9 באוגוסט 2012

מספרנו: 11 / 269 15

לכבוד	**לכבוד**
מר יעקב לוי	**הועדה המקומית לתו"ב חולון**
באמצעות מאיר לייטנר	**באמצעות רחל פרנקו**
שמאי המבקשים	**שמאית הועדה המקומית (המשיבה)**
litner@zahav.net.il	**rafranco@walla.com**
א.ג.נ.,	א.ג.נ.,

"שומה מכרעת" להיטל השבחה
גוש 6043, חלקה 1824 (מחצית)
רח' קדמן לאון 6, חולון

1. מטרת השומה:

מטרת השומה היא הכרעה במחלוקת בין שמאי הועדה המקומית לבין שמאי המבקשים בנכס, באשר לגובה ההשבחה הנובעת מאישור תכניות כמפורט בסעיף 2 שלהלן עקב מימוש בנכס הנדון.

2. המועדים הקובעים:

תכנית	פרסום תוקף	מועד קובע
תיקון מס' 10א' לתוכנית ח/1	13.10.1994	28.10.1994
תיקון מס' 15 לתוכנית ח/1	17.05.1998	01.06.1998
תיקון מס' 23 לתוכנית ח/1	26.06.2008	11.07.2008

3. מועד הדיון:

הדיון בנוכחות שמאי הצדדים נערך במשרד השמאי המכריע בתאריך 12/02/2012.

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 ללא נוכחות שמאי הצדדים ביום 22/12/2011
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 השמאית רחל פרנקו מיום 06/09/2011 (לרבות נספח תחשיבים) ומסמך תגובה לשומת שמאי המבקשים מיום 26/01/2012.

5.2 עמדת המבקשים מפורטת בחוות דעת שהוכנה ע"י השמאי מאיר לייטנר מיום 26/12/2011 (לרבות נספחים).

6. <u>פרטי המקרקעין:</u>

גוש	:	6043
חלקה	:	1824 (מחצית)
שטח החלקה הרשום	:	725.00 מ"ר
סוג הנכס	:	מגרש ריק.
כתובת	:	רח' קדמן לאון 6, חולון.

7. <u>תאור הנכס והסביבה:</u>

הנכס הינו מגרש ריק המהווה מחצית מחלקה הממוקמת ברחוב קדמן לאון, חולון. הרחוב חד- סטרי, תחילתו ברח' הופיין וסופו ברח' קציר אהרון. באזור פיתוח עירוני מלא.

הסביבה מאופיינת ברובה בבנייה רוויה לצד בנייה נמוכה.

החלקה בשטח רשום של 725.00 מ"ר, בצורה רגולרית מלבנית עם חזית של כ- 20 מ' לרחוב קדמן לאון ועומק ממוצע של כ- 37 מ'.

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

8. <u>המצב התכנוני:</u>

8.1 התכניות החלות במצב התכנוני הקודם:

תכנית ח/1 – פורסמה למתן תוקף בי.פ 596 מיום 23/4/1958:

התכנית מסווגת את החלקה הנדונה כ"אזור מגורים ב/1" וקובעת הוראות כדלקמן:
שטח מגרש מינימאלי – 500 מ"ר.
שטח בניה מרבי – בבניין ראשי – 25%
הגובה המרבי של הבניין – 2 קומות מקסימום 8.5 מ'.
מס' דירות מרבי על חלקה או על דונם – 4 יח"ד.
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 מתחת לקומה ראשונה, לא יורשה נספח כלשהו.

תכנית ח/323 – פורסמה למתן תוקף בי.פ 2632 מיום 05/06/1980:

במרחב החלקה מותר יהיה לבנות עד 5 יחידות דיור ב – 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.
שטח כל אחת מהדירות בתחום התוכנית לא יעלה על 95 מ"ר ולא יפחת מ- 80 מ"ר.

תיקון מס' 4 לתוכנית ח/1– פורסמה למתן תוקף בי.פ 2829 מיום 21/06/1982:

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'.

תכנית ח/323/א"/1 – פורסמה למתן תוקף בי.פ 2956 מיום 01/09/1983:

בהתאם לתקנון התוכנית שטח דירה ממוצעת במבנה יהיה 95 מ"ר.

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

תיקון מס' 4ד' לתוכנית ח/1– פורסמה למתן תוקף בי.פ 3358 מיום 15/07/1986:

הועדה המקומית רשאית לתת היתר לבניית חדרי יציאה לגג מתוך דירות עליונות בשטח מרבי 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'.

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

באזור מגורים ב/1 תותר בנייה בקומת המרתף, בנוסף למקלט או לחניה תת קרקעית, של מחסנים נפרדים כמספר היחידות בבניין בשטח של 6 מ"ר כ"א. אפשרות נוספת הינה בניית מרתף משותף לכל בעלי הדירות בבניין לפעילות תרבות וספורט לשימוש דיירי הבניין בשטח כולל של סכום מכפלת מספר היחידות בבניין ב-6 מ"ר.
בבניינים בני קומה אחת, קוט'ג או פנטהאוז מותר להקים פרגולה מקונסטרוקציה קלה מעץ, פתוחה כלפי השמים, ללא קירות (למעט קיר הבניין).
עומק הפרגולה לא יעלה על 2 מ' ושטחה לא יעלה על 10 מ"ר.

8.2 להלן התכניות החלות על המקרקעין במצב התכנוני החדש:

תיקון מס' 10א' 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.

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

מס' קומות מרתף בכל היעודים – 2
מס' קומות מרתף בצמודי קרקע – 1
התיקון מאפשר בנית קומת מרתף בשטח שלא יעלה על 90% משטח המגרש.

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

בקומות המרתף של בתים משותפים למגורים ניתן יהיה להקצות 10 מ״ר לכל יח״ד לשימוש אחסנה.

תיקון 23 לתכנית ח/1 – פורסמה למתן תוקף בי.פ 5824 מיום 26/06/2008:

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. 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.

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

9. <u>היתרי בניה</u>

לחלקה שבנדון הוצא היתר מס׳ 20050245 מיום 18/03/2007 לבניית 5 קוטג׳ים. ההיתר לא מומש בפועל.

10. <u>זכויות משפטיות:</u>

בהתאם למידע שהופק באמצעות האינטרנט מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין חולון, מיום 29/05/2011 עולים הפרטים הבאים:

גוש	: 6043	
חלקה	: 1824	
שטח החלקה	: 725.00 מ״ר	
בעלויות	: לוי יעקב	1/2
	: אלעני יחזקאל	1/2

רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין מיום 26/05/2011 לטובת אבן תלפיות חברה לבנייה בע״מ על הבעלות של אלעני יחזקאל.

משכנתא ללא הגבלת סכום על הבעלות של אלעני יחזקאל בה מוטב ההערה הינו הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע״מ.

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 עמדות הצדדים:</u>

הנושא	שמאי המבקשים	שמאי הועדה
	תיקון 10א' לתוכנית ח/1 – מועד קובע 28/04/1994	
השבחה	שטח לבניה לפי תיקון 10א' – 8 מ"ר ליח"ד. לפי תיקון 8 ניתן לבנות פרגולה בשטח של 10 מ"ר. לפיכך לא נוצרה השבחה כתוצאה מהתוכנית. בדיון חוזר בו מטענתו לעיל וטוען: מקדם שווי גג: 0.25 מקדם תוספת פרגולה: 0.1 0.1 x 0.25 = 0.025 מקדם פרגולה השבחה לכל החלקה: 8 מ"ר x 5 יח"ד x 0.025 מקדם פרגולה x 1,800 ₪ למ"ר = 1,800 ₪. השבחה למחצית חלקה: 1,800 ₪ / 2 = 900 ₪ כמו כן, יש לבצע הפחתה של 15% בגין מושע.	תיקון 8 מאפשר בניית פרגולות בדירות גג ולא בדירות עם חדרי גג בהן הותרה בניית פרגולה צמודה רק בתיקון 10א'. שווי קרקע למ"ר מבונה למועד הקובע בסביבה הקרובה הינו 1,800 ₪ למ"ר. שטח פרגולה לכל יח"ד: 8 מ"ר השבחה לכל החלקה: 8 מ"ר x 5 יח"ד x 0.13 מקדם פרגולה x 1,800 ₪ למ"ר = 9,360 ₪ השבחה למחצית חלקה: 9,360 ₪ / 2 = 4,680 ₪ אין לחשב הפחתה למושע.
	תיקון 15 לתוכנית ח/1 – מועד קובע 01/06/1998	
השבחה	יש להביא בחשבון הפחתה של 15% בגין מושע.	שווי קרקע למר"ב למועד הקובע בסביבה הקרובה הינו 700$ למ"ר. שטח לחישוב לפי תיקון 15: 50 מ"ר שטח במצב הקודם: 30 מ"ר שטח לחישוב השבחה: 20 מ"ר מקדם שווי שטח: 0.3 השבחה לכל החלקה: 20 מ"ר x 0.3 x 700$ x 3.648 ₪ = 15,320 ₪ השבחה למחצית חלקה: 15,320 ₪ / 2 = 7,660 ₪ אין לחשב הפחתה למושע.

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

	תיקון 23 לתוכנית ח/1– מועד קובע 11/7/2008	
השבחה	מ״ר מבונה קרקע: 2,500 ₪ שטח לחישוב השבחה: 66 מ״ר מבונה השבחה לכל החלקה: 66 מ״ר מבונה x 2,500 ₪ = 165,000 ₪ השבחה למחצית חלקה: 165,000 ₪ / 2 = 82,500 ₪ כמו כן, יש לבצע הפחתה של 15% בגין מושע.	שווי קרקע למר״ב למועד הקובע בסביבה הקרובה הינו 3,800 ₪ למ״ר. בהתחשב בבינוי המוצע בהיתר מס׳ 20050245 מיום 18/03/2007 ל -5 קוטגי״ם ניתן לבנות כ- 35 מ״ר לכל יח״ד בקומת הגג. שטח במצב הקודם: 23 מ״ר שטח לחיוב ליח״ד: 12 מ״ר שטח לחישוב ההשבחה לכל החלקה: 5 יח״ד x 12 מ״ר = 60 מ״ר מקדם שטח חדר יציאה לגג: 1.3 חישוב שטח אקוו׳: 60 מ״ר x 1.3 = 78 מ״ר אקוו׳ מקדם מרפסת גג: 0.2 הפסד מרפסת גג: 60 x 0.2 = 12 מ״ר אקוו׳ סה״כ שטח אקוו׳ לחיוב: 78 מ״ר – 12 מ״ר = 66 מ״ר השבחה לכל החלקה: 66 מ״ר אקוו׳ x 3,800 ₪ = 250,800 ₪ השבחה למחצית חלקה: 250,800 ₪ / 2 = 125,400 ₪ אין לחשב הפחתה למושע.

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

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

12.1 <u>שמאית הועדה:</u>

<u>תיקון 10א'</u>:

שמאית הועדה מתבססת על שומות מכריעות כדלקמן:

- השמאי אמנון נזרי, רח' ארלוזורוב 98, חולון (גוש 7175 חלקה 81) מיום 22/04/2010 – נקבע שווי של 650$ למ"ר מבונה.
- השמאי יצחק ברמן, רחוב גנסין 4, חולון (גוש 6043 חלקה 1527) מיום 15/10/2010– נקבע שווי של 600$ למ"ר מבונה.
- השמאי שמואל רוזנברג, רחוב הוגו ארנסט 21, חולון (גוש 6043 חלקה 1617) מיום 05/04/2011 – נקבע שווי של 1,800 ₪ למ"ר מבונה.

כמו כן, שמאית הועדה מפרטת את העסקאות כדלקמן:

תאריך	כתובת	גוש	חלקה	תאור הנכס	תמורה
15/12/1993	בלינסון 18	7172	38	דירה בשטח 135 מ"ר + 47 מ"ר מרפסות + גג צמוד בשטח של 184 מ"ר בקומה שניה	843,097 ₪
28/12/1995	פנחס לבון 16	6043	1990	דירה בשטח 85 מ"ר בקומה ראשונה	$164,000
1994	מונטיפיורי			דירה חזיתית בת 3.5 חדרים	$129,000

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

תיקון 15:

תאריך	כתובת	גוש	חלקה	תיאור הנכס	תמורה ב-₪
30/03/1998	ארלוזורוב 82	7175	73	דירה בשטח של 85 מ״ר בקומה שלישית	$ 113,500
12/11/1998	לאון בלום 15	7172	99	דירה בשטח של 100 מ״ר בקומה ראשונה	$ 247,000
14/12/1998	מוהליבר 37	6021	166	דירה בשטח של 100 מ״ר בקומה ראשונה + חניה	₪ 800,000
30/06/1999	אבנר 3	6019	135	מגרש בשטח 275 מ״ר עליו בית מגורים בן 40 שנה בשטח של 66 מ״ר	₪ 940,099
1998	השופטים 6	6017	217	מגרש בשטח 324 מ״ר עליו בית מגורים המיועד להריסה	$ 210,000
16/02/1998	עמינדב 5	6019	188	מגרש בשטח של 601 מ״ר	₪ 575,680

תיקון 23:

תאריך	כתובת	גוש	חלקה	תיאור הנכס	תמורה ב-₪
26/08/2009	סירקין 8	6740	155	מחצית מדו משפחתי – מגרש בשטח 225 מ״ר עליו מבנה ישן בשטח של 70 מ״ר להריסה. הקרקע בייעוד מגורים ג/3.	₪ 1,570,000
24/08/2009	החלוץ 6	6740	380	דירת 3 חדרים במגרש עם מבנה טורי בן 7 יח״ד	₪ 1,280,000
29/12/2009	הי״ד 16			מגרש בייעוד מגורים ג/3 בשטח של 235 מ״ר עם מבנה להריסה	₪ 1,050,000

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

שמאית הועדה מנתחת את העסקה שנערכה לנכס ברחוב סירקין 8 וכדלקמן:

שטח בנייה	225 מ״ר x 78% :	= 175.5 מ״ר אקוו׳
חדר יציאה לגג	40 מ״ר x 1.4 :	= 56 מ״ר אקוו׳
מרתף	87.75 מ״ר x 0.4 :	= 35 מ״ר אקוו׳
חצר	137 מ״ר x 0.25 :	= 34.25 מ״ר אקוו׳
סה״כ כ-		= 300 מ״ר אקוו׳
שווי מ״ר קרקע מבונה אקוו׳	1,570,000 ₪ / 300 מ״ר :	= 5,230 ₪

במסמך התגובה לשומת שמאי המבקשים מוסיפה שמאית הועדה עסקאות לדירות בבנייה רוויה מגוש 6043 וכדלקמן:

תאריך	כתובת	שטח בנוי נטו	התאמה לברוטו 15%	שנת בניה	קומה	מחיר מכירה	מחיר למ״ר ברוטו
04/06/2008	מרטין בובר 11	81	93.15	1984	1/3	900,000 ₪	9,662 ₪
30/06/2008	השר שפירא 9	99	113.85	1981	4/5	1,050,000 ₪	9,223 ₪
14/07/2008	פנחס לבון 1	72	82.8	1975	3/8	875,000 ₪	10,568 ₪
28/07/2008	הציונות 37	75	86.25	1970	3/4	820,000 ₪	9,507 ₪
07/09/2008	פנחס לבון 29	99	113.85	1980	3/3	1,080,000 ₪	9,486 ₪
ממוצע למ״ר בנוי נטו							9,689 ₪
הפחתת רווח יזמי מופחת 15%							8,425 ₪
הפחתת עלות בנייה מופחתת בבנייה רוויה ותיקה – 3,500 ₪							4,925 ₪

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

12.2 <u>שמאי המבקשים:</u>

<u>תיקון 23</u>:

שמאי המבקשים מנתח את עסקת המכר מיום 29/05/2011 למכירת מחצית מהזכויות בנכס שבנדון תמורת 1,933,539 ש"ח:

שטח עיקרי בקומות: 5 יח"ד x 95 מ"ר		= 475 מ"ר אקוו'
שטח חדרי גג	: 35 מ"ר x 5 יח"ד x 1.4 מקדם חדרי גג	= 245 מ"ר אקוו'
מחסנים	: 50 מ"ר x 0.3 מקדם מחסן	= 15 מ"ר אקוו'
פרגולות	: 40 מ"ר x 0.13 מקדם פרגולה	= 5.2 מ"ר אקוו'
חצר	: 487.5 מ"ר x 0.15 מקדם חצר	= <u>73 מ"ר אקוו'</u>
סה"כ		= 813.2 מ"ר אקוו'

עבור מחצית מזכויות הבנייה: 1,933,539 ₪ / 407 = 4,750 ₪ למ"ר אקוו'.
בהתאמה זמן ל- 07/08 לפי עלייה של 50% במחירי מגרשים בתקופה של 3 שנים שמאי המבקשים מגיע לשווי של כ- 3,150 ₪ למ"ר מבונה אקוו'.

כמו כן, שמאי המבקשים מנתח את עסקת המכר מיום 29/12/2009 למכירת מגרש בשטח של 235 מ"ר עם מבנה להריסה ברח' הי"ד 16 תמורת 1,050,000 ש"ח:

שטח ק"ק	: 39% x 235 מ"ר	= 91.65 מ"ר אקוו'
שטח ק"א	: 39% x 235 מ"ר	= 91.65 מ"ר אקוו'
מרתף	: 91.65 מ"ר x 0.4 מקדם מרתף	= 36.66 מ"ר אקוו'
שטח חדרי גג	: 40 מ"ר x 1.4 מקדם חדרי גג	= 56 מ"ר אקוו'
חצר	: 143.35 מ"ר x 0.25 מקדם חצר	= <u>35.84 מ"ר אקוו'</u>
סה"כ	:	= 312 מ"ר אקוו'
שווי מ"ר אקוו'	: 1,050,000 ₪ / 235 מ"ר	= 3,365 ₪ למ"ר
בהפחתה למועד הקובע	: 3,365 ₪ x 0.8 מקדם זמן	= 2,692 ₪ למ"ר
בהתאמת אופן בינוי	: 2,692 ₪ x 0.9 מקדם התאמה	= 2,423 ₪ למ"ר

בניכוי הפחתה למושע (מקדם 0.85) שמאי המבקשים מגיע לשווי של כ- 2,060 ₪ למ"ר מבונה אקוו'.

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

כמו כן, שמאי המבקשים מתבסס על שומה מכרעת שערכה דורית פריאל מתאריך 2/3/11 לרח' הי"ד 1 (גוש 6740 חלקה 364) בה נקבע כי השווי למ"ר מבונה אקוו' בסך של 3,100 ₪.
שמאי המבקשים מפחית 10% להתאמת בינוי מבניה צמודת קרקע לבנייה מעל לקומת עמודים ו- 15% בניכוי עבור מושע: 3,100 ₪ x 0.85 x 0.9 = 2,372 ₪ למ"ר אקוו'.

לסיכום, קובע שמאי המבקשים שווי מ"ר מבונה אקוו' בסך של 2,500 ₪ למ"ר למועד הקובע.

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.

<u>השימוש המיטבי בנכס:</u>
בתאריך 18/03/2007 ניתן היתר בנייה מס' 20050245 לבניית 5 קוטג'ים טוריים צמודים. החלקה בשטח של 725 מ"ר, כל אחד מהקוטג'ים ימוקם על שטח קרקע ממוצע של 145 מ"ר ובשלושה מהם יהיו רק 2 כיווני אוויר. ההיתר ניתן בשנת 2007 . לפי הנחיות תוכנית ח/323 – מיום 05/06/1980, בחלקה מותר יהיה לבנות עד 5 יחידות דיור ב – 2 קומות **מעל קומת עמודים מפולשת**. לא הוכח שגם במועדים של שתי התכניות שאושרו ב1994 ו – 1998, ניתן היה לשנות את טיפוס המבנה. על פי הנחיות פסק דין ציון פמיני כל תכנית עומדת בפני עצמה .

לעניין תוכנית תיקון מס' 23 לתוכנית ח/1 שאושרה בשנת 2008 , גם כאן לא הוכח כי השימוש המיטבי הוא ניצול 5 קוטג'ים צמודים. סביבת הנכס מהווה ברובה בנייה רוויה בת 2 עד 6 קומות מעל קומת עמודים.

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

ספק אם בניה צמודת קרקע המוקפת בבנייה רוויה ומתוכננת כך ששלושה מהקוטגים מאבדים חלק מהתכונות המיוחסות לקוטגיים: פרטיות, חסימת אוויר, חסימת נוף ... מהווים את השימוש המיטבי במגרש. בפועל היתר הבנייה שניתן בשנת 2007, לא מומש והמגרש נמכר. חישוב ההשבחה צריך להיצמד להנחיות התכנית כפי שמוגדרות בתכנית המקורית ואם השינוי לקוטגיים יצר השבחה, ההתחשבנות של היטל ההשבחה היא בנפרד. אני קובע כי חישוב כל התכניות הנישומות יהיה לפי הנחיות התוכניות המקוריות:
בניית בניין בן 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, 5 יח"ד. הבינוי הסביר יכלול דירה אחת בקומה המפולשת, שתי דירות 95 מ"ר כל אחת בקומה א', שתי דירות בקומה ב' 95 מ"ר. לכל דירה יציאה לגג עליון עליו ניתן לבנות חדר גג של 23 מ"ר. יתרת שטח מרפסת הגג – 72 מ"ר.

13.1 תיקון 10א' לתוכנית ח/1 – מועד קובע 28/04/1994

דיון והכרעה:
על פי תיקון 10א', בצמוד לחדרי יציאה לגג מותר להקים פרגולה מקונסטרוקציה קלה, שטח הפרגולה יהיה 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לדירה שעליה בנוי החדר יציאה לגג ולא יעלה על 23 מ"ר.
השימוש המיטבי הוא ניצול הקומה השנייה לשתי יח"ד, ומעליהן יציאה לגג בשטח של כ- 95 מ"ר עליו ימוקם חדר בשטח של כ- 23 מ"ר לכל יח"ד. יתרת שטח מרפסת הגג 72 מ"ר לכל יח"ד.
על פי תיקון 10א' ניתן לנצל 1/3 משטח הגג הפנוי – 24 מ"ר לפרגולה לכל דירה.
להערכתי, שימוש מיטבי בפרגולה הוא של כ- 15 מ"ר לכל יח"ד.

קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים לגבי שווי מ"ר מבונה נכון למועד הקובע בסך 1,800 ₪ למ"ר. השווי בתחום הסביר ומקובל גם עלי.
שמאי המבקשים קבע במסגרת השומה האחרת כי תוכנית זו לא משביחה. במהלך הדיון שינה את דעתו, הסכים כי התכנית משביחה אולם קבע מקדמי שווי שונים מהמקדמים שקבעה שמאית הועדה.

לטענת שמאית הועדה מקדם פרגולה הינו 0.13 ולטענת שמאי המבקשים יש לקחת בחשבון מקדם פרגולה 0.025 שחושב כנגזר משווי מרכיב הקרקע של מרפסת הגג.
אינני מסכים לצורת חישוב זו.

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

להערכתי, במקרה זה, נכון יהיה לחשב את תוספת השווי בגין הפרגולה לפי מקדם 0.1 משווי של 1,800 ₪ למ״ר מבונה אקווי.

טענה נוספת של שמאי המבקשים: יש לקחת בחשבון מקדם הפחתה למושע באופן גורף ולכל התוכניות המשביחות בשיעור של 15% משווי ההשבחה בשל העובדה כי לחלקה 2 בעלים שונים. לטענתו, הבעלים לא רכשו את הקרקע במשותף. רק אחד מבעלי הקרקע הוציא היתר לכלל החלקה ללא שיתוף פעולה עם בעל הקרקע השני.

שמאית הועדה טוענת במסמך ההתייחסות לשומת המבקשים כי בניתוח העסקה בנכס הנדון אין לחשב הפחתה למושע שכן בעלי החלקה רכשו אותה במשותף, הוציאו היתר בניה במשותף על החלקה (מדגישה כי לא ניתן היה לקבל היתר בנייה ללא הסכמת שני הבעלים), לכן יש להניח כי היה שיתוף פעולה בניהם למימוש מלא הזכויות. לדעתה, יש לחשב הפחתה למושע, כאשר הזכויות המשותפות נכפות על הבעלים מרכישות שונות והם אינם משתפים פעולה, עד שנדרש פירוק שיתוף דרך בית משפט וזהו אינו המקרה הנדון.

המצב של שני בעלים, החולקים בניהם חלקה אחת, כל אחד מחצית בלתי מסוימת, מוגדר כמצב של מושע, אולם לא פוגם בהכרח בשווי הנכס. הניצול היחידי האפשרי הוא בנייה במשותף של הבניין. העקרונות השמאיים מייחסים לבעלי הנכסים התנהגות כלכלית רציונלית. שיתוף פעולה מאפשר מיצוי מיטבי של זכויות הבנייה המוקנים למגרש. מריבה בין השניים מפחיתה את התמורה האפשרית לשני הצדדים ולא כדאית. במקרה כזה מרכיב המושע משפיע בעיקר על משך הזמן הנדרש לגיבוש ההסכמות, בשל הזהירות אני קובע הפחתה של 5% בגין דחייה של שנה.

תחשיב ההשבחה לפרגולות:

15 מ״ר X 2 יח״ד X 0.1 (מקדם פרגולה) X 1,800 ₪/מ״ר X 0.95 (מקדם הפחתה למושע) = 5,130 ₪

השבחה למחצית החלקה:

5,130 ₪ \2 = 2,565 ₪

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

13.2 תיקון 15 לתוכנית ח/1 – מועד קובע 01/06/1998

בקומות המרתף של בתים משותפים למגורים ניתן יהיה להקצות 10 מ״ר לכל יח״ד לשימוש אחסנה.

קיימת הסכמה בין שמאית הועדה ושמאי המבקשים לגבי הגורמים הבאים:

- שווי של מ״ר מבונה נכון למועד הקובע בסך 700$ למ״ר (שע״ח 1$= 3.648 ₪)
- ו ב - ₪ כ-2,550 ₪/ מ״ר
- שטח לחישוב לפי תיקון 15: 50 מ״ר
- שטח במצב הקודם: 30 מ״ר
- שטח לחישוב השבחה: 20 מ״ר
- מקדם שווי מ״ר: 0.3

גורמים אלו מקובלים גם עליי.

קיימת אי הסכמה בעניין גורם ההפרעה בשל הבעלות במושע בחלקה כאמור בסעיף 13.1 לשומה מכרעת זו.

<u>הכרעה:</u>

קביעתי לעניין השפעת גורם המושע נשארת בעינה, שכן נכון למועד הקובע לא היה שינוי במבנה הבעלות בחלקה שבנדון. בהתאם לכך קבעתי את ההפחתה בגין מושע בשיעור 5%.

תחשיב ההשבחה לתוספת שטח אחסנה בקומת מרתף:

20 מ״ר (תוספת שטח אחסנה) X 0.3 (מקדם שטח אחסנה מרתף) X 2,550 ₪/מ״ר X 0.95 (מקדם הפחתה למושע) = 14,535 ₪

השבחה למחצית החלקה:

14,535 ₪ \ 2 = 7,267.5 ₪

13.3 תיקון 23 לתוכנית ח/1– מועד קובע 11/7/2008

התוכנית מאשרת הרחבת החדר על הגג לשטח של 40 מ״ר לכל יח״ד בגובה של 2.7 מ׳ שטח החדר במצב הקודם – 23 מ״ר תוספת שטח על הגג – 17 מ״ר.

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

קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים לעניין מקדמי השטח: מקדם חדר יציאה על הגג 1.3 ומקדם מרפסת גג 0.2. המקדמים הנ"ל נמצאו על ידי בתחום הסביר ואני מקבל אותם.

לעניין ערכי השווי:

המחלוקת בין שמאי הצדדים נסובה סביב שווי מ"ר מבונה נכון למועד הקובע. שמאי המבקשים קובע כי שווי מ"ר מבונה בסך 2,500 ₪/מ"ר. המסקנה מתבססת על ניתוח של שתי עסקאות ועל שומה מכרעת שערכה דורית פריאל מתאריך 2/3/11 לרח' הי"ד 1 (גוש 6740 חלקה 364) תוך מתן מקדמי התאמה (החישובים מפורטים בעמודים 12, 13).

עסקה אחת היא מכירת מחצית מהזכויות בנכס שבנדון תמורת 1,933,539 ₪:

לפי חישוביו, שטח מבונה אקוו' 407 מ"ר (מחצית מהזכויות במגרש).

1,933,539 ₪ \407 מ"ר = 4,750 ₪/מ"ר מבונה.

בתקופה שבין המועד הקובע ובין מועד העסקה (כשנתיים ועשרה חודשים) הייתה עליית מחירים של 50% במחירי מגרשים באזור.

4,750 ₪ /מ"ר מבונה \ 1.5 (מקדם זמן) = כ- 3,150 ₪/מ"ר מבונה.

עסקה שנייה , מיום 29/12/2009 למכירת מגרש בשטח של 235 מ"ר עם מבנה להריסה ברח' הי"ד 16 תמורת 1,050,000 ₪, שטח מבונה אקוו' 312 מ"ר.

1,050,000 ₪ \ 312 מ"ר = 3,365 ₪/מ"ר מבונה.

לאחר הפחתת זמן בשיעור של 20%, התאמה לאופן בינוי של 10% ובניכוי הפחתה למושע בשיעור של 15% מגיע שמאי המבקשים לשווי מ"ר מבונה אקוו' מתואם בסך 2,060 ₪/מ"ר.

לעומתו, שמאית הועדה סבורה כי שווי מ"ר מבונה הינו בסך 3,800 ₪/מ"ר נכון למועד הקובע. שמאית הועדה מנתחת עסקת מכר למגרש ברחוב סירקין 8 ועסקאות מכר לדירות בבנייה רוויה (בצפיפות גבוהה יותר מאשר בנכס שבנדון) והגיעה לתוצאות שווי מ"ר מבונה בסך 5,230 ₪/מ"ר מבונה ו- 4,925 ₪/מ"ר מבונה בהתאמה (החישובים מפורטים בעמודים 11,10). שמאית הועדה לא פרטה כיצד הגיעה לשווי של 3,800 ₪ /למ"ר מבונה.

בין שמאי הצדדים קיימת מחלוקת גם בעניין גורם ההפרעה בשל הבעלות במושע בחלקה כאמור בסעיף 13.1 לשומה מכרעת זו.

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

<u>הכרעה :</u>

בהמשך לקביעתי לעניין השימוש המיטבי בנכס אפשרות הבינוי הינה של 2 דירות בקומה האחרונה של המבנה ובהתאם לכך 2 חדרי יציאה לגג בסה"כ בבניין.
בהתאם לתיקון 23 ניתן לבנות חדרי יציאה בשטח של 40 מ"ר כ"א לעומת המצב הקודם בו ניתן היה לבנות חדר יציאה בשטח של 23 מ"ר. תוספת של 34 מ"ר לשתי יח"ד.

לעניין המושע:
אין מקום להפחית בשל בעלות במושע במועד הקובע מאחר ובשנת 2007 הוצא היתר בניה על כל החלקה. מימוש מלוא הפוטנציאל והזכויות בחלקה, בדרך של הוצאת היתר בנייה, מראה כי הוסר גורם ההפרעה ו/או הדחייה בשל הבעלות במושע בחלקה.

לעניין ערכי השווי:
<u>טבלת עסקאות שאותרו על ידי מתוך אתר רשות המיסים (מערכת מידע נדל"ן):</u>

תאריך	כתובת	שטח נטו במ"ר	שטח ברוטו במ"ר	תמורה ב-₪	שווי מ"ר ברוטו ב-₪	בהתאמת זמן[1]
21/01/2007	קדמן 4	160	184	₪1,257,262	₪ 6,833	₪ 7,625
04/04/2007	בובר מרטין 11	117	134.55	₪1,091,640	₪ 8,113	₪ 9,452
25/07/2007	קדמן 18	100	115	₪ 842,730	₪ 7,328	₪ 7,790
20/02/2008	מרטין בובר 11	82	94.3	₪ 900,000	₪ 9,544	₪ 10,136
04/06/2008	בובר מרטין 11	81	93.15	₪ 900,000	₪ 9,662	₪ 10,060
06/01/2009	קדמן 18	102	117.3	₪ 1,200,000	₪ 10,230	₪ 10,004
ממוצע						₪ 9,178
לאחר הפחתת יזמות 15%						₪ 7,981
בהפחתת עלויות בניה 4000 ₪ (כולל מע"מ)						₪ 3,981
שווי מ"ר מבונה במעוגל						₪ 4,000

בשומה מכרעת שהוכנה על ידי לנכס המיועד לבנייה רוויה רחוב בילינסון 13 חולון (גוש 7172 חלקה 44), קבעתי שווי למועד של תיקון מס' 23 לתכנית ח/1 לפי 4,000 ₪/מ"ר מבונה.

[1] התאמת הזמן בוצעה באמצעות שימוש במדד מחירי דירות שפורסם ע"י הלמ"ס בירחון מחירים 3/2012.

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

מניתוח עסקאות המכר לדירות שאותרו על ידי המוצגות בטבלה לעיל (בצפיפות דומה לנכס שבנדון), במועד הקובע ובאזור הנכס שבנדון, אני מוצא כי הערך שבו נקבה שמאית הועדה הינו בתחום הסביר. בהתאם לכך אני קובע כי השווי שקבעה שמאית הועדה – 3,800 ₪/מ״ר מקובל גם עלי.

תחשיב ההשבחה לתוספת שטח חדרי יציאה לגג:

סה״כ הפרש שטח : 17 x 2 = 34 מ״ר

סה״כ שטח אקוו׳ : 34 מ״ר X 1.3 (מקדם חדר יציאה לגג) = 44.2 מ״ר אקוו׳

הפסד שטח מרפסת אקוו׳ : 34 מ״ר X 0.2 (מקדם מרפסת גג) = 6.80 מ״ר אקוו׳

סה״כ שטח אקוו׳ : 44.2 מ״ר – 6.80 מ״ר = 37.4 מ״ר אקוו׳

למחצית החלקה : 37.4 מ״ר אקו׳\2 = 18.70 מ״ר אקוו׳

סה״כ השבחה לחיוב : 18.70 מ״ר אקוו׳ X 3,800 ₪/מ״ר = 71,060 ₪

14. <u>השומה:</u>

לאור כל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס נשוא חוות הדעת, בחלקה 1824 (מחצית) בגוש 6043 רחוב קדמן לאון 6 בחולון, הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תיקון מס׳ 10א׳ לתוכנית ח/1	28.10.1994	₪ 2,565	₪ 1,282.5
תיקון מס׳ 15 לתוכנית ח/1	01.06.1998	₪ 7,267.5	₪ 3,633.75
תיקון מס׳ 23 לתוכנית ח/1	11.07.2008	₪ 71,060	₪ 35,530

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