אלי כהן - משפטן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

08 בפברואר 2022
מספרנו: 30/589
מספר בקשה: 2108-2021

לכבוד

המבקשת:
עליזה דוארי
ע"י אבי שעיו, שמאי מקרקעין
avriarad@gmail.com

המשיבה:
הועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון
ע"י אלכס האוזר, שמאי מקרקעין
hauser@012.net.il

א.ג.נ.,

הנדון: שומה מכרעת - רחוב הרב יצחקי לוי 19, חולון

גוש 7163 חלקה 143

1. מטרת השומה:

בהתאם לסעיף 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה ההשבחה לאור אישורן של תכניות ח4/1, ח4/1ד, ח8/1, ח7/1, ח10/1א', ח15/1, ו-ח23/1 עקב הבקשה להעברת זכויות.

2. הצדדים למחלוקת:

עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומה מיום 11/07/2021 שנערכה ע"י השמאי אלכס האוזר (ז"ל[1]) ובתגובתו מיום 17/11/2021.

עמדת המבקשת מפורטת בשומה מיום 18/10/2021, שנערכה ע"י השמאי אבי שעיו, על נספחיה.

3. המועדים הקובעים:

1. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית ח4/1 הינו 09/07/1982.
2. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית ח4/1/ד הינו 30/07/1986.
3. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקרב אישור תכנית ח8/1 הינו 14/08/1989.
4. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית ח7/1 הינו 03/09/1990.

[1] בצער רב קיבלתי לאחר הדיון המקצועי ולפני פרסום השומה את הודעת פטירתו בטרם עת של מר האוזר ז"ל. יהי זכרו ברוך.

רחוב אחוזה 96, רעננה טל' 09-7483777 פקס' 09-7487999
דוא"ל: celi1@012.net.il

5. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית ח/23/1 הינו 11/07/2008.
6. סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ בתאריך 18/11/2021.
7. ביום 08/12/2021 נערך דיון בנוכחות שמאי הצדדים. בהסכמת הצדדים התקיים הדיון באמצעות יישומון הZOOM כאשר שמאי הצדדים צופים בסיכום הדיון, מאשרים ומגיבים לכתוב. סיכום הדיון הועבר לצדדים ונתנה להם זכות תגובה.

4. <u>פרטי הנכס:</u>

גוש	:	7163
חלקה	:	143
שטח חלקה (רשום)	:	516 מ"ר
שטח מגרש	:	499 מ"ר[2]
כתובת הנכס	:	יצחק הלוי 19, שכ' 'גרין ועם', חולון.
תאור הנכס	:	בית מגורים ותיק חד קומתי.

5. <u>המצב המשפטי:</u>

5.1. <u>נסח רישום:</u>

הוצג בפני העתק רישום מפנקס הבתים הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין חולון מיום 30/10/2020, ממנו עולה:

גוש:	7163
חלקה:	143
שטח חלקה רשום:	516 מ"ר
בעלות:	משה מאמיה, בשלמות.
הערות:	הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות.

[2] לאחר הפקעה, בהתאם לעמדות הצדדים ולמידע תכנוני במערכת ה-GIS של הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון.

6. <u>תיאור הסביבה והנכס:</u>

הנכס הנדון ידוע כבית מגורים צמוד קרקע חד קומתי ווותיק, הממוקם ברחוב יצחק הלוי 19 בשכונת 'גרין ועם', בעיר חולון.

שטחה הרשום של החלקה 516 מ"ר וצורתה רגולרית דמוית טרפז.

שטח המגרש נטו לאחר הפקעה 499 מ"ר.

על המגרש קיים בית מגורים ותיק חד-קומתי הבנוי מקונסטרוקציית בטון ובלוקים ומקורה בגג בטון.

שכונת גרין ועם' ממוקמת בצפון-מערב העיר חולון, מזרחית לנתיבי איילון (כביש מס' 20).

רח' יצחק לוי מהווה רחוב פנימי חד סיטרי המחבר בין שדרות דב הוז מדרום לרח' מונטיפיורי מצפון. הרח' מאופיין ברובו בבניה רוויה מודרנית לצד ותיקה, וכן בבניה צמודת קרקע ותיקה.

הפיתוח הסביבתי והתשתיות באזור הנכס מלאות.

רחוב אחוזה 98, רעננה טל' 09-7483777 פקס' 09-7487999

דוא"ל: celi1@012.net.il

7. <u>המצב התכנוני:</u>

על הנכס חלות בין היתר התכניות הבאות:

7.1. <u>מצב קודם:</u>

7.1.1. <u>ח/1:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 596 בתאריך 23/04/1958.

בהתאם לתכנית, המגרש שבנדון סווג כאזור מגורים ב', עם זכויות בניה כדלקמן:

גודל מגרש מינימאלי	:	500 מ"ר
אחוז בניה	:	25%
שטחי שירות	:	בבית בן קומה אחת יותר עד 2 נספחים לשימוש עבור מחסן/ח. כביסה חיצוני בשטח עד 9 מ"ר ליח"ד או לחילופין, מרתף בשטח עד 25% משטח הבניין, אך לא יותר מ-100 מ"ר, גובה מרתף עד 2.20 מ'.
מס' קומות	:	2 קומות, מקסימום 2.8 מ'
קווי בניין	:	קדמי – 5 מ' או לפי תשריט, אחורי – 6 מ', צדדי – 3 מ'

<u>הוראות נוספות</u>:

- הותרה הקמת נספח רק באזורי מגורים של מגרש עליו נבנה בית בן קומה אחת. שטחו של נספח זה לא יעלה על 9 מ"ר לכל יח"ד ובשום מקרה לא יורשו יותר משני נספחים על מגרש אחד בשטח כולל של עד 18 מ"ר.
- בין השימושים המותרים בנספח - מחסן פרטי של דיירי אותו בית. גובה הנספח לא יעלה על 2.5 מ'.

7.1.2. <u>ח/124:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 1586 בתאריך 18/12/1969.

בהתאם לתכנית סווג המגרש שבנדון כאזור מגורים ד', עם זכויות בניה כדלקמן:

גודל מגרש מינימאלי	:	500 מ"ר או לפי המצב הקיים
אחוז בניה	:	33% בקומה
מס' קומות	:	4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת או 3 קומות מעל קומת חנויות
קווי בניין	:	קדמי –לפי תשריט, אחורי – 5 מ', צדדי – 3 מ' או קיר משותף
מבנה עזר	:	אסור מחוץ לבניין הראשי

7.2. <u>מצב חדש:</u>

7.2.1. <u>ח/4/1:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2829 בתאריך 24/06/1982.

התכנית מהווה תכנית שינויים לתכנית המתאר ח/1. התכנית התירה הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 12 מ"ר ברוטו ובגובה של 2.40 מ' (כולל תקרה) לכל דירת גג/עליונה. לא הותרה פתיחת פתחים בחדרים אלו פרט לדלת היציאה לגג.

כ"כ, התירה התכנית הצמדת שטח מרפסות הגג לדירות העליונות בהפחתה של 30% משטח הגג עבור מתקנים טכניים של כלל דיירי הבית. יתרת השטח תחולק במספר היציאות לגג.

עוד נקבע, כי לא תותר הקמת בנין למגורים, אלא אם יבנה הבנין מעל קומת העמודים המפולשת בכל האזורים. בשטח קומת העמודים המפולשת לא תותר בניה כלשהיא למעט עמודי קונסטרוקציה, חדרי מדרגות, פיר למעלית, מקום לפחי אשפה, ביתן למכלי גז וחדרי עגלות לילדים. רצפת קומת העמודים ללא מתקנים כאמור תשמש אך ורק כגינה לדיירים ו/או מקום למשחקים ו/או לחניית כלי רכב פרטיים.

7.2.2. <u>ח/4/1 ד':</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3358 בתאריך 15/07/1986.

התכנית התירה הקמת/הרחבת חדרי יציאה לגג מדירות גג/עליונות עד לשטח של 23 מ"ר ברוטו ובגובה של 2.50 מ'. סה"כ השטח המבונה בגג, כולל מתקנים נוספים לא יעלה על 40%.

7.2.3. <u>ח/8/1:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3683 בתאריך 30/07/1989.

התכנית התירה בין היתר בקומת מרתף של אזור מגורים ד', בנוסף למקלט או חניה תת קרקעית, מחסנים לפי אחת מהאופציות הבאות:

1. מחסן בשטח 6 מ"ר עבור כל יח"ד.
2. מרתף משותף בגודל השווה למכפלת מס' יח"ד ב-6 מ"ר.

גובה המרתף לא יעלה על 2.2 מ'. בנוסף, התירה התכנית פרגולה מקונסטרוקציה קלה בשטח של 10 מ"ר בדירות גג/עליונות.

7.2.4. <u>ח/1/7:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3791 בתאריך 19/08/1990.

התכנית חלה על כל אזור תכנית ח/1 והיא התירה תוספת זכויות בשיעור של 30% מהשטח המותר לבנייה למגורים. זכויות אלה לא חלות באזורים בהם אושרו לאחר אישור תכנית ח/1 תכניות הכוללות הוראות עבור תוספת אחוזי בניה למרפסות או שכוללות במקום אחוזי בנייה משטח הקרקע, גודל שטחים מפורש הקובע את שטחי הבניה. זכויות אלו לא יתווספו לבנייני מגורים בהם הונפקו היתרי בניה לתוספת שטחי בניה למרפסות.

7.2.5. <u>ח/1/10/א':</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4252 בתאריך 13/10/1994.

התכנית התירה הקמת פרגולות באזור מגורים א' בבנייני קוטג', בקומה ב' ובצמוד לחדרי יציאה לגג. הפרגולה תהייה מקונסטרוקציה קלה, בשטח של עד 1/3 משטח הגג הפנוי (הצמוד לדירה) או עד 23 מ"ר ובגובה מקסימאלי של 2.30 מ'.

7.2.6. <u>ח/1/15:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4644 בתאריך 17/05/1998.

התכנית התירה בכל היעודים, פרט בבתים צמודי קרקע, 2 קומות מרתף עבור שטחי שירות, בשטח קומה שלא יעלה על 90% משטח המגרש. בבתים משותפים יותרו מחסנים בקומות המרתף בשטח של עד 10 מ"ר לכל יח"ד. גובה קומת מרתף עליונה עד 3.5 מ' וגובה קומת מרתף תחתונה עד 3.0 מ'.

בבתים צמודי קרקע תותר קומת מרתף אחת במתווה קומת הקרקע.

7.2.7. <u>ח/1/14/א:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 5087 בתאריך 22/06/2002.

מטרת התכנית הינה, בין היתר, קביעת הוראות בדבר צפיפות דיור באזורי מגורים שונים.

באזור מגורים ד' נקבעה צפיפות של 22 יח"ד לדונם נטו. גודל דירה באזור זה לא יפחת מ-72 מ"ר שטח עיקרי.

7.2.8. <u>ח/23/1:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5824 בתאריך 26/06/2008.

התכנית מעדכנת את תכנית מתאר ח/1 על תיקוניה בכל הנוגע לבנייה על גגות. התכנית קובעת חלופות בניה בהתאם לסוג הגגות ושטח מירבי לפרגולות בהתאם לגודל הדירות, כדלקמן:

חלופה א' - בנייה בגגות שטוחים:

תותר בניית חדר יציאה לגג בשטח עיקרי של 40 מ"ר עבור כל יח"ד, בגובה עד 2.7 מ'.

חלופה ב - בנייה בעליית גג:

תותר עליית גג בשטח הנותר מהגבלת גובה רום הגג והשיפוע. רום הגג לא יעלה על 7.0 מ' מדוד מרצפת המפלס הנמוך של הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג.

פרגולות:

בדירות עד 120 מ"ר - עד שליש משטח הגג הפנוי או 30 מ"ר, לפי הקטן מבניהם.

בדירות מעל 120 מ"ר - עד שליש משטח הגג הפנוי או 40 מ"ר, לפי הקטן מבניהם.

בדירות מדורגות - עד שליש משטח הגג הפנוי או 20 מ"ר, לפי הקטן מבניהם.

גובה הפרגולות עד 2.5 מ' מגובה פני רצפת הגג.

7.3. <u>היתרי בניה:</u>

לא הוצגו בפניי ולא נמצאו על ידי היתרי בניה חתומים ו/או מאושרים.

8. עמדות הצדדים:

8.1. עמדת המשיבה:

8.1.1. תכנית ח/4/1:

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי ההשבחה נובעת מהאפשרות לתוספת חדרי יציאה לגג בשטח של 12 מ״ר/יח״ד. לשיטת שמאי המשיבה חושבה ההשבחה בגין תוספת שני חדר גג בשטח של 24 מ״ר וכן מרפסת יציאה לגג בשטח 140.67 מ״ר[3]. חדר הגג הוערך על ידו לפי מקדם 1.00 ומרפסת הגג לפי מקדם 0.2.

לעניין השימוש המיטבי – שמאי המשיבה סבור כי הניצול היעיל והטוב הינו הריסת המבנה הקיים ובניית מבנה חדש בניצול מלוא הזכויות המותרות.

לעניין ערכי השווי – בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 230 $/מ״ר מבונה בהתבסס על שומות מכריעות בסביבה ולפיהן נקבע שווי בגבולות 160 $/מ״ר מבונה – 270 $/מ״ר מבונה.

להלן תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:

ח/4/1			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו׳**
חדרי יציאה לגג בשטח 12 מ״ר כ״א	24	1.00	24.00
מרפסות גג	140.67	0.20	28.13
סה״כ			52.13
שווי מ״ר מבונה ב-$			230
שע״ח			0.025
השבחה בש״ח			**300**

8.1.2. תכנית ח/4/1ד:

שמאי המשיבה סבור כי ההשבחה נובעת מהאפשרות להגדלת חדר הגג עד לשטח של 23 מ״ר. לשיטת שמאי המשיבה חושבה ההשבחה בגין תוספת 22 מ״ר עבור 2 חדרי גג בקיזוז מרפסת גג בשטח זהה. חדר הגג הוערך על ידו במקדם שווי 1.3 ומרפסת הגג בשווי 0.2.

לעניין ערכי השווי – שמאי המשיבה מתבסס על שומות מכריעות בסביבה ולפיהן נקבע שווי בגבולות 210 $ - 350 $ /מ״ר. בהתאמה למיקום הנכס הנדון מתקבל על ידו שווי של 210 $/מ״ר.

[3] 499 מ״ר נטו * 33% - 24 מ״ר חדר גג =140.67 מ״ר.

להלן תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:

מהות	שטח	מקדם	שטח אקו'
הגדלת חדרי יציאה לגג לשטח 23 מ"ר כ"א	22	1.00	22.00
הפסד מרפסות גג	22-	0.20	4.40-
סה"כ			17.60
שווי מ"ר מבונה ב-$			210
שע"ח			1.49
השבחה בש"ח			**5,507**

8.1.3. <u>תכנית ח/8/1:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי ההשבחה נובעת לאור האפשרות להקמת מחסנים נפרדים בקומת המרתף כמס' יחה"ד בבניין. לשיטתו, חושבה ההשבחה בגין תוספת 8 מחסנים בשטח של 6 מ"ר כ"א ובסה"כ, תוספת בשטח של 48 מ"ר מחסנים במצב חדש לעומת 10 מ"ר מחסן במצב הקודם.

שווי מחסן במצב חדש הוערך על ידו לפי מקדם 0.4 לעומת מחסן במצב קודם לפי מקדם 0.1.

לעניין ערכי השווי – הובא בחשבון שווי של 300 $/מ"ר מבונה בהתבסס על שומות מכריעות בסביבה ולפיהן נקבע שווי בגבולות 300 $/מ"ר מבונה – 350 $/מ"ר מבונה.

להלן תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:

ח/8/1			
מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטחי אחסנה (6 מ"ר * 8 יח"ד)	48	0.40	19.20
סה"כ מצב חדש			19.20
מצב קודם			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח אחסנה	10	0.10	1.00
סה"כ מצב קודם			1.00
השבחה			
תוספת שטח אקו'			**18.20**
שווי מ"ר מבונה ב-$			300
שע"ח			2
השבחה			**10,920**

8.1.4. <u>תיקון 7:</u>

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה בגין תוספת שטחי בניה בשיעור של 30% ובסה"כ תוספת בשטח של 197.6 מ"ר בקומות וכן 9.88 מ"ר אקו' מרפסות גג לפי מקדם שווי 0.2.

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 450 $/מ"ר מבונה נכון למועד הקובע בהתאם לשומות מכריעות שהוצגו על ידו.

<u>להלן תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:</u>

מהות	שטח	מקדם	שטח אקו'
תוספת מרפסות בשיעור 30%	197.6	1.00	197.60
תוספת מרפסת גג	49.4	0.20	9.88
תוספת שטח אקו'			207.48
שווי מ"ר מבונה ב-$			450
שע"ח			2.04
השבחה			**190,466**

8.1.5. <u>תכנית ח/10/1א:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי התכנית מאפשרת הקמת פרגולה לחדרי היציאה לגג. לשיטת שמאי המשיבה חושבה ההשבחה בגין תוספת 46 מ"ר פרגולה בצמוד לשני חדרי גג. שטח הפרגולה הוערך על ידה לפי מקדם שווי 0.1.

לעניין ערכי השווי – הובא בחשבון שווי של 500 $/מ"ר מבונה בהתבסס על פסיקות שמאים מכריעים ולפיהן נקבע שווי הקרקע בגבולות 500 $/מ"ר מבונה – 600 $/מ"ר מבונה.

<u>להלן תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:</u>

ח/10/1/א			
השבחה			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
תוספת פרגולה בגג	46	0.10	4.60
שווי מ"ר מבונה ב-$			500
שע"ח			3
השבחה			**6,900**

8.1.6. <u>תכנית ח/15/1:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי ההשבחה נובעת לאור האפשרות להגדלת המחסן במרתף עד ל- 10 מ״ר והגבהתו ל- 3.5 מ׳. לשיטתו חושבה ההשבחה בגין 8 מחסנים בשטח 10 מ״ר כ״א ובגובה 3.5 מ׳ במצב חדש לעומת 8 מחסנים בשטח 6 מ״ר כ״א לפי גובה 2.2 מ׳ במצב קודם. שטח המחסנים הוערך על ידו לפי מקדם שווי 0.4.

לעניין ערכי השווי – הובא בחשבון שווי של 600 $/מ״ר בהתבסס על שומות מכריעות בסביבה ולפיהן נקבע השווי בגבולות 425 $ - 850 $/מ״ר מבונה.

<u>להלן תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:</u>

ח/15/1			
מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו׳**
שטחי אחסנה בגובה 3.5 מ׳ (10 מ״ר * 8 יח״ד)	80	0.40	32.00
סה״כ מצב חדש			32.00
מצב קודם			
שטחי אחסנה בגובה 2.2 מ׳ (6 מ״ר * 8 יח״ד)	48	0.34	16.32
סה״כ מצב קודם			16.32
תוספת שטח אקו׳			15.68
שווי מ״ר מבונה ב-$			600
שע״ח ב- ₪			3.648
השבחה בש״ח			**34,320**

8.1.7. <u>תכנית ח/23/1:</u>

בשומת המשיבה חושבה השבחה בגין האפשרות להגדלת חדרי הגג עד ל- 40 מ״ר. לשיטתו, חושבה ההשבחה בגין תוספת 17 מ״ר לחדר גג וסה״כ תוספת 34 מ״ר עבור 2 חדרי גג, זאת בהתחשב בהפסד מרפסת גג בשטח זהה. כ״כ הובא בחשבון מרפסת גג נוספת בשטח 24 מ״ר הנובעת מהאפשרות לתוספת 2 ממ״דים. מרפסות הגג הוערכו על ידו לפי מקדם שווי 0.2.

לעניין ערכי השווי – בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 3,300 ₪/מ״ר מבונה בהתבסס על שומות מכריעות בסביבה ולפיהן הוערך שווי הקרקע בגבולות 3,000 ₪/מ״ר מבונה – 5,800 ₪/מ״ר מבונה.

<u>להלן תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:</u>

מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו׳**
תוספת שטח עבור 2 חדרי יציאה לגג	34	1.00	34.00
שטח הגדלת מרפסת גג (ממ״ד)	24	0.20	4.80
הפסד מרפסות גג	-34	0.20	-6.80
תוספת שטח אקו׳			32.00
שווי מ״ר מבונה בש״ח			3,300
השבחה בש״ח			**105,600**

8.2. <u>עמדת המבקשת:</u>

8.2.1. <u>השימוש המיטבי:</u>

לטענת שמאי המבקש, השימוש המיטבי בנכס הנדון הינו השארת המבנה הקיים על החלקה ולכן, יש להביא בחשבון כי זכויות הבניה נידחות עד לשנת 2015. משקף לשיטתו, תוחלת חיים כלכלית של כ-50 שנה ממועד הקמת המבנה. כתמיכה לעמדתו צויינה שומת השמאי טיגרמן לנכס ברחוב קפאח 71.

8.2.2. <u>תכנית ח/4/1:</u>

לטענת שמאי המבקש, התכנית מאפשרת תוספת חדר יציאה לגג בשטח של 12 מ״ר לדירה בקומה העליונה. בשומתו, חושבה ההשבחה בגין תוספת 2 חדרי גג בשטח של 24 מ״ר ומרפסת גג בשטח של 108 מ״ר (132 מ״ר קומה עליונה – 24 מ״ר חדרי גג).

בשומתו, הובא בחשבון מקדם הפחתה של 0.5 בגין התאמות לבינוי הקיים נוכח עבודות הבניה של מדרגות עליה והפסד שטח בבית הבנוי.

<u>להלן תחשיב ההשבחה החלופי בשומת המבקשת:</u>

ח/4/1			
השבחה			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו׳**
תוספת חדרי יציאה לגג	24	1.00	24.00
מרפסות גג	108	0.15[4]	16.20
סה״כ			40.20
מקדם התאמה לבינוי על הקיים			0.50
שווי מ״ר מבונה בש״ח			4
השבחה			**80.40**

[4] בהתאם לשומת השמאי הרצברג לנכס ברחוב שמואל הנגיד 15.

8.2.3. <u>תכנית ח/4/1 ד':</u>

לטענת שמאי המבקש, התכנית התירה הגדלת שטח הבניה בגג עד ל – 23 מ"ר לכל חדר יציאה לגג. לשיטתו, יש לבחון את תועלת תוספת שטחי הבניה בניכוי הפסד מרפסת גג.

בשומת המבקש הובא בחשבון תוספת של 22 מ"ר בניכוי 22 מ"ר מרפסת גג (לפי מקדם 0.2) ובסה"כ 17.60 מ"ר אקו'.

לטענת שמאי המבקש, הימוש המיטבי הינו הבית הקיים ולכן, הובאה בחשבון עלות התאמה לקיים לפי מקדם 0.8. בשומת המבקש, חושבה ההשבחה לפי 268 ₪/מ"ר לאור שומות מכריעות בסביבה.

<u>להלן תחשיב ההשבחה בשומת המבקש:</u>

מהות	שטח	מקדם	שטח אקו'
הגדלת חדרי יציאה לגג	22	1.00	22.00
הפסד מרפסות גג	-22	0.20	-4.40
סה"כ			17.60
מקדם התאמה לבינוי על הקיים			0.80
שווי מ"ר מבונה			268
השבחה			**3,773**

8.2.4. <u>תכנית ח/8/1:</u>

לטענת שמאי המבקש, התכנית דנה בהוראות בניה בקומת המרתף. לשיטתו, עפ"י שומות מכריעות רבות, התכנית אינה משביחה. לטענתו, תכנית ח/8/1 התירה הקמת מרתף אחסנה בשטח של 80 מ"ר לעומת 100 מ"ר כפי שהותר במצב קודם לאור תכנית ח/1.

לאור האמור לעיל, נקבע בשומת המבקש כי התכנית אינה משביחה. כראיה לכך, צויינו על ידו מספר שומות מכריעות התומכות בעמדתו.

8.2.5. <u>תכנית ח/7/1:</u>

לטענת שמאי המבקש, התכנית הרחיבה שטחי בניה בקיזוז מרפסות מקורות שהותרו במצב הקודם. תוספת הבניה משקפת תוספת של 49 מ"ר לקומה ובסה"כ 214 מ"ר. יחד עם זאת, נטען על ידו כי שומת המשיבה מתעלמת מהעובדה כי השטח הכלוא בין קווי הבניה הינו 230 מ"ר. בניכוי, ממד"ים, מרפסות וגרעין קומתי הכולל פיר מעלית מתקבלת יתרה של 140 מ"ר. מכאן, שלצורך מימוש הזכויות נדרש הליך תכנוני נוסף. בשל כך ניתן מקדם אי וודאות של 0.5.

כתמיכה לעמדתו, צויינו מספר שומות מכריעות בהן נקבעו מקדמי הפחתה בשל חריגה מקווי בניה. לשיטתו, מימוש הזכויות הינו בדחיה עד תום חייו הכלכליים של הנכס.

להלן תחשיב ההשבחה בשומת המבקשת:

מהות	שטח	מקדם	שטח אקו'
תוספת שטחי בניה בשיעור 30%	197.6	1.00	197.60
סה"כ			197.60
מקדם צורך בהליך תכנוני נוסף עקב מגבלת קווי בניין			0.50
מקדם דחיה לתום החיים הכלכליים של הנכס			0.23
שווי מ"ר מבונה			600
השבחה			**13,812**

8.2.6. <u>תכנית ח/10/1 א':</u>

לטענת שמאי המבקש, התכנית מאפשרת תוספת שטחי פרגולה בשטח של 23 מ"ר לכל אחת משתי יחידות הדיור בקומת הגג.

מימוש הזכויות הינו בדחיה עד תום חייו הכלכליים של הנכס. לשיטת שמאי המבקש התכנית אינה משביחה בהתאם לקביעות שמאים מכריעים ובין היתר בשומת השמאית בלטר לנכס ברחוב סירני 32 ולשומת השמאי מלוכנא לנכס ברחוב הצנחנים 8.

בתחשיב ההשבחה בשומתו, הובאה בחשבון תוספת בשטח של 80 מ"ר לפי מקדם השבחה של 10% לפי שווי של 600 מ"ר. מימוש הזכויות הינו בדחיה עד תום חייו הכלכליים של הנכס.

להלן תחשיב ההשבחה בשומת המבקש:

מהות	שטח	מקדם	שטח אקו'
תוספת פרגולה בגג	80	0.10	8.00
תוספת שטח אקו'			8.00
מקדם דחיה לתום החיים הכלכליים של הנכס			0.29
שווי מ"ר מבונה			1,350
השבחה			**3,177**

8.2.7. <u>תכנית ח/15/1:</u>

לטענת שמאי המבקש, התכנית הרחיבה את שטחי הבניה המותרים בקומת המרתף ע"י הגדלת שטחי אחסנה. בהתאם למימוש המיטבי בשומתו, הרי שמימוש התוספת הינו בדחיה עד לתום חייו הכלכליים של הנכס. לטענת שמאי המבקש, במספר שומות מכריעות המצוינות בשומתו נקבע כי התכנית אינה משביחה.

יחד עם זאת, בתחשיב ההשבחה בשומתו, הובאה בחשבון בשומתו תוספת של 4 מ"ר/ליח"ד ובסה"כ 32 מ"ר. שטח התוספת חושב בדחיה ל-17 שנה לפי שווי של 1,350 ₪/מ"ר מבונה.

להלן תחשיב ההשבחה בשומת המבקש:

מהות	שטח	מקדם	שטח אקו'
תוספת שטחי מחסנים	32	1.00	32.00
סה"כ			32.00
מקדם דחיה לתום החיים הכלכליים של הנכס			0.37
שווי מ"ר מבונה			1,350
השבחה			**16,043**

8.2.8. <u>תכנית ח/23/1:</u>

לטענת שמאי המבקש, התכנית אפשרה הרחבת השטח המותר לבניה בגג בשטח של עד 40 מ"ר/ליח"ד בגג ובסה"כ, תוספת של 17 מ"ר * 2 יח"ד. מימוש הזכויות הינו בדחיה עד תום חייו הכלכליים של הנכס. בשומת המבקש, צויינו מספר שומות מכריעות בהן נקבע כי התכנית אינה משביחה.

יחד עם זאת, בתחשיב ההשבחה בשומתו חושבה ההשבחה בגין תוספת 34 מ"ר בדחיה של 7 שנים לפי שווי של 3,000 ₪/מ"ר מבונה.

להלן תחשיב ההשבחה בשומת המבקשת:

מהות	שטח	מקדם	שטח אקו'
הגדלת חדרי יציאה לגג	68	1.00	68.00
סה"כ			68.00
מקדם דחיה לתום החיים הכלכליים של הנכס			0.67
שווי מ"ר מבונה			3,000
השבחה			**135,672**

8.3. <u>תגובת המשיבה:</u>

לעניין תרומת המבנה הקיים לשווי הנכס – נטען בתגובת המשיבה כי על הנכס קיים מבנה ישן וחד קומתי בשטח של כ-132 מ״ר ובניצול של 26.5% בניה בלבד וזאת, לעומת 132% בניה המותרים במצב הקודם. ולכן, לשיטת שמאי המשיבה, המבנה אינו תורם לשווי ואף מהווה מטרד.

לעניין שומת טיגרמן ברחוב קפאח - נטען כי מדובר בנכס בייעוד מגורים ב1 בו הותרה בניה דן קמתי ובשונה מהנכס הנדון. לטענת המשיבה, גם בשומת השמאי דדון ברחוב החשמונאים נקבע כי המבנה אינו תורם לשווי. כנ״ל בשומת הח״מ לנכס ברחוב החשמונאים 17.

לעניין מגבלת בניה בשל קווי בניה - בשומת המבקש בוצעה הפחתה של 50% בזכויות הבניה בשל מגבלת קווי בניה. לטענת שמאי המשיבה, הועדה נוהגת כדבר שבשגרה לאשר בניה בתחום קווי הבניה. מעבר לכך, מאושרת לרוב בניה בשיעור הזכויות המותר ואף למעלה מכך ע״י בקשה להקלות.

כראיה לעמדתו, הוצגו בתגובתו מספר היתרי בניה.

לעניין המחסנים במרתף – לטענת שמאי המשיבה יש להבחין בין מגרשים המהווים מחצית חלקה בשטח של 250 מ״ר לחלקות בשלמות (500 מ״ר). בהתאם להוראות התכנית הותרה בניית מרתף בשטח של 90% תכסית כך שמתקבלת קומת מרתף בשטח של 225 מ״ר – 450 מ״ר. התמרון לקומת המרתף באמצעות רמפה, מתאפשרת רק במגרשים בשטח גדול ולכן, במגרשים ששטחם 500 מ״ר ומעלה קיימת כדאיות כלכלית בבניית מרתף.

לעניין חישוב שטחים/ערכי שווי/כללי – לטענת שמאי המשיבה, טעה שמאי המבקש בשטחי הבניה המותרים עפ״י תיקון 4. שטח המרפסת הינו מעל 140 מ״ר ולא 108 מ״ר. כ״כ, אין להביא עלויות התאמה לתכניות 4 ו – 4ד׳ הואיל ועלות בניה בבניין קיים נמוכה מעלות בניה בבניין חדש. במקרה הנדון, המימוש מיטבי הינו הריסת הקיים ולכן, אין להביא בחשבון עלות התאמה.

בנוסף, לשיטת שמאי המשיבה, בשומת המבקש לא הובאה בחשבון תוספת שטח המרפסת בתיקון 7 + 23. כ״כ, ערכי השווי והמקדמים שהובאו בחשבון בשומת המבקש אינם תואמים לשומות מכריעות בסביבת הנכס.

8.4. <u>סיכום עמדות הצדדים:</u>

מהות	המועד הקובע	המשיבה	המבקשת
תכנית ח/4/1	09/07/1982	300 ₪	80 ₪
תכנית ח/4/1ד	30/07/1986	5,507 ₪	3,774 ₪
תכנית ח/8/1	14/08/1989	10,920 ₪	אין השבחה
תכנית ח/7/1	03/09/1990	190,466 ₪	13,812 ₪
תכנית ח/10/1 א׳	28/10/1994	6,900 ₪	3,176 ₪
תכנית ח/15/1	01/06/1998	34,320 ₪	אין השבחה
תכנית ח/23/1	11/07/2008	105,600 ₪	135,672 ₪

9. שיקולים ועקרונות לשומה:

9.1. כללי:

בשומה זו הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

1. בהתאם להוראות סעיף 1(א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, השבחה מוגדרת כעליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
2. מימוש זכויות במקרקעין הינו אחת מאלה:

א. קבלת היתר לבניה שלא היה ניתן לתיתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ב. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית.

ג. העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו.

3. המקרה הנדון המימוש הינו בהתאם לסעיף 2(ג).
4. מיקום הנכס ברחוב הרבי יצחק הלוי 19, בעיר חולון.
5. המועדים הקובעים להשבחה עקב אישור התכניות המשביחות הינם כמפורט בסעיף 3 דלעיל.
6. בשומה זו יתכנו ערכי שווי ומקדמים השונים מהכרעת הח"מ בנכסים דומים. יצויין, כי ככל וקיימת שונות כזו, הרי שהיא נובעת מהכרעות בסביבה הקרובה ועמדות הצדדים.

9.2. נקודות שבהסכמה:

1. המועד הקובע.
2. פרטי הנכס.
3. המצב התכנוני.

10. הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

10.1. תכנית ח/4/1:

10.1.1. מהות ההשבחה:

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה בגין תוספת 24 מ״ר ומרפסת גג בשטח של 140.67 מ״ר. לטענת שמאי המשיבה, השימוש המיטבי הינו הריסת הקיים ובניית בית מגורים חדש ולכן לשיטתו, אין מקום להביא בחשבון דחיה או עלויות התאמה.

בשומת המבקשת חושבה ההשבחה בחלופת ההשבחה בגין תוספת 24 מ״ר בגג ומרפסת גג בשטח של 108 מ״ר. לטענת שמאי המבקשת, המימוש המיטבי הינו השארת הקיים ומימוש הזכויות הינו בדחיה עד תום חייו הכלכליים.

הכרעה:

לעניין המימוש המיטבי - אקדים ואומר, לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת.

על הנכס קיים בית מגורים חד קומתי וותיק הבנוי בניצול בניה הקטן מהמותר. בהתאם להוראות תכנית ח/124 החלה על הנכס ואשר אושרה בשנת 1969, הותרה בניית בניין מגורים בן 4 קומות מעל ק.ע.מ. הניצול הקיים הינו שולי ביחס לשטח המותר ולכן, המימוש המיטבי הינו הקמת בניין חדש בניצול זכויות בניה מלאות וזאת, נכון למועד הקובע.

בהערת אגב יוער, כי המתודולוגיה השמאית בשומת המבקשת אינה מתיישבת עם השימוש המיטבי שנקבע בשומתו. שכן, בכל בנוגע לתחשיבי ההשבחה בגין תכניות תיקון 4 + 4ד לעניין חדרי יציאה לגג, הובאה בחשבון על ידו עלות התאמה בהנחה כי המימוש המיטבי הינו בניה על הקיים בכפוף לעלויות התאמה. אולם מנגד, בכל הנוגע לתכנית תיקון 23 הדנה בהרחבת אותם חדרים על הגג הבנויים במועד הקובע אף לשיטת המבקשת מתוקף תיקון 4 + 4ד חושבה ההשבחה בדחיה עד תום חייו הכלכליים של הנכס.

לפיכך, קיבלתי את עמדת המשיבה ולפיה מדובר בזכויות זמינות וכי אין מקום לדחיה במימוש הזכויות.

10.1.2. לעניין שטחי הבניה:

בהתאם להוראות התכניות החלות על הנכס, הותרה בניית חדרי יציאה לגג בשטח של 24 מ״ר עבור 2 היחידות בקומה העליונה. לפיכך, קיבלתי את עמדת הצדדים לעניין תוספת השטח העיקרי.

לעניין שטחי המרפסות – עפ״י התכנית החלה על הנכס במצב קודם הותרה בניה בשיעור של 33% בניה בקומה ובמקרה הנדון 164.64 מ״ר. בניכוי 24 מ״ר חדרי יציאה לגג מתקבלת מרפסת גג בשטח של 140.64 מ״ר.

לפיכך, בשומה זו חושבה ההשבחה בגין תוספת זכויות בשטח של 24 מ״ר חדרי יציאה לגג בתוספת מרפסת בשטח של 140.64 מ״ר.

10.1.3. <u>לעניין אופן חישוב ההשבחה:</u>

בשומות הצדדים חושבה ההשבחה בגין תוספת שטחי הבניה בלבד, כאשר שטחי הבניה במצב הקודם נותרו ללא שינוי.

ככלל, לצורך קביעת אומדן ההתעשרות במקרה הנדון נדרש להעריך את שווי המקרקעין בשני מצבי התכנון: פעם לפני האירוע המשביח ופעם לאחריו בהתחשב בכלל מרכיבי ההשבחה. יצויין, כי לעיתים הדרך הראויה לחישוב ההשבחה תהיה ע"י בחינת שווי/תועלת של תוספת זכויות הבניה בלבד.

בערר הר/85092/16 מיום 12/02/2020 בעניין **הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה כרמון מינצר, חברת קרן ק.ר נדל"ן בע"מ**, נקבע בין היתר כדלקמן:

"דרך המלך לחישוב השבחה מחייבת הערכת שווים המלא של המקרקעין בשני מצבים, מצב קודם ומצב חדש וההשבחה הינה ההפרש בין המצבים. וראו לעניין זה גם <u>דנ"א 3768/98</u> קריית בית הכרם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים, נו(5) 49 *(פורסם בנבו, 27.06.2002), כן ראו <u>ערר (חי') 8001/12</u> **פישמן מפעלי קירור בע"מ נ' הוועדה מקומית לתכנון ובניה שומרון*** *(פורסם בנבו, 07.05.2012), <u>ע"א (ת"א) 2184/01</u> **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח-תקווה נ' גנים חברה לבניה הנדסה השקעות והשכרת מבנים בע"מ*** *(פורסם בנבו, 17.10.2004), <u>ערר (י-ם) 98/11</u> **רון אלה נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים*** *(פורסם בנבו, 17.05.2011).*

*אכן, לעתים קיימים מצבים בהם אין צורך לשום את מלוא שווי המקרקעין במצב הקודם ובמצב החדש היות ושווי זה אינו משתנה כתוצאה מהאקט התכנוני, ולכן ניתן לשום רק את הפער בין המצבים. שיטה זו ידועה כשיטת הדלתא. **אולם, וזה העיקר, על מנת שניתן יהיה לשום רק את הפער הגלום באקט התכנוני ולא את השווי הכולל של המקרקעין בשני המצבים, על השמאי לנמק ולהסביר מדוע לעמדתו השווי ללא האקט התכנוני לא השתנה בשני המצבים**, ראו, למשל, <u>ערר (י-ם) 210/11</u> **בנדהיים יונתן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים** (פורסם בנבו, 19.04.2012). וכן <u>ערר (ת"א) 85249/11</u> **אורנית ואריה בכר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב** (פורסם בנבו, 31.12.2011).*

...מאחר ששיטת הדלתא רלבנטית למצבים בהם כתוצאה מהאקט התכנוני עיקר השווי אינו משתנה כתוצאה מן האקט התכנוני (על כן ניתן לשום רק את הפער), הרי ששיטה יכול ותתאים למקרים בהם מדובר בתוספת בניה כזו או אחרת על נכס קיים. זאת, כמובן, לאחר שהתאמתה למקרה נבחנת על ידי השמאי ומוסברת ומנומקת על ידו...

...אופן עריכת השומה לפיה נבחן שווי המקרקעין בהתייחס לבנוי בפועל ולאור הזכויות הקיימות למבנה במצב הקודם אל מול שווי המצב החדש המשתקף בהיתר הבניה שניתן מכוח התכנית עולה בקנה אחד עם הוראות התוספת ועם ההלכה הפסוקה.

השאלה האם לנקוט בדרך המלך דהיינו בשיטת השווי המלא או בשיטת הדלתא הינה בלב שיקול דעתו השמאי של השמאי המכריע ואיננו רואים מקום להתערב בשיקול דעת זה, ובוודאי שאיננו סבורים כי יש לקבוע כי היה על השמאי המכריע לנקוט בשיטת הדלתא דווקא. *זאת, בהינתן השוני בין שני מצבי התכנון ולאור הריסת הבניין".*

מהחלטת ועדת הערר עולה כי דרך המלך הינה בחינת השווי בכל אחד ממצבי התכנון. יחד עם זאת, במקרה הנדון מדובר בזכויות בניה עיקריות שנותרו בשני מצבי התכנון.

ההשבחה בגין תכנית זו נובעת מתוספת נקודתית של חדרי היציאה לגג. ולכן, במקרה הנדון, קיבלתי את עמדת הצדדים ולפיה, תיבחן ההשבחה הנובעת מהתועלת הכלכלית של תוספת שטחי הבניה בגג.

10.1.4. <u>לעניין מקדמי השווי:</u>

בשומת המשיבה והמבקשת הובא בחשבון מקדם שווי 1 לחדרי היציאה לגג. בנוגע למרפסת הגג הובא בחשבון בשומת המשיבה מקדם שווי 0.2 לעומת מקדם שווי 0.15 בשומת המבקשת.

<u>הכרעה</u>:

<u>לעניין השטח העיקרי</u> – קיבלתי את עמדת הצדדים. מדובר בתוספת של 12 מ״ר לכל יח״ד בקומת הגג. התוספת לשטח העיקרי הינה בהצמדת המרפסת ובגובה הקומה. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון מקדם שווי 1 בהתאם לעמדות הצדדים.

<u>לעניין שטח המרפסת</u> – מדובר בשטח מרפסת גג בשימוש דיירי הדירות בקומה העליונה היוצרת רווחה וייחודיות. מקובל, להביא בחשבון מקדם 0.3 למרפסות הגג באזורים יוקרתיים יותר ואף למעלה מכך.

לצורך קביעת המקדם הראוי עיינתי במספר שומות מכריעות בחולון כדלקמן:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	מקדם שווי
יצחק ברמן	7163/151	ישראל נגארה 7	0.2
ארז כהן	7164/167	קפא״ח 73	0.2
דוד טיגרמן	7163/225	יצחק הלוי 7	0.2
דורית פריאל	7163/210	דב הוז 36	0.2
שלומי יפי	7170/92	בילי״ו 13	0.25
נאוה סירקיס	7163/37	החשמונאים 27	0.2
אמנון ניזרי	7163/38	החשמונאים 25	0.2

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה. לפיכך, במקרה הנדון הובא בחשבון מקדם שווי 0.2 לשטח מרפסות הגג.

10.1.5. <u>שווי למ"ר מבונה:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 230 $/מ"ר מבונה המשקף שווי של 5.75 ₪/מ"ר. בשומת המבקשת הובא בחשבון שווי של 4 ₪/מ"ר מבונה.

<u>הכרעה</u>:

בשל הקושי באיתור עסקאות אינטרנטיות נכון לשנת 1982 מצאתי לנכון לעיין בשומות מכריעות כדלקמן:

שמאי	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה ב-$
מלוכנא	7163/203	סעדיה גאון 11	220
יצחק ברמן	7163/148	יוסף בוסל 4	200
יצחק ברמן	7163/151	ישראל נגארה 7	210
ארז כהן	7164/167	קפא"ח 73	200
דוד טיגרמן	7163/225	יצחק הלוי 7	210
מוטי דיאמנט	7164/126	החשמונאים 66	200
דורית פריאל	7163/210	דב הוז 36	194

בהתאם לשומות הנ"ל מתקבל שווי ממוצע של כ- 203 $/מ"ר.

יצויין כי, בשומות החי"מ לנכס ברח' החשמונאים 17, גו"ח 7163/241 וברח' עמק איילון 12 בגו"ח 7161/136 נקבע שווי של 200 $/מ"ר מבונה.

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון בשומה זו שווי של 200 $/מ"ר מבונה נכון למועד הקובע.

10.2. <u>תכנית ח/1/ד4:</u>

10.2.1. <u>מהות ההשבחה:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי ההשבחה נובעת מהאפשרות להגדלת חדר הגג עד ל שטח של 23 מ"ר עבור 2 חדרים. בשומתה חושבה ההשבחה בניכוי הפסד מרפסת גג.

בשומת המבקשת חושבה ההשבחה בגין תוספת 22 מ"ר ובקיזוז 22 מ"ר מרפסת גג.

<u>הכרעה</u>:

התכנית מאפשרת הגדלת חדר הגג מ- 12 מ"ר ל- 23 מ"ר ובגובה מדוד של 2.5 מ' מרצפת המבנה ועד תקרתו. אין ספק כי הגדלת השטח הבנוי בגג מאפשרת ניצול מיטבי ויעיל יותר בקומה. לפיכך, בשומה זו חושבה ההשבחה בגין תוספת 22 מ"ר בנוי בקומת הגג בניכוי הפסד מרפסת הגג בשטח זהה.

לעניין מקדמי השווי – קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון מקדם שווי 1 לחדר הגג ומקדם שווי 0.2 לשטח המרפסת כמפורט בסעיף 10.1.4 דלעיל.

לעניין הדחיה/עלות התאמה – כאמור בסעיף 10.1 דלעיל, לא הובאה בחשבון דחיה/עלות התאמה לאור המימוש המיטבי בנכס הנדון.

10.2.2. <u>שווי למ"ר מבונה:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 210 $/מ"ר מבונה המשקף שווי של כ- 313 ₪ לעומת 268 ₪ בשומת המבקשת.

<u>הכרעה</u>:

לצורך קביעת השווי עיינתי במספר שומות מכריעות בגוש הנדון כדלקמן:

שמאי	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה ב- $
גיל הרצברג	7171/53	צבי ש"ץ 35	210
יעקב פז	7171/105	שמואל הנגיד 9	210
יצחק ברמן	7163/148	יוסף בוסל 4	210
יצחק ברמן	7163/151	ישראל נגארה 7	210
דוד טיגרמן	7163/225	יצחק הלוי 7	210
נאוה סירקיס	7163/37	החשמונאים 27	210
אמנון ניזרי	7163/38	החשמונאים 25	210
דוד טיגרמן	7163/225	יצחק הלוי 7	230
ממוצע שווי שכיח			**210**

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון שווי בגבולות של 210 $/מ"ר מבונה למועד הקובע.

10.3. <u>תכנית ח/1/8:</u>

לטענת שמאי המשיבה, התכנית יצרה השבחה בשל האפשרות לתוספת שטחי אחסנה בקומת המרתף בשטח כולל של 48 מ״ר לעומת מחסן בשטח של 10 מ״ר בלבד במצב הקודם.

לטענת שמאי המבקשת, התכנית אינה משביחה.

<u>הכרעה:</u>

אקדים ואומר – קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת.

על הנכס חלות בין היתר במצב הקודם תכניות ח/1 ותכנית ח/124 לפיהן במצטבר הותרה בניה מתחת לקומת עמודים לטובת שטחי חניה ואחסנה. בהתאם לסעיף 57 להוראות תכנית ח/1 הותרה הקמת מרתף בשיעור של 25% משטח הבניין ולא יותר מ-100 מ״ר ובין היתר לשימושי אחסנה.

מכאן, שגם במצב הקודם הותרו שטחי אחסנה בקומת המרתף.

בנוסף ומעבר לנדרש, אף לשיטת המשיבה, השימוש המיטבי בתכניות הראשונות הינו הריסת הקיים ובניית בית מגורים חדש. לגישת המשיבה, במועד הקובע קיים בנכס לכאורה בניין חדש. במקרה כזה בוודאי שהסיכוי לתוספת מרתף אחסנה מתחת לבניין קיים קלוש.

בנוסף ומעבר לנדרש, עיינתי במספר הכרעות בגוש הרלוונטי ובהן נקבע כי התכנית אינה משביחה. להלן מספר הכרעות לנכסים בסביבה הקרובה כדלקמן:

שמאי	גו״ח	כתובת
יצחק ברמן	7161/136	עמק איילון 12
דוד טיגרמן	7163/225	יצחק הלוי 7
נאוה סירקיס	7163/37	החשמונאים 27
שושי שרביט	7163/205	סעדיה גאון 7

יצויין כי גם בשומות החי״מ לנכסים ברחוב החשמונאים 17 (7163/241) וברחוב עמק איילון 12 (7161/136) נקבע כי התכנית אינה משביחה.

בהערת אגב יצויין, כי גם בשומת המשיבה לנכס ברחוב עמק איילון נקבע כי התכנית אינה משביחה.

לאור כל האמור לעיל, הובא בחשבון בשומה זו כי התכנית אינה משביחה.

10.4. <u>תכנית ח/7/1:</u>

10.4.1. <u>מהות ההשבחה:</u>

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה בגין תוספת 197.6 מ״ר בקומות ותוספת מרפסת בשטח של 49.4 מ״ר לפי מקדם שווי 0.2.

בשומת המבקשת הובאה בחשבון השבחה בגין תוספת של 49 מ״ר שטח עיקרי וכן, מרפסת גג בשטח של 198 מ״ר. לשיטת שמאי המבקשת, השטח הכלול בתחום קווי הבניה הינם 214 מ״ר ולכן, שטחי הבניה חושבו לפי מקדם שווי 0.5 בלבד. כ״כ, בשל מאפייני הנכס חושבה ההשבחה בדחיה עד תום חייו הכלכליים של הנכס ובמקרה הנדון בדחיה של 25 שנה.

<u>הכרעה</u>:

בהתאם להוראות התכנית נקבע בין היתר כי: ״**מטרת התכנית – אישור מתן תוספת של 30% מהשטח המותר לבניה למגורים...**״. בהמשך נקבע כי: ״**לא תינתן תוספת שטחי בניה כנ״ל לכל בנין לו נתנה בהיתר הבניה, תוספת שטח בניה למרפסות**״.

לעניין פרשנות הוראה זו, עיינתי **בערר חל/85177/11 הועדה המקומית חולון נ׳ חג׳ג׳ משה**, בו נקבע בין היתר, כדלקמן:

״בית המשפט העליון, כעשור לפני אישורו של התיקון קבע כי יש למנות את שטחן של המרפסות במניין שטחי הבניה. יתר על כן, גם קיומו של נוהג פסול שלא למנות שטחים אלה, אינו מקנה לעותרת זכות להקמת מבנה בלתי חוקי החורג מהמותר על פי תכנית המתאר.

מהראיות עולה כי התכנית מאפשרת מתן היתר בניה בהיקף של 30% מהשטח המותר לבניה מכח התכניות התקפות ***וכאשר נבנתה כבר חלק מתוספת זו מכח היתרים שניתנו קודם לתיקון, הרי שהתכנית מאפשרת השלמת מרפסות לגודל האחיד האמור.***

ההשבחה מכוחו של תיקון 7 צריכה להיות מחושבת איפה כדלקמן: במצב הקודם – יש לשום את שווי הנכס מבלי להביא בחשבון את הנוהג שלפיו ניתנו זכויות מעבר לזכויות שנקבעו בתכניות התקפות. במצב חדש – יש לשום את שווי הנכס הכולל תוספת של 30% מהשטח העיקרי לצורך בניית מרפסות״.

בהתאם לאמור לעיל, קיזוז שטחי מרפסות מסך 30% משטח הבניה יחול רק במקום בו קיימות מרפסות הבנויות בהיתר.

לאור הניצול המיטבי במקרה הנדון דהיינו, הריסת הבנוי הקיים (כמפורט בסעיף 10.1 דלעיל), חושבה ההשבחה בשומה זו בגין תוספת שטחי הבניה המותרים ללא קיזוז מרפסות במצב הקודם.

10.4.2. <u>לעניין שטחי הבניה המותרים והניתנים למימוש:</u>

בהתאם לפסיקה הנ"ל חושבה ההשבחה בגין תוספת שטחי הבניה הנובעים מאישורה של התכנית.

לעניין זכויות הבניה הניתנות למימוש – אקדים ואומר, קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת. בבדיקה שערכתי בקשר למאפייני המגרש, אכן עולה כי לא ניתן לכלול את כל שטחי הבניה המותרים בתחומי קווי הבניה המותרים וכי נדרש הליך תכנוני נוסף לצורך אישור יתרת שטחי הבניה בין באמצעות הקלה בתכסית/קווי בניה ובין בהקלה בתוספת קומה.

אמנם, נטען ע"י שמאי המשיבה כי כדבר שבשגרה, מאושרת ע"י הועדה המקומית כל בקשה להיתר למימוש מלוא זכויות הבניה המותרים ואף למעלה מכך. אולם וזה העיקר, אין כל התחייבות לפיה אכן תאושר בקשה למימוש מלוא זכויות הבניה וללא תשלום היטל השבחה. מדיניות המשיבה במועד אחד אינה בהכרח המדיניות שתחול במועד מאוחר יותר.

במקרה הנדון, הותרה בניה בשטח של 164.6 מ"ר עיקרי לקומה (33%) ובסה"כ כ- 214.07 מ"ר כולל 30% מרפסות. בבחינת השטח הכלוא במגבלת קווי הבנין המותרים[5] מתקבלת תכסית של 237.7 מ"ר ובניכוי ח"מ ומעלית (18 מ"ר) וממ"דים (24 מ"ר) מתקבלת יתרה לניצול בסך 195.7 מ"ר עיקרי. משקף תוספת אפשרית של 31 מ"ר לקומה[6] + 31 מ"ר מרפסת גג.

יתרת שטח המרפסות שאינה ניתנת לניצול בתוך קווי הבנין (כ- 18.4 מ"ר) חושבה בכפוף להליך תכנוני נוסף. כ"כ, תוספת מרפסת גג בשטח זהה (18.4 מ"ר). לעניין זה מפנה לערר **85282/16 אמיר חצרוני נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב**, בו נקבע בין היתר כדלקמן:

"השבחה היא עליית ערך המקרקעין כתוצאה מאקט תכנוני, מבין אלה המוגדרים <u>בתוספת השלישית.</u> באין עליית ערך כתוצאה מהאקט התכנוני - אין השבחה. ההשבחה, עליית ערך המקרקעין – היא עליית ערכם בשוק החופשי ובהתאם השומה נערכת כאילו נמכרו בשוק החופשי.

בחינה שאיננה מודדת את השינוי בערכי השוק בין שני מצבי התכנון, אלא מנטרלת משווי השוק של המקרקעין במצב הקודם, שווי שקונה סביר בשוק החופשי היה מעניק לו – מייצרת עליית ערך וירטואלית, ואיננה מהווה השבחה כהגדרתה בחוק. על השבחה וירטואלית שכזו אין בסיס חוקי להטיל היטל השבחה.

כשמוסד תכנון מוסמך קובע בתכנית כי לחלקה יהיו נתונות זכויות בניה מסויימות, יש לכך שווי שוק, אף אם לצורך מימושן של זכויות אלה יש צורך בהקלה לקו בניין או לניודן לקומה אחרת.

...עמדה שלפיה קיים אמדן שווי מסוג אחד "לצורך" היטל השבחה ואמדן שווי מסוג אחר "לצורך" קביעת שווי שוק סותרת את הדין, שומטת את הבסיס תחת קיומה של השבחה וממילא לא מאפשרת לגבות היטל השבחה. אין לקבל פרשנות זו שמבקשת הועדה המקומית לצקת לפסק דין כהן.

---

[5] בהתאם לתכנית ח/124 קווי הבניה המותרים הינם: קו בנין צידי – 3 מ', אחורי- 5 מ' וקידמי – 4 מ'.
[6] 195.7 מ"ר מרפסות – 164.67 מ"ר עיקרי מותר = 31 מ"ר

בהקשר זה, אין לנו אלא לצטט בהסכמה את החלטת ועדת הערר של מחוז המרכז, בראשות עו"ד אבן-חיים, בערר 7081/17 ***א. מאיר נדל"ן העיר בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובני פתח תקווה*** *(פורסם בנבו, 14.06.2018)...*

<u>לנוכח כל האמור לעיל אנו מורים לשמאית המכריעה להביא בחשבון במצב הקודם את שווי השוק של המקרקעין, כפי שהיה מוערך על ידה בשוק החופשי, ובתוך כך לא לנטרל משווי זה את המרכיב הנובע מקיומן של זכויות שלשם ניצולן יש צורך בהקלה, בדיוק כשם שקונה סביר לא היה מנטרל מרכיב זה משווי המקרקעין</u>[7]*".*

בהתאם לאמור לעיל הרי שיש להביא בחשבון שווי לזכויות הבניה שמימושם כפוף לאישורה של הקלה. מדובר בשיפור תכנון היוצר רווחה לדירות המותרות ומאפשר ניצול יעיל יותר של שטחי הבניה.

לעניין מקדם הפחתה בשל הליך תכנוני נוסף – בשומה זו הובא בחשבון מקדם 0.8 בהתאם לנקבע בשומת השמאית סירקיס לנכס ברחוב חשמונאים 27 (7163/37).

עוד יצויין, כי במקרה הנדון, נכון למועד הקובע מדובר עדיין במבנה חד קומתי המיועד עפ"י השימוש המיטבי להריסה. לפיכך, לא הובאו בחשבון עלויות התאמה/דחיה למימוש.

לאור האמור לעיל, הובאה בחשבון בשומה זו תוספת מרפסות אפשרית לקומה כ- 31 מ"ר * 4 קומות + 31 מ"ר מרפסת גג. כ"כ, תוספת זכויות של 18.4 מ"ר מרפסות/קומה * 4 קומות + 18.4 מ"ר מרפסת גג בכפוף לאישורה של הקלה לפי מקדם 0.8.

10.4.3. <u>לעניין מקדם השווי למרפסות:</u>

בשומה זו הובא בחשבון מקדם שווי 0.8 לשטחי המרפסות הסגורות המשקף את התועלת מהשימוש בשטח זה. מקדם זה תואם למקדם שנקבע בשומות מכריעות נוספות בסביבה ובין היתר בשומת השמאית שרביט לנכס ברח' ישעיהו 13 גו"ח 6019/310, שומת השמאי טיגרמן לנכס ברח' הנשר 6 גו"ח 6018/245 וכן לשומת השמאי יעקב פז ברח' צרעה 4 גו"ח 6017/201.

יצויין, כי מקדם תואם נקבע אף בשומות הח"מ לנכסים נוספים בחולון ובין היתר בגו"ח 7163/241 רח' החשמונאים 17, ובגו"ח 6018/280 רח' ברודרזון 8.

[7] הקו התחתון במקור והדגש אינו במקור – א.כ.

10.4.4. <u>שווי מ"ר מבונה:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 450 $ (משקף 918 ₪) לעומת 600 ₪/מ"ר בשומת המבקשת.

<u>הכרעה</u>:

לצורך קביעת השווי בחנתי נתוני שווי, כדלקמן:

- <u>'מקרקעין וערכם' ק"ה (105) מיולי 1991 לבחינת שווי קרקע לחדר בבניה רוויה בחולון:</u>

ב- $	מ-	עד-	ממוצע	למ"ר
בשכונות	5,000	8,000	6,500	260
באזור בינוני	10,000	12,000	11,000	440
באזור מעולה	13,000	16,000	14,500	580

מהמוצג לעיל מתקבל בממוצע שווי של כ- 430 $/מ"ר.

- <u>שומות מכריעות</u>:

שמאי	**גו"ח**	**כתובת**	**שווי מ"ר מבונה ב-$**
מלוכנא	7163/203	סעדיה גאון 11	400
יצחק ברמן	7163/148	יוסף בוסל 4	400
דוד טיגרמן	7163/225	יצחק הלוי 7	450
אמנון ניזרי	7163/38	החשמונאים 25	450
נורית גרבי	7164/190	רש"י 3	450
דוד טיגרמן	7164/168	קאפח 71	450
נאוה סירקי	7164/220	שלמה מולכו 2	450
נורית גרבי	7163/254	החשמונאים 8	440
		ממוצע	**440**

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון בשומה זו שווי של 440 $/מ"ר המשקף שווי בגבולות של 900 ₪/מ"ר מבונה.

10.5. <u>תכנית ח/10/1 א':</u>

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה בגין תוספת פרגולה בשטח של 46 מ"ר לפי מקדם השבחה 0.1 ושווי של 500 $/מ"ר מבונה.

בשומת המבקשת חושבה ההשבחה בגין פרגולה בשטח של 80 מ"ר במקדם השבחה 0.1 לפי 1,350 ₪ למ"ר מבונה. ההשבחה חושבה בדחיה של 21 שנה עד תום חייו הכלכליים של הנכס.

<u>הכרעה:</u>

<u>לעניין שטחי הפרגולה לחיוב</u> - בהתאם להוראות התכנית, שטח הגג ברוטו הינו 214 מ"ר ובניכוי חדרי הגג (46 מ"ר) מתקבל 158 מ"ר שטח פנוי. השטח המכסימלי לפרגולה מהווה לכל היותר 1/3 קרי 56 מ"ר. אולם, מכסימום השטח לפרגולה המותר הינו 23 מ"ר ליח"ד ובמקרה הנדון 46 מ"ר.

לפיכך, קיבלתי את שטח הפרגולה המותר למימוש בהתאם לאמור בשומת המשיבה.

<u>לעניין מקדם ההשבחה</u> – אקדים ואומר, קיבלתי את עמדת הצדדים. מדובר במקדם השבחה בגין פרגולה שהינו מעבר לתועלת שטח המרפסת. מקדם תואם נקבע במספר שומות מכריעות ובין היתר כדלקמן:

שמאי	גו"ח	כתובת	מקדם פרגולה
יצחק ברמן	7163/148	יוסף בוסל 4	0.1
יצחק ברמן	7163/151	ישראל נגארה 7	0.1
דוד טיגרמן	7163/225	יצחק הלוי 7	0.1
דורית פריאל	7163/210	דב הוז 36	0.1
נאוה סירקיס	7163/37	החשמונאים 27	0.05
דוד טיגרמן	7164/168	קפאח 71	0.1
מלוכנא	7163/203	סעדיה גאון 11	0.1

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, הובא בחשבון מקדם השבחה של 0.1.

<u>לעניין השווי למ"ר</u> – בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 1,500 ₪ לעומת שווי של 1,350 ₪/מ"ר בשומת המבקשת. לצורך קביעת השווי עיינתי במספר שומות מכריעות בגוש הנדון כדלקמן:

שמאי	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה ב $
יצחק ברמן	7163/148	יוסף בוסל 4	500
יצחק ברמן	7163/151	ישראל נגארה 7	580
ארז כהן	7164/167	קפא"ח 73	500
דוד טיגרמן	7163/225	יצחק הלוי 7	500
נאוה סירקיס	7163/37	החשמונאים 27	500
אמנון ניזרי	7163/38	החשמונאים 25	500
דוד טיגרמן	7164/168	קפא"ח 71	500
מוטי דיאמנט	7164/126	החשמונאים 66	400
מלוכנא	7163/203	סעדיה גאון 11	600

מהנתונים דלעיל, מתקבל שווי בגבולות של 500 $/מ״ר המשקף שווי של 1,500 ₪/מ״ר מבונה נכון למועד הקובע. לפיכך, קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה.

ככלל, לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת באשר להתאמות לשווי כפי שצויין בעמדתו.

10.6. <u>תכנית ח/15/1:</u>

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה בגין תוספת שטחי האחסנה במרתף. במצב החדש הותרה לשיטתו אחסנה בשטח של 80 מ״ר (8 מ״ר בגובה 3.5 מ׳ עבור 10 יח״ד) לעומת 40.8 מ״ר במצב הקודם לפי 6 מ״ר עבור 8 יח״ד בגובה 2.2 מ׳. ההשבחה חושבה לזכויות זמינות לפי 1,500 ₪/מ״ר מבונה.

בשומת המבקשת חושבה ההשבחה בגין 32 מ״ר (תוספת 4 מ״ר ל-8 יח״ד) בדחיה של 17 שנה ולפי שווי של 1,350 ₪/מ״ר מבונה.

<u>הכרעה:</u>

לעניין שטחי הבניה – קיבלתי את עמדות הצדדים ולפיהם התכנית יצרה לכאורה תוספת של 4 מ״ר/יח״ד.

יחד עם זאת, אני סבור כאמור בסעיף 10.3 דלעיל, כי נכון למועד הקובע אין כל כלכליות בבניית מרתף לאור השטח המותר במצב הקודם. כ״כ, על הנכס חלות בין היתר במצב הקודם תכניות ח/1 ותכנית ח/124 ולפיהן במצטבר, הותרה בניה מעל קומת עמודים לטובת שטחי חניה ואחסנה. בהתאם לסעיף 57 להוראות תכנית ח/1 הותרה הקמת מרתף בשיעור של 25% משטח הבניין ולא יותר מ-100 מ״ר ובין היתר לשימושי אחסנה.

בנוסף ומעבר לנדרש, עיינתי במספר שומות מכריעות בגוש הנדון כדלקמן:

שמאי	גו״ח	כתובת	השבחה
דוד טיגרמן	7163/225	יצחק הלוי 7	אין
גיל הרצברג	7171/108	הנגיד 15	אין
יעקב פז	7171/105	הנגיד 9	אין
שושי שרביט	7171/103	הנגיד 5	אין
דוד טיגרמן	7164/168	קפאח 71	אין
מנחם מלוכנא	7163/201	סעדיה גאון 15	אין
שושי שרביט	7163/205	סעדיה גאון 7	אין

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון בשומה זו כי התכנית אינה משביחה.

10.7. <u>תכנית ח/23/1:</u>

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה בגין הגדלת חדרי היציאה לגג בשטח של 17 מ״ר ובסה״כ 34 מ״ר לשתי היחידות. ההשבחה חושבה בקיזוז הפסד מרפסת גג לפי מקדם 0.2 ושווי של 3,300 ₪/מ״ר.

בשומת המבקשת חושבה ההשבחה בגין תוספת 34 מ״ר עיקרי ע״ח מרפסת גג בדחיה של 7 שנים לפי שווי של 3,000 ₪/מ״ר מבונה.

הכרעה:

<u>לעניין שטחי הבניה</u> – כמפורט בסעיף 7.2.8 דלעיל, הוגדלו חדרי הגג. לפיכך, קיבלתי את עמדת הצדדים ולפיה נוספו עפ״י התכנית 34 מ״ר ע״ח שטחי מרפסות בשטח זהה.

<u>לעניין מקדמי השווי</u> – קיבלתי את עמדת הצדדים ולפיה מקדם השווי לשטח עיקרי הינו 1 ולמרפסת 0.2. לפירוט מפנה לאמור בסעיף 10.1.4 דלעיל.

<u>לעניין ערכי השווי</u> - לצורך קביעת השווי עיינתי במספר שומות מכריעות רלוונטיות לגוש הנדון כדלקמן:

שמאי	גו״ח	כתובת	שווי מ״ר מבונה בש״ח
יצחק ברמן	7163/148	יוסף בוסל 4	3,000
מלוכנא	7163/203	סעדיה גאון 11	3,300
יצחק ברמן	7163/151	ישראל נגארה 7	3,400
דוד טיגרמן	7163/225	יצחק הלוי 7	3,300
דורית פריאל	7163/210	דב הוז 36	3,300
נאוה סירקיס	7163/37	החשמונאים 27	3,500
אמנון ניזרי	7163/38	החשמונאים 25	3,300

מהטבלה הנ״ל, בתוספת הכרעות שנערכו ע״י הח״מ, מתקבל בממוצע שווי של 3,200 ₪/מ״ר מבונה.

לאור האמור, חושבה ההשבחה בין תוספת בשטח 34 מ״ר ע״ח מרפסת גג לפי 3,200 ₪/מ״ר מבונה.

11. <u>תחשיב השבחה:</u>

11.1. <u>תכנית ח/4/1:</u>

ח/4/1			
השבחה			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
חדר יציאה לגג	24	1.00	24.00
מרפסות גג	140.67	0.20	28.13
סה"כ			52.13
שווי מ"ר מבונה ב-$			200
שע"ח ב- ₪			0.0251
ההשבחה בש"ח במעוגל			**260**

11.2. <u>תכנית ח/4/1/ד:</u>

ח/4/1/ד			
השבחה			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
חדר יציאה לגג	22	1.00	22.00
מרפסות גג	-22	0.20	-4.40
סה"כ			**17.60**
שווי מ"ר מבונה ב-$			210
שע"ח ב- ₪			1.4925
ההשבחה בש"ח במעוגל			**5,500**

11.3. <u>תכנית ח/7/1:</u>

מהות	שטח	מקדם	שטח אקו'	מס' קומות	מקדם אקו'	כפוף להקלה	סה"כ
שטח עיקרי לקומה 33%			164.67				
שטח לקומה כולל מרפסות בשיעור 30%			214.071				
שטח תכסית לאחר הפחתת ממדים, מדרגות ומעלית			195.7				
תוספת מרפסות אפשרית לקומה			31.0	4	0.8		99.3
תוספת מרפסת גג			31.0	1	0.20		6.2
תוספת זכויות בכפוף להקלה:							
יתרת מרפסות			18.4	4	0.80	0.80	47.0
מרפסת גג			18.4	1	0.20	0.80	2.9
סה"כ תוספת שטח אקו'							**155.5**
שווי מ"ר מבונה ב-$							440
שע"ח ב- ₪							2.042
ההשבחה בש"ח במעוגל							**139,700**

11.4. <u>תכנית ח/10/1 א':</u>

מהות	שטח	מקדם	שטח אקו'
תוספת פרגולות בגג בצמוד לחדרי הגג	46	0.10	4.60
שווי מ"ר מבונה ב-$			500
שע"ח ב- ₪			3
השבחה בש"ח			**6,900**

11.5. <u>תכנית ח/23/1:</u>

ח/23/1			
השבחה			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
תוספת שטח עבור 2 חדרי יציאה לגג	34	1.00	34.00
הפסד מרפסות גג	-34	0.20	-6.80
תוספת שטח אקו'			**27.20**
שווי מ"ר מבונה ב- ₪			3,200
ההשבחה בש"ח במעוגל			**87,000**

12. <u>ההשבחה והיטל ההשבחה:</u>

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בנכס הנדון הינה כדלקמן:

מהות ההשבחה	התאריך הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
תיקון 4	08/07/1982	₪ 260	₪ 130
תיקון 4/ד'	30/07/1986	₪ 5,500	₪ 2,750
ח/8/1	14/08/1989	אין השבחה	אין היטל השבחה
ח/7/1	03/09/1990	₪ 139,700	₪ 69,850
ח/10/1 א'	28/10/1994	₪ 6,900	₪ 3,450
ח/15/1	01/06/1998	אין השבחה	אין היטל השבחה
ח/23/1	10/07/2008	₪ 87,000	₪ 43,500

היטל ההשבחה ישא הצמדה כחוק.

בתקופה שבה התנהל ההליך בפני , לא ישא ההיטל (ככל וחלה) ריבית פיגורים.

ולראיה באתי על החתום,

אלי כהן, שמאי מקרקעין, שמאי מכריע לפי חוק התו"ב