אמנון נזרי, מהנדס בנין ושמאי מקרקעין
אלכס שנברגר, כלכלן ובוגר מינהל עסקים
עידו כהן, כלכלן ובוגר מינהל עסקים
לירון קרן, בוגר מינהל עסקים ושיווק

תאריך: **10.11.2014**
מספר תיק: **24-2014**
מספרנו: **514705.3**

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6740, חלקה 290
רחוב ארלוזורוב 133, 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: **10.11.2014**
מספר תיק: **24-2014**
מספרנו: **514705.3**

לכבוד:

ה"ה שרידה יעקב, יוסף ומשה
(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 6740, חלקה 290
רחוב ארלוזורוב 133, 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 תיקונים מס' 4, 4/ד', 7, 8, 10/א', 15, 14/א' ו-23 לתכנית מתאר חולון 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 2.12.2013.
חוות דעתה של גב' מטי לשם, שמאית מקרקעין מטעם בעלי הזכויות במקרקעין (המבקשים), מיום 12.06.2014 (ככל הנראה תאריך השומה שגוי שכן השומה התקבלה ביום 30.04.2014).

בתאריך 12.06.2014 נערך דיון בנושא שבנדון בהשתתפות שמאיות הצדדים והח"מ.

שמאיות הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהן, 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 ההערכה</u>**

הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב אישור תיקונים מס' 4, 4/ד', 8, 7, 10/א', 15, 14/א' ו-23 לתכנית מתאר חולון ח-1.

2. **<u>תאריך ביקור בנכס</u>**

ביקרתי בנכס ובסביבתו בתאריך 15.08.2014.

3. **<u>המועדים הקובעים להערכה</u>**

מועד תחילת תיקון מס' 4 לתכנית מתאר חולון ח-1 -	9.07.1982
מועד תחילת תיקון מס' 4/ד' לתכנית מתאר חולון ח-1 -	30.07.1986
מועד תחילת תיקון מס' 8 לתכנית מתאר חולון ח-1 -	14.08.1989
מועד תחילת תיקון מס' 7 לתכנית מתאר חולון ח-1 -	3.09.1990
מועד תחילת תיקון מס' 10/א' לתכנית מתאר חולון ח-1 -	28.10.1994
מועד תחילת תיקון מס' 15 לתכנית מתאר חולון ח-1 -	1.06.1998
מועד תחילת תיקון מס' 14/א' לתכנית מתאר חולון ח-1 -	5.07.2002
מועד תחילת תיקון מס' 23 לתכנית מתאר חולון ח-1 -	10.07.2008

4. **<u>פרטי הנכס</u>**

מהות הנכס:	מחצית חלקה ועליה יחידת דיור ותיקה חד קומתית בבית דו משפחתי ותיק.
גוש:	6740
חלקה:	290
שטח חלקה רשום[1]:	552 מ"ר
החלק המיוחס לנכס:	1/2
שטח החלק הנישום:	קרקע בשטח של כ-276 מ"ר
כתובת הנכס:	רחוב ארלוזורוב 133, חולון.

[1] עפ"י נסח רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 28.04.2014.

5. **<u>תאור הסביבה והנכס</u>**

5.1 הנכס נשוא הערכה ממוקם בעברו המזרחי של רחוב ארלוזורוב בחולון, בקטע שבין רחוב ביאליק ממזרח ורחוב ארלוזורוב ממערב.
רחוב ארלוזורוב הינו רחוב חד סטרי לכיוון צפון, פנימי ושקט, סלול באספלט עם מדרכות מרוצפות באבנים משתלבות ותאורת רחוב.

5.2 סביבת הנכס מאופיינת בבתים צמודי קרקע חד ודו קומתיים, אשר נבנו בתקופות שונות.
בעברו הדרומי של רחוב ארלוזורוב, ממוקם בית ספר "מ"מ בית צבי".

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

5.4 חלקה 290 בגוש 6740 הינה בעלת צורת מלבן עם חזית מערבית הפונה לרחוב ארלוזורוב באורך של כ-18.5 מ', עומק של כ-30 מ' ושטח רשום של 552 מ"ר.

5.5 על החלקה בית דו משפחתי ותיק, בהתאם לפירוט הבא:

- יח"ד דרומית דו קומתית ותיקה, חזיתית לרחוב ארלזרוב.
- יח"ד צפונית חד קומתית ותיקה, המהווה את הנכס נשוא השומה.

5.6 יחידת הדיור נשוא השומה נבנתה לפני למעלה מ-50 שנה והורחבה בשנת 1967. היחידה, חד קומתית בשטח של כ-100 מ"ר, בנוי שלד בטון, קירות חוץ מחופים טיח מותז וגג שטוח מבטון.
סטנדרט הבניה והגימור תואם את גיל המבנה וכולל, בין היתר, דלת כניסה דוגמת פלדלת, דלתות פנים מעץ, חלונות ותריסים במסגרות אלומיניום, ריצוף במרצפות טרצו, מטבח עץ מצופה פורמאיקה, מיזוג אויר באמצעות מזגן מפוצל.
סביב הבית חצר הכוללת שבילים ועצי נוי.
בעורף החצר מבנה בנוי בלוקים מחופים טיח עם גג מלוחות אסבסט גלי המשמש כמחסן וחדר כביסה.

6. מצב תכנוני

6.1 תכניות מצב קודם

על החלקה שבנדון חלות התכניות הבאות:

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 זכויות הבניה הן 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:	בלתי מוגבלת
מס' בניינים למגרש:	1
קווי בנין:	קדמי - 4 מ'
	צדדי - 3 מ'
	אחורי - 5 מ'

6.2 תכניות מצב חדש

6.2.1 **תיקון מס' 4 לתכנית המתאר לחולון ח/1**, אשר פורסם 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' ו-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 **תיקון מס' 4/ד' לתכנית המתאר לחולון ח/1,** אשר פורסם 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 שלמבקשים זכות בלעדית לשימוש בשטח הגג שמעל דירתו.
- הכניסה לכל אחד מחדרי היציאה לגג תהיה באמצעות מדרגות בתוך הדירות אליהן מוצמד שטח הגג יבנו היציאות לגג 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 **תיקון מס' 8 לתכנית המתאר לחולון ח/1,** אשר פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3683 מיום 30.07.1989.

התיקון מתיר 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 **תיקון מס' 7 לתכנית המתאר לחולון ח/1,** אשר פורסם 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 **תיקון מס' 10/א' לתכנית המתאר לחולון ח/1,** אשר פורסם 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 **תיקון מס' 15 לתכנית המתאר המקומית ח/1,** אשר פורסם 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 **תיקון מס' 14/א' לתכנית המתאר ח/1**, אשר פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5087 מיום 20.06.2002.

התיקון 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 **תיקון מס' 23 לתכנית המתאר ח/1**, 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.

7. **<u>הזכויות בנכס</u>**

7.1 עפ"י נסח רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט רשומה חלקה 290 בגוש 6740 בפנקס הזכויות בלשכת רישום המקרקעין בחולון.

שטח החלקה הרשום: 552 מ"ר

הבעלים: קרן קיימת לישראל, בשלמות

החוכרים: משה שרידה
יעקב שרידה
יוסף שרידה

7.2 הוצג בפני העתק הסכם מכר, שנחתם ביום 30.10.2013 בין יוסף שרידה, משה שרידה ויעקב שרידה (להלן: "המוכרים") לבין רוכשים פרטיים (להלן: "הקונים"), על-פיו רכשו הקונים מהמוכרים את מלוא זכויותיהם בממכר המהווה זכויות חכירה במושעא במגרש ובית מגורים הנמצא בקומת קרקע ברחוב ארלוזורוב 133 בחולון, בחלק הצפוני של המגרש, המצוי בחלקה 290 בגוש 6740, תמורת סך של 1,900,000 ₪. מיסים והיטלים ישולמו ע"י הצדדים בהתאם לחוק.

8. **<u>שומות הצדדים</u>**

הוצגו בפני שומות הצדדים, שעיקרן מובא להלן:

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

גב' רחל פרנקו, שמאית מקרקעין מטעם הועדה המקומית, אשר ערכה את חוות דעתה ביום 2.12.2013, העריכה את ההשבחה שחלה בשווי הנכס עקב אישור תיקונים מס' 4, 4/ד', 8, 7, 10/א', 15, 14/א' ו-23 לתכנית מתאר חולון ח-1, כדלקמן:

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

מהות ההשבחה: בניה על הגג.

	שטח במ"ר	מקדם אק'	שטח במ"ר אק'
שטח לבניה על הגג במצב החדש[5]:	12*2	1.3	31.2
שווי למ"ר מבונה:			$ 250
שער חליפין למועד הקובע:			$/₪ 0.0251
ההשבחה לתאריך הקובע (9.07.1982):			**196** ₪

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

מהות ההשבחה: תוספת בניה על הגג.

	שטח במ"ר	מקדם אק'	שטח במ"ר אק'
שטח לבניה על הגג במצב החדש:	23*2	1.3	59.8
שטח לבניה על הגג במצב הקודם:	12*2	1.3	(31.2)
הפסד מרפסת גג:	11*2	0.2	(4.4)
סה"כ תוספת שטח אק':			24.2 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:			$ 250
שער חליפין למועד הקובע:			$/₪ 1.49
ההשבחה לתאריך הקובע (30.07.1986):			**9,014** ₪

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

מהות ההשבחה: תוספת שטח מרתף והקמת פרגולה בק"ק.

	שטח במ"ר	מקדם אק'	מקדם דחיה	שטח במ"ר אק'
שטח מרתף במצב החדש[6]:	6*2	0.3	0.46[7]	1.65
תוספת שטח לפרגולה בק"ק:	10.0	0.13	-	1.3
סה"כ תוספת שטח אק':				2.95 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:				$ 450
שער חליפין למועד הקובע:				$/₪ 2
ההשבחה לתאריך הקובע (14.08.1989):				**2,655** ₪

[5] שני חדרי יציאה לגג.
[6] שטחי המחסנים הדירתיים בלבד.
[7] עד למועד אישור תיקון 14/א' (i=5% ; n=14).

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

מהות ההשבחה: תוספת זכויות בניה.

	זכויות בניה במ"ר	שטח במ"ר אק'
זכויות בניה מצב חדש:	1.3 * 165.60	215.28
שטח זכויות בניה מצב קודם קומת קרקע לפי היתר:	0.6 * 24 + 77.53	91.93
שטח זכויות בניה מצב קודם קומה א':	30% * 276	82.80
סה"כ זכויות בניה מצב קודם:		(174.73)
סה"כ תוספת שטח:		40.55
שווי למ"ר מבונה:		$ 500
שער חליפין למועד הקובע:		2.042 ₪/$
ההשבחה לתאריך הקובע (3.09.1990):		**41,402** ₪

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

מהות ההשבחה: פרגולה בגג.

	זכויות בניה במ"ר	שטח במ"ר
שטח גג:	215.28 / 2	107
שטח שני חדרי גג:		(46)
שטח גג פנוי:		61
שטח פרגולה במצב החדש (1/3 משטח הגג הפנוי):	1/3 * 61	20 מ"ר
מקדם פרגולה:		0.13
שטח פרגולה במ"ר אק':	0.13 * 20	2.6
שווי למ"ר מבונה:		$ 600
שער חליפין למועד הקובע:		3.0 ₪/$
ההשבחה לתאריך הקובע (28.10.1994):		**4,680** ₪

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

מהות ההשבחה: תוספת שטח מחסנים במרתף.

	שטח במ"ר[8]	מקדם אק'	שטח במ"ר אק'
שטח מרתף במצב החדש:	20	0.3	6
שטח מרתף במצב הקודם:	12	0.3	(3.6)
סה"כ תוספת שטח אק':			2.4
מקדם דחיה:			0.75[9]
שווי למ"ר מבונה:			$ 700
שער חליפין למועד הקובע:			3.648 ₪/$
ההשבחה לתאריך הקובע (1.06.1998):			**4,596** ₪

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

מהות ההשבחה: הגדלת שטח מרתף.

	שטח במ"ר	מקדם אק'	שטח במ"ר אק'
שטח מרתף במצב חדש[10]:	107	0.5 * 0.9[11]	48.15
שטח מרתף במצב קודם:	20 מ"ר	0.3	(6)
שטח אק' לחיוב:			42
שווי למ"ר מבונה:			$ 750
שער חליפין למועד הקובע:			4.807 ₪/$
ההשבחה לתאריך הקובע (5.07.2002):			**151,420** ₪

[8] נלקח בחשבון שטח מחסנים בלבד (עקב בניה על עמודים).
[9] i=6% ; n=5.
[10] שטח מרתף אפקטיבי לפי שטח קומת הקרקע, לאור שינוי הבינוי לצמוד קרקע.
[11] מקדם מרתף צמוד 0.5 ; מקדם שוליות בשיעור 0.9.

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

מהות ההשבחה: הגדלת שטח חדרי היציאה לגג.

	שטח במ"ר	מקדם אק'	שטח במ"ר אק'
שטח חדרי יציאה לגג במצב החדש:	2 * 40	1.3	104
שטח חדרי יציאה לגג במצב הקודם:	2 * 23	1.3	(59.8)
הפסד מרפסת גג:	2 * 17	0.2	(6.8)
סה"כ תוספת שטח אק':			37.4 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:			₪ 4,000
ההשבחה לתאריך הקובע (11.07.2008):			**₪ 149,600**

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

גב' מטי לשם, שמאית מקרקעין מטעם בעלי הזכויות בנכס, אשר ערכה את חוות דעתה ביום 12.06.2014, העריכה את ההשבחה שחלה בשווי הנכס עקב אישור תיקונים מס' 4, 4/ד', 8, 7, 10/א', 15, 14/א' ו-23 לתכנית מתאר חולון ח-1, כדלקמן:

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

מהות ההשבחה: בניה על גג.

	שטח במ"ר	מקדם אק'	שטח במ"ר אק'
שטח לבניה על הגג במצב החדש:	12	0.7	8.4
הפסד שטח ח. מדרגות קומה מתחת	4	0.7	(2.8)
סה"כ תוספת שטח אק':			**5.6**
שווי למ"ר מבונה:			$ 170
מקדם דחיה:			0.55[12]
שער חליפין למועד הקובע:			$/₪ 0.0251
ההשבחה לתאריך הקובע (9.07.1982):			**₪ 13**

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

מהות ההשבחה: תוספת בניה על הגג.

	שטח במ"ר	מקדם אק'	שטח במ"ר אק'
שטח לבניה על הגג במצב החדש:	23	1	23
שטח לבניה על הגג במצב הקודם:	12	1	(12)
הפסד מרפסת גג:	11	0.25	(2.75)
סה"כ תוספת שטח אק':			**8.25 מ"ר אק'**
מקדם חדר יציאה לגג:			0.7
מקדם דחיה			0.5[13]
שווי למ"ר מבונה:			$ 190
שער חליפין למועד הקובע:			$/₪ 1.487
ההשבחה לתאריך הקובע (30.07.1986):			**₪ 820**

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

שמאית המבקשים טוענת כי בהתאם להכרעות שמאים מכריעים במרכז העיר חולון אין כדאיות כלכלית לבניית קומת מרתף ולכן לא חלה השבחה.

[12] i=6% ;n=10.
[13] i=5% ;n=14.

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

מהות ההשבחה: תוספת זכויות בניה.

	זכויות בניה	שטח במ"ר
זכויות בניה מצב קודם:	0.3 * 276	82.8
תוספת זכויות בניה[14]:	**0.3 * 82.8**	**24.84**
שוליות תוספת שטח:	0.6 * 24.84	14.9
מקדם דחיה:		0.75[15]
שווי למ"ר מבונה:		$ 415
שער חליפין למועד הקובע:		2.042 $/₪
ההשבחה לתאריך הקובע (3.09.1990):		**9,460** ₪

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

שמאית המבקשים טוענת כי שווי הפרגולה אינו משביח את הנכס ואינו תורם כלל לשווי, לכן התכנית אינה משביחה.

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

שמאית המבקשים טוענת כי בהתאם להכרעות שמאים מכריעים במרכז העיר חולון אין כדאיות כלכלית לבניית קומת מרתף ולכן לא חלה השבחה בנכס שבנדון.

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

שמאית המבקשים טוענת כי תיקון מס' 14/א' לא יצר כל השבחה ולא תרם לשווי הנכס היות ועוד במצב הקודם האזור היה מאופיין בבניה צמודת קרקע ולכן ניתן היה לנצל את שטחי המרתפים לפי תכנית המתאר ח/1. כל זאת מעבר לטענה הכללית כי לא היתה כל כדאיות כלכלית בהקמת מרתפים במועד הקובע.

שמאית המבקשים טוענת כי חיזוק למסקנתה ניתן למצוא הן בהיתרי בניה שניתנו באזור והן בשומות מכרעות שניתנו לנכסים במרכז העיר.

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

מהות ההשבחה: הגדלת שטח חדר היציאה לגג

	שטח במ"ר	מקדם אק'	שטח במ"ר אק'
שטח התוספת (23 מ"ר – 40 מ"ר):	17		17
הפסד מרפסת גג:	17	0.4	(6.8)
סה"כ תוספת שטח אק'[16]:			13.6
שווי למ"ר מבונה:			3,000 ₪
מקדם שווי חדר גג:			0.7
השבחה גולמית:[16]			32,640 ₪
עלויות התאמה (40 מ"ר * 500 ₪ למ"ר):			(20,000) ₪
השבחה בניכוי עלויות התאמה:			12,640 ₪
מקדם דחיה (5 שנים בריבית של 6% לשנה):			0.75
ההשבחה לתאריך הקובע (11.07.2008):			**9,480** ₪

[14] לקומה א' בלבד; קומת הקרקע בנויה תוך ניצול מלוא השטח המותר לפי תיקון 7.
[15] i=6% ; n=5.
[16] כך במקור.

9. <u>עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה</u>

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

- השימוש המיטבי בנכס.
- תרומת אישור תיקונים מס' 4 ו-4/ד' לשווי הנכס.
- תרומת אישור תיקונים מס' 8 ו-15 לשווי הנכס.
- תרומת אישור תיקון מס' 7 לשווי הנכס.
- תרומת אישור תיקון מס' 10/א' לשווי הנכס.
- תרומת אישור תיקון מס' 14/א' לשווי הנכס.
- תרומת אישור תיקון מס' 23 לשווי הנכס.
- ערכי שווי.

9.2 <u>פירוט עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה בנושאים השנויים במחלוקת</u>:

9.2.1 <u>השימוש המיטבי בנכס</u>:

שמאית המבקשים:
שמאית המבקשים טוענת כי השימוש המיטבי הינו ליחידת דיור קוטג' אחת או לחילופין יחידת דיור אחת בקומת קרקע ויחידה נוספת בקומה א', ולכן ניתן להקים חדר יציאה לגג אחד.

שמאית המבקשים טוענת כי יש לקחת בחשבון, בכל אחד מהמועדים הקובעים, דחיה עד למימוש עקב החיזוקים הנדרשים למבנה הקיים לצורך מימוש יתרת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות הכוללות גם את בניית קומה א'.

שמאית המשיבה:
שמאית המשיבה טוענת כי במגרשים בשטח דומה נבנו שני קוטג'ים במטרה לנצל את מלוא זכויות הבניה בניצול היעיל ביותר. זכויות הבניה הנוספות, בשטח של 40 מ"ר (חדר יציאה לגג נוסף), הן בעלות שווי גבוה ובמימוש מתבקשת בניית שני חדרי יציאה לגג.

שמאית המשיבה הציגה היתרי בניה ואישורי הועדה המקומית, על פיהם הותרה בניית שתי יחידות דיור צמודות קרקע (קוטג'ים) בקיר משותף על מגרשים בשטח דומה למגרש שבנדון ואף בשטח קטן יותר, כדלקמן:

- ברחוב אלוזורוב 146 חולון, גוש 6740 חלקה 306 ניתן היתר מס' 149 מיום 26.04.1983, להקמת שתי יחידות דיור על מגרש בשטח 559 מ"ר.

- ברחוב ביאליק 86 חולון, גוש 7175 חלקה 11 ניתן היתר מס׳ 380 מיום 28.12.1988, להקמת 2 קוטג׳ים מעל הקרקע תוספת למבנה קיים על מגרש בשטח של 296 מ״ר.
- ברחוב אלוזורוב 123 חולון, גוש 6740 חלקה 301 ניתן היתר מס׳ 544 מיום 17.04.1996, להריסת מבנה קיים והקמת 2 קוטג׳ים + ממ״דים + 2 חדרים על הגג + פרגולה.
- במחצית החלקה הצפונית ברחוב ארלוזורוב 63, ניתן היתר לשני קוטג׳ים מעל מרתף.
- ברחוב ארלוזורוב 59 בחולון, גוש 7175 חלקה 54, אושרה בקשה להיתר בניה מס׳ 20080412, בהחלטת ועדת משנה לתכנון ובניה בישיבה מס׳ 2007008 מיום 27.03.2007, להקמת מבנה מגורים צמוד קרקע בן 2 קומות עם שני חדרים על הגג.

שמאית המשיבה טוענת כי עד לתיקון 14/א׳ לא היתה מגבלת צפיפות ובתיקון 14/א׳ נקבעה צפיפות של 9 יח״ד לדונם ולכן על מגרש בשטח הנכס שבנדון ניתן לבנות 2 יח״ד, כאשר הניצול היעיל הוא שני קוטג׳ים כפי שנבנו בסביבה הקרובה וכפי שעולה מהיתרי הבניה שהציגה לעיל.

שמאית המשיבה מפנה לפסיקות שמאים מכריעים בנכסים דומים בהם חייבו בגין שני חדרי גג:
שומה מכרעת שנערכה מיום 7.11.2013 ע״י מר יצחק ברמן בגוש 7175 בחלקה 11 (חלק) ברחוב ביאליק 86 בחולון:

> **״השאלה הנשאלת היא מהו הניצול המיטבי של בניית שתי יחידות דיור על המגרש הנדון. כתשובה לשאלה זו אני מעדיף את עמדתה של שמאית המשיבה כי ניצול מיטבי מתקבל מבניית שתי יחידות דיור קוטג׳ צמודות קרקע, זו לצד זו, עם שני חדרי גג. בכך אני מאמץ את הקביעה בשומת כהן, אשר כאמור לעיל נערכה ביחס לנכס הנדון עצמו, כי הניצול המיטבי כולל בניה של שני חדרי יציאה לגג.**
> **זאת מן הטעמים הבאים:**
> - **מתקבלות שתי יחידות דיור צמודות קרקע ולא אחת בלבד (בנוסף ליחדת הדיור שבקומה העליונה).**
> - **ניתן לבנות לכל אחת משתי יחידות הדיור, חדר יציאה לגג עם מרפסת גג מרוצפת.**

- **בניית חדר גג נוסף, בשטח של 40 מ"ר מגדילה את השטח המותר לבניה על המגרש.**
  באזור מבוקש במרכז העיר, כאזור הנדון, יש לכך יתרון כלכלי משמעותי.
- **מתקבל לכל קומה שטח ברוטו של כ-72.5 מ"ר, שטח שהינו סביר בהחלט ומצדיק לחלוטין בניית שתי יחידות דיור זו לצד זו על מנת שתתאפשר בניית חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר לכל יחידת דיור."**

שמאית המשיבה טוענת כי במצב הקודם, בהתאם לתכנית המתאר ח/1, הותרה בניה של שתי קומות בניצול כולל של 60%, סה"כ 165.6 מ"ר, כך שברור שהניצול היעיל כבר במצב הקודם הינו לממש את מלוא זכויות הבניה וכך שאין מקום לכל דחיה באף אחת מהתכניות.
לטענת שמאית המשיבה אין מקום להתחשבות בעלויות חיזוק או התאמה שכן כאמור השטח הבנוי בפועל במבנה שהוקם בשנות ה-40 אינו ממצה את זכויות הבניה המירביות המותרות במצב הקודם לשתי קומות, וכבר במצב הקודם הניצול היעיל הוא בניית שתי קומות, בהיקף של 60% שטח עיקרי.

הכרעה:
נוכח שטחו הקטן של המגרש ושל שטחי הבניה המותרים בו ובהתחשב בעובדה כי בחצר, הקטנה גם כך, יש להתקין מקומות חניה ושבילי גישה, הנני סבור כי הניצול המיטבי בנכס, הינו הקמת דירת גן, אליה יוצמדו המרתף והחצר, ומעליה דירת גג אליה יוצמד הגג והבניה עליו.

למרות שקיימים מקרים בהם נבנות שתי יחדות דיור צמודות קרקע על מגרשים בשטח דומה לשטח המגרש שבנדון, כפי שהציגה שמאית המשיבה בהיתרי הבניה המצויינים לעיל, אינני סבור כי היתרי בניה אלה מעידים על מובהקות לגבי השימוש המיטבי, במיוחד כאשר ניצול של שתי יח"ד צמודות קרקע על מגרשים בשטח דומה אינם מהווים את השימוש הנפוץ.

בבניה כאמור ניתן אמנם להקים שני חדרי יציאה לגג, אולם יש לקחת בחשבון כי בבניה זו מתקבלות יחידות דיור בנות ארבעה מפלסים (מרתף, קומת קרקע, קומה א' וחדר יציאה לגג), **בעלות שטח קומה קטן ושטח חצר מזערי**, וקיימים בה פחתים פונקציונליים המשפיעים על השווי.

במקרה שבנדון לא מצאתי כי קיימת מובהקות כלכלית לבניית שתי יחידות דיור צמודות קרקע עם שני חדרי יציאה לגג על פני בניית דירת גן, אליה יוצמדו המרתף והחצר, ומעליה דירת גג אליה יוצמד הגג והבנוי עליו, גם לאחר אישור תיקון מס׳ 7 לתכנית המתאר.

נוכח גילו של המבנה הקיים על המגרש, שטחו ומצבו הפיזי, קיבלתי את עמדת שמאית המשיבה כי השימוש המיטבי הינו הריסת המבנה הקיים ובניה חדשה תחתיו, תוך ניצול מלוא זכויות הבניה ומכאן שאין להביא בחשבון דחיה או עלויות התאמה.
למעלה מן הצורך אציין כי לא קיבלתי את עמדת שמאית המבקשים כי יש להביא בחשבון דחיה ועלויות התאמה לצורך בניית קומה א׳. הזכויות לקומה א׳ הינן מכח תכנית מצב קודם (תכנית המתאר ח/1) וככל שקיימות עלויות התאמה הרי שהן מתקזזות עם עלויות ההתאמה הנדרשות עוד במצב הקודם.
עם זאת, בהתייחס לאופי השכונה ולרמת הביקושים למרתפים במועדי אישור תיקונים 8 ו-15 לתכנית המתאר, הבאתי בחשבון דחיה סבירה עד להבשלת הביקושים למרתפים.

9.2.2 <u>תרומת אישור תיקונים מס׳ 4 ו-4/ד׳ לשווי הנכס:</u>

שמאית המבקשים:
כאמור בטענתה בסעיף 9.2.1 לעיל, לקחה שמאית המבקשים בחשבון כי ניתן להקים חדר יציאה לגג אחד בלבד.

שמאית המבקשים טוענת כי יש להביא בחשבון כי תיקון מס׳ 4 אפשר הקמת מבנה יציאה לגג אשר גובהו החיצוני מעל מפלס הגג כולל תקרה לא יעלה על 2.40 מ׳, המהווה למעשה שטח שירות (בהתאם לתקנות התכנון והבניה גובה שטח עיקרי הינו 2.50 מ׳ לפחות) וכן את העובדה כי תיקון 4 קבע כי: ״במבנה לא תותר פתיחת פתחים פרט לדלת יציאה לגג״.

שמאית המבקשים טוענת כי משטח חדר היציאה לגג יש להפחית 4 מ״ר, המהווה את שטח גרם המדרגות. לענין זה מפנה שמאית המבקשים לשומה מכרעת מיום 21.03.2013 שנערכה ע״י מר מנחם מלוכנא לנכס בגוש 6740 חלקה 182, רחוב סירני 21 חולון.

שמאית המבקשים טוענת כי במועד תיקון 4/ד׳ האזור היה מאופיין בבתים צמודי קרקע עם בניה בחלל הגג ולכן השימוש המיטבי במועד הקובע היה בניה בחלל גג הרעפים ולא בניה על גג שטוח. במועד הקובע נבנו מעט מאוד חדרים על הגג בקוטג׳ים, דבר המוכיח כי לא היתה לכך כדאיות כלכלית.

שמאית המבקשים טוענת כי יש להביא בחשבון את עלויות הבניה והתכנון עבור מימוש זכויות הבניה על הגג, הן מכח תיקון 4 והן מכח תיקון 4/ד', הכרוכות בבניית קומה א', לרבות חיזוק המבנה, או לחילופין הריסתו ובנייתו מחדש. לכן יש לייחס גם דחיה עד למימוש זכויות אלה. לענין זה מפנה שמאית המבקשים לשומה מכרעת שנערכה ביום 5.09.2011 ע"י גב' לבנה אשד לנכס בגוש 6740 חלקה 295, רחוב ארלוזורוב 123 חולון.

שמאית המשיבה:
שמאית המשיבה טוענת כי הניצול היעיל של זכויות הבניה מכח תיקון 4/ד' הינו בניה על גג שטוח ולא ניצול חלל גג הרעפים. תיקון 4/ד' מחייב בניית גג רעפים רק באזורי מגורים א' והמיוחדים. הנכס שבנדון מסווג באזור מגורים ג' לבניית שתי קומות על עמודים עם גג שטוח ולכן לא היתה מניעה לבנות חדרי יציאה לגג על גג שטוח.

שמאית המשיבה טוענת כי אין מקום לקזז את שטח חדר המדרגות הפנימי שכן השווי והמקדם מגלמים את העובדה שיש צורך בבניית מדרגות לעליה לחדרי הגג.
שמאית המשיבה טוענת כי מקדם של 1.3 הינו מקדם נמוך מאוד ובדר"כ מחושב מקדם בשיעור 1.5. בתחשיב חלופי, לפיו שטח מרפסת הגג הינו כ-60 מ"ר, לפי מקדם 0.2 למרפסת גג מתקבלת תוספת שטח אק' של 12 מ"ר בגין מרפסת הגג. כך שמקדם חדרי הגג לפי גישה זו, רק בגין שטח מרפסת הגג הינו 1.5, ועליו יש להוסיף בגין הקומה הגבוהה יותר ובינוי במפלס נפרד עם פרטיות מירבית.

לגבי גובה חדר היציאה לגג טוענת שמאית המשיבה כי בהתחשב בשטח הקטן יחסית בתיקון 4 אין מקום להפחתה בשווי ואם קיימת כזו יש להוסיף לשווי בתיקון 4/ד' במצב החדש בהשוואה לקודם שכן בתיקון 4 הותר גובה של 2.4 מ' ובתיקון 4/ד' גובה של 2.5 מ' ובתיקון 23 הותר גובה של 2.7 מ'.

הכרעה:
לאחר שבחנתי את טענות שמאיות הצדדים והיתרי הבניה שהוצגו ע"י שמאית המשיבה הנני מסכים עם שמאית המשיבה כי שטח חדר המדרגות הפנימי מגולם בשווי ואין להפחיתו לצורך חישוב ההשבחה.

קיבלתי עקרונית את עמדת שמאית המבקשים בדבר מקדם השווי של חדר היציאה לגג בהתחשב בשטחו, בגובהו ובמגבלות בנייתו כאמור לעיל. הנני סבור כי מקדם השווי הראוי הינו 0.8.

9.2.3 <u>תרומת אישור תיקונים מס' 8 ו-15 לשווי הנכס:</u>

שמאית המבקשים:
שמאית המבקשים טוענת שהתכנית הקנתה זכויות למחסנים בקומת המרתף, עם זאת בהתייחס להוראות תכנית המתאר ח/1 במצב הקודם מותר היה להקים מרתפים ולכן התכנית איננה משביחה.

הוראות סעיף 57 לח/1 (עמ' 19) מרתפים נאמר:

> **"פני רצפה קומה ראשונה לא יעלו על 1.50 מ' מעל גובה המדרכה. מתחת לרצפה זו מותר יהיה לבנות מרתף בגובה של לא יותר מ-2.20 מ'"**

שמאית המבקשים טוענת כי בניית מרתף נושאת בחובה עלויות בניה גבוהות ואף יוצרת השבחה שלילית. מאחר והעלויות גבוהות אין כדאיות כלכלית בבניית קומת מרתף עבור חניות ומחסנים. עלות בניית מרתף הכוללת דיפון משני צידיה של החלקה מייקרת את הבניה ופוגעת בכדאיות הכלכלית של המבנה.

שמאית המבקשים טוענת כי בהתאם להכרעת השמאית המכריעה גב' גבע בלטר:

> **"השימוש היעיל והטוב כפי שבא לביטוי בבקשה להיתר הינו מקומות חניה בקומת הקרקע לפיכך אין השבחה"**

שמאית המבקשים טוענת כי בהתאם להכרעות נוספות של שמאים מכריעים, במרכז העיר חולון אין כדאיות כלכלית לבנות קומת מרתף, ולכן לא חלה השבחה.

שמאית המבקשים מפנה לשומות המכרעות הבאות:

1. שומה מכרעת שנערכה ביום 5.09.2011 ע"י גב' לבנה אשד לנכס ברחוב ארלוזורוב 123 בחולון, בה נקבע כי בגין תיקונים מס' 8 ו-15 אין חבות היטל השבחה.
2. שומה מכרעת שנערכה ביום 1.03.2013 ע"י גב' שושי שרביט שפירא לנכס בגוש 7166 חלקה 150 ברחוב חובבי ציון 13 בחולון, בה נקבע כי תיקונים מס' 8 ו-15 לענין קומת מרתף אינם יוצרים השבחה. בשומה זו ציין גם שמאי הועדה המקומית חולון בשומתו:

> **"הובא בחשבון כי תיקון 15 שהגדיל מחסנים במרתף, לא גרם במקרה זה לעלייה בשווי המקרקעין"**

3. שומה מכרעת שנערכה ביום 21.03.2013 ע"י מר מנחם מלוכנא לנכס בגוש 6740 חלקה 182 ברחוב סירני 21 בחולון, בה נקבע כי תיקון 15 אינו יוצר השבחה.

4. שומה מכרעת שנערכה ביום 16.02.2011 ע"י גב' גבע בלטר לנכס בגוש 6043 חלקה 1449 ברחוב סירני 32 בחולון, בה נקבע:

> **"תיקון 8 - התכנית הקנתה זכויות למחסנים בקומת המרתף, עם זאת בהתייחס להוראות תכנית ח/1 ביחס למרתפים התכנית איננה משביחה את המקרקעין"**

שמאית המבקשים טוענת כי במידה והדבר יתבקש ותחושב השבחה יש לקחת בחשבון שווי שולי לכל מ"ר במרתף, וכן עלויות הריסת המבנה המבטלות את ההשבחה. הואיל וכך תיקון 8 ותיקון 15 אינם יוצרים השבחה.

שמאית המבקשים טוענת כי בתיקון מס' 8 אין חבות היטל השבחה בגין פרגולה בנכס הנדון, המסווג בהתאם לתכנית ח/1 במועד הקובע באזור מגורים ג', בו אין מגבלת צפיפות דיור. ניתן להקים פרגולה רק בדירות גג ודירות קוטג' בני יח"ד אחת בלבד, ולכן לא ניתן להחיל את התכנית במקרה זה.

בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב ב-1992 נקבע בסעיף (י) עמ' 4 לתקנות כי:

> **"(י) על אף האמור בתקנת משנה 4(א) לא יראו שטח מצללה כשטח מקורה, ובלבד שהמצללה עומדת בתנאים**
> **האלה:**
> **(1) היא הוקמה בחצר, בגג, במרפסת או במרפסת גג;**
> **(2) שטח המצללה – 50 מטרים רבועים או 1/4 משטח החצר, הגג, המרפסת או מרפסת הגג, הכל לפי הגדול יותר;**
> **(3) עלה שטח המצללה על השטחים הקבועים בפסקה (2) יבוא השטח העודף במניין שטחי השירות."**

במקרה הנדון מדובר על פרגולה בחצר, ולכן לא ניתן לחייב בגין פרגולה בחצר, מאחר ובהתאם לתקנות לא תיחשב כשטח מקורה.

שמאית המשיבה:
שמאית המשיבה טוענת כי תיקון מס' 8 מאפשר הקמת פרגולה בשטח 10 מ"ר בקומת הקרקע בקוטג'ים, כפי שמצויין בתקנון התכנית ולכן חויב היטל בגין זכות זו.
שמאית המשיבה טוענת כי לא ברורה לה טענת שמאית המבקשים לגבי עלויות בניה ותכנון מכיוון שחושב שווי למרכיב הקרקע בלבד.

בהתייחס לטענת שמאית המבקשים בדבר האפשרות להקמת פרגולה מכח תקנות התכנון והבניה טוענת שמאית המשיבה כי התקנות נכנסו לתוקף ב-6.02.1997 לאחר אישור התכנית ומפנה לפסיקה בשומה מכרעת שנערכה ע"י מיום 15.10.2010 ע"י מר יצחק ברמן בגוש 6043 חלקה 1527 (חלק) ברחוב גנסין 4 חולון.

שמאית המשיבה טוענת כי תיקון 8 איפשר הקמת מחסנים דירתיים במרתף, מעבר לשטחי המקלט והחניה במרתף.

לגבי תיקון מס' 15 טוענת שמאית המשיבה כי הוא מאפשר הקמת מרתף בשטח של עד 90% משטח המגרש, לשטחי שירות כללים וכ"כ לאחסנה בשטח של 10 מ"ר ליח"ד. שמאית המשיבה מציינת כי בשומתה חייבה רק בגין שטחי האחסנה, בהשוואה לשטחי האחסנה שהותרו בתיקון מס' 8 המהווה את המצב התכנוני הקודם לתיקון 15 בענין זה.

הכרעה:
קיבלתי את עמדת שמאית המשיבה כי תיקונים מס' 8 ו-15 לתכנית המתאר ח/1 תרמו לשווי הנכס בכך שאיפשרו הקמת מחסנים "פרטיים" הניתנים להצמדה לכל יחידת דיור. כדאיות הקמתו של מרתף למטרת מחסן משותף, עפ"י המצב התכנוני הקודם (בניה על עמודים), מוטלת בספק במועד הקובע ולפיכך לא הובאה בחשבון.

לגבי הפרגולה קיבלתי את עמדת שמאית המבקשים כי תיקון 8 מאפשר הקמת פרגולה בבניינים בני קומה אחת, בקוטג' ובדירות גג (בניה חלקית-פנטהאוז), ובהתאם למסקנתי לעיל הנכס שבנדון אינו נמנה על בניינים אלה, ובכל מקרה במועד הקובע היתה חובה לבנות מעל קומת עמודים.

9.2.4 <u>תרומת אישור תיקון מס' 7 לשווי הנכס:</u>

שמאית המבקשים:
בתיקון מס' 7 נקבע מפורשות כי:

> **"לא תינתן תוספת שטחי בניה כנ"ל לכל בנין לו ניתנה בהיתר בניה, תוספת שטח בניה למרפסות."**

בהתאם לשומה מכרעת שנערכה ביום 1.03.2012 ע"י גב' שושי שרביט שפירא לנכס בגוש 7169 חלקה 150 ברחוב חובבי ציון 13 בחולון, נקבע:

> **"לפיכך, אין להביא בחשבון את שטח המרפסות שהותר בק"ק."**

בפועל קיים בק"ק שטח המנצל את תיקון 7, ומוכיח כי בטרם אישור תיקון 7 ניתן היה להוסיף 30% לשטח העיקרי מרפסות סגורות. שמאית המבקשים מפנה לשומה מייעצת שנערכה ביום 12.09.2012 ע"י החי"מ לנכס בגוש 7169 חלקה 148 (חלק), ברחוב לילנבלום 8 בחולון, בה נקבע:

> **"בהעדר תיק הבנין ו/או מסמכים אחרים לא ניתן לאמת את טענת שמאית המשיבה כי יתרת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות בחלקה, מכח תיקון 7 לתכנית המתאר, מסתכמת בכ-90 מ"ר.**
> **מהתרשמותי בעת הביקורים בנכס הנני סבור כי מרבית זכויות הבניה מכח תיקון 7 נוצלו בפועל בחלקה שבנדון, ככל הנראה כתוצאה מסגירת מרפסות שהותרו לבניה טרם תיקון 7."**

שמאית המבקשים טוענת כי בשומה מכרעת שנערכה ביום 5.03.2013 ע"י מר מנחם מלוכנא לנכס בגוש 7167 חלקה 148/8 ברחוב הצנחנים 8 בחולון נקבע כי מאחר ונוצלו רוב זכויות הבניה בהיתר בניה עוד בטרם אושר תיקון 7, לא ניתן לחייב בגינו, וקבע בשומתו:

> **"הנכס בנוי בפועל בשטח העולה על הזכויות האפשריות לרבות אלה המוקנות מתוקף תיקון 7 ... במקרה זה התכנית לא משביחה."**

בשומה מכרעת שנערכה ביום 19.03.2013 ע"י מר שאול אשרת בגוש 7174 חלקה 54 לנכס ברחוב מודיעין 9 בחולון, נקבע כי אין חבות בגין תיקון 7 מאחר ונוצלו השטחים בהיתר עוד בטרם אושר תיקון 7. השמאי המכריע קבע:

> **"השטח הבנוי בקומת הקרקע כולל מרפסות, גדול מהשטח המותר לבניה בקומה אחת (30%) סעיף 2 לתקנות קובע "תכנית זו לא תחול על בניינים למגורים להם ניתנו בהיתר הבניה תוספת שטחי בניה למרפסות, אינני מקבל את טענתה של שמאית המשיבה (הועדה המקומית),... לאור האמור לא קיימת חבות בהיטל השבחה בנכס הנדון בגין תכנית זו."**

בנוסף טוענת שמאית המבקשים כי לתוספת השטח העיקרי במגרשי בניה יש להביא בחשבון מקדם שוליות לתרומת השווי (לשטח שמעל 140 מ"ר בשתי קומות) כיוון שקיימת שוליות בשווי כל מ"ר מעל 140 מ"ר לבית מגורים קיים, ותרומת השטח מעל 140 מ"ר בבית מגורים לא משפיע בפועל על התמורה שעשויה להתקבל בגינו אילו נמכרו המקרקעין בשוק חופשי וזה הבסיס שעליו יש להישען בחישוב היטל ההשבחה.

אי לכך בנכס שבנדון אושרו בהיתר 30% למרפסות בשטח 24 מ"ר, דבר התואם את תיקון 7 ולכן לא ניתן לחייב בשנית בגין שטח מרפסות ו/או תיקון 7 בקומת הקרקע.

שמאית המשיבה:

שמאית המשיבה טוענת כי מטרת תיקון 7 הינה, בין היתר:

> **"אישור מתן תוספת של 30% מהשטח המותר לבניה למגורים בתחום תכנית המתאר ח/1, למעט השטחים לגביהם אושרו, לאחר האישור למתן תוקף של תכנית המתאר ח/1, תכניות בנין עיר בהן נכללות הוראות המתירות מתן תוספת אחוזי בניה למרפסות. ...לא תינתן תוספת שטחי בניה כנ"ל לכל בנין אשר ניתנה לו בהיתר הבניה, תוספת שטח למרפסות."**

שמאית המשיבה טוענת כי המילה "כנ"ל" מתייחסת לתוספת של 30% מלאים, כך לדוגמה אם אושרה תוספת מרפסת של 5 מ"ר מעבר לאחוזי הבניה המותרים תינתן תוספת של יתרת השטחים עד השטח המירבי לפי תכנית, כלומר תוספת של עד 30%.

לטענת שמאית המשיבה ברור לחלוטין כי הועדה מאפשרת בניית מלוא הזכויות לפי תיקון 7 גם למי שבנה מרפסת כאשר לא מיצה את מלוא הזכויות.

לטענת שמאית המשיבה מדובר באזור מבוקש מאוד בחולון הנהנה מרמת המחירים הגבוהה בעיר, וברור שיש כדאיות כלכלית במועד הקובע לממש את מלוא הזכויות המותרות במצב קודם.

שמאית המשיבה טוענת כי אין להביא בחשבון זכויות בניה שאינן מעוגנות בתכניות בנין עיר מכיוון שאין חוקיות לתוספת שטחים מעבר למותר בתכניות.

בנוסף מציינת שמאית המשיבה כי קיימת החלטת ועדת ערר ברמת השרון (ענין "שנפלד") בה הוחלט כי אין להביא בחשבון נוהג לא חוקי.

שמאית המשיבה מציינת שתי שומות מכרעות שדנו בנושא:

1. שומה מכרעת שנערכה ביום 11.04.2011 ע"י מר ניקי פרימו לנכס בגוש 6740 חלקה 315 ברחוב סירקין 11, בה נקבע כי אין להתייחס לנוהג שהוא לא חוקי, בהתבסס על החלטת ועדת הערר הנ"ל.
2. שומה מכרעת שנערכה ביום 2.02.2011 ע"י מר מוטי דיאמנט לנכס בגוש 6049 חלקה 82 ברחוב הרצפלד 13 בה נקבע כי לאחר בדיקה יסודית, כמפורט בהרחבה בשומתו, מצא כי לא אושרו היתרים למרפסות בסמוך מועד הקובע וקבע כי לא היה קיים נוהג.

הכרעה:
לא קיבלתי את טענת שמאית המבקשים לפיה תיקון 7 אינו תורם לשווי הנכס היות והותרה בו בניית מרפסות טרם אישור התיקון.
להבנתי, כוונת תיקון 7 הינה לאפשר תוספת שטחי בניה עד לשטח מירבי של 39% לקומה, תוך מתן אפשרות להסב את שטחי המרפסות שהותרו בעבר לשטח עיקרי.

לא קיבלתי את טיעוני שמאית המשיבה על-פיהם בחולון לא היה קיים נוהג לפיו אושרו בעבר תוספות בניה למרפסות מעבר לשטחי הבניה המותרים.

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 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.

9.2.5 <u>תרומת אישור תיקון מס' 10/א' לשווי הנכס:</u>

שמאית המבקשים:
שמאית המבקשים טוענת כי שווי הפרגולה אינו משביח את הנכס ואינו תורם כלל לשווי. כמו כן הפרגולה המהווה מצללה הבנויה מחומר קל אשר אינו מהווה מבנה, אלא מעין סוכך. תקנות התכנון והבניה אפשרו הקמת מצללה ללא חיוב בהיטל השבחה, אי לכך גם הפרגולה עליה להיות פטורה מהיטל השבחה.

השמאית המכריעה גב' גבע בלטר, בשומה מכרעת לנכס ברחוב סירני 32 בחולון, קבעה מפורשות כי פרגולה איננה משביחה את ערך המקרקעין, קרי כי אין בהקמת פרגולה תוספת שווי לנכס.

לחילופין גם אם תעלה הטענה כי לכאורה קיים שווי לפרגולה, הרי יש להתחשב בדחיה של כ-20 שנה עד הקמתה. מאחר ולא ניתן להעריך מתי יבשילו הנסיבות הכלכליות לניצול הפרגולה, דחיה של 20 שנה מהווה ניחוש ולכן התכנית אינה משביחה.

שמאית המשיבה:
שמאית המשיבה טוענת כי כמעט בכל המקרים בהם מבוקש היתר לחדר יציאה לגג מתבקשת גם בניית פרגולה כשטח מוצל חלקית וברור שהוא תורם לשווי כפי שפסקו מרבית השמאים המכריעים.
שמאית המשיבה טוענת כי תיקון 10/א' קדם לתקנות התכנון והבניה בנוגע לפרגולות.

הכרעה:
קיבלתי את טענת שמאית המשיבה כי תיקון מס' 10/א' קדם לתקנות התכנון והבניה בנוגע לפרגולות וכי האפשרות להקמת פרגולה תורמת לשווי הנכס שבנדון.

לא קיבלתי את טענת שמאית המבקשים לענין הדחיה שיש להביא בחשבון עד להקמת הפרגולה, כאמור במסקנתי לענין השימוש המיטבי לעיל.

9.2.6 <u>תרומת אישור תיקון מס' 14/א' לשווי הנכס:</u>

שמאית המבקשים:
לענין האפשרות להצמדת המרתפים לדירות בקומת הקרקע טוענת שמאית המבקשים כי גם לפני תיקון 14/א' האזור בנוי צמודי קרקע ולכן ניתן היה לנצל את שטחי המרתפים בהתאם לתכנית המתאר ח/1. ולכן תיקון 14/א' לא השביח ביחס למצב קודם.

שמאית המשיבה:
שמאית המשיבה טוענת כי לאחר תיקון 14/א' המגבלה של בניה על עמודים הוסרה וניתן לבנות בניה צמודת קרקע, תוך הצמדת המרתף לדירות. לפני תיקון 14/א' היתה נדרשת הקלה לביטול קומת העמודים.

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

9.2.7 <u>תרומת אישור תיקון מס' 23 לשווי הנכס:</u>

שמאית המבקשים:
שמאית המבקשים טוענת כי יש להביא בחשבון במצב קודם את תרומת שווי מרפסת גג וכן הוצאות הנדרשות להקמת קומה נוספת (כיוון שהמבנה הינו חד קומתי ויש להוסיף קומה נוספת על מנת לבנות חדר יציאה לגג).

שמאית המבקשים טוענת כי יש לקחת בחשבון מקדם שוליות לשטח דירה של מעל 120 מ"ר, כפי שנקבע בשומה מכרעת שנערכה ביום 22.11.2009 ע"י גב' לבנה אשד לנכס ברחוב יאנוש קורצ'ק 3 בחולון, בה נקבע מקדם לשוליות מעל 120 מ"ר בשיעור 0.6.

שמאית המשיבה:
שמאית המשיבה חוזרת על טענתה כי קיימת כדאיות כלכלית להקמת שני חדרי יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר כ"א.
זכויות בניה נוספות של 40 מ"ר (חדר גג נוסף) הן בעלות שווי גבוה ובמימוש מתבקשת בניית שני חדרים על הגג. תכסית הקומה המירבית ללא הקלות בקווי בנין היא 130 מ"ר ברוטו כך שאין מניעה לבנות 80 מ"ר בקומת הגג.

הבניה על הגג נהנית מתוספת שווי לאור מיקומה בקומה הגבוהה ביותר ובבינוי במפלס נפרד עם פרטיות מירבית.

הכרעה:
קיבלתי את עמדת שמאית המבקשים כי בחישוב ההשבחה עקב הגדלת שטח הבניה על הגג יש לקחת בחשבון הפסד מרפסת גג.
לא קיבלתי את טענת שמאית המבקשים כי יש לקחת בחשבון עלויות התאמה, כמפורט במסקנתי לענין השימוש המיטבי לעיל.

כאמור לעיל, הנני סבור כי הניצול הסביר במקרה שבנדון כולל חדר יציאה לגג אחד.

לא קיבלתי את טענת שמאית המבקשים כי יש לקחת בחשבון מקדם שוליות לשטח דירה מעל 120 מ"ר. בהתייחס למועד הקובע, למיקום הנכס, לאופי הבניה ולשטח הדירה עם חדר היציאה לגג, המסתכם בכ-148 מ"ר, הנני סבור כי אין להפחית בגין שוליות.
מאידך, לא קיבלתי את מקדם חדר הגג שקבעה שמאית המשיבה. הנני סבור כי שווי הבניה על הגג מושפע מגודל המרפסת הצמודה לחדר היציאה לגג ויש להעריך את שווי החדר ובנוסף את שווי מרפסת הגג.

9.2.8 <u>ערכי שווי:</u>

שמאית המבקשים:
שמאית המבקשים קבעה את ערכי השווי במועדים הקובעים כדלקמן:

<u>תיקון מס' 4:</u>

- בהתאם לשומה מכרעת שנערכה ביום 5.09.2011 ע"י גב' לבנה אשד לנכס ברחוב ארלוזורוב 123, בה נקבע שווי של 213 $ למ"ר מבונה בהתבסס על הערכים שפורסמו בבטאון מקרקעין וערכם מחודש יולי 1982.

- בהתאם לנתונים מתוך בטאון "מקרקעין וערכם" מחודש יולי 1982 שווי קרקע לחדר בבניה רוויה בשכונה בינונית בחולון, נע בגבולות 100,000 שקל ישן (ש"ע לכ-3,900 $/קל"ח) ובשכונה טובה, בגבולות 170,000 שקל ישן (ש"ע לכ-6,700 $/קל"ח).

בהתחשב בשטח ממוצע של 25 מ"ר לחדר, מתקבל שווי של כ-170 $ למ"ר מבונה בממוצע, המהווים כ-4.25 ₪.

<u>תיקון מס' 4/ד':</u>

- בשומה מכרעת שנערכה ביום 15.03.2012 ע"י מר ניקי פרימו לנכס בגוש 6746 חלקה 232 ברחוב ביאליק 112 בחולון נקבע שווי של 205 $ למ"ר מבונה.
- בשומה מכרעת שנערכה ביום 5.09.2011 ע"י גב' לבנה אשד לנכס ברחוב ארלוזורוב 123 קבעה גב' אשד שווי של 190 $ למ"ר מבונה.

שמאית המבקשים קבעה בשומתה שווי של 190 $ למ"ר מבונה.

<u>תיקון מס' 7:</u>

- שמאית המבקשים התבססה על שומתה המכרעת של גב' לבנה אשד לנכס ברחוב ארלוזורוב 123 בחולון, בה נקבע שווי של 415 $ למ"ר מבונה.

<u>תיקון מס' 23:</u>

- בשומה מכרעת שנערכה ע"י גב' נאוה סירקיס וכן בשומה מכרעת שנערכה ע"י מר שאול אשרת לנכס ברחוב אלישע 3 בחולון, נקבע שווי של 3,000 ₪ למ"ר מבונה.
- בשומת השמאית המייעצת גב' שושי שרביט שפירא לנכס בח-300 נקבע שווי של 3,040 ₪ למ"ר מבונה.
- בשומה מכרעת שנערכה ביום 24.09.2012 ע"י מר שאול אשרת לנכס בגוש 6043 חלקה 1455 (חלק) ברחוב סירני 39 בחולון, נקבע שווי של 3,300 ₪ למ"ר מבונה.
- בשומה מכרעת שנערכה ביום 5.09.2011 ע"י גב' לבנה אשד לנכס ברחוב ארלוזורוב 123, נקבע שווי של 3,300 ₪ למ"ר מבונה.
- בשומה מכרעת שנערכה ביום 21.03.2010 ע"י מר ניקי פרימו לנכס בגוש 6043 חלקה 1055 (מחצית) ברחוב סירני 27, בה נקבע שווי של 3,500 ₪ למ"ר מבונה.

שמאית המבקשים קבעה בשומתה שווי של 3,000 ₪ למ"ר מבונה.

שמאית המשיבה:

שמאית המשיבה קבעה את ערכי השווי במועדים הקובעים כדלקמן:

תיקון מס' 4:

- בבטאון מקרקעין וערכם מיוני 1982 צויין כי שווי קרקע לחדר באזור טוב בחולון הינו 170,000 שקל, דהיינו 270 $ למ"ר מבונה. בהתאמה לבניה נמוכה סביר להוסיף 30%.
- בשומת השמאי המכריע, מר אריה אריאל לנכס בגוש 6021 חלקה 464 (מחצית), ברחוב התומר 17, נקבע שווי של 380 $ למ"ר מבונה.

תיקון מס' 4/ד':

- בבטאון מקרקעין וערכם מדצמבר 1985 צויין כי שווי קרקע לחדר באזור טוב בבניה רוויה הינו בגבולות של 5,000 $ עד 6,000 $. מתקבל 200 $ עד 240 $ למ"ר מבונה בבניה רוויה. בהתאמה לבניה צמודת קרקע במקדם של 30%-40%, ובהתאמה למועד הקובע, מתקבל 350 $ למ"ר מבונה.
- בשומת השמאי המכריע מר אריה אריאל לנכס בגוש 6021 חלקה 464 (מחצית), ברחוב התומר 17, נקבע שווי של 400 $ למ"ר מבונה.
- בהתאם להסכם מכר מיום 7.08.1985 נמכרה מחצית חלקה 308 בגוש 6740 בשטח 293 מ"ר ברחוב ארלוזורוב 150 (אזור מגורים ג') עם מבנה ותיק בשטח של כ-90 מ"ר תמורת סך של 131,115 ₪, המהווה 88,620 $.
באותו מועד זכויות הבניה היו 60%, כלומר שיקפו שטחי בניה של 175.8 מ"ר + 12 מ"ר חדר יציאה לגג. בניתוח העסקה מתקבל כ-400 $ למ"ר מבונה אק'.

תיקון מס' 8:

- בבטאון מקרקעין וערכם מיוני 1988 צויין כי שווי קרקע לחדר בבניה רוויה באזורים מעולים בחולון הינו 9,000 $ עד 11,000 $, ובאזורים בינוניים 6,000 $ עד 8,000 $.
מתקבלים ערכי שווי של 450 $ למ"ר מבונה.

תיקון מס' 7:

- השמאי המכריע, מר שמואל רוזנברג קבע בשומתו לנכס ברחוב סמולנסקין 18 שווי של 600 $ למ"ר מבונה.
- השמאית המכריעה, גב' דורית פריאל קבעה בשומתה לנכס ברחוב אחד במאי 22 גוש 7172 חלקות 14 ו-15, שווי של 600 $ למ"ר מבונה.

- מגרש בשטח 346 מ״ר בגוש 6799 חלקה 24 ברחוב הדרור 3 נמכר ביום 11.04.1990 תמורת 212,500 $. מניתוח השווי מתקבל:

שטח עיקרי לפי תכנית:	346 מ״ר * 50% זכויות =	173 מ״ר אק׳
שטח אק׳ עליית גג:	23 מ״ר * 0.8 =	18.4 מ״ר אק׳
שטח אק׳ מרתף:	86.5 מ״ר * 0.5 =	43.25 מ״ר אק׳
חצר:	(173 מ״ר – 346 מ״ר) * 0.3 =	51.9 מ״ר אק׳
סה״כ שטח אק׳:		כ-286 מ״ר

שווי מ״ר מבונה: 286 מ״ר אק׳/ 212,500 $ = **743 $ למ״ר**

תיקון מס׳ 10/א׳:

- שומה מכרעת שנערכה ביום 22.04.2010 ע״י החת״ם לנכס בגוש 7175 חלקה 81 (חלק) ברחוב ארלוזורוב 98, בה נקבע שווי של 750 $ למ״ר מבונה, על סמך העסקאות הבאות:

א. עסקה מיום 15.12.1993 למכירת דירת מגורים בשטח של 135 מ״ר הכוללת 47 מ״ר מרפסות + גג צמוד בשטח של 184 מ״ר בקומה שניה בבנין מגורים בן שתי קומות, ברחוב בלינסון 18 בחולון, גוש 7172 חלקה 38, תמורת סך של 843,097 ₪.

ב. עסקה מיום 28.12.1995 למכירת דירת מגורים בשטח של 85 מ״ר בקומה הראשונה בבנין מגורים בן ארבע קומות, ברחוב פנחס לבון 16 בחולון, גוש 6043 חלקה 1990, תמורת סך של 164,000 $.

ג. בשנת 1994 נמכרה דירת מגורים חזיתית בת 3.5 חדרים בקומה ראשונה ברחוב מונטיפיורי תמורת 129,000 $.

תיקון מס׳ 15:

- לפי עסקה מיום 30.03.1998 נמכרה דירת מגורים בשטח של 85 מ״ר בקומה שלישית, ברחוב ארלוזורוב 82 בחולון, גוש 7175 חלקה 73, תמורת 113,500 $.
- לפי עסקה מיום 12.11.1998 נמכרה דירת מגורים בשטח של 100 מ״ר בקומה ראשונה בבנין בן שתי קומות ברחוב לאון בלום 15 בחולון, גוש 7172 חלקה 99, תמורת 247,000 $.
- לפי עסקה מיום 14.12.1998 נמכרה דירת מגורים בשטח של 100 מ״ר בקומה ראשונה + חניה בבנין בן שתי קומות ברחוב מוהליבר 37 בחולון, גוש 6021 חלקה 166, תמורת 800,000 ₪.
- לפי עסקה מיום 30.06.1999 נמכר מגרש בשטח 275 מ״ר עליו בנוי בית מגורים בן 40 שנה בשטח של 66 מ״ר, ברחוב אבנר 3 בחולון, גוש 6019 חלקה 135, תמורת 940,099 ₪.

- לפי עסקה משנת 1998 נמכר מגרש בשטח 324 מ״ר ועליו בית מגורים המיועד להריסה ברחוב השופטים 6 בחולון, גוש 6017 חלקה 217, תמורת 210,000 $.
- לפי עסקה מיום 16.02.1998 נמכר מגרש בשטח של 601 מ״ר ברחוב עמינדב 5 בחולון, גוש 6019 חלקה 188, תמורת 575,680 ₪.
- גב׳ דורית פריאל קבעה בשומה מכרעת לנכס ברחוב סירקין 16 בחולון, נכון למועד תיקון מס׳ 15, שווי של 650 $ למ״ר מבונה.

<u>תיקון מס׳ 14/א׳:</u>

- בתאריך 8.04.2002 נמכרה מחצית חלקה 29 בגוש 7175 בשטח 293 מ״ר ברחוב ארלוזורוב 87 בחולון, עם מבנה ותיק משנות ה-40 בשטח של 65 מ״ר, תמורת 1,345,053 ₪ (282,574 $). מניתוח העסקה מתקבל שווי של 950 $ למ״ר מבונה.

<u>תיקון מס׳ 23:</u>

- בהסכם מיום 28.07.2008 נמכרה מחצית חלקה 331 בגוש 6021 בשטח 364 מ״ר ומחצית חלקה 357 בשטח 151 מ״ר (סה״כ שטח המגרש 525 מ״ר), ברחוב הקונגרס 13 פינת רחוב שכטר 11, כולל מבנה ישן הכולל 3 חד׳ להריסה, תמורת 2,500,000 ₪. הנכס נכלל בייעוד אזור מגורים ב/1 וכולל בניית שתי קומות ע״ע, סה״כ 65%, וכן חדרי יציאה לגג ואחסנה במרתף.

זכויות בניה:	515 מ״ר * 65% =	334.75 מ״ר אק׳
חדרי יציאה לגג:	80 מ״ר * 1.4 =	112 מ״ר אק׳
<u>מרתף:</u>	<u>40 מ״ר * 0.3 =</u>	<u>12 מ״ר אק׳</u>
סה״כ:		458.75 מ״ר אק׳

שווי למ״ר קרקע מבונה: 459 מ״ר אק׳ / 2,500,000 ₪ = **5,446** ₪.

- מגרש בשטח של 484 מ״ר ברחוב ארלוזורוב 39 בחולון, גוש 7172 חלקה 158, נמכר בהתאם להסכם מיום 2.08.2009 תמורת 3,120,000 ₪ (780,000 $).
  הנכס נכלל בייעוד אזור מגורים ג׳, 78% בניה, ע״ע.
  להלן ניתוח העסקה:

זכויות בניה:	484 מ״ר * 78% =	377.52 מ״ר אק׳
חדרי יציאה לגג:	80 מ״ר * 1.4 =	112 מ״ר אק׳
<u>מרתף:</u>	<u>40 מ״ר * 0.3 =</u>	<u>12 מ״ר אק׳</u>
סה״כ:		501.52 מ״ר אק׳

שווי למ״ר קרקע מבונה: 502 מ״ר אק׳ / 3,120,000 ₪ = **6,215** ₪.

- בהתאם להסכם מכר מיום 20.11.2008 נמכרה 1/9 מחלקה 44 בגוש 7172, ששטחה 499 מ״ר, תמורת 380,000 ₪, המהווה 3,420,000 ₪ לחלקה בשלמות.
  הנכס נכלל בייעוד אזור מגורים ג׳, 78% בניה, ע״ע.
  להלן ניתוח העסקה:

זכויות בניה:	499 מ״ר * 78% =	389.22 מ״ר אק׳
חדרי יציאה לגג:	80 מ״ר * 104 =	112 מ״ר אק׳
מרתף:	40 מ״ר * 0.3 =	12 מ״ר אק׳
סה״כ:		513.22 מ״ר אק׳

  שווי למ״ר קרקע מבונה: 513 מ״ר אק׳ / 3,420,000 ₪ = **6,666 ₪.**

- בשומה מכרעת שנערכה ע״י מר רן וירניק לנכס בגוש 7172 חלקה 158, רחוב ארלוזורוב 39 בחולון, נקבע שווי של 5,800 ₪ למ״ר מבונה.
- בשומה מכרעת שנערכה ע״י מר אריה אריאל לנכס בגוש 6021 חלקה (464, 436), רחוב התומר 17 ו-19 בחולון, נקבע שווי של 5,500 ₪ למ״ר מבונה.
- בשומה מכרעת שנערכה ע״י מר רן וירניק לנכס בגוש 7176 חלקה 13, רחוב הרצפלד 22 בחולון, נקבע שווי של 5,100 ₪ למ״ר מבונה, נכון ל-2008.
- בשומה מכרעת שנערכה ע״י גב׳ גבע בלטר לנכס בגוש 6049 חלקה 12, רחוב י״א באדר 22 בחולון, נקבע שווי של 4,000 ₪ למ״ר מבונה.

הכרעה:
לאחר שבחנתי את נתוני השווי שהציגו שמאיות הצדדים, את השומות המכרעות אליהן הן הפנו, על נתוני השווי וניתוחם המצויינים בהן, וכן שומות מכרעות שנערכו ע״י החי״מ בחולון בכלל ולנכס בגוש 7175 חלקה 81 (חלק) ברחוב ארלוזורוב 98 בחולון בפרט, קבעתי את ערכי השווי הבאים:

תכנית	מועד קובע	שווי למ״ר מבונה
תיקון מס׳ 4	9.07.1982	$ 270
תיקון מס׳ 4/ד׳	30.07.1986	$ 250
תיקון מס׳ 8	14.08.1989	$ 450
תיקון מס׳ 7	3.09.1990	$ 500
תיקון מס׳ 10/א׳	28.10.1994	$ 650
תיקון מס׳ 15	1.06.1998	$ 750
תיקון מס׳ 14/א׳	5.07.2002	$ 750
תיקון מס׳ 23	10.07.2008	₪ 3,500

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

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב תיקונים מס' 4, 4/ד', 8, 7, 10/א', 15, 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 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 בחישוב ההשבחה במקרה שבנדון בודדתי את רכיבי הנכס שהושבחו וחישבתי את ההשבחה בגין כל אחד מהם בנפרד.

10.7 הבאתי בחשבון את מיקומו של הנכס בחולון וכן את נתוניו הפיזיים.

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

10.9 הערכים בחוות דעת זו כוללים מע"מ.

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

11. **<u>תחשיב</u>**

<u>השבחה עקב אישור תיקון מס' 4:</u>

מהות ההשבחה:	חדר יציאה לגג
שטח חדר יציאה לגג:	12 מ"ר
מס' חדרי יציאה לגג[17]:	1
מקדם לחדר יציאה לגג[18]:	0.8
שטח מרפסת גג[19]:	כ-55 מ"ר
מקדם למרפסת גג[13]:	0.2
סה"כ שטח אק' לחישוב ההשבחה:	20.6 מ"ר אק'
שווי קרקע למ"ר מבונה אק':	$ 270
ההשבחה:	$ 5,562
ההשבחה בש"ח:	**139** ₪ (0.0250 ₪ לדולר)
לתאריך הקובע	9.07.1982

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

מהות ההשבחה:	הרחבת חדר יציאה לגג
<u>שטח הבניה על הגג במצב החדש</u>	
שטח חדר יציאה לגג:	23 מ"ר
מקדם לחדר יציאה לגג:	1
סה"כ שטח אק' חדר היציאה לגג:	23 מ"ר אק'
<u>שטח מרפסות הגג במצב החדש</u>	
שטח מרפסות גג:	44 מ"ר
מקדם למרפסת גג:	0.25
סה"כ שטח אק' למרפסות גג:	11 מ"ר אק'
<u>השבחה</u>	
סה"כ שטח אק' לכל הבנין במצב החדש:	34 מ"ר אק'
סה"כ שטח אק' לכל הבנין במצב הקודם:	20.6 מ"ר אק'
סה"כ תוספת שטח אק':	13.4 מ"ר אק'
שווי קרקע למ"ר מבונה אק':	$ 250
ההשבחה:	$ 3,350
ההשבחה בש"ח לנכס הנישום:	**4,992** ₪ (1.49 ₪ לדולר)
לתאריך הקובע	30.07.1986

[17] לאור שטחו של המגרש וצורתו, הגעתי למסקנה, כי סביר שייבנה חדר יציאה אחד בלבד.
[18] עקב שטחו הקטן של חדר היציאה לגג וגובהו.
[19] לפי הוראות תיקון 4 - 30% משטח הגג ישמש לשירותים משותפים לכל דיירי הבנין; שטח מרפסות הגג חושב בשיעור של 80% משטח הגג (בהנחה ששליש מהשטח הדרוש לשירותים משותפים ינוצל על גגות חדרי היציאה לגג) בניכוי שטח חדרי היציאה לגג.

<u>השבחה עקב אישור תיקון מס' 8:</u>

מהות ההשבחה:	מחסנים בקומת מרתף
שטח מחסנים:	6 מ"ר
מס' מחסנים:	2
מקדם למחסן במרתף:	0.3
מקדם דחיה[20]:	0.46
שווי קרקע למ"ר מבונה אק':	$ 450
ההשבחה:	$ 745
ההשבחה בש"ח:	**1,490** ₪ (2 ₪ לדולר)
לתאריך הקובע	14.08.1989

<u>השבחה עקב אישור תיקון מס' 7:</u>

שטח מגרש לחישוב זכויות הבניה:	276 מ"ר
סה"כ תוספת שטח[21]:	כ-50 מ"ר
שטח מרפסות במצב הקודם[22]:	כ-35 מ"ר אק'
סה"כ תוספת שטח:	כ-15 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה אק':	$ 500
ההשבחה:	$ 7,500
ההשבחה בש"ח:	**15,315** ₪ (2.042 ₪ לדולר)
לתאריך הקובע	3.09.1990

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

מהות ההשבחה:	פרגולה על הגג
שטח פרגולה[23]:	23 מ"ר
מקדם לפרגולה[24]:	0.1
שווי קרקע למ"ר מבונה אק':	$ 650
ההשבחה:	$ 1,495
ההשבחה בש"ח:	**4,485** ₪ (3 ₪ לדולר)
לתאריך הקובע	28.10.1994

[20] קיבלתי את מקדם הדחיה שקבעה שמאית המשיבה.

[21] כ-25 מ"ר לקומה.

[22] שטח המרפסות שניתן היה לבנות במצב הקודם חושב בהתאמה לפי מקדם-0.7.

[23] 1/3 משטח הגג הפנוי ולא יותר מ-23 מ"ר.

[24] מעל שווי מרפסת גג.

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

<u>השבחה עקב אישור תיקון מס' 15:</u>

השבחה[25]: **4,596** ₪

לתאריך הקובע 1.06.1998

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

השבחה[25]: **151,420** ₪

לתאריך הקובע 5.07.2002

<u>השבחה עקב אישור תיקון ח/23/1</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[26]:	(4.25 מ"ר אק')
סה"כ שטח אק' לחישוב:	12.75 מ"ר אק'
שווי קרקע למ"ר מבונה אק':	3,500 ₪
ההשבחה:	**44,625** ₪

לתאריך הקובע 10.07.2008

[25] בהתאם לתחשיב שמאית המשיבה אשר נמצא סביר.

[26] 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 תיקונים מס' 4, 4/ד', 7, 8, 10/א', 15, 14/א' ו-23 לתכנית מתאר חולון ח-1, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה למועד הקובע	היטל השבחה למועד הקובע
תיקון מס' 4	9.07.1982	₪ 139	₪ 69.5
תיקון מס' 4/ד'	30.07.1986	₪ 4,992	₪ 2,496
תיקון מס' 8	14.08.1989	₪ 1,490	₪ 745
תיקון מס' 7	3.09.1990	₪ 15,315	₪ 7,657.5
תיקון מס' 10/א'	28.10.1994	₪ 4,485	₪ 2,242.5
תיקון מס' 15	1.06.1998	₪ 4,596	₪ 2,298
תיקון מס' 14/א'	5.07.2002	₪ 151,420	₪ 75,710
תיקון מס' 23	10.07.2008	₪ 44,625	₪ 22,312.5

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

