8 מאי 2011

מספרנו : 15137/10

לכבוד	**לכבוד**
מר זליג אלפרט	**הועדה המקומית לתו"ב חולון**
באמצעות נירה אגמי	**באמצעות רמי סויצקי**
שמאית המבקשים	**שמאי הועדה המקומית(המשיבה)**
agaminira@walla.com	**s_ram@netvision.net.il**

א.ג.נ.,

א.ג.נ.,

"שומה מכרעת" להיטל השבחה
גוש 6740, חלקה 297 (חלק)
רח' ארלוזורוב 128, חולון

1. מטרת השומה:

מטרת השומה היא הכרעה במחלוקת בין שמאי הועדה המקומית לבין שמאית הבעלים בנכס, באשר לגובה ההשבחה הנובעת מאישור תיקונים - 4 ד' , 7 , ו- 23 לתכנית ח/1 וכן אישור הקלות, עקב מימוש בדרך של היתר בניה בנכס הנדון.

2. המועדים הקובעים:

תכנית	פרסום תוקף	מועד קובע
ח/1/ תיקון 4ד'	15.7.1986	30.7.1986
ח/1/ תיקון 7	19.8.1990	3.9.1990
ח/1/ 23	26.6.2008	11.7.2008
הקלות		22.12.2009

3. מועד הדיון:

הדיון בנוכחות שמאי הצדדים נערך במשרד השמאי המכריע בתאריך 17/10/2010.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

4. <u>מועד הביקור בנכס:</u>

הביקור בנכס נערך בנוכחות שמאית המבקשים ביום 5.12.2010
הביקור נערך ע"י: מנחם מלוכנא, שמאי מכריע

5. <u>עיקר המסמכים שהוגשו:</u>

5.1 עמדת הועדה המקומית מפורטת בחוות דעת שהוכנה ע"י השמאי רמי סויצקי מיום 23/04/2010.

5.2 עמדת המבקשים מפורטת בחוות דעת שהוכנה ע"י השמאית נירה אגמי מיום 12/09/2010.

6. <u>פרטי המקרקעין:</u>

גוש	:	6740
חלקה	:	297
שטח חלקה רשום	:	585 מ"ר
שטח חלקה נטו	:	517 מ"ר
חלק נישום	:	מחצית דרומית (258.50 מ"ר)
סוג הנכס	:	מבנה דו משפחתי בן שתי קומות
כתובת	:	רח' ארלוזורוב 128, חולון

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

7. תאור הנכס והסביבה:

הנכס מהווה מחצית ממבנה בן שתי קומות ברחוב ארלוזורוב 128, חולון, חלקה 297 בגוש 6740. השטח הרשום של החלקה הינו 585 מ״ר, השטח נטו 517 מ״ר.

הנכס כולל קומת קרקע בשטח של 55.43 מ״ר המשמשת גן ילדים וקומה א׳ בשטח של 90.49 מ״ר המשמשת כדירת מגורים.

סביבת הנכס הינה מרכז העיר חולון המאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע , לצד מבנים בני 3 קומות. רחוב ארלוזורוב הינו רחוב חד סטרי הנפגש עם רחוב הופיין המהווה ציר תנועה מרכזי. מול המבנה קיים מרכז מסחרי שכונתי. הפיתוח העירוני מלא.

8. המצב התכנוני:

8.1 להלן התכניות החלות במצב התכנוני הקודם:

תכנית ח/ 1 - פורסמה למתן תוקף בי.פ 596 מתאריך 23/4/1958:

התכנית מסווגת את החלקה הנדונה כ״אזור מגורים ג״ וקובעת הוראות כדלקמן:
שטח מגרש מינימאלי – 500 מ״ר.
שטח בניה מכסימאלי – בבנין ראשי – 30%.
הגובה המכסימאלי של הבניין – 2 קומות מכסימום 8.5 מ׳.
מס׳ דירות מכסימאלי על חלקה או על דונם – בלתי מוגבל.
סע׳ 57 בתכנית – פני רצפת קומה ראשונה לא יעלו על 1.5 מ׳ מעל גובה המדרכה.
מתחת לרצפה זו מותר יהיה לבנות מרתף בגובה של לא יותר מ – 2.2 מ׳.
המרתף ישמש אך ורק לצרכים כלהלן: מחסן, מכבסה, מקלט, חדר הסקה, מוסך, ואלה ישמשו אך ורק לצרכי דיירי הבית הזה.
שטח המרתף לא יעלה על 25% משטח הבניין, אך לא יותר מ – 100 מ״ר.
על מגרש שיבנה מרתף, לא יורשה נספח כלשהו.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

8.2 להלן התכניות החלות על המקרקעין במצב התכנוני החדש:

תיקון 4 לתכנית ח/1 - פורסם למתן תוקף בי.פ 2829 מתאריך 24/6/1982:

תותרנה יציאות לגג מתוך דירות בקומה עליונה למעט דירת קוטג' שבה תותר יציאה אחת מכל דירה או קוטג'.
תותר הקמת מבנה מעל כל יציאה לגג בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר ברוטו וגובהו החיצוני מעל מפלס הגג כולל התקרה לא יעלה על 2.4 מ'.

על פי התיקון בקו בניין צדדי הוגבלה הבלטת מרפסת עד 10% ממנו. אולם בבניינים שבהם נבנו בהיתר מרפסות כדי 1/2 מהמרווח הצדדי רשאית הועדה להתיר הבלטת המרפסות באותה המידה בה בולטת המרפסת בקומת הקרקע.
בקו הבניין האחורי הוגבלה הבלטת המרפסת עד 1.20 מ', מקו הבניין.

תיקון 4 ד' לתכנית ח/1 - פורסם למתן תוקף בי.פ 3358 מתאריך 15/7/1986:

הועדה המקומית רשאית לתת היתר לבניית חדרי יציאה לגג מתוך דירות עליונות בשטח מירבי שלא יעלה על 23 מ"ר ברוטו לכל דירה עליונה, השטח המרבי כולל שטח ההיטל האופקי של המדרגות הפנימיות שלא יעלה על 4 מ"ר.
גובה המבנים על הגג לא יעלה על 2.5 מ'.

סה"כ השטח המבונה כולל מתקנים נוספים על הגג לא יעלה על 40% משטח הגג.
לא יותרו חדרי יציאה לגג בבניינים צמודי קרקע, קומה אחת, קוטג'ים בעלי גג שטוח, הווה אומר כל אזורי מגורים א', א'1, א'2, א'3 והמיוחדים.
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 רצפת חדר היציאה לגג.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

תיקון 8 לתכנית ח/1 - פורסם למתן תוקף בי.פ 3683 מתאריך 30/7/1989:

באזור מגורים ג' יהיה מותר לבנות בקומת המרתף, בנוסף למקלט או חניה תת- קרקעית, מחסנים כדלקמן:

א. מחסנים נפרדים כמספר הדירות במגרש בשטח של 6 מ"ר לכל מחסן.

ב. מרתף משותף לדיירי הבית בגודל של מכפלת הדירות ב – 6 מ"ר לדירה, לפעילויות תרבות וספורט לשימוש דיירי הבית בלבד.

ג. בבניינים בני קומה אחת, קוטג' ובדירות גג (בניה חלקית - פנטהאוז) תותר הקמת פרגולה – קונסטרוקציה קלה מעץ, פתוחה כלפי השמים וללא דפנות. שטח הפרגולה לא יעלה על 10 מ"ר.

תיקון 7 לתכנית ח/1 – פורסם למתן תוקף בי.פ3791 מתאריך 19/8/1990:

התכנית מאפשרת תוספת של 30% מהשטח המותר לבניה למגורים לכל השטחים בתחום תכנית ח/1 למעט שטחים לגביהם אושרו לאחר אישור תכנית ח/1, תכניות בנין עיר בהן נכללו הוראות המתירות מתן תוספת אחוזי בניה למרפסות או נקבעו במקום אחוזי בניה משטח המגרש למגורים, שטחים הקובעים את שטחי הבניה למגורים.
לא תינתן תוספת שטחי בניה כנ"ל לכל בנין לו ניתנה בהיתר בניה, תוספת שטח בניה למרפסות.

תיקון 10 א' לתכנית ח/1 – פורסם למתן תוקף בי.פ 4252 מתאריך 13/10/1994:

בצמוד לחדרי יציאה לגג מותר להקים פרגולה מקונסטרוקציה קלה (עץ, מתכת, או כל חומר אחר שיאושר ע"י אדריכל העיר) פתוחה כלפי השמים, ללא קירות או דפנות.
שטח הפרגולה יהיה 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לדירה שעליה בנוי החדר יציאה לגג ולא יעלה על 23 מ"ר.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

תיקון 15 לתכנית ח/1 – פורסם למתן תוקף בי.פ 4644 מתאריך 17/5/1998:

התיקון מאפשר בנית קומת מרתף בשטח שלא יעלה על 90% משטח המגרש.
השימושים המותרים במרתף – שטחי שרות ולבד שלא יעלה על 10 מ״ר ליח״ד ושטחי חניה.
מס׳ קומות מרתף – 2.
גובה קומת מרתף עליונה לא יעלה על 3.5 מ׳ נטו. גובה קומת מרתף תחתונה לא יעלה על 3 מ׳ נטו.

תיקון מס׳ 14א׳ לתכ׳ ח/1 – פורסם למתן תוקף בי.פ 5087 מתאריך 20/6/2002:

התכנית מסווגת את החלקה כאזור מגורים ג-3 :

- הצפיפות באזור מגורים זה תהיה 9 יח״ד לדונם נטו.
- במקרה של מגרש עליו בנויות, בהיתר, 3 יחידות צמודות קרקע וגודלו לא קטן מ- 450 מ״ר תותר בניה של 6 יחידות דיור למגרש.
- זכויות הבניה באזור מגורים ג-3 יהיו בהתאם לזכויות שנקבעו באזור מגורים ג׳ בתכנית המתאר ח-1 על תיקוניה.
- הבניה תהיה צמודת קרקע בלבד וללא קומת עמודים מפולשת.
- במגרשים המהווים חלקה אחת הבניה תהיה בקיר משותף.
- חישוב מספר יחידות הדיור תאושרנה בכל מגרש בערכים מוחלטים, כך ששבר מעל מחצית יח״ד יעוגל כלפי מעלה.

תיקון מס׳ 23 לתכנית ח/1 – פורסם למתן תוקף בי.פ 5824 מתאריך 26/6/2008:

התכנית מאפשרת בניה על הגג בשתי חלופות :

א. חדר על הגג בשטח של 40 מ״ר לכל יח״ד בגובה של 2.7 מ׳. לא תותר בנית חדרי יציאה לגג בבניינים בהם תכסית הקומה העליונה קטנה מ – 85% משטח הקומה שמתחתיה.

ב. בניה בעליות גג ע״פ השטח שנוצר מהגבלת רום הגג והשיפוע.
רום הגג לא יעלה על 7.0 מ׳ מדוד מרצפת המפלס הנמוך של הקומה העליונה ועד הנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

שיפוע הגג יהיה בין 30%-40% ובהתאם לתקן.במקרים מיוחדים יהיה מהנדס העיר רשאי לאשר חריגה מהוראה זו.

בדירות ששטחן עד 120 מ״ר תותר בנית פרגולה עד 1/3 משטח הגג הפנוי, או 30 מ״ר, לפי הקטן מביניהם.
בדירות ששטחן מעל 120 מ״ר תותר בנית פרגולה עד 1/3 משטח הגג הפנוי או 40 מ״ר, לפי הקטן מביניהם.
בדירות מדורגות – תותר בנית פרגולה עד 1/3 משטח הגג הפנוי או 20 מ״ר, לפי הקטן מביניהם.

9. <u>היתרי בניה</u>

א. היתר מס׳ 8 שניתן ביום 21.2.1979 – ״בקומת קרקע – שינויים , הקמת קומה א׳ – ובה דירה בת 4 חדרים. הקמת מקלט בחצר.״
אגרות שולמו בגין
- הקמת דירה – 125 מ״ר
- שינוי ייעוד ממגורים למסחרי – 54 מ״ר
- בנייני עזר – 9 מ״ר

ב. היתר מס 213 שניתן ביום 03.4.1981 – תוספת מטבח ומרפסת בקומת הקרקע ושינויים בקומה א׳.״
אגרות שולמו בגין
- תוספת בניה – 14 מ״ר
- שינויים

ג. לפי חישובי שמאי הועדה
- סה״כ שטח עיקרי קומת הקרקע – 55.43 מ״ר.
- סה״כ שטח עיקרי קומה א׳ – 90.49 מ״ר.
- סה״כ שטח מרפסות קומת קרקע – 10.78 מ״ר.
- סה״כ שטח מרפסות קומה א׳ – 31.59 מ״ר.
- סה״כ שטח הבניין 188.29 מ״ר.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

ד. על פי שמאית המבקשים, קומת קרקע בשטח של 55.43 מ״ר המשמשת גן ילדים. קומה עליונה בשטח של 90.49 מ״ר המשמשת דירת מגורים.

לטענתה, ביום 12.2.1981 ניתן היתר בניה לתוספת מטבח ומרפסת בקומת הקרקע. באישור ועדת המשנה מיום 14.5.1979 נאמר מפורשות כי התוספת הינה לגן ילדים בקומת הקרקע, וכי על פי ההיתרים הנ״ל משמשת קומת הקרקע מאז ועד היום כגן ילדים.

שמאית המבקשים צרפה דוח ביקורת מפקח בניה מיום 02/12/2008 המתייחס לחלקה ובו נכתב כדלקמן:

תוכן הביקורת:

בביקורת במקום נמצא כי בגן ילדים יש 27 ילדים בני 2-4. בהיתר מס׳ 8 מיום 5.2.79 רשום שינוי ייעוד 54 מ״ר + בנייני עזר 9 מ״ר. מצורפים מכתבים ורישיון ל-35 ילדים. מצ״ב תדפיס גזברות + סקיצה מדידה שבהתאם להיתר הנ״ל.

על המכתב חתומה המפקחת.

<u>הבקשה הנוכחית להיתר הבניה כוללת :</u>

1. תוספת בניה עבור 1 יח״ד בקומת הקרקע (כולל ממ״ד).
2. תוספת בניה עבור 1 יח״ד בקומה א׳ (כולל ממ״ד) + תוספת מעלית.
3. הגדלת חדר על הגג.

מתן הקלה של:

1. תוספת של 6% משטח החלקה (517/2 מ״ר) עבור שיפור תכנון.
2. תוספת של 5% משטח החלקה (517/2 מ״ר) עבור תוספת מעלית.
3. העברת זכויות מקומה לקומה.
4. קו בנין צדדי עבור מעלית 1 מ׳ במקום 3 מ׳.
5. שימוש חורג בקומת הקרקע ממגורים לגן ילדים בשטח 97.14 מ״ר. השימוש החורג לגן ילדים אושר לתקופה של 5 שנים.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

10. <u>זכויות משפטיות:</u>

בהתאם למידע שהופק באמצעות האינטרנט מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין חולון, מיום 12.9.2010 עולים הפרטים הבאים:

גוש	: 6740	
חלקה	: 297	
שטח החלקה	: 585 מ״ר	
בעלויות	: קרן קיימת לישראל	בשלמות
חכירה (שטר 4756/2)	: אלפרט זליג	1/2
	: אלפרט רבקה	1/2
חכירה (שטר 4756/1)	: אלפרט זליג	1/2
	: אלפרט רבקה	1/2
חכירה (שטר 28801/3)	: כהן אסנת	1/2
	: כהן ג׳רי	1/2

הערה: דירה בקומת קרקע במחצית הצפונית של החלקה כמפורט בתשריט

חכירה (שטר 28801/1)	: כהן אסנת	1/2
	: כהן ג׳רי	1/2

הערה: הדירה העליונה במחצית הצפונית של החלקה כמפורט בתשריט

קיימות משכנתאות שאינם מעניין שומה זו.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

11. <u>להלן עיקר ההסכמות וחילוקי הדעות בין הצדדים:</u>

הנושא	שמאי המבקשים	שמאי הועדה
	תיקון 4 – מועד קובע 9/7/1982	
הסכמה	אין מחלוקת	אינה משביחה הוצאות התאמה והפחתת שטח חדר מדרגות מתקזז עם ההשבחה.
	תיקון 4 ד' – מועד קובע 30.7.1986	
	שטח הדירה במצב החדש = 113.49 מ"ר לכן לפי סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית, תוספת הבניה פטורה מתשלום היטל השבחה.	שווי מ"ר מבונה = 280 $ תוספת שטח בעליית הגג = 9.74 מ"ר אק' השבחה 9.74 מ"ר אק' X 280$ = 2,727.2 $ ובשקלים (לפי 1$= 1.49 ₪) = 4,062 ₪
	תיקון 7 – מועד קובע 3.9.1990	
	אין מחלוקת לגבי שווי מ"ר מבונה שטח המגרש במצב הקודם = 292.5 מ"ר מתייחסת לדירה בקומה העליונה. שטח הדירה במצב החדש = 137.07 מ"ר לכן לפי סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית, התוספת פטורה מתשלום היטל השבחה. השבחה לקומת הקרקע 24.24 מ"ר X 350 $ X 0.8 (מקדם התאמה) X 0.7 הפסד חצר = 4,751 $ ובשקלים (לפי 1 $ = 2.042₪) = 9,702 ₪	שווי מ"ר מבונה = 350 $ שטח המגרש 258.5 מ"ר מתייחס לשתי הקומות כיחידה אחת שטח במצב חדש = 201.63 מ"ר אק' שטח מצב קודם = <u>176.28 מ"ר אק'</u> השבחה בשטח = 25.35 מ"ר אק' השבחה 25.35 מ"ר X 350 $ = 8,872 $ בניכוי הוצאות התאמה = 3,428 $ (-) השבחה ב - $ = 5,444 $ ובשקלים (לפי 1 $ = 2.042₪) = 11,114 ₪

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

הנושא	שמאי המבקשים	שמאי הועדה
	תיקון 23 – מועד קובע 11.7.2008	
	אין מחלוקת	שווי מ״ר מבונה = 3,000 ₪ מצב חדש שטח המבוקש של חדר בגג = 65.63 מ״ר מצב קודם שטח עליית הגג = 26.20 מ״ר הפרש שטח = 29.43 מ״ר השבחה 29.43 מ״ר X 0.7 (ע. גג) = 20.60 מ״ר אק׳ 20.60 מ״ר אק׳ X 3,000 ₪ = 61,812 ₪
	הקלות – מועד קובע 22.12.2009	
	במצב הקודם שטח מגרש = 292.5 מ״ר במצב החדש שטח מגרש = 258.5 מ״ר ביחס לשטח חלק מהזכויות מהתכנית הקודמת הומרו מקומת קרקע לקומה א׳ ואינן משביחות. לעניין שינוי הייעוד 1. ח/1 מאפשרת שימוש למטרות השכלה 2. שימוש לגן ילדים הותר כבר ב-1979 . 3. לחילופין - שווי הנכס כגן ילדים אינו עולה על שוויו כדירת מגורים. סה״כ ההקלות והשימוש החורג אינם מביאים להשבחה כלשהי.	שווי מ״ר הקלות = 3,150 ₪ שטח הקלות = 28.435 מ״ר השבחה על תוספת שטח 28.435 מ״ר X 3,150 ₪ = 89,570 ₪ שינוי ייעוד שטח גן הילדים = 97.14 מ״ר דמי שכירות למ״ר מסחר = 80 ₪ דמי שכירות למ״ר מגורים = 40 ₪ השבחה למ״ר לחודש = 40 ₪ מקדם היוון = 3.9927 השבחה 97.14 מ״ר X 40 ₪ X 12 חודש X 3.9927 (מקדם היוון) = 186,169 ₪ סה״כ השבחה על הקלות 89,570₪ +186,169 ₪ = 275,723 (כך נרשם)

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

12. <u>נתוני השוואה שנמסרו ע"י הצדדים:</u>

12.1 <u>שמאי הועדה:</u>

מתבסס על שומות מכריעות כדלקמן:

- השמאית לבנה אשד , רח' יאנוש קורצ'אק 3 חולון.
- השמאי בצלאל קציר , רחוב עמוס 22 חולון.
- השמאית דורית פריאל, רח' ארלוזורוב 144 חולון.

12.2 <u>שמאית המבקשים:</u>

מציגה מסמך מהמחלקה המשפטית של עיריית חולון – עו"ד עופר צילקר – האומר כי בהתאם לתכנית ח/251 (שקיבלה תוקף ביום 24.6.1976) שטח של 68 מ"ר מהחלקה מיועד להרחבת רחוב הופיין. לכן השטח לחישוב שטחים ואחוזי בניה הוא 517 מ"ר ולמחצית החלקה יש להתייחס לשטח של 258.5 מ"ר.

ביחס לתיקון 7 ותיקון 23 - אינה חולקת על השווי למ"ר מבונה שקובע שמאי הועדה.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

13. <u>עקרונות גורמים ושיקולים / ההכרעה:</u>

קוים דיון במשרדי לשמיעת טענות הצדדים, נערך ביקור בנכס, עיינתי בתכניות השונות במסמכים ובחוות הדעת שהוגשו לעיוני, בהסתמך על כך הגעתי לכלל דעה ולמסקנות כדלקמן:

חוות הדעת מושתתת על הנחיות בית המשפט העליון – פס"ד ציון פמיני נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (רע"א 4217) אשר קבע ב- 22/10/2006 כי "שיטת המדרגות" המחשבת את ההשבחה לכל תכנית בנפרד לעומת התכנית הקודמת לה, היא השיטה הנכונה לקבוע את ההשבחה.

13.1 <u>תיקון 4 – מועד קובע 9/7/1982</u>

<u>שמאי הועדה :</u>

תכנית תיקון 4 אינה משביחה לאור העובדה כי הוצאות ההתאמה והפחתת שטח חדר המדרגות מתקזז עם ההשבחה.

<u>שמאית המבקשים :</u>

מסכימה שאין השבחה בגין תכנית זו.

<u>הכרעה :</u>

לאחר שבדקתי את מהות התכנית, במקרה זה אני מקבל את הסכמת הצדדים לפיה התכנית לא משביחה.

13.2 <u>תיקון 4 ד' – מועד קובע 30.7.1986</u>

<u>שמאי הועדה :</u>

שווי מ"ר מבונה = $280

שטח קומה לפי היתר בניה = 90.49 מ"ר

שטח מבונה על הגג = 40% משטח הקומה

מקדם עליית גג = 70%

90.49 מ"ר X 40% X 0.7 מקדם = 25.34 מ"ר אק'

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

בקיזוז שטח לפי תיקון 4

12 מ״ר X 1.3 מקדם = 15.60 מ״ר אק׳

השבחה בשטח = 9.74 מ״ר אק׳

השבחה

9.74 מ״ר אק׳ X $ 280 X 1.49 ₪ ל-$ = 4,062 ₪ (כך נרשם)

שמאית המבקשים :

עפ״י התיקון ניתן להרחיב את חדר היציאה לגג לשטח של 23 מ״ר

שטח הדירה במצב תכנוני קודם 90.49 מ״ר

שטח דירה במצב תכנוני חדש 113.49 מ״ר

לכן תוספת הבניה על פי תיקון זה פטורה מתשלום היטל השבחה על פי סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית לחוק התו״ב.

הכרעה :

אינני מקבל את טענת שמאית המבקשים לפיה תוספת הבנייה פטורה מתשלום על פי סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית לחוק התו״ב.

לעניין חישוב שטחים צריך להוסיף גם את קומת הקרקע . על פי ההיתרים שהתקבלו הבניין כלל במועד הקובע לשומה כ- 139 מ״ר שטח עיקרי = זכויות ל- 12 מ״ר על הגג בגין תיקון ד׳.

לעניין סעיפי הפטור פרטתי את עמדתי בסעיף הבא – תיקון 7.

מאחר ושמאית המבקשים קבעה כי אין לה מחלוקת עם שמאי הוועדה לעניין ערכי השווי, אימצתי את צורת החישוב של שמאי הוועדה.

שמאי הועדה :

שווי מ״ר מבונה = $280

שטח קומה לפי היתר בניה = 90.49 מ״ר

שטח מבונה על הגג = 40% משטח הקומה

מקדם עליית גג = 70%

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

90.49 מ״ר X 40% X 0.7 מקדם = 25.34 מ״ר אק׳

בקיזוז שטח לפי תיקון 4

12 מ״ר X 1.3 מקדם = 15.60 מ״ר אק׳

השבחה בשטח = 9.74 מ״ר אק׳

השבחה

9.74 מ״ר אק׳ X 280 $/מ״ר X 1.49 ₪ ל-$ = 4,063 ₪

13.3 **<u>תיקון 7 – מועד קובע 3.9.1990</u>**

תוספת 30% מהשטח המותר לבניה למעט מגבלה המפורטת בתכנית.

<u>שמאי הועדה :</u>

שווי מ״ר מבונה = 350 $

מצב חדש

77.55 מ״ר (שטח קומה) X 2 קומות X 130% (התוספת) = 201.63 מ״ר אק׳

מצב קודם

77.55 מ״ר (שטח קומה) X 2 קומות = 155.10 מ״ר אק׳

42.37 מ״ר מרפסות X 0.5 (מקדם מרפסות) = 21.19 מ״ר אק׳

סה״כ = 176.28 מ״ר אק׳

השבחה בשטח אק׳ = 25.35 מ״ר אק׳

השבחה

25.35 מ״ר X 350 $ = 8,872 $

בניכוי הוצאות התאמה = (-) 3,428 $

השבחה ב-$ = 5,444 $

ובשקלים (לפי 1 $ = 2.042 ₪) = 11,114 ₪

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

<u>שמאית המבקשים :</u>

במצב הקודם שטח החלקה 585 מ״ר

זכויות בניה במצב הקודם = 292.5 מ״ר X 30% = 87.75 מ״ר

על פי תיקון 7 ניתן להוסיף שטח של 26.32 מ״ר (30%) .

על פי תיקון 4 יש תוספת של 23 מ״ר על הגג

סה״כ שטח הדירה - 87.75 מ״ר + 26.32 מ״ר + 23 מ״ר = 137.07 מ״ר

מכאן שהתוספת לדירה על פי תיקון 7 פטורה מתשלום היטל השבחה.

קיימת השבחה לזכויות הבניה לקומת הקרקע בלבד.

24.24 מ״ר X $ 350 X 0.8 (מקדם התאמה) X 0.7 (הפסד חצר) = $ 4,751

$ 4,751 X 2.042 (₪ ל-$) = 9,702 ₪

<u>הכרעה :</u>

המחלוקת בין שמאי הצדדים מתמקדת בשאלה העקרונית האם המבנה כולו, מהווה יחידת דיור אחת או מחולק לשתי יחידות דיור.

שמאית המבקשים טוענת כי קומת הקרקע יועדה לגן ילדים, ״כבר ב- 21.2.1979 ניתן ההיתר לשינויים בקומת הקרקע ושולמו האגרות בגין שינוי היעוד לשטח מסחרי וזאת על מנת להכשיר את השינוי בקומת הקרקע לשימוש המיועד בה כגן ילדים״

לטענתה מאז ועד היום פועל במקום גן הילדים ואף ניתן לו רישיון עסק. הבקשה לשימוש חורג הייתה פורמלית על מנת למנוע עיכובים. השימוש לגן ילדים הותר במסגרת תכנית ח/1 של חולון.

המסקנה שלה היא, כל קומה מהווה יחידה נפרדת העומדת בפני עצמה. חישוב השטחים צריכים להיעשות לכל יחידה בנפרד כך שחישוב השטחים בדירה העליונה לצורך שיקולי ״הפטור״ לשטח הנוסף לא מושפעים מהשטח של גן הילדים בקומה מתחת.

שמאי הוועדה טוען כי שני ההיתרים הקיימים מיוחסים לבנייה אחת ולמשפחה אחת. אי אפשר לעשות הפרדה בין הקומות, בוודאי לא עד תיקון 23.

תכנית ח/1 פותחת מרחב שימושים אך הם נעשים בהתאם לצבעים של התב״ע. בתקנון התכנית לא רשום במפורש גן ילדים. גם בהיתר לא כתוב גן ילדים, כתוב מסחר.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

גם לדעתי, היעוד של קומת הקרקע לא שונה לגן ילדים. אני מסתמך על קביעת שמאית המבקשים כי, "כבר ב- 21.2.1979 ניתן ההיתר לשינויים בקומת הקרקע ושולמו האגרות בגין שינוי היעוד לשטח מסחרי". למרות שכתוב "שינוי יעוד", ניתן להניח שהכוונה הייתה לשימוש חורג שהרי לא ניתן לשנות ייעוד של מגרש ספציפי ממגורים למסחר במסגרת "היתר בנייה". כן ניתן, לקבל שימוש חורג למסחר לתקופה מוגבלת. המבנה איננו מבנה ציבורי. שימוש של גן ילדים לא מופיע ברשימת השימושים של אזורי מגורים. כל זכויות הבנייה המנוצלות במבנה שאובות מזכויות בנייה של מגורים.

אינדיקציה נוספת אני מקבל מהבקשה של המבקשים לנייד שטחים עיקרים מקומת הקרקע לקומה א'. ניוד שטחים עיקריים למגורים בין קומות יכול להתבצע רק אם שתי הקומות משויכות לאותה דירה, בוודאי לא ניתן לנייד שטחים, במסגרת הקלות, מקומת קרקע מסחרית של יחידה אחת לקומת קרקע למגורים בדירה אחרת.

נימוקים אלו משתלבים בבקשה של המבקשים לשימוש חורג בקומת הקרקע ממגורים לגן ילדים לתקופה של 5 שנים.

אני קובע כי שתי הקומות הן ביעוד של מגורים, השימוש החורג מוגבל גם אם השימוש נמשך שנים רבות.

עניין נוסף המחייב התייחסות הוא, האם החלטה של הבעלים להקצות חלק של מבנה בן שתי קומות, שכלל בשנת 1981 שטח של כ- 146 מ"ר למגורים, לשני שימושים כך שהשימוש שנותר למגורים פחת ל- 90.5 מ"ר, מצדיק להכליל את השטחים הנוספים שניתן לנצל בגין תכניות שטרם נוצלו במסגרת הנחיות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית, בטענה כי התוספת פטורה מתשלום היטל השבחה. אני סבור כי בשל כך שהשימוש הוא זמני וניתן ללא קושי להחזיר את השימוש בקומת הקרקע למגורים , יש לחשב לעניין סעיפי הפטור את כל שטחי הבנייה בבניין. לדעתי ויתור זמני על שטחי מגורים לטובת שטח לשימוש מסחרי במסגרת בקשה לשימוש חורג, איננו מאפשר לנצל את סעיפי הפטור לשטחי מגורים אחרים.

קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים כי השווי למ"ר מבונה קרקע למגורים במועד הקובע לשומה הוא – 350 $/מ"ר.

מקובלת עלי טענת שמאית המבקשים כי תוספת השטח בקומת הקרקע היא על חשבון הקטנת שטח החצר. בשל כך שניצול השטח הוא לגן ילדים נתתי למרכיב שווי הקרקע לחצר מקדם של 40%. גבוה יותר מהמקובל למגורים.

שווי מרכיב החצר 350 $/מ"ר X 0.4 = 140 $/מ"ר.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

באשר לעלויות התאמה, בעיקרון השווי למ״ר מבונה קרקע, גולם כבר את עלויות הבנייה הממוצעות לנכסים דומים . ולכן לא הבאתי אותם בחשבון.

תחשיב השומה:

מצב חדש:

77.55 מ״ר (שטח קומה) X 2 קומות X 130% (התוספת) = 201.63 מ״ר אק׳

מצב קודם:

77.55 מ״ר (שטח קומה) X 2 קומות = 155.10 מ״ר אק׳

42.37 מ״ר מרפסות X 0.5 (מקדם מרפסות) = 21.19 מ״ר אק׳

סה״כ = 176.28 מ״ר אק׳

השבחה בשטח אק׳ = 25.35 מ״ר אק׳

השבחה

25.35 מ״ר X 350 $ = 8,872 $

בניכוי הפסד חצר: 23.27 מ״ר X 140 $/מ״ר = (-) 3,258 $

השבחה ב-$ = 5,614 $

ובשקלים (לפי 1 $ = 2.042 ₪) = 11,463.80 ₪

13.4 **תיקון 23 – מועד קובע 11.7.2008**

הרחבת שטח החדר על הגג - ושטח פרגולה

שמאי הועדה:

שווי מ״ר מבונה = 3,000 ₪

מצב חדש

השטח המבוקש של החדר בגג הרעפים = 65.63 מ״ר

מצב קודם

שטח קומה א׳ במצב הקיים = 90.49 מ״ר

שטח עליית הגג במצב הקודם - 90.49 מ״ר X 40% = 36.20 מ״ר

הפרש שטח = 29.43 מ״ר

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

השבחה

29.43 מ״ר X 0.7 (מקדם עליית גג) = 20.60 מ״ר אק׳

20.60 מ״ר אק׳ X 3,000 ₪ = 61,800 ₪

<u>שמאית המבקשים :</u>

תחשיב ההשבחה של שמאי הוועדה מקובל גם שמאית המבקשים.

<u>הכרעה :</u>

ערכי הקרקע , המקדמים וסכום ההשבחה מוסכם על ידי שני שמאי הצדדים .
השווי למ״ר ומקדם עליית הגג הם בתחום הסביר ולכן אני קובע כי ההשבחה בגין תיקון 23 – 61,800 ₪ נכון למועד הקובע לשומה.

13.5 <u>הקלות – מועד קובע 22.12.2009</u>

<u>שמאי הועדה :</u>

שווי מ״ר הקלות = 3,150 ₪

שטח הקלות = 28.435 מ״ר

השבחה

28.435 מ״ר X 3,150 ₪ = 89,570 ₪

שינוי ייעוד

שטח גן הילדים = 97.14 מ״ר

דמי שכירות למ״ר מסחר = 80 ₪

דמי שכירות למ״ר מגורים = 40 ₪

השבחה למ״ר לחודש = 40 ₪

מקדם היוון = 3.9927

השבחה

97.14 מ״ר X 40 ₪ X 12 חודש X 3.9927 (מקדם היוון) = 186,169 ₪

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

סה״כ השבחה על הקלות

89,570 ₪ + 186,169 ₪ = 275,723 (כך נרשם)

<u>שמאית המבקשים :</u>

במצב הקודם הזכויות בנכס הוקנו משטח של 292.5 מ״ר

במצב החדש לאחר הפקעה זכויות הבניה הם משטח של 258.5 מ״ר

לעניין הקלות

חלק מהזכויות שהוקנו לנכס בתיקון 7 הומרו לקומה א׳. – המרת הזכויות מקומת קרקע לקומה א׳ אינה מוסיפה שווי לנכס.

לעניין שינוי היעוד

בתכנית ח/1 אחד היעודים באזורי מגורים ג׳ הינו בניינים למטרות השכלה.

השימוש בנכס כגן ילדים כבר הותר בעת בנייתו בשנת 1979 . לכן המצב התכנוני הקודם זהה למצב התכנוני החדש – הבקשה להקלה , שנכפתה על המבקשים, אינה תורמת לשווי הנכס.

לחילופין, שווי הנכס לשימוש כגן ילדים אינו עולה על שוויו לשימוש כדירת מגורים.

ההקלות והשימוש החורג אינם מביאים להשבחה כלשהי.

<u>הכרעה :</u>

הוועדה המקומית אישרה את ההקלות הבאות, ב - 22.12.2009.

תוספת של 6% משטח החלקה (517/2 מ״ר) עבור שיפור תכנון.

תוספת של 5% משטח החלקה (517/2 מ״ר) עבור תוספת מעלית.

העברת זכויות מקומה לקומה.

קו בנין צדדי עבור מעלית 1 מ׳ במקום 3 מ׳.

שימוש חורג בקומת הקרקע ממגורים לגן ילדים בשטח 97.14 מ״ר. השימוש החורג לגן ילדים אושר לתקופה של 5 שנים.

סה״כ תוספת השטח בגין ההקלות - 11% X 258.5 מ״ר (מחצית המגרש) = 28.43 מ״ר.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

המועד הקובע להקלות הוא יום אישור ההקלות על ידי הוועדה המקומית.
המצב הקודם הוא כל התכניות הרלוונטיות החלות על הנכס ערב האישור.

גם הטענה של שמאית המבקשים לפיה הניוד של שטחים מקומת קרקע לקומה א' אשר אושרו בהקלה מיוחסים לתכנית קודמת – תיקון- 7 , לא מתקבלת.
ההשבחה בגין ההקלות מתחלקת ל- השבחה בגין תוספת של 11% שטחים עיקריים, ו- מתן היתר לשימוש חורג בקומת הקרקע ממגורים לגן ילדים בשטח 97.14 מ"ר, לתקופה של 5 שנים.
מתן אישור לקו בנין צדדי עבור מעלית 1 מ' במקום 3 מ'.

השבחה בגין הקלות:
באשר לערכי הקרקע, קיימת הסכמה בין שני שמאי הצדדים באשר לשווי למ"ר מבונה קרקע לשטחי ההקלות - = 3,150 ₪/מ"ר.
שטח ההקלות בגין מחצית החלקה = 28.435 מ"ר .
28.43 מ"ר X 3,150 ₪ = 89,554 ₪.

השבחה בגין השימוש החורג:
שמאי הוועדה קבע כי דמי השכירות למ"ר לחודש של שטח מסחרי המשקף את השימוש המסחרי לגן ילדים - 80 ₪/מ"ר בנוי.
דמי השכירות המיוחסים למ"ר לחודש לדירת מגורים – 40 ₪/מ"ר. חישוב הערך הנוכחי לתקופה של 5 שנים, נעשה לסכום ההפרש של דמי השכירות החודשיים. לפי שיעור היוון של 8%.
ערכי דמי השכירות מקובלים גם על שמאית המבקשים, וניתן לקבל אותם. אינני מקבל את צורת חישוב הערך הנוכחי.
לכל אחד מהשימושים, דירת מגורים, ושטח מסחרי לגן ילדים, מיוחס שיעור היוון שונה התואם את אופיו, תכונותיו, הסיכון הכרוך בהשקעה וכיו"ב. היוון ההפרש בין דמי השכירות בשיעור היוון של אחד מהשימושים, איננו נכון שמאית.
יש להקפיד על הכלל הידוע של שווי המקרקעין במצב החדש לעומת שווי המקרקעין במצב הקודם, כל מצב ושיקוליו הוא.
להערכתי שיעור ההיוון שנבחר על ידי שמאי הוועדה – 8% לשנה מתאים לשימוש מסחרי של גן ילדים. לא מתאים לשימוש של מגורים.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

דירת מגורים מהווה נכס הנהנה מהקלות מס רבות, עד כדי פטור ממס במכירה של דירת מגורים יחידה. כמו כן השוק מייחס לדירות במיקום מבוקש פוטנציאל של עליית מחירים ריאלית לאורך השנים. שני המרכיבים יוצרים תשואה נוספת המצדיקה את הפחתת שיעור ההיוון. במקרה זה אני מעריך את שיעור ההיוון לדירת מגורים לפי – 3.5% לשנה.

שני סוגי השימושים מאופיינים בדמי שכירות על בסיס חודשי ולכן גם חישובי הערך הנוכחי יהיו על בסיס חודשי. שטח גן הילדים המבוקש לשימוש חורג ל- חמש שנים - 97.14 מ״ר.

שווי במצב חדש:

דמי שכירות חודשיים לגן ילדים – 97.14 מ״ר X 80 ₪ /מ״ר = 7,771 מ״ר.

תקופה – 60 חודש

שיעור היוון – 8%/12 = 0.667 לחודש.

ערך נוכחי – 383,217 ₪

שווי במצב קודם:

דמי שכירות חודשיים למגורים – 97.14 מ״ר X 40 ₪ /מ״ר = 3,886 ₪

תקופה – 60 חודש

שיעור היוון – 3.5%/12 = 0.292 לחודש.

ערך נוכחי – 213,592 ₪

השבחה בגין שימוש חורג: 383,217 ₪ - 213,592 ₪ = 169,625 ₪

סה"כ השבחה: 89,554 ₪ + 169,625 ₪ = 259,179 ₪

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

14. <u>השומה:</u>

לאור כל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס נשוא חוות הדעת, במחצית הנישומה של חלקה 297 בגוש 6740 רחוב ארלוזורוב 128, חולון , הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
ח/1 תיקון 4	9.7.1982	אין השבחה	----
ח/1 תיקון 4ד'	30.7.1986	₪ 4,063	2,031.50
ח/1 תיקון 7	3.9.1990	₪ 11,463.80	₪ 5,731.90
ח/1 23	11.7.2008	₪ 61,800.00	₪ 30,900.00
הקלות	22.12.2009	₪ 259,179	₪ 129,589.50

מנחם מלוכנא
שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il