בס"ד

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תאריך: 18.6.23
מספר בקשה: 223-2023
מספרנו: 7044

לכבוד

ג'רי כהן בע"מ
ע"י מר גיא עמית, שמאי מקרקעין
(להלן, "המבקש")

הועדה המקומית לתכנון ובנייה חולון
ע"י גב' צביה זעירא, שמאית מקרקעין
(להלן, "המשיבה")

א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע
גוש: 6740; חלקה: 297; רחוב חיים ארלוזורוב 128, נווה רמז, חולון

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהודעת מינוי מספר בקשה 223-2023 מיום 03.4.2023 לנכס הנדון.

1. <u>מטרת ההחלטה</u>:

1.1 הכרעה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה -1965.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

1.2 ההשבחה הנה בעקבות אלה:

אישור שימוש חורג למשך שלוש עשרה שנים ממגורים למשרד (מרפאה)

1.3 אופן המימוש:

בדרך של אישור בקשה לשימוש חורג

1.4 גובה ההשבחה וגדר המחלוקת בשומות הצדדים:

גורם משביח	מועד קובע	השבחה בשומת הוועדה	השבחה בשומת המבקש
שימוש חורג	26.6.2017	₪ 547,583	---

2. <u>מועד דיון:</u>

ביום 14 בחודש יוני נערך דיון בנוכחות נציגי הצדדים להבהרת העניינים השנויים במחלוקת.

3. <u>מועד הביקור בנכס:</u>

21 במאי 2023. הביקור נערך על-ידי עורך הדו"ח.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

---

4. <u>המועד הקובע להערכה:</u>

שימוש חורג — הבקשה להיתר אושרה ביום 26 במאי 2020 למשך עשר שנים.

המועד הקובע בשומת הוועדה 26 ביוני 2017 שהוא מועד סיום אישור השימוש החורג הקודם שאושר ובמשך 13 שנים;

5. <u>פרטי הזיהוי של המקרקעין:</u>

נשוא הדיון מהווה דירת מגורים המשמשת מרפאת שיניים.

גוש:	6740
חלקה (חלקים):	297
שטח חלקה:	585 מ"ר
שטח ביעוד ציבורי:	60 מ"ר בהתאם למפת מדידה בתכנית הגשה להיתר (כ 68 מ"ר מדידה גרפית באתר הוועדה המקומית)
שטח נטו:	525 מ"ר בהתאם למפת מדידה בתכנית הגשה להיתר כ 517 מ"ר (מדידה גרפית אתר הוועדה המקומית)
שטח יחידה נשוא הדיון:	295.33 מ"ר עיקרי + 25.19 מ"ר שירות + 6.93 מ"ר אחסנה + 67.54 מ"ר שטחים לא מקורים.
מיקום:	רחוב חיים ארלוזורוב 128, נווה רמז, חולון.
זכויות:	חכירה

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

---

6. <u>עיקרי מסמכים:</u>

נציגי הצדדים הציגו בפני את המסמכים הבאים:

חוות דעת שמאיות

דרישת תשלום היטל השבחה

תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקש

טופס פחת לפי פקודת מס הכנסה (לעניין הוצאות)

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

7. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>:

הסביבה

מיקום הנכס כאמור ברחוב חיים ארלוזורוב 128 בחולון, בפינת רחוב ארלוזורוב ורחוב הופיין המהווה ציר תחבורה ראשי המוליך מנתיבי איילון (דרך 20 מחלף יוספטל) לכוון מזרח. בגדה המערבית של רחוב ארלוזורוב ובגדה הדרומית של רחוב הופיין, בשכונת נווה רמז בחולון. ממזרח לשכונה נמצאת "קרית פנחס (תכנית ח-300) שכונת נאות שושנים ושדרת מגדלים (תכנית ח-501) ; מדרום שכונת ותיקים ; מצפון נאות רחל.

בסביבת הנכס שימושים מעוברים של מגורים, בנייה רוויה לצד בנייה נמוכה, שטחי מסחר, מבני ציבור ושטחים פתוחים.

בסביבה קיים פיתוח, תשתיות ושירותים קהילתיים.

החלקה

החלקה דמוית מלבן קטומה בפינה הצפון מזרחית. חלק ממנה מסומן להפרשה לצורך דרך.

רוחב החזית לרחוב הופיין 29 מ' בקירוב, רוחב החזית לרחוב ארלוזורוב 19 מ' בקירוב. הגישה לנשוא הדיון מרחוב הופמיין דרך שביל גישה וחצר מעוגלת.

מבנה

על החלקה מבנה צמוד קרקע ותיק בנוי בנייה קונבנציונלית בכיסוי גג רעפים משופע. נשוא ההחלטה הוא היחידה הצפונית במגרש. במועד הביקור בנכס שימש כמרפאת שיניים הכוללת חדרי טפולים, חדרי צילום רנטגן, חדרי המתנה, משרד וחדר צוות, מרחב מוגן וחדרי שירותים. המבנה כולל מספר כניסות, חלקן מקומת הקרקע וחלקן דרך מדרגות הישר לקומות העליונות. קיימת מעלית נגישות. בקומה השנייה מרפסת זיזית קטנה. בקומה השלישית מרפסת פתוחה משקיפה אל רחוב הופמיין. ביחידה ריצוף אריחי קרמיקה וחלונות אלומיניום.

צילומי הנכס ממועד הביקור מצורפים בנספח.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ **ד״ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ״ה - 1965

---

8. <u>רקע תכנוני:</u>

על החלקה שבנדון חלות בין היתר תכניות בנין עיר הבאות[1]:

<u>תכנית אר/11</u> מאושרת בעתון רשמי 1176 מיום 12.3.1942. בין מטרות התוכנית חלוקת השטח במטרה להקים שכונות עובדים.

<u>תכנית מתאר חולון ח/1</u>- אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מספר 596 מיום 23.4.1958. סביבת נשוא חוות הדעת מסווגת ע״פ תשריט התכנית ב״אזור מגורים ג׳׳. הוראות בנייה לאזור זה ע״פ תקנון התכנית:

שטח מגרש מינימלי : 500 מ״ר.

היקף בינוי : 30%.

מספר קומות : שתי קומות, מקסימום 8.5 מ׳.

מספר בניינים : 1 למגרש.

מספר דירות: אינו מוגבל.

מרתף : תותר בניית מרתף בשטח שלא יעלה על 25% משטח הבניין, אך לא יותר מ- 100 מ״ר. המרתף ישמש למחסן, מכבסה, מקלט, חדר הסקה, מוסך. על מגרש שעליו ייבנה המרתף, לא יורשה כל מבנה נספח שהוא.

קווי בניין : צדדי - 3 מ׳. אחורי - 5 מ׳.

נספח: עד 9 מ״ר, יורשה במגרש עליו מבנה בן קומה אחת. שטח הנספח כולל מרפסות מכוסות גג לכל יח״ד, ובשום מקרה לא יורשו יותר משני נספחים על מגרש אחד בשטח כולל של 18 מ״ר.

מוסך: בשטח 17 מ״ר למכונית אחת.

<u>תכנית ח/251</u> פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מספר 2230 מיום 24.6.1976. התכנית מסמנת חלק מהחלקה להרחבת דרך - רחוב הופיין.

---

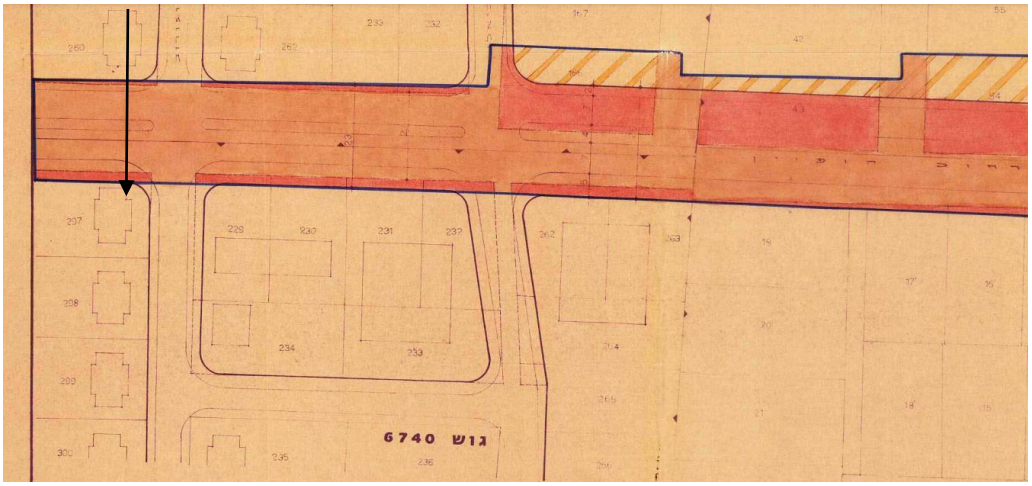
[1] התכניות המצוינות ורמת הפירוט המפורט חלקיים ובהתאם לצורך בהכרעה במחלוקת שבין הצדדים.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



<u>תכנית ח/1/4</u> – תיקון לתכנית ח/1 אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מספר 2829 מיום 24.6.1982. בין הוראות התכנית התרה של הקמת מבנה מעל כל יציאה לגג, ששטחו לא יעלה על 12 מ"ר ברוטו וגובהו החיצוני מעל מפלס הגג כולל התקרה לא יעלה על 2.4 מ'. כל אחד מהמבנים שיבנו יהיה מרוחק לפחות 3 מ' מחזית ומעורף הבניין ו-1.4 מ' מצידי הבניין.

<u>תכנית ח/1/4/ד-</u> אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מספר 3358 מיום 15.7.86. התכנית בין היתר מתירה הקמת חדרי יציאה לגג מהדירות העליונות, בשטח מרבי שלא יעלה על 23 מ"ר ברוטו לכל דירה עליונה בכפוף למספר תנאים ביניהם: הכניסה לכל אחד מחדרי היציאות לגג תהיה באמצעות מדרגות פנימיות בתוך הדירות אליהן מוצמד שטח הגג עליו ייבנו היציאות ולא מחדר מדרגות משותף של הבית, סה"כ השטח לא יעל על 40% משטח הגג, גובה המבנים על הגג לא יעלה על 2.5 מ' (גובה פנים) ובנסיגה ממעקה הגג של 3 מ' לחזית ו- 1.4 מ' מצד הבניין.

<u>תכנית ח/1/8</u> - אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מספר 3683 מיום 30.7.1989. בין מטרות התכנית לאפשר בניית מרתפים בבתים באזורי מגורים.

<u>מרתפים:</u>

- מחסנים נפרדים כמספר הדירות בבניין, כל מחסן בגודל עד 6 מ"ר.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

- מרתף משותף לדיירי הבית בגודל של מכפלת מספר הדירות ב- 6 מ"ר לדירה, פעילויות תרבות וספורט לשימוש דיירי הבית בלבד. רישום השטח כשטח משותף יהיה בתנאי בהיתר הבניה.
- גובה המרתף לא יעלה על 2.2 מ' מדוד מתקרתו עד רצפתו.

<u>מקלטים:</u>

- בבנייני מגורים הבנויים עם קומה מפולשת - בגבולות הקומה המפולשת ובלבד ששטח הבניה הכולל בקומה המפולשת לא יעלה על 50% משטח הבניה של הקומה הראשונה בבניין.
- מקלט עילי יבנה רק בתנאי שלא מוקם בבניין מרתף. כאשר יש מרתף, המקלט ייכלל בשטח ובמפלס המרתף.

<u>תכנית ח/1/7-</u> אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מספר 3791 מיום 19.8.90. התכנית התירה תוספת של 30% מהשטח המותר לבניה למגורים לכל השטחים בתחום תכנית המתאר לחולון ח/1 , למעט השטחים לגביהם אושרו, לאחר האישור למתן תוקף של תכנית המתאר ח-1 ,תכניות בנין עיר בהן נכללו הוראות המתירות מתן תוספת אחוזי בניה למרפסות או תכניות בנין עיר בהן נקבעו, במקום אחוזי בניה, שטחים הקובעים את שטחי הבניה למגורים. לא תינתן תוספת שטחי בניה כנ"ל לכל בנין לו ניתנה בהיתר הבניה, תוספת שטח למרפסות.

<u>תכנית ח/1/10/א-</u> אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מספר 4252 מיום 13.10.94. בין מטרות התכנית התרת הקמת פרגולות בצמוד לחדרי יציאה לגג בבנייני קומות, בשטח של 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לדירה שעליה בנוי החדר יציאה לגג ולא יעלה על 23 מ"ר. גובה הפרגולה עד 2.3 מ'. בניית הפרגולה תותר רק בגבולות קווי הבניין ובמרחק שלא יפחת מ 1.2 מ' ממעקה הבניין.

<u>תכנית ח/1/15 – מרתפים</u>- אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מספר 4644 מיום 17.5.1998. בין הוראות התכנית:

התוכנית מאפשרת בניית קומת מרתף בשטח של עד 90% משטח מגרש.

<u>מחסן:</u> 10 מ"ר ליח"ד בקומת מרתף

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מס' קומות מרתף: 2 הוועדה המקומית רשאית להתיר בניית קומות מרתף נוספות אם מצאה לנכון לצרכי חניה.

קווי בניין - תותר בניית קומות מרתף עד לגבולות המגרש (קו בניין 0), בכפוף למספר תנאים

גובה קומה - גובה קומת מרתף עליונה לא יעלה על 3.5 מ' נטו.

גובה קומת מרתף תחתונה- לא יעלה על 3.0 מ' נטו.

בבתים צמודי קרקע על-פי שטח המתווה של הקומה שמעל קומת המרתף.

תכנית ח/14/1/א פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מספר 5087 מיום 22.6.2002. התכנית משנה את ייעוד החלקה ממגורים ג' למגורים ג'3 ובין מטרותיה קביעת צפיפות באזורי מגורים ללא שינוי בשטחי הבנייה המותרים. באזור מגורים ג'- 3 נקבעה צפיפות של 9 יח"ד לדונם נטו. במקרה של בניית בית דירות הכולל דירות גן, או 4 יח"ד לדונם נטו במקרה של בנייה צמודת קרקע בקיר משותף.

במקרה של מגרש עליו בנויות בהיתר עד 3 יח"ד צמודות קרקע וגודלו לא קטן מ- 450 מ"ר, תותר בניה של 6 יח"ד למגרש.

עיגול יחידות בשארית למעלה מ 0.5 כלפי מעלה ועד 0.5 כלפי מטה.

זכויות הבניה באזור מגורים ג'- 3 יהיו בהתאם לזכויות באזור מגורים ג' בתוכנית המתאר ח/ על תיקוניה.

במגרשים המהווים חלקה אחת, הבניה תהיה בקיר משותף.

הבנייה תהיה צמודת קרקע בלבד וללא קומת עמודים מפולשת.

התוכנית אינה גורעת מהאפשרות לקבלת הקלות בכפוף להליכים הקבועים בחוק.

התוכנית אינה חלה על בניינים מאוכלסים שקבלו טופס 4 כדין.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

<u>תכנית ח/23/1</u> - פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מספר 5824 מיום 26.6.2008. בין מטרות התכנית לעדכן את תכנית המתאר ח/1 על תיקוניה במטרה לשפר ולעדכן את השימושים המותרים במפלס הגג.

<u>בין הוראות התכנית:</u>

היקף בינוי:

- **חלופה 1-** בנייה בגגות שטוחים - 40 מ"ר ליח"ד בגובה של 2.7 מ' ובקווי נסיגה של 2.0 מ' חזית/קדמי, 1.4 מ' צידי ימין, צידי שמאל ואחורי.
- **חלופה 2-** בניה בעליות גג - ע"פ השטח הנוצר מהגבלת גובה רום הגג והשיפוע. רום הגג לא יעלה על 7.0 מ' מרצפת המפלס הנמוך של הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג.

פרגולות:

- דירות עד 120 מ"ר- עד 1/3 משטח הגג הפנוי או 30 מ"ר לפי הקטן מבניהם.
- דירות מעל 120 מ"ר- עד 1/3 משטח הגג הפנוי או 40 מ"ר לפי הקטן מבניהם.
- דירות מדורגות- עד 1/3 משטח הגג הפנוי או 20 מ"ר לפי הקטן מבניהם.

גובה הפרגולות הינו עד 2.5 מ' מגובה פני רצפת הגג, בקווי נסיגה של 1.2 מ' מכל הכיוונים.

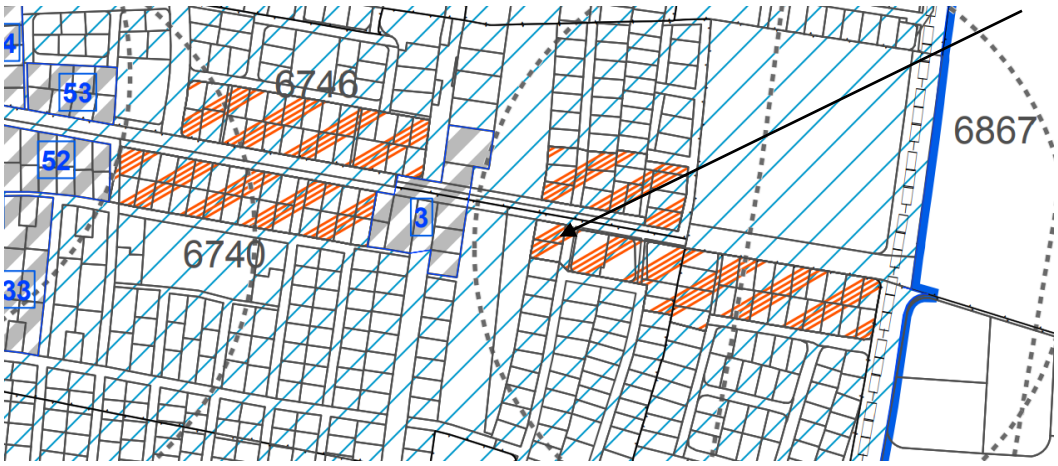
<u>תכנית 505-0464347 (ח/619)</u> פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מספר 2341 מיום 26.12.2022. תוכנית כוללת להתחדשות עירונית וחיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. החלקה בתחום הנחיות מיוחדות ב'; תחום השפעה; ייעוד על-פי תכנית מאושרת אחרת. על-פי תשריט מתחמי התוכנית החלקה בתחום רחובות ראשיים עם חזית פעילה. מתחם עם אפשרות להכנת תוכנית מפורטת. בתחום רדיוס 300 מ' מתחנת מטרו.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



בנוסף חלות תכניות מתאר ארציות ומחוזיות ומסמכי הנחיות

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

---

9. <u>רישוי</u>

בתיק הבניין של הנכס נמצאו, בין היתר, מסמכים כדלקמן:

היתר בניה 20090099 מיום 25.05.2010 תוספת מעלית וממ"ד בקומת קרקע, תוספת שיפור מיגון ומרפסת בקומה א', תוספת חדר על הגג, שינויים פנימיים ושינויים בחזית (אלפרט זליג ורבקה).

היתר בניה 20110896 מיום 26.06.2012 תוספת בניה עבור 2 יח"ד + ממ"דים + חדר חלל גג רעפים + מעלית + שינויים פנימיים + שימוש חורג למרפאת שיניים ב- 2 יח"ד (ד"ר כהן ג'רי).

היתר בניה מס' 20101225 מיום 27.08.2012 תכנית שינויים בזמן ביצוע בקומת קרקע, חדר על הגג וחזיתות (אלפרט זליג ורבקה).

היתר בניה מס' 20180411 מיום 18.07.2022 תכנית שינויים מהיתר, תוספת בניה עבור יח"ד לצורך מרפאה בקומת הקרקע, קומה א' והרחבת קומת חלל גג הרעפים, כולל שינוי מיקום הממ"דים, תוספת בקומת חלל גג הרעפים, שינויים פנימיים, שינויים בחזיתות ושינויים בגדרות. התכנית כוללת בקשה להקלות - 6% עבור שיפור תכנון, 5% עבור תוספת מעלית ושינוי בקו בנין קדמי 0.3 מ' במקום 5 מ' עבור הגבהת פיר מעלית קיים בהיתר (ד"ר כהן ג'רי).

בקשה להיתר בניה מס' 20190175 מיום 26.5.2020 הארכת שימוש חורג ממגורים למרפאת שיניים לעשר שנים נוספות (ד"ר כהן ג'רי). סך השטחים המבוקשים לשימוש חורג הינם 295.33 מ"ר עיקרי + 25.19 מ"ר שטחי שרות + 6.93 מ"ר אחסנה + 67.54 מ"ר משטחים לא מקורים.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

10. <u>רקע משפטי</u>[2]:

נסח רישום משנת 2019

בהתאם לצילום נסח רישום מקרקעין מקוון מעודכן ליום 16.9.2019, חלקה 297 בשטח 585 מ"ר רשומה על-שם קרן קיימת לישראל.

חכירה ראשית לתקופה של 49 שנים לטובת אלפרט זליג ואלפרט רבקה (חלק במקרקעין. קיימת הגבלה בהעברה ובירושה; חכירת משנה לתקופה מקבילה לטובת אלפרט זליג ורבקה (חלק במקרקעין). קיימת הגבלה בהעברה ובירושה.

חכירה ראשית המסתיימת ביום 30.6.2044 לטובת כהן ג'רי (חלק במקרקעין). קיימת הגבלה בהעברה ובירושה.

דירה בקומת קרקע ודירה בקומה ראשונה במחצית הצפונית של המגרש.

על החכירה של כהן ג'רי רשומות משכנתאות.

על החלקה רשומה הערה על הפקעת חלק מהחלקה לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות, י.פ 7699 מיום 13.02.2018.

צילום נסח הרישום שהוצג בפני מצורף בנספח.

נסח רישום משנת 2023

בהתאם לצילום נסח רישום מקרקעין מקוון מעודכן ליום 10.4.2023, חלקה 297 בשטח 585 מ"ר רשומה על-שם קרן קיימת לישראל.

חכירות: מתאריך 04.05.2022 לטובת אלפרט זליג - 1/2 ו אלפרט רבקה - 1/2.

חכירה ראשית מהוונת לטובת כהן ג'רי (מיום 16.11.2009 ומיום 3.7.2016). חכירה שתאריך סיומה 30.6.2044.

דירה בקומת קרקע במחצית הצפונית של החלקה כמפורט בתשריט (מתאריך **06.07.2016**) חכירה ראשית בתנאי שטר מקורי 13432/2009/4 שתאריך סיומה

[2] החלטה זו איננה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין נשוא ההחלטה

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

30.06.2044 לטובת כהן ג'רי ודירה עליונה במחצית הצפונית של החלקה כמפורט בתשריט.

צילום נסח הרישום בנספח.

הסכמי מכר משנת 2008

בהתאם להסכם מכר מיום 09.04.2008, בין סרנגה חיה (המוכרת) לבין כהן אסנת וכהן ג'רי (הקונה), נרכשו זכויות חכירה ממנהל מקרקעי ישראל בחלק מהמקרקעין הידועים כגוש 6740 חלקה 297 , שכתובתם ברחוב ארלוזורוב 128 בחולון. תמורת המכר **לדירה התחתונה**, כהגדרתה בהסכם החלוקה $206,500.

בהתאם להסכם מכר מיום 09.04.2008 , בין אמיתי נעמי (המוכרת) לבין כהן אסנת וכהן ג'רי (הקונה), נרכשו זכויות חכירה ממנהל מקרקעי ישראל בחלק מהמקרקעין הידועים כגוש 6740 חלקה 297 , שכתובתם ברחוב ארלוזורוב 128 בחולון. תמורת המכר **לדירה העליונה**, כהגדרתה בהסכם החלוקה $206,500.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

11. <u>המחלוקת בין הצדדים בתמצית</u>

11.1 תחשיב השמאי מטעם המשיבה

הבקשה לשימוש חורג היא לעשר שנים. יחד עם זאת המועד הקובע בשומת הוועדה 26 ביוני 2017 שהוא מועד סיום אישור השימוש החורג הקודם שאושר ולמשך 13 שנים (2017-2030).

במועד אישור הבקשה נשוא הדיון, הנכס בנוי ומשמש את המבוקש.

שווי מ"ר מגורים מבוסס על שלושה נתוני השוואה של נכסים בנויים האחד שטח קרקע של 231.50 מ"ר ושטח בנוי של 57 מ"ר, השני יחידה בקומה א' בשטח בנוי של 95 מ"ר והשלישית יחידה בשטח 113 מ"ר חלק ממבנה טורי של 4 יח"ד.

לדידו של שמאי המשיבה הנתונים משקפים שווי של כ 14,000 ₪ / מ"ר בנוי למגורים.

ביחס לשטחי משרדים ומרפאות השמאי הביא בחשבון מרכז מסחרי המשמש בית רופאים קומה בשטח 796 מ"ר בקומה א' הושכרה בסך 91 ₪ / מ"ר בחודש ושטח בקומת קרקע הושכר למכבי-פארם ב 126 ₪ / מ"ר לחודש. הנתונים לשנת 2017-2018.

השמאי הציג נתוני שכירות משומות אחרות.

בשקלול אמד השמאי דמי שכירות ל 1 מ"ר מגורים צמודי קרקע בסך של 70 ₪ / מ"ר לחודש דמי שכירות בשיעור הוון של 4% וכ 120 ₪ / מ"ר דמי שכירות למרפאות בשיעור הוון של 9%.

ביחס לעלויות התאמה מציין השמאי שבתקופת השימוש החורג הקודם למשך 5 שנים הובאו בחשבון עלויות התאמה יחסיות, הביא בחשבון לתקופה הנוספת מקדם 0.95 כמקדם כללי.

מכאן תחשיב שבחה של שמאי המשיבה:

מצב קודם

2,477,212 ₪ = 295.33 מ"ר בנוי * (PMT 12*70 ; 4% ; N13)

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מצב חדש

3,024,795 ₪ = 0.95 * 295.33 מ"ר בנוי * (PMT 12*120 ; 9% ; N13)

השבחה 547,583 ₪

היטל השבחה 273,792 ₪

המועד הקובע - 26.6.2017

11.2 תחשיב השמאי מטעם המבקש

שימוש מרפאות הותר במסגרת השימושים המותרים בתוכנית ח/1 משנת 1958 ובתכנית ח/14/א משנת 2002. השמאי מפנה לאישור העירייה מיום 27.1.2008 שניתן לבעלים הקודם בו מצוין שניתן להקים מרפאה.

השמאי מפנה לפס"ד ברמ 2283/18 **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב נ' נכסי יד חרוצים בע"מ**. לגישתו בהתאם להוראות פסה"ד מתן היתר לשימוש חורג מהיתר, כאשר השימוש החורג אינו חורג מהתוכנית הקיימת, היא פעולה מתחום הרישוי בלבד, שאינה משנה את המצב התכנוני של המקרקעין ואין לראות בשימוש החורג פעולה המצדיקה חיוב בהיטל השבחה.

יש מקום להעריך את המבנה כשתי יחידות נפרדות, דירת גן וגירת גג ולהביא בחשבון מקדמי חצר ומרפסות בקומה א' ובגג במצב הקודם. מקדם חצר – 0.25. מקדם מרסת קומה א' וקומת גג 0.5. במצטבר עולה השווי על שווי של משרדים.

בעניין עלויות התאמה הפנה השמאי לשומתו של שאול אשרת שהכיר בעלויות התאמה של 574,232 ₪. הפחתת עלויות התאמה מעבר לאלו שהוכרו בשומת אשרת, מביאים להשבחה שלילית. את עלויות השיפוץ המפורטות בחוות דעתו העריך השמאי ב 515,829 ₪.

השמאי מציג 7 עסקאות מהן מסיק כי שווי 1 מ"ר למגורים 18,639 ₪.

השמאי מציג 8 עסקאות מהן מסיק כי שווי 1 מ"ר למשרדים 11,836 ₪.

שטח דירת גן 141.05 מ"ר + 121.45 מ"ר חצר * 0.25 (מקדם) שהם 171.41 מר"א

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ **ד״ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ״ה - 1965

שטח דירת גג 140.10 מ״ר + 18.04 מ״ר מרפסת * 0.5 מקדם

ועוד 39.37 מ״ר שטח מקורה בגג + 43.65 מ״ר מרפסת גג * 0.5 מקדם

סה״כ שטח אקוו׳ 381.73 מר״א במכפלת שווי מוערך למ״ר לגמורים מניב שווי מצב קודם במעוגל 7,120,000 ₪.

לעומת שטח מקורה למשרדים 320.52 מ״ר * 11,836 ₪ / מ״ר = 3,790,000 ₪ במעוגל

או לפי גישת שמאי המשיבה:

שטח מקורה למשרדים 320.52 מ״ר * 16,000 ₪ / מ״ר = 5,130,000 ₪ במעוגל.

מכאן שווי למגורים גבוה משווי למשרדים.

תקופת ההוון היא לעשר שנים ולא ל 13 שנים.

בסיכום, בין בהתאם לעקרונות פסק דין יד חרוצים או בתחשיב שמאי, לא קיימת השבחה.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

11.3 התייחסות השמאי מטעם המשיבה לתחשיב השמאי מטעם המבקש

בעניין הצורך בשימוש חורג (פס"ד יד חרוצים) הפנתה השמאית מטעם המשיבה לחוות דעת משפטית, לפיה לרשימת התכליות למגורים בתוכנית המתאר של חולון ניתנת "פרשנות מצמצמת" הקובעת שבאזורי מגורים מותרים מגורים בלבד ויתר התכליות שאינן למגורים יש להסדיר בהליך של שימוש חורג או תכנית מפורטת.

כמו-כן הפנתה השמאית לשומה מכרעת של השמאי שאול אשרת לנכס נשוא ההחלטה מיום 30.8.2012.

באשר לעלויות ההתאמה מדובר בחידוש שימוש חורג, עלויות ההתאמה הופחתו בעבר בבקשות הקודמות, יחד עם זאת הובא מקדם 0.95 לעלויות התאמה כוללות.

11.4 התייחסות השמאי מטעם המבקש לטענות השמאי מטעם המשיבה

תוכנית ח/1 אושרה בשנת 1958. לא הוצג מסמך מדיניות או החלטת ועדה מעל 60 שנים. אין להסתפק במסמך היועצ"מ.

מפנה לעמוד ראשון, סעיף 25 וסעיף 31 בתכנית המשביחה המאפשר שימוש בהתאם לתכליות גם במבנים. זה שומט את הקרקע משימוש חורג בעניין השטחים הבנויים.

בתקנון יש גם מחיקה של תכליות כלומר אפשר להבין שמה שלא הסתדר נמחק. בין סעיפים 28-29 כתוב: "וכן תכליות ... בהסכמה מיוחדת". כלומר מרפאה לא צריכה הסכמה מיוחדת אלא מותרת ברשימת התכליות.

את תוכנית ח/1 תקנו לא מעט תוכניות אולם יש כמה תוכניות שאישרו את מה שיש למשל תוכנית ח/14/1א' או תוכנית ח/14/1ב'. זה מוכיח שהייתה כוונה לאשר את השימושים. זה מצביע על מדיניות לאורך שנים.

בעניין הוצאות ההתאמה כולם הוצאו לאחר שומתו המכרעת של שאול אושרת בנכס.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

12. <u>דיון במחלוקת בין הצדדים והחלטה</u>

12.1 המועד הקובע להערכה ותקופת השימוש החורג

הבקשה להיתר נשוא דיון זה אושרה ביום 26 במאי 2020 למשך עשר שנים.

הוצגה בפני שומת השבחה שערך השמאי המכריע שאול אושרת ביום 30.8.2012 בו אמד, בין היתר, שימוש חורג בנכס למשך חמש שנים כשהמועד הקובע להחלטתו הוא 31.1.2012 קרי השימוש החורג עד 30.1.2017.

המועד הקובע בשומת המשיבה 26 ביוני 2017 ונטען שהוא מועד סיום אישור השימוש החורג הקודם שאושר. לא הוצגה בפני החלטה אחרת המאריכה את השימוש החורג שנקבע בשומה המכרעת (שומת אשרת) מיום 31.1.2012 ליום 26.6.2017.

משך השימוש החורג שנאמד על-ידי שמאי המשיבה 13 שנים (2017-2030) וזאת על-מנת לשמור על רצף מסיום השימוש החורג הקודם.

בהחלטת הועדה המקומית בישיבתה מספר 2020006 מיום 26.5.2020 הוחלט בין היתר:

"לאשר הבקשה לשימוש חורג מתוכנית מגורים למרפאת שיניים, ממועד סיום ההיתר לשימוש חורג (2011) עד סוף שנת 2030".

כאמור, המועד הקובע בשומה המכרעת (אשרת) הוא 31.1.2012.

מהאמור, בהתעלם מפערי המועדים של מספר חודשים של אישור השימוש החורג הקודם, בין זה המשתקף בשומת המשיבה (26.6.2017) להחלטת השמאי המכריע אושרת (31.1.2012) להלן סדר הזמנים:

ביום 26.6.2012 אושר שימוש חורג לשימוש למרפאת שיניים (היתר 20110896 ראו בפרק הרישוי לעיל). משומתו המכרעת של שאול אשרת שפורסמה בשנת 2018 לא היה זה השימוש החורג הראשון. לא הוצג בפני ולא איתרתי אישור קודם לשימוש חורג (עד 2012) ושומת השבחה לשימוש זה.

ביום 26.5.2020 הוארך השימוש החורג למשך עשר שנים מהחלטת הוועדה, עד 2030 (היתר 20190175).

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

בהחלטת הועדה המקומית בישיבתה מספר 2020006 מיום 26.5.2020 הוחלט לאשר את השימוש החורג רטרואקטיבית ממועד סיום השימוש החורג הקודם.

בין השאלות שבמחלוקת, מה מועד השימוש החורג, האם מועד השימוש החורג 26.5.2020? או מועד סיום השימוש החורג הקודם (26.6.2017)? ומה תקופת השימוש החורג, האם עשר שנים או 13 שנים כולל את התחולה הרטרואקטיבית?

בתוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה הוגדרה "השבחה" (ס' 1(א)) "עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג".

מימוש זכויות מהווה אחת מאלה:

.. (1) קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה;

התרת השימוש החורג מהווה את אירוע המס ואת מועד המימוש.

סעיף 1(א)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, מגדיר את אירוע "מימוש זכויות" במקרקעין: "התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל ההשבחה...".

"מימוש הזכויות", בהקשר של "התחלת שימוש", מתייחס לחלופה ולפיה השימוש מותר על-פי תכנית, והוא אינו טעון הוצאת היתר בנייה על-פי דין. הוראת "מימוש" זו אינה חלה, על שימוש הטעון היתר בנייה. במקרה שבו השימוש טעון הוצאת היתר, יחול "מימוש הזכויות" רק עם קבלת ההיתר, קרי אין לחייב בהיטל השבחה בדיעבד בגין מימוש זכויות בדרך של קבלת היתר בניה. אירוע המס יהיה במועד הוצאת היתר הבניה בפועל ולא במועד תחילת השימוש בפועל [ראו: עמ"נ (י-ם) 37942-03-15 **הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים נ' נקר** (נבו 1.9.2019). וגם: בר"ם 6526/19 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' נקר** (נבו 23.2.2021) וגם: ערר (צפ') 8146/13 **חברת החשמל לישראל בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון**

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

ובנייה יזרעאלים (14.5.2015) שם נקבע כי לא ניתן לגבות היטל השבחה בגין שימוש חורג בגין שנים בהם נעשה שימוש חורג, ללא היתר במסגרת שומת היטל השבחה למתן היתר מאוחר יותר לתקופה זו].

העובדה כי בעל המקרקעין פעל בניגוד לדין ללא היתר לשימוש חורג, יכולה להצדיק נקיטת הליכים כנגדו בהתאם חוק התכנון והבנייה (פרק י') וחיובו באגרות ותשלומי חובה המגיעים ממנו בהתאם להוראת אותו החוק, (ובכלל זה גם היטל השבחה), ואולם אין בה כדי להקים חובת תשלום בהיטל השבחה מכוח הוראות התוספת השלישית.

מכאן, שחיוב רטרואקטיבי תלוי בבחינה האם השימוש דורש היתר בנייה (כגישת המשיבה) ואז לא ניתן לחייב רטרואקטיבית, או שאינו דורש היתר בנייה (כגישת המבקש) כלומר השימוש נעשה על-פי תכנית ואינו דורש היתר בנייה.

אקדים את המאוחר, ומכיוון שקביעתי להלן היא שהשימוש המבוקש דורש היתר בנייה והוא אינו על-פי תוכנית, הרי שלא ניתן לחייב חיוב רטרואקטיבי במסגרת הוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה.

מכאן שלהערכתי המועד הקובע הוא מועד אישור השימוש החורג. בענייננו, מועד אישור השימוש החורג 26.5.2020 ותקופתו לעשר שנים.

שאלת המועד הקובע ותקופת השימוש החורג היא שאלה משפטית והיא הונחה בפני כחלק ממכלול טענות. לא נטענה טענת סמכות השמאי המכריע ולא מצאתי עצמי פתור מלדון בה. אולם מכיוון שהיא שאלה משפטית, החלטתי זו תכלול מספר תחשיבים, ככל שיגיע העניין לדיון מאוחר ועמדתי לא תתקבל:

תחשיב 1: המועד הקובע הוא 26.5.2020 והוא לעשר שנים (על-פי החלטתי לעיל)

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תחשיב 2: המועד הקובע הוא 26.6.2017 כגישת המשיבה והוא לשלוש עשרה שנים.

הפער בין הגישות יכול לנבוע, בין היתר, משינויי שווי בין התקופות ושינוי בשיעור ההוון.

12.2 השימוש המותר במצב הקודם

טענת שמאי המבקש כי השימוש למרפאת שיניים הותר עוד במסגרת השימושים המותרים בתכנית המתאר של חולון ח/1 משנת 1958 הקובעת בין השימושים המותרים, גם שימוש "מרפאות". השמאי מפנה לאישור העירייה מיום 27.1.2008 שניתן לבעלים הקודם בו מצוין שניתן להקים מרפאה. תימוכין לעמדתו השמאי מפנה לפס"ד ברמ 2283/18 **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב נ' נכסי יד חרוצים בע"מ**.

גם כאן, שאלת עצם החיוב היא שאלה משפטית בתחום סמכותה של ועדת ערר. גם שאלה זו הונחה בפני כחלק ממכלול טענות וגם ביחס אליה לא נטענה טענת סמכות השמאי המכריע. גם כאן לא מצאתי עצמי פתור מלדון בה. מכיוון שמשמעות ההחלטה היא חיוב או אי חיוב (המחלוקת היא על עצם החבות) לא עלה הצורך בעריכת מספר תחשיבים, ככל שיגיע העניין לדיון מאוחר ועמדתי לא תתקבל, שכן קבלת העמדה שאין לחייב בהיטל השבחה, משמעה עצם החבות בכלל ולא תחשיב שונה.

לאחר שעיינתי בטענות הצדדים איני מקבל את טענת המבקש כי השימוש המבוקש הותר בתכנית המתאר באופן הפותר אותו משימוש חורג למרפאת שיניים.

עיון ברשימת התכליות בסעיף 31 בתכנית המתאר ח/1 משנת 1958, פורס רשימה ארוכה של שימושים שהותרו בכלל אזורי המגורים ובכלל זה גם בתי ספר, בניינים ציבוריים, בתי חולים, בתי מלון, בתי הבראה, משרדים, חנויות, בנקים וכד'.

והנה, באזור מסחרי הותרו כל השימושים שבאזורי המגורים ורשימה נוספת, ובאזורי מלאכה הותרו כל השימושים שבשימושי מסחר.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

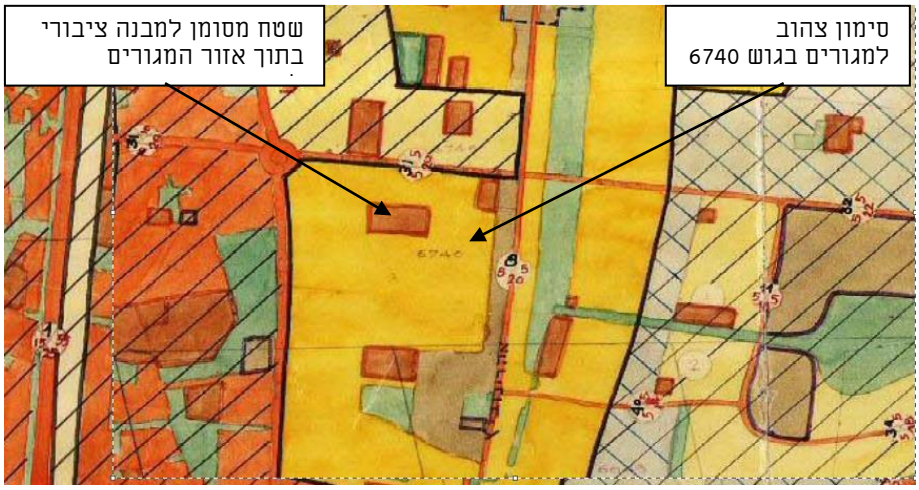
ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חולון הוכרזה כעיר בשנת 1950, כעשר שנים לאחר איחוד השכונות שהובילו להקמתה. תכנית המתאר משנת 1958 ומן הסתם הליכי תכנונה נמשכו מספר שנים עוד קודם לכן, כוונה ליצירת מסגרת תכנונית מתארית כבסיס לתכנון עתידי. לא סביר כי המתכננים התכוונו שכלל השימושים המותרים ישוכנו זה לצד זה, לפי החלטת בעלי הזכויות במקרקעין, בתי חולים, לצד בתי מלון, לצד בנייני ציבור, לצד מבני מגורים בלא לקבוע מראש את תמהיל השימושים הראוי או בחינת מטרדים בבחינת הראשון שביקש שימוש ישפיע על הבא בתור הסמוך לו וכך כלל השימושים ייקבעו לפי המטרדים המצרפיים שיצר מבקש ההיתר הראשון.

עיון בתשריט התוכנית יגלה, כי התוכנית אינה מאפשרת זיהוי מדויק של חלקות שאינן מסומנות בה. עוד מגלה התשריט, שלמרות שבנייני ציבור הותרו ברשימת השימושים המותרים למגורים, בתשריט הוקצה להם שטח מסומן בנפרד. ראו למשל בגוש 6740 (נשוא החלטה זו) אזור מגורים מסומן צהוב ובתוכו אזור המסומן לבניין ציבורי.

קטע מתשריט תוכנית ח/1 גוש 6740



מתוך הנ"ל הגעתי לכלל מסקנה, כי קביעת השימושים באזור המגורים אין כוונתם לאפשר לכל בעל זכות כל שימוש מרשימת השימושים שיחפוץ, אלא קביעת חזון עירוני ברמת תכנון מתארי המאפשר קיומם של מוסדות כאלה

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ **ד״ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

ואחרים באזורי המגורים, בלא לדלג על קביעת ייעודם במסגרת תכנונית המיוחדת לכך.

12.3 שווי מגורים מצב קודם

במצב הקודם לשימוש מגורים הציגו שני השמאים עסקאות והפער ביניהם 14,000 ₪ (שמאי המשיבה עמוד 12) - 18,639 ₪ (שמאי המבקש עמוד 24).

בשומה מכרעת של שלומי יפה בגוש 6740 חלקה 424 נאמד שווי 1 מ״ר למגורים למועד הקובע 4.1.2020 בסך של 23,500 ₪.

בשומה מכרעת של רינת וייס רביב בגוש 6740 חלקה 374 ברחוב החלוץ בחולון, למטרת אומדן שימוש חורג ממגורים למרפאה למועד 27.12.2016, נקבע שווי 1 מ״ר לשימוש מרפאה, בין היתר בהתבסס על הסכם שכירות שהוצג באותו המקרה, על בסיס שווי מ״ר מבונה למגורים בסך של 5,300 ₪ / מר״א.

בשומה מכרעת של השמאי ארז כהן בגוש 6043 הסמוך (גוש 6740 מהווה מעין מובלעת בתוך גוש 6043) ברחוב עמל 6 בחולון, ליום 10.5.2022 נאמד שווי בנוי למגורים (בנייה רוויה) על בסיס נתוני השוואה המפורטים בהחלטה, בסך של 23,444 ₪. שווי מר״א (קרקע) 8,200 ₪ / מר״א.

בשומה מכרעת של דנה שיחור בגוש 6043 הסמוך ברחוב אהרונוביץ 43 בחולון, ליום 16.10.2018 נאמד שווי בנוי למגורים (בנייה רוויה) על בסיס נתוני השוואה המפורטים בהחלטה, בסך של 21,500 ₪. שווי מר״א (קרקע) 6,000 ₪ / מר״א.

בשומה מכרעת של דנה שיחור בגוש 6043 הסמוך ברחוב אילת 85 בחולון, ליום 16.10.2018 נאמד שווי למגורים (בנייה צמודת קרקע) על בסיס נתוני השוואה המפורטים בהחלטה, בסך של 5,700 ₪ / מר״א בהתאמת מיקום (6,085 ₪ / מר״א לפני התאמת מיקום).

בבחינת כלל נתוני הסביבה ונתוני ההשוואה הן אלה שמופיעים בשומות הצדדים ובין בשומות המכריעות הגעתי לכלל דעה כי סביר לאמוד שווי מ״ר למגורים בסך של 18,000 ₪ / מ״ר על בסיס שטח הרישוי.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

12.4 שווי משרדים (מרפאה) מצב חדש

שווי למ״ר בשומת המשיבה (עמוד 10) 16,000 ₪ / מ״ר

שווי למ״ר בשומת המבקש (עמוד 25) 11,836 ₪ / מ״ר

הפער המרכזי באומדן נובע בעיקר מאלו:

מיקום הנכס ברחובות מרכזיים מול רחובות צדדיים שאין בהם שימוש מסחרי מובהק.

סוג המבנה בו אותר נתון ההשוואה כמבנה ייעודי (בית רופאים, מרכז מסחרי) לעומת מבנה שאינו מרכז מסחרי, מבנה ייעודי למשרדים או מרפאות ייעודיות.

שטח ויחס נטו ברוטו (שיטת מדידה).

גימור.

בשומה מכרעת של רינת וייס רביב בגוש 6740 חלקה 374 ברחוב החלוץ בחולון, למטרת אומדן שימוש חורג ממגורים למרפאה למועד 27.12.2016, נקבע שווי 1 מ״ר לשימוש מרפאה, בין היתר בהתבסס על הסכם שכירות שהוצג באותו המקרה, על בסיס שכירות של 85 ₪ / מ״ר בשיעור הוון של 8% המניבים 12,750 ₪ / מ״ר בחישוב לצמיתות.

בחינת מחירים בסביבה הקרובה במועד הקובע ונתוני השמאים, על בסיס העדפת גישת ההשוואה כדרך המלך וכחישוב קוהרנטי במצב הקודם ובמצב החדש, בהתאמה לנשוא חוות הדעת, הביאו אותי לכלל דעה כי סביר לאמוד שווי מ״ר למשרדים על בסיס שטח הרישוי של הנכס (ראו להלן) בסך של 13,000 ₪ / מ״ר.

12.5 עלויות התאמה

במועד הקובע להארכה, הוא מועד אישור השימוש החורג על-ידי הוועדה המקומית (18.10.2022) כבר שימש המבנה לשימושו המבוקש. את הוצאות ההתאמה יש לקזז כבר בתקופת השימוש החורג הראשונה ולא לקזז עוד בתקופה הנוספת, למעט הוצאות התאמה הנובעות משינויי חקיקה בתקופת

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

החידוש. לא הונחה בפני תשתית ראייתית כי הוצאות התאמה כלשהן נובעות משינויי חקיקה ובזיקה ישירה לשימוש החורג.

עוד הוצגה בפני שומה מכרעת של השמאי שאול אשרת ביחס לשימוש חורג קודם (2012) וממנה עולה כי הובאו בחשבון עלויות התאמה.

ראו גם:

ערר(י-ם) 11/29, **הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' ג'רוזלם גרסי בע"מ**, שם נקבע בין היתר כי דרך המלך הינה לשום את הנכס ערב אישור הבקשה לשימוש חורג ומיד אחריה לפי מצבו במועד זה. לפיכך, היה וערב אישור הבקשה לשימוש חורג הנכס כבר מותאם לשימוש החורג, הרי הקונה הסביר לא היה מביא בחשבון כי עליו להוציא הוצאות התאמה כלשהן בנכס ולכן אין מקום להתיר ניכוי הוצאות שכאלו.

ערר (י-ם) 10/268 **קימיאגרוב לקמן נ. הועדה המקומית ירושלים**, שם נקבע בין היתר כי מתקיימים מקרים בהם ניתן להכיר בהוצאות התאמה הגם שאלו הוצאו עוד טרם המועד הקובע ובתנאי שהוצאות אלו הוצאו בזיקה לבקשה לשימוש חורג ואשר בלעדיהן לא ניתן להשתמש במבנה למטרה החורגת. תנאי נוסף ביחס להוצאות שהוצאו לפני המועד הקובע, התנאי הוא שהם נעשו במסגרת הליך השימוש החורג ולקראת אישורו, אולם לא ניתן להכיר בהוצאות התאמה שנעשו זמן רב טרם הבקשה לשימוש חורג, ואשר אין כל זיקה ביניהם לבין הבקשה לשימוש חורג הספציפית בגינה הונפקה השומה.

מרביתן של ההוצאות שהציג השמאי מטעם המבקש מעבר לעלויות התאמה שהובאו בחשבון בשומה הקודמת (שומת אושרת) אינן מהוות הוצאה ישירה והכרחית מכוח השימוש החורג (הגם שיש בהן לשדרג את המרפאה). מעבר לכך, חלקן מעלה את שווי הנכס בכלל ונותר גם במצב החדש. עבודות ההתאמה הנוספות הנובעות מהשימוש החורג הן 150,000 ₪ בקירוב (תוספת למערכת אזעקה, מעלית פנימית לנגישות, שדרוג לוח חשמל וכיבוי אש ושיפוץ כללי לאחר ביצוע עבודות הנגזרות מהשימוש החורג), אותן הבאתי בחשבון באומדן זה ויכולות לנבוע משינויי תקינה ודרישות קדם מעודכנות נכון למועד השימוש החורג.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ **ד״ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

בהביאי בחשבון עלויות התאמה הנ״ל, יש לאמוד את דמי השכירות שהוא לנכס בגימור פנים (בנתוני ההשוואה של משרדים חלק מנתוני ההשוואה הם לרמת מעטפת או גימור חלקי, כאשר הגימור המלא חל על השוכר).

12.6 שטח הנכס

שטחו המוערך של הנכס בהתאמה לנתוני ההשוואה הוא שטח לרישוי שלהלן:

295.33 מ״ר עיקרי + 25.19 מ״ר שירות * 0.5 + 6.93 מ״ר אחסנה * 0.4 + 67.54 מ״ר שטחים לא מקורים * 0.2 = 324 מר״א.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

---

13. <u>תחשיב</u>

<u>שווי מצב קודם</u>

324 מר"א * 18,000 ₪ / מר"א		5,832,000 ₪

בחלופה של שימוש חורג של עשר שנים

<u>שווי מצב חדש</u>

324 מר"א * 13,000 ש"ח / מר"א	4,212,000 ₪	
תשואה שנתית (בגימור פנים)	370,000 ₪	
מהוון לעשר שנים 8% שיעור הוון		2,482,730 ₪
בתוספת שווי מהוון של בית המגורים (4%)		<u>3,939,890 ₪</u>
		6,422,620 ₪
עלויות התאמה		<u>150,000 ₪ (-)</u>
		6,272,620 ₪
השבחה		440,620 ₪

בחלופה של שימוש חורג של שלוש עשרה שנים

<u>שווי מצב חדש</u>

324 מר"א * 13,000 ש"ח / מר"א	4,212,000 ₪	
תשואה שנתית (בגימור פנים)	370,000 ₪	
מהוון לשלוש עשרה שנים 8% שיעור הוון		2,924,397 ₪
בתוספת שווי מהוון של בית המגורים (4%)		<u>3,502,548 ₪</u>
		6,426,945 ₪
עלויות התאמה		<u>150,000 ₪ (-)</u>
		6,276,945 ₪
השבחה		444,945 ₪

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

---

14. <u>החלטה</u>

בשים לב לכל האמור והמפורט לעיל, הנחוני הנתונים והשיקולים לכלל דעה כי סביר לאמוד את ההשבחה בנכס בסך שלהלן:

גורם השבחה	שימוש חורג לתקופה של 10 שנים
מועד קובע	26.05.2020
השבחה	₪ 440,660
היטל השבחה	₪ 220,330

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק ולגבי התקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו תשלומי ריבית פיגורים.

הריני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא החלטה זו וכי ההחלטה זו נערכה למיטב הבנתי, ידיעותיי ושיקולי המקצועיים ובהתאם לנתונים שהוצגו בפני.

<u>נערך ע"י</u>
ד"ר בועז ברזילי
שמאי מקרקעין מוסמך

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תמונות הנכס שצולמו לעת הביקור בנכס





הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965





הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965





הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com