רן וירניק שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רן וירניק, שמאי מקרקעין, משפטן
יפעת חכמי, שמאית מקרקעין, בוגרת מינהל עסקים
אסף גפן, שמאי מקרקעין, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים
לירן לב, מהנדס אזרחי

תאריך: 09.01.11
מס' תיק: 11719
מספרנו: 4158-10

בעניין: כהן הדסה
השמאי מאיר לייטנר litner@zahav.net.il

המבקשת

נ ג ד

הועדה המקומית לתו"ב חולון mimip@holon.muni.il
השמאי רמי סויצקי s_ram@017.net.il

המשיבה

החלטת שמאי מכריע

חלקה 226 בגוש 6746
ביאליק 100, חולון

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה מוניתי כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה לנכס הנדון בגין מימוש בדרך של מכירה.

מטעם המשיבה הוגשה שומתו של מר רמי סויצקי מתאריך 10.05.10.

מטעם המבקשת הוגשה שומתו של מאיר לייטנר מתאריך 05.08.10.

בתאריך 29.08.10 הוגשה תגובתו של שמאי המשיבה.

בתאריך 14.09.10 נערכה ישיבה בהשתתפות שמאי הצדדים, פרוטוקול הישיבה הועבר לצדדים.

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

א. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

1 הנכס הנדון מהווה חלקה מבונה, ידוע כחלקה 226 בגוש 6746, כתובתו רחוב ביאליק 100, חולון.

שטחה הרשום של החלקה הינו 463 מ״ר.

2. מיקום הנכס בעברו המערבי של רחוב ביאליק, בחלק המערבי של העיר חולון.

תוואי רחוב ביאליק כצורת האות ״ר״, מקביל ממזרח לרחוב ארלוזורוב, מסתעף מרחוב ביל״ו (בסמוך לרחוב שנקר) במזרח ומסתיים ברחוב דבורה ברטונוב בדרום. מיקום הנכס בקטע הסמוך לרחוב אליעזר הופיין.

הרחוב חד סטרי בקטע הנכס, תנועת כלי הרכב דלילה ומקומית בעיקרה.

3. סביבת הנכס מאופיינת בבניני מגורים ותיקים הכוללים 2 קומות מעל קומת עמודים לצד מבנים חדישים הכוללים 2 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומבנים ותיקים צמודי קרקע חד קומתיים.

הפיתוח הסביבתי והתשתית העירונית מלאים ובכלל זה מדרכות, תאורת רחוב, ביוב וכו׳.

4. צורתה של החלקה מלבנית רגולרית, אורך חזיתה לרחוב ביאליק כ-15 מ׳, עומקה כ-31 מ׳, הטופוגרפיה מישורית ככלל. להלן גבולותיה:

מצפון - בית מגורים הכולל 2 קומות מעל קומת קרקע.

ממערב - בית מגורים ותיק הכולל קומה אחת מעל קומת קרקע.

מדרום - בנין מגורים הכולל 2 קומות מעל קומת עמודים.

ממזרח - רחוב ביאליק, מעברו בנין מגורים הכולל 2 קומות מעל קומת עמודים.

5. החלקה מבונה בבית מגורים חד קומתי.

הבית בבניה ותיקה, תוספות בניה בוצעו בו לאורך השנים, גגו רעפים, גמר החוץ טיח.

שטחו של הבית (על פי היתר הבניה) כ-103 מ״ר, כולל מרפסות בשטח של כ-30 מ״ר.

6. סיור חיצוני בנכס נערך בתאריך 21.12.10 על ידי אסף גפן, שמאי מקרקעין.

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

ב. <u>מצב תכנוני</u>

להלן המצב התכנוני הרלוונטי לנכס ולהשבחה המבוקשת:

<u>מצב קודם</u>

1. תכנית ח/1 (תכנית מתאר) פורסמה למתן תוקף בתאריך 23.04.58 (י.פ 596).

התכנית סיווגה את הנכס כאזור מגורים ג' בו מותרת בניה בשיעור של 60% ב-2 קומות, בשטח מגרש מינימלי של 500 מ"ר. מותרת בנית בנין אחד במגרש, מספר יחידות הדיור בחלקה בלתי מוגבל.

כן קובעת התכנית הוראות בניה נוספות, כדלקמן:

א) הקמת נספח נפרד במגרש שנבנה עליו בית בן קומה אחת, בשטח של 10.5 מ"ר ליח"ד (כולל מרפסות מכוסות גג) ולא יותר מ-2 נספחים.

ב) בנית מרתף בשיעור של 25% משטח הבנין ולא יותר מ-100 מ"ר.

ג) הקמת מוסך חניה בשטח מקסימלי של 17 מ"ר.

ד) אין להקים גזוזטרא (מרפסת) בקירות הבנוים על קו בנין 0, מכוסת תקרה קרוב יותר לגבולות המגרש מגבולות החזית הצד או האחור המינימלים ובעלת מעקה שגובהו עולה על 90 ס"מ.

<u>מצב חדש</u>

2. תכנית ח/1 (תיקון 4) פורסמה למתן תוקף ביום 24.06.82 (י.פ 2829).

התכנית מתירה בנית יציאות לגג מתוך דירות בקומה העליונה. שטח המבנה על הגג לא יעלה על 12 מ"ר ברוטו. הבניה מעל קומת עמודים מפולשת.

3. תכנית ח/1 (תיקון 4 ד') פורסמה למתן תוקף בתאריך 15.07.86 (י.פ.3358).

התכנית מתירה בנית חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר ברוטו לכל דירה בקומה העליונה, בין היתר, בתנאי שסך השטח המבונה על הגג לא יעלה על 40% משטח הגג.

4. תכנית ח/1 (תיקון 8) פורסמה למתן תוקף בתאריך 30.07.89 (י.פ 3683).

התכנית מתירה בנית מחסנים דירתיים בקומת המרתף בשטח של 6 מ"ר ליח"ד.

5. תכנית ח/1 (תיקון 7) פורסמה למתן תוקף בתאריך 19.8.90 (י.פ.3791).

התכנית מתירה תוספת של 30% מהשטח המותר לבניה למגורים לכל השטחים בתחום תכנית ח/1, למעט שטחים בהם נכללו הוראות המתירות תוספת אחוזי בניה למרפסות. כן לא תינתן תוספת שטחי בניה כנ"ל לכל בנין לו ניתן בהיתר בניה תוספת שטח בניה למרפסות.

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

6. תכנית ח/1 (תיקון 10 א') פורסמה למתן תוקף בתאריך 13.10.94 (י.פ. 4252).

התכנית מתירה הקמת פרגולה בצמוד לחדר היציאה לגג ששטחה עד שליש משטח הגג הפנוי.

7. תכנית ח/1 (תיקון 15) פורסמה למתן תוקף בתאריך 17.05.98 (י.פ. 4644).

התכנית מתירה הקמת 2 קומות מרתף בשטח מירבי של 90% משטח המגרש. יתרת השטח התת קרקעי לא תהיה מבונה כך שתאפשר נטיעת עצים וחלחול מים. השימושים המותרים נקבעו לחניה ולבנית מחסנים בשטח מירבי של 10 מ״ר ליח״ד.

8. תכנית ח/1 (תיקון 14 א') פורסמה למתן תוקף בתאריך 20.06.02 (י.פ. 5087).

התכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים ג' 3, צפיפות המגורים עד 9 יח״ד לדונם נטו. הבניה תהיה צמודת קרקע ללא קומת עמודים מפולשת.

9. תכנית ח/1 (תיקון 23) פורסמה למתן תוקף בתאריך 26.06.08 (י.פ 5824).

התכנית מתירה הגדלת שטח חדר יציאה לגג ל-40 מ״ר לדירה וכן פרגולות בשטח של 30 מ״ר (בדירות קטנות מ-120 מ״ר) / 40 מ״ר (בדירות גדולות מ-120 מ״ר) או בשיעור של 1/3 משטח הגג הפנוי, לפי הקטן מביניהם. בניה בחלל גג רעפים מותרת ברום שלא יעלה על 7 מ' מדוד מרצפת המפלס הנמוך של הקומה העליונה, שיפוע הגג 30%-40% בהתאם לתקן.

ג. <u>תיק בנין</u>

בתיק הבנין בעיריית חולון נמצאו המסמכים הבאים.

1. תכנית הגשה מקורית מתאריך 03.11.47 לבנית מבנה צמוד קרקע הכולל 2 חדרים וחדר נוחות בנוי גג שטוח, בשטח 57.47 מ״ר.

2. בקשה מתאריך 14.05.54 להוספת מרפסות ומחסן בחצר, סה״כ שטח בנוי 76.8מ״ר.

3. תכנית בקשה מתאריך 04.12.61 לתוספות בניה, שטח המבנה הינו כ-103 מ״ר.

4. תכנית הגשה להריסת מבנה קיים ובנית בנין חדש בן 2 קומות מעל קומת מרתף חלקית וחדרי יציאה לגג.

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

ד. מצב משפטי

על פי נסח רישום מחודש יולי 2010 שהופק לצפיה באינטרנט שטח החלקה בשלמות הינו 463 מ״ר.

זכויות הבעלות רשומות על שם כהן הדסה בשלמות.

ה. ההשבחה

ההשבחה מבוקשת כדלקמן:

1. בגין תכנית ח/1 (תיקון 4) המתירה חדרי יציאה לגג בשטח של 12 מ״ר לכל דירה בקומה העליונה (חושב לדירה אחת ונוכה שטח של 4 מ״ר לחדר מדרגות). התאריך הקובע לחישוב ההשבחה הינו 09.07.82.

2. בגין תכנית ח/1 (תיקון 4 ד׳) המגדילה את שטח הבניה בחדרי יציאה לגג ל-40% משטח קומה עליונה (חושב לדירה אחת ונוכה שטח של 12 מ״ר מתכנית ח/1 תיקון 4). התאריך הקובע לחישוב ההשבחה הינו 30.07.86.

3. בגין אישור תכנית ח/1 (תיקון 7) המתירה תוספת זכויות בשיעור של 30% מהשטח המותר לבניה (תוספת שטח של 83.34 מ״ר). התאריך הקובע לחישוב ההשבחה הינו 03.09.90.

4. בגין אישור תכנית ח/1 (תיקון 15) המתירה תוספת מחסנים בקומת המרתף בשטח של 10 מ״ר ליח״ד, סה״כ 20 מ״ר (בניכוי 12 מ״ר במצב קודם). התאריך הקובע לחישוב ההשבחה הינו 01.06.98.

5. בגין אישור תכנית ח/1 (תיקון 14/א׳) הקובעת בניה בקומת קרקע במקום עמודים ומוסיפה מרתף בצמוד לקומת קרקע בשטח של 180.57 מ״ר (בניכוי 20 מ״ר במצב קודם). התאריך הקובע לחישוב ההשבחה הינו 05.07.02.

6. בגין אישור תכנית ח/1 (תיקון 23) המתירה בניה בחלל הגג בניכוי בניה בחלל הגג במצב קודם. התאריך הקובע לחישוב ההשבחה הינו 11.07.08.

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

ו. <u>הסכמות וחילוקי דעות בין הצדדים</u>

להלן עיקרי ההסכמות והמחלוקות בין שמאי הצדדים, כפי שעולה מהשומות, מתגובת המשיבה ומהישיבה שנערכה:

נושא	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת
רצף תכנוני	אין מחלוקת	
התאריכים הקובעים	אין מחלוקת	
שווי מ״ר מבונה לשנת 82 (תיקון 4)	$200	$100
שווי מ״ר מבונה לשנת 86 (תיקון 4 ד׳)	$300	
שווי מ״ר מבונה לשנת 90 (תיקון 7)	$350	
שווי מ״ר מבונה לשנת 98 (תיקון 15)	$750	-
שווי מ״ר מבונה לשנת 02 (תיקון 14 א׳)	$800	-
שווי מ״ר מבונה לשנת 08 (תיקון 23)	₪ 3,500	
חדרי יציאה לגג (תיקון 4, 4 ד׳)	השימוש המיטבי הינו הריסת הקיים ובנית 4 יח״ד לפחות	מימוש זכויות הבניה יכול להתבצע רק לאחר בנית הקומה השניה, לכן יש להביא בחשבון דחיה במימוש של 5 שנים לפי 5% לכל תכנית.
מרפסות כנוהג במצב הקודם (תיקון 7)	לא היה קיים נוהג של אישור מרפסות באזור בו נכלל הנכס הנדון, היתרים שניתנו לבנית מרפסות באזור הנכס אינם חוקיים ובמידה ואושרו, הרי שזה במסגרת אחוזי הבניה המותרים.	התכנית לא הוסיפה זכויות בניה חדשות כי אם המירה זכויות בניה שהוקנו למרפסות מקורות לשטח עיקרי והסירה את אלמנט חוסר הוודאות. האמור עולה מהיתרי בניה שניתנו בסביבה (בוצעה הפניה למספר כתובות).

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

נושא	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת
מרתפים (תיקון 14/א', 15)	מקבל את עמדת שמאי המבקשת[1] כי במצב קודם הותרה בנית מרתף לשימושים טכניים. תכנית 14/א' מאפשרת הקמת מרתף בשיעור של 90% משטח המגרש לצרכי שירות שונים.	על פי תכנית המתאר הראשית של חולון הותרה בנית מרתפים בשטח של 25% מהשטח הבנוי 463 מ"ר * 0.6 * 25% = 69.45 מ"ר. מימוש זכויות הבניה במרתף אינו כלכלי היות ועל המגרש בנוי בית מגורים בשטח 103 מ"ר, מצב המבנה טוב והוא מהווה את השימוש היעיל והטוב.
בניה בחלל הגג תיקון 23	תוספת שטח לבניה בחלל גג רעפים מצב קודם 138.9 מ"ר * 40% מצב חדש 180.57 * 75% תוספת 79.87 מ"ר * 0.7 = 55.91 מ"ר אקו'	תוספת שטח לבניה בחלל גג רעפים מצב קודם 180.57 מ"ר * 40% מצב חדש 180.57 * 60% תוספת 36 מ"ר * 0.7 = 25.2 מ"ר אקו'
היטל ההשבחה	**תיקון 4: 27** ₪ **תיקון 4 ד': 4,669** ₪ **תיקון 7: 29,782** ₪ **תיקון 15: 3,283** ₪ **תיקון 14 א': 160,910** ₪ **תיקון 23: 97,838** ₪	**תיקון 4: 4.4** ₪ **תיקון 4 ד': 2,034** ₪ **תיקון 7: 10,424** ₪ **תיקון 15: -** **תיקון 14 א': -** **תיקון 23: 44,100** ₪

ז. <u>הכרעה בטיעוני הצדדים</u>

<u>גגות</u>

אינני מקבל את טענת שמאי המבקשת לדחיית ההשבחה לתיקון 4 ו-4 א'. במועד אישור התיקונים החלקה מבונה בבית צמוד קרקע עם גג רעפים בשטח של כ-103 מ"ר בלבד, כאשר מותרת בניה בשטח כולל של כ-278 מ"ר בתוספת מרפסות. לטעמי השימוש היעיל והטוב במועד תיקון 4 הינו הריסת המבנה הקיים ובנית בנין חדש בן 2 קומות על עמודים בתוספת חדר יציאה לגג ומרפסת גג.

<u>מרפסות</u>

1. כאמור, תכנית תיקון 7 מתירה תוספת זכויות בניה בשיעור של 30% מהשטח המותר לבניה.
2. לטענת שמאי המבקשת, התכנית לא הוסיפה זכויות בניה חדשות כי אם הסירה את אלמנט חוסר הוודאות והסיכון הכרוכים בקבלת שטחי הבניה ללא תכנית מאושרת.
3. כאמור בפרק ב' לעיל, תקנון תכנית המתאר (1/ח) החלה במצב הקודם מתיר הקמת גזוזטרא / מרפסת בתנאים מסויימים.

כן קובע תקנון תכנית תיקון 7 כי לכל בנין לו ניתן בהיתר בניה תוספת שטחי בניה למרפסות, לא תינתן תוספת שטחי בניה כאמור בתכנית כנ"ל.

[1] לא בוצע תחשיב חדש.

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

4. מעיון שביצעתי בהיתרי הבניה אליהם הפנה שמאי המבקשת עולה כי הותרו מרפסות מקורות בנוסף לשטח המותר לבניה ו/או הזכויות למרפסות לא צוינו בשטח המוצע לבניה בטבלת השטחים.

5. בהמשך לאמור, ומהכרותי את הנוהגים שהיו לבנית מרפסות באזור המרכז, אני קובע כי זכויות בניה למרפסות מקורות היו גם במצב הקודם.

על כן ההשבחה בגין תכנית תיקון 7 תחושב בגין המרת זכויות לבנית מרפסות לזכויות בניה של שטחים רגילים.

<u>מרתפים</u>

1. לטענת שמאי המבקשת, בהתאם לתכנית ח' 1 ניתן היה לבנות מרתף בשטח 69.45 מ"ר (25% מהבנוי), בהתאם לכך תיקון 15 אינו משביח. לשיטתו של שמאי המבקשת במועד אישור תיקון 14 א' קיים בית מגורים ואין כדאיות להרוס את הבית לבנית מרתף.

2. בשומת המשיבה בוצע חיוב בגין אפשרות הקמת מחסנים דירתיים בקומת המרתף בתיקון 15 ובגין מרתף בשיעור של 90% משטח המגרש (בשטח 180.57 מ"ר) על פי תיקון 14/א'.

שמאי המשיבה מקבל את טענת שמאי המבקשת לפיה תכנית ח/1 התירה הקמת קומת מרתף. לשיטתו במצב קודם יועד המרתף לשטחים טכנים בלבד, ובמצב חדש מותרים שימושים נוספים כגון מכבסה, מקלט, חדר הסקה מוסך וכד' במסגרת 90% משטח המגרש.

שמאי המשיבה לא הציג תחשיב מתוקן.

3. מקובלת עלי טענת שמאי המבקשת לענין תיקון 15, התכנית איננה משביחה וזאת מהטעם שמרתף בשטח של כ-70 מ"ר הותר עוד בתכנית ח' 1.

4. תיקון 14 א' מחייב בינוי על הקרקע אך אינו משנה את אופי הבניה כרוויה (4 יחידות דיור).

אני בדיעה כי עלות בניתו של מרתף בסביבת הנכס, הן לצרכי חניה והן לצרכי אחסנה, מתקזזת עם שוויו.

בנית מרתף מתבצעת, אם בכלל, רק במידה ולא ניתן לספק מקומות חניה בגבולות המגרש והכרחי לבנות מרתפי חניה (במצב כזה, ייתכן וינוצל שטח המרתף גם לבנית מחסנים דירתיים). האמור מתיישב גם עם התבוננות על בניינים בסביבתו המידית של הנכס, בהם לא נוצלה קומת המרתף לחניה כי אם סופק פתרון חניה בגבולות המגרש.

5. לאור האמור, לא יבוצע חיוב בהיטל השבחה בגין מרתף לתכניות תיקון 15 ותיקון 14 א'.

<u>דירות גן</u>

על פי תיקון 14 א' החלקה מסווגת כאזור מגורים ג' 3 לבניה צמודת קרקע ללא קומת עמודים.

הבניה החדשה בסביבה המיידית של הנכס מנצלת את תיקון 14 א' לבנית דירות גן. יצויין כי הבינוי המבוקש על פי תכנית הבקשה להיתר שנמצאה בתיק הבנין בעיריית חולון כוללת דירת גן אחת.

אני בדעה כי תכנית תיקון 14 א' משביחה בהתרתה דירת גן, הגם שהצדדים לא חייבו על גורם זה בשומותיהם.

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

<u>תכנית ח/1 (תיקון ח/23/1), התאריך הקובע 11.07.08</u>

השמאים אינם חלוקים להיות התכנית משביחה, המחלוקת הינה למקדמים ולשטח מצב קודם.

אני בדעה כי התכנית משביחה בהגדלת חדר היציאה לגג ל-40 מ״ר.

ח. <u>תחשיב</u>

<u>תכנית ח/1 (תיקון 4), התאריך הקובע 09.07.82</u>

1. <u>מחירים במועד הקובע</u>

מאחר ואין בנמצא מידע נגיש לעסקאות מקרקעין בתקופה הרלוונטית, העדפתי לאמץ את הערכים הממוצעים המתקבלים מהמחירים שנערכו בזמן אמת ופורסמו ב״מקרקעין וערכם״.

מעיון בחוברת מקרקעין וערכם מחודש יולי 1982 עולה כי שווי קרקע לחדר באזור טוב[2] בחולון הינו כ-170,000 שקלים המהווים כ-270$ למ״ר.

2. <u>ההשבחה</u>

שטח לבנית 2 חדרי יציאה	24 מ״ר[3]
שטח מרפסות גג	כ-115 מ״ר
שטח אקו׳ לחדרי יציאה (מרפסות גג במקדם 0.3)	כ-58 מ״ר
שווי מ״ר מבונה (ר׳ לעיל)	$270
ההשבחה במעוגל	$15,650
ההיטל	$7,825
ההיטל בש״ח במעוגל לתאריך הקובע 09.07.82 ($1 = 0.0251)	**196** ₪

[2] הנכס ממוקם באחד האזורים הטובים בעיר.
[3] אני בדיעה כי חדר המדרגות המוביל לחדר היציאה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו ועל כן אין לקזז שטח זה.

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

<u>תכנית ח/1 (תיקון 4 ד'), התאריך הקובע 30.07.86</u>

1. <u>מחירים במועד הקובע</u>

מעיון בחוברת מקרקעין וערכם מחודש דצמבר 1985 עולה כי שווי קרקע לחדר באזור טוב בחולון הינו כ-5,500$ בממוצע וכ-220$ למ"ר. בחוברת מחודש יוני 1986 פורסם כי לא חלו שינויים במחירי המקרקעין ביחס לאמור בחוברת מחודש דצמבר 1985.

2. <u>ההשבחה</u>

שטח תוספת לחדרי יציאה (2 חדרי יציאה)	22 מ"ר
בניכוי שטח אקו' להפסד מרפסת גג (במקדם 0.3)	7 מ"ר (-)
סך שטח אקו' להשבחה	15 מ"ר אקו'
שווי מ"ר מבונה (ר' לעיל)	$220
ההשבחה במעוגל	$3,300
ההיטל	$1,650
ההיטל בש"ח במעוגל לתאריך הקובע 30.07.86 ($1 = 1.4925)	**2,460** ₪

<u>תכנית ח/1 (תיקון 7), התאריך הקובע 03.09.90</u>

1. <u>מחירים במועד הקובע</u>

מעיון בחוברות מקרקעין וערכם מחודש יולי 1991 עולה כי שווי קרקע לחדר באזור טוב בחולון הינו כ-14,500$ וכ-600$ למ"ר.

2. <u>ההשבחה</u>

תוספת שטח עיקרי (30% מזכויות הבניה הקיימות)	כ-83 מ"ר
מקדם להמרה ממרפסת מקורה לשטח עיקרי	0.3
שטח אקו' להשבחה	כ-25 מ"ר אקו'
שווי מ"ר מבונה (ר' לעיל)	$600
ההשבחה במעוגל	$15,000
ההיטל	$7,500
ההיטל בש"ח במעוגל לתאריך הקובע 03.09.90 ($1 = 2.042)	**15,300** ₪

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

<u>תכנית ח/1 (תיקון ח/14/1 א'), התאריך הקובע 05.07.02</u>

1. <u>מחירים במועד הקובע</u>

להלן מחירי מכירה של קרקעות לבניה בסביבת הנכס:

א) בתאריך 25.03.02, רחוב לאון בלום 36, נמכר חלק מחלקה 29 בגוש 7176, שטח החלקה בשלמות 554 מ"ר, עם זכויות בניה בדומה לנכס הנדון (מגורים ג') בקומה מפולשת, תמורת כ-1,400,000 ₪ (מחיר בשלמות).

מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו' במ"ר
עיקרי	432	1	432
חדרי גג	46	1	46
מרפסת גג	כ-170	0.3	51
סך שטח אקו'	**-**	**-**	**529**

שווי למ"ר מבונה אקו' במעוגל **2,650** ₪

ב) בבנין חדש ברחוב שוחט ישראל מניה, חלקה 380 בגוש 6746, נמכרו דירות כדלקמן:

בתאריך 04.06.02, דירה בקומה ראשונה, בשטח של 87 מ"ר, תמורת כ-930,000 ₪.

בתאריך 21.05.02, דירה בקומה שניה, בשטח של 125 מ"ר, תמורת כ-1,260,000 ₪.

בתאריך 28.08.02, דירה בקומה ראשונה, בשטח של 125 מ"ר, תמורת כ-930,000 ₪.

שווי מ"ר מבונה בגישת החילוץ[4] בממוצע 2,800 ₪.

שווי מ"ר מבונה לתאריך הקובע (ממוצע העסקאות לעיל) **2,725** ₪

2. <u>ההשבחה</u>

שטח גינה לדירת גן	כ-100 מ"ר
מקדם שווי לחצר בדירת גן	0.2
סך שטח אקו' להשבחה	20 מ"ר אקו'
שווי מ"ר מבונה (ר' לעיל)	2,725 ₪
ההשבחה במעוגל	55,000 ₪
ההיטל לתאריל הקובע 05.07.02	**27,500** ₪

[4] שווי מ"ר בנוי ממוצע 9,258 ₪, מע"מ 17.5% בממוצע תקופה, ימות 25%, עלות בניה 3,500 ₪.

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

<u>תכנית ח/1 (תיקון ח/23/1), התאריך הקובע 10.07.08</u>

1. <u>מחירים במועד הקובע</u>

להלן מחירי מכירה של קרקעות לבניה בסביבת הנכס:

א) בתאריך 28.07.08, רחוב הקונגרס 13, נמכרו חלקות 331 ו-357 בגוש 6021, בשטח כולל של 515 מ״ר, עם זכויות בניה בשיעור של 65% משטח המגרש וחדרי גג, תמורת 2,500,000 ₪[5].

מהות	שטח במ״ר	מקדם	שטח אקו׳ במ״ר
עיקרי	335	1	335
ממ״ד	48	1	48
חדרי גג	80	1	80
מרפסת גג	כ-70	0.3	21
סך שטח אקו׳	**-**	**-**	**484**

שווי למ״ר מבונה אקו׳ במעוגל **5,150** ₪

ב) בתאריך 23.11.08, רחוב בלינסון 13, נמכר חלק מחלקה 44 בגוש 7172, שטח החלקה בשלמות 499 מ״ר, עם זכויות בניה בשיעור 78%, תמורת כ-2,960,000 ₪ (מחיר בשלמות).

מהות	שטח במ״ר	מקדם	שטח אקו׳ במ״ר
עיקרי	389	1	389
ממ״ד	48	1	48
חדרי גג	80	1	80
מרפסת גג	כ-100	0.3	30
סך שטח אקו׳	**-**	**-**	**547**

שווי למ״ר מבונה אקו׳ במעוגל **5,400** ₪

ג) בתאריך 11.09.08, רחוב ארלוזורוב 48, נמכר חלק מחלקה 145 בגוש 7172, שטח החלקה בשלמות 454 מ״ר, עם זכויות בניה בשיעור 78%, תמורת 2,600,000 ₪ (מחיר בשלמות).

מהות	שטח במ״ר	מקדם	שטח אקו׳ במ״ר
עיקרי	354	1	354
ממ״ד	48	1	48
חדרי גג	80	1	80
מרפסת גג	כ-80	0.3	24
סך שטח אקו׳	**-**	**-**	**506**

שווי למ״ר מבונה אקו׳ במעוגל **5,150** ₪

[5] העיסקה הוצגה על ידי שמאית המשיבה.

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

שווי מ״ר מבונה לתאריך הקובע (ממוצע העיסקאות לעיל) 5,200 ₪

2. <u>ההשבחה</u>

שטח תוספת לחדרי יציאה (2 חדרי יציאה)	34 מ״ר
בניכוי שטח אקו׳ להפסד מרפסת גג (במקדם 0.3)	10 מ״ר (-)
סך שטח אקו׳ להשבחה	24 מ״ר אקו׳
שווי מ״ר מבונה (ר׳ לעיל)	5,200 ₪
ההשבחה במעוגל	125,000 ₪
ההיטל לתאריל הקובע 10.07.08	**62,500 ₪**

ט. <u>ההערכה</u>

לאור האמור לעיל, ובהתבסס על נתוני השוק, הגעתי לכלל דיעה כי ההשבחה בנכס הנדון עקב התכניות שלהלן הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית ח/1 (תיקון 4)	09.07.82	392 ₪	**196** ₪
תכנית ח/1 (תיקון 4 ד׳)	30.07.86	4,920 ₪	**2,460** ₪
תכנית ח/1 (תיקון 7)	03.09.90	30,600 ₪	**15,300** ₪
תכנית ח/1 (תיקון 15)	28.10.94	-	**-**
תכנית ח/1 (תיקון 14 א׳)	05.07.02	55,000 ₪	**27,500** ₪
תכנית ח/1 (תיקון 23)	10.07.08	125,000 ₪	**62,500** ₪

ניתנה היום, 09.01.2011
רן וירניק, שמאי מכריע

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il