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: **28.01.2013**
מספר תיק: **15471**
מספרנו: **512553.3**

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6043, חלקה 1527 (חלק)
רחוב גנסין 4, 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: **28.01.2013**
מספר תיק: **15471**
מספרנו: **512553.3**

לכבוד:

ה"ה סימונה ושבתאי פכטר
(המבקשים)
ע"י גב' מטי לשם, שמאית 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 6043, חלקה 1527 (חלק)
רחוב גנסין 4, 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 תכניות תיקון מס' 4, 4 ד', 7, 10 א', 14 א' ו-23 לתכנית המתאר לחולון ח/1.

מימוש הזכויות הינו בדרך של העברת זכויות.

הוצגו בפני שומות הצדדים:
חוות דעתה של גב' רחל פרנקו, שמאית מקרקעין מטעם הועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון (המשיבה), מיום 1.07.2012.
חוות דעתה של גב' מטי לשם, שמאית מקרקעין מטעם בעלי הזכויות במקרקעין (המבקשים), מיום 1.09.2012.

בתאריך 29.10.2012 נערך דיון בנושא שבנדון בהשתתפות, שמאיות 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 תכניות תיקון מס' 4, 4 ד', 7, 10 א', 14 א' ו-23 לתכנית המתאר לחולון ח/1.

2. **<u>תאריך ביקור בנכס</u>**

ביקרתי בנכס ובסביבתו בתארך 7.12.2012.

3. **<u>המועדים הקובעים להערכה</u>**

מועד תחילת תיקון 4	-	9.07.1982.
מועד תחילת תיקון מס' 4 ד'	-	30.07.1986
מועד תחילת תיקון מס' 7	-	3.09.1990
מועד תחילת תיקון מס' 10 א'	-	28.10.1994
מועד תחילת תיקון מס' 14 א'	-	5.07.2002
מועד תחילת תיקון מס' 23	-	10.07.2008

4. **<u>פרטי הנכס</u>**

מהות הנכס:	יחידת דיור בבית דו משפחתי.
גוש:	6043
חלקה:	1527 (חלק)
שטח חלקה רשום[1]:	562 מ"ר
החלק הנישום:	מחצית החלקה הדרומית
שטח בנוי:	כ-180 מ"ר ברוטו
כתובת הנכס:	רחוב גנסין 4, חולון.

[1] עפ"י מידע מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 2.09.2012.

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

5. <u>תאור הסביבה והנכס</u>

5.1 הנכס נשוא ההערכה ממוקם בעברו הצפון-מערבי של רחוב גנסין בחולון.
רחוב גנסין תחום בין רחוב אנילביץ' מצפון-מזרח לבין רחוב יצחק קצנלסון ממערב.
רחוב גנסין הינו רחוב חד סיטרי לכיוון דרום-מערב, פנימי ושקט, סלול באספלט עם מדרכות מרוצפות באבנים משתלבות ותאורת רחוב.

5.2 סביבת הנכס מאופיינת בבתי מגורים בני 1-3 קומות.
צפונית לחלקה, מעבר לרחוב אנילביץ', ממוקמת גינה ציבורית "גן קרית עבודה".

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

5.4 חלקה 1527 בגוש 6043 הינה בעלת צורה הקרובה לריבוע עם חזית דרום-מזרחית הפונה לרחוב גנסין באורך של כ-25 מ', עומק של כ-24 מ' ושטח רשום של 562 מ"ר.

5.5 הנכס שבנדון מהווה את יחידת הדיור הדרומית בבית דו משפחתי.
יחידת הדיור הינה דו קומתית + חדר יציאה לגג. צמודה אליה מצפון יחידת דיור דו קומתית עם גג רעפים.

5.6 יחידת הדיור שבנדון בנויה עם שלד בטון, קירות חוץ מחופים טיח מותז וגג שטוח מבטון.
יחידת הדיור הורחבה ושופצה בתחילת שנות השמונים.

רמת הבניה והגמר של היחידה תואמת את גילה וכוללת, בין היתר, דלת כניסה מפלדה, דלתות פנים מעץ, חלונות ותריסים במסגרות אלומיניום, ריצוף באריחי טרצו, ריצוף וחיפוי קירות אמבטיה ושירותים באריחי קרמיקה, מיזוג אויר באמצעות מזגנים מפוצלים.
על הגג בנוי חדר יציאה לגג בשטח של כ-8 מ"ר (עפ"י מדידה בנכס). הגג אטום ביריעות ביטומניות ואינו מרוצף. על הגג מחסן יביל. הגג מוקף מעקה בנוי.

5.7 סביב הבית חצר מטופחת.
בחזית החלקה חניה מקורה לרכב.

5.8 במועד הביקור נמצאה היחידה מאוכלסת ומשמשת למגורים.

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 מגורים ג'. באזור זה תותר בניה כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי:	500 מ"ר
שטח בניה מירבי:	30% לקומה
מספר קומות:	2
מרתפים[2]:	25% משטח הבנין, אך לא יותר מ-100 מ"ר
נספח[3]:	לשימושי מכבסה ומחסן לדיירי הבית
מוסך פרטי כנספח:	17 מ"ר
צפיפות:	לא נקבעה מגבלה
מס' בניינים למגרש:	1

6.2 תכניות מצב חדש

6.2.1 **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. באזורים א' א'/1 יהיה זה מסמכותה של הועדה המקומית להתיר בניה בקומת קרקע.

- 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.

[2] גובה מרתף מקסימלי – 2.2 מ'. שימושים מותרים במרתף: מחסן, מכבסה, מקלט, חדר הסקה, מוסך לצרכי דיירי הבית.
[3] על מגרש שייבנה עליו מרתף מתחת לקומה ראשונה לא יורשה כל מבנה נספח שהוא.

6.2.2 **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.
- בכל דירה אשר מעל תקרתה גג רעפים תותר יציאה לחלל גג הרעפים ובלבד שרום גג הרעפים לא יעלה על 5.5 מ׳ מדוד מרצפת המפלס שמתחת למפלס חדר היציאה לגג[4].

6.2.3 **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.

[4] הוראה זו בתכנית מהווה את סעיף 7.8 שכותרתו, כשל כותרת סעיף 7.9, ככל הנראה בשל טעות סופר, ״דודי שמש ומערכות סולריות מעל גגות רעפים״.

6.2.4 **תכנית תיקון מס' 7 לתכנית המתאר לחולון ח/1**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3791 מיום 19.08.1990.

התכנית חלה על כל תחום תכנית המתאר לחולון ח/1 למעט השטחים לגביהם אושרו תכניות בנין עיר בהן נכללו הוראות המתירות מתן תוספת אחוזי בניה למרפסות או תכניות בהן נקבעו, במקום אחוזי בניה, שטחים הקובעים את שטחי הבניה למגורים (שטחי בניה למגורים או שטחי רצפות כוללים לתחום התכנית, שטחים או שטחי רצפות לכל בנין או לכל דירה בבנין או מספר הדירות המותר לבניה על מגרש ושטח כל דירה או שטח ממוצע של דירה בבנין).

התכנית לא תחול על בניינים למגורים להם ניתנו בהיתר הבניה תוספות שטחי בניה למרפסות.

התכנית מתירה תוספת של 30% מהשטח המותר לבניה למגורים.

בתאריך 28.06.1990, כהבהרה לסעיף 2 בתקנון התכנית, פירטה עיריית חולון בפני הועדה המחוזית את רשימת התכניות בתחומן לא יחול תיקון 7 לתכנית המתאר ח/1.

6.2.5 **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.

6.2.6 **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).

6.2.7 **תכנית תיקון מס' 14 א' לתכנית המתאר ח/1**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5087 מיום 20.06.2002.

התכנית משנה את ייעוד הנכס שבנדון לאזור מגורים ג'3. זכויות הבניה יהיו כמפורט עבור אזור מגורים ג' בתכנית המתאר על תיקוניה.

<u>הוראות הבינוי הינן כדלקמן:</u>

צפיפות:	9 יח"ד לדונם נטו.
הוראות הבינוי:	בניה בשתי קומות, צמודת קרקע בלבד וללא קומת עמודים מפולשת. במגרשים המהווים חלקה אחת הבניה תהיה בקיר משותף.

6.2.8 **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.

6.3 רישוי

6.3.1 בתאריך 29.09.1981 ניתן לנכס שבנדון היתר בניה מספר 408 לתוספת קומה על מבנה קיים למגורים.

להלן פירוט שטחי הבניה עפ"י היתר בניה מספר 408:

קומה	קרקע	א'	מרפסות
קיים	61.32	2.10	
מוצע		73.79	16.37

6.3.2 בתאריך 5.04.1983 ניתן היתר בניה מספר 152 במגרש שבנדון לביצוע שינויים בקומת קרקע ובקומה א' + יציאה לגג.

להלן פירוט שטחי הבניה עפ"י היתר בניה מספר 152:

קומה	קרקע	א'	חדר מדרגות	מרפסות	מקלט
קיים	68.04		4.62		
מוצע		76.62	6.38	7.36	6.90

6.3.3 בתאריך 24.05.1984 ניתן היתר בניה מספר 623 במגרש שבנדון לתוספת מבנה על הגג בשטח של 10 מ"ר.

להלן פירוט שטחי הבניה עפ"י היתר בניה מספר 623 (חדר היציאה לגג צויין בתשריט תכנית ההיתר אך לא צויין בטבלת השטחים):

קומה	קרקע	א'	חדר מדרגות	מרפסות	מקלט
קיים	68.04		4.62		
מוצע		76.62	6.38	7.36	6.90

7. **הזכויות בנכס**

עפ"י נסח רישום מקרקעין רשומה חלקה 1527 בגוש 6043 בפנקס הזכויות בלשכת רישום המקרקעין חולון.

שטח רשום: 562 מ"ר

הבעלים: קרן קיימת לישראל, בשלמות

החוכרים: פכטר שבתאי (שכירות מהוונת, חלק במקרקעין)
פכטר סימונה (שכירות מהוונת, חלק במקרקעין)

תאריך סיום חכירה: 31.03.2055

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 1.07.2012, העריכה את ההשבחה שחלה בשווי הנכס, כדלקמן:

- **<u>השבחה עקב אישור תיקון מס' 4:</u>**

מהות ההשבחה:	הקמת חדר יציאה גג
שטח חדר יציאה לגג:	12 מ"ר
ניכוי חדר יציאה לגג קיים:	(8 מ"ר)
סה"כ תוספת שטח בניה על הגג:	4 מ"ר
מקדם חדר גג:	1.4
הפסד מרפסת גג:	4 מ"ר
מקדם מרפסת גג:	0.2
סה"כ שטח אקי לחישוב ההשחבה:	4.8 מ"ר אקי
שווי למ"ר מבונה:	250 $
ההשבחה ב-₪:	**30** ₪ (שע"ח 0.0251 ₪/$)

לתאריך הקובע 9.07.1982.

- **<u>השבחה עקב אישור תיקון מס' 4 ד':</u>**

תוספת שטח לחדר גג:	11 מ"ר
מקדם חדר גג:	1.4
הפסד שטח מרפסת גג:	11 מ"ר
מקדם שטח מרפסת גג:	0.2
סה"כ שטח אקי לחישוב ההשבחה:	13.2 מ"ר אקי
שווי למ"ר מבונה:	250 $
ההשבחה ב-₪:	**4,917** ₪ (שע"ח 1.49 ₪/$)

לתאריך הקובע 30.07.1986.

- **<u>השבחה עקב אישור תיקון מס' 8:</u>**

שמאית המשיבה קבעה כי בהתחשב בבינוי הקיים לא חלה השבחה בנכס שבנדון עקב אישור תיקון מספר 8.

- **<u>השבחה עקב אישור תיקון מס' 7:</u>**

מהות ההשבחה:	הגדלת שטחי בניה
<u>מצב קודם:</u>	
שטח מחצית החלקה:	281 מ"ר
סה"כ אחוזי בניה ל-2 קומות:	60%
סה"כ שטח בניה במצב הקודם:	168.6 מ"ר אק'
<u>מצב חדש:</u>	
סה"כ שטח בניה במצב הקודם:	168.6 מ"ר אק'
תוספת אחוזי בניה:	30% משטחי הבניה במצב הקודם
שטחי בניה לאחר התוספת:	219.18 מ"ר
<u>ההשבחה:</u>	
סה"כ תוספת שטחי בניה:	50.58 מ"ר
מקדם התאמה:	0.85
שווי למ"ר מבונה:	$ 480
ההשבחה ב-₪:	**42,140** ₪ (שע"ח 2.042 ₪/$)
לתאריך הקובע	3.09.1990.

- **<u>השבחה עקב אישור תיקון מס' 10 א':</u>**

מהות ההשבחה:	פרגולה
שטח פרגולה:	23 מ"ר
מקדם פרגולה:	0.13
שווי למ"ר מבונה:	$ 600
ההשבחה ב-₪:	**5,382** ₪ (שע"ח 3 ₪/$)
לתאריך הקובע	28.10.1994.

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

שמאית המשיבה קבע כי בהתחשב בבינוי הקיים לא חלה השבחה בנכס שבנדון עקב אישור תיקון מספר 15.

- **<u>השבחה עקב אישור תיקון מס' 14 א':</u>**

מהות ההשבחה:	הקמת מרתף בתכסית קומת קרקע[5]
שטח מגרש:	281 מ"ר
שטח מרתף בתכסית קומה:	109 מ"ר (30% x 1.3 x 281 מ"ר)
מקדם מרתף:	0.5
מקדם הפחתה לגודל:	0.9
ניכוי שטח מרתף בבניה ע"ע[6]:	(3 מ"ר מבונה אק')
סה"כ שטח אק':	42.08 מ"ר אק'
מקדם דחיה:	0.5
שווי למ"ר מבונה:	$ 680
ההשבחה ב-₪:	**75,181** ₪ (שע"ח 4.807 ₪/$)
לתאריך הקובע	5.07.2002.

[5] כמרתף צמוד לדירה בקומת הקרקע לאור ביטול ההוראה לבניה מעל קומת העמודים.
[6] שטח אחסנה במרתף בבניה על עמודים לפי תיקון 15 הינו 10 מ"ר ליח"ד, במקדם 0.3.

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

מהות ההשבחה:	הגדלת שטח חדר היציאה לגג
תוספת שטח לחדר יציאה לגג:	17 מ"ר
מקדם חדר גג:	1.4
הפסד שטח מרפסת גג:	17 מ"ר
מקדם שטח מרפסת גג:	0.2
סה"כ שטח אק' לחישוב ההשבחה:	20.4 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	3,100 ₪
ההשבחה:	**63,240** ₪

לתאריך הקובע 10.07.2008.

8.2 <u>שומת בעלי הזכויות בנכס (המבקשים)</u>

גב' מטי לשם, שמאית מקרקעין מטעם בעלי הזכויות, אשר ערכה את חוות דעתה ביום 1.09.2012, העריכה את ההשבחה שחלה בשווי הנכס, כדלקמן:

- **<u>השבחה עקב אישור תיקון מס' 4:</u>**

מהות ההשבחה:	הקמת חדר יציאה גג
שטח חדר יציאה לגג:	12 מ"ר
ניכוי מבנה קיים על הגג:	(10 מ"ר)
סה"כ תוספת שטח בניה על הגג:	2 מ"ר
מקדם חדר גג:	0.7
שווי למ"ר מבונה:	5.4 ₪
מקדם דחיה[7]:	0.55
השבחה גולמית:	4.15 ₪
עלויות התאמה[8]:	(20 ₪ למ"ר)

אין השבחה.

- **<u>השבחה עקב אישור תיקון מס' 4 ד':</u>**

תוספת שטח לחדר גג:	11 מ"ר
מקדם חדר גג:	1.0
הפסד שטח מרפסת גג:	11 מ"ר
מקדם שטח מרפסת גג:	0.4
סה"כ שטח אק' לחישוב ההשבחה[9]:	8.8 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	268 ₪
מקדם שולויות:	0.7
עלויות התאמה:	(5,000 ₪ למ"ר)

אין השבחה.

[7] I=6% ; N=10.
[8] 10 ₪ למ"ר.
[9] כך במקור.

- **<u>השבחה עקב אישור תיקון מס' 7:</u>**

להלן תחשיב חליפי של שמאית המבקשים, במידה וטענתה כי לא חלה השבחה לא תתקבל.

<u>מצב קודם (עפ"י היתר בניה):</u>

שטח בנוי עיקרי בקומת קרקע:	76.60 מ"ר
שטח מרפסות בקומת קרקע:	13.74 מ"ר
סה"כ שטח בנוי בקומה א' במצב הקודם:	90.36 מ"ר

<u>מצב חדש:</u>

שטח מחצית החלקה:	281 מ"ר
אחוזי בניה לקומה:	30%
שטח מרפסות לפי תיקון מס' 7:	30% (מהשטח העיקרי)
סה"כ שטחי בניה מותר לקומה:	109.59 מ"ר

<u>ההשבחה:</u>

תוספת שטחי בניה בקומה א':	19.24 מ"ר
תוספת שטחי בניה בקומת קרקע:	25.30 מ"ר
סה"כ תוספת שטח לחישוב ההשבחה:	44.54 מ"ר
מקדם התאמות:	0.5
שווי למ"ר מבונה:	$ 400
ההשבחה ב-₪:	**18,190** ₪ (שע"ח 2.042 ₪/$)

לתאריך הקובע 3.09.1990.

- **<u>השבחה עקב אישור תיקון מס' 10 א':</u>**

שמאית המבקשים קבעה כי לא חלה השבחה עם אישור התכנית שבנדון.

- **<u>השבחה עקב אישור תיקון מס' 14 א':</u>**

שמאית המבקשים קבעה כי לא חלה השבחה עם אישור התכנית שבנדון.

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

מהות ההשבחה:	הגדלת שטח חדר היציאה לגג
תוספת שטח לחדר יציאה לגג:	17 מ"ר
מקדם חדר יציאה לגג:	1.0
הפסד שטח מרפסת גג:	17 מ"ר
מקדם מרפסת גג:	0.4
סה"כ תוספת לחדר יציאה לגג:	10.2 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	3,100 ₪
מקדם שוליות:	0.6
ההשבחה:	**18,972** ₪

לתאריך הקובע 10.07.2008.

9. עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה

9.1 הנושאים השנויים במחלוקת:

בין הצדדים קיימות מחלוקות בנושאים הבאים:

- תרומת תיקונים מספר 4 ו-4 ד' לתכנית המתאר ח/1 לשווי הנכס.
- תרומת תיקון מספר 7 לתכנית המתאר ח/1 לשווי הנכס.
- תרומת תיקון מספר 10 א' לתכנית המתאר ח/1 לשווי הנכס.
- תרומת תיקון מספר 14 א' לתכנית המתאר ח/1 לשווי הנכס.
- ערכי שווי.

9.2 פירוט עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה:

9.2.1 תרומת תיקונים מספר 4 ו-4 ד' לתכנית המתאר ח/1 לשווי הנכס

שמאית המבקשים:

תרומת תיקון מספר 4:

שמאית המבקשים טוענת כי עפ"י היתר בניה מספר 623 מתאריך 24.05.1984 אושרה בניית מבנה על הגג בשטח של 10 מ"ר.
מכאן טוענת שמאית המבקשים כי בחישוב ההשבחה לתיקון מספר 4 יש להביא בחשבון במצב הקודם שטח של 10 מ"ר, ולא שטח של 8 מ"ר כפי שקבעה שמאית המשיבה.
מאחר ובתיקון מספר 4 תוספת השטח האפשרית היא 2 מ"ר בלבד, עלויות ההתאמה בגין הריסה ובניה הינן גבוהות ומאיינות את ההשבחה.

תרומת תיקון מספר 4 ד':

שמאית המבקשים טוענת כי יש להתחשב בשוליות השטחים לדירות מעל 120 מ"ר בשיעור של 0.7.
שמאית המבקשים קבעה כי שוליות השטחים ועלויות ההתאמה הנדרשות למימוש זכויות הבניה מאיינות את ההשבחה.

שמאית המשיבה:

תרומת תיקון מספר 4:

לטענת שמאית המשיבה היתר בניה מס' 623 מתייחס לתוספת שטחים לבית המגורים ולא רק לבניה על הגג.
לטענתה, אם היתה טעות ונגבתה אגרת בניה בגין בניה על הגג בשטח של 10 מ"ר במקום 8 מ"ר, אז המבקשים יכולים לבקש החזר אגרה. השטח שאושר הינו כ-8 מ"ר כפי שניתן לראות באופן ברור מתשריט קומת הגג בתכנית היתר הבניה, והוא מיועד למדרגות עליה לגג.

שמאית המשיבה טוענת כי כל השבחה מעבר לשטח המדרגות שאושר בהיתר 623, היא מהותית כיוון שמהווה תוספת שטח בניה נטו מעבר למדרגות. כמובן שתרומתו של הגג ללא בניה עליו הינה מאוד שולית בהשוואה לגג עם חדר או עם מערכת חדרים עפ"י תיקון מספר 23.

עוד טוענת שמאית המשיבה כי מקדם השווי לחדר על הגג הוא בשיעור של 1.4-1.5 כאשר במצב הקודם המרפסת לכשעצמה, ללא בניה צמודה, היא בעלת מקדם שווי נמוך מאוד בהשוואה למרפסת גג הצמודה לחדר על הגג או למערכת חדרים על הגג.

בנוסף טוענת שמאית המשיבה כי לחדר על הגג מקדם שווי גבוה מאחר והוא ממוקם בקומה העליונה של הבנין וכן כי יש בו פרטיות גבוהה היות והוא מופרד מיתר המפלסים בבית ולכן המקדם שלו גבוה ביחס ליתר המפלסים בבית.

במענה לטענת שמאית המבקשים בדבר עלויות ההתאמה טוענת שמאית המשיבה כי העלויות הנדרשות הן מזעריות היות ומדרגות העליה לגג קיימות ולא נדרשות התאמות מיוחדות להרחבת הבניה על הגג.

<u>תרומת תיקון מספר 4 ד':</u>
במענה לטענת שמאית המבקשים בדבר עלויות ההתאמה טוענת שמאית המשיבה כי במידה ויש מקום לקחת בחשבון עלויות התאמה, הרי שהן מתקזזות עם עלויות ההתאמה הנדרשות במצב הקודם לפי תיקון 4.

הכרעה:

<u>תרומת תיקון מספר 4:</u>
בהיתר בניה מספר 623 צויין באופן מפורש כי הותרה בנכס שבנדון תוספת מבנה על הגג בשטח של 10 מ"ר.
יחד עם זאת, הנני מסכים עם שמאית המשיבה כי שטח חדר היציאה לגג בפועל קטן יותר (הן מתשריט קומת הגג בתכנית היתר הבניה והן ממדידה בנכס).

לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים בענין שטח חדר היציאה לגג במצב הקודם, הגעתי לידי מסקנה כי הכרעה בסוגיה זו אינה נדרשת היות ועלויות ההתאמה לצורך הרחבתו של חדר יציאה לגג עד לשטח של 12 מ"ר מאיינות את הכדאיות הכלכלית שבהרחבה זו. מסקנה זו נכונה הן לחדר יציאה לגג הבנוי בשטח של 10 מ"ר והן לשטח של 8 מ"ר.

תרומת תיקון מספר 4 ד׳:
למרות שאני מסכים עם שמאית המשיבה כי עלויות התאמה נדרשו גם במצב הקודם, הנני סבור כי ההרחבה במצב החדש משמעותית יותר מאשר במצב הקודם ולכן יש לקחת בחשבון עלויות התאמה גם במצב החדש.
על פי רוב, עלויות בניה על גבי מבנה קיים יקרות יותר מעלויות בניה של מבנה חדש, שכן בבניה על גבי מבנה קיים יש להתאים את תוספת הבניה למבנה הקיים, הבניה החדשה מוגבלת באילוצי המבנה הקיים, ביצוע הבניה מחייב התחשבות ושמירה על הקיים ו/או תיקון נזקים שייגרמו למבנה הקיים תוך כדי ביצוע התוספת וכיו״ב.
לפיכך, הגעתי למסקנה כי יש לקחת בחשבון הפחתה בגין בניית חדש על ישן.

לא קיבלתי את עמדת שמאית המבקשים כי שטח הרחבת חדר היציאה לגג מהווה שטח שולי. ערכי השווי מבוססים על עסקאות שבוצעו בנכסים דומים ומגלמים את השוליות, ככל שקיימת.

9.2.2 תרומת תיקון מספר 7 לתכנית המתאר ח/1 לשווי הנכס

שמאית המבקשים:
שמאית המבקשים טוענת כי בהתאם להוראות התכנית, נכס אשר הוצא לו היתר בניה במסגרתו נכללו שטחי מרפסות, לא ייהנה מתוספת זכויות זו:

״לא תינתן תוספת שטחי בניה כנ״ל לכל בניין לו ניתנה בהיתר הבנייה, תוספת שטח בניה למרפסות״.

מכאן טוענת שמאית המבקשים כי מאחר ולנכס שבנדון אושרו מרפסות בעבר, לא חלה השבחה בשווי הנכס בגין אישור תיקון מספר 7.

לחילופין חישבה שמאית המבקשים את ההשבחה עפ״י ההפרש בין שטח התוספת לפי הוראות תיקון מספר 7 לבין הבניה שאושרו במצב הקודם כולל שטחי המרפסות.

עוד טוענת שמאית המבקשים כי בחישוב ההשבחה, בנוסף למקדם השוליות, יש לקזז עלויות התאמה מחד וכן יש להביא בחשבון דחיה עד למימוש מאידך.

לענין זה מפנה שמאית המבקשים לשומתה המכרעת של גב׳ שושי שרביט שפירא מתאריך 20.02.2011 ברחוב מונטיפיורי 32/4 חולון, בה נפסק כי תיקון מספר 7 אינו משביח את הנכס ביחס למצב קודם.

שמאית המשיבה:
לטענת שמאית המשיבה המרפסות שאושרו בנכס שבנדון הינן חלק מזכויות הבניה המותרות במצב הקודם ולא בנוסף להן. לכן, טוענת שמאית המשיבה כי אין להביא בחשבון במצב הקודם שטחי מרפסות מעבר לזכויות הבניה המותרות בתב"ע.

שמאית המשיבה טוענת כי בחולון לא היה קיים נוהג לבניית מרפסות מעבר לזכויות הבניה המותרות. לביסוס טענתה מפנה שמאית המשיבה לשומתו המכרעת של מר ניקי פרימו ברחוב סירקין 11 חלקה 315 בגוש 6740. בשומתו מתבסס מר פרימו על פסיקה לפיה אין להתייחס לנוהג שהוא לא חוקי.

שמאית המשיבה טוענת כי קיימת פסיקה של ועדת הערר המחוזית תל אביב[10] בה הוחלט כי אין להביא בחשבון נוהג לא חוקי.

שמאית המשיבה מפנה להיתר בניה 623 מיום 24.05.84, המהווה את היתר הבניה האחרון שניתן לנכס שבנדון, בו אושר בקומת הקרקע שטח של 68.04 מ"ר + 4.62 מ"ר חדר מדרגות + 6.90 מ"ר מקלט. בקומה א' אושר שטח של 76.62 מ"ר + 7.36 מ"ר מרפסת.
השטח המותר לפי ח/1 הוא 84.3 מ"ר לקומה x 2 קומות. מתקבל 168.4 מ"ר.
השטחים המאושרים בהיתר הבניה האחרון קטנים מסך שטחי הבניה שהותרו בתכנית ח/1. כלומר, לא נוצלו זכויות הבניה מכח תיקון 7.

עוד טוענת שמאית המשיבה כי מספר שנים בסמוך לפני אישור תיקון 7 לא אישרו מרפסות מעבר לזכויות הבניה המותרות במקום שהתב"ע אינה מאפשרת את הקמתן.
ולכן, מאחר ויש לקבוע שווי בסמוך לאישור התכנית, הרי ששווי זה אינו יכול להביא בחשבון זכויות בניה בלתי חוקיות שלא ניתנו בסמוך לפני אישורה של התכנית, כאמור.

כביסוס לטענתה מפנה שמאית המשיבה לשומתו המכרעת של מר מוטי דיאמנט ברחוב הרצפלד 13, חלקה 82 בגוש 6049. לאחר בדיקה מעמיקה מצא מר דיאמנט כי לא אושרו היתרים למרפסות בסמוך למועד הקובע וקבע כי לא היה קיים נוהג.

שמאית המשיבה הביאה בחשבון הפחתה של 15% בגין הוצאות התאמה הנדרשות להשלמת שטחי הבניה המותרים.

[10] רה/09/ 85036 הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון נ' חיים וחוה שנפלד.

הכרעה:
לא קיבלתי את עמדת שמאית המשיבה כי זכויות הבניה למרפסות במצב הקודם אושרו כחלק מזכויות הבניה המותרות.
מעיון בהיתרי בניה רבים שניתנו בחולון לאורך שנים רבות, משנות ה-50 ועד שנת 1987 (אלו היתרי בניה שנבחנו על ידי, סביר כי קיימים היתרים רבים נוספים וייתכן שניתנו אף לאחר שנת 1987), עולה כי שטחי המרפסות אושרו **בנוסף** לשטחי הבניה העיקריים.

אף מעיון בפרוטוקול החלטת הועדה המחוזית בישיבתה מס' 403 מתאריך 11.07.1983 עולה מסקנה דומה.
בישיבה זו נטען ע"י הועדה המקומית, בין היתר, כדלקמן:
- הרקע להגשתה של תכנית תיקון מספר 7 לתכנית המתאר הינו תכנית שקדמה לתכנית המתאר, לפיה מותר היה להוסיף 30% מהשטח המבונה למרפסות (בחצי הצפוני של העיר) ולאחר אישור תכנית המתאר נהגה העיריה לתת גם את אחוזי המרפסות.
- הועדה המקומית רצתה לתת לגיטימציה למצב ... לעיריה יש בעיה ביחס לאנשים שקנו מגרשים בהנחה שמותר לבנות 30% למרפסות, ועתה לא ניתן ולכן מבקשים לפתור את בעיית אישור הת.ב.ע. שמתייחסת בלבד לשטחים עליהם לא חלות תכניות אחרות.

הועדה המחוזית החליטה:
- להפקיד את התכנית בתנאים שנקבעו בהחלטה.
- הועדה המחוזית מתירה לועדה המקומית להוציא היתרי בניה בתקופת ההפקדה.

לא קיבלתי גם את עמדת שמאית המשיבה כי נוהג אישור המרפסות נפסק על ידי הועדה המקומית שנים רבות טרם אישור תיקון מספר 7. ניתן ללמוד מהיתרי הבניה הרבים שבחנתי, כי ככל שהועדה הפסיקה לתת היתרי בניה למרפסות הדבר נבע מהתקדמות בהכנתה ובאישורה של תכנית תיקון מספר 7, ולא כתוצאה מהחלטת ועדה להפסקת הנוהג.
לא נמסרה כל החלטה של הועדה המקומית העוסקת בהפסקת הנוהג הנ"ל ולא נטען בפני כי החלטה כזו התקבלה.
הנני סבור כי הפסקת נוהג, שהיווה חלק ממדיניות תכנונית לאורך שנים כה רבות, ראוי שיעשה על ידי החלטה של הגוף התכנוני ופרסומו לציבור, דבר שלא נעשה במקרה שבנדון.

9.2.3 <u>תרומת תיקון מספר 10 א' לתכנית המתאר ח/1 לשווי הנכס</u>

שמאית המבקשים:
שמאית המבקשים טוענת כי הקמת פרגולה אינה משביחה ואינה תורמת לשווי הנכס מאחר והפרגולה בנויה מחומר קל אשר אינו מהווה מבנה, אלה מעין סכוך.
עפ"י תקנות התכנון והבניה שאושרו בתאריך 7.01.1997 ניתן להקים מצללה ללא חיוב בהיטל השבחה.
למרות שהתקנות אושרו לאחר המועד הקובע של תיקון 10 א' יש לקחת בחשבון כי אין עליית שווי בגין פרגולה, ולראיה טוענת שמאית המבקשים כי קבלנים אינם מבקשים היתר לפרגולה, לכן שוויה אפס.

לביסוס טענתה מפנה שמאית המבקשים לשומתה המכרעת של גב' גבע בלטר מתאריך 16.02.2011 לנכס ברחוב חיים סירני 32 בחולון, חלקה 1449 גוש 6043, בה קבעה גב' בלטר כי תוספת השטחים לפרגולה בקומת הגג אינה משביחה את ערך המקרקעין.

שמאית המשיבה:
שמאית המשיבה טוענת כי תיקון 10 א' משנת 1994 קודם לתקנות התו"ב ולכן יש לחייב בגין תיקון 10 א' בהיטל השבחה.
עוד טוענת שמאית המשיבה כי ברור שהפרגולה תורמת לשווי הנכס מאחר וכמעט בכל בקשה להיתר לבניית חדר על הגג מבוקשת הקמת פרגולה צמודה, המאפשרת ניצול מיטבי של מרפסת הגג.

הכרעה:
מבלי להכריע בשאלה מהו משקלן של תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) ביחס לתכניות בנין עיר, בכל הנוגע לבניית פרגולות, הרי שהתקנות הותקנו בתאריך 7.01.1997, כלומר כשנתיים לאחר אישור תיקון 10 א'.

לפיכך, אינני מקבל את טיעוניה של שמאית המבקשים לענין האפשרות להקמת פרגולות לפי תקנות התכנון והבניה.

הנני מסכים עם שמאית המשיבה כי האפשרות להקמת פרגולה תורמת לשווי הנכס.

9.2.4 <u>תרומת תיקון מספר 14 א' לתכנית המתאר ח/1 לשווי הנכס</u>

שמאית המבקשים:
שמאית המבקשים טוענת כי מדובר במבנה דו קומתי עם חדר על הגג במצב טוב. אין שום מגמה להריסת המבנה לשם הקמת קומת מרתף.

לטענת שמאית המבקשים האזור כולו מאופיין בבניה בת שתי קומות ללא קומת מרתף לכן אין שום כדאיות כלכלית, גם במידה והורסים את המבנה, להקמת קומת מרתף, ועל כך יעידו המבנים הסמוכים והבניה בסביבה.

עוד טוענת שמאית המבקשים כי בכדי לבנות קומת מרתף יידרשו עבודות דיפון ותמיכה, שכן בכל מצב אחר עלול להיגרם נזק פיזי לבית המגורים הצמוד. שמאית המבקשים העריכה את עבודות הדיפון והתמיכה לצורך בנית מרתף בסך של כ-60,000 ₪, המבטלות את היתרון הכלכלי.

כחיזוק למסקנתה מפנה שמאית המבקשים לשומתה המכרעת של גב' גבע בלטר מתאריך 16.02.2011 לנכס ברחוב חיים סירני 32 בחולון, חלקה 1449 גוש 6043.

שמאית המשיבה:
שמאית המשיבה טוענת כי תיקון מספר 14 א' איפשר בניה צמודת קרקע, לאחר שקודם לכן הבניה היתה חייבת להיות מעל קומת עמודים מפולשת, בהתאם לסעיף 11 לתיקון מספר 4:

> **"לא תותר הקמת בנין למגורים אלא אם יבנה הבנין מעל קומת עמודים מפולשת בכל האזורים. באזורים א' א'1 יהיה זה מסמכותה של הועדה המקומית להתיר בנייה בקומת הקרקע".**

ההשבחה חושבה לאור האפשרות להצמדת המרתף לדירה בקומת הקרקע.
שמאית המשיבה הביאה בחשבון מקדם דחיה בשיעור של 0.5.
התכנית אושרה בשנת 2002. האזור הוא אזור טוב ומבוקש.
במרבית הבקשות להיתר בניה מבקשים כיום לבנות מרתפים.
שמאית המשיבה העריכה כי החיים הכלכליים של המבנה יסתיימו תוך כ-10 שנים לאחר אישור תיקון 14 א'.

הכרעה:
קיבלתי את טענת שמאית המשיבה כי ביטול קומת העמודים מאפשרת את הצמדת המרתף לקומת הקרקע ובכך משביחה את שווי הנכס.

לא קיבלת את עמדת שמאית המבקשים כי אין כדאיות כלכלית בניצול זכויות הבניה המוקנות מכח תיקון מספר 14 א'.
את ההשבחה בגין אישור זכויות הבניה יש לחשב בדחיה עד לתום חייו הכלכלים של בית המגורים.
הנני סבור כי תום חייו הכלכליים של המבנה יהיה לאחר כ-35 שנה ממועד הרחבתו ושיפוצו, כלומר שנת 2018.

לא קיבלתי גם את טענת שמאית המבקשים כי עלויות הדיפון והתמיכה יאיינו את ההשבחה. עלויות הדיפון והתמיכה מהוות חלק בלתי נפרד מעלויות בניית מרתף והן מגולמות בשווי המרתף.

9.2.5 <u>ערכי שווי</u>

שמאית המשיבה:
בקביעת ערכי השווי לכל אחד מהמועדים הקובעים התבססה שמאית המשיבה על שומתו המכרעת של מר יצחק ברמן מתאריך 15.10.2010 ליחידת הדיור הצפונית ברחוב גנסין 4, חלקה 1527 בגוש 6043, וכן על הנתונים הבאים:

- <u>שווי מ"ר מבונה במועד אישור תיקון מספר 4:</u>

שמאית המשיבה התבססה על בטאון "מקרקעין וערכם" מחודש יוני 82, בו נקבע כי שווי קרקע לחדר באזור טוב בחולון הינו 170,000 שקל, המהווה 6.8 ₪ למ"ר קרקע מבונה בבניה רוויה, דהיינו 270 $ למ"ר.

עוד התבססה שמאית המשיבה על חוזה מכר מתאריך 9.03.1987 לנכס ברחוב טהון 43, חלק מחלקה 284 בגוש 6018, תמורת סך של 120,000 $, כאשר המבנה נהרס מספר שנים מאוחר יותר.
זכויות הבניה במועד חתימת החוזה הינם 50% + 23 מ"ר חדר על הגג. לאחר שניתחה את עסקת המכר התקבל שווי של כ-444 $ למ"ר מבונה.

- שווי מ"ר מבונה במועד אישור תיקון מספר 4 ד':
שמאית המשיבה התבססה על בטאון "מקרקעין וערכם" מחודש דצמבר 85, בו נקבע כי שווי קרקע לחדר באזור טוב בחולון הינו בגבולות $ 5,000 - $ 6,000 בבניה רוויה. לאר שביצעה התאמה לנכס שבנדון, בניה צמודת קרקע, התקבל שווי למ"ר מבונה בגבולות של $ 200 -$ 240.

- שווי מ"ר מבונה במועד אישור תיקון מספר 7:
שמאית המשיבה התבססה על בטאון "מקרקעין וערכם" מחודש יוני 88, בו נקבע כי שווי קרקע לחדר באזור מעולה בחולון הינו בגבולות $ 9,000 – $ 11,000 ובאזורים בינוניים בגבולות של $ 6,000 - $ 8,000.

עוד התבססה שמאית המשיבה על עסקה מתאריך 11.04.1990 בה נמכר נכס ברחוב הדרור 20, חלקה 24 בגוש 6799, תמורת סך של $ 212,500.

שמאית המשיבה ניתחה את העסקה כדלקמן:

שטח עיקרי:	173 מ"ר (50% ניצול באותה העת)
מקדם שטח עיקרי:	1.0
עליית גג:	23 מ"ר
מקדם עליית גג:	0.8
מרתף:	86.5 מ"ר
מקדם מרתף:	0.5
סה"כ שטח אק':	כ-286 מ"ר אק'
שווי מ"ר קרקע מבונה:	$ 743

- שווי מ"ר מבונה במועד אישור תיקון מספר 14:
עפ"י שומתו המכרעת של מר ברמן קבעה שמאית המשיבה את שווי הקרקע למ"ר מבונה בסך של $ 680.

- שווי מ"ר מבונה במועד אישור תיקון מספר 23:
בקביעת השווי למועד הקובע התבססה שמאית המשיבה על העסקאות הבאות:

1. בתאריך 26.08.2009 נמכרה מחצית מחלקה 155 בגוש 6740, ביעוד מגורים ג'3, ברחוב סירקין 8 בשטח של 225 מ"ר, עליה מבנה ישן בשטח של 70 מ"ר המיועד להריסה, תמורת סך של ₪ 1,570,000.

שמאית המשיבה ניתחה את העסקה כדלקמן:

שטח עיקרי (זכויות בניה של 78%):	175.5 מ"ר
מקדם שטח עיקרי:	1.0
חדרי יציאה לגג:	40 מ"ר
מקדם לחדרי יציאה לגג:	1.4
מרתף:	87.75 מ"ר
מקדם מרתף:	0.5
חצר:	137 מ"ר
מקדם חצר:	0.25
סה"כ שטח אק':	כ-300 מ"ר אק'
שווי מ"ר קרקע מבונה:	5,230 ₪

2. עסקת מכר מתאריך 24.08.2009 בה נמכרה דירת שלושה חדרים במגרש עם מבנה טורי המכיל 7 יח"ד ברחוב החלוץ 6, חלקה 380 בגוש 6740, תמורת 1,280,000 ₪.

3. עסקת מכר מתאריך 29.12.2009 בה נמכר מגרש בשטח של 235 מ"ר, עליו בית מגורים המיועד להריסה ברחוב הי"ד 16, תמורת 1,050,000 ₪.

שמאית המבקשים:

- שווי מ"ר מבונה במועד אישור תיקון מספר 4:
בקביעת השווי למועד הקובע התבססה שמאית המבקשים על שומתה המכרעת של גב' לבנה אשד בה נקבע שווי למ"ר מבונה בסך של 5.4 ₪ למ"ר.

- שווי מ"ר מבונה במועד אישור תיקון מספר 4 ד':
בקביעת השווי למועד הקובע התבססה שמאית המבקשים על שומתה המכרעת של גב' גבע בלטר מתאריך 16.02.2011 לנכס ברחוב חיים סירני 32 בחולון, חלקה 1449 גוש 6043, בה קבעה גב' בלטר שווי למ"ר מבונה בסך של 268 ₪.

- שווי מ"ר מבונה במועד אישור תיקון מספר 7:
בקביעת השווי למועד הקובע התבססה שמאית המבקשים על שומתה המכרעת של גב' שושי שרביט שפירא מתאריך 20.02.2011 ברחוב מונטיפיורי 32/4 בחולון, בה קבעה גב' שפירא שווי למ"ר מבונה בסך של 400 $.

- שווי מ"ר מבונה במועד אישור תיקון מספר 23:
שמאית המבקשים אימצה את השווי הבסיסי שקבע שמאית המשיבה.

הכרעה:

לאחר בחינת הנתונים שהוצגו על ידי שמאית המשיבה, לרבות שומתו המכרעת של מר יצחק ברמן מתאריך 15.10.2010 למחצית הצפונית של חלקה 1527 בגוש 6043, ברחוב גנסין 4, תוך ביצוע התאמות למיקומו של הנכס ולמועד הקובע, קיבלתי את ערכי שווי הקרקע למ"ר מבונה אק' כפי שקבעה שמאית המשיבה לתיקונים 4, 4 ד', 7, 10 א', 14 א' ו-23 לאחר שמצאתי אותם כסבירים.

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 תכניות תיקון מס' 4, 4 ד', 7, 10 א', 14 א', ו-23 לתכנית מתאר חולון ח-1, 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 חכירה מקרן קיימת לישראל.

10.3 מימוש הזכויות בנכס הינו בדרך של העברת זכויות.

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 קיבלתי את עמדת שמאית המשיבה כי לא חלה השבחה בשווי הנכס עקב אישור תיקונים מספר 8 ו-15 לתכנית מתאר חולון ח-1.

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

10.8 הבאתי בחשבון את מיקומו של הנכס בחולון וכן את נתוניו הפיזיים של המגרש, צורתו, מידותיו, שטחו והבנוי עליו.

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

10.10 הערכים בחוות דעת זו כוללים מע"מ.

11. **<u>תחשיב</u>**

- **<u>השבחה עקב אישור תיקון מס' 4:</u>**
  לא חלה השבחה.

- **<u>השבחה עקב אישור תיקון מס' 4 ד':</u>**

מהות ההשבחה:	הרחבת חדר היציאה לגג
<u>מצב חדש:</u>	
שטח חדר היציאה לגג:	23 מ"ר
מקדם לחדר היציאה לגג:	1.0
שטח מרפסת גג[11]:	61.3 מ"ר
מקדם למרפסת גג:	0.25
סה"כ שטח גג אק' במצב החדש:	38.3 מ"ר אק'
<u>מצב קודם:</u>	
שטח חדר גג:	12 מ"ר
מקדם חדר גג[12]:	0.8
שטח מרפסת גג[11]:	72.3 מ"ר
מקדם מרפסת גג[12]:	0.2
סה"כ שטח אק' לחישוב במצב הקודם:	24.1 מ"ר אק'
<u>השבחה:</u>	
סה"כ שטח אק' לחישוב ההשבחה:	14.2 מ"ר אק'
מקדם בניה חדש על ישן:	0.9
שווי קרקע למ"ר מבונה אק':	250 $
ההשבחה ב-₪:	**4,760** ₪ (שע"ח 1.49 ₪/$)
לתאריך הקובע 30.07.1986	

- **<u>השבחה עקב אישור תיקון מס' 7:</u>**

מהות ההשבחה:	תוספת 30% מהשטח המותר לבניה
שטח מגרש לחישוב זכויות הבניה:	281 מ"ר
סה"כ תוספת שטח[13]:	50.6 מ"ר
ניכוי שטח מרפסות במצב הקודם[14]:	(35.4 מ"ר מבונה אק')
מקדם בניית חדש על ישן:	0.9
שווי קרקע למ"ר מבונה אק':	480 $
ההשבחה ב-₪:	**13,408** ₪ (שע"ח 2.042 ₪/$)
לתאריך הקובע 3.09.1990	

[11] שטח הבניה האפשרי בקומה הינו 84.3 מ"ר (לפי 30% משטח המגרש).
[12] עקב שטחו הקטן של חדר היציאה לגג.
[13] 30% משטחי הבניה.
[14] שטח המרפסות שניתן היה לבנות במצב הקודם, 30% משטחי הבניה, לפי מקדם 0.7.

- **<u>השבחה עקב אישור תיקון מס' 10 א'</u>**

מהות ההשבחה:	תוספת פרגולה על הגג
שטח פרגולה[15]:	23 מ"ר
מקדם לפרגולה (מעל שווי מרפסת גג):	0.1
שווי קרקע למ"ר מבונה אק':	600 $
ההשבחה ב-₪:	**4,140** ₪ (שע"ח 3 ₪/$)
לתאריך הקובע	28.10.1994

- **<u>השבחה עקב אישור תיקון מס' 14 א'</u>**

מהות ההשבחה:	הקמת מרתף בתכסית קומת קרקע
שטח מגרש:	281 מ"ר
שטח מרתף בתכסית קומה:	109.6 מ"ר (281 מ"ר x 1.3 x 30%)
מקדם מרתף:	0.5
מקדם הפחתה לגודל:	0.9
ניכוי שטח מרתף בבניה ע"ע[16]:	(3 מ"ר מבונה אק')
סה"כ שטח אק':	46.3 מ"ר אק'
מקדם דחיה[17]:	0.46
שווי למ"ר מבונה:	680 $
ההשבחה ב-₪:	**69,618** ₪ (שע"ח 4.807 ₪/$)
לתאריך הקובע	5.07.2002.

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

מהות ההשבחה:	הרחבת חדר יציאה לגג
שטח חדר יציאה לגג:	40 מ"ר
תוספת שטח חדר יציאה לגג:	17 מ"ר
הפסד מרפסת גג[18]:	(4.25 מ"ר אק')
שווי קרקע למ"ר מבונה אק':	3,100 ₪
ההשבחה:	**39,525** ₪
לתאריך הקובע	10.07.2008

[15] 1/3 משטח הגג הפנוי המחושב לפי 39% משטח החלקה בניכוי שטח חדר יציאה לגג אחד בשטח של 23 מ"ר.
[16] שטח אחסנה במרתף בבניה על עמודים של 10 מ"ר, מקדם 0.3.
[17] N=16 ; i=5% ; כמפורט בהכרעתי בסעיף 9.2.4.
[18] 17 מ"ר * מקדם מרפסת גג 0.25.

12. **<u>סיכום</u>**

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון ואת היטל ההשבחה, עקב אישור תכניות תיקון מס' 4, 4 ד', 7, 10 א', 14 א', ו-23 לתכנית מתאר חולון ח-1, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תיקון מס' 4	9.07.1982	אין השבחה	
תיקון מס' 4 ד'	30.07.1986	₪ 4,760	₪ 2,380
תיקון מס' 8	14.08.1989	אין השבחה	
תיקון מס' 7	3.09.1990	₪ 13,408	₪ 6,704
תיקון מס' 10 א'	28.10.1994	₪ 4,140	₪ 2,070
תיקון מס' 15	1.06.1998	אין השבחה	
תיקון מס' 14 א'	5.07.2002	₪ 69,618	₪ 34,809
תיקון מס' 23	10.07.2008	₪ 39,525	₪ 19,762.5

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

