שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 31 דצמבר, 2013
מספר מינוי: 17214
מספרנו: 321.שומה מכרעת

לכבוד

המבקש, מר דוד צדקה
באמצעות השמאי
מר מאיר לייטנר
בדוא"ל litner@inter.net.il

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב חולון
באמצעות השמאית
גב' רחל פרנקו
rafranco@walla.com

שומה מכרעת – מחצית מחלקה 1024 בגוש 6043, רחוב הי"ד 21, חולון

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון.

בתאריך 30.10.13 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

1. **מטרת השומה:**

1.1 אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965.

1.2 מהות ההשבחה:
מימוש תכניות ח/4/1, ח/4/1 ד', ח/8/1, ח/7/1, ח/10/1/א, ח/15/1, ח/14/1/א, ח/23/1 בדרך של מכר.

2. **תאריכים קובעים לשומה:**

09.07.82 - 15 יום מפרסום אישור תכנית ח/4/1 בילקוט הפרסומים.
09.08.86 - 15 יום מפרסום אישור תכנית ח/4/1 ד' בילקוט הפרסומים.
14.08.89 - 15 יום מפרסום אישור תכנית ח/8/1 בילקוט הפרסומים.
03.09.90 - 15 יום מפרסום אישור תכנית ח/7/1 בילקוט הפרסומים.
28.10.94 - 15 יום מפרסום אישור תכנית ח/10/1/א בילקוט הפרסומים.
01.06.98 - 15 יום מפרסום אישור תכנית ח/15/1 בילקוט הפרסומים.
05.07.02 - 15 יום מפרסום אישור תכנית ח/14/1/א בילקוט הפרסומים.
11.07.08 - 15 יום מפרסום אישור תכנית ח/23/1 בילקוט הפרסומים.

3. **ביקור בנכס:**

נערך חיצונית ע"י החי"מ ביום 15.12.13.

4. **פרטי הנכס:**

גוש	6043
חלקה	1024
שטח רשום של החלקה (מ"ר)	457
שטח קרקע נשוא חוו"ד (מ"ר)	כ-228.5 מ"ר (מחצית צפונית לפי שומות הצדדים)
זכויות משפטיות	חכירה
מיקום	רחוב הי"ד 21, חולון

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

5. **<u>תאור הסביבה:</u>**

5.1 הנכס הנדון ממוקם מעברו המזרחי של רחוב הי״ד, במרכז העיר חולון.

רחוב הי״ד הינו חד סטרי, מקשר בקטע הנדון בין רחוב בורוכוב מדרום לבין רחוב העלייה השנייה מצפון.

5.2 הסביבה מאופיינת בקוטג׳ים דו-משפחתיים, חד ודו קומתיים, לצד מספר בנייני מגורים מבנייה נמוכה (עד 2 קומות + גג), מבנייה ותיקה וחדשה.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

6. **<u>תאור הנכס:</u>**

6.1 נשוא חוות הדעת, מהווה חלק מחלקה שגבולותיה כדלקמן:

מצפון - מבנה מגורים דו משפחתי, דו קומתי + חדר על הגג.

מדרום - מבנה מגורים דו משפחתי, חד קומתי.

ממערב - רחוב הי״ד ומעברו מבנה מגורים דו משפחתי, דו קומתי + חדר על הגג.

ממזרח - מבנה מגורים דו משפחתי, חד קומתי.

6.2 החלקה בעלת צורה דמוית מלבן, שטחה הרשום 457 מ״ר, פונה בחזית מערבית בת כ-18 מ׳ לרחוב הי״ד, עומקה כ-25 מ׳.

נשוא חוו״ד מהווה את המחצית הצפונית של החלקה בשטח של 228.5 מ״ר.

על החלקה ממוקם מבנה ותיק, חד קומתי, בנוי שלד בלוקים וגג שטוח מבטון. המבנה בנוי בקיר משותף עם בית דומה מדרום.

כאמור לעיל, נערך ביקור חיצוני בלבד.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

7. **<u>המצב התכנוני</u>**:

<u>מצב קודם</u>

7.1 תכנית מס' ח/1, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 596 מיום 23.04.58.

הנכס שבנדון מסווג ל"אזור מגורים ג'".

שטח מגרש מינימאלי:	500 מ"ר
שטח בניה מקסימאלי:	30% במגרשי פינה יהיה בסמכות הועדה המקומית להגדיל ב-3% נוספים את שטח הבניה המותר, בתנאי שהשטח הנבנה לא יעלה על 400 מ"ר לקומה.
נספח (בנייני עזר):	כמבנה נפרד בשטח 9 מ"ר לכל יח"ד באזורי מגורים עליהם בית בן קומה אחת בלבד, ובשום מקרה לא יותר משני נספחים בשטח כולל שלא יעלה על 18 מ"ר[1] למגרש, כולל מרפסות מכוסות גג. השימושים בנספח- מכבסה; מחסן.
גובה מקסימאלי:	שתי קומות, מקסימום 8.5 מ'.
קווי בניין:	צדדי – 3 מ', אחורי - 5 מ', חזית – כפי שמסומן בתשריט / בתכנית מפורטת / בתכנית פרצלציה מאושרת.
רוחב חזית מינימאלית:	18 מ'
מס' בניינים למגרש:	1
מס' דירות מקסימאלי על חלקה/דונם-בלתי מוגבל	

בהתאם להוראות התכנית, בין היתר, מותר לבנות מרתף בגובה של עד 2.2 מ' לצרכים של: מקלט, מחסן, מכבסה, חדר הסקה, מוסך. שטח המרתף לא יעלה על 25% משטח הבניין אך לא יותר מ- 100 מ"ר. במגרש שיותר עליו מרתף לא תורשה הקמת נספח.

<u>מצב חדש</u>

7.2 תכנית מס' ח/4/1, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 מיום 24.06.82.

בין היתר, התכנית מתירה יציאה לגג עם מבנה שלא יעלה על 12 מ"ר ברוטו וגובהו החיצוני מעל מפלס הגג כולל התקרה לא יעלה על 2.4 מ'.

שטח של 30% לפחות משטחו הכללי של הגג יהיה מיועד לשירותים המשותפים של כל דיירי הבית.
קווי הבניין למבנים שייבנו על הגג- 3 מ' לחזית ולאחור; 1.4 מ' לצדדים.

לא יותקנו על הגג הצמוד למבנה או בנפרד כל פרגולות.

תורשה הבלטת מרפסות מעבר לקווי הבניין הצדדיים עד 10%.

[1] בהתאם להחלטת ועדת משנה מס' 3/71 מיום 01.02.71 שונה שטח נספח ל-10.5 מ"ר ובסה"כ 21 מ"ר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

לא תותר הקמת בניין למגורים אלא אם יבנה הבניין מעל קומת עמודים מפולשת בכל האזורים. באזור מגורים א' ו-א'1 יהיה זה מסמכותה של הועדה המקומית להתיר בנייה בקומת קרקע.

בבניין המכיל יותר מאשר דירה אחת, שטח חדר מדרגות בתחום הקומה המפולשת לא ייכלל באחוזי הבנייה של המגרש.

שטח חדר המדרגות בקומות המגורים ייכלל באחוזי הבנייה של המגרש. אם שטחו של חדר המדרגות נטו במפלס הקומות עולה על 12 מ"ר ייכלל רק 12 מ"ר באחוזי הבנייה.

7.3 תכנית מס' ח/4/1 ד', אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3358 מיום 15.07.86.

מאפשרת בניית חדרי יציאה לגג מתוך דירות עליונות בשטח מרבי שלא יעלה על 23 מ"ר ברוטו לכל דירה עליונה, ובגובה שלא יעלה על 2.5 מ'.

השטח הכולל של הרכוש המשותף לא יקטן מ-30% משטח הגג כולו, כולל גגות, חדרי יציאה לגג וגגות חדרים נוספים על הגג.
סה"כ השטח המבונה על הגג לא יעלה על 40% משטח הגג.
מרחק הנסיגה מהמעקה בכל חלק ממבנה היציאה לגג לא יפחת מ-3 מ' מחזית הבניין ו-1.4 מ' מצד הבניין.

7.4 תכנית מס' ח/8/1, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3683 מיום 30.07.89.

התכנית מתירה להקים בקומת המרתף, בנוסף למקלט ולחניות, מחסנים נפרדים, לפי מספר הדירות, בשטח של עד 6 מ"ר ליח"ד. גובה המרתף לא יעלה על 2.2 מ'.

בבניינים בני קומה אחת בקוטג' ובדירות גג (בניה חלקית-פנטהאוז) מותר יהיה להקים פרגולה, ששטחה לא יעלה על 10 מ"ר, בגבולות קווי הבניין.

7.5 תכנית מס' ח/7/1, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3791 מיום 19.08.90.

התכנית מתירה מתן תוספת של 30% משטח הבניה המותר למגורים, למעט השטחים לגביהם אושרו, לאחר האישור למתן תוקף של תכנית המתאר ח-1, תכניות בניין עיר בהן נכללו הוראות המתירות מתן תוספת אחוזי בנייה למרפסות או תכניות בניין עיר בהן נקבעו במקום אחוזי בנייה משטח המגרש לבנייה למגורים, שטחים הקובעים את שטחי הבנייה למגורים.

לא תינתן תוספת שטחי בניה כנ"ל לו ניתנה בהיתר תוספת שטח בניה למרפסות.

7.6 תכנית מס' ח/10/1/א, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4252 מיום 13.10.94.

עפ"י הוראות התכנית, בצמוד לחדרי יציאה לגג בבנייני קומות מותר להקים פרגולה. שטח הפרגולה יהיה 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לדירה שעליה בנוי חדר היציאה לגג ולא יעלה על 23 מ"ר. המרחק בין הנקודה הקיצונית של הפרגולה לבין המעקה לא יפחת מ-1.2 מ'.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

7.7 תכנית מס' ח/15/1, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4644 מיום 17.05.98.

עפ"י הוראות התכנית, תותר הקמת 2 קומות מרתף ובבתים צמודי קרקע קומת מרתף אחת. הועדה המקומית רשאית להתיר קומות מרתף נוספות אם מצאה לנכון, לצרכי חניה בלבד.

סך כל השטח המרבי המותר לבנייה בקומת המרתף לא יעלה על 90% משטח המגרש. יתרת השטח יהיה לא מבונה ויאפשר נטיעות וחלחול למי תהום. בבתים צמודי קרקע שטח קומת המרתף יהיה על פי השטח המותר לבניה בקומת הקרקע בתכנית החלה על המקום ובלבד שלא יעלה על מתווה הקומה שמעל קומת המרתף. ניתן לבנות בקומות המרתף שטחים לאחסנה ובלבד שלא יעלו על 10 מ"ר ליח"ד.

השימושים המותרים יהיו: שטחי שירות בלבד; שטחים נוספים המיועדים להתקנת מקומות חנייה מעל תקן החנייה ובלבד שמקומות חניה אלה יעמדו לרשות הציבור ויירשמו בלשכת רישום מקרקעין. בבתים צמודי קרקע ניתן יהיה בנוסף לשימוש למטרות שירות לקבוע שימוש למטרות עיקריות עבור משרד לבעל מקצוע חופשי הגר בדירה שמעל, בתנאי קיום הליך סעיף 149 לחוק, חדר משחקים לילד וכו'.

תותר בניית קומות מרתף עד לגבולות המגרש (קו בניין "0") בתנאים.
גובה קומת המרתף העליונה לא יעלה על 3.5 מ' וגובה התחתונה לא יעלה על 3 מ'.
בבתים צמודי קרקע גובה קומת מרתף לא יעלה על 2.4 מ'.

בבתים צמודי קרקע כאשר יינתן היתר למרתף לא תורשה הקמת נספח, למעט מבנה המיועד לחניית כלי רכב (סככה).

7.8 תכנית מס' ח/14/1/א, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5087 מיום 20.6.02.

התכנית מייעדת את הקרקע לאזור מגורים ג' 3.

הוראות תכנית זו לא יחולו על מגרשים לגביהם קיימות תכניות בניין ערים תקפות שקבעו מספר יח"ד מרבי.

הצפיפות באזור מגורים זה תהיה 9 יח"ד לדונם נטו. במקרה של מגרש עליו בנויות, בהיתר, 3 יח"ד צמודות קרקע וגודלו לא קטן מ-450 מ"ר, תותר בנייה של 6 יח"ד למגרש.

זכויות הבנייה באזור מגורים ג/3 יהיו בהתאם לזכויות שנקבעו באזור מגורים ג' בתכנית המתאר ח/1 על תיקוניה.

הבנייה תהיה צמודת קרקע בלבד וללא קומת עמודים מפולשת.

7.9 תכנית מס' ח/23/1- תכנית מפלס הגג, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5824 מיום 26.06.08.

בניה על הגג תותר באחת משתי חלופות:

א. בניה על גגות שטוחים - תותר תוספת חדר יציאה לגג בשטח 40 מ"ר לכל אחת מהדירות בקומה העליונה. תותר תוספת אחת לכל יח"ד וכל החדרים המהווים תוספת יהיו בקומה אחת. לא תותר הקמת דירה נפרדת על הגג.
גובה מבנה - 2.7 מ' מדוד מרצפת הגג ועד לתקרת הבטון של חדר היציאה לגג.
קווי נסיגה מהחזית – קדמי או פינתי – 2 מ', צידי – 1.4 מ', אחורי – 1.4 מ'.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

ב. בניה בעליות גג - שיפוע הגג יהיה בין 30% ל-40% ובהתאם לתקן. במקרים מיוחדים יהיה מהנדס העיר רשאי לאשר חריגה מהוראה זו.
שטח עיקרי - ע"פ השטח הנוצר מהגבלת רום הגג (7 מ' מרצפת קומה עליונה) והשיפוע.

שטח החדר על הגג מהווה תוספת לשטחי הבנייה המותרים לכל אחת מהדירות בקומה העליונה. לא תותר העברת שטחים לא מנוצלים בין מפלסי הקומות לבין מפלס הגג.

שטח של 30% לפחות משטחו הכללי של הגג יהיה מיועד לשירותים משותפים ולמתקנים טכניים של כל דיירי הבית.

בדירות עד 120 מ"ר ניתן לבנות פרגולה עד שליש משטח הגג הפנוי או 30 מ"ר, לפי הקטן מביניהם.
בדירות מעל 120 מ"ר ניתן לבנות פרגולה עד שליש משטח הגג הפנוי או 40 מ"ר, לפי הקטן מביניהם.
בדירות מדורגות על 120 מ"ר ניתן לבנות פרגולה עד שליש משטח הגג הפנוי או 20 מ"ר, לפי הקטן מביניהם.

8. **<u>תיק בניין:</u>**

הצדדים ציינו כי ניתן היתר בנייה מס' 7210 מיום 21.3.62 לתוספת מרפסת למבנה קיים והיתר בנייה 7274 מיום 5.6.62 לתוספת מחסן למבנה.

שטח היחידה כ-68 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת.

9. **<u>המצב המשפטי</u>**:

בהתאם למידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות האינטרנט:

חלקה 1024 בגוש 6043 בשטח 457 מ"ר.

זכויות הבעלות בחלקה רשומות ע"ש קרן קיימת לישראל.

חכירות:

צדקה יפה וצדקה יוסף בחלקים שווים על חלק מהמקרקעין[2]. מצוין כי השכירות מהוונת עד ליום 31.12.1996.

לוי משה ולוי אורה בחלקים שווים על חלק מהמקרקעין. מצוין כי השכירות מהוונת עד ליום 31.07.2041.

[2] נשוא חוו"ד.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10. **<u>טיעוני הצדדים</u>:**

10.1 טענות שמאי המבקש:

10.1.1 טענה כללית:

בדיון עלתה טענה כי ככל הנראה קיימת בקרקע בעיה של מי תהום, שאינה מאפשרת הקמת מרתף.

בנוסף, כטענה חלופית לחוסר האפשרות להקמת מרתף, טען כי הבית בנוי בקיר משותף עם בית חד קומתי ישן ולכן מימוש מרתף מחייב עלויות דיפון ותמיכה בסכום שהוערך בכ-60,000 ₪ לפי שמאות מכרעת שציין.

10.1.2 תכנית ח/4/1:

בהתאם להוראות תכנית ח/4/1, לא תותר הקמת בניין למגורים אלא אם יבנה מעל קומת עמודים מפולשת בכל האזורים. הנ"ל מתייחס לבנייה חדשה.

לאור המבנה הקיים במגרש והוראות הסעיף דלעיל, אין כדאיות כלכלית להריסת המבנה הקיים נכון למועד הקובע, ויש לדחות את מימוש הזכויות. הכדאיות הכלכלית להריסת המבנה הקיים נוצרה עם אישור תכנית ח/7/1. כתימוכין, ציין 3שומות מכרעות.

בהתאם לס' 56 ב' לתכנית המתאר של חולון, יורשה מוצא לגג באמצעות מדרגות פתוחות או סולם או ע"י המשך של מהלך מדרגות רגיל. לפיכך, אין להביא בחשבון מקדם שווי של מרפסת גג.

ציין שומה מכרעת לפיה בניית חדר יציאה לגג בשטח 12 מ"ר בלבד (כולל חדר מדרגות פנימי) אינה כלכלית.

תחשיב:	
שווי קרקע למ"ר קרקע מבונה -	$215 (בהתאם לשומת המשיבה)
שטח חדר על הגג -	8 מ"ר (בניכוי חדר מדרגות 4 מ"ר)
מקדם דחייה (8 שנים, 6%) -	0.63
ההשבחה-	$1,084 (27 ₪)

10.1.3 תכנית ח/4/1/ד:

בהתאם לשומה מכרעת שציין, תוספת שטח בניה בגג אינה יוצרת מרפסת חדשה (כפי שיצר תיקון 4, אך מעלה את פונקציונאליות המרפסת שהופכת לכזו שצמודה לחלק משמעותי יותר בבית. מנגד, השטח הנוסף הוא שטח שולי באופן שמקזז את העלייה בתועלת מרפסת הגג. באותה שומה נקבע מקדם 0.1 למרפסת.

תחשיב:

שווי קרקע למ"ר קרקע מבונה[3] -	$200
תוספת לחדר על הגג -	11 מ"ר
מקדם דחייה (4 שנים, 6%) -	0.79
ההשבחה-	$1,738 (2,590 ₪)

[3] בהתאם לחוברת "מקרקעין וערכם" מדצמבר 85'.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10.1.4 תכנית ח/1/8:

על המגרש בנויה יח״ד לפיה מנוצלים מלוא זכויות הבנייה בק״ק. בניית מרתף אינה כדאית במקרה הנדון.
התכנית אינה משביחה לאור העובדה כי ב״מצב הקודם״, בהתאם להוראות תכנית ח/1 התאפשרה בניית מרתף בשטח של כ-34 מ״ר (228.5 מ״ר * 60% * 0.25).
משכך, לא נוצרה השבחה בגין האפשרות לבנות מרתף בשטח נוסף של 6 מ״ר.

בנוגע לטענת שמאית המשיבה כי יש להביא בחשבון תרומת פרגולה, השיב, כי אם מוסיפים את הפרגולה יש לקזז את הפרגולה לפי תיקון 10 א׳, שכן מדובר באותה פרגולה, תיקון 8 לא מגביל את מיקומה של הפרגולה והיא יכולה להיות גם בגג.

10.1.5 תכנית ח/1/7:

ב״מצב תכנוני קודם״ נהוג היה לאשר בניית מרפסות בנוסף לאחוזי הבנייה. כתימוכין, ציין 2 שומות מכרעות.

בנוסף, אף בנכס הנדון אושרה בניית 12 מ״ר מרפסות, בנוסף לזכויות הבנייה מלאות שמוצו בק״ק. ציין כי שטח זה אינו בא על חשבון זכויות הבנייה בקומה העליונה, שכן לפי תיקון 4 ד׳ לא ניתן לבנות חדר יציאה לגג בשטח 23 מ״ר מעל קומה חלקית הפחותה מ-95% מקומה טיפוסית.

כמו כן, יש להביא בחשבון שוליות לשטחים הנוספים והפסד אובדן שטח חצר. כתימוכין, ציין שומה מכרעת.

הואיל ו-12 מ״ר מרפסות נבנו בק״ק בהיתר, נותר הפסד חצר של 8.5 מ״ר.

תחשיב:

שווי קרקע למ״ר קרקע מבונה -	$450 (בהתאם לשומת משיבה)
תוספת השטח לפי ח/1/7 -	41.13 מ״ר
הפסד חצר (8.5 מ״ר * מקדם 0.3) -	2.55 מ״ר
הפסד מרפסת -	12 מ״ר
שטח לחיוב -	26.58 מ״ר
מקדם שוליות -	0.8
מקדם מרפסות ב״מצב קודם״ -	0.7
ההשבחה (8.35 מ״ר+26.58 מ״ר * 0.7 * 0.8) -	$10,320 (₪ 21,074)

10.1.6 תכנית ח/1/10/א:

תחשיב:

שווי קרקע למ״ר קרקע מבונה -	$600 (בהתאם לשומת משיבה)
תוספת פרגולה -	22 מ״ר
מקדם תרומה לפרגולה -	0.1
ההשבחה -	$1,320 (₪ 3,960)

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10.1.7 תכנית ח/15/1:

כאמור בס' 10.1.4 לעיל, ניתן ב"מצב קודם" לבנות מרתף בשטח של כ- 34 מ"ר. לפיכך, האפשרות להגדיל את שטח המרתף ב-4 מ"ר נוספים, לשטח כולל של 10 מ"ר, אינה משביחה. כתימוכין, ציין שומה מכרעת.

10.1.8 תכנית ח/14/1/א:

ציין שתי חלופות תחשיביות בהתאם לשתי שומות מכרעות כדלקמן:

תחשיב בחלופה 1:

שווי קרקע למ"ר קרקע מבונה -	$650 (בהתאם לשומת משיבה)
שטח מרתף (מוקנה ב"מצב קודם") -	89 מ"ר
מקדם למרתף ב"מצב חדש" -	0.5 (תרומה בגין הגבהה עד ל- 2.4 מ')
מקדם מרתף ב"מצב קודם" -	0.3
מקדם בגין תועלת שולית פוחתת -	0.9
ההשבחה-	$10,413 (50,055 ₪)

תחשיב בחלופה 2:

שווי קרקע למ"ר קרקע מבונה -	$650 (בהתאם לשומת משיבה)
שטח מרתף ב"מצב חדש" -	89 מ"ר
שטח מרתף ב"מצב קודם" -	20 מ"ר
מקדם למרתף עד 50 מ"ר -	0.5
מקדם למרתף מעבר ל-50 מ"ר -	0.25
שטח אקוו' לחיוב -	24.75 מ"ר
ההשבחה-	$16,088 (77,333 ₪)

10.1.9 תכנית ח/23/1:

תוספת הבנייה בגג אינה יוצרת מרפסת גג חדשה. בנוסף, יש להביא בחשבון הפחתה לשוליות. כתימוכין, ציין שומה מכרעת.

ציין שתי חלופות תחשיביות בהתאם לשתי שומות מכרעות כדלקמן:

תחשיב בחלופה 1:

תוספת לחדר על הגג -	17 מ"ר
מקדם הפסד מרפסת -	0.25
שטח אקוו' לחיוב -	12.75 מ"ר
שווי מ"ר קרקע מבונה -	3,400 ₪ (בהתאם לשומת המשיבה)
ההשבחה -	43,350 ₪

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

תחשיב בחלופה 2:

שטח אקוו' ב"מצב קודם"-
23 מ"ר חדר יציאה לגג + 22 מ"ר מרפסת מקורה * מקדם 0.3 + 44 מ"ר מרפסת לא מקורה * מקדם 0.2 - 38.4 מ"ר

שטח אקוו' ב"מצב חדש"-
40 מ"ר חדר יציאה לגג + 16 מ"ר מרפסת מקורה * מקדם 0.3 + 33 מ"ר מרפסת לא מקורה * מקדם 0.2 - 51.4 מ"ר

שטח אקוו' לחיוב -	13 מ"ר
שווי מ"ר קרקע מבונה -	3,400 ₪ (בהתאם לשומת המשיבה)
ההשבחה -	44,200 ₪

10.2 טענות שמאית המשיבה:

10.2.1 טענה כללית:

בנוגע לטענת שמאי המבקש כי, ככל הנראה, קיימת בעיה של מי תהום אשר מגבילה את הבניה, השיבה כי באזור בונים מרתפים ולא נתקלה בטענה כזו בעבר.

בנוגע לטענת שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון עלויות חפירה ודיפון, השיבה כי אין מקום להקיש מבית אחד לאחר. עלויות דיפון ותמיכה מתחייבים בכל מקרה בבניה חדשה, כדי לבנות את הזכויות ב"מצב קודם" לפני תיקון 14. כמו כן, השווי בסביבה מגלם בינוי כזה, שכן מאופיין בבנייה טורית או דו משפחתית.

10.2.2 תכנית ח/4/1:

הניצול הטוב והיעיל ב"מצב הקודם" הינו מימוש מלוא הזכויות לשטח של 137.1 מ"ר ב-2 קומות. אין מניעה לאשר את המרפסת במסגרת זכויות הבנייה המותרות.

אין מגבלת צפיפות כך שניתן לבנות 2 יח"ד. אין כל מקום לדחייה, בכל העיר נבנו חדרי גג.

האפשרות לעלות לגג באמצעות סולם היתה לצורך גישה למתקנים על הגג ואילו בהתאם לתיקון 4 מתאפשרת יציאה לגג מתוך הדירה, מחדר היציאה לגג למרפסת פתוחה.

ההנחיה לבניה מעל קומת עמודים הינה רק בהקמת בנינים חדשים ואילו במבנים קיימים אין כל מניעה להוסיף בנייה וקומה מעל ולהישאר במבנה צמוד קרקע. אין הכרח להרוס את המבנה לצורך תוספת בנייה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

תחשיב:

שווי קרקע למ״ר קרקע מבונה[4] -	$215
שטח חדר על הגג -	8 מ״ר (בניכוי חדר מדרגות 4 מ״ר)
מרפסת גג -	56 מ״ר במעוגל
מקדם מרפסת גג -	0.2
ההשבחה -	$4,128 (104 ₪)

10.2.3 תכנית ח/1/4/ד:

אין להביא בחשבון שוליות לשטח הנוסף. לחדר על הגג מקדם גבוה מעבר לתרומת המרפסת מאחר והוא ממוקם בקומה הגבוהה של המבנה, כאגף נפרד בקומה נפרדת עם פרטיות.

תחשיב:

שווי קרקע למ״ר קרקע מבונה[5] -	$220
תוספת לחדר על הגג -	11 מ״ר
מקדם חדר על הגג -	1.4
מקדם מרפסת (הפסד) -	0.2
ההשבחה -	$2,904 (4,326 ₪)

10.2.4 תכנית ח/1/8:

תחשיב:

שווי קרקע למ״ר קרקע מבונה[6] -	$400
תוספת 2 מחסנים במרתף -	12 מ״ר
מקדם מרתף -	0.3
מקדם דחייה (עד לתיקון 15) -	0.5
ההשבחה -	$720 (1,440 ₪)

בנוסף, טענה, כי בהתאם לתיקון 8 ניתן לבנות פרגולה בשטח של 10 מ״ר בק״ק אשר יש לחייב בגינה וכי הדבר לא בא לידי ביטוי בתחשיב. לפיכך, יש להביא בחשבון את תרומתה במקדם 0.13. את הפרגולה שב״מצב קודם״ לא ניתן למקם בגג.

10.2.5 תכנית ח/1/7:

לא היה נוהג לבניית מרפסות ובהתאם לפסיקה אין להביא בחשבון נוהג שאינו חוקי. כתימוכין, ציינה שומה מכרעת והחלטות ועדת ערר ברמת השרון וברחוב ביאליק בחולון.

לא מדובר על מרפסות מעבר לזכויות הבנייה המותרות ואין להביא בחשבון שווי למרפסות מעבר לזכויות המותרות.

לא אושרו מרפסות בסמוך למועד הקובע. כתימוכין, ציינה שומה מכרעת.

[4] עפ״י חוברת ״מקרקעין וערכם״ מיוני 82׳ והתאמה לבנייה נמוכה, שומה מכרעת ועסקה מכר מהסביבה.
[5] עפ״י חוברת ״מקרקעין וערכם״ מדצמבר 85׳ ושומה מכרעת.
[6] עפ״י חוברת ״מקרקעין וערכם״ מיוני 88׳, שומה מכרעת ועסקת מכר מהסביבה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

השווי מגלם את הפסד החצר בק״ק.

אין להביא בחשבון שוליות לשטחים הנוספים.

ניתן לנייד זכויות. מאחר ושטח המרפסת הקיים בהיתר נכלל במסגרת הזכויות המותרות, אין צורך לנכות שטח זה.

תחשיב:

שווי קרקע למ״ר קרקע מבונה[7] -	$450
שטח בנייה ב״מצב קודם״ (228.5 מ״ר * 60%) -	137.1 מ״ר
שטח בנייה ב״מצב חדש״ (137.1 מ״ר מקדם 1.3) -	178.23 מ״ר
תוספת השטח לחיוב -	41.13 מ״ר
ההשבחה (41.13 מ״ר * $450) -	$18,509 (₪ 37,794)

10.2.6 תכנית ח/10/1/א:

תחשיב:

שווי קרקע למ״ר קרקע מבונה[8]-	$600
תוספת פרגולה-	22 מ״ר
מקדם תרומה לפרגולה-	0.13
ההשבחה-	$1,716 (₪ 5,148)

10.2.7 תכנית ח/15/1:

תחשיב:

שווי קרקע למ״ר קרקע מבונה[9]-	$620
תוספת שטח במרתף-	8 מ״ר
מקדם למרתף-	0.3
ההשבחה-	$1,488 (₪ 5,428)

10.2.8 תכנית ח/14/1/א:

תחשיב:

שווי קרקע למ״ר קרקע מבונה[10]-	$650
שטח אקוו׳ ״במצב חדש״-	40 מ״ר
(89 מ״ר * 0.5 מקדם מרתף * 0.9 הפחתה לגודל)	
שטח אקוו׳ ״במצב קודם״-	6 מ״ר
(20 מ״ר * 0.3 מקדם מרתף)	
תוספת שטח אקוו׳ במרתף-	34 מ״ר
ההשבחה-	$22,100 (₪ 106,234)

[7] עפ״י חוברת ״מקרקעין וערכם״ מיוני 88׳, שומה מכרעת ועסקת מכר מהסביבה.
[8] עפ״י 3 שומות מכרעות בסביבה.
[9] הציגה 6 עסקאות מכר בסביבה ושומה מכרעת.
[10] בהתאם לשומה מכרעת.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10.2.9 תכנית 23/1/ח:

תחשיב:

שווי קרקע למ״ר קרקע מבונה[11] -	3,400 ₪
תוספת לחדר על הגג -	17 מ״ר
מקדם חדר על הגג-	1.4
מקדם מרפסת (הפסד)-	0.2
ההשבחה-	69,390 ₪

10.3 להלן תמצית חישובי הצדדים:

תכנית	שמאי המבקש	שמאית המשיבה
4/1/ח	שווי מ״ר קרקע מבונה - $215 שטח חדר על הגג נטו - 8 מ״ר מקדם דחייה (6%, 8 שנים) - 0.63 **ההשבחה – $1,084 (27 ₪)**	שווי מ״ר קרקע מבונה - $215 שטח חדר על הגג נטו - 8 מ״ר מרפסת גג - 56 מ״ר מקדם מרפסת גג - 0.2 **ההשבחה- $4,128 (104 ₪)**
ד/4/1/ח	שווי מ״ר קרקע מבונה - $200 תוספת לחדר על הגג - 11 מ״ר מקדם דחייה (6%, 4 שנים) - 0.79 **ההשבחה- $1,738 (2,590 ₪)**	שווי מ״ר קרקע מבונה - $220 תוספת לחדר על הגג - 11 מ״ר מקדם חדר על הגג - 1.4 מקדם מרפסת (הפסד) - 0.2 סה״כ תוספת שטח אקוו׳ - 13.2 מ״ר **ההשבחה- $2,904 (4,326 ₪)**
8/1/ח	ב״מצב קודם״ ניתן לבנות מרתף. משכך התוספת השולית אינה משביחה. לאור קיום מי תהום אין כדאיות כלכלית בהקמה. יש להביא בחשבון עלויות דיפון. **אין השבחה** כמו כן, אין להביא בחשבון תרומת פרגולה כי מותרת ב״מצב קודם״.	שווי מ״ר קרקע מבונה - $400 תוספת 2 מחסנים במרתף - 12 מ״ר מקדם מרתף - 0.3 מקדם דחייה - 0.5 **ההשבחה- $720 (1,440 ₪)** כמו כן, יש להביא בחשבון תרומת פרגולה בשטח של 10 מ״ר בק״ק במקדם 0.13.
7/1/ח	שווי מ״ר קרקע מבונה - $450 תוספת השטח לחיוב - 26.58 מ״ר מקדם שוליות - 0.8 מקדם מרפסות ב״מצב קודם״ - 0.7 **ההשבחה- $10,320 (21,074 ₪)**	שווי מ״ר קרקע מבונה - $450 תוספת השטח לחיוב - 41.13 מ״ר **ההשבחה- $18,509 (37,794 ₪)**

[11] עפ״י 2 עסקאות מכר ושתי שומות מכרעות בסביבה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

תכנית	שמאי המבקש	שמאית המשיבה
ח/10/1/א	שווי מ״ר קרקע מבונה - $600 תוספת פרגולה - 22 מ״ר מקדם תרומה לפרגולה - 0.1 **ההשבחה- $1,320 (3,960 ₪)**	שווי מ״ר קרקע מבונה - $600 תוספת פרגולה - 22 מ״ר מקדם תרומה לפרגולה - 0.13 **ההשבחה- $1,716 ($5,148 ₪)**
ח/15/1	ב״מצב קודם״ ניתן לבנות מרתף. משכך התוספת השולית אינה משביחה. לאור קיום מי תהום אין כדאיות כלכלית בהקמה. יש להביא בחשבון עלויות דיפון. **אין השבחה**	שווי מ״ר קרע מבונה - $620 תוספת שטח במרתף - 8 מ״ר מקדם למרתף - 0.3 **ההשבחה- $1,488 ($5,428 ₪)**
ח/14/1/א	שווי מ״ר קרקע מבונה - $650 חלופה 1: שטח מרתף בשני מצבי תכנון - 89 מ״ר מקדם תרומת תוספת גובה – 0.2 מקדם בגין שוליות- 0.9 **ההשבחה- $10,413 (50,055 ₪)** חלופה 2: שטח מרתף ב״מצב חדש״ - 89 מ״ר שטח מרתף ב״מצב קודם״ - 20 מ״ר מקדם למרתף עד 50 מ״ר - 0.5 מקדם למרתף מעבר ל-50 מ״ר - 0.25 תוספת שטח אקווי – 24.75 מ״ר **ההשבחה- $16,088 (77,333 ₪)** לאור קיום מי תהום אין כדאיות כלכלית בהקמה. יש להביא בחשבון עלויות דיפון.	שווי מ״ר קרקע מבונה - $650 שטח אקווי ״במצב חדש״ - 40 מ״ר שטח אקווי ״במצב קודם״ - 6 מ״ר תוספת שטח אקווי במרתף - 34 מ״ר **ההשבחה- $22,100 (106,234 ₪)**
ח/23/1	שווי מ״ר קרקע מבונה - 3,400 ₪ חלופה 1: תוספת לחדר על הגג - 17 מ״ר מקדם מרפסת (הפסד) - 0.25 **ההשבחה- 43,350 ₪** חלופה 2: שטח אקווי ב״מצב קודם״ - 38.4 מ״ר שטח אקווי ב״מצב חדש״ - 51.4 מ״ר שטח אקווי לחיוב - 13 מ״ר **ההשבחה - 44,200 ₪**	שווי מ״ר קרקע מבונה - 3,400 ₪ תוספת לחדר על הגג - 17 מ״ר מקדם חדר על הגג - 1.4 מקדם מרפסת (הפסד) - 0.2 **ההשבחה- 69,390 ₪**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

11. **<u>הכרעה</u>:**

נתונים לצורך קביעת שווי בסיסי יפורטו בתחשיב להלן.

התייחסותי למחלוקות העיקריות:

11.1 טענות כלליות:

הצדדים חלוקים ביניהם בנוגע למגבלות בניית מרתפים בכפוף לקיומם של מי תהום ברמה המשפיעה על הכדאיות בהקמתם. על אף שטענה זו לא הוכחה ע"י שמאי המבקש, מסיור שערכתי בסביבה הקרובה לנכס הנדון, לא מצאתי מבנים בהם מומשו מרתפים, אף לא במבנים חדשים יחסית. לאור זאת, קבעתי מקדם תרומה המגלם תרומה נמוכה לשטחי מרתפים.

שמאי המבקש טען כי יש להביא בחשבון עלויות דיפון. עלויות אלו לא הובאו בחשבון, שכן חלות בכל מצבי התכנון, שכן תכנית ח/1 התירה הקמת מרתף.

11.2 תכנית ח/4/1:

לאור אופי הבינוי, תרומת התכנית הינה במתן אפשרות לבניית חדר יציאה אחד לגג ומרפסת גג. תרומת חדר יציאה לגג מחושבת על ידי כשטח עיקרי ובנוסף לו מחושבת תרומת מרפסת הגג, במקדם 0.3. ככל שישנה תרומה לגג ב"מצב קודם" כאשר הגישה אליו באמצעות פתח עם סולם, הרי שמדובר בתרומה זניחה, לאור השימוש במרפסת גג לעתים רחוקות ולרוב לצרכים טכניים (התקנת דוד / איטום וכיוצ"ב) ולפיכך אין להביא זאת בחשבון.

אציין כי אי מימוש הקומה השנייה בפועל בנכס הנדון, אינה מעידה על אי כלכליות בנייתה, אלא על בחירת הבעלים לאי מימוש, לפיכך לא הובאה דחייה באפשרות מימוש הזכויות. ניתן לנצל את יתרת הזכויות כבנייה מעל הקיים. הסעיף המתייחס לבנייה מעל קומה מפולשת רלוונטי לבנייה חדשה בלבד.

מאחר והשוק מתמחר שטח חדר יציאה לגג כאמור בהיתרי הבניה, דהיינו ככולל חדר מדרגות. ניכוי של שטח חדר המדרגות נעשה לרוב במבנים קיימים בהם יש צורך בהקצאת שטח חלל חדר מדרגות על פני שטח עיקרי בקומה שמתחת. מאחר וקומה א' טרם מומשה לא נוכה שטח חלל חדר המדרגות.

11.3 תכנית ח/4/1/ד:

כאמור לעיל, תרומת חדר יציאה לגג מחושבת על ידי כשטח עיקרי ובנוסף לו מחושבת תרומת מרפסת הגג, במקדם 0.3. לאור קיומן של זכויות חדר יציאה לגג קודם לאישור התכנית הובא בחשבון הפסד שטח מרפסת גג.

11.4 תכנית ח/8/1:

בהתאם להוראות תכנית ח/1, ניתן לבנות מרתף לצרכים של: מקלט, מחסן, מכבסה, חדר הסקה, מוסך. שטח המרתף לא יעלה על 25% משטח הבניין אך לא יותר מ- 100 מ"ר, דהיינו כ-17 מ"ר ליחידה במבנה הכוללת שימושים לאחסנה.
לפיכך תכנית ח/8/1, אשר הקנתה זכויות לאחסנה במרתף בשטח 6 מ"ר ליח"ד, אינה משביחה את הנכס הנדון.

באשר לפרגולה, בהתאם למטרות המצוינות בהוראות תכנית ח/8/1, היא רלוונטית לאזור מגורים א' ודירות גג (פנטהאוזים). הנכס הנדון הינו בייעוד של אזור מגורים ג' והבניה בגג כוללת דירות עם חדרי יציאה לגג ולא דירות גג. משכך, אין היא תורמת לנכס הנדון.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

11.5 תכנית ח/7/1:

בהתאם להוראות התכנית, לא תינתן תוספת שטחי בניה לכל בנין לו ניתנה בהיתר בנייה, תוספת שטח בניה למרפסות. לפיכך, ובשל היתר קיים לתוספת מרפסת שניתן טרם אישור התכנית, מימוש תכנית זו, מתאפשר בבנייה חדשה בלבד, המחייבת בניית קומת עמודים מפולשת (עם בינוי סביר של 2 יח״ד זו על גבי זו). לאור גיל המבנה, מצבו ושטחו, השימוש המיטבי הינו בנייה חדשה.

בהתאם להוראות התכנית ניתן להוסיף 41.13 מ״ר (20.565 מ״ר לקומה ובסה״כ לכל קומה 89.115 מ״ר).

בפועל, בהתאם להיתרי הבנייה, מנוצל בק״ק שטח של כ-80 מ״ר, לרבות מרפסת בהיתר, דהיינו תוספת הבניה בק״ק הינה בשטח 9.115 מ״ר.

כמו כן הובאה בחשבון תוספת הבניה לקומה שנייה, בשטח של 20.565 מ״ר.

הובאה בחשבון הרחבת מרפסת הגג (20.565 מ״ר) במקדם 0.3. לפיכך סה״כ תוספת השטח האקוו׳ בגג מסתכמת ב-6.169 מ״ר.

מכאן ששטח אקוויוולנטי נוסף הינו בסך 35.849 מ״ר.

11.6 תכנית ח/10/1/א:

לדעתי יש בתוספת פרגולה משום השבחה, שכן מאפשרת הצללת שטח לא מקורה ותורמת להנאה ממרפסת הגג. בהתאם להוראות התכנית שטח הפרגולה יחושב לפי 1/3 משטח הגג בניכוי שטח חדר על הגג.

מקדם תרומה לפרגולה מעבר לתרומת מרפסת הגג מוערך על ידי ב-0.1.

11.7 תכנית ח/15:

ב״מצב קודם״ הותר שטח לאחסנה, מקלט וחניה כאמור בתכנית ח/8/1 כאשר שטח המחסן הוגבל ל-6 מ״ר ליח״ד ו-12 מ״ר בסה״כ במגרש שבנדון (שטחו הכולל של המרתף נותר 25% משטח הבניין, כאמור בח/1).

ב״מצב חדש״ ניתן לבנות בבית משותף מרתף ששטחו הכולל 90% משטח המגרש, שטח המיועד לאחסנה ל-10 מ״ר מחסן ליח״ד ו-20 מ״ר בסה״כ במגרש שבנדון (היתרה למטרות שירות וחניה). בבניה צמודת קרקע ניתן לבנות מרתף בשטח קומת הקרקע שמעליו.

לאור הצורך בבניה מעל קומה מפולשת במועד הקובע, הבינוי הסביר הינו לבניית 2 דירות אחת מעל השנייה, כבית משותף, מקובלת עלי עמדת שמאית המשיבה כי ההשבחה מסתכמת בתוספת של 8 מ״ר לשימוש אחסנה.

הובא בחשבון מקדם 0.4 לאחסנה בקומת המרתף.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

11.8 תכנית ח/14/1/א:

כאמור בתכנית ח/4/1 צוין כי לא תותר הקמת בניין למגורים אלא אם יבנה הבניין מעל קומת עמודים מפולשת בכל האזורים.

לפיכך, מרגע שתכנית ח/14/1/א קבעה כי הבנייה תהיה צמודת קרקע בלבד הרי ששטח המרתף כאמור בתכנית ח/15/1 הינו לפי האמור בבנייה צמודת קרקע, בשטח הקומה שמעל, דהיינו, כ-89 מ"ר, בין אם יוצמד לדירה אחת בבינוי של דירה מעל דירה ובין אם יוצמד לשתי דירות קוטג'.

ב"מצב הקודם" הובא בחשבון 20 מ"ר מרתף "כלכלי" המשמש לאחסנה (יתר הזכויות במרתף הינן למטרת שירות וחניה).

11.9 תכנית ח/23/1:

בהתאם להוראות התכנית תותר תוספת חדר יציאה לגג בשטח 40 מ"ר.

כאמור תרומת חדר יציאה לגג מחושבת על ידי כשטח עיקרי ובנוסף מחושבת תרומת מרפסת הגג, במקדם 0.3. לאור קיומן של זכויות חדר יציאה לגג קודם לאישור התכנית, הובא בחשבון הפסד מרפסת גג. בנוסף שטח הפרגולה הצטמצם בכ-6 מ"ר.

12. **<u>עקרונות ושיקולים בשומה</u>**:

12.1 עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה "השבחה"-עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

12.2 לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור התכניות ב"מצב החדש" לשווי הכולל של המקרקעין.

12.3 בנוסף לאמור בס' 11 לעיל, בבואי לאמוד את ההשבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

12.3.1 מיקום המקרקעין ברחוב הי"ד בחולון.

12.3.2 שטח המגרש, צורתו ומידותיו.

12.3.3 המבנה הבנוי במגרש, גילו ושטחו.

12.3.4 הוראות וזכויות הבנייה ב"מצב הקודם" וב"מצב החדש".

12.3.5 נתוני שוק רלוונטיים למקרקעין ברי השוואה בסמוך למועדים הקובעים לתכניות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

13. **<u>תחשיב</u>**:

13.1 תכנית ח/4/1, מועד קובע 09.07.82:

בהתאם להכרעתי בנכס ברחוב סירקין 15 קבעתי שווי מ״ר קרקע מבונה אקוויוולנטי של 215$, התואם את שומות הצדדים.

שטח חדר יציאה לגג -	12 מ״ר
שטח מרפסת גג[12] כ -	36 מ״ר
מקדם מרפסת גג -	0.3
סה״כ תוספת שטח אקוו׳ בגג -	22.8 מ״ר
שווי מ״ר קרקע מבונה -	$215
לפיכך, ההשבחה מסתכמת ב -	$4,902
השבחה ב-₪ **(לפי 1$= 0.0251** ₪**) -**	**122** ₪

13.2 תכנית ח/4/1 ד׳, מועד קובע 09.08.86:

בהתאם להכרעתי בנכס ברחוב סירקין 15 הנני לקבוע שווי מ״ר קרקע מבונה אקוויוולנטי של 190$.

תרומת התכנית לשווי המקרקעין:

תוספת שטח חדר יציאה לגג -	11 מ״ר
הפסד שטח מרפסת גג -	(11 מ״ר)
מקדם מרפסת גג -	0.3
סה״כ תוספת שטח אקוו׳ בגג -	7.7 מ״ר
שווי מ״ר קרקע מבונה -	$190
השבחה -	$1,463
השבחה ב-₪ **(לפי 1$=1.4895** ₪**) -**	**2,179** ₪

13.3 תכנית ח/7/1, מועד קובע 14.08.89:

בהתאם להכרעתי בנכס ברחוב סירקין 15 הנני לקבוע שווי מ״ר קרקע מבונה אקוויוולנטי של 400$ למ״ר.

תרומת התכנית לשווי המקרקעין:

שטח בנייה שנוסף -	35.849 מ״ר
שווי קרקע למ״ר מבונה -	$400
ההשבחה -	$14,340
השבחה ב-₪ **(1$=1.9988** ₪**) -**	**28,662** ₪

[12] לאחר ניכוי 30% משטח הגג לשטחים משותפים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

13.4 תב"ע ח/10/1/א, מועד קובע 28.10.94:

בהתאם להכרעתי בנכס ברחוב סירקין 15 קבעתי שווי מ"ר קרקע מבונה אקוויוולנטי של $600, התואם את שומות הצדדים.

תרומת התכנית לשווי הנכס שבנדון:

22 מ"ר * 0.1 מקדם תרומה לפרגולה * $600 - $1,320
התרומה ב-₪ **(לפי 1$= 3.009** ₪**) -** ₪ **3,972**

13.5 תב"ע ח/15/1, מועד קובע 01.06.98:

שווי מ"ר מבונה:

בהתאם להכרעתי בנכס ברחוב סירקין 15 הנני לקבוע שווי מ"ר קרקע מבונה אקוויוולנטי של $750.

תרומת התכנית לשווי המקרקעין:

שטח בנייה שנוסף -	8 מ"ר
מקדם לאחסנה במרתף -	0.3 (ר' ס"ק 11.1 לעיל)
שווי קרקע למ"ר מבונה -	$750
ההשבחה -	$1,800
השבחה ב-₪ **(1$=3.648** ₪**) -**	**6,566** ₪

13.6 תב"ע ח/14/1/א, מועד קובע 05.07.02:

בהתאם להכרעתי בנכס ברחוב סירקין 15 הנני לקבוע שווי מ"ר קרקע מבונה אקוויוולנטי של 2,600 ₪ למ"ר מבונה.

כן מקובלת עליי טענת שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון מקדם שוליות. בהכרעתי בנכס ברחוב סירקין 15 קבעתי מקדם שוליות של 0.8.

תחשיב:

"מצב קודם"
20 מ"ר אחסנה במקדם 0.3 - 6 מ"ר

"מצב חדש"
89 מ"ר * 0.375 מקדם מרתף צמוד לק"ק - 33.375 מ"ר (ר' ס"ק 11.1 לעיל)
מקדם שוליות - 0.8
שטח אקוויוולנטי - 26.7 מ"ר

תוספת שטח אקוויוולנטי - 20.7 מ"ר

שווי מ"ר אקוויוולנטי - 2,600 ₪

ההשבחה- **53,820** ₪

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

13.7 תב"ע ח/23/1, מועד קובע 11.07.08:

בהתאם להכרעתי בנכס ברחוב סירקין 15 הנני לקבוע שווי מ"ר קרקע מבונה אקוויוולנטי של 3,300 ₪ למ"ר מבונה.

תרומת התכנית לשווי הנכס הנדון:

תוספת אקוו' של שטח חדר יציאה לגג-	17 מ"ר
הפסד אקוו' של מרפסת גג בשטח של 17 מ"ר במקדם 0.3	(5.1 מ"ר)
הפסד אקוו' של תרומת פרגולה בשטח של 6 מ"ר במקדם 0.1	(0.6 מ"ר)
תוספת שטח אקוו'-	11.3 מ"ר
שווי מ"ר קרקע מבונה-	3,300 ₪
לפיכך, התרומה מסתכמת ב-	**37,290** ₪

14. **שומה:**

לאור האמור לעיל, אומדן ההשבחה והיטל ההשבחה לנכס נשוא השומה מסתכם בסך כדלקמן:

תכנית	השבחה	היטל השבחה	תאריך
ח/4/1	122 ₪	61 ₪	09.07.82
ח/4/1 ד'	2,179 ₪	1,089.5 ₪	09.08.86
ח/8/1	0	0	14.08.89
ח/7/1	28,662 ₪	14,331 ₪	03.09.90
ח/10/1/א	3,972 ₪	1,986 ₪	28.10.94
ח/15/1	6,566 ₪	3,283 ₪	01.06.98
ח/14/1/א	53,820 ₪	26,910 ₪	05.07.02
ח/23/1	37,290 ₪	18,645 ₪	11.07.08

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

_____
שושי שרביט שפירא
שמאית מקרקעין

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net