רן וירניק שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רן וירניק, שמאי מקרקעין, משפטן
יפעת חכמי, שמאית מקרקעין, בוגרת מינהל עסקים
אסף גפן, שמאי מקרקעין, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים
לירן לב, מהנדס אזרחי

תאריך: 23.11.10
מס' תיק: 11587
מספרנו: 4151-10

בעניין: **חבשוש מרגלית וחיים**
השמאי יעקב לפיד lapid227@bezeqint.net

המבקשים

נ ג ד

הועדה המקומית לתו"ב חולון mimip@holon.muni.il
השמאי רמי סויצקי s_ram@017.net.il

המשיבה

החלטת שמאי מכריע

חלקה 257 בגוש 7163
רחוב החשמונאים 14, חולון

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה מוניתי כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה לנכס הנדון.

מטעם המשיבה הוגשה שומתו של מר רמי סויצקי, שמאי מקרקעין, מתאריך 13.04.10 ובסימוכין 20100055.

מטעם המבקשים הוגשה שומתו של מר יעקב לפיד, שמאי מקרקעין, מתאריך 09.06.10 ובסימוכין 2280.10.

בתאריך 11.08.10 הוגשה תגובתו של שמאי המשיבה לשומת המבקשים.

בתאריך 30.08.10 נערכה ישיבה בהשתתפות שמאי הצדדים, פרוטוקול הישיבה הופץ לצדדים.

בתאריך 28.09.10 הוגשה תגובת שמאי המבקשים לפרוטוקול.

רן וירניק בע"מ, ז'בוטינסקי 33, רמת גן 52511, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

א. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

1 הנכס הנדון מהווה חלקה מבונה במבנה חד קומתי, ידוע כחלקה 257 בגוש 7163, כתובתו רחוב החשמונאים 14, חולון.

שטחה הרשום של החלקה הינו 276 מ״ר, השטח נטו (לאחר סיווג חלק החלקה לדרך מוצעת) הינו כ-261 מ״ר.

2. מיקום הנכס בעברו המזרחי של רחוב החשמונאים, בחלק הצפון מערבי של העיר חולון.

רחוב החשמונאים חד סטרי (בקטע הנכס חד סטרי לכיוון דרום), מסתעף משדרות דוב הוז בדרום ומסתיים ברחוב הקליר בצפון. תנועת כלי הרכב דלילה ומקומית בעיקרה.

3. סביבת הנכס מאופיינת בבנני מגורים הכוללים 4 קומות מעל קומת עמודים לצד מבנים חד ודו קומתיים ותיקים. כן קיים מספר מצומצם של בנינים חדישים הכוללים 5 קומות. הפיתוח הסביבתי והתשתית העירונית מלאים.

4. צורתה של החלקה טרפזית, אורך חזיתה לרחוב החשמונאים כ-15 מ׳, אורך החזית המזרחית (עורף החלקה) כ-9 מ׳, העומק כ-24 מ׳ בממוצע, הטפוגרפיה מישורית ככלל. להלן גבולות החלקה:

מצפון וממזרח - בניני מגורים הכוללים 4 קומות מעל קומת עמודים.

מדרום - מגרש פנוי, מעברו בית חד קומתי.

ממערב - רחוב החשמונאים, מעברו בית חד קומתי.

5. על החלקה בנוי בית מגורים חד קומתי בבניה ותיקה בשטח של כ-105 מ״ר (כולל מרפסות). הבית בנוי בלוקים ובטון, גגו בטון, גמר החוץ טיח מותז. החלקה מגודרת בחזית בגדר רשת ושער ברזל.

6. סיור חיצוני בנכס נערך בתאריך 04.11.10 על ידי יפעת חכמי.

רן וירניק בע"מ, ז'בוטינסקי 33, רמת גן 52511, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

ב. <u>מצב תכנוני</u>

להלן המצב התכנוני הרלוונטי לנכס ולהשבחה המבוקשת:

<u>מצב קודם</u>

1. תכנית ח/1 (תכנית המתאר) פורסמה למתן תוקף בתאריך 23.04.58 (י.פ. 596).

התכנית סיווגה את הנכס כאזור מגורים ב' לגביו נקבעו בין היתר הוראות בניה כדלקמן:

א) תותר בנית מרתף בשיעור של 25% משטח הבנין ולא יותר מ-100 מ"ר לצרכי מקלט, מכבסה, מחסן, חדר הסקה ומוסך לדיירי הבית.

ב) אין להקים גזוזטרא (מרפסת) בקירות בנוים בקו בנין 0, מכוסת תקרה קרוב יותר לגבולות המגרש מגבולות החזית הצד או האחור המינימלים ובעלת מעקה שגובהו מעל 90 ס"מ.

2. תכנית ח/124 פורסמה למתן תוקף בתאריך 18.12.69 (י.פ. 1586).

התכנית מסווגת את הנכס כאזור מגורים ד', רצועה ברוחב של כ-1 מ' ובשטח של כ-15 מ' בחזית החלקה לרחוב החשמונאים מסומנת כדרך מוצעת.

שטח המגרש נטו לאחר ההרחבה הינו כ-261 מ"ר.

זכויות הבניה נקבעו ל-33% משטח המגרש לקומה ב-4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת בשטח מגרש מינימלי של 500 מ"ר או כפי שקיים. הותרה בניה בקיר משותף עם החלקה הצמודה.

ההוראות בתכנית זו הינן בנוסף להוראות תכנית המתאר. בתכנית לא הוגדרה הצפיפות, על פי תכנית המתאר, הצפיפות לחלקה באזור מגורים ד' אינה מוגבלת.

<u>מצב חדש</u>

1. תכנית ח/1 (תיקון 4) פורסמה למתן תוקף ביום 24.06.82 (י.פ. 2829).

התכנית מתירה בנית יציאות לגג מתוך דירות בקומה העליונה, שטח המבנה על הגג לא יעלה על 12 מ"ר ברוטו.

רן וירניק בע"מ, ז'בוטינסקי 33, רמת גן 52511, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

2. תכנית ח/1 (תיקון 4 ד') פורסמה למתן תוקף בתאריך 15.07.86 (י.פ. 3358).

התכנית מתירה בנית חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר ברוטו לכל דירה בקומה העליונה, בין היתר, בתנאי שסך השטח המבונה על הגג לא יעלה על 40% משטח הגג.

3. תכנית ח/1 (תיקון 8) פורסמה למתן תוקף בתאריך 30.07.89 (י.פ. 3683).

התכנית מתירה בנית מחסנים דירתיים בקומת המרתף בשטח של 6 מ"ר ליח"ד.

4. תכנית ח/1 (תיקון 7) פורסמה למתן תוקף בתאריך 19.08.90 (י.פ. 3791).

התכנית מתירה תוספת של 30% מהשטח המותר לבניה למגורים לכל השטחים בתחום תכנית ח/1, למעט שטחים בהם נכללו הוראות המתירות תוספת אחוזי בניה למרפסות.

כן לא תינתן תוספת שטחי בניה כנ"ל לבנין לו ניתן בהיתר בניה תוספת שטח בניה למרפסות.

5. תכנית ח/1 (תיקון 10 א') פורסמה למתן תוקף בתאריך 13.10.94 (י.פ. 4252).

התכנית מתירה הקמת פרגולה בצמוד לחדר היציאה לגג ששטחה עד שליש משטח הגג הפנוי.

6. תכנית ח/1 (תיקון 15) פורסמה למתן תוקף בתאריך 17.05.98 (י.פ. 4644).

התכנית מתירה הקמת 2 קומות מרתף בשטח מירבי של 90% משטח המגרש. יתרת השטח התת קרקעי לא תהיה מבונה כך שתאפשר נטיעת עצים וחלחול מים. השימושים המותרים נקבעו לחניה ולבנית מחסנים בשטח מירבי של 10 מ"ר ליח"ד.

7. תכנית ח/1 (תיקון 14 א') פורסמה למתן תוקף בתאריך 20.06.02 (י.פ. 5087).

התכנית קובעת צפיפות באזור מגורים ד' ל-22 יח"ד לדונם נטו ולא יותר מ-78 מ"ר לדירה.

8. תכנית ח/1 (תיקון 23) פורסמה למתן תוקף בתאריך 26.06.08 (י.פ. 5824).

התכנית מתירה את הגדלת שטח חדר היציאה לגג ל-40 מ"ר לדירה וכן הקמת פרגולות בשטח של 30 מ"ר (בדירות קטנות מ-120 מ"ר) / 40 מ"ר (בדירות גדולות מ-120 מ"ר) או בשיעור של 1/3 משטח הגג הפנוי, לפי הקטן מביניהם.

רן וירניק בע"מ, ז'בוטינסקי 33, רמת גן 52511, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

ג. תיק בנין

1. בתאריך 30.05.60 ניתן היתר בניה מס׳ 6116 להקמת המבנה.
2. בתאריך 02.09.66 ניתן היתר בניה מס׳ 300 לתוספת בניה. סך השטח הבנוי כ-105 מ״ר.
3. הוצגה בפניי תכנית הגשה (לא מאושרת) להריסת המבנה הקיים ובנית בנין מגורים הכולל 5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת (ללא קיר משותף) בשטח עיקרי כולל של כ-480 מ״ר ל-5 יח״ד. התכנית כוללת הקלות, בין היתר באחוזי הבניה ובקווי הבנין, לא מבוקשת בנית מרתף.

ד. מצב משפטי

על פי נסח רישום מתאריך 03.11.10 שהופק לצפיה באינטרנט החלקה בשטח רשום של 276 מ״ר. זכויות הבעלות רשומות על שם חבשוש חיים ומרגלית בחלקים שווים.

בתאריך 26.04.76 נרשמה הערה על הפקעה בחלק מהחלקה (י.פ. 2212 מתאריך 11.04.76). ההפקעה הינה מכוח תכנית ח/124 לעיל.

ה. ההשבחה

ההשבחה מבוקשת כדלקמן:

1. בגין תכנית ח/1 (תיקון 4) המתירה חדרי יציאה לגג בשטח של 12 מ״ר לכל דירה בקומה העליונה (חושב לדירה אחת ונוכה שטח של 4 מ״ר לחדר מדרגות). התאריך הקובע לחישוב ההשבחה הינו 09.07.82.
2. בגין תכנית ח/1 (תיקון 4 ד׳) המגדילה את שטח חדר היציאה לגג ל-23 מ״ר לכל דירה בקומה העליונה (חושב לדירה אחת). התאריך הקובע לחישוב ההשבחה הינו 30.07.86.
3. בגין תכנית ח/1 (תיקון 8) המתירה בנית מחסנים דירתיים בשטח של 6 מ״ר לדירה בקומת המרתף (חושב ל-4 דירות). התאריך הקובע לחישוב ההשבחה הינו 14.08.89.
4. בגין תכנית ח/1 (תיקון 7) המתירה תוספת זכויות בשיעור של 30% מהשטח המותר לבניה. התאריך הקובע לחישוב ההשבחה הינו 03.09.90.
5. בגין תכנית ח/1 (תיקון 10 א׳) המתירה בנית פרגולה. התאריך הקובע לחישוב ההשבחה הינו 28.10.94.
6. בגין תכנית ח/1 (תיקון 15) המתירה תוספת מחסנים בקומת המרתף בשטח של 4 מ״ר ליח״ד, סה״כ 20 מ״ר. התאריך הקובע לחישוב ההשבחה הינו 01.06.98.
7. בגין תכנית ח/1 (תיקון 23) המתירה הרחבת חדרי יציאה לגג ל-40 מ״ר לדירה (במקום 23 מ״ר), סה״כ תוספת של 34 מ״ר ל-2 דירות. התאריך הקובע לחישוב ההשבחה הינו 11.07.08.

רן וירניק בע"מ, ז'בוטינסקי 33, רמת גן 52511, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

ו. <u>הסכמות וחילוקי דעות בין הצדדים</u>

להלן עיקרי ההסכמות והמחלוקות בין שמאי הצדדים, כפי שעולה מהשומות, מהישיבה ומהתגובות:

נושא	שמאי המשיבה	שמאי המבקשים
שווי מ"ר מבונה למועדים הקובעים	תיקון 4 (שנת 82): $200 תיקון 4 ד' (שנת 86): $250 תיקון 8 (שנת 89): $350 תיקון 7 (שנת 90): $350 תיקון 10 א' (שנת 94): $580 תיקון 15 (שנת 98): $650 תיקון 23 (שנת 08): 3,500 ₪ לענין ההפחתה לצורת המגרש בתיקון 7 בשומת המבקשים, בבניה רוויה ההשפעה אפסית.	תיקון 4 (שנת 82): כאמור בשומת משיבה תיקון 4 ד' (שנת 86): כאמור בשומת משיבה תיקון 8 (שנת 89): לא צוין (אין השבחה) תיקון 7 (שנת 90): כאמור בשומת משיבה בהפחתה של 25% לצורת המגרש. תיקון 10 א' (שנת 94): לא צוין (אין השבחה) תיקון 15 (שנת 98): לא צוין (אין השבחה) תיקון 23 (שנת 08): כאמור בשומת משיבה
מרפסות כנוהג במצב הקודם (תיקון 7)	כפי שעולה ממכתב המחלקה המשפטית: לא היה נוהג כלשהו לפיו אושרו תוספות בניה למרפסות בשטחים שבהם לא חלו תכניות בנין עיר נקודתיות שהתירו זכויות אלה. גם אם נפלו מס' טעויות במידע התכנוני הנוגע לתוספת זכויות למרפסות, אין טעויות אלו מהוות בסיס לקיומו של נוהג שהשפיע על מחירי המקרקעין. במקרה בו נישום מעלה טענה לנוהג, מוטלת עליו החובה להוכיח קיומם של התנאים המצטברים לאותה פרקטיקה. עם זאת, גם אם עולה בידו של נישום להוכיח קיומה של פרקטיקה זו, לאור הטעמים שנקבעו בפרשת למדן[2] (לפיה קיים ספק אם קיימת הצדקה להתחשב בהשפעת פרקטיקה בלתי חוקית בהוצאת היתר בניה שכן רוכש לא יכול להיות בטוח בבואו לבקש היתר לבניה שהנוהג עדיין תקף), ספק אם ראוי להתחשב בהשפעת הנוהג על היטל ההשבחה.	עירית חולון נהגה לאשר בנית מרפסות לפני אישור תיקון 7. האמור עולה גם מדגימה של היתרים בסביבה הקרובה. הנוהג היה קיים וידוע בסוף שנות ה-70 ובמהלך שנות ה-80. הנוהג הזה השפיע על שווי השוק. יש שלל פסקי דין (למעט אחד) שתומכים בנוהג, כולל בבית המשפט העליון[1] גם אם הוא "שלא כדין" כדברי היועץ המשפטי של המשיבה. גם בתל אביב היה נוהג למרפסות שעוגן בתכנית מ', עליה לא גובים היטל השבחה. היה יותר הגון אם גם המשיבה היתה נוהגת כמו עירית תל אביב.
מרתפים (תיקון 8, 15)	זכויות הבניה במרתף הינן 90% משטח המגרש בכל העיר. מתוך שטח זה ישנם שטחים ייעודיים שעליהם המשיבה גובה (רק על מחסנים).	אין כדאיות כלכלית לבנית מרתף בסביבה הקרובה, לא למטרת חניה ולא למטרת אחסנה. לראיה, כל הפרוייקטים שהוקמו לאורך הרחוב לא ניצלו זכויות למרתפים. בנוסף, גם אם היתה כדאיות כלכלית, ע"פ תכנית המתאר (החלה במצב הקודם) ניתן היה להקים מרתף בשטח של 100 מ"ר.
פרגולות (תיקון 10 א')	-	זכויות לבנית פרגולות הוקנו בתקנות התו"ב בשנת 1992 ובנוסף, תרומתן לשווי בשוליים.
היטל ההשבחה	**תיקון 4: 27 ₪** **תיקון 4 ד': 2,217 ₪** **תיקון 8: 2,520 ₪** **תיקון 7: 34,343 ₪** **תיקון 10 א': 3,354 ₪** **תיקון 15: 5,691 ₪** **תיקון 23: 30,625 ₪**	**תיקון 4: 27 ₪** **תיקון 4 ד': 1,509 ₪** **תיקון 8: לא קיימת השבחה** **תיקון 7: 13,851 ₪** **תיקון 10 א': לא קיימת השבחה** **תיקון 15: לא קיימת השבחה** **תיקון 23: 14,175 ₪**

[1] ע"א 531/89, ע:א 119/86, ת"א 5161/99, ע"א 112/91, ת"א 72353/85, 3126/98.
[2] ע"א (שלום - ראשל"צ), למדן יעקב נ' הועדה המקומית לתו"ב יהוד.

רן וירניק בע"מ, ז'בוטינסקי 33, רמת גן 52511, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

ז. הכרעה בטיעוני הצדדים

מרפסות

1. כאמור, תכנית תיקון 7 מתירה תוספת זכויות בניה בשיעור של 30% מהשטח המותר לבניה.

2. לטענת שמאי המבקשים, התכנית לא הוסיפה זכויות בניה חדשות כי אם המירה זכויות בניה שהוקנו למרפסות מקורות במצב הקודם לשטח עיקרי במצב החדש.

לחיזוק טענתו הפנה שמאי המבקשים ל-12 כתובות בסביבת הנכס (חלק ניכר מהן ברחוב החשמונאים בו ממוקם הנכס) בהן אושרו לטענתו מרפסות בנוסף לזכויות הבניה המותרות.

3. כאמור בפרק ב' לעיל, תקנון תכנית המתאר (ח/1) החלה במצב הקודם מתיר הקמת גזוזטרא / מרפסת בתנאים מסויימים.

4. מבדיקה מדגמית שביצעתי בהיתרי הבניה אליהם הפנה שמאי המבקשים עולה כי הותרו מרפסות מקורות בנוסף לשטח המותר לבניה בשיעור ממוצע של כ-30%, בהיתרי בניה שניתנו טרם אושר תיקון 7. יודגש כי גם בהיתר שניתן לנכס הנדון הוקנו זכויות בניה למרפסות מקורות.

האמור מתיישב גם מסיור בסביבת הנכס, שמרביתה בניני מגורים בבניה רוויה בני 4 קומות, שנבנו במהלך שנות ה-70' וה-80' של המאה הקודמת (טרם אישורו של תיקון 7). מצפיה בבנינים שבסביבה ניתן להיווכח כי בכולם קיימות מרפסות בחזית הבנינים שנסגרו וצורפו בפועל לשטחה העיקרי של הדירה, כפי שמקובל במרבית הבנינים שנבנו בשנים אלו בכל אזור המרכז ולאו דווקא בעיר חולון.

5. בהמשך לאמור, אני קובע כי זכויות בניה למרפסות מקורות הותרו גם במצב הקודם.

על כן, ההשבחה בגין תכנית תיקון 7 תחושב בגין המרת זכויות לבנית מרפסות מקורות (במקדם 0.7) לזכויות בניה של שטחים רגילים.

פרגולות

אינני מקבל את עמדת שמאי המבקשים לפיה הקמת פרגולות הותרה מתוקף תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים), תשנ"ב-1992. במועד הקובע, 11.02.94, טרם הותקנו אל תוך תקנות אלו התקנות העוסקות במצללות (פרגולות) שהיו חלק מתיקון שנערך בשנת 1997.

עם זאת, לטעמי תוספת השווי לבנית פרגולה במרפסת הגג של בית משותף זניחה.

תיקון 4 (12 מ"ר חדר יציאה לגג)

על אף שבשומתו מאמץ שמאי המבקשים את שומת המשיבה לענין זה, בתגובתו לפרוטוקול ציין שמאי המבקשים כי מאחר והתכנית גורעת 12 מ"ר לכל קומה לחדר מדרגות קומתי, הרי שהגריעה מתקזזת עם ההשבחה בגין תוספת 12 מ"ר לחדרי יציאה.

ההשגה האמורה לא צוינה בשומה המקורית ויש בה משום הרחבת חזית שאין לקבל. כן יודגש כי טענת שמאי המבקשים לא הוכחה (לא הוכח כי במצב הקודם שטח חדר המדרגות אינו נכלל בשטח העיקרי. מבדיקתי, בתכניות החלות במצב הקודם, ח/1 ו-ח/124, לא קיימת התייחסות לנושא זה).

רן וירניק בע"מ, ז'בוטינסקי 33, רמת גן 52511, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

מרתפים

1. בשומת המשיבה בוצע חיוב רק בגין אפשרות הקמת מחסנים דירתיים בקומת המרתף.

בישיבה שנערכה נטען על ידי שמאי המשיבה כי למרות שקיימת אפשרות לבנית מרתף בשיעור של 90% משטח המגרש, בוצע חיוב רק על מרכיב המחסנים.

2. לטענת שמאי המבקשים, לא קיימת כדאיות כלכלית בבנית מרתפים ועל כן התכנית לא משביחה.

3. אני בדיעה כי עלות בניתו של מרתף בסביבת הנכס, הן לצרכי חניה והן לצרכי אחסנה, מתקזזת עם שוויו.

בנית מרתף מתבצעת, אם בכלל, רק במידה ולא ניתן לספק מקומות חניה בגבולות המגרש והכרחי לבנות מרתפי חניה (במצב כזה, ייתכן וינוצל שטח המרתף גם לבנית מחסנים דירתיים). האמור מתיישב גם עם התבוננות על בנינים בסביבתו המידית של הנכס, בהם לא נוצלה קומת המרתף לחניה כי אם סופק פתרון חניה בגבולות המגרש (למעט בבנין אחד ברחוב החשמונאים 4 שנבנה לאחרונה ועל כן אינו רלוונטי למועד הקובע).

קביעה זו מתחזקת עוד יותר בנכס הנדון, ששטחו כ-261 מ״ר בלבד. בהתחשב בשיפועים תקניים וברוחב רמפה תקנית, בנית המרתף אינה פונקציולית, וראיה היא שבנית מרתף אינה מבוקשת בבקשה לבניה בנכס הנדון (פיתרון החניה מסופק בגבולות המגרש).

4. לאור האמור, לא יבוצע חיוב בהיטל השבחה בגין תכניות תיקון 8 ותיקון 15.

הפחתה לצורת המגרש

לטענת שמאי המבקשים, מאחר ויש לאשר הקלה לצורך בנית מלוא הזכויות במגרש (לאור צורתו), יש להביא בחשבון הפחתה לדחיה וסיכון בשיעור של 25%.

הפחתה כנ״ל רלוונטית רק לתכנית תיקון 7 (שמוסיפה זכויות בניה). עם זאת, להערכתי ההפחתה הראויה לדחיה וסיכון הינה כ-10% בלבד ולכן תילקח בחשבון הפחתה בשיעור של 10% מההשבחה לתכנית זו.

ערכי שווי

בשומתו אימץ שמאי המבקשים את ערכי השווי שבשומת המשיבה (למעט בתיקון 7, בו ניתנה הפחתה של 25% לצורת המגרש, כאמור לעיל). עם זאת, בישיבה שנערכה ובתגובתו לישיבה השיג שמאי המבקשים על ערכי השווי לענין תיקון 23 (בהתבסס על עסקאות השוואה שצוינו לראשונה בתגובה).

ערכי השווי לכל אחד מהמועדים הקובעים הרלוונטים יבדקו על ידי (בין היתר, גם בהתחשב בנתוני השוק שהוצגו בפני לגבי חלק מהמועדים הקובעים) ויוצגו בפרק התחשיב שלהלן.

רן וירניק בע"מ, ז'בוטינסקי 33, רמת גן 52511, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

ח. <u>תחשיב</u>

<u>תכנית ח/1 (תיקון 4), התאריך הקובע 09.07.82</u>

1. <u>מחירים במועד הקובע</u>

מאחר ואין בנמצא מידע נגיש לעסקאות מקרקעין בתקופה הרלוונטית, העדפתי לאמץ את הערכים הממוצעים המתקבלים מהמחירים שנערכו בזמן אמת ופורסמו ב"מקרקעין וערכם".

מעיון בחוברת מקרקעין וערכם מחודש יולי 1982 עולה כי שווי קרקע לחדר באזור טוב[3] בחולון הינו כ-170,000 שקלים המהווים כ-270$ למ"ר.

2. <u>ההשבחה</u>

לענין אופן חישוב ההשבחה לחדרי גג, על אף שחישוב באמצעות מקדם 1.5 לחדר על הגג מוסכם על הצדדים, אני בדיעה כי חישוב נכון יותר הינו שטח החדר המתווסף על הגג, בתוספת שטח מרפסת גג הצמודה אליו.

שטח לבניה לחדרי יציאה	12 מ"ר[4]
שטח מרפסות גג	כ-60 מ"ר
שטח אקו' לחדרי יציאה (מרפסות גג במקדם 0.3)	כ-30 מ"ר
שווי מ"ר מבונה (ר' לעיל)	$270
ההשבחה במעוגל	$8,000
ההיטל	$4,000
ההיטל בש"ח במעוגל לתאריך הקובע 09.07.82 ($1 = 0.0251)	**100** ₪

[3] הנכס ממוקם באחד הרחובות הטובים בעיר נכון למועד זה ולמועדים סמוכים לו (מוסכם גם על הצדדים בישיבה שנערכה).
[4] אני בדיעה כי חדר המדרגות המוביל לחדר היציאה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו ועל כן אין לקזז שטח זה.

רן וירניק בע"מ, ז'בוטינסקי 33, רמת גן 52511, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

<u>תכנית ח/1 (תיקון 4 ד'), התאריך הקובע 30.07.86</u>

1. <u>מחירים במועד הקובע</u>[5]

מעיון בחוברת מקרקעין וערכם מחודש דצמבר 1985 עולה כי שווי קרקע לחדר באזור טוב בחולון הינו כ-5,500$ בממוצע וכ-220$ למ"ר. בחוברת מחודש יוני 1986 פורסם כי לא חלו שינויים במחירי המקרקעין ביחס לאמור בחוברת מחודש דצמבר 1985.

2. <u>ההשבחה</u>

שטח תוספת לחדר יציאה	11 מ"ר
בניכוי שטח אקו' להפסד מרפסת גג (במקדם 0.3)	3 מ"ר (-)
סך שטח אקו' להשבחה	8 מ"ר אקו'
שווי מ"ר מבונה (ר' לעיל)	$220
ההשבחה במעוגל	$1,800
ההיטל	$900
ההיטל בש"ח במעוגל לתאריך הקובע 30.07.86 ($1 = 1.4925)	**1,300** ₪

<u>תכנית ח/1 (תיקון 7), התאריך הקובע 03.09.90</u>

1. <u>מחירים במועד הקובע</u>

מעיון בחוברת מקרקעין וערכם מחודש יולי 1991 עולה כי שווי קרקע לחדר באזור טוב בחולון הינו כ-14,500$ וכ-600$ למ"ר.

2. <u>ההשבחה</u>

תוספת שטח עיקרי (30% מזכויות הבניה הקיימות)	כ-103 מ"ר
מקדם להמרה ממרפסת מקורה לשטח עיקרי	0.3
שטח אקו' להשבחה (בהפחתה של 10% לדחיה וסיכון, כאמור לעיל)	כ-28 מ"ר אקו'
שווי מ"ר מבונה	$600
ההשבחה במעוגל	$17,000
ההיטל	$8,500
ההיטל בש"ח במעוגל לתאריך הקובע 03.09.90 ($1 = 2.042)	**17,000** ₪

[5] יצוין כי לתאריך זה הוצגה על ידי שמאי המשיבה עיסקת השוואה ברחוב הנביאים 50. מאחר והעיסקה הינה מגרש לבנית צמודת קרקע (כשבנכס הנדון עסקינן בבניה רוויה), העדפתי שלא להסתמך עליה.

רן וירניק בע"מ, ז'בוטינסקי 33, רמת גן 52511, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

<u>תכנית ח/1 (תיקון ח/23/1), התאריך הקובע 11.07.08</u>

1. <u>מחירים במועד הקובע</u>

להלן מחירי מכירה של קרקעות לבניה בסביבת הנכס[6]:

א) בתאריך 06.07.09, ברחוב סעדיה הגאון 9, נמכרה חלקה 204 בגוש 7163, בשטח של כ-226 מ"ר נטו, עם יעוד וזכויות בדומה לנכס הנדון, תמורת 1,500,000 ₪.

מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו' במ"ר
עיקרי (172%)	389	1	389
ממ"ד	48	1	48
חדרי גג	23	1	23
מרפסת גג	כ-80	0.3	24
סך שטח אקו'	**-**	**-**	**484**

שווי למ"ר מבונה אקו' במעוגל **3,100** ₪

ב) בתאריך 23.12.09, ברחוב הרב יצחק לוי, נמכרה חלקה 226 בגוש 7163, בשטח של כ-239 מ"ר נטו, עם יעוד וזכויות בדומה לנכס הנדון, תמורת 1,500,000 ₪.

מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו' במ"ר
עיקרי (172%)	411	1	411
ממ"ד	48	1	48
חדרי גג	23	1	23
מרפסת גג	כ-90	0.3	27
סך שטח אקו'	**-**	**-**	**509**

שווי למ"ר מבונה אקו' במעוגל **2,900** ₪

שווי מ"ר מבונה לתאריך הקובע
(ממוצע העסקאות לעיל) **3,000** ₪

[6] יצוין כי לתאריך זה הוצגה על ידי שמאי המשיבה עסקת השוואה ברחוב דבורה הנביאה 18. מאחר והעסקה הינה מגרש לבנית צמודת קרקע (כשבנכס הנדון עסקינן בבניה רוויה), העדפתי שלא להסתמך עליה. נתון ב' להלן הוצג על ידי שמאי המבקשים. לענין הבאה בחשבון של הקלות כמותיות (כפי שבוצע בניתוח על ידי שמאי המבקשים), אני בדיעה כי אין להביאן בחשבון, לאור היותן זכויות שאינן מוקנות וכפופות לדחיה, סיכון והיטל השבחה.

רן וירניק בע"מ, ז'בוטינסקי 33, רמת גן 52511, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

2. <u>ההשבחה</u>

שטח תוספת לחדר יציאה	17 מ״ר
בניכוי שטח אקו׳ להפסד מרפסת גג (במקדם 0.3)	5 מ״ר (-)
סך שטח אקו׳ להשבחה	12 מ״ר אקו׳
שווי מ״ר מבונה (ר׳ לעיל)	₪ 3,000
ההשבחה במעוגל	₪ 36,000
ההיטל לתאריל הקובע 11.07.08	₪ **18,000**

ט. <u>ההערכה</u>

לאור האמור לעיל, ובהתבסס על נתוני השוק, הגעתי לכלל דיעה כי ההשבחה בנכס הנדון עקב אישור התכניות שלהלן הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית ח/1 (תיקון 4)	09.07.82	₪ 200	₪ **100**
תכנית ח/1 (תיקון 4 ד׳)	30.07.86	₪ 2,600	₪ **1,300**
תכנית ח/1 (תיקון 8)	14.08.89	-	**-**
תכנית ח/1 (תיקון 7)	03.09.90	₪ 34,000	₪ **17,000**
תכנית ח/1 (תיקון 10 א׳)	28.10.94	-	**-**
תכנית ח/1 (תיקון 15)	01.06.98	-	**-**
תכנית ח/1 (תיקון 23)	11.07.08	₪ 36,000	₪ **18,000**

ניתנה היום, 23.11.2010
רן וירניק, שמאי מכריע

רן וירניק בע"מ, ז'בוטינסקי 33, רמת גן 52511, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il