ב. קציר – שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

30 בינואר 2011
מספרנו: 10161

לכבוד
גן השיקמים בע"מ
ע"י מר ג'ימי פנחסי, שמאי מקרקעין
penhasi@hotmail.com

הועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון
ע"י מר אלכס האוזר, שמאי מקרקעין
hauser@012.net.il

א.נ.,

שומה מכרעת - שדרות מנחם בגין 32 בחולון
(חלקה 40 בגוש 6873)

1. מטרת השומה

מטרת השומה הינה הכרעה במחלוקת בין בעלת הזכויות בנכס הנדון (להלן – "המבקשת") לבין הועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון (להלן – "המשיבה") באשר לגובה ההשבחה שחלה בנכס – עקב אישור בקשה להיתר, הכוללת הקלות.

2. הצדדים למחלוקת ובאי כוחם

עמדת המשיבה מפורטת בשומה מיום 25.7.2010, שנערכה ע"י השמאי מר אלכס האוזר (להלן – "שמאי הועדה").

עמדת המבקשים מפורטת בשומה מיום 3.10.2010, שנערכה ע"י השמאי מר ג'ימי פנחסי (להלן – "שמאי המבקשת").

דיון בנושא בהשתתפות שמאי הצדדים וה"ה יצחק פרידמן, דניאל אופנהיימר ורועי פרידמן - נציגים מטעם המבקשת, התקיים בתאריך 14.12.2010.

3. מסמכים שהוצגו

להלן פרוט המסמכים הנוספים, שהוצגו ע"י שמאי הצדדים:

- נסח רישום של החלקה הנדונה מיום 11.1.2010.
- תגובת שמאי הועדה מיום 14.12.2010.
- תגובת שמאי המבקשת מיום 23.12.2010 לפרוטוקול הדיון.
- פרוטוקול הדיון בועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון מיום 22.12.2009 בבקשה לקבלת היתר.

רח' קרליבך 10, ת"ד 20657, תל-אביב טל' 03-5626230 פקס' 03-5626231 office@bkatzir.com

4. <u>המועד הקובע</u>

המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור הבקשה לקבלת היתר, הכוללת הקלה – הינו תאריך אישור הבקשה ע"י הועדה המקומית, דהיינו 22.12.2009 (להלן – "התאריך הקובע").

5. <u>פרטי הנכס</u>

גוש:	6873
חלקה:	40
שטח החלקה (הרשום):	1,626 מ"ר
מיקום הנכס:	שדרות מנחם בגין 32 בחולון
תאור הנכס:	מגרש לבניה

6. <u>תאריך ביקור בנכס</u>

ביקור במקום נערך ע"י רונן שחר, שמאי ממשרדי, בתאריך 25.1.2011.

7. <u>תאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון, הידוע כחלקה 40 בגוש 6873, הינו מגרש לבניה הנמצא בשדרות מנחם בגין 32, פינת רח' יצחק רבין, בחולון.

הסביבה היא אזור מגורים – ממזרח לרח' אהרונוביץ, ממערב לרח' חיים בר לב ומדרום לרח' מנחם בגין, הידוע כשכונת "קרית יצחק רבין".

הסביבה מאופיינת ע"י בתי מגורים חדשים בבניה רוויה, לצד מבני ציבור ומגרשים ריקים.

לחלקה הנדונה צורה דמוית טרפז עם פינה צפון-מערבית מעוגלת, אליה צמודה רצועת קרקע שצורתה מלבנית מאורכת, המהווה את דרך הגישה לחלקה - מכיוון רח' דוד שאלתיאל.

לחלקה חזית צפונית לשדרות מנחם בגין וחזית מערבית לרח' יצחק רבין.

שטח החלקה (הרשום) - בשלמות - הינו 1,626 מ"ר.

הזכויות בחלקה הנדונה הוקצו לבעליה בגין זכויות בעלות בחלק מחלקה 70 ובחלקות 75, 139, 170, 172 ו-173 בגוש 6758 (להלן – "חלקות המקור").

במועד הביקור במקום היו על החלקה שני מבנים יבילים (מבנה המשמש כמשרד מכירות ומבנה נוסף).

8. <u>המצב התכנוני</u>

8.1 <u>תכניות בנין-עיר</u>

להלן פרוט תכניות בנין-עיר החלות על החלקה הנדונה:

מצב קודם

בתכנית מיתאר מס' **ח/1**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 596 מיום 23.4.1958, נקבע יעוד חלקות המקור לאזור לרפרצלציה.

בהוראות התכנית נקבע, כי הועדה המקומית לא תרשה כל פיתוח או בניה באזור הזה, אלא אם כן אושרה תחילה תכנית מפורטת או תכנית פרצלציה, אשר תחומיה יקבעו ע"י הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית.

בתיקון **מס' 3** לתכנית מיתאר ח/1, שהודעה על אישורה פורסמה למתן תוקף בילקוט הפירסומים מס' 2434 מיום 7.5.1978, נכללו חלקות המקור במתחם מס' מ/7 המיועד לאזור למגורים עם צפיפות של 6 יחידות דיור לדונם ברוטו ועוד יחידת דיור לזוגות צעירים.

בתכנית נקבע, כי שטח הדירות בכל בנין מגורים יקבע לפי ממוצע של 95 מ"ר לדירה.

כמו כן נקבע בתכנית, כי לא ינתן ע"י הועדה המקומית היתר בניה בכל אחד ממתחמי התכנון, אלא אם הוכנה ואושרה ע"י הועדה המחוזית בגין אותו מתחם תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה ללא הסכמה - לפי הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, וכן באם הוכנה בגין אותו מתחם תכנית בינוי ובתנאי שבוצעה עבודת התשתית ההנדסית של המתחם.

בתיקון מס' **4** לתכנית מיתאר ח/1, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 2829 מיום 24.6.1982, הותרו יציאות לגג מתוך דירות בקומה העליונה של בנין למגורים, ובקוטג'ים – "תותר יציאה אחת מכל דירה או קוטג'".

כמו כן נקבע בתכנית, כי שטח המבנה מעל היציאה לגג לא יעלה על שטח של 12 מ"ר ברוטו, וגובהו החיצוני לא יעלה על 2.40 מ'.

בתיקון מס' **ד4'** לתכנית מיתאר ח/1 (בניה על גגות בתים), שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 3358 מיום 15.7.1986, הותרה הקמת חדרי יציאה לגג מתוך דירות בקומה עליונה בשטח של עד 23 מ"ר לכל דירה.

בתיקון מס' **8** לתכנית המיתאר ח/1, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 3683 מיום 30.7.1989, אושרה הקמת מרתפים ופרגולות - עפ"י ההוראות המפורטות להלן:

- **מרתפים** - בנוסף למקלט וחניה תת-קרקעית ניתן יהיה לבנות מחסנים נפרדים כמספר הדירות בבנין ובגודל של עד 6 מ"ר לכל מחסן, או מרתף משותף לדיירי הבית לצורך ספורט ותרבות - בגודל של מכפלת מספר הדירות ב- 6 מ"ר לדירה ולשימוש לדיירי הבית בלבד.

- **פרגולות** - תותר הקמת פרגולה קלה מעץ, פתוחה כלפי השמים וללא דפנות.
עומק הפרגולה לא יעלה על 2 מ', ושטחה של הפרגולה לא יעלה על 10 מ"ר.

עפ"י הוראות תכנית מס' **ח/370**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 3983 מיום 12.3.1992, הכוללת הוראות לביצוע איחוד וחלוקה חדש, הוקצו לבעלי חלקות המקור זכויות במגרש תמורה מס' 24, המיועד לאזור מגורים מיוחד א'.

בתכנית נקבע, כי הגישה למגרשים תהיה אך ורק מדרך מאספת, דרך הולנדית או דרך משולבת. תאסר גישה ישירה מהדרכים ההיקפיות.

עפ"י תכנית הבינוי, מתוכנן על המגרש הנדון הקמת שני בנינים בני 4 ו-5 קומות + קומת גג, הבנויים בקיר משותף,ו הכוללים 20 יחידות דיור (כולל שתי דירות גג) בשטח רצפה ממוצע של 95 מ"ר ליחידה.

עקב ביצוע הסדר קרקע נרשם המגרש הנדון - בלשכת רישום המקרקעין - כחלקה 40 בגוש 6873.

בתיקון מס' **10א'** לתכנית מיתאר ח/1, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 4252 מיום 13.10.1994, הותרה במרפסות גג הקמת פרגולה בשטח של 1/3 משטח הגג הפנוי ולא יותר משטח של 23 מ"ר.

בתיקון מס' **15** לתכנית מיתאר ח/1, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 4644 מיום 17.5.1998, הותרה הקמת קומת מרתף עד לשטח של 90% משטח המגרש.

בתכנית נקבע, כי תותר הקמת מחסנים בקומת המרתף בשטח של 10 מ"ר ליחידת דיור.

כמו כן נקבע בתכנית, כי גובה קומת המרתף לא יעלה על 3.5 מ'.

בתכנית מס' **ח/370/3**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 5296 מיום 11.5.2004, נקבע יעוד החלקה הנדונה לאזור מגורים מיוחד א'.

בתכנית נקבע, כי כל החניות יהיו תת-קרקעיות.

כמו כן נקבע, כי ניתן יהיה להעביר עד 20% מסה"כ החניות במגרש לקומת הקרקע - באישור מהנדס העיר.

בכל מקרה תקן החניה לא יפחת מ- 1.5 חניות לדירה.

בתיקון מס' **23** לתכנית מיתאר ח/1, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 5824 מיום 26.6.2008, הותרה בגג שטוח הקמת חדר יציאה לגג בשטח של עד 40 מ"ר ליחידת דיור, או בניה בעליית גג , ובתנאי שרום הגג לא יעלה על 7 מ' מדוד מרצפת המפלס הקומה שמתחת לחלל הגג ועד הנקודה הגבוה ביותר של הגג ושיפוע הגג יהיה בין 30% ל- 40%.

בתכנית נקבע, כי לא תותר הקמת חדרי יציאה לגג בבניינים בהם תכסית הקומה העליונה קטנה מ-85% משטח הקומה שמתחתיה.

8.2 <u>הבקשה לקבלת היתר</u>

הוגשה בקשה מס' 20090678 לועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון ל"הקמת מבנה מגורים מדורג בן 8 קומות מעל קומת עמודים מפולשת בחלקה + מרתף + 2 דירות גן + דירת גג + מרפסות פתוחות + ממ"דים, סה"כ 20 יח"ד."

הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:

- שינוי בצורת הבינוי, שלא בהתאם לתכנית הבינוי של תכנית מס' ח/370 ובנית בנין אחד במקום שני בניינים צמודים, שיכללו 20 יח"ד.
- תוספת שתי קומות בהתאמה.

  (מותר: בנין אחד - 4 קומות + גג, ובבנין שני - 5 קומות + גג).
- ביטול חלק מקומת עמודים מפולשת ובניית דירות בקומת הקרקע.
- גובה קומת עמודים 5.65 מ' במקום 2.2 מ'.
- הקלה בקו בנין (לצד חלקה 39) - 5.4 מ' במקום 6 מ' - בקומה 7 למרפסת פתוחה.
- הקלה בקו בנין לממ"ד - 4.7 מ' במקום 6 מ' בקומות 1 – 7.

הועדה המקומית (ועדת משנה) דנה בבקשה בישיבתה מיום 22.12.2009 והחליטה לאשרה, כולל ההקלות.

9. <u>המצב המשפטי – הזכויות בנכס</u>

לפי נסח רישום מלשכת רישום המקרקעין חולון מיום 11.1.2010, רשומה חלקה 40 בגוש 6873 - בלשכת רישום המקרקעין בבעלות משותפת - כדלקמן:

כהן דניאל	-	4372/21377	חלקים
גדעוני יוסף	-	4372/21377	חלקים
ברכה אילה פקטר	-	2365/21377	חלקים
פרידמן רועי	-	1183/21377	חלקים
פרידמן אוהד	-	1182/21377	חלקים
בירנבוים שמואל	-	2186/21377	חלקים
גולדברג מנחם מנדל	-	2186/21377	חלקים
בירנבוים שמואל	-	917/42754	חלקים
גולדברג מנחם מנדל	-	917/42754	חלקים
פקטר ברכה אילה	-	849/42754	חלקים
פרידמן רועי	-	424/42754	חלקים
פרידמן אוהד	-	424/42754	חלקים
גדעוני יוסף	-	3531/85508	חלקים
כהן דניאל	-	3531/85508	חלקים

על החלקה רשומות הערות על יעוד המקרקעין - לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין, לפיהן על החלקה חלות הוראות תכנית מפורטת מס' ח/370, לפיהן לא יוצא היתר בניה אלא בכפוף לתנאי הנספח האקוסטי, שהוא חלק בלתי נפרד מהתכנית (עפ"י פסק דין מיום 19.2.1992 בתיק 4706/91).

כמו כן, רשומות הערות אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין.

10. <u>טיעוני הצדדים</u>

שמאי הצדדים העריכו את ההשבחה בנכס הנדון עקב אישור הבקשה לקבלת היתר, הכוללת הקלות.

להלן תחשיבי ההשבחה, שנערכו ע"י שמאי הצדדים:

10.1 <u>שמאי הועדה</u>

ההשבחה חושבה עקב אישור תוספת קומות ואפשרות הקמת דירות גן.

<u>ההשבחה עקב תוספת קומות</u>

להלן תחשיב ההשבחה:

596.85 מ"ר/95 מ"ר X 110 מ"ר X 3,000 ₪ למ"ר X 0.1[1] = **207,326** ₪

[1] מקדם תוספת שווי לתוספת קומות - ללא תוספת שטח בניה

לחילופין, הוצג תחשיב נוסף – כמפורט להלן:

ההשבחה חושבה לפי תוספת שווי של 15,000 ₪ לדירה - בגין כל תוספת קומה.

במצב קודם הותרה הקמת 4 דירות בקומה א', 4 דירות בקומות ב' -ד', 3 דירות בקומה ה' ודירה אחת בקומה ו'.

תוספת השווי במצב קודם (לא כולל הדירות בקומה א') - הינה:

(4 X 15,000 ₪) + (4 X 30,000 ₪) + (2 X 45,000 ₪) + (3 X 60,000 ₪) + (1 X 75,000 ₪) = 615,000 ₪

במצב חדש הותרה הקמת 2 דירות בקומה א', 3 דירות בקומות ב'-ג', 2 דירות בקומות ד'-ה', 3 דירות בקומה ו', 2 דירות בקומה ז' ודירה אחת בקומה ח'.

תוספת השווי במצב חדש (לא כולל הדירות בקומה א') – הינה:

(3 X 15,000 ₪) + (3 X 30,000 ₪) + (2 X 45,000 ₪) + (2 X 60,000 ₪) + (3 X 75,000 ₪) + (2 X 90,000 ₪(+ (1 X105,000 ₪) = 855,000 ₪

לפיכך, ההשבחה עקב תוספת הקומות – הינה בסך של 240,000 ₪

<u>ההשבחה בגין אפשרות הקמת דירות גן</u>

להלן תחשיב ההשבחה:

189.03 מ"ר/95 מ"ר X 110 מ"ר X 3,000 ₪ למ"ר X 0.45[2] = **295,484** ₪

לחילופין, הוצג תחשיב -לפיו תוספת שווי לדירת גן הינה כ-150,000 ₪ לעומת דירה בקומה א'.

סה"כ תוספת השווי לשתי דירות גן - הינה כ-300,000 ₪.

<u>סה"כ ההשבחה</u>

סה"כ ההשבחה בגין אישור ההקלות הנ"ל – הינה:

207,326 ₪ + 295,484 ₪ = **502,810** ₪

[2] מקדם תוספת שווי לדירת גן

10.2 <u>שמאי המבקשת</u>

ההקלות בבקשה להיתר אינן הקלות רצוניות, אלא "הקלות כפייתיות".

ועדת המשנה לתכנון ולבניה חולון אינה מאשרת בקשות להיתר בניה, התואמות את הבינוי עפ"י תכנית מס' ח/370, אלא תכניות בניה הכוללות שינוי בינוי - כדוגמת הבקשה הנדונה, הכוללת הקמת מרתפי חניה והכרוכה בעלויות לא כלכליות.

בחישוב ההשבחה הובא בחשבון, כי מיקום החלקה הינו בשדרות מנחם בגין, שהינו עורק תנועה ראשי, וכן צורתה הלא רגולרית של החלקה, המחייב תכנון מאולץ.

בחישוב ההשבחה הובאו בחשבון מקדמי השווי הבאים:

- דירת גג - 1.5
- דירת גן - 1.2 (בשל הפסד שטח חצר ציבורי)
- מקדם גובה - 1% לכל קומה

להלן תחשיב ההשבחה:

מצב קודם				מצב חדש			
הקומה	עיקרי במ"ר	מקדם גובה	מקדם משוקלל	ברוטו אקוו'	הקומה	עיקרי במ"ר	מקדם משוקלל	ברוטו אקוו'
קרקע					קרקע - גן	189	1.2	226.8
1	380	1.00	1.00	380	1	189	1.00	189
2	380	1.01	1.01	383.8	2	277	1.01	279.77
3	380	1.02	1.02	387.6	3	277	1.02	282.54
4	380	1.03	1.03	391.4	4	184	1.03	189.52
דירת גג	95	1.04	1.54	146.3	5	182	1.04	189.28
5	190	1.04	1.04	197.6	6	277	1.05	290.85
דירת גג	95	1.05	1.55	147.25	7	206	1.06	218.36
					דירת גג	119	1.58	188.02
סה"כ	**1,900**			**2,033.95**		**1,900**		**2,054.14**

סה"כ שטח בניה אקוויוולנטי לחישוב ההשבחה - הינו 20.19 מ"ר

ההשבחה: 20.19 מ"ר X 3,000 ₪ למ"ר = **60,570** ₪

כמו כן ובהתחשב בדרישת הועדה להקמת מרתף חניה תת-קרקעי - בניגוד להוראות תכנית בנין-עיר מאושרת, ובהתחשב בעלויות הלא כלכליות של הקמת מרתפי חניה, עקב אישור הבקשה לקבלת היתר - לא חלה השבחה.

לחילופין ולטענת שמאי המבקשת, ההקלה בבקשה לקבלת היתר אינה הקלה רצונית, אלא "הקלה כפייתית", וזאת מאחר והועדה המקומית אינה מאשרת בקשות להיתר בניה התואמות את הבינוי עפ"י תכנית מס' ח/370, אלא רק בקשות לבניה הכוללות שינוי בינוי ובנית מרתף חניה.

לפיכך, אין חבות בהיטל השבחה – עקב אישור הבקשה לקבלת היתר.

11. <u>הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת</u>

11.1 <u>הטענה ל"הקלה כפייתית"</u>

לטענת שמאי המבקשת, ההקלות המבוקשות בבקשה הנדונה לקבלת היתר - הינן הקלות שנכפו על המבקשת ע"י הועדה המקומית, ולכן אין לחייב בגינן בתשלום היטל השבחה.

בהתייחס לטענת שמאי המבקשת, הנני לציין כי סמכות השמאי המכריע - עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה - הינה הכרעה בנושא גובה ההשבחה בלבד.

באם המבקשת היו סבורה, כי ניתן לאשר את הבקשה ללא הקלה ועפ"י תכנית הבינוי המהווה נספח לתכנית מס' ח/370[3], היה עליה לפעול בהליך הרגיל של הגשת בקשה לקבלת היתר, ועל סרוב הועדה לאשר את הבקשה היה ניתן להגיש ערר לועדת הערר המחוזית.

לפיכך, הנני דוחה את טענת שמאי המבקשת בנושא.

11.2 <u>ההשבחה בגין אפשרות הקמת דירות גן</u>

לטענת שמאי הועדה, מקדם תוספת השווי הראוי לדירת גן לעומת דירה בקומה א' - הינו 0.45 .

לטענת שמאי המבקשת, בהתחשב באובדן שטח החצר לכלל דיירי הבנין - כתוצאה מבנית דירות הגן, מקדם תוספת השווי לדירת גן - הינו 0.2 .

להלן פרוט עסקאות השוואה של מכירת דירות גן ודירות בקומה השניה (הקומה השניה מעל קומת הקרקע) במתחם תכנית מס' ח/370 - עפ"י נתוני מס שבח מקרקעין:

[3] בתקנות תכנית מס' ח/370 נקבע, כי "נספח הבינוי המצורף לתכנית זו מהווה חלק ממנה".

תאריך עסקה	גוש	חלקה	הקומה	שטח במ"ר	מס' חדרים	התמורה
21.5.2009	6873	14	קרקע	139	6	₪ 1,750,000
15.4.2010	6873	11	קרקע	120	5	₪ 1,975,000
26.7.2009	6873	78	2	105	4	₪ 1,350,000
23.9.2009	6873	78	2	115	5	₪ 1,515,000
25.1.2010	6873	78	2	116	5	₪ 1,500,000
4.2.2010	6873	14	2	116	5	₪ 1,595,000
2.3.2010	6873	22	2	117	5	₪ 1,470,000

בהתבסס על עסקאות ההשוואה הנ"ל וביצוע ההתאמות הנדרשות, הנני מעריך את שווי הקרקע לדירת גן - לפי מקדם שווי של 1.25 .

11.3 <u>ההשבחה בגין תוספת קומות</u>

שמאי הועדה, העריך את ההשבחה בגין תוספת הקומות - ללא תוספת שטח בניה ובהתחשב בשיפור הבינוי, כתוספת שווי בשיעור של 10% בקומות הנוספות.

לטענת שמאי המבקשת, מקדם השווי הראוי בגין תוספת כל קומה - הינו בשיעור של 1%, וזאת בנוסף למקדם השווי האקוויוולנטי של כל דירה.

להלן הכרעתי בנושא:

ההשבחה חושבה בהתבסס על מספר יחידות הדיור האקוויולנטיות במצב קודם (עפ"י הוראות תכנית מס' ח/370) ובמצב חדש (עפ"י הבקשה לקבלת היתר) - כמפורט להלן:

מצב קודם

הדירה	מספר יח"ד	מקדם שווי	מספר יח"ד אקוו'
דירות רגילות	18	1	18
דירות גג	2	1.3	2.6
סה"כ			**20.6**

מצב חדש

הדירה	מספר יח"ד	מקדם שווי	מספר יח"ד אקוו'
דירות גן	2	1.25	2.5
דירות רגילות (קומות א' – ה')	10	1	10
דירות רגילות (קומה ו')	3	1.1	3.3
דירות מדורגות (קומות ד' ו- ז')	4	1.2	4.8
דירת גג	1	1.3	1.3
סה"כ			**21.9**

11.4 <u>מרתף חניה</u>

לטענת שמאי המבקשת, בחישוב ההשבחה יש להביא בחשבון הפחתה בגין העלות העודפת של הקמת מרתף חניה.

אינני מקבל את טענת שמאי המבקשת בנושא.

הנני לציין, כי בתכנית מס' ח/3/370, שאושרה בשנת 2004, נקבע כי "החניה תהיה כולה תת-קרקעית."

מאחר וההשבחה הינה עקב אישור בקשה לקבלת היתר הכוללת הקלות, תכנית מס' ח/3/370, המחייבת חניה תת-קרקעית, הינה תכנית החלה על הנכס הנדון במצב תכנוני קודם, ולכן בחישוב ההשבחה לא הובאה בחשבון הפחתה בגין עלות עודפת לחניה תת-קרקעית.

כמו כן, שווי קרקע למ"ר מבונה - עפ"י עסקאות השוואה למכירת קרקע בתחום תכנית מס' ח/370, מגלם את הדרישה לחניה תת-קרקעית.

11.5 <u>שווי קרקע בתאריך הקובע להערכה</u>

לטענת שמאי המבקשת - בתגובתו מיום 23.12.2010, בחישוב ההשבחה יש להביא בחשבון את המיקום הנחות של החלקה הנדונה.

הנני לציין, כי שמאי המבקשת קיבל את הערכת שווי הקרקע שנקבעה ע"י שמאי הועדה, לפיה שווי קרקע למ"ר מבונה בתאריך הקובע הינו בסך של 3,000 ₪ למ"ר, ובהתאם לכך ערך את תחשיב ההשבחה.

שווי הקרקע הנ"ל הינו בהתחשב במיקום החלקה וצורתה.

לפיכך, הנני מקבל את הסכמת שמאי הצדדים בנושא שווי הקרקע לתאריך הקובע, שכאמור הוערכה בהתחשב במאפייני המגרש.

12. <u>גורמים ושיקולים בהערכה</u>

בבואי להעריך את ההשבחה בנכס הנדון – עקב אישור הבקשה לקבל היתר, הכוללת הקלות, התחשבתי, בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:

א. הנכס הנדון, הידוע כחלקה 40 בגוש 6873, הינו מגרש לבניה הנמצא ברח' מנחם בגין, פינת רח' יצחק רבין, בחולון.

ב. הסביבה היא אזור מגורים מפותח הידוע כשכונת "קרית יצחק רבין" (מתחם ח-370) בחולון.

ג. שטח החלקה הנדונה וצורתה.

ד. יעוד החלקה וזכויות הבניה - עפ"י תכניות בנין-עיר מאושרות.

ה. ההשבחה חושבה עקב אישור בקשה לקבלת היתר בניה, הכוללת הקלות.

ו. שווי הקרקע בתאריך הקובע להערכה.

13. תחשיב ההשבחה

מספר יחידות דיור אקוו' במצב חדש - 21.9 יח"ד
מספר יחידות דיור אקוו' במצב קודם - 20.6 יח"ד
תוספת יחידות דיור - לחישוב ההשבחה - 1.3 יח"ד

שטח יחידת דיור ממוצע - עפ"י הבקשה לקבלת היתר - הינו כ-107 מ"ר

ההשבחה: 1.3 יח"ד X 107 מ"ר ליח"ד X 3,000 ₪ למ"ר = **417,300** ₪

14. ההערכה

לאור האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה בנכס נשוא השומה, הידוע כחלקה 40 בגוש 6873 - עקב אישור הבקשה לקבלת היתר, הכוללת הקלות ולתאריך הקובע (22.12.2009) - בסך של **417,300** ₪.

היטל ההשבחה הינו מחצית ההשבחה, דהיינו סך של **208,650** ₪.

ולראיה באתי על החתום,

ב. קציר, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה