אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אמנון נזרי, מהנדס בנין ושמאי מקרקעין
עידו כהן, כלכלן ושמאי מקרקעין
אלכס שנברגר, כלכלן ובוגר מינהל עסקים

תאריך: **30.04.2013**
מספר תיק: **15855**
מספרנו: **512573.3**

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6874, חלקה 22 (חלק)
מגרש 223 (עפ"י תכנית ח/4/370)
חולון

אמנון נזרי בע"מ, דרך אבא הלל סילבר 12, רמת-גן 5250606 (מגדל חוגי קומה 7)
טל. 074-7191000 פקס. 074-7191001 דוא"ל: amnon@nizry.com

תאריך: **30.04.2013**
מספר תיק: **15855**
מספרנו: **512573.3**

לכבוד:

ה"ה ערד יגאל ואילנה
(המבקשים)
ע"י מר יורם ברק, שמאי מקרקעין

ג.א.נ.,

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

ג.א.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6874, חלקה 22 (חלק)
מגרש 223 (עפ"י תכנית ח/4/370)
חולון

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מונתי כשמאי מכריע לענין ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון עקב אישור תכנית ח/370, אישור תכניות תיקון מס' 15 ו-23 לתכנית המתאר לחולון ח/1 ואישור תכנית ח/4/370.

דרישת היטל ההשבחה הוצאה בהתאם לבקשת המבקשים.

הוצגו בפני שומות הצדדים:
חוות דעתה של גב' רחל פרנקו, שמאית מקרקעין מטעם הועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון (המשיבה), מיום 2.09.2012.
חוות דעתו של מר יורם ברק, שמאי מקרקעין מטעם בעלי הזכויות במקרקעין (המבקשים), מיום 9.12.2012.

בתאריך 29.01.2013 נערך דיון בנושא שבנדון בהשתתפות, שמאי הצדדים והח"מ.

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

שמאיות הצדדים קיבלו את פרוטוקול הישיבה וקיבלו אפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

לצורך מתן חוות הדעת ביקרתי בנכס ובסביבתו.

וזאת חוות דעתי:

1. **<u>מטרת חוות הדעת</u>**

הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב אישור תכנית ח/370, אישור תכניות תיקון מס' 15 ו-23 לתכנית המתאר לחולון ח/1 ואישור תכנית ח/370/4.

2. **<u>תאריך ביקור בנכס</u>**

ביקרתי בנכס ובסביבתו בתאריך 1.03.2013.

3. **<u>המועדים הקובעים להערכה</u>**

מועד תחילת תכנית ח/370	-	27.03.1992
מועד תחילת תיקון מס' 15	-	1.06.1998
מועד תחילת תיקון מס' 23	-	10.07.2008
מועד תחילת תכנית ח/370/4	-	25.06.2012

4. **<u>פרטי הנכס</u>**

מהות הנכס:	מגרש ריק המיועד למגורים.
גוש[1]:	6874
חלקה:	22 (חלק)
שטח חלקה רשום[2]:	2,316 מ"ר
החלקים בנכס:	ערד יגאל, 1169/15684 ערד אילנה, 1169/15684
מגרש[3]:	223
שטח מגרש[2]:	2,210 מ"ר
כתובת הנכס:	חולון

[1] גוש מקור- 6048 ; חלקת מקור - 53 ; שטח חלקת מקור - 646 מ"ר.
[2] עפ"י מידע מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 23.10.2012.
[3] עפ"י תכנית ח/370/4.

5. <u>תאור הסביבה והנכס</u>

5.1 הנכס נשוא ההערכה ממוקם בעברו הדרומי של רחוב מנחם בגין ובעברו המזרחי של רחוב חיים בר לב בחולון.
רחוב מנחם בגין ורחוב חיים בר לב הינם רחובות ראשיים, דו מסלוליים, עם איי תנועה מגוננים במרכזם, המאופיינים בתנועה ערה, סלולים באספלט עם מדרכות מרוצפות באבנים משתלבות ותאורת רחוב.

5.2 המתחם בו ממוקם הנכס מהווה קרקע חולית ריקה ובלתי מפותחת.
צפונית לנכס, מעברו הצפוני של רחוב מנחם בגין, בנייני מגורים חדשים בבניה רוויה בני עד 15 קומות (מתחם ח-300).
מערבית לנכס, מעברו המערבי של רחוב חיים בר לב, שכונת קרית רבין המאופיינת בבנייני מגורים בבניה רוויה בני עד 15 קומות.
דרום-מערבית לנכס שכונת קרית בן גוריון המאופיינת בבנייני מגורים בבניה רוויה.

5.3 כאמור, טרם בוצעו עבודות פיתוח במתחם בו נמצא הנכס. מחוץ לגבולות המתחם, מעברו הצפוני של רחוב מנחם בגין ומעברו המערבי של רחוב חיים בר לב, קיים פיתוח סביבתי מלא הכולל כבישים סלולים, מדרכות מרוצפות, תאורת רחוב, תשתיות חשמל, מים, ביוב וכיו"ב.

5.4 מגרש 223 (בחלקה 22 בגוש 6874) הינו בעל צורה של משולש בשטח של 2,210 מ"ר.
צפונית למגרש רחוב מנחם בגין.
דרום-מערבית למגרש מגרש ריק המיועד לשצ"פ עפ"י תכנית ח/4/370.
דרום-מזרחית מגרשים ריקים המיועדים לבניה צמודת קרקע עפ"י תכנית ח/4/370.

אמנון נזרי בע"מ, דרך אבא הלל סילבר 12, רמת-גן 5250606 (מגדל חוגי קומה 7)
טל. 074-7191000 פקס. 074-7191001 דוא"ל: amnon@nizry.com

6. מצב תכנוני

6.1 תכנית מצב קודם

על החלקה שבנדון חלה **תכנית המתאר לחולון ח/1**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 596 מיום 23.04.1958.

התכנית מסווגת את החלקה שבנדון באזור המיועד לרה-פרצלציה בכפוף לאישור תכנית מפורטת או תכנית פרצלציה אשר תחומיה יקבעו על ידי הועדה המקומית בהסכמת הועדה המחוזית.

6.2 תכניות מצב חדש

6.2.1 **תכנית תיקון מס' 3 לתכנית המתאר לחולון ח/1**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2434 מיום 7.05.1976.

התכנית מסווגת את החלקה שבנדון באזור מגורים בו הצפיפות המותרת הינה 6 יח"ד לדונם ברוטו, בשטח רצפות של 95 מ"ר ליח"ד ועוד יח"ד אחת לזוגות צעירים ירוכזו בבניינים נפרדים.

בסעיף ד' 1 לתקנון התכנית נקבע כי לא יינתן על ידי הועדה המקומית היתר בניה לבניה בתחום כל אחד ממתחמי התכנון אלא בתנאים הבאים:

א. הוכנה ואושרה ע"י הועדה המחוזית בגין אותו מתחם תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמה לפי הוראות פרק ג' סימן ז' של חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, וכן הוכנה בגין אותו מתחם תכנית בינוי הקובעת בין היתר את מיקומם ואיתורם של השטחים למטרות הציבור.

ב. בוצעה עבודת התשתית ההנדסית היסודית של המתחם.

ג. בוצעה בשטח המיועד לאיכלוס של 175 יח"ד לפחות עבודת התשתית הדרושה לשם הכנת השטח לאיכלוס כולל: סלילת כבישים וחניות, הנחת קוי מים, ביוב, תעול, חשמל, מבני ציבור המיועדים לשמש אותה אוכלוסיה וכיו"ב.

ד. הוכנה והובטח הביצוע לשטח המפורט בסעיף ג' לעיל תכנית פיתוח הכוללת שבילים, גדרות, גינון וכיו"ב.

6.2.2 **תכנית תיקון מס' 4 לתכנית המתאר לחולון ח/1**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2829 מיום 24.06.1982.

התכנית קובעת, בין היתר, את ההוראות הבאות:

- לא תותר הקמת בנין למגורים, אלא אם יבנה הבנין מעל קומת עמודים מפולשת בכל האזורים.

- התכנית מתירה בכל דירה עליונה או בדירת קוטג' יציאה אחת לגג והקמת מבנה בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר ברוטו. גובהו החיצוני מעל מפלס הגג כולל התקרה לא יעלה על 2.4 מ'.

- שטח חדרי המדרגות בקומות מגורים יכלל באחוזי הבניה של המגרש. אם שטחו של חדר המדרגות (נטו) במפלס הקומות עולה על 12 מ"ר יכלל רק 12 מ"ר.

6.2.3 **תכנית תיקון מס' 4 ד' לתכנית המתאר לחולון ח/1**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3358 מיום 15.07.1986.

התכנית קובעת הוראות כדלקמן:

- הועדה המקומית תהיה רשאית ליתן היתר לבניית חדרי יציאה לגג מתוך דירות עליונות בשטח מירבי שלא יעלה על 23 מ"ר ברוטו לכל דירה עליונה.

- לא תותר הקמת חדר יציאה לגג בקומה ששטחה פחות מ-95% משטח קומה טיפוסית.

- בניית חדרי יציאה לגג תותר על הגג של הדירות העליונות בשטח הגג הצמוד לאותה דירה בתנאי שלמבקש זכות בלעדית לשימוש בשטח הגג שמעל דירתו.

- הכניסה לכל אחד מחדרי היציאה לגג תהיה באמצעות מדרגות פנימיות בתוך הדירות אליהן מוצמד שטח הגג עליו יבנו היציאות, ולא מחדר המדרגות המשותף של הבית.

- סה"כ השטח המבונה, כולל מתקנים נוספים על הגג, לא יעלה על 40% משטח הגג.

- לא תותר הקמת חדרי יציאה לגג בבניינים צמודי קרקע, קומה אחת, קוטג'ים בעלי גג שטוח, הווה אומר כל אזורי א', א'/1, א'/2, א'/3 והמיוחדים.

6.2.4 **תכנית תיקון מס' 8 לתכנית המתאר לחולון ח/1,** אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3683 מיום 30.07.1989.

התכנית מתירה לבנות בקומת המרתף, בנוסף למקלט או חניה תת קרקעית, מחסנים באחת מהאפשרויות הבאות:

1. מחסנים נפרדים כמספר הדירות בבנין, כל מחסן בגודל של 6 מ"ר.
2. מרתף משותף לדיירי הבית בגודל של מכפלת מספר הדירות ב-6 מ"ר לדירה, לפעילויות תרבות וספורט לשימוש דיירי הבית בלבד.

גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ'.

כמו כן, בבניינים בני קומה אחת, בקוטג' ובדירות גג (בניה חלקית-פנטהאוז) תותר הקמת פרגולה בשטח מירבי של 10 מ"ר.

6.2.5 **תכנית מס' ח/370,** אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3983 מיום 12.03.1992.

התכנית מהווה תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק. התכנית קובעת אזורי מגורים ושטחי מסחר, מתווה דרכים חדשות, חניות ושבילים להולכי רגל ומבטלת דרכים קיימות, וקובעת מגרשים למוסדות ציבור ולשטח ציבורי פתוח.

התכנית מסווגת את החלקה שבנדון כמגרש מספר 56 בייעוד אזור מגורים א' מיוחד, בו תותר הקמת בנייני מגורים בני 3-7 קומות. בהתאם לטבלת איחוד וחלוקה הוקצו למבקשים 4.92 יח"ד (2.46 יח"ד לכל אחד) במגרש מספר 56 ששטחו 2,300 מ"ר המיועד להקמת 33 יח"ד, עפ"י החלוקה הבאה:

- מבנה בן 4 קומות: 8 יח"ד + דירת גג.
- מבנה בן 5 קומות: 10 יח"ד + דירת גג.
- מבנה בן 6 קומות: 12 יח"ד + דירת גג.

שטח יח"ד ממוצעת יהיה 95 מ"ר ליח"ד, כמפורט בתכנית המתאר ח/1 תיקון 3 (שטח רצפות).

<u>נספח בינוי:</u>

א. נספח הבינוי המצורף לתכנית זו מהווה חלק ממנה. הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית תהיה רשאית לשנות הוראות נספח הבינוי לקבוצת בניינים המהווים יחידה ארכיטקטונית, בתנאי שזכויות הבניה לא תשוננה.

ב. בעלי הקרקע זכאים לתוספת יחידת דיור אחת עבור כל דונם קרקע ברוטו לזוגות צעירים כפוף לתנאים המפורטים בתקנות התכנית ח/1 מספר 3 חלק י"ב, לוח וחלוקה לאזורים והוראות בניה.

הוראות מיוחדות למגורים:
לא יוצא היתר בניה לבנין המהווה חלק מקבוצת בניינים הצמודים בקירות משותפים. אלא בתנאים הבאים:

1. נרשמה כחוק תכנית איחוד וחלוקה חדשה שתוכן.
2. הוגשה ואושרה תכנית לחזית ארכיטקטונית אחידה לכל קבוצת בניינים, כולל גימור וחזיתות.
3. הוכנה ואושרה תכנית בניה משותפת ונקבעו בה הוראות בדבר גישה ומעבר חופשיים לדיירי כל הבניינים וכן, אישור על הקמת גידור או מכשולים פיזיים כלשהן המונעים מעבר חופשי לרכב והולכי רגל בתחום המגרשים המיועדים לקבוצת הבניינים.
4. תוכן ותאושר תכנית גינון אחידה לתחום כל המגרשים הכוללת איסור הקמת גדרות לאורך הגבולות המשותפים.
5. נרשמה הערה ואזהרה בלשכת רישום המקרקעין המבטיחה את זכויות הבעלים והדיירים הכלולות בקבוצת המגרשים כמפורט לעיל ביחס למעבר, חניה וכד'.
6. מבנה על הגג - תותר הקמת מבנה מעל כל יציאה לגג בתנאי שתוגש תכנית בניה אחידה לכל קבוצת בניינים ובהתאם להוראות תכנית מתאר חולון ח/1 תיקון מספר 4/ד'.

6.2.6 **תכנית תיקון מס' 10 א' לתכנית המתאר לחולון ח/1,** אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4252 מיום 13.10.1994.

בהתאם להוראות התכנית תותר הקמת פרגולות בצמוד לחדרי יציאה לגג, על גגות מבני מגורים, בשטח 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לדירה שעליה בנוי חדר היציאה לגג ולא יותר מ-23 מ"ר.

6.2.7 **תכנית תיקון מס' 15 לתכנית המתאר המקומית ח/1,** אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4644 מיום 17.05.1998.

תותר בניית קומות מרתף עד לגבולות המגרש (קו בנין "0") בתנאים המפורטים בתיקון. סך שטח המרתף לא יעלה על 90% משטח המגרש.

תותר הקמת שתי קומות מרתף. גובה קומת מרתף עליונה לא יעלה על 3.5 מ'. גובה קומת מרתף תחתונה לא יעלה על 3 מ'.

השימושים המותרים במרתף הינם שימושים לשטחי שירות בלבד. ניתן יהיה לבנות שטחים לאחסנה בבתים משותפים בשטח מירבי של 10 מ"ר ליח"ד.

בבתים צמודי קרקע כאשר ינתן היתר למרתף לא תורשה הקמת נספח, למעט מבנה המיועד לחניית כלי רכב (סככה).

6.2.8 **תכנית ח/3/370**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5296 מיום 11.05.2004.

התכנית קובעת הנחיות לשיפור ופיתוח אזור החלקה נשוא השומה על ידי עיקר ההוראות הבאות:

<u>מרתפים:</u>
תותר הקמת מרתפים שישמשו לחניה ולשטחים טכניים עפ"י תכנית המתאר ח/1 תיקון 15 ובלבד שתכסית המרתף כולל הרמפות המובילות אליו לא תעלה על 85% משטח המגרש.

<u>תנועה וחניה:</u>
הסדרי החניה יהיו בתחום המגרש.
החניה תהיה בהתאם לתקנים שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה ויאושרו על ידי אגף התנועה של עיריית חולון. בכל מקרה תקן החניה לא יפחת מ-1.5 חניות לדירה.
החניה תהיה כולה תת-קרקעית, במידה ולא ניתן לתכנן את מלוא החניות במרתף תתאפשר העברה של עד 20% מהחניות לקומת הקרקע באישור מהנדס העיר.
ניתן יהיה לשקול מפרצי חניה עבור אורחים, מחוץ לגבולות המגרש באישור מהנדס העיר.

6.2.9 **תכנית ח/1/23**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5824 מיום 26.06.2008.

התכנית קובעת הוראות לבניה במפלס הגג כדלקמן:

טיפוס הבניה (גג שטוח או עליית גג) יקבע עפ"י ההשתלבות עם הסביבה הקיימת ובאישור מהנדס העיר.

בגגות שטוחים - תותר בניית חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר ליח"ד. גובה מירבי של חדר היציאה לגג הינו 2.7 מ'.

בעליות גג - תותר בניה עפ"י השטח הנוצר במגבלות רום הגג (עד 7 מ' מדוד מרצפת המפלס הנמוך של הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג) והשיפוע (30%-40%).

תותר הקמת פרגולות עד 1/3 משטח הגג הפנוי או הקטן מבין האפשרויות הבאות: בדירות עד 120 מ"ר - 30 מ"ר; בדירות מעל 120 מ"ר - 40 מ"ר.

6.2.10 **תכנית ח/4/370**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 6429 מיום 10.06.2012.

להלן עיקרי מטרות התכנית:

1. שינוי יעוד קרקע משטח מגורים מיוחד א', מגורים ב', שטח ספורט, יחידה מסחרית, בנייני ציבור, שצ"פ, שביל הולכי רגל, דרך משולבת ודרכים לשטח למגורים ב', מגורים ד', מבני ציבור, מסחר, שצ"פ, דרך משולבת ודרכים.

2. הגדלת זכויות הבניה והגדרת הוראות בניה למגרשי המגורים.

3. הקטנת התכסית והגבהת גובה הקומות באזור המגורים בבניה רוויה מ-3-7 קומות ל-6-12 קומות מעל קומת הכניסה.

4. איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים.

בהתאם לתשריט התכנית מסווגת החלקה שבנדון, כמגרש מספר 223, ביעוד אזור מגורים ד'.

<u>להלן עיקרי זכויות הבניה המותרות במגרש 223:</u>

שטח מגרש:	2,210 מ"ר
שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת:	3,960 מ"ר
שטחי שירות מעל לכניסה הקובעת:	45 מ"ר ליח"ד
שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת:	5,636 מ"ר
מספר יח"ד:	33
מספר קומות מעל לקומת הכניסה הקובעת:	9
מספר קומות מתחת לקומת הכניסה הקובעת:	3
מרפסות פתוחות:	עד 15 מ"ר

עפ"י הערה מספר 3, מההערות לטבלה, תותר תוספת שטחים לחדרים על הגג, פרגולות ומרתפים לפי תכנית ח/1 על תיקוניה.

בהתאם לטבלת ההקצאות הוקצו לכל אחד מהמבקשים בגין 1169/15684 חלקים מחלקה 22 בגוש 6874, זכויות של 7,453/100,000 חלקים לכל אחד, ממגרש תמורה מספר 223.

<u>מרתפים:</u>

1. קומות המרתפים יהיו על פי תיקון 15 לתכנית המתאר ח-1 ובלבד שתינתן עדיפות לפתרון נושא החניה.
2. מחסנים דירתיים יהיו בגודל של עד 10 מ"ר, יוצמדו לדירות ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין.

3. תכסית שטחי המרתפים והרמפות המובילות אליהם לא תעלה על 85% משטח המגרש, על מנת לאפשר שטחי גינון וחלחול של מי נגר עילי לאדמה.

<u>קומת ביניים:</u>

1. יותר שימוש למגורים.
2. ניתן לתכנן בקומת הביניים חלל פעילות משותף לדיירי הבניין שיירשם בלשכת רישום מקרקעין או מחסנים דירתיים (בשטח עד 10 מ״ר למחסן דירתי) אשר יוצמדו לדירות ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין.
3. גובה המחסנים יהיה 2.2 מ׳ נטו.
4. חלל הפעילות המשותף ו/או מחסני הדירות יכללו במניין שטחי השירות המותרים.

<u>חניה:</u>

1. החניה תהיה כולה תת קרקעית. במידה ולא ניתן יהיה לתכנן את מלוא החניות במרתף ניתן יהיה להעביר עד 20% מהחניות לקומת הקרקע באישור מהנדס העיר.
2. הגישה לחניות במגרשי המגורים תתבצע באמצעות כניסה אחת משותפת לכל צמד מגרשים. הכניסה המשותפת תחל במרחק 5 מ׳ מגבול החלקה עם הדרך ותוביל לשתי רמפות לכל מגרש או לרמפת ירידה משותפת אשר תבנה בעת אחת. באישור מחלקת התנועה.

7. **<u>הזכויות בנכס</u>**

עפ״י נסח רישום מקרקעין רשומה חלקה 22 בגוש 6874 בפנקס הזכויות בלשכת רישום המקרקעין חולון.

שטח רשום:	2,316 מ״ר
הבעלים:	ערד יגאל, החלק בנכס 1169/15684
	ערד אילנה, החלק בנכס 1169/15684
	ואחרים

8. **<u>שומות הצדדים</u>**

הוצגו בפני שומות הצדדים, שעיקרן מובא להלן:

8.1 <u>שומת הועדה המקומית (המשיבה)</u>

גב' רחל פרנקו, שמאית מקרקעין מטעם הועדה המקומית, אשר ערכה את חוות דעתה ביום 2.09.2012, העריכה את ההשבחה שחלה בשווי הנכס, כדלקמן:

- **<u>השבחה עקב אישור תכנית ח/370:</u>**

<u>מצב חדש:</u>

מספר יח"ד המיוחסות למבקשים:	4.92 יח"ד
שווי קרקע ליח"ד במצב החדש:	$ 27,000
שווי מצב חדש:	$ 132,840

<u>מצב קודם:</u>

שטח החלקה במצב הקודם:	646 מ"ר
שווי מ"ר קרקע:	$ 110
שווי מצב קודם:	$ 71,780

<u>השבחה:</u>

ההשבחה ב-₪ לחלק הנישום: **149,322** ₪ (שע"ח 2.417 ₪/$)

לתאריך הקובע 27.03.1992.

- **<u>השבחה עקב אישור תיקון מס' 15:</u>**

מהות ההשבחה:	תוספת שטחי אחסנה
מספר יח"ד:	33 יח"ד
תוספת שטח אחסנה ליח"ד:	4 מ"ר
שווי מ"ר מבונה לשטחי אחסנה:	$ 100
השבחה לחלקה במלואה:	$ 13,200
החלק הנישום:	2338/15684
ההשבחה ב-₪:	**7,179** ₪ (שע"ח 3.648 ₪/$)

לתאריך הקובע 1.06.1998.

- **<u>השבחה עקב אישור תיקון מס' 23</u>**

מהות ההשבחה:	תוספת פרגולות לדירות גג
שטח התוספת (30 מ"ר - 90 מ"ר):	60 מ"ר
מקדם פרגולה:	0.13
שווי למ"ר מבונה:	₪ 2,800
השבחה לחלקה במלואה:	₪ 21,840
החלק הנישום:	2338/15684
ההשבחה לחלק הנישום:	**3,256** ₪

לתאריך הקובע 10.07.2008.

- **<u>השבחה עקב אישור תכנית ח/4/370:</u>**

<u>שווי מצב קודם:</u>
בתכנית ח/370 הותרה בניית 33 יח"ד, בקומפלקסים של מספר בניינים, מעל קומת עמודים, בהתאם לחלוקה הבאה:

- מבנה בן 4 קומות: 8 יח"ד + דירת גג.
- מבנה בן 5 קומות: 10 יח"ד + דירת גג.
- מבנה בן 6 קומות: 12 יח"ד + דירת גג.

שטח יח"ד 95 מ"ר נטו רצפות (כ-110 מ"ר ברוטו) + שתי דירות גג.

שטח יח"ד ממוצעת:	110 מ"ר
מספר יח"ד בקומות:	30 יח"ד
מספר דירות גג:	3 יח"ד
מקדם לדירת גג:	1.4
פרגולות:	90 מ"ר
מקדם לפרגולות:	0.13
סה"כ שטח אק' במצב הקודם[4]:	3,773.7 מ"ר אק'
שווי מ"ר מבונה[5]:	3,500 ₪
סה"כ שווי מצב קודם:	13,209,000 ₪
החלק הנישום:	2338/15684
שווי מצב קודם לחלק הנישום:	**1,969,054** ₪

<u>שווי מצב חדש:</u>
בתכנית ח/370/4 אושר בינוי בן 5-9 קומות + חדרי גג או לחילופין דירות גג.

- <u>דירות גן:</u>

מספר דירות גן:	3
שטח ממוצע ליח"ד:	120 מ"ר
מקדם לדירת גן:	1.3 (בהתחשב בשטח הגינה הנרחב)
סה"כ פרגולות לדירות גן:	69 מ"ר
מקדם פרגולה:	0.13
סה"כ שטח אק' בדירות גן:	477 מ"ר אק'

[4] לא כולל מרתף לחניה ואחסנה.
[5] בהתחשב בבעלות המשותפת ובהעדר פיתוח.

- <u>דירות בקומות:</u>

מספר דירות בקומות:	27
שטח ממוצע ליח"ד:	120 מ"ר
מקדם תוספת שווי[6]:	1.02
סה"כ שטח אק' לדירות בקומות:	3,304.8 מ"ר אק'

- <u>דירות גג:</u>

מספר דירות גג[7]:	3
שטח ממוצע ליח"ד:	120 מ"ר
מקדם לדירות גג:	1.5
סה"כ פרגולות לדירות גג:	90 מ"ר
מקדם פרגולה:	0.13
סה"כ שטח אק' בדירות גג:	551.7 מ"ר אק'

סה"כ שטח אק' במצב החדש[4]:	4,333.5 מ"ר אק'
שווי מ"ר מבונה[5]:	₪ 3,500
סה"כ שווי מצב חדש:	₪ 15,167,250
החלק הנישום:	2338/15684
שווי מצב חדש לחלק הנישום:	**₪ 2,260,830**

<u>השבחה:</u>

ההשבחה לחלק הנישום:	**₪ 291,776**

לתאריך הקובע 25.06.2012.

[6] מקדם תוספת שווי לצד הנמוך לבינוי מודרני במבנה אחד או בשני מבנים עד 9 קומות וקומת גג במקום שלושה מבנים בני 4-6 קומות. במצב החדש הותרה בניית מרפסות חופפות בשטח של 15 מ"ר לכל מרפסת ושטחי שירות 45 מ"ר לדירה. כמו כן, הותרה אחסנה בקומת הביניים.

[7] לחילופין, ניתן לבנות תוספת שטח לחדרי גג של עד 5 חדרי גג בשטח נוסף כולל של 200 מ"ר (5 x 40 מ"ר).

8.2 שומת בעלי הזכויות בנכס (המבקשים)

מר יורם ברק, שמאי מקרקעין מטעם בעלי הזכויות, אשר ערך את חוות דעתו ביום 9.12.2012, העריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס, כדלקמן:

- **<u>השבחה עקב אישור תכנית ח/370:</u>**

<u>מצב חדש:</u>

מספר יח"ד המיוחסות למבקשים:	4.92 יח"ד
שווי קרקע ליח"ד במצב החדש:	$ 24,000
שווי מצב חדש:	$ 118,000

<u>מצב קודם:</u>

שטח החלקה במצב הקודם:	646 מ"ר
שווי מ"ר קרקע:	$ 125
שווי מצב קודם:	$ 81,000

<u>השבחה:</u>

ההשבחה ב-₪ לחלק הנישום: **89,430** ₪ (שע"ח 2.417 ₪/$)

לתאריך הקובע 27.03.1992.

- **<u>השבחה עקב אישור תיקון מס' 15:</u>**

לא חלה השבחה

- **<u>השבחה עקב אישור תיקון מס' 23:</u>**

לא חלה השבחה

- **<u>השבחה עקב אישור תכנית ח/370/4:</u>**

<u>שווי מצב קודם:</u>

מספר יח"ד:	33
קומה ממוצעת לדירה רגילה:	3.07
קומה ממוצעת לדירת גג:	6
שטח עיקרי:	3,630 מ"ר
מרפסת גג:	400.5 מ"ר

סוג דירה	כמות	שטח ליח"ד אחת במ"ר			סה"כ שטח	מקדם קומה	מקדם שוליות	מקדם סוג	סה"כ שטח משוקלל
		עיקרי	ממ"ד	סה"כ לדירה					
טיפוסית	30	108.5	12.5	121	3,630	1.00	1.00	1.00	3,630 מ"ר
מרפסות זיזיות	30			12	360	1.00	1.00	0.40	144 מ"ר
דירות גג	3	125	12.5	137.5	412.5	1.06	1.00	1.00	437.25 מ"ר
מרפסת גג	3			121	363	1.06	1.00	0.40	153.91 מ"ר
סה"כ שטח משוקלל									4,365 מ"ר
שווי מ"ר משוקלל המגלם עלות בניה עודפת לחניה תת קרקעית									3,200 ₪
נטרול עלויות בניה לחניות תת קרקעיות									1,070,130 ₪
סה"כ שווי במצב הקודם									**15,039,000** ₪

שווי מצב חדש:

מספר יח"ד:	33
קומה ממוצעת לדירה רגילה:	5
קומה ממוצעת לדירת גן:	1
קומה ממוצעת לדירת גג:	10
שטח עיקרי:	3,960 מ"ר
מרפסת גג:	121.45 מ"ר

סוג דירה	כמות	שטח ליח"ד אחת במ"ר			סה"כ שטח	מקדם קומה	מקדם שוליות	מקדם סוג	סה"כ שטח משוקלל
		עיקרי	ממ"ד	סה"כ לדירה					
דירות גן	2	120	12.5	132.5	265	0.96	0.97	1.00	247.96 מ"ר
חצר צמודה	2			150.0	300	0.96	1.00	0.20	57.60 מ"ר
טיפוסית	29	119.66	12.5	132.15	3,832.4	1.04	0.97	1.00	3,884.76 מ"ר
מרפסות זיזיות	29			15	435	1.04	1.00	0.40	180.96 מ"ר
דירות גג	2	125	12.5	137.5	275	1.14	1.00	1.00	313.50 מ"ר
מרפסת גג	2			60.73	121.5	1.14	1.30	0.40	71.87 מ"ר
סה"כ שטח משוקלל									4,756.65 מ"ר
שווי מ"ר משוקלל המגלם עלות בניה עודפת לחניה תת קרקעית									3,200 ₪
סה"כ שווי במצב החדש									**15,221,000** ₪

השבחה:

השבחה לחלקה במלואה:	182,000 ₪
החלק הנישום:	2338/15684
ההשבחה לחלק הנישום:	27,130 ₪

מאחר והיטל ההשבחה ליח"ד אחת הינו כ-2,750 ₪, שהינו זניח ותואם את ממצאי השוק להעדר השבחה, הרי שלא חלה השבחה בנכס שבנדון.

אמנון נזרי בע"מ, דרך אבא הלל סילבר 12, רמת-גן 5250606 (מגדל חוגי קומה 7)
טל. 074-7191000 פקס. 074-7191001 דוא"ל: amnon@nizry.com

9. <u>עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה</u>

9.1 <u>הנושאים השנויים במחלוקת:</u>
בין הצדדים קיימות מחלוקות בנושאים הבאים:

- תרומת תיקון מספר 15 לתכנית המתאר ח/1 לשווי הנכס.
- תרומת תיקון מספר 23 לתכנית המתאר ח/1 לשווי הנכס.
- תרומת תכנית ח/4/370 לשווי הנכס.
- ערכי שווי.

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

9.2.1 <u>תרומת תיקון מספר 15 לתכנית המתאר ח/1 לשווי הנכס</u>

שמאית המשיבה:
שמאית המשיבה טוענת כי תיקון מספר 15 מאפשר את הגדלת שטח המרתף עד ל-90% משטח המגרש ואת הגבהתו מ-2.20 מ' ל-3.50 מ'.
לטענת שמאית המשיבה בשנת 1998 בנו הרבה בניינים לפי תכנית ח/300 ובכולם נבנו מרתפי חניה, למרות שלא היה הכרח למקם את החניות במרתף. כלומר היתה כדאיות כלכלית בהקמת מרתפים.

במענה לטיעוני שמאי המבקשים כי המחסנים אינם תורמים לשווי הקרקע טוענת שמאית המשיבה כי אין ספק שמחסנים תורמים לשווי הקרקע היות וקשה מאוד לשווק דירות ללא מחסן. שווי מ"ר מבונה מחסן בשטח של כ-10 מ"ר נאמד על ידי שמאית המשיבה בכ-50% משווי מ"ר מבונה למגורים. שווי מחסן גבוה פי כמה וכמה מהשווי שציין שמאי המשיבה עפ"י החילוץ שביצע ממחירון גינדי בפתח תקוה, שאינו רלוונטי לענייננו.

עוד טוענת שמאית המשיבה כי בניגוד למגרשים במרכז העיר חולון, המאופיינים בשטח קטן של כ-300-400 מ"ר ומיועדים לבניית 5-6 דירות ואשר בהם ניתן לבנות מרתף אחסנה בשטח של 50-60 מ"ר בלבד, הרי שבמקרה שבנדון מדובר על שטחי אחסנה במרתף של כ-330 מ"ר נטו סה"כ. כך שברור שקיימת כדאיות כלכלית. אין מבנה שנבנה לאחר אישור תיקון 15 ללא בניית מחסנים לדירות. ניתן להיווכח בכך מעיון בהיתרי בניה רבים שניתנו.

שמאי המבקשים:
שמאי המבקשים טוען כי במצב הקודם לתיקון מספר 15, הנכס שבנדון הינו חלק ממגרש בשטח של 2,316 מ"ר אשר לו מוקנות זכויות בניה ל-33 יח"ד בשטח עיקרי של 110 מ"ר ליח"ד.
בהתאם לכך כמות החניות הנדרשת במגרש הינה 33 חניות.

עוד טוען שמאי המבקשים כי למגרש בצפיפות של 14.2 יח"ד לדונם אין כל בעיה לפתרון חניה על קרקעי מלא (100%) הכולל שטח פנוי. מכאן טוען שמאי המבקשים כי אין כל צורך לבנות מרתף חניה.

שמאי המבקשים טוען כי בהעדר הצורך בהקמת מרתף חניה, הרי שמתייתר הצורך בהקמת מרתף למטרת מחסנים דירתיים בלבד, זאת בהתחשב במחירי המחסנים אשר מתקזזים עם עלות בנייתם (כולל שטחי גישה כגון מעברים, חדר מדרגות ומעלית).

במענה לטיעוני שמאית המשיבה כי מימוש זכויות בניה למחסנים במרתפים בשנת 1998 היה כלכלי ותרם לשווי הדירות, טוען שמאי המבקשים כי המבחן הוא לא אם היתה תרומה לשווי הדירות אלא אם ישנה תרומה לשווי הקרקע.

שמאי המבקשים טוען כי לא נתקל בקבלן שבנה בנין מגורים בחולון והקים בו מרתף רק בכדי להקים בו מחסנים. אם בנו מרתף לחניה, הוסיפו בו גם מחסנים. לייצר מרתף רק בשביל מחסנים אינו צעד כלכלי.

שמאי המבקשים טוען כי גם בבת ים וגם ברמת גן, שם משמש שמאי המבקשים כשמאי ועדה, לא נתקל בבניית מרתפים למטרת מחסנים בלבד. שמאי המבקשים סבור כי אם ברמת גן לא בונים, קל וחומר שלא יבנו בחולון.

שמאי המבקשים הציג את מחירון גינדי לפרויקט "חבר" בפתח תקווה, על-פיו מחיר מ"ר נטו של מחסן בנוי הינו כ-4,000 ₪ כולל מע"מ, נכון לשנת 2010. לאחר חילוץ מתקבל כי שווי הקרקע שלילי. קל וחומר בשנת 1998 בחולון.

מכל האמור לעיל טוען שמאי המבקשים כי לא חלה השבחה בשווי הנכס עקב אישור תיקון מספר 15.

הכרעה:
הנני מסכים עם שמאי המבקשים כי במועד הקובע לא היתה מניעה להסדיר את מקומות החניה הנדרשים, כחניה עילית בתחום המגרש.
עם זאת, לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקשים כי הגדלת שטחי המחסנים הדירתיים במרתף לא תרמה לשווי הנכס. לענין זה הנני מסכים עם שמאית המשיבה כי ככל שסך שטחי המחסנים המותרים לבניה גדול יותר - גדלה בהתאמה הכדאיות הכלכלית לניצולם.
במגרש שבנדון, בו סך שטחי המחסנים מגיע לכדי שטח של 330 מ"ר, לקחתי בחשבון, את שווי המחסנים התת קרקעיים בדחיה למען הזהירות.

קיבלתי את עמדת שמאית המשיבה כי התכנית מוסיפה שטחי אחסנה בשטח של 4 מ"ר ליח"ד.

9.2.2 <u>תרומת תיקון מספר 23 לתכנית המתאר ח/1 לשווי הנכס</u>

שמאית המשיבה:
לטענת שמאית המשיבה הזכויות הבסיסיות להקמת פרגולות הינן מכח תיקונים 8 ו-10 א' לתכנית המתאר, שאושרו טרם תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים) תשנ"ב 1992. תיקון 23 הגדיל את שטחי הפרגולות, ובהתאם להילכת פמיני צריך לחשב לכל תכנית בנפרד.
תיקון 23 הגדיל את שטחן האפשרי של הפרגולות, בדירות גג מ-10 מ"ר ל-30 מ"ר או 40 מ"ר לפי שטח הדירה, ובבינוי של חדרי גג מ-23 מ"ר ל-30 מ"ר או 40 מ"ר בהתאם לשטח הדירה. במקרה שבנדון שטחי הדירות גדול מ-120 מ"ר כך ששטח הפרגולות במצב החדש הינו 40 מ"ר לכל דירה.

במענה לטיעוני שמאי המבקשים כי במועד הקובע ניתן היה להקים פרגולות מכח תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים) תשנ"ב 1992, שאושרו בשנת 1997, טוענת שמאית המשיבה כי התקנות אינן מהוות זכויות מוקנות, הן נבחנות מעת לעת בעת הוצאת היתרי בניה והן יכולות להשתנות או להתבטל ואילו הזכויות בתכנית הן זכויות מוקנות ובגינן משולם היטל השבחה.

שמאית המשיבה מציינת כי זכויות בניה המאושרות מכח התקנות מחויבות בהיטל השבחה בגין השבחה "בדרך אחרת", בהתאם למועד אישור הועדה המקומית את הבקשה להיתר הבניה.

במענה לטיעוני שמאי המבקשים כי קיימות החלטות רבות של שמאים מכריעים בראשון לציון, בהן נקבע כי אין לחייב בהיטל השבחה בגין זכויות מכח תקנות התכנון והבניה, טוענת שמאי המשיבה כי היא אינה מסכימה איתן.

שמאית המשיבה מפנה לדברי היועמ"מ לעיריה, עו"ד עופר צילקר, שטוען כי יש לגבות היטל השבחה גם בגין זכויות שאושרו ע"י הועדה מכח תקנות, במועד החלטת הועדה לאשרן.

שמאי המבקשים:
שמאי המבקשים טוען כי בשנת 1997 אושר תיקון לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים), לפיו שטח מצללה לא יראה כשטח מקורה כל עוד המצללה הוקמה בגג או במרפסת הגג, בחצר בית מגורים, בחצר בית אבות, בחצר בית ספר או בחצר גן ילדים.

שטח המצללה לא יעלה על השטחים הבאים:
1. בגג או במרפסת גג, שליש משטח הגג או המרפסת או על פני שטח של 10 מ"ר, הכל לפי הגדול ביותר.
2. החצר בית מגורים – עד 15 מ"ר או עד חמישית משטח החצר, הכל לפי הגדול יותר ובלבד ששטח המצללה לא יעלה על 50 מ"ר.

מכאן טוען שמאי המבקשים כי במועד הקובע של תיקון מספר 23 קיימת זכות לבניית מצללה במרפסת הגג הנובעת מתקנות התכנון והבניה.

במענה לטיעוני שמאית המשיבה כי זכויות הבניה לפרגולה שהוקנו בתקנות התכנון והבניה אינן זכויות מוקנות, טוען שמאי המבקשים כי הטענה אינה נכונה מאחר וגם זכויות שנקבעו בתקנות הן זכויות מוקנות, לדוגמה זכויות למרפסות וזכויות לממ"דים אשר מוקנות גם אם לא נקבעו בתכנית. לענין זה מציין שמאי המבקשים כי בכל הארץ ניתנו היתרי בניה למרפסות ולממ"דים מכח התקנות. לכן, סבור שמאי המבקשים כי האבחנה שעשתה שמאית המשיבה אינה נכונה.

שמאי המבקשים טוען כי קיימות שומות מכרעות רבות במתחם צוריאל בראשון לציון (גוש 6286), אשר בכולן קיימת תמימות דעים בין השמאים המכריעים. שם עיריית ראשון לציון הגדילה את שטחי המרפסות מעבר לקבוע בתקנות התכנון והבניה וחיוב היטל ההשבחה היה על ההפרש בלבד. על אותו עיקרון צריך לבחון את הזכויות לפרגולות ולממ"דים.

במענה לטיעוני שמאית המשיבה כי הקמת פרגולה מכח התקנות הינה בגדר של השבחה "בדרך אחרת", טוען שמאי המבקשים כי עפ"י סעיף 2 א' לתוספת השלישית "דרך אחרת" מותנית באישור תכנית, הקלה או שימוש חורג.

הכרעה:
קיבלתי את עמדת שמאי המבקשים.

הנני סבור כי זכויות בניה מכח התקנות אינן חייבות בהיטל השבחה, שכן אינן מהוות את אחת מעילות החיוב עפ"י חוק התכנון והבניה.

אינני מסכים עם שמאית המשיבה כי אישור היתר הבניה מהווה השבחה "בדרך אחרת".
בסעיף 2(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה נקבע כדלקמן:

"חלה השבחה במקרקעין, בין מחמת הרחבתן של זכויות הניצול בהם ובין בדרך אחרת, ישלם בעלם היטל השבחה לפי האמור בתוספת זו (להלן - היטל)..."

הגדרת ההשבחה בסעיף 1 לתוספת השלישית הינה כדלקמן:

"'השבחה' - עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג;"

כלומר, השבחה "בדרך אחרת" מותנית באישור תכנית, הקלה או שימוש חורג.

בתקנה 4 (י) לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים), תיקון מתאריך 7.01.1997, נקבע כדלקמן:

"(י) על אף האמור בתקנת משנה (א) לא יראו שטח מצללה כשטח מקורה, ובלבד שהמצללה עומדת בתנאים האלה:
(1) היא הוקמה בגג או במרפסת בחצר בית מגורים, בחצר בית אבות, בחצר בית ספר או בחצר גן ילדים;
(2) שטח המצללה לא יעלה על השטחים המפורטים להלן:
(א) בגג או במרפסת גג – 1/3 משטח הגג או מרפסת הגג או על פני שטח של 10 מטרים רבועים, הכל לפי הגדול יותר;
(ב) בחצר בית מגורים – עד 15 מטרים רבועים או עד חמישית משטח החצר, הכל לפי הגדול יותר; ובלבד ששטח המצללה לא יעלה על 50 מטרים רבועים;
(ג) בחצר בית אבות, בית ספר או גן ילדים – 1/5 משטח החצר.
(3) עלה שטח המצללה על השטחים הקבועים בפסקה (2) יבוא השטח העודף במניין השטח העיקרי המותר לבניה."

מאחר ובמקרה שבנדון שטח הפרגולות המותר מכח התקנות עולה על השטח שהותר בתיקון 23 לתכנית המתאר, הנני סבור כי לא חלה השבחה בשווי הנכס שבנדון.

למעלה מן הצורך אציין כי הנני מסכים עם קביעתה העקרונית של שמאית המשיבה על-פיה תיקון 10 א' לתכנית המתאר מגדיל את שטחי הפרגולות עד לשטח של 23 מ"ר. אולם תיקון 10 א' מתייחס לפרגולות בצמוד לחדרי יציאה לגג בעוד שבמועדי אישור תיקונים 10 א' ו-23 הבינוי המותר בנכס עפ"י תכנית ח/370 דירות גג ולא חדרי יציאה לגג ולפיכך תיקון 10 א' אינו חל על הנכס במועדים אלה.

9.2.3 <u>תרומת תכנית ח/4/370 לשווי הנכס</u>

שמאית המשיבה:

<u>חניות:</u>
שמאית המשיבה טוענת כי תכנית ח/3/370 מציינת כי החניה תהיה בהתאם לתקנים שיהיו בתוקף במועד הוצאת היתר הבניה ויאושרו ע"י אגף התנועה של עיריית חולון. בכל מקרה תקן החניה **לא יפחת** מ-1.5 מקומות חניה לדירה.
ברור שתקן החניה, עפ"י החלטת אגף התנועה של העיריה, יכול להיות יותר מ-1.5 מקומות חניה.
לטענת שמאית המשיבה אם בתכנית כתוב במפורש כי מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם להחלטת אגף התנועה בעיריה ולא יפחת מ-1.5 מקומות חניה, הרי שבמצב הקודם אין שום מניעה שהעיריה תדרוש שתי חניות לדירה בהתאם לסמכותה עפ"י התב"ע.
שמאית המשיבה טוענת כי לדירות בשטח של מעל ל-120 מ"ר סביר שיהיו שתי חניות לדירה. גם במצב הקודם שטח הדירות היה גדול מ-120 מ"ר (כולל ממ"ד).

שמאית המשיבה טוענת כי עלות בניית חניה נוספת במרתף חניה, שנבנה בכל מקרה, היא שולית ונמוכה בהרבה מתרומת החניות הנוספות לשווי ובוודאי שאינן גורמות לירידת ערך.

במענה לטיעוני שמאי המבקשים כי <u>במצב החדש</u> ניתן לתכנן במרתף העליון 53 מקומות חניה לעומת 66 מקומות חניה נדרשים (33 יח"ד * 2), מה שמצריך הקמת שתי קומות מרתף חניה, טוענת שמאית המשיבה כי אין כל הכרח לבנות מרתף חניה שני. ניתן בסמכות מהנדס העיר להעלות עד 20% מהחניות לקומת הקרקע במידה ולא ניתן יהיה לתכנן את כל החניות במרתף.
במגרש החדש תכנון החניות עדיף בהתחשב בצורת המגרש העדיפה. העליה המהותית בשווי מוכיחה זאת.

<u>תרומת התכנית לשווי הנכס:</u>
שמאית המשיבה טוענת כי בחישוב ההשבחה לתכנית ח/4370 יש להביא בחשבון את השיפור במיקום המגרש והחלקות הגובלות איתו במצב החדש בהשוואה למצב הקודם. במצב הקודם החלקה גבלה במבני ציבור (בית כנסת וגן ילדים) ובמצב החדש המגרש גובל בשצ"פ ובקוטג'ים.

לטענת שמאית המשיבה צורת המגרש במצב הקודם נחותה באופן מהותי מאשר במצב החדש גם לגבי האפשרות לתכנון החניות במרתף, בהשוואה למגרש החדש (3 צלעות במצב החדש לעומת 6 צלעות באורכים שונים במצב הקודם). הבינוי הקודם היה בינוי נחות של 3 מבנים מחוברים בהשוואה לבינוי החדש במבנה מודרני בגובה של עד 9 קומות מעל קומת דירות הגן. נספח הבינוי במצב החדש הוא מנחה בלבד. אין שום מניעה לתכנן תכנון מיטבי. מכאן ששווי הדירות במצב החדש גבוה באופן ניכר בהתחשב בסמיכות לשצ"פ ולקוטג'ים.

בחישוב ההשבחה הביאה בחשבון שמאית המשיבה כי במצב החדש ייבנה בנין מגורים שיכיל 3 דירות גן, 28 דירות טיפוסיות בקומות ו-3 דירות גג.

שמאי המבקשים:

<u>חניות:</u>
שמאי המבקשים טוען כי בתכנית ח/3370 נקבע תקן חניה שלא יפחת מ-1.5 מקומות חניה ליחידת דיור. לעומת זאת, בתכנית ח/4370 נקבע תקן של 2 מקומות חניה ליח"ד בשטח של מעל ל-120 מ"ר.

במענה לטיעוני שמאית המשיבה כי העובדה שנקבע במצב הקודם כי התקן **לא יפחת** מ-1.5 מקומות חניה ליח"ד מוכיחה שהתקן בהכרח יהיה גדול יותר וייקבע במועד הוצאת היתר הבניה לפי שיקול דעת של אגף התנועה בעיריה, טוען שמאי המבקשים כי הטענה אינה נכונה מאחר וכל תקן החניה הוא תקן מינימלי ולכן אין נפקא מינא אם המילה "לפחות" נרשמה או לא נרשמה. גם בתקנון התכנית החדשה רשום שתקן החניה **לא יפחת** מ-2 מקומות חניה לדירות מעל 120 מ"ר.
בנוסף, טוען שמאי המבקשים כי לאגף התחבורה בעיריה אין סמכות להגדיל את תקן החניה מעבר לקבוע בתכנית. במקרים אחרים, בהם היה רצון לאשר לועדה דרגת חופש להגדיל את התקן מעבר לקבוע בתכנית, הדבר נכתב במפורש בגוף התכנית. לענין זה מפנים שמאי המבקשים לתכנית פת/1601 בפתח תקוה.

שמאי המבקשים טוען כי הגדלת תקן החניה בתכנית ח/370/4 מעידה כי העיריה מבינה כי אלמלא החיוב התב"עי השוק לא ייבנה שתי חניות לדירה במרתף.

לטענת שמאי המבקשים המגרש עבר טרנספורמציה בין המצב הקודם לבין המצב החדש הן מבחינת צורתו (משולש במצב החדש לעומת משושה במצב הקודם) והן מבחינת שטחו (המגרש הוקטן בשטח של 106 מ"ר קרקע במצב החדש לעומת המצב הקודם).

שמאי המבקשים סבור כי צורת המגרש במצב הקודם מאפשרת גמישות תכנונית רבה יותר וניצול טוב יותר של זכויות הבניה.
במצב החדש קיימת מגבלה תכנונית לרבות בעיה של ניצול המרתף לעומת המצב הקודם. כל זאת בנוסף לעובדה כי שטח המרתף קטן יותר בהתאם לקיטון בשטח המגרש. יעילות תכנון המרתפים פחתה במצב החדש לעומת המצב הקודם. לכן, במצב החדש יידרש שטח בנוי גדול יותר למקום חניה במרתף עקב צורת המגרש.

שמאי המבקשים טוען כי חישוב מקומות החניה בהתאם לאמור לעיל יצריך בניית קומת מרתף נוספת במצב החדש בעוד שבמצב הקודם ניתן היה להכניס את כל מקומות החניה במפלס מרתף אחד.

לענין זה טוען שמאי המבקשים כי <u>במצב הקודם</u> שיעור הניצול המותר למרתפים עפ"י התב"ע הינו 85% משטח מגרש של 2,316 מ"ר, מחולק בשטח ממוצע של חניה תת קרקעית, כ-35 מ"ר ברוטו. מתקבלים 56 מקומות חניה שניתן לתכנן במצב הקודם במפלס מרתף אחד. זאת לעומת 50 מקומות חניה נדרשים במצב הקודם (33 יח"ד x 1.5).
מכאן טוען שמאי המבקשים כי במצב קודם ניתן היה למקם את כל מקומות החניה במרתף אחד.

<u>במצב החדש</u> שיעור הניצול המותר למרתפים עפ"י התב"ע הינו 85% משטח מגרש של 2,210 מ"ר, מחולק בשטח ממוצע של חניה תת קרקעית, כ-35 מ"ר ברוטו. מתקבלים 53 מקומות חניה לעומת 66 מקומות חניה נדרשים (33 יח"ד * 2).
מכאן טוען שמאי המבקשים כי במצב החדש נדרשות שתי קומות מרתף חניה.

כל זאת בהתעלם מהעובדה כי הרמפה לירידה למרתף שני באה על חשבון מקומות חניה.

מכל האמור לעיל טוען שמאי המבקשים כי עלויות הבניה למרתפים במצב החדש גבוהות באופן מהותי מאשר במצב הקודם.

אמנון נזרי בע"מ, דרך אבא הלל סילבר 12, רמת-גן 5250606 (מגדל חוגי קומה 7)
טל. 074-7191000 פקס. 074-7191001 דוא"ל: amnon@nizry.com

תרומת התכנית לשווי הנכס:
במענה לטיעוני שמאית המשיבה כי הבינוי במצב החדש הינו לבנין אחד בן 9 קומות, טוען שמאי המבקשים כי הטענה אינה נכונה מאחר ובתכנית הבינוי המנחה מתוכננים 2 בניינים, בנין הכולל 5 קומות בצמוד למגרשים צמודי הקרקע ובנין הכולל 9 קומות בסמוך לבניה הרוויה מצפון.
תכנון בנין נמוך של 5 קומות ולאחריו בנין של 9 קומות יוצר דירוג ביחס לקוטג'ים. אף על פי שנספח הבינוי הינו מנחה, אין בהכרח הסכמה מראש של מחלקת התכנון בעיריה לבנית בנין אחד של 9 קומות שכן סביר מאוד שעיקרון הבניה הנמוכה יותר ליד הקוטג'ים ישמר, באופן שלא יותר לבנות בנין בן 9 קומות ליד הקוטג'ים.

בחישוב ההשבחה הביא בחשבון שמאי המבקשים כי במצב החדש ייבנה בנין מגורים שיכיל 2 דירות גן, 29 דירות טיפוסיות בקומות ו-2 דירות גג.

הכרעה:

חניות:
לא קיבלתי את טיעוני שמאי המבקשים לענין הפגיעה הנוצרת במצב החדש עקב הגדלת מספר מקומות החניה הנדרשים, מהטעמים הבאים:

1. בתכנית ח/370/3 נקבע כי תקן החניה לא יפחת מ-1.5 חניות לדירה. **עוד במצב הקודם** שטח הדירה הממוצעת (כולל שטח הממ"ד) עולה על 120 מ"ר, גם לגישת שמאי המבקשים.

2. הוראות תכנית ח/370/4 מאפשרות למקם את המחסנים הדירתיים בקומת הביניים לעומת מיקומם במרתף תת קרקעי במצב הקודם.

3. הוראות תכנית ח/370/4 קובעות, בדומה להוראות תכנית ח/370/3, כי במידה ולא ניתן יהיה לתכנן את מלוא החניות במרתף ניתן יהיה להעביר עד 20% מהחניות לקומת הקרקע באישור מהנדס העיר.

4. בהתבסס על הנחות סבירות על פיהן במקרה שבנדון יינתן אישור מהנדס העיר להעביר 20% מהחניות לקומת הקרקע וכי קיימת כדאיות לבניית המחסנים הדירתיים בקומת הביניים, הרי שלא תדרש קומת חניה תת קרקעית נוספת.

   למעלה מן הצורך אציין כי ככל ששטח המרתף גדול יותר - גדלה בהתאמה גמישות ויעילות התכנון של המרתף, כך ששטח חניה ממוצעת אף יורד מ-35 מ"ר.

הנני מסכים עם שמאי המבקשים כי צורת המרתף משפיעה על הגמישות והיעילות התכנונית שלו. עם זאת, ככל ששטח המרתף גדול יותר - השפעת צורתו על גמישות ויעילות התכנון נמוכה יותר. מנגד, העובדה כי שטח המרתף יהיה 85% משטח המגרש - מקטינה את השפעת מגבלות צורת המגרש, היות וגבולות המרתף אינם חייבים להיות מקבילים לגבולות המגרש.
לפיכך, הגעתי לידי מסקנה כי במקרה שבנדון השפעת צורת המגרש על גמישות תכנון המרתף זניחה.

5. בהתייחס למועד הקובע ולמיקום הנכס הנני סבור כי תוספת מקומות חניה, מהווה יתרון ולא חסרון, ובכל מקרה אינה פוגעת בשווי הקרקע.

<u>תרומת התכנית לשווי הנכס:</u>
הנני מסכים עם שמאית המשיבה כי במצב החדש נוצר שיפור במיקום המגרש ביחס לסביבתו הקרובה, לעומת המצב הקודם. במצב הקודם המגרש גבל במבני ציבור (בית כנסת וגן ילדים) מדרום-מערב ובבניה רוויה ביתר הכיוונים. במצב החדש המגרש גובל בשצ"פ מדרום-מערב, בבניה צמודת קרקע מדרום-מזרח ובבניה רוויה מצפון.
גם מהיבט הוראות הבינוי במגרש הנני מסכים עם שמאית המשיבה כי קיים שיפור במצב החדש לעומת המצב הקודם.

הנני מסכים עם שמאי המבקשים כי האפשרות לבניית מרפסות חופפות אינה מכח התכנית אלא מכח תקנות התכנון והבניה. עם זאת, הגדלת המרפסות מ-12 מ"ר ל-15 מ"ר הינה מכח התכנית ולא מכח התקנות.

הן מהוראות התכנית והן מברור שערכתי במשרדי אגף תב"ע בועדה המקומית חולון עולה כי בנוסף לחלופה של בניית דירות גג במצב החדש קיימת חלופה של בניית קומה עליונה אשר מעליה ניתן יהיה להוסיף חדרים על הגג מכח תיקון מספר 23, דבר שלא היה אפשרי במצב הקודם מאחר ותכנית ח/370 מתירה בניית קומה חלקית, מעליה אין אפשרות להקים חדרי יציאה לגג לפי תיקון מספר 23. בהתאם לכך ערכתי את התחשיב בשתי חלופות.

בהתייחס למספר יחידות הדיור במגרש, הגעתי לידי מסקנה כי בשתי חלופות הבינוי הסבירות במצב החדש (בנין אחד בן 9 קומות מעל קומת קרקע או שני בניינים, אחד בן 9 קומות מעל קומת קרקע והשני בן 5 קומות מעל קומת קרקע) לא ניתן יהיה לכלול יותר מ-3 יח"ד לקומה (3 דירות בקומה טיפוסית בחלופה של בנין אחד או 2 דירות בבנין הגבוה + דירה בבנין הנמוך בחלופה של שני בניינים).
לפיכך, הנני סבור כי חלוקת הדירות הסבירה במגרש תהיה: 2 דירות גן, 28 דירות טיפוסיות בקומות ו-3 דירות עליונות עם חדרי יציאה לגג (המהווה את השימוש היעיל והטוב, בהתאם לפרק התחשיבים מטה).

9.2.4 ערכי שווי

שמאית המשיבה:

- שווי מ"ר מבונה במועד אישור תכנית ח/370:

שווי מצב קודם:
לטענת שמאית המשיבה החלקה המקורית היתה מיועדת לרה-פרצלציה, לכן יש לבחון את השווי של החלקה המקורית במצב הקודם לפי שווי שטחים המיועדים לרה-פרצלציה בגוש סמוך שלא נכללו בתכנית ח/370 ולא שונה יעודם. שווי זה הינו בגבולות 80 $ - 90 $ למ"ר קרקע, בהתחשב בדחיה של עשרות שנים עד לאישור תכנית בניה ופיתוח השטח ובהפקעות לצרכי ציבור.

בנוסף התבססה שמאית המשיבה על בטאון "מקרקעין וערכם" מחודש יולי 91, בו נקבע כי שווי קרקע ספקולטיבית בחולון בגוש 6048 הינו בגבולות של 50 $ - 60 $ למ"ר קרקע.

שמאית המשיבה הציגה נתוני עסקאות של קרקעות ספקולטיביות בגוש 6048 בשנת 1999, כאשר לטענתה במועד הקובע לשנת 1992 השווי נמוך בשיעור ניכר, כדלקמן:

תאריך	חלקה	שטח	מחר מכירה	מחיר למ"ר
27.01.1999	246	446 מ"ר	$ 52,182	$ 117
12.02.1999	231	625 מ"ר	$ 63,000	$ 101
17.02.1999	246	223 מ"ר	$ 27,850	$ 125
28.03.1999	307	323 מ"ר	$ 32,350	$ 100
שווי מ"ר ממוצע לשנת 1999				**$ 111**

בנוסף מפנה שמאית המשיבה לשומה מכרעת של הח"מ, שנערכה לנכס בחולון עליו חלה תכנית ח/490, בה נקבע שווי קרקע לשטחים המיועדים לרה-פרצלציה, בסך של 70 $ למ"ר קרקע לשנת 2003.
המועד הקובע לתכנית ח/370 הוא מרץ 1992, כך שהשווי נמוך באופן ניכר ותואם את השווי שצויין במקרקעין וערכם מיולי 1991, בגבולות 50-60 $ למ"ר קרקע בגוש הזה (הגוש המקורי). בין יולי 1991 למרץ 1992 חלפה כחצי שנה בלבד. גם אם היתה עליית מחירים של 10%-15% בחצי השנה הזו יתקבל שווי של של כ-63 $ למ"ר. מכאן טוענת שמאית המשיבה שהשווי במצב הקודם צריך להיות בסך של 60-65 $ למ"ר בלבד.
עוד טוענת שמאית המשיבה כי צריך להיות קשר בין שווי מצב קודם לבין שווי מצב חדש (ציפיה, דחיה, היטל השבחה צפוי וכד').

שווי מצב חדש:
בקביעת השווי למצב החדש התבססה שמאית המשיבה על ערכי השווי הבאים:

1. עסקה מיום 25.07.1992 בגוש 6043 חלקה 542, בה נמכרו זכויות ל-5.92 יח"ד תמורת 183,500 $.
2. עסקה מיום 9.06.1993 בגוש 6043 חלקה 518, בה נמכרו זכויות ל-0.75 יח"ד תמורת 24,500 $.
3. עסקה מיום 9.08.1993 בגוש 6043 חלקה 570, בה נמכרו זכויות ל-2.2 יח"ד תמורת 63,000 $.

מכאן קבעה שמאית המשיבה שווי קרקע ליח"ד במצב החדש בסך של 27,000 $.

כחיזוק למסקנתה מפנה שמאית המשיבה לשומה מכרעת של מר משה נדם מתאריך 14.03.2011 לחלק מחלקה 43 בגוש 6874, בה קבע מר נדם שווי של 26,000 $ ליח"ד. הנכס שבנדון במיקום עדיף, צפוני יותר וקרוב יותר לח/300.

- שווי מ"ר מבונה במועד אישור תיקון מספר 15:

בקביעת השווי למועד הקובע התבססה שמאית המשיבה על שווי למועד הקובע של תכנית ח/300 משנת 1998, שנקבע בשומות מכרעות בסביבת הנכס, בסך של 400 $ למ"ר מבונה.
לאחר התאמה למיקום שבנדון קבע שמאית המשיבה כי שווי למ"ר מבונה במועד הקובע הינו בסך של 340 $.

- שווי מ"ר מבונה במועד אישור תיקון מספר 23:

בקביעת השווי למועד הקובע התבססה שמאית המשיבה על עסקאות שבוצעו בחלקות הנמצאות בתחום תכנית ח/370 בגוש 6873, כדלקמן:

תאריך	חלקה	תמורה	זכויות במושעא	שווי ליח"ד בניה רוויה במושעא
10.01.2007	8	448,269 ₪	1.9 יח"ד	235,931 ₪
24.01.2007	14	402,175 ₪	1.6 יח"ד	251,360 ₪
17.06.2007	14	191,790 ₪	0.63	304,428 ₪

- שווי מ"ר מבונה במועד אישור תכנית ח/370/4:

בקביעת השווי למועד הקובע התבססה שמאית המשיבה על ערכי השווי הבאים:

1. בתאריך 20.06.2012 נמכרו 3780/27000 חלקים מחלקה 31 בגוש 6874, תמורת סך של 1,776,000 ₪, המהווה קרקע ליח"ד בסך של 470,000 ₪, בבעלות משותפת.

2. בתאריך 28.03.2012 נמכרו חלקים מחלקה 28 בגוש 6874, המהווים זכויות ל-5.008 יח"ד במושעא, בתכנית ח/4/370 תמורת סך של 2,248,560 ₪, המהווה קרקע ליח"ד בסך של כ-449,000 ₪, בבעלות משותפת.

3. בתאריך 21.12.2011 נמכרו 787800/1731702 חלקים מחלקה 35 בגוש 6874, המהווים זכויות ל-5.94 יח"ד במושעא, תמורת סך של 2,000,000 ₪, המהווה קרקע ליח"ד בסך של כ-336,700 ₪, בבעלות משותפת.

4. בתאריך 19.09.2011 נמכרו 14685/116604 חלקים מחלקה 21 בגוש 6874, המהווים זכויות ל-2.517 יח"ד, תמורת סך של 1,150,000 ₪, המהווה קרקע ליח"ד בסך של 456,893 ₪.

5. בתאריך 26.09.2011 נמכרו 1337/19434 חלקים מחלקה 30 בגוש 6874, המהווים זכויות ל-1.38 יח"ד, תמורת סך של 579,600 ₪, המהווה קרקע ליח"ד בסך של 420,000 ₪.

6. בתאריך 25.06.2012 נמכרה ע"י כונס נכסים חלקה 30 בגוש 6871 המיועדת ל-34 יח"ד תמורת סך של 22,500,000 ₪, המהווה קרקע ליח"ד בשטח של 110 מ"ר בסך של 661,765 ₪.

בתגובתה מתאריך 9.01.2013 הציגה שמאית המשיבה עסקאות נוספות עליהן התבססה בקביעת השווי, כדלקמן:

<u>שווי מצב חדש:</u>

1. בתאריך 19.9.2012 נמכרו 13242/100000 חלקים ממגרש 219 בחלקה 35 בגוש 6874, המהווים זכויות ל-3.57 יח"ד, תמורת סך של 1,740,000 ₪, המהווה קרקע ליח"ד בסך של 487,400 ₪, בבעלות משותפת.

2. בתאריך 21.12.11 נמכרו 787800/1731702 חלקים מחלקה 35 בגוש 6874, המהווים זכויות ל-5.94 יח"ד במושעא, תמורת סך של 2,000,000 ₪, המהווה קרקע ליח"ד בסך של כ-336,700 ₪.

3. בתאריך 3.12.2012 נמכרו 6043/136014 חלקים מחלקה 9 בגוש 6874, המהווים זכויות ל-1.066 יח"ד תמורת, 479,700 ₪ + מע"מ, סה"כ 561,249 ₪. בהתאם לפסיקה השווי להיטל השבחה כולל מע"מ, לפיכך שווי קרקע ליח"ד כולל מע"מ בסך של 526,500 ₪.

שמאית המשיבה טוענת כי מחירי הביקוש כיום הינם בגבולות של 500,000 ₪ ליח"ד במושעא.

<u>שווי מצב קודם:</u>
שמאית המשיבה טוענת כי כפי שעולה מהעסקאות בשטח, שווי קרקע ליח"ד לפני אישור התכנית ח/4/370 הינו בגבולות 330,000 ₪ - 400,000 ₪ ליח"ד, כאשר קיימת השפעה של התכנית החדשה, ח/4/370, על השווי ובניטרול השפעת התכנית החדשה השווי לא עולה על 350,000 ₪ קרקע ליח"ד במושעא.

תכנית ח/4/370 פורסמה להפקדה ביום 14.09.2009. מחירי קרקעות לפני פרסום התכנית להפקדה היו נמוכים יותר, בגבולות של 239,000 ₪ ליח"ד.
בשוק לא היתה עליית מחירים. להיפך היה קושי למכור דירות והיתה האטה בחולון כי ציפו לירידת מחירים.

מכל האמור לעיל טוענת שמאית המשיבה כי קיימת עלייה מובהקת בשווי המקרקעין בעקבות אישור תכנית ח/4/370 ולכן ההשבחה הריאלית ליח"ד הינה מעל 100,000 ₪.

כחיזוק למסקנתה כי מחירי הקרקעות לפני פרסום תכנית ח/4/370 היו נמוכים בחנה שמאית המשיבה עסקאות ממערכת מידע נדל"ן, כדלקמן:

תאריך	גוש	חלקה	מגרש	חלק נמכר	מס' יח"ד	מס' יח"ד למגרש	מחיר מכירה	מחיר ליח"ד
13.10.2009	6874	8	42	0.06	24	1.44	405,000 ₪	281,250 ₪
23.09.2009	6874	33	67	0.04	40	1.60	450,000 ₪	281,250 ₪
3.09.2009	6874	31	65	0.10	27	2.70	600,000 ₪	222,222 ₪
16.07.2009	6874	43	77	0.06	39	2.34	550,000 ₪	235,043 ₪
12.03.2009	6874	16	50	0.12	20	2.40	416,000 ₪	173,333 ₪
17.09.2008	6874	10	44	0.11	24	2.64	835,923 ₪	316,638 ₪
11.11.2008	6874	14	48	0.07	33	2.31	462,000 ₪	200,000 ₪
4.06.2008	6874	23	57	0.11	20	2.20	450,000 ₪	204,545 ₪
ממוצע ליח"ד								**239,285 ₪**

במענה לטיעוני שמאי המבקשים כי יש לבצע הפחתה נוספת היות והעיריה הינה אחד מהבעלים המשותפים במגרש שבנדון, טוענת שמאית המשיבה כי בעלות משותפת עם עיריית חולון עדיפה על מושעא עם פרטיים. בעלים פרטיים קשה לאתר לפעמים ולא ניתן לעשות פירוק שיתוף לפני שמאתרים אותם. העיריה מוכרת את זכויותיה בקרקע לפני פירוק השיתוף. גם אם התחילו הליך של פירוק שיתוף, העיריה מוכרת את זכויותיה ומציינת זאת בתנאי המכרז.
מכירת הזכויות ע"י העיריה מהווה הליך פשוט ומהיר. ההצעה הגבוהה מתקבלת. אישור שר הפנים מתקבל מהר מאוד. מדובר בהליך רגיל ושכיח. ניתן לראות את כל המגרשים ששווקו ע"י העיריה במכרזים באתר האינטרנט של העיריה.

במגרש 232, עפ"י עסקאות ההשוואה שנבחנו על ידי שמאי המבקשים, אשר גם בו קיימות זכויות שהוקצו לעיריית חולון, ניתן לראות כי התקבל מחיר גבוה בסך של כ-483,000 ₪ קרקע ליח"ד, מה שמעיד כי אין כל הפחתה בגין שותפות של העיריה בנכס.

שמאי המבקשים:

- שווי מ"ר מבונה במועד אישור תכנית ח/370:

שווי מצב קודם:
שמאי המבקשים מפנה לבטאון "מקרקעין וערכם" מחודש יולי 91, בו נקבע כי שווי קרקעות ספקולטיביות בחולון בגושים 6751, 6752, 6743, 6052, הממוקמים דרום-מזרחית לנכס שבנדון נעים בגבולות של 25 $ - 35 $ למ"ר קרקע. שווי זה מבטא את הטווח התחתון של שווי קרקעות המיועדות לרה-פרצלציה, ללא יעוד מוגדר, ללא הליכי תכנון וללא פיתוח תשתיות, הממקמות בשולי העיר ועם פוטנציאל עתידי לאזור תעשיה שעד עצם היום הזה לא אושרה בהם תכנית מפורטת.
לעומת זאת השווי בגוש 6043, טרם אישור תכנית ח/300, הינו בגבולות של 200 $ למ"ר קרקע, המהווה טווח עליון לשווי קרקע בהליכי תכנון, ללא תשתיות פיתוח.

בנוסף מפנה שמאי המבקשים לבטאון "מקרקעין וערכם" מחודש ינואר 93, בו פורסם מאמרו של השמאי מר אהוד המאירי בנוגע להיטלי השבחה במתחם ח/300.
מן המאמר עולה כי ערכי הקרקע במצב הקודם במתחם ח/300 נעים בגבולות של 138 $ - 198 $ למ"ר קרקע, זאת על סמך עסקאות בשלוש שנים שהתקדמו במתחם ח/300/1א'.
שמאי המבקשים טוען כי בהתחשב בעובדה כי מתחם ח/370 נחות ממתחם ח/300 בהיותו מרוחק יותר מתשתיות, מבניה קיימת ומשלביות הפיתוח הערוני, סביר להעריך את שווי הקרקע שבנדון בגבולות של 125 $ למ"ר קרקע.

שווי מצב חדש:
שמאי המבקשים מפנה לבטאון "מקרקעין וערכם" מחודש יולי 91, בו נקבע כי שווי קרקע **לחדר** זמין לבניה בחולון נע בין 10,000 $ באזור בינוני לבין 16,000 $ באזור מעולה.

בהתחשב בהעדר זמינות, תשתיות ופיתוח במתחם הנדון, בהתחשב במושעא במגרש הנדון, הכולל את קיומה של העיריה בין הבעלים (מה שמחייב מכרז עפ"י הוראות סעיף 188 לחוק הרשויות המקומית ואישור שר הפנים, הליך פירוק שיתוף ועלויותיו של הכונס הנעים סביב 4% - 7% משווי המגרש) ובמיקומו הנחות יחסית למחתם ח/300, קבע שמאי המבקשים כי שווי קרקע **ליח"ד** הינו בגבולות של 24,000 $, המשקף הפחתה בגין דחיה עודפת בזמינות לבניה של 3.5 שנים לעומת מתחם ח/300.

- <u>שווי מ"ר מבונה במועד אישור תכנית ח/4/370</u>:

בקביעת השווי למועד הקובע התבסס שמאי המבקשים על מחירי מכירה של יחידות קרקע במתחם שבנדון, בגוש 6874, לפני ואחרי המועד הקובע, כדלקמן:

תאריך	מגרש	חלקה	שטח מגרש (מ"ר)	מס' יח"ד	חלק נמכר (%)	שטח קרקע נמכר (מ"ר)	מס' יח"ד שנמכרו	שטח אק'[8] (מ"ר)	מחיר מכירה		
									סה"כ	ל-1 יח"ד ממוצעת	ל-1 מ"ר מבונה משוקלל
21.12.11		35		5.94					₪ 2,000,000	₪ 336,700[9]	
19.09.11		21		2.517					₪ 1,150,000	₪ 456,893	
19.01.12	214	8	1,560	24	4.90	76	1.18	3,408	₪ 525,000	₪ 446,321	₪ 3,143
17.02.12	233	16	1,920	29	4.79	92	1.39	4,101	₪ 680,000	₪ 489,349	₪ 3,461
28.03.12	232[10]	28	1,920	29	16.06	308	4.66	4,101	₪ 2,248,560	₪ 482,778	₪ 3,414
17.05.12	214	8	1,560	24	2.52	39	0.60	3,408	₪ 255,000	₪ 422,452	₪ 2,975
10.06.12	216	39	2,320	33	6.88	147	2.27	4,655	₪ 1,012,563	₪ 466,271	₪ 3,164
20.06.12	202	31	2,040	27	14.00	286	3.78	3,824	₪ 1,776,600	₪ 469,932	₪ 3,318
ממוצע ללא עסקה חריגה, לא כולל היטל השבחה צפוי בגין תכנית ח/4/370 המגלם עלות עודפת לחניה תת קרקעית										**₪ 459,142**	**₪ 3,246**
22.07.12	200	40	3,210	48	1.26	40	0.60	6,732	₪ 255,555	₪ 422,597	₪ 3,013
19.09.12	219	35	1,940	27	13.22	255	3.57	3,824	₪ 1,740,000	₪ 487,395	₪ 3,442
19.09.12	211	41	2,490	37	7.00	174	2.59	5,209	₪ 1,110,550	₪ 428,764	₪ 3,046
1.11.12	202	31	2,040	27	18.78	383	5.07	3,824	₪ 2,425,458	₪ 478,394	₪ 3,378
3.12.12	230	9	2,060	24	4.44	91	1.07	3,408	₪ 479,700	₪ 450,000	₪ 3,169
ממוצע כולל היטל השבחה צפוי בגין תכנית ח/4/370 המגלם עלות עודפת לחניה תת קרקעית										**₪ 453,430**	**₪ 3,167**

שמאי המבקשים טוען כי מנתוני הטבלה עולה כי שווי קרקע ליח"ד **ללא היטל השבחה צפוי** ושוויה של יח"ד **כולל היטל השבחה צפוי** דומים. מכאן מסיק שמאי המבקשים כי השוק העריך שלא קיימת השבחה בגין תכנית ח/4/370.

לענין עסקת המכר, שהוצגה על ידי שמאית המשיבה, מתאריך 3.12.2012 בגוש 3874 בחלקה 9 מתאריך 3.12.2012, בה נקבע מחיר של 479,700 ₪ + מע"מ, טוען שמאי המבקשים כי בעסקה זו שני הצדדים הם עוסקים מורשים, כך שברור שבמקרה הזה מרכיב המע"מ אינו חלק מהתמורה.

[8] שטח יח"ד ממוצעת לפי 120 מ"ר ; שטח עיקרי – 1.0 ; ממ"ד – 1.0 ; מרפסת זיזית - 0.4 ; מרפסת גג – 0.4 ; חצר – 0.2.
[9] עסקה חריגה.
[10] העירייה הינה אחד מהבעלים במגרש.

הכרעה:

- שווי מ"ר מבונה במועד אישור תכנית ח/370:

בהיעדר נתוני שווי מוצקים במועד הקובע העדפתי להסתמך על סקרי מחירים שהתפרסמו בבבטאון "מקרקעין וערכם", מחודש יוני 1988 ומחודש יולי 1991, מהם עולים ערכי השווי הבאים:

שווי קרקע ספקולטיבית בחולון, הינה כדלקמן:

חוברת	גוש	מחיר
יוני 1988	6043 – תכנית ח/300	110 $ למ"ר
יולי 1991	6043 – תכנית ח/300	200 $ למ"ר

שווי קרקע לחדר בבניה רוויה בחולון הינו כדלקמן:

איזור / חוברת	בינוני	שכונות
יוני 1988	8,000 $ - 6,000 $	3,000 $ - 2,000 $
יולי 1991	12,000 $ - 10,000 $	8,000 $ - 5,000 $

בנוסף בחנתי את השומות המכרעות הבאות:

1. שומתו המכרעת של מר משה נדם מתאריך 14.03.2011, חלק מחלקה 43 בגוש 6874.
2. שומתה מכרעת של גב' לבנה אשד מתאריך 5.04.2011, לחלק מחלקה 38 בגוש 6874.
3. שומתה המכרעת של גב' נורית ג'רבי מתאריך 22.01.2012, למגרש 59 בחלקה 25 בגוש 6874.

שווי מצב קודם:

לאחר ניתוח נתוני השווי, תוך ביצוע התאמות למיקומו של הנכס ולמועד הקובע, קיבלתי את השווי למ"ר קרקע במצב הקודם שקבעה שמאית המשיבה לאחר שמצאתי אותו כסביר.
לענין זה אציין כי אין להסיק מהשווי שנקבע בשומת החי"מ, אליה הפנתה שמאית המשיבה (כמפורט בסעיף 9.2.4 לעיל), אל הנכס שבנדון, הן עקב הבדלי המיקום המשמעותיים והן עקב העובדה כי מדובר במועדים קובעים שונים, ביניהם עברה תקופה של למעלה מ-10 שנים.

שווי מצב חדש:

לאחר ניתוח נתוני השווי תוך ביצוע התאמות למיקומו של הנכס ולמועד הקובע, מצאתי כי שווי קרקע ליח"ד שנקבע בשומות מכרעות שבוצעו בסביבה (שומות גב' לבנה אשד וגב' נורית ג'רבי כמפורט לעיל), בסך של 25,500 $, הינו סביר גם לגבי הנכס שבנדון ואימצתי אותו.

- <u>שווי מ"ר מבונה במועד אישור תיקון מספר 15:</u>
לאחר שבחנתי את ערכי השווי שהוצגו על ידי שמאית המשיבה, וכן שומות מכרעות שבוצעו בסביבת הנכס, תוך ביצוע התאמות למיקומו של הנכס ולמועד הקובע, קיבלתי את השווי למ"ר מבונה שקבעה שמאית המשיבה, בסך של 340 $.
מצאתי כסבירה גם את קביעת שמאית המשיבה על-פיה שווי מ"ר מבונה למחסנים דירתיים במרתף הינו בסך של 100 $, כשווי המשקף דחיה כאמור בהכרעה בסעיף 9.2.1 לעיל.

- <u>שווי מ"ר מבונה במועד אישור תכנית ח/4/370:</u>
לאחר ניתוח מכלול נתוני השווי שהוצגו על ידי שמאי הצדדים, תוך ביצוע התאמות למיקומו של הנכס ולמועד הקובע, קיבלתי את השווי למ"ר מבונה שקבעה שמאית המשיבה לאחר שמצאתי אותו כסביר.
לענין זה אציין כי הנני מסכים עם שמאית המשיבה כי העסקאות שנערכו זמן קצר טרם אישורה של התכנית הושפעו מהכנתה של התכנית.
הנני מסכים גם עם עמדת שמאית המשיבה כי לעובדה שהעירייה הינה אחד מהבעלים המשותפים בחלקה אין השפעה מהותית על השווי.

אמנון נזרי בע"מ, דרך אבא הלל סילבר 12, רמת-גן 5250606 (מגדל חוגי קומה 7)
טל. 074-7191000 פקס. 074-7191001 דוא"ל: amnon@nizry.com

10. **<u>עקרונות ושיקולים בהערכה</u>**

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב אישור תכנית ח/370, אישור תכניות תיקון מס' 15 ו-23 לתכנית המתאר לחולון ח/1 ואישור תכנית ח/4/370, 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 הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, בכל אחד מהמועדים הקובעים.

10.2 הבאתי בחשבון כי הזכויות בנכס הינן זכויות בעלות.

10.3 דרישת היטל ההשבחה הוצאה בהתאם לבקשת המבקשים.

10.4 המועדים הקובעים להערכה זו הינם כמפורט בסעיף 3 לעיל.

10.5 הבאתי בחשבון את מצבו התכנוני של הנכס במצב הקודם ובמצב החדש בכל אחד מהמועדים הקובעים.

10.6 בחישוב ההשבחה במקרה שבנדון בודדתי את רכיבי הנכס שהושבחו וחישבתי את ההשבחה בגין כל אחד מהם בנפרד.

10.7 הבאתי בחשבון את מיקומו של הנכס בחולון וכן את נתוניו הפיזיים של המגרש, צורתו, מידותיו ושטחו.

10.8 הבאתי בחשבון נתוני שוק רלוונטיים של נכסים בני השוואה בסביבת הנכס.

10.9 הערכים בחוות דעת זו אינם כוללים מע"מ.

11. **<u>תחשיב</u>**

- **<u>השבחה עקב אישור תכנית ח/370:</u>**

<u>מצב חדש:</u>

מספר יח"ד המיוחסות למבקשים:	4.92 יח"ד
שווי קרקע ליח"ד במצב החדש:	$ 25,500
שווי מצב חדש:	$ 125,460

<u>מצב קודם:</u>

שטח החלקה במצב הקודם:	646 מ"ר
שווי מ"ר קרקע:	$ 110
שווי מצב קודם:	$ 71,060

<u>השבחה:</u>

ההשבחה ב-₪ לחלק הנישום: **131,484** ₪ (שע"ח 2.417 ₪/$)
לתאריך הקובע 27.03.1992.

- **<u>השבחה עקב אישור תיקון מס' 15:</u>**

מהות ההשבחה: תוספת שטחי אחסנה
ההשבחה[11]: **7,179** ₪
לתאריך הקובע 1.06.1998.

- **<u>השבחה עקב אישור תיקון מס' 23:</u>**

לא חלה השבחה, כמפורט בהכרעתי בסעיף 9.2.2 לעיל.

[11] קיבלתי את תחשיב שמאית המשיבה, לאחר שמצאתי אותו כסביר.

- **<u>השבחה עקב אישור תכנית ח/4/370:</u>**

<u>חלופה 1: הקמת דירות גג במצב החדש:</u>

<u>שווי מצב קודם:</u>

סוג דירה	כמות	שטח ליח"ד אחת במ"ר			סה"כ שטח	מקדם שווי	סה"כ שטח משוקלל
		עיקרי	ממ"ד	סה"כ לדירה			
טיפוסית	30	108.5	12.5	121	3,630	1.00	3,630 מ"ר אק'
מרפסות זיזיות	30			12	360	0.40	144 מ"ר אק'
דירות גג	3	125	12.5	137.5	412.5	1.20	495 מ"ר אק'
מרפסת גג	3			104.5	313.5	0.30	94 מ"ר אק'
סה"כ שטח משוקלל							4,363 מ"ר אק'
שווי מ"ר מבונה							3,500 ₪
סה"כ שווי במצב הקודם							**15,270,500** ₪

<u>שווי מצב חדש:</u>

סוג דירה	כמות	שטח ליח"ד אחת במ"ר			סה"כ שטח	מקדם שוליות	מקדם שווי	סה"כ שטח משוקלל
		עיקרי	ממ"ד	סה"כ לדירה				
דירות גן	2	120	12.5	132.5	265.0	1.00	1.00	265.0 מ"ר אק'
חצר צמודה	2			120.0	240.0	1.00	0.25	60.0 מ"ר אק'
טיפוסית	29	120	12.5	132.5	3,842.5	0.99[12]	1.00	3,804.1 מ"ר אק'
מרפסות זיזיות	29			15.0	435.0	1.00	0.40	174.0 מ"ר
דירות גג	2	120	12.5	132.5	265.0	1.00	1.20	318.0 מ"ר אק'
מרפסת גג	2			66.2	132.4	1.00	0.30	39.7 מ"ר
סה"כ שטח משוקלל								4,660.8 מ"ר
שווי מ"ר מבונה								3,500.0 ₪
מקדם שיפור תכנון (כולל תוספת קומות)[13]								1.03
סה"כ שווי במצב החדש								**16,802,184.0** ₪

<u>השבחה:</u>

השבחה לחלקה במלואה: 1,531,684 ₪

החלק הנישום: 2338/15684

ההשבחה לחלק הנישום: **228,327** ₪

לתאריך הקובע 25.06.2012.

[12] מקדם שוליות של 10% על תוספת השטחים (מהווה 1% על כל שטח הדירה).
[13] כמפורט בהכרעה בסעיף 9.2.3 לעיל.

חלופה 2: הקמת דירות עליונות עם חדרי יציאה לגג במצב החדש:

שווי מצב קודם:

סוג דירה	כמות	שטח ליח"ד אחת במ"ר			סה"כ שטח	מקדם שווי	סה"כ שטח משוקלל
		עיקרי	ממ"ד	סה"כ לדירה			
טיפוסית	30	108.5	12.5	121	3,630	1.00	3,630 מ"ר אק'
מרפסות זיזיות	30			12	360	0.40	144 מ"ר אק'
דירות גג	3	125	12.5	137.5	412.5	1.20	495 מ"ר אק'
מרפסת גג	3			104.5	313.5	0.30	94 מ"ר אק'
סה"כ שטח משוקלל							4,363 מ"ר אק'
שווי מ"ר מבונה							3,500 ₪
סה"כ שווי במצב הקודם							**15,270,500** ₪

שווי מצב חדש:

סוג דירה	כמות	שטח ליח"ד אחת במ"ר			סה"כ שטח	מקדם שוליות	מקדם שווי	סה"כ שטח משוקלל
		עיקרי	ממ"ד	סה"כ לדירה				
דירות גן	2	120	12.5	132.5	265.0	1.00	1.00	265.0 מ"ר אק'
חצר צמודה	2			120.0	240.0	1.00	0.25	60.0 מ"ר אק'
טיפוסית	28	120	12.5	132.5	3,710.0	0.99 [12]	1.00	3,672.9 מ"ר אק'
מרפסות זיזיות	28			15	420.0	1.00	0.40	168.0 מ"ר
דירות עליונות	3	120	12.5	132.5	397.5	1.00	1.00	397.5 מ"ר אק'
חדרי יציאה לגג	3	40		40	120.0	1.00	1.00	120.0 מ"ר אק'
מרפסת גג	3	80		80	240.0	1.00	0.25	60.0 מ"ר אק'
סה"כ שטח משוקלל								4,743.4 מ"ר אק'
שווי מ"ר מבונה								3,500.0 ₪
מקדם שיפור תכנון (כולל תוספת קומות)[13]								1.03
סה"כ שווי במצב החדש								**17,099,957.0** ₪

השבחה:

השבחה לחלקה במלואה: 1,829,457 ₪

החלק הנישום: 2338/15684

ההשבחה לחלק הנישום: **272,716** ₪

לתאריך הקובע 25.06.2012.

12. **<u>סיכום</u>**

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון ואת היטל ההשבחה, עקב אישור תכנית ח/370, אישור תכניות תיקון מס' 15 ו-23 לתכנית המתאר לחולון ח/1 ואישור תכנית ח/4/370, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית ח/370	27.03.1992	₪ 131,484	₪ 65,742
תיקון מס' 15	1.06.1998	₪ 7,179	₪ 3,589.5
תיקון מס' 23	10.07.2008	אין השבחה	
תכנית ח/4/370	25.06.2012	₪ 272,716	₪ 136,358

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.

ולראיה באתי על החתום,

אמנון נזרי
מהנדס בנין ושמאי מקרקעין

