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

תאריך: **01.02.2011**
מספר תיק: **11715**

חוות דעת שמאי מכריע לעניין:
היטל השבחה
גוש 6784 חלקה 18
רחוב הצורף 3
אזור התעשיה
חולון

משרד: קניון "הגליל העליון", קומה ב', חצור הגלילית
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:
אחים עופר השקעות בע"מ
ע"י גב' נירה אגמי, שמאית מקרקעין
שמאית בעלי הזכויות ("המבקשת")
בדוא"ל

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

א.ג.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6784 חלקה 18
רחוב הצורף 3
אזור התעשיה, חולון

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מכריע לענין ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון עקב אישור תכניות ומימוש הזכויות בדרך של אישור בקשה להיתר בניה הכולל הקלות.

הוצגו בפני שומות הצדדים:
חוות דעתה של גב' רחל פרנקו, שמאית מקרקעין מטעם הועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון מיום 14.4.2010 (להלן: שמאית הועדה").

חוות דעתה של גב' נירה אגמי, שמאית מקרקעין מטעם בעלת הזכויות במקרקעין מיום 7.9.2010 (להלן: "שמאית המבקשת").

להלן מסמכים נוספים שהוצגו ע"י הצדדים

מצד שמאית המבקשת
- דרישת תשלום היטל השבחה של הועדה המקומית מיום 4.5.2010.
- העתק חוזה רכישה של הנכס, מתאריך 23.2.1990.
- העתק תעודת שינוי שם חברה מרשם החברות.
- תכניות הבקשה להיתר בניה.
- שומת השבחה שנערכה לנכס הנדון, משנת 1989 (השמאי יעקב כהן).

מצד שמאית המשיבה
- מכתב התייחסות, תגובה לשומת ההשגה, מיום 8.9.2010.
- מכתב תגובה נוסף מתאריך 28.9.2010.

משרד: קניון "הגליל העליון", קומה ב', חצור הגלילית
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

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

בתאריך 13.9.2010 נערך דיון בנושא שבנדון בהשתתפות שמאיות הצדדים, שמאית ממשרדי והח"מ.

שמאיות הצדדים, קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהן, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

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

לצורך מתן חוות הדעת ביקרתי בנכס ובסביבתו בתאריך 2.11.2010. בביקור השתתפו השמאית נירה אגמי, מטעם המבקשת, נציג מטעם בעלי הזכויות (אב הבית של הבנין) והשמאית יפית בנג'ו (אלחדד) ממשרדי.

להלן חוות דעתי:

1. **<u>מטרת ההערכה</u>**
הכרעה במחלוקת בין הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון, (להלן: "המשיבה") לבין בעלת הזכויות בנכס (להלן: "המבקשת") לענין גובה ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון, עקב מימוש זכויות בדרך של קבלת היתר בניה הכולל הקלות.

2. **<u>תאריך ביקור בנכס</u>**
ביקרתי בנכס הנדון ובסביבתו בתאריך 2.11.2010.

3. **<u>המועד הקובע</u>**
מועד אישור הבקשה להיתר בניה הכולל הקלות ע"י ועדת המשנה לתכנון ובניה חולון - **20.10.2009.**

4. **<u>פרטי הנכס</u>**

מהות הנכס:	חלק מחלקה בנויה (מבנה תעשיה)
גוש:	6784
חלקה:	18
שטח רשום:	13,618 מ"ר
הזכויות בנכס:	חכירה
כתובת הנכס:	רחוב הצורף 3, אזור התעשיה ב', חולון.

משרד: קניון "הגליל העליון", קומה ב', חצור הגלילית
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

5. <u>תאור הסביבה והנכס</u>

5.1 הנכס הנדון מהווה מבנה תעשיה הבנוי על חלק מחלקה 18 בגוש 6784, המצוי בעברו הצפון מזרחי של רחוב הצורף, באזור התעשיה ב', חולון.
רחוב הצורף שצורתו דמויית האות "ר", מהווה רחוב חד סיטרי, המסתעף מרחוב המלאכה, ומתעקל עד לרחוב המשביר.

5.2 הסביבה מהווה אזור התעשיה ב', המצוי במזרח העיר חולון, ומאופיין במבני תעשיה ומלאכה בני קומה אחת עד שלוש קומות.

5.3 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב, תשתיות חשמל, מים, ביוב וכיו"ב.

5.4 החלקה, בשטח רשום של 13,618 מ"ר, הינה בעלת צורה של מעין טרפז, עליה קיימים שני מבנים עיקריים: המבנה הראשי - בחלק הדרום מזרחי של החלקה (מסומן "בנין B" בתכנית ההיתר) והמבנה הנדון, בחלק הצפון מערבי של החלקה (מסומן "בנין A"). בכניסה לנכס קיים מבנה המשמש כביתן שומר.

5.5 הנכס הנדון מהווה מבנה תעשיה חד קומתי ("בנין A") ותיק (משמש כמרכז שירות וחלפים למוצרי חשמל), בשטח בנוי של כ- 2,060 מ"ר, בתוספת גלריה בשטח של 821.33 מ"ר[1] הכוללת שטח קיים של 718.33 מ"ר בגובה 2.30 מ' ושטח חדש של 103 מ"ר בגובה 2.72 מ'.
המבנה בנוי קירות בלוקים, גג אסבסט משופע בגובה שבין 5.17 מ' עד 7 מ'.
גובה פנים האולם כ- 4.82 מ'.
הגלריה מחולקת לחדרים המשמשים כמשרדים.

6. <u>מצב תכנוני</u>

להלן התכניות החלות על הנכס הנדון:

<u>מצב קודם</u>

6.1 **תכנית תגפ/539** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. מיום 05.05.1967.
בהתאם לתכנית, החלקה שבנדון מסווגת ביעוד תעשיה.
זכויות הבניה הן: 40% בניה, סה"כ 2 קומות.
שטח מגרש מינימלי – 1,500 מ"ר

[1] בהתאם לבקשה להיתר בניה

משרד: קניון "הגליל העליון", קומה ב', חצור הגלילית
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

6.2 **תכנית ח/201** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 1907 מיום 29.03.1973. מטרת התכנית הינה שינוי אחוזי הבניה המותרים באזור התעשיה מ- 40% ל- 50% בניה.

6.3 **תיקון מס' 4 לתכנית המתאר ח/1** פורסם למתן תוקף ב-י.פ. 2829 מיום 24.6.1982. בהתאם לתיקון נקבע כי הועדה המקומית רשאית להתיר תוספות בנייה כדלקמן:

א. הקמת מרתפים בגבולות קווי הבניין בתנאי ששטחו לא יעלה על שטח הבנייה המותר בקומה אחת. גובה המרתף – 2.2 מ' או 2.4 מ' במקרים מיוחדים, ובאישור מהנדס העיר.
המרתפים ישמשו כמחסנים עבור המפעלים הנמצאים בקומות העליונות מעל המרתף ו/או לחנייה של רכב פרטי בלבד.

ב. יציעים – הותרה בנייתם בשטח שלא יעלה על 40% משטח הבנייה המותר בקומת קרקע. היציע ייבנה בקומת קרקע בלבד, ובתנאי שהמרווח נטו בין רצפת הקרקע לרצפת היציע לא יפחת מ-2.75 מ'. הגובה המינימלי של היציע מרצפתו ועד לתקרת הקומה שמעליו לא יפחת מ -2.4 מ'.
היציע ישמש את המפעל הקיים באותה קומה.

ג. תוספת בנייה - עד לסה"כ 150%, במבנה שגובהו לא יעלה על 12 מ'. תוספת הבניה תתאפשר בחלקה שבה קיים מפעל אחד לצורך הרחבתו, בתנאי שגובה כל קומה לא יפחת מ- 2.7 מ' ושטח כל קומה לא יעלה על 50% משטח המגרש.

<u>מצב חדש</u>

6.4 **תיקון מס' 15 לתכנית המתאר ח/1,** פורסם למתן תוקף ב-י.פ. 4644 מיום 17.5.1998. בהתאם לתיקון אושרה הקמת מרתפים בקו בנין "0" בהתאם להוראות שלהלן:
- תותר הקמת 2 קומות מרתף.
- סך כל השטח המירבי המותר במרתף לא יעלה על 90% משטח המגרש.
- יותר שימוש לאחסנה עד 50% משטח קומת המרתף העליונה, ויתרת השטח בשימוש לחניה.
- גובה קומת המרתף העליונה לא יעלה על 3.5 מ' נטו. גובה קומת המרתף התחתונה לא יעלה על 3 מ'.
- שטחי המרתף יחשבו כשטחי שירות.

משרד: קניון "הגליל העליון", קומה ב', חצור הגלילית
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

6.5 רישוי מצב חדש

6.5.1 ועדת המשנה לתכנון ולבניה חולון, בישיבה מספר 2009013 מיום 20.10.2009, אישרה את הבקשה להיתר בניה הכוללת הקלות, כלהלן:

- תוספת בנייה בקומת הקרקע כולל גגון.
- תוספת גלריה בשטח של 734.13 מ"ר, כולל מחצית שטחי המדרגות.
- מתן הקלה של:
  - קומת הקרקע מתחת לגלריה בגובה 2.3 מ' במקום 2.75 מ'.
  - קומת גלריה בגובה 2.32 מ' במקום 2.4 מ'.

6.5.2 תכנית בקשה להיתר

בהתאם לתכנית הבקשה להיתר שהוצגה בפני, בגוש 6784 חלקות 18, 42 (שטח מגרש כולל 15,634 מ"ר) בדבר תוספת שטחים בחלל מבנה קיים (ללא שינוי חיצוני), להלן שטחי הבניה הקיימים והמוצעים:

הקומה	שטח עיקרי (קיים)	שטח עיקרי (מוצע)	סה"כ עיקרי	שטח שירות
קרקע	1,197.45	863.38	2,060.83	54.67[2]
א' (גלריה)		821.33	821.33	
סה"כ	1,197.45	1,684.71	2,882.16	54.67

הבקשה להיתר כוללת את ההקלה:

- חריגה בגובה הגלריה בשתי הקומות.

7. הזכויות בנכס

7.1. פלט רישום מקרקעין

בהתאם לפלט מידע[3] מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין (הופק באמצעות האינטרנט בתאריך 1.02.2011), חלקה **18** בגוש **6784**
בשטח רשום של 13,618 מ"ר.
הבעלות בחלקה רשומה על שם מדינת ישראל.
זכויות החכירה בנכס רשומות על שם עופר סחף בע"מ בשלמות.
מועד סיום תקופת החכירה - 16/10/2019.
על החלקה רשומות הערות בדבר משכנתאות ובדבר אתר עתיקות.

[2] כולל ממ"ד מוצע בשטח 23.04 מ"ר
[3] פלט מידע זה אינו מהווה נסח רישום מקרקעין או העתק רישום כמשמעותו בחוק המקרקעין- 1969.

משרד: קניון "הגליל העליון", קומה ב', חצור הגלילית
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

7.2 <u>הסכם רכישה</u>

בהתאם להסכם רכישה שהוצג בפני מתאריך **23.02.1990**, שנחתם בין **תדיראן בע"מ** (להלן: "המוכרת") לבין **סחף חברה ישראלית לעבודות פתוח בע"מ** (להלן: "הקונה"), נרכשו זכויות החכירה בנכס, בהתאם לחוזה החכירה עם המנהל מתאריך 22/7/82 (נספח א' להסכם) המהווה את חלקה 18 בגוש 6784 בשטח 13,618 מ"ר, הרשומה ע"ש מדינת ישראל, לרבות כל הבנוי עליה וכל הזכויות הנלוות לה.
סה"כ בנויים 3 מבנים: מבנה ראשי – מרכזי בן 5 קומות (2 קומות חניה ו-3 קומות מעל הקרקע), מבנה הפריקסט – הכולל קומת קרקע וגלריה ומבנה השומרים. התמורה מהווה סך של 8,500,000 $ בתוספת מע"מ.

7.3 בהתאם **לתעודה לשינוי שם** מרשם החברות/משרד המשפטים מתאריך 18.12.1990, ניתן אישור לשינוי שם החברה, מהשם: סחף חברה ישראלית לעבודות פתוח בע"מ לשם החדש: **אחים עופר השקעות בע"מ**.

8. **<u>שומות הצדדים</u>**

הוצגו בפני שומות הצדדים, שעיקרן מובא להלן:

8.1 <u>שומת הועדה המקומית (הועדה)</u>

גב' רחל פרנקו, שמאית מקרקעין מטעם הועדה המקומית, העריכה את ההשבחה שחלה בשווי הנכס כדלקמן:

השבחה עקב אישור הקלות למועד הקובע 20.10.2009:

מהות ההשבחה: אישור הקלות המאפשר הקמת הגלריה בשטח 734.13[4] מ"ר

תחשיב ההשבחה:	
שווי מ"ר קרקע בגובה 4.82 מ':	2,000 ₪ למ"ר
שווי מ"ר קרקע מב' בגובה 2.3מ' מתחת לגלריה:	1,700 ₪ למ"ר
שווי מ"ר גלריה בגובה 2.32 מ':	800 ₪ למ"ר
סה"כ שווי במצב חדש:	2,500 ₪ למ"ר

שווי למ"ר קרקע לתוספת גלריה בגובה 2.32 מ': 500 ₪ למ"ר

ההשבחה: 734 מ"ר X 500 ₪ =	367,000 ₪
לתאריך הקובע 20.10.2009	

[4] השטח בהתאם להחלטת הועדה המקומית– שטח גלריה קיימת בתוספת חלק משטח גלריה מוצעת בגובה שאינו ע"פ התבע

משרד: קניון "הגליל העליון", קומה ב', חצור הגלילית
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

8.2. <u>שומת בעל הזכויות בנכס (המבקש)</u>

גב' נירה אגמי, שמאית מקרקעין מטעם בעלי הזכויות בנכס, העריכה שלא חלה השבחה בשווי הנכס עקב אישור ההקלות, למועד הקובע 20.10.2009.

9. <u>עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה</u>

9.1 <u>הנושאים השנויים במחלוקת:</u>

בין הצדדים קיימת מחלוקת עיקרית בנושא המהותי הבא:

האם חלה השבחה עקב אישור הבקשה להיתר בניה לתוספת בניה והכשרת גלריה קיימת, הכוללת הקלות.

9.2 <u>פירוט עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה</u>

9.2.1 <u>האם חלה השבחה עקב אישור הבקשה להיתר בניה לתוספת בניה והכשרת גלריה קיימת, הכוללת הקלות.</u>

א. <u>מהות ההשבחה</u>

עמדת שמאית המבקשת:
טענת הסף של שמאית המבקשת הינה כי לא חלה השבחה כתוצאה מאישור היתר הבניה שבנדון הכולל הקלות.
לטענתה, הוגשה בקשה בגין תוספת בניה, ובמסגרת הליך זה, העיריה דרשה להכשיר גם את הגלריה הבנויה מזה שנים רבות ולהגיש בקשה להיתר הכוללת הקלה בגובה הגלריה הקיימת.
מאחר והנכס נרכש בשנת 1990 יחד עם גלריה בנויה, ונעשתה העברת זכויות לאחר אישור תיקון 4 המאפשר הקמת גלריה, הרי שכבר שולם היטל השבחה בגין הגלריה, זאת ע"פ שומת הועדה שנערכה ע"י השמאי יעקב כהן, המהווה כיום מצב קודם. כתימוכין לעמדתה מציגה השמאית את השומה (משנת 89'). לדבריה, בשומה מציין השמאי כי קיימת גלריה בשטח 700 מ"ר וגם מצוין כי היתר בניה בגין הגלריה לא נמצא על ידו. כמו כן, השמאי מציין בשומתו כי הוא מביא בחשבון, בין היתר, יציע בשיעור 40% משטח קומת הקרקע וכן, קיום מבנים על החלקה, ומכאן ששומתו מביאה בחשבון גם את קיום הגלריה וגובהה הפיזי.

משרד: קניון "הגליל העליון", קומה ב', חצור הגלילית
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

לטענתה, שומת הועדה הנוכחית, המתבססת על תיקון 4 במצב חדש, בטעות יסודה. במצב הקודם היה מותר גלריה, היתה קיימת גלריה והנכס נרכש עם גלריה. המצב החדש נובע מהבקשה להיתר לפיה נתבקשו תוספות בניה בהתאם לתב"ע מאושרת. מאחר והיתר הבניה לגלריה לא נמצא בתיק הבנין, החוכרים נתבקשו להסדיר את הרישוי של הגלריה ואין לקבל "קנס" על כך שהגלריה קיימת ללא היתר.

לחילופין, טוענת שמאית המבקשת, כי שווי הזכויות במצב הקודם הכולל את הזכויות ע"פ תיקון 4 לגלריה, עולה על שווי הגלריה, כפי שהיא קיימת כיום. כמו כן, יש להביא בחשבון כי לצורך הכשרת הגלריה, ישנן הוצאות נוספות ש"נולדו" כיום בגין דרישת הג"א למקלוט.

עמדת שמאית הועדה:
מדובר במבנה הכולל גלריה שאין לגביה היתר. העובדה שהיום מגישים בקשה להיתר לאישור הגלריה מעידה כי קיימת הסכמה כי לגלריה אין היתר.
וכן, מדובר במבנה משופע, שגובהו החיצוני החל מ- 5.17 מ' עד 7 מ' במרכז המבנה. יוצא שהגובה נטו מתחת לתקרה הינו 4.82 מ'.
לדבריה מבוקשת כיום גלריה בקצוות המבנה. זהו המיקום האידיאלי.

הגלריה הקיימת אינה עומדת בתנאים ובדרישות של תיקון 4. כדי לעמוד היום בתנאי תיקון 4 יש צורך לפרק את הגג הקיים ולבנות אותו מחדש, מה שהיה מביא להוצאות מאוד גבוהות.
ההשבחה לא חושבה לתיקון 4, אלא בגין ההקלה למועד אישורה.

כיום מבוקשת גלריה שאינה עומדת בתנאי תיקון 4 הבאים:

- היציע ייבנה בקומת קרקע בלבד בתנאי שהמרווח נטו מרצפת קומת הקרקע עד רצפת היציע לא יפחת מ-2.75 מ' ואילו הגובה הקיים הינו 2.3 מ'.

-גובה מינימלי של היציע מרצפתו ועד לתקרה לא יפחת מ-2.4 מ' ואילו הגובה הקיים הינו - 2.32 מ'.

מכאן, לדבריה, הרי שלא ניתן היה לחייב השבחה בגין הגלריה למועד אישור תיקון 4, שכן ע"פ תנאי תיקון 4 לא מתאפשרת הקמתה. ולראיה, אכן לא היה לה היתר בניה. כמו כן, אין חשיבות לטענה כי תיקון 4 נלקח במצב חדש, מאחר ולא נערך חיוב לפי התיקון והזכויות "נולדו" רק עם אישור ההקלה.

רק כיום מבוקשת הסדרת ההיתר לגלריה, לכן המועד הקובע להשבחה הינו מועד אישור ההקלה, המאפשרת את אישור הגלריה הנדונה.

בתגובה לטענת שמאית המבקשת לשומת ההשבחה של השמאי יעקב כהן, טוענת שמאית הועדה כי השמאי מציין במפורש בשומה כי לא נמצא היתר בניה לגלריה וכי הוא מתייחס למבנים הקיימים. זה רק מחזק את הטענה שבמבנה הקיים לא ניתן היה לחייב בגין גלריה זו לפי תיקון 4 בשל מגבלת הגבהים.

ב. **<u>תחשיב ההשבחה</u>**

שמאית הועדה מחשבת את תוספת השווי הנובעת מהקמת הגלריה כהפרש בין שווי למ"ר קרקע בגובה 4.82 מ' ע"פ הקיים, לבין שווי למ"ר קרקע בתוספת גלריה ע"פ המבוקש:

מצב קודם	
קרקע - 4.82 מ'	2,000 ₪ /מ"ר
מצב חדש	
קרקע - 2.3 מ'	1,700 ₪/מ"ר
גלריה - 2.32 מ'	800 ₪/מ"ר
	2,500 ₪/מ"ר
ההשבחה	500 ₪/מ"ר

שמאית המבקשת טוענת כי בתחשיבי השווי כפי שערכה שמאית הועדה, וכנראה מחוסר ידיעה כי הנכס נרכש בשנת 1990 וכבר שולם היטל השבחה, לא הובאו בחשבון על ידה הזכויות במצב התכנוני הקודם על פי תיקון 4, וההשבחה חושבה בהתעלם מהזכויות שהוקנו לגלריה בגובה 2.4 מ'.

שמאית הועדה מגיבה לטענה זו, כי ניתן היה לקחת במצב קודם את הזכויות לגלריה, אך זאת אך ורק לאחר פירוק הגג. בתחשיב כזה הרי שלא היתה כדאיות כלכלית לנצל את הגלריה. הדרך הנכונה הינה לחשב את ההקלה לפי שווי הקרקע.
השמאית מציגה תחשיב בו היא מנתחת שווי דונם לתעשיה בהתאם לתיקון 4 (לשנת 82) ממנו היא מגיעה למסקנה כי בשומת ההשבחה של השמאי יעקב כהן ניתנה הפחתה גבוהה בגין זכויות שלא ניתן לנצל במועד אישור תיקון מס' 4.

משרד: קניון "הגליל העליון", קומה ב', חצור הגלילית
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

תגובת **שמאית המבקשת** לתחשיב שנערך ע"י שמאית הועדה הינה שאין הוא רלוונטי ואין לו קשר לשומת ההשבחה בגין ההקלה המבוקשת. יתרה מזאת, לדבריה, נושא החיוב בהיטל השבחה בעת העברת הזכויות אינו מהווה משקל כלשהו בשומה הנוכחית, היות והנכס נרכש עם כל אפשרויות הניצול, על פי הזכויות שהוקנו לו בתכניות בנין עיר שחלו בעת הרכישה, כולל הזכויות להקמת גלריה על פי הוראות תיקון 4. על כן, את ההשבחה כיום, עקב ההקלה יש לחשב כהפרש שווי הקרקע בין המצב התכנוני הקודם (הזכויות לפי תיקון 4) לבין המצב התכנוני החדש ע"פ הזכויות המבוקשות כיום בדרך של הקלה, כלהלן:
הפרש שווי הקרקע בין קומת קרקע בגובה 2.75 מ' לבין קומת קרקע בגובה 2.3 מ', וכן, הפרש שווי בין קומת גלריה בגובה 2.32 מ' לבין קומת גלריה בגובה של 2.40 מ'. (יצוין, כי תחשיב כזה, כמוצע ע"י שמאית המבקשת, לא נערך או הוצג על ידה - מ.ד).

ג. <u>נושא המקלוט</u>

שמאית המבקשת טוענת כי כיום קיימת דרישה חדשה ע"י הג"א בנושא המקלוט, דרישה זו הינה חלק מהחלטת הועדה לאישור בניית הגלריה. לצורך אישור הגלריה הג"א דורשת מקלט (ממ"ד) בשטח של 42 מ"ר. בשל אילוצי מרחק יש לבנותו במרכז המבנה הקיים, קרי, בתחום השטח העיקרי. עלויות בניית הממ"ד צפויות להגיע, לפי הערכות מהנדסי הפרויקט, לכ- 7,000 ₪ למ"ר כולל תכנון, ולסך של כ-294,000 ₪, בנוסף להפסד שטח עיקרי. (לא נמסרו אסמכתאות להוצאות אלו – מ.ד).
שמאית הועדה טוענת כי במידה ומבוקש שטח מקלט הרי שמדובר בשטח דו תכליתי התורם לשווי.

משרד: קניון "הגליל העליון", קומה ב', חצור הגלילית
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:

<u>כללי</u>

סעיף 1(א) לתוספת השלישית בחוק התו"ב מגדיר השבחה כדלקמן:

"עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, **מתן הקלה** או התרת שימוש חורג"

המונח "הקלה" מוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון ובניה כך:

"הרשאה לבצע עבודה שהיא טעונה היתר לפי סעיף 145 **בסטיה מהוראות תכנית** או תקנה אחרת החלות במקום הנדון ושאין בה משום שימוש חורג".

הקלה מהווה במהותה גורם בעל ערך משביח שתרומתו באה לידי ביטוי בתוספת זכויות בניה, בשיפור הבינוי, התכנון והרווחה (הקלה בקוי בנין, בתוספת קומות, תוספת יח"ד, גובה קומה וכדומה...).

במקרה דנן, מדובר בהקלה שנועדה להכשיר מצב קיים, גלריה, שנבנתה בסטיה מהוראות התכנית, (תיקון 4), אשר לפי הנתונים שהוצגו בפני, ועצם הבקשה להיתר המוגשת כיום, אני מניח, שנבנתה ללא היתר. (קיימת הסכמה בין הצדדים כי לא אותר היתר כזה).
היתר זה לא אותר גם על ידי בתיק הבנין שבועדה המקומית.
מעבר להכשרת שטח הגלריה, מוגשת בקשה להקלה בגובה הגלריה והקומה שמתחת לגלריה (קומת הקרקע). הקלה זו, שונה מהקלות הבניה שפורטו לעיל, היא נעדרת אותו אלמנט משביח המשפר תכנון טרם הביצוע אלא באה בעצם "לשמר ולהכשיר" מצב קיים ולתת לו תוקף.

מדובר בהכשרת גובה גלריה (שבנייתה היתה מותרת במצב קודם) וכן, הכשרת גובה קומת קרקע שמתחת לגלריה, שאינם בהתאם לגובה התיקני ע"פ התכנית.

משרד: קניון "הגליל העליון", קומה ב', חצור הגלילית
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

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

בהתיחסותי לשומת הועדה הקודמת של השמאי יעקב כהן משנת 1988, יוער כי מדובר בשומה מתומצתת, ללא פירוט ערכי שווי ותחשיבים וקיים קושי להסתמך עליה ולהוציא ממנה נתונים רלוונטים לשומה הנדונה, אלא בצורה כללית בלבד כלהלן:

- השומה נערכה לכלל שטח חלקה 18 כולל המבנה הנדון.
- השטח של המבנה הנדון ע"פ השומה הינו כ-2,070 מ"ר בגובה כ-5.5 מ'.
- שטח גלריה של כ-700 מ"ר לגביו לא נמצא היתר.
- שומת ההשבחה נערכה בגין אישור תיקון 4 ל-ח/1 (מרתפים, יציע ותוספת אחוזי בניה).
- בשומה הובא בחשבון קיומם של מבנים ומצבם הפיסי.

בטרם אחווה את דעתי, ברצוני לציין כי אינני מכיר את כל מערכת השיקולים שעמדה לעיני השמאי שערך את שומת ההשבחה.

לעניין עמדת שמאית המבקשת כי בעת העברת הזכויות, הנכס נרכש עם כל הזכויות לניצול בתיקון 4 שעליהן כבר שולם היטל השבחה, אני מסכים חלקית עם טענת שמאית המבקשת כאמור לעיל - אילוא היה מדובר במגרש ריק בעת העברת הזכויות, הרי שניתן לקבוע מעל לכל ספק כי שומת השבחה שנערכת למימוש במכר כוללת את מלוא הפוטנציאל של הקרקע על פי התכניות שהיו בתוקף, דהיינו, את מלוא הזכויות ע"פ תיקון 4. לא כך כאשר מדובר בחלקה בנויה. במקרה כזה סביר (אם כי לא ברמת וודאות מוחלטת), כי שומת ההשבחה שנערכה לוקחת בחשבון עלויות נדרשות לניצול מיטבי ע"פ המצב הקיים והבנוי בפועל.

המסקנה העולה מכל האמור לעיל הינה כי אף אם נניח כי שומת ההשבחה שנערכה לחלקה בשנת 89', הביאה בחשבון את ההשבחה הנובעת מהזכויות להקמת גלריה, הרי שהיא לקחה בחשבון הפחתה ניכרת, היות וגובה המבנה נטו במועד הקובע (4.82 מ') לא עומד בדרישות תיקון 4 (5.15 מ' נטו) ואינו מאפשר את הקמתה, אלא לאחר ביצוע התאמות או דחיה עד לתום החיים הכלכליים של הנכס ובנייתו מחדש. לחילופין, גם אם זו לא הביאה בחשבון הפחתה ניכרת הרי שהכוונה הינה לגלריה תקנית ע"פ הוראות התכנית, שלא יכולה להתקיים בתנאי המבנה הנוכחיים.

משרד: קניון "הגליל העליון", קומה ב', חצור הגלילית
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

ההשבחה תחושב על בסיס הבנוי כיום בפועל בהתעלם מהגלריה הקיימת, קרי, מבנה בגובה פנימי נטו של 4.81 מ', בהשוואה למצב החדש, על פי ההקלה, דהיינו, הבנוי בפועל כיום כשהוא כולל את מרכיב הגלריה הקיימת וכפי שיפורט בפרק תחשיבי השומה.

לענין טענת שמאית המבקשת לנושא ההוצאות הגבוהות של המבקשת בשל דרישת הועדה לבניית ממ"ד, אציין כי לא הוצגו בפני ראיות או כל אסמכתאות בגין הוצאות מיוחדות כפי שנטען, לפיכך, לא אוכל להתייחס לטענה.

9.2.2 **<u>ערכי השווי ומקדמי השווי למועד הקובע</u>**

שמאית הועדה נקבה בערכי הקרקע הבאים, למועד 20.10.2009:
לפי שווי של 2,000 ₪/מ"ר מבונה בקומת קרקע בגובה 4.82 מ'
לפי שווי של 1,700 ₪/מ"ר מבונה בקומת קרקע בגובה 2.3 מ'
לפי שווי של 800 ₪/למ"ר גלריה בגובה 2.32 מ'.

שמאית הועדה אינה מציגה ניתוח לערכי השווי הנקובים ואינה מציגה נתונים/עסקאות או אסמכתאות לשווי.
שמאית המבקשת אינה מחשבת השבחה ואינה נוקבת בערכי שווי.

<u>נתונים/ערכי שווי</u>

להלן נתוני עסקאות שנערכו באזור התעשיה חולון, כפי שאותרו על ידי ודווחו למס שבח (אתר שע"מ), בסמוך למועד הקובע:

תאריך	גו"ח	שטח חלקה	החלק הנמכר	התמורה	שווי למ"ר קרקע
16/2/2009	6802-8	1,703 מ"ר	382 מ"ר	₪ 650,000	₪ 1,701
27/7/2009	6802-9	1,797 מ"ר	384 מ"ר	₪ 480,000	₪ 1,250
16/6/2009	6802-10	2,057 מ"ר	250 מ"ר	₪ 330,000	₪ 1,320
26/10/2009	6802-12	1,903 מ"ר	258 מ"ר	₪ 350,000	₪ 1,356
15/10/2009	6801-6	4,664 מ"ר	603 מ"ר	₪ 723,444	₪ 1,200

מחיר ממוצע למ"ר קרקע לאחר התאמות נדרשות הינו כ- 1,600 ₪.
על בסיס נתוני העסקאות לעיל, ולאחר ניתוח וביצוע התאמות לזמן, למיקום ולזכויות, הנני קובע שווי למ"ר מבונה לפי 1,700 ₪/למ"ר[5] לתאריך הקובע 20.10.2009.

[5] על בסיס שווי דונם 1.6 מליון ₪, 150% בניה למפעל אחד, שטח מבונה כולל גלריה וחצר של כ-945 מ"ר אקו לדונם

משרד: קניון "הגליל העליון", קומה ב', חצור הגלילית
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

10 **<u>עקרונות ושיקולים בהערכה</u>**

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, עקב אישור היתר בניה הכולל הקלות, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את 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 את שווי 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 הבאתי בחשבון את מצבו התכנוני של הנכס במצב הקודם על פי התכניות שבתוקף ובמצב החדש, על פי הבקשה להיתר ואישור ההקלות.

10.3 הבאתי בחשבון כי מימוש הזכויות בנכס הינו בדרך של בקשה להיתר בניה הכולל הקלות.

10.4 המועד הקובע להערכה זו הינו מועד אישור היתר הבניה וההקלות ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה, 20.10.2009.

10.5 הבאתי בחשבון את תרומת ההקלה בגובה הקומות שאילולא אישורה לא ניתן היה להסדיר את שטח הגלריה בהיתר בניה מאושר.מצד שני, יש להביא בחשבון את נתון הגובה של קומת הקרקע מתחת לגלריה – 2.3 מ' המהווה אלמנט בעל אופי נחות ביעוד תעשייה.

10.6 הבאתי בחשבון כי הזכויות בנכס הינן זכויות חכירה.

10.7 הבאתי בחשבון את מיקומו של הנכס באזור התעשיה בחולון.

10.8 הבאתי בחשבון את שטח הנכס וכל יתר מאפייניו הפיסיים.

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

10.10 הובא בחשבון כי מדובר בנכס בנוי ברמת אחזקה סבירה למועד הקובע.

10.11 הערכים בחוות דעתי אינם כוללים מע"מ באם חל.

משרד: קניון "הגליל העליון", קומה ב', חצור הגלילית
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

11. **<u>תחשיבי שומה</u>**

<u>ההשבחה בגין הקלות בניה לגובה קומת קרקע וקומת גלריה לתאריך 20.10.2009</u>

<u>מצב קודם</u>:

- <u>שטח עיקרי קומת קרקע</u>

2,060 מ״ר[6] X 1.0 (מקדם שווי)	**2,060.00 מ״ר אקו׳**
שווי למ״ר מבונה אקו׳	1,700 ₪/למ״ר
שווי קומת קרקע	3,502,000 ₪

<u>מצב חדש (אישור הקלות)</u>

1. <u>שטח עיקרי קומת קרקע ללא גלריה</u>

(2,060-734.13) - 1,325.87 מ״ר X 1.0	**1,325.87 מ״ר אקו׳**

2. <u>הקלה בגובה קומת קרקע כולל גלריה</u>

שטח בקומת קרקע בגובה 2.30 מ׳ -	734.13 מ״ר
מקדם הפחתה לגובה -	0.70
סה״כ שטח אקו׳	**514.00 מ״ר** אקו׳

3. <u>הקלה בגובה גלריה</u>

שטח גלריה לרישוי בגובה 2.32 מ׳	734.13 מ״ר
מקדם הפחתה לגובה -	0.95
סה״כ שטח אקו׳- 734.13 X 0.95 X 0.35[7]	**244 מ״ר** אקו׳

סה״כ שטח אקו׳ מצב חדש	2,084 מ״ר אקו׳
שווי למ״ר מבונה אקו׳	1,700 ₪/למ״ר
סה״כ שווי במצב חדש	3,542,800 ₪
סך ההשבחה	**40,800** ₪
למועד הקובע 20.10.2009	

[6] שטח בנוי בקומת קרקע ע"פ תכנית הבקשה להיתר
[7] מקדם שווי גלריה

משרד: קניון "הגליל העליון", קומה ב', חצור הגלילית
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 ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון ואת היטל ההשבחה כדקלמן:

ההשבחה – סך של ₪40,800

היטל השבחה – סך של 20,400 ₪

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.

למרות תוצאת הפסיקה לעניין גובה ההשבחה , שכר הטרחה בין הצדדים מחולק בצורה שווה היות ולדעתי גישת החישוב של שמאית הועדה הינה הגישה הנכונה.

ועל זאת באתי על החתום,

מוטי דיאמנט

שמאי מקרקעין, כלכלן ושמאי חקלאי

משרד: קניון "הגליל העליון", קומה ב', חצור הגלילית
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com