%), סה״כ 3,000 ₪ למ״ר מב׳.

**משרד : קיבוץ עין השופט (בנין ״MAG״)**
**מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250**
**טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797**
**דוא״ל: dmmsns@gmail.com**

**הכרעה:**

- להלן עסקה מיום 28.2.2011 שהוצגה בשומה מכרעת של השמאי ניקי פרימו גו"ח 7162/132 (רח' אילת בחולון):
מגרש בשטח 400 מ"ר ביעוד מגורים, ל- 12 יח"ד בשטח עיקרי 780 מ"ר + חדרי גג. התמורה בסך של 3,800,000 ₪, מניתוח העסקה עולה שווי של כ-3,600 ₪ למ"ר מבונה אקו'.

לאחר שבחנתי את העסקאות שהוצגו על ידי הצדדים ונתוני עסקאות נוספות שעמדו בפני, הנני קובע שווי למ"ר מבונה למועד הקובע, לאחר ההתאמות הנדרשות לפי **3,600** ₪ **למ"ר מבונה** אקו'.

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

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, עקב מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה הכוללת הקלות, הבאתי בחשבוןאת העקרונות והשיקולים הבאים:

10.1 עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית אתשווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני ב"מצב הקודם"משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני ב"מצב החדש", בכל אחד מהמועדים הקובעים(עפ"י הלכת "פמיני").

10.2 בחישוב ההשבחה להקלות הבניה בהן מדובר בתוספת זכויות מסוימות לנכס בודדתי את רכיבי הנכס שהושבחו וחישבתי את ההשבחה בגין כל אחד מהם בנפרד.

10.3 הבאתי בחשבון את מצבו התכנוני של הנכס במצב הקודם ובמצב החדש.

10.4 הבאתי בחשבון כי הזכויות בנכס הינן זכויות בעלות.

10.5 המועדהקובע להערכה זו–הינו מועד אישור הקלות הבניה –16.03.2010.

10.6 הבאתי בחשבון מיקומו של הנכס בחלק המערבי של העיר חולון.

10.7 הבאתי בחשבון נתוני שוק רלוונטיים של נכסים ברי השוואה בסביבת הנכס סמוך לתאריכים הקובעים להערכה.

11. **<u>תחשיבי שומה</u>**

**השבחה להקלות למועד הקובע 16.03.2010:**

א. **<u>תוספת שטחי בניה</u>**:

סה"כ שטח בניה בהקלה: 49 מ"ר אקוי'

ב. **<u>תוספת קומה רביעית:</u>**

(133.88 מ"ר– 49 מ"ר[6]) X 0.3 - 25.5 מ"ר אקוי'

ג. **<u>תוספת קומה חמישית – דירת פנטהאוז:</u>**

115.13 מ"ר X 0.6 (מקדם שווי[7]) = 69 מ"ר אקוי'

ד. **<u>תוספת יחידת דיור (9 יח"ד במקום 8 יח"ד):</u>**

72.2 מ"ר (שטח המומר משולי לעיקרי) X 0.1 - 7.22 מ"ר אקוי'

[6]בקיזוז שטח ההקלה הכמותית
[7]בגין תוספת קומה ובינוי

**ה. <u>הקלות בקווי בנין</u>**

**<u>מרפסות פתוחות</u>**

| | |
|---|---|
| סה"כ שטח ההקלה כ- | 21 |
| מקדם שווי למרפסות פתוחות | 0.5 |
| שטח מרפסות אקו': | 11.5 מ"ר |
| מקדם שווי לקוי בניין | 0.1 |
| סה"כ שטח אקו': | **1.15** מ"ר אקוי' |

**<u>זיכוי במצב קודם בגין 2 חדרי גג</u>**

| | |
|---|---|
| 40 מ"ר X 2 X 1.3 = | **(104) מ"ר אקוי'** |
| **<u>סה"כ שטח אקו' לחיוב בגין הקלות:</u>** | **47.87 מ"ר אקוי'** |

| | |
|---|---|
| שווי למ"ר מבונה אקו': | 3,600 ₪/מ"ר |
| **השבחהלמועד הקובע -16.03.2010:** | **172,332** ₪ |

**משרד : קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")**
**מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250**
**טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797**
**דוא"ל: dmmsns@gmail.com**

**12. <u>סיכום שומה</u>**

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחהשחלה בשווי הנכס שבנדון ואת היטל ההשבחה כדקלמן:

| מהות | מועד קובע | ההשבחה | היטל ההשבחה |
|---|---|---|---|
| **הקלות בניה** | **16.03.201** | **₪ 172,332** | **₪ 86,166** |

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.

**ועל זאת באתי על החתום,**

**מוטי דיאמנט**

**שמאי מקרקעין, כלכלן ושמאי חקלאי**

**משרד : קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")**
**מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250**
**טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797**
**דוא"ל: dmmsns@gmail.com**