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

19 יוני 2018
מספרנו: 30/101
מספר בקשה: 394-2018

המבקש:
מר אריה מולצנובסקי
ע"י ניב כהן, שמאי מקרקעין
nivco@013.net

המשיבה:
הועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון
ע"י אורי כהן, שמאי מקרקעין ועו"ד
uric9@walla.com

א.ג.נ.,

הנדון: שומה מכרעת - רחוב גנסין 1, פינת רחוב אנילביץ, חולון

מחצית חלקה 1539 בגוש 6043

1. מטרת השומה:

בהתאם לסעיף 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב בהיטל השבחה בגין אישורן של 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, עקב מימוש בדרך של העברת זכויות.

2. הצדדים למחלוקת:

עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומה מיום 21/11/2017 שנערכה ע"י השמאי אורי כהן ובתגובתו מיום 22/04/2018.

עמדת המבקש מפורטת בשומה מיום 14/03/2018 שנערכה ע"י השמאי ניב כהן על נספחיה.

3. המועדים הקובעים:

1. המועדים הקובעים לקביעת ההשבחה עקב אישור התכניות הינם כמפורט להלן:

תכנית	מועד קובע
ח/4/1	09/07/1982
ח/4/1/ד	30/07/1986
ח/8/1	14/08/1989
ח/7/1	03/09/1990
ח/10/1/א	28/10/1994
ח/15/1	01/06/1998
ח/14/1/א	05/07/2002
ח/23/1	11/07/2008

רחוב אחוזה 98, רעננה טל' 09-7483777 פקס' 09-7487999
דוא"ל: celi1@012.net.il

2. סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החו"מ בתאריך 18/06/2018.
3. בתאריך 20/02/2018 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לנציגי הצדדים וניתנה להם אפשרות להגיב. התגובה הוטמעה בסיכום כמבוקש.

4. <u>פרטי הנכס:</u>

גוש	:	6043
חלקה	:	1539
שטח חלקה (רשום)	:	565 מ"ר
שטח הנכס הנישום	:	282.5 מ"ר
כתובת הנכס	:	רחוב גנסין 1, חולון.
תאור הנכס	:	המגרש המהווה מחצית החלקה ועליו בנוי בית צמוד קרקע ותיק.

5. <u>המצב המשפטי:</u>

5.1. <u>נסח רישום:</u>

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין חולון מיום 21/02/2018 עולים הפרטים הבאים:

- חלקה 1539 בגוש 6043 הינה בשטח רשום של 565 מ"ר.
- הבעלות בחלקה רשומה ע"ש קרן קיימת לישראל.
- רשומה חכירה ע"ש שילוני אשר ושילוני ברכה, לכל אחד מהם 1/4 בחלקה, בנוסף רשומה חכירה ע"ש מולצנובסקי אריה, אשר מחזיק במחצית החלקה, עד לתאריך 31/03/2052.
- רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ על החכירה של מולצנובסקי אריה.

5.2. <u>חוזה מכר:</u>

הוצג בפני העתק חוזה מכר שנערך ונחתם בתאריך 23/10/2017, בין מולצנובסקי אריה ("המוכר") לבין ברנשטיין מורן וברנשטיין שרון ("הקונה"), לפיו נמכר הנכס שבנדון בתמורה ל-2,430,000 ₪.

5.3. <u>חוזה חכירה:</u>

לא הוצג בפניי חוזה חכירה.

6. <u>תאור הסביבה והנכס:</u>

הנכס הנדון הינו מגרש בשטח של 282.5 מ״ר המהווה מחצית צפונית של חלקה 1539 בגוש 6039 ברח׳ גנסין 1 פינת רח׳ אנילביץ׳, שכונת ותיקים, בעיר חולון. השטח הרשום של החלקה הינו 565 מ״ר. על המגרש בנוי מבנה מגורים ותיק חד קומתי בשטח של כ-97 מ״ר כולל מרפסות חלק מדו משפחתי. בנוסף, על המגרש בנוי מחסן בשטח של כ-9 מ״ר. המגרש גובל ברחוב אנלביץ מצפון ומעבר לרחוב גן קרית העבודה. מדרום בנוי בית דו משפחתי ותיק, ממזרח צמודה יחידה נוספת בקיר משותף ובהמשכו רחוב אפעל. ממערב במעבר לכביש בנוי דו משפחתי ברח׳ גנסין 4.

שכונת ותיקים מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע, דו משפחתיים ובנייה טורית, כולם בבנייה נמוכה של 1-3 קומות, בחלקם בתים ישנים, בחלקם בתים ששופצו/בניה חדשה.

הפיתוח הסביבתי מלא.

7. <u>המצב התכנוני:</u>

על הנכס חלות בין היתר התוכניות 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 ג׳, עם זכויות בניה כדלקמן:

גודל מגרש מינימאלי	:	500 מ״ר
שטח עיקרי	:	30%
מרתף	:	עד 25% משטח הבניין, אך לא יותר מ-100 מ״ר. גובה מרתף עד 2.20 מ׳.
מס׳ קומות	:	2 קומות, מקסימום 8.5 מ׳.
רוחב חזית מינימאלית	:	לא פחות מ-18 מ׳
מס׳ יח״ד	:	בלתי מוגבל
קווי בניין	:	קדמי – 5 מ׳ או לפי תשריט, אחורי – 5 מ׳, צדדי – 3 מ׳

7.2. <u>מצב חדש:</u>

7.2.1. <u>ח/1/4:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2829 בתאריך 21/06/1982.

בהתאם לתכנית מותר הקמת מבנה מעל כל יציאה לגג, ששטחו לא יעלה על 12 מ"ר ברוטו וגובהו החיצוני מעל מפלס הגג כולל התקרה לא יעלה על 2.40 מ'.

7.2.2. <u>ח/1/4/ד:</u>

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

בהתאם לתכנית מותרת הקמת חדר יציאה לגג מתוך דירות עליונות בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר ברוטו. גובה המבנים על הגג לא יעלה על 2.5 מ'. לא יותרו חדרי יציאה לגג בבניינים צמודי קרקע קומה אחת, קוטג'ים בעלי גג שטוח, הווה אומר כל אזורי מגורים א', א'1, א'2, א'3 והמיוחדים.

7.2.3. <u>ח/1/8:</u>

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

התכנית התירה באזור מגורים ג' לבנות בקומת המרתף בנוסף למקלט או חניה תת קרקעית, מחסנים נפרדים כמספר הדירות בבניין, כל מחסן בגודל עד 6 מ"ר או מרתף משותף לדיירי הבית בגודל של מכפלת מספר הדירות ב-6 מ"ר לדירה, לפעילויות תרבות וספורט לשימוש דיירי הבית בלבד.

בבניינים בני קומה אחת בקוטג' ובדירות גג מותר יהיה להקים פרגולה, ששטחה לא יעלה על 10 מ"ר, בגבולות קווי הבניין. לא יורשה כיסוי כלשהו על הפרגולה או בדפנות למעט צמחיה.

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. כמו כן, זכויות אלו לא יתווספו לבנייני מגורים בהם הונפקו היתרי בניה לתוספת שטחי בניה למרפסות.

7.2.5. <u>ח/10/1/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) ולא יעלה על 23 מ"ר, ובגובה מקסימאלי של 2.30 מ'.

7.2.6. <u>ח/15/1:</u>

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

התכנית התירה שטח בניה מירבי למרתף עד 90% משטח המגרש. בבתים משותפים ניתן יהיה לבנות שטחי אחסנה בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר ליח"ד. בבתים צמודי קרקע שטח קומת המרתף יהיה ע"פ השטח המותר לבניה בקומת הקרקע בתכנית החלה על המקום ובלבד שלא יעלה על מתווה הקומה שמעל קומת המרתף. השימוש במרתף יהיה לשטחי שירות ובבתים צמודי קרקע ניתן יהיה לקבוע שימוש למטרות עיקריות עבור משרד לבעל מקצועי חופשי הגר בדירה שמעל, בתנאי קיום הליך ע"פ סעיף 149 לחוק, חדר משחקים לילד וכיוצ"ב.

7.2.7. <u>ח/14/1/א:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5087 בתאריך 20/06/2002.

התכנית קובעת, בין ביתר, הוראות בדבר צפיפות דיור באזורי מגורים שונים. הנכס הנדון מסווג כאזור מגורים ג-3 (2 קומות צמוד קרקע) בו נקבע ההוראות כדלקמן :

- במקרה של בית עם דירות גן הצפיפות באזור מגורים זה לא תעלה על 9 יח"ד לדונם נטו.
- במקרה של בניה צמודת קרקע קיימת, הצפיפות באזור מגורים זה לא תעלה על 4 יח"ד לחצי דונם נטו, בקיר משותף.
- במקרה של מגרש עליו בנויות בהיתר עד 3 יח"ד צמודות קרקע וגודלו לא קטן מ-450, תותר בניה של 6 יח"ד.

זכויות הבניה באזור מגורים ג-3 יהיו בהתאם לזכויות באזור מגורים ג' בתכנית המתאר ח/1. הבניה באזור מגורים ג-3 תהיה צמודת קרקע בלבד וללא קומת עמודים מפולשת. במגרש המהווים חלקה אחת, הבניה תהיה בקיר משותף.

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 נמצא היתר הבניה המקורי של המבנה, יחד עם זאת נמצאו ההיתרים הבאים:

7.3.1. <u>רישיון בניה מס' 3206 מיום 24/01/1954</u>:

רישיון להוספת 2 מרפסות ומחסן לבניין קיים. ע"פ תכנית ההיתר, שטח המחסן הינו 8.75 מ"ר.

7.3.2. <u>היתר בניה מיום 29/12/1976:</u>

היתר להוספת חדר והרחבת מבנה קיים. סה"כ בנוי 69.46 מ"ר למגורים ו-27.98 מ"ר למרפסות.

8. טיעוני הצדדים:

8.1 עמדת המשיבה:

הנחת היסוד בשומת המשיבה הינה כי השימוש המיטבי בקרקע בחלק מהמועדים הקבועים הינה הריסת הבית וניצול מלוא זכויות הבניה עבור 2 יח״ד בבניה טורית.

להלן ערכי השווי ותחשיב ההשבחה כפי שפורטו בשומתו לכל אחת מהתוכניות:

8.1.1 ח/1/4:

ערכי שווי:

- ע״פ חוברת ״מקרקעין וערכם״ מ-06/1982 שווי קל״ח בחולון הינו: באזור טוב 170,000 ש״י (170 ₪), באזור בינוני 100,000 ש״י (100 ₪), ובשכונות נחשלות 60,000 ש״י (60 ₪).
- בשומת יצחק ברמן לגו״ח 6043/1500, רח׳ ויתקין 11, נקבע שווי של $215/מ״ר מבונה.
- בשומת שאול אשרת לגו״ח 6043/1468, רח׳ ויתקין 10, נקבע שווי של $220/מ״ר מבונה.
- בשומת יצחק ברמן לגו״ח 6043/1527, רח׳ גנסין 4, נקבע שווי של $250/מ״ר מבונה.
- בשומת נורית ג׳רבי לגו״ח 6043/1473, רח׳ ויתקין 20, נקבע שווי של $220/מ״ר מבונה.

לצורך תחשיב ההשבחה הובא בחשבון שווי של $220/מ״ר מבונה.

תחשיב ההשבחה:

מהות ההשבחה הינה תוספת זכויות בניה לחדר יציאה לגג בשטח של 12 מ״ר, לפי מקדם 1.4.

מהות	שטח במ״ר	מקדם	מ״ר אקו׳ / שווי
תוספת זכויות לחדר יציאה לגג	12	1.4	16.8
שווי מ״ר מבונה			$ 220
השבחה ב-$			$ 3,696
שער הדולר במועד הקובע			₪ 0.0251
השבחה			₪ **92.77**

8.1.2 ח/1/4/ד:

ערכי שווי:

- ע״פ חוברת ״מקרקעין וערכם״ מ-12/1985 שווי קל״ח בבנייה רוויה בחולון הינו: באזור טוב $5,000-$6,000, באזור בינוני $3,500-$4,500, בשכונות $1,500-$3,000.
- בשומת יצחק ברמן לגו״ח 6043/1500, רח׳ ויתקין 11, נקבע שווי של $220/מ״ר מבונה.
- בשומת שאול אשרת לגו״ח 6043/1468, רח׳ ויתקין 10, נקבע שווי של $250/מ״ר מבונה.
- בשומת יצחק ברמן לגו״ח 6043/1527, רח׳ גנסין 4, נקבע שווי של $250/מ״ר מבונה.

- בשומת אמנון נזרי לגו"ח 6043/1527, רח' גנסין 4, נקבע שווי של $250/מ"ר מבונה.

לצורך תחשיב ההשבחה הובא בחשבון שווי של $250/מ"ר מבונה.

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

מהות ההשבחה הינה תוספת זכויות בניה להרחבת חדר היציאה לגג מ-12 מ"ר ל-23 מ"ר ובסה"כ 11 מ"ר ליח"ד. הובא בחשבון שווי תוספת הזכויות לחדר יציאה לגג לפי מקדם 1.4 בניכוי הפסד מרפסת גג לפי מקדם 0.2.

מהות	שטח במ"ר	מקדם	מ"ר אקו' / שווי
תוספת זכויות לחדר יציאה לגג	11	1.4	15.4
בניכוי הפסד מרפסת גג	11	0.2	2.2
השבחה במ"ר אקו'			13.2
שווי מ"ר מבונה			$ 250
השבחה ב-$			$ 3,300
שער הדולר במועד הקובע			₪ 1.49
השבחה			₪ **4,917**

.8.1.3 <u>ח/1/8:</u>

<u>ערכי שווי:</u>

- ע"פ חוברת "מקרקעין וערכם" מ-06/1988 שווי קל"ח בחולון הינו: באזור מעולה $9,000-$11,000, באזור בינוני $6,000-$8,000, ובשכונות $2,000-$3,000.
- ע"פ חוברת "מקרקעין וערכם" מ-07/1991 שווי קל"ח בחולון הינו: באזור מעולה $13,000-$16,000, אזור בינוני $10,000-$12,000, ושכונות $5,000-$8,000.

לצורך תחשיב ההשבחה הובא בחשבון שווי של $400/ מ"ר מבונה.

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

מהות ההשבחה הינה תוספת זכויות לבניית מחסן בקומת המרתף בשטח של 6 מ"ר ליח"ד. ההשבחה הוערכה לפי מקדם 0.5 X 0.5 (מקדם דחיה)[1] X 2 יח"ד, כך שסך ההשבחה הינה 3 מ"ר אקו'.

מהות	שטח במ"ר	מס' יח"ד	מקדם	דחיה	מ"ר אקו' / שווי
תוספת זכויות למחסן	6	2	0.5	0.5	3
שווי מ"ר מבונה					$ 400
השבחה ב-$					$ 1,200
שער הדולר במועד הקובע					₪ 2
השבחה					₪ **2,400**

[1] בשומת המשיבה לא ניתן הסבר מפורט אודות מקדם זה ולא צוין מהי תקופת הדחיה ומהו שיעור ההיוון.

8.1.4. ח/1/7:

ערכי שווי:

- בשומת יצחק ברמן לגו"ח 6043/1500, רח' ויתקין 11, נקבע שווי של $450/מ"ר מבונה.
- בשומת יצחק ברמן לגו"ח 6043/1527, רח' גנסין 4, נקבע שווי של $480/מ"ר מבונה.
- בשומת אמנון נזרי לגו"ח 6043/1527, רח' גנסין 4, נקבע שווי של $480/מ"ר מבונה.
- בשומת מנחם מלוכנא לגו"ח 6043/1654, רח' בוסתנאי 9, נקבע שווי של $475/מ"ר מבונה.
- בשומת נורית ג'רבי לגו"ח 6043/1473, רח' ויתקין 20, נקבע שווי של $480/מ"ר מבונה.

לצורך תחשיב ההשבחה הובא בחשבון שווי של $480/מ"ר מבונה.

תחשיב ההשבחה:

מהות ההשבחה הינה תוספת זכויות בשיעור 30% מהשטח המותר לבניה. שטח המגרש הנדון הינו 282.5 מ"ר, זכויות הבנייה הקיימות הן 30% לקומה, כך ששיעור התוספת לקומה מכוח תכנית זו הינו 9% (30%x30%). בהתאם לכך, השטח המותר לבניה בק"ק לפי שמאי המשיבה הינו: 282.5 מ"ר x 9% = 25.42 מ"ר, ובניכוי הפסד שטח חצר לפי מקדם 0.75 = 19 מ"ר אקו'. שטח התוספת לבניה בק"א הינו: 282.5 מ"ר x 9% = 25.42 מ"ר. שמאי המשיבה מביא בחשבון גם תוספת שווי זכויות לחדר נוסף על הגג בניכוי מרפסת גג: 23 מ"ר x 1.3 – 23 מ"ר x 0.2 = 25.30 מ"ר אקו'. לפיכך, סה"כ השבחה של 69.72 מ"ר אקו'.

מהות	שטח במ"ר	מקדם	מ"ר אקו' / שווי
שטח התוספת בק"ק	25.42	0.75	19.00
שטח התוספת בק"א	25.42	1	25.42
חדר נוסף על הגג	23	1.3	29.90
בניכוי הפסד מרפסת גג	-23	0.2	-4.6
סה"כ			69.72
שווי מ"ר מבונה			$ 480
השבחה ב-$			$ 33,465
שער הדולר במועד הקובע			₪ 2.042
השבחה			**₪ 68,335**

8.1.5. ח/10/1/א:

ערכי שווי:

- בשומה מכרעת של שאול אשרת לגו"ח 6043/1468, רח' ויתקין 10, שווי מ"ר מבונה הינו $600.
- בשומה מכרעת של יצחק ברמן לגו"ח 6043/1500, רח' ויתקין 11, שווי מ"ר מבונה הינו $600.
- בשומה מכרעת של יצחק ברמן לגו"ח 6043/1527, רח' גנסין 4, שווי מ"ר מבונה הינו $600.
- בשומה מכרעת של אמנון נזרי לגו"ח 6043/1527, רח' גנסין 4, שווי מ"ר מבונה הינו $600.
- בשומה מכרעת של נורית ג'רבי לגו"ח 6043/1568, רח' הציונות 11, שווי מ"ר מבונה הינו $600.
- בשומה מכרעת של נורית ג'רבי לגו"ח 6043/1473, רח' ויתקין 20, שווי מ"ר מבונה הינו $600.

לצורך תחשיב ההשבחה הובא בחשבון שווי של $600/מ"ר מבונה.

תחשיב ההשבחה:

מהות ההשבחה הינה תוספת זכויות לבניית פרגולה בשטח של 1/3 משטח הגג הפנוי ולא יותר מ-23 מ"ר. שטח קומה כ-110 מ"ר (282 מ"ר x 39%). שטח פנוי בקומת הגג 64 (110 מ"ר שטח קומה בניכוי 46 מ"ר חדרי יציאה לגג). שטח הבניה לפרגולה הינו 21.3 מ"ר (1/3 משטח הגג הפנוי), וההשבחה הוערכה לפי מקדם 0.13.

מהות	שטח במ"ר	מקדם	מ"ר אקו' / שווי
תוספת זכויות לבניית פרגולה	21.3	0.13	2.77
שווי מ"ר מבונה			$ 600
השבחה ב-$			$ 1,662
שער הדולר במועד הקובע			₪ 3
השבחה			**₪ 4,986**

8.1.6. ח/15/1:

ערכי שווי:

- בשומה מכרעת של יצחק ברמן לגו"ח 6043/1500, רח' ויתקין 11, שווי מ"ר מבונה הינו $620.
- בשומה מכרעת של עאטף עאלם לגו"ח 6043/1621, רח' ארנסט הוגו 11, שווי מ"ר מבונה הינו 2,400 ₪.
- בשומה מכרעת של נורית ג'רבי לגו"ח 6043/1473, רח' ויתקין 20, שווי מ"ר מבונה הינו $625.

לצורך תחשיב ההשבחה הובא בחשבון שווי של $625/מ"ר מבונה.

תחשיב ההשבחה:

מהות ההשבחה הינה זכויות להרחבת שטח המחסן ליח"ד בקומת המרתף מ-6 מ"ר ל-10 מ"ר, ובסה"כ תוספת של 4 מ"ר ליח"ד. ההשבחה הוערכה לפי מקדם 0.5 x 0.6 (מקדם דחיה) x 2 יח"ד, כך שסך ההשבחה הינה 2.4 מ"ר אקו'.

מהות	שטח במ"ר	מס' יח"ד	מקדם	דחיה	מ"ר אקו' / שווי
תוספת זכויות למחסן	4	2	0.5	0.6	2.4
שווי מ"ר מבונה					$ 625
השבחה ב-$					$ 1,500
שער הדולר במועד הקובע					₪ 3.648
השבחה					₪ **5,472**

8.1.7. <u>ח/14/1/א:</u>

<u>ערכי שווי:</u>

- בשומה מכרעת של שאול אשרת לגו"ח 6043/1468, רח' ויתקין 10, שווי מ"ר מבונה הינו $650.
- בשומה מכרעת של יצחק ברמן לגו"ח 6043/1500, רח' ויתקין 11, שווי מ"ר מבונה הינו $650.
- בשומה מכרעת של יצחק ברמן לגו"ח 6043/1527, רח' גנסין 4, שווי מ"ר מבונה הינו $680.
- בשומה מכרעת של אמנון נזרי לגו"ח 6043/1527, רח' גנסין 4, שווי מ"ר מבונה הינו $680.
- בשומה מכרעת של נורית ג'רבי לגו"ח 6043/1568, רח' הציונות 11, שווי מ"ר מבונה הינו $713.
- בשומה מכרעת של נורית ג'רבי לגו"ח 6043/1473, רח' ויתקין 20, שווי מ"ר מבונה הינו $650.

לצורך תחשיב ההשבחה הובא בחשבון שווי של $650/מ"ר מבונה.

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

מהות ההשבחה הינה בניית מרתף צמוד בקונטור קומת הקרקע. לשיטת שמאי המשיבה במצב הקודם שטח המרתף בקומת העמודים הוערך לפי 20 מ"ר x מקדם 0.5 x 0.6 (מקדם דחיה) = 6 מ"ר אקו', ובמצב החדש לעומת זו הובא בחשבון על ידו 110 מ"ר (לפי שטח קומה) x מקדם 0.5 x 0.6 (מקדם דחיה) = 33 מ"ר אקו'. סה"כ תוספת של 27 מ"ר אקו'.

מהות	שטח במ"ר	מקדם	דחיה	מ"ר אקו' / שווי
שטח המרתף במצב החדש	110	0.5	0.6	33
שטח המרתף במצב הקודם	20	0.5	0.6	6
השבחה במ"ר				27
שווי מ"ר מבונה				$ 650
השבחה ב-$				$ 17,550
שער הדולר במועד הקובע				₪ 4.807
השבחה				₪ **84,363**

8.1.8. <u>ח/23/1:</u>

<u>ערכי שווי:</u>

- בשומת שאול אשרת לגו"ח 6043/1468, רח' ויתקין 10, שווי מ"ר מבונה הינו 3,400 ₪.
- בשומת יצחק ברמן לגו"ח 6043/1500, רח' ויתקין 11, שווי מ"ר מבונה הינו 3,100 ₪.
- בשומת יצחק ברמן לגו"ח 6043/1527, רח' גנסין 4, שווי מ"ר מבונה הינו 3,100 ₪.
- בשומת אמנון נזרי לגו"ח 6043/1527, רח' גנסין 4, שווי מ"ר מבונה הינו 3,100 ₪.
- בשומת נורית ג'רבי לגו"ח 6043/1568, רח' הציונות 11, שווי מ"ר מבונה הינו 3,100 ₪.
- בשומת נורית ג'רבי לגו"ח 6043/1473, רח' ויתקין 20, שווי מ"ר מבונה הינו 3,100 ₪.

לצורך תחשיב ההשבחה הובא בחשבון שווי של 3,100 ₪/מ"ר מבונה.

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

מהות ההשבחה הינה הרחבת חדרי היציאה לגג מ-23 מ"ר ל-40 מ"ר עבור שני חדרים בהתחשב בשטח הקומה (110 מ"ר עיקרי). התוספת הינה 17 מ"ר ליח"ד ובהתאמה ל-2 יח"ד, 34 מ"ר, והוערכה לפי מקדם 1.3 בניכוי הפסד מרפסת גג לפי מקדם 0.2.

מהות	שטח במ"ר	מס' יח"ד	מקדם	מ"ר אקו' / שווי
תוספת זכויות לחדר יציאה לגג	17	2	1.3	44.2
בניכוי הפסד מרפסת גג	-17	2	0.2	-6.8
השבחה במ"ר				37.4
שווי מ"ר מבונה				3,100 ₪
השבחה				**115,940** ₪

8.2. <u>עמדת המבקש:</u>

שמאי המבקש סבור כי השימוש המיטבי הינו השארת הבנוי עד לתום חייו הכלכליים המוערכים ב-40 שנים מיום הקמתו, קרי מ-1953, ולאחר מכן מימוש מלוא הזכויות עבור 2 יח״ד הבנויות אחת מעל השניה. באשר לערכי השווי הוא אמנם מקבל את ערכי השווי הבסיסיים של שמאי המשיבה אך טוען שיש להביא בחשבון בכל מצבי התכנון הפחתה של 5% בשווי בגין צורת המגרש.

8.2.1. <u>ח/4/1:</u>

שמאי המבקש סבור כי תכנית זו לא משביחה היות ובמצב הקודם תכנית ח/1 התירה גישה לגג ולמרפסת גג (בהתאם לסעיפים 46 ו-56 לתקנון התכנית) ואילו במצב החדש הותרו 12 מ״ר בגג אשר ישמשו כגישה לגג ותו לא, כך שתכנית ח/4/1 לא תרמה לשווי הנכס.

יתרה מזאת, ציין כי תכנית ח/4/1 מחייבת בניה על קומת עמודים מפולשת באופן המחייב את הריסת הבית הקיים, ונכון למועד הקובע אין כדאיות כלכלית בהריסת המבנה הקיים, על אחת כמה וכמה כאשר הוא בנוי בשיתוף וכחלק מבית הצמוד לו. עלויות ההריסה והבניה בצמוד למבנה ישן יגררו עלויות בניה עודפות ביחס למגרש פנוי. לפיכך, יש להביא בחשבון דחיה במימוש הזכויות.

לחילופין טען לפטור מהיטל השבחה לפי סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית.

לאור כל האמור לעיל קבע שמאי המבקש כי לא חלה השבחה בגין תכנית זו.

8.2.2. <u>ח/4/1/ד:</u>

במצב הקודם לפי תכניות ח/1 ו-ח/4/1 הותר בניית פתח יציאה לגג בשטח 12 מ״ר ומרפסת גג, ואילו במצב החדש הותר חדר יציאה לגג בשטח 23 מ״ר, כך שמהות ההשבחה הינה הגדלת הבינוי הקיים ב-11 מ״ר. שטח החדר על הגג הוערך לפי מקדם 1.00 ושטח מרפסת הגג לפי מקדם 0.25.

שמאי המבקש ציין כי במועד הקובע לא קיימת כדאיות כלכלית להריסה המבנה הקיים ובפרט כאשר המבנה הקיים בנוי בשיתוף וכחלק מהבית הצמוד לו, ועלויות הריסתו ובניה בצמוד למבנה ישן יגררו עליות בניה עודפות ביחס למגרש פנוי. לכן יש להביא בחשבון דחיה של 7 שנים עד לתום החיים הכלכליים של המבנה (מתוך הנחה שחייו הכלכליים מוערכים ב-40 שנים מיום הקמתו).

לחילופין טען לפטור מהיטל השבחה לפי סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית, היות ושטח הדירה העליונה הינה בסה״כ 108 מ״ר (לפי 85 מ״ר בקומה + 23 מ״ר בקומת הגג).

תחשיב ההשבחה:

מצב חדש			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**
חדר יציאה לגג	23	1	23
מרפסת גג	62	0.25	15
סה"כ			38
מצב קודם			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**
חדר יציאה לגג	12	1	12
מרפסת גג	73	0.25	18
סה"כ			30
השבחה במ"ר			8
דחיה (לפי 7 שנים בשיעור היוון 6%)			0.67
שווי מ"ר מבונה			₪ 354
השבחה			**₪ 1,942**

8.2.3. <u>ח/1/8:</u>

במצב הקודם תכנית ח/1 התירה מרתף בשטח של 25% מהבנוי לא יותר מ-100 מ"ר, ובמצב החדש הותרו מחסנים דירתיים במרתף בשטח של 6 מ"ר ליח"ד. לטענתו אין כדאיות כלכלית בבניית מרתף עבור 2 מחסנים בלבד היות ועלות הבנייה גדולה משווי הזכויות למחסנים, וכמו כן המצב התכנוני הקודם אפשר מרתף ללא הגבלת שימוש.

באשר לפרגולה שהתירה התכנית, התייחס שמאי המבקש ואמר כי זכויות הבניה לפרגולה נקבעו בתקנות התכנון והבניה, ולפיכך לא היה צורך בתכנית ח/1/8 בכדי להקים פרגולה. בנוסף הוא סבור כי פרגולה ללא כיסוי (בהתאם לתקנון התכנית) אינה תורמת כלל לשווי.

לאור האמור לעיל קבע שמאי המבקש כי לא חלה השבחה עקב אישור תכנית זו.

8.2.4. <u>ח/1/7:</u>

שמאי המבקש מבסס את ההשבחה בגין תכנית זו על ערר חל/85167/12 (ועדה מקומית לתכנון ובניה חולון נ' חג'ג משה), וקובע שהשווי במצב הקודם הינו 60% בניה בתוספת 27.98 מ"ר למרפסות ע"פ היתר הבניה, והשווי במצב החדש הינו 60% בניה בתוספת 18% בניה (תוספת של 30% מהשטח העיקרי) המהווים 50.85 מ"ר לצורך בניית מרפסות ב-2 יח"ד, כך שהמהות ההשבחה הינה תוספת של 22.87 מ"ר למרפסות. בנוסף סבור כי במועד הקובע אין כדאיות כלכלית בהריסת המבנה מהסיבות המפורטות בסעיף 8.2.1 ו-8.2.2 לעיל, ולכן יש להביא בחשבון דחיה של 3 שנים עד לתום החיים הכלכליים של המבנה.

תחשיב ההשבחה:

מצב חדש			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**
מרפסות	50.85	0.60	31
סה"כ			31
מצב קודם			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**
מרפסות	27.98	0.70	20
סה"כ			20
השבחה במ"ר			11
דחיה (לפי 3 שנים בשיעור היוון 6%)			0.84
שווי מ"ר מבונה			₪ 931
השבחה			**₪ 8,541**

לחילופין טוען לפטור מכוח סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית היות ושטח הדירה העליונה הינו 133 מ"ר (לפי 110 מ"ר בקומה ב' ו-23 מ"ר בקומת גג), ולכן ההשבחה צ"ל 4,270 ₪.

8.2.5. <u>ח/10/1/א:</u>

התכנית מגדילה את שטח הפרגולה מ-10 מ"ר ל-23 מ"ר, ובהתאם לסעיף 8.2.3 לעיל פרגולה ללא כיסוי אינה תורמת לשווי ולפיכך לא חלה השבחה.

8.2.6. <u>ח/15/1:</u>

התכנית מגדילה את שטחי המחסנים הצמודים במרתף מ-6 מ"ר ל-10 מ"ר, ובמועד הקובע אין כדאיות כלכלית לבנות מרתף בבית משותף עבור 2 מחסנים בלבד, כאמור ובהתאם לסעיף 8.2.3 לעיל. לפיכך לא השבחה.

8.2.7. <u>ח/14/א:</u>

התכנית מבטלת את הצורך בבניית קומת עמודים ושינתה את יעוד הנכס לאזור מגורים ג-3, המאפשר בניה צמודת קרקע במקום בנייה רוויה כפי שהותר קודם לכן, ובהתחשב במאפייני הנכס הצפיפות המותרת הינה 2 יח"ד.

לשיטתו בניה של 2 בתים צמודי קרקע אינם השימוש היעיל והטוב בקרקע היות והשטח הקומתי שמתקבל ליח"ד קטן ואינו פונקציונלי. מכאן קבע שהשימוש המיטבי הינו תכנון של דירת גן ודירת גג, ומאחר שבנייה במרתף הינה לבתים צמודי קרקע בלבד, ולא לדירות גן, לא חלה השבחה במקרה הנדון.

לחילופין, טען שבמועד הקובע לא קיימת כדאיות כלכלית לבניית מרתף, מאחר ולא אותרו היתרי בניה לבתים חדשים הכוללים מרתפי חניה, גם בטווח של 15 שנים לאחר המועד הקובע, טוען שמאי המבקש שיש להביא בחשבון דחיה של 15 שנים למימוש זכויות הבניה למרתף.

תחשיב ההשבחה:

מצב חדש			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**
מרתף	110.18	0.35	39
סה"כ			39
מצב קודם			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**
מרתף	78.09	0.00	0
סה"כ			0
השבחה במ"ר			39
דחיה (לפי 15 שנים בשיעור היוון 6%)			0.42
שווי מ"ר מבונה			₪ 2,968
השבחה			**₪ 47,761**

.8.2.8 <u>ח/23/1:</u>

במצב הקודם הותר חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר לפי תכנית ח/4/1/ד, ואילו במצב החדש הותר חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר לפי תכנית ח/23/1, כך שמהות ההשבחה הינה הגדלת הזכויות בגג ב-17 מ"ר ליח"ד על חשבון מרפסת הגג. שטח החדר על הגג הוערך לפי מקדם 1.00 ושטח מרפסת הגג לפי מקדם 0.25. עוד ציין כי שטח לניצול חדרי הגג בהתחשב בקווי הבניין והנסיגות הינו 62 מ"ר כך שניתן לנצל חדר גג ליח"ד אחת בלבד, וכל בניה מעבר לכך תאושר בהליך של הקלה.

לחילופין טען שע"פ הפטור מהיטל השבחה לפי סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית, החבות בהיטל השבחה הינה בגין 10 מ"ר החורגים מ-140 מ"ר הפטורים, כך שההשבחה צ"ל 22,088 ₪.

תחשיב ההשבחה:

מצב חדש			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקווי'**
חדר יציאה לגג	40	1	40
מרפסת גג	45	0.25	11
סה"כ			51
מצב קודם			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקווי'**
חדר יציאה לגג	23	1	23
מרפסת גג	62	0.25	15
סה"כ			38
השבחה במ"ר			13
שווי מ"ר מבונה			₪ 2,945
השבחה			**₪ 37,549**

8.3. <u>תגובת המשיבה:</u>

בהתייחס לטענות שהעלה שמאי המבקש לעניין <u>תכניות ח/4/1, ח/4/1/ד ו-ח/23/1</u>, טוען שמאי המשיבה שהיות ומדובר בבית ישן משנות החמישים בשטח של כ-66 מ"ר בנוי (המהווים כ-23% בניה) בקומה אחת וללא יסודות לבנייה קומה נוספת, השימוש המיטבי הינו הריסת המבנה הקיים וניצול זכויות הבניה במלואן בשתי קומות. סה"כ שטחי בניה הינם 169.5 מ"ר (המהווים 60% בניה) בתוספת זכויות הבניה לחדר יציאה בגג. לאור כל זאת, אין להביא בחשבון דחיה במימוש הזכויות. עוד הוסיף שמאי המשיבה כי הוראות סעיף 56 לתכנית ח/1 כלל לא מאפשרות חדרי יציאה לגג וניצול מרפסת הגג, כפי שטען שמאי המבקש.

באשר <u>לתכנית ח/8/1</u> סבור שמאי המשיבה כי השימוש המיטבי כאמור הינו הריסת הבית הקיים וניצול זכויות הבניה כולל הזכויות למחסן במרתף מכוח תכנית זו, וככל שיימצא לנכון ע"י החי"מ שלא לחשב השבחה בגין תכנית זו, הרי שיש להביא בחשבון זכויות אלו בחישוב ההשבחה לתכנית ח/14/1/א.

סעיף 57 לתכנית ח/1 קובע שתנאי להקמת מרתף הינו שגובה הקומה הראשונה מעל פני הקרקע יהיה עד 1.5 מ' ממפלס המדרכה, ומכאן שלא ניתן לבנות מרתף בבניין הבנוי עם קומת עמודים מפולשת. תכנית ח/4/1 התנתה הקמת בניין מגורים בבניית קומת עמודים מפולשת בכל אזורי המגורים. תכנית ח/8/1 יצרה השבחה בכך שהתירה הקמת קומת מרתף ומחסנים במרתף בשטח של 6 יח"ד, למרות שמדובר בבניין בעל קומת עמודים מפולשת.

שמאי המשיבה טוען כי לא נדרשת השבחה בגין הפרגולה, וזאת לאור הוראות סעיף 7.ב לתקנון התכנית, הקובע כי תותר הקמת פרגולה בבניינים בני קומה אחת, בקוטג' ובדירות גג.

לענין <u>תכנית ח/7/1</u> - השימוש המיטבי כאמור הינו הריסת הבית הקיים וניצול מלוא הזכויות ולפיכך אין סיבה להביא בחשבון דחיה למימוש הזכויות. שמאי המשיבה אף מתייחס להחלטת ועדת הערר שציטט שמאי המבקש בסעיף 8.2.4 לעיל, וטוען שמדובר על קיזוז מרפסות "אשר שטחן חורג מהשטח שהותר בתכניות התקפות", ובמקרה הנדון שטח המרפסות אינו חורג מהמותר (84.75 מ"ר המהווים 30% לקומה). לראיה הוא מצרף צילום מהיתר הבניה ולפיו שטח המרפסות הינו כ-20.4 מ"ר, ולא כפי שטען שמאי המבקש.

לעניין <u>תכנית ח/10/1/א</u> סבור שמאי המשיבה כי הקמת פרגולה מהווה השבחה ונדרשת כמעט בכל הקמת חדר יציאה לגג. לצורך חיזוק טענה זו הפנה לשומות מכריעות שציין בשומתו וכאמור בסעיף 8.1.5 לעיל, אשר קבעו השבחה בגין תכנית זו.

<u>בתכנית ח/15/1</u> המצב הקודם לעניין קומת המרתף הוא תכנית ח/8/1 ולא תכנית ח/1 והשימוש המיטבי הינו הריסת הבית הקיים וניצול מלוא הזכויות כולל קומת המרתף.

בנוגע <u>לתכנית ח/14/1/א</u>, ציין כי השימוש המיטבי הינו הריסת הבית הקיים כאמור והקמת 2 יח"ד כולל שני חדרי יציאה לגג וכלל מרתף ושני חדרי ממ"ד. לעניין המרתף הבהיר כי לא מדובר במרתפי חניה כפי שסבור שמאי המבקש אלא בשטחי שירות הכוללים, בין היתר, שימוש משרדי לבעל מקצועי חופשי כשטח עיקרי בתנאי קיום הליך לפי סעיף 149 לחוק.

8.4. סיכום עמדות הצדדים:

מהות	שמאי הועדה	שמאי הבעלים	
		בהתעלם מפטור	בהתחשב בפטור
ח/4/1	93 ₪	0 ₪	0 ₪
ח/4/1/ד	4,917 ₪	1,942 ₪	0 ₪
ח/8/1	2,400 ₪	0 ₪	0 ₪
ח/7/1	68,335 ₪	8,541 ₪	4,270 ₪
ח/10/1/א	4,986 ₪	0 ₪	0 ₪
ח/15/1	5,472 ₪	0 ₪	0 ₪
ח/14/1/א	84,363 ₪	47,761 ₪	0 ₪
ח/23/1	115,940 ₪	37,549 ₪	22,088 ₪

9. שיקולים ועקרונות לשומה:

9.1. 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 לתתו 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. במקרה הנדון המימוש הינו בהתאם לסעיף 2(ג).
4. מיקום הנכס ברחוב גנסין 1, חולון.
5. המועדים הקובעים להערכת ההשבחה עקב אישור התכניות הן כמפורט בסעיף 3 לעיל.

9.2. נקודות שבהסכמה:

1. המועד הקובע.
2. המצב המשפטי.
3. המצב התכנוני.

10. <u>הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:</u>

10.1. <u>פטור לדירה של עד 140 מ"ר לאור סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית:</u>

שמאי המשיבה אינו מביא בחשבון בשומתו פטור מהיטל השבחה מכוח סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית. לשיטתו הפטור לא חל במקרה הנדון.

שמאי המבקש לעומת זאת טען, כטענה חלופית, לפטור מהיטל השבחה מכוח הסעיף האמור לעיל.

<u>הכרעה:</u>

במצב הקודם תכנית המתאר ח/1 התירה בנכס הנדון בניה של 30% לקומה, ובסה"כ 60% ל-2 קומות. המגרש הנדון הינו בשטח של 282.5 מ"ר, ולפיכך במצב הקודם ניתן היה לבנות בית מגורים בשטח מקסימלי של 169.5 מ"ר ב-2 קומות. מכאן שאין מקום למתן פטור עד 140 מ"ר לפי סעיף 19(ג)(1), הואיל וכבר במצב הקודם ניתן היה לבנות בניה רחבה משטחו הפטור.

ועדת ערר התייחסה לסוגיה זו וקבעה בערר (י-ם) 64/13 הרצברג משה ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים:

*"המקרה הראשון בו יש לדון הינו המקרה בו לתא המשפחתי היו זכויות קודמות **באותם** מקרקעין במצב הקודם בשיעור העולה על 140 מ"ר.*

אנו סבורים כי במקרה שכזה, אין זכאות נוספות לתא המשפחתי לפטור לפי סעיף 19(ג)(1) באותם המקרקעין.

*לעניין זה אין זה רלוונטי אם הזכויות טרם נוצלו כלל (ר' עניין **עאדל** לעיל), נוצלו בממסגרת דירה מגורים וכעת מתבקשת דירה נוספת (ר' עניין **סובר** לעיל) או מבוקשים עבור קרוב משפחה בדירה נוספת (ר' עניין **ברזילי** לעיל)."*

לאור האמור קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה ולפיה אין מקום לפטור במקרה הנדון.

10.2. ערכי שווי:

שמאי המשיבה ביסס את ערכי השווי לכל אחד ממצבי התכנון על סמך שומות מכריעות בסביבה וחוברות "מקרקעין וערכם" ממועדים שונים. להלן ערכי השווי שקבע לכל אחת מהתכניות:

תכנית	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
ח/1/4	09/07/1982	$ 220
ח/1/4/ד	30/07/1986	$ 250
ח/1/8	14/08/1989	$ 400
ח/1/7	03/09/1990	$ 480
ח/1/10/א	28/10/1994	$ 600
ח/1/15	01/06/1988	$ 625
ח/1/14/א	05/07/2002	$ 650
ח/1/23	11/07/2008	₪ 3,100

הכרעה בסוגיית הפחתה בגין צורת המגרש:

שמאי המבקש מקבל את ערכי השווי של שמאי המשיבה אך טוען שיש להפחית מהם 5% בגין צורת המגרש. לאחר שבחנתי את הנתונים שהוצגו במסמכי הצדדים ובהתאם להכרעות קודמות שביצעתי באזור ולשומות מכריעות אחרות בסביבת הנכס, אימצתי באופן כללי את ערכי השווי בשומת המשיבה שאומצו בחלקם ע"י שמאי המבקש.

לענין ההפחתה בגין צורת המגרש – איני סבור כי צורת המגרש מהווה פחת תכנוני ומגבילה את הבינוי בו. מדובר במגרש פינתי עם חזית לשני רחובות בצורת מגרש הדומה לסביבה. לפיכך, בשומה זו קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה ולפיה לא נדרשת כל הפחתה בגין צורת המגרש.

10.3. בחינת השימוש המיטבי:

שמאי המשיבה הביא בחשבון בשומתו כי השימוש המיטבי הינו מגרש ריק ופנוי.

שמאי המבקש הביא בחשבון בשומתו כי השימוש המיטבי הינו השארת המבנה הקיים עד לתום חייו הכלכליים המוערכים ב-40 שנים מיום הקמתו.

הכרעה:

על הנכס נבנה בית מגורים כאשר ההיתר הראשון שנמצא בתיק הבניה הינו מיום 24/1/1954 ולפיו הותרה בניית תוספת 2 מרפסות + מחסן ששטחו 8.75 מ"ר. כלומר, הבנין המקורי קדם למועד היתר זה. ביום 29/12/1976 ניתן היתר נוסף לתוספת 23.5 מ"ר עיקרי + 20.68 מ"ר מרפסות. המועדים הקובעים בתוכניות המשביחות הינם שנים רבות לאחר בניית הבנין המקורי. בהתחשב במאפייני הנכס וגילו במועדים הקובעים, אני סבור כי השימוש המיטבי ברובן המכריע של התוכניות המשביחות הינו הריסה ובניה מחדש. יחד עם זאת, בבחינת ההשבחה בכל אחת מהתוכניות בחנתי את מהות ההשבחה וככל שנדרש ניתנה התייחסות רלוונטית למועד הקובע.

10.4. <u>תכנית ח/4/1:</u>

10.4.1. <u>תרומת חדר היציאה לגג במצב החדש:</u>

שמאי המשיבה סבור כי מהות ההשבחה הינה תוספת חדר יציאה לגג בשטח של 12 מ״ר, כשתרומתה הינה לפי מקדם שווי של 1.4. בתגובתו ציין שמאי המשיבה כי במצב הקודם בהתאם לסעיף 56 לתקנון תכנית ח/1 אינו מאפשר בניית חדרי יציאה לגג וניצול מרפסת הגג.

שמאי המבקש סבור כי במצב החדש הותרה בניה של 12 מ״ר לצורך גישה לגג בלבד, ובמצב הקודם הותרה אף גישה לגג ומרפסת גג (לפי סעיפים 56 ו-46 לתקנון תכנית ח/1), כך שלא קיימת השבחה במצב החדש.

<u>הכרעה:</u>

מעיון בתקנון תכנית ח/1 אני למד שסעיף 46 הינו הוראה ארכיטקטונית/בטיחותית הקובעת כי גג שטוח עם גישה כלשהי יהיה מוקף במעקה. סעיף 56 קובע כי תותר גישה לגג באמצעות מדרגות פתוחות, סולם או ע״י הבלטת חדר המדרגות מעל לגובה הגג כך שלא יראה מהרחוב ומצדי הבניין.

סעיף 13 לתקנון תכנית ח/4/1 קובע בין היתר כי תותר הקמת חדר יציאה לגג בשטח של 12 מ״ר, ללא פתחים פרט לדלת יציאה, אשר יוצמד לדירות בקומה העליונה והגישה אליו תהיה מתוכן. מעבר לכך הסעיף הקובע כי בכל בניין חובה יהיה להתקין פתח בגג הבניין מעל החדר המדרגות אשר ישמש כגישה לגג לצורך ביצוע תיקונים בגג ובמתקנים שעליו.

אינני מקבל את טענת שמאי המבקש כי מהות ה-12 מ״ר שהותרו לבניה על הגג היא לשם גישה בלבד. סעיף 13 לתקנון התכנית מפריד בין הקמת חדר על הגג לבין גישה כללית לגג, יתרה על זאת אף מצויין כי החדר על הגג יוצמד לדירות הגג והגישה אליו תהיה מתוכן בלבד. כמו כן אינני סבור כי במצב הקודם הותרה על הגג בנייה הדומה לזו שהותרה מכוח תכנית ח/4/1.

לאור כל האמור לעיל אני בדעה כי תכנית ח/4/1 תורמת לשווי הנכס במצבו החדש כפי שיפורט להלן.

10.4.2. <u>מקדמי שווי:</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם אקו' לחדר היציאה לגג של 1.4 ללא התחשבות בהפסד שטח מרפסת גג.

שמאי המבקש טען שהתכנית כלל לא משביחה כאמור בסעיף 10.3.1 לעיל, ולא הציג מקדמי שווי ו/או תחשיב חלופי.

<u>הכרעה:</u>

חדר היציאה לגג מרחיב את שטח הבית בקומה נוספת, מהווה חלק אינטגרלי מהבית וללא הוא לא הייתה מתאפשרת היציאה לגג הבית הכולל מרפסת גג רחבת ידיים. בהתבסס על הכרעות קודמות וכן על השומות המכריעות המצוינות לעיל הובא בחשבון בשומה זו כי תרומת חדר היציאה לגג הינה כשטח עיקרי (מקדם 1.0). לעניין הפסד מרפסת הגג אני סבור כי שוויה בדומה לשווי חצר בבית צמוד קרקע ולפיכך הובא בחשבון מקדם שווי של 0.25 לשטח מרפסת הגג.

10.4.3. <u>דחיה למימוש:</u>

שמאי הצדדים לא הביאו בחשבון דחיה למימוש הזכויות.

<u>הכרעה:</u>

מדובר בזכויות בניה על הגג שלמעשה זמינות. לפיכך, קיבלתי את עמדת הצדדים ולפיה אין מקום לדחיית מימוש הזכויות בין אם זה בבניה על הקיים ובין אם זה בבניה חדשה.

10.5. <u>תכנית ח/4/1/ד:</u>

הצדדים מסכימים כי מהות ההשבחה הינו הגדלת חדר היציאה לגג מ - 12 מ"ר ל - 23 מ"ר.

המחלוקת ביניהם הינה בגין מקדמי השווי הראויים עבור השבחה זו.

שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם שווי לתוספת שטח חדר היציאה לגג של 1.4 והפחית מקדם שווי של 0.2 עבור הפסד מרפסת הגג.

שמאי המבקש הביא בחשבון מקדם שווי לתוספת שטח חדר היציאה לגג של 1.0 והפסד מרפסת גג לפי מקדם שווי של 0.25.

<u>הכרעה:</u>

מקדמי השווי והיקף השטחים נקבעו בהכרעה לתכנית ח/4/1 כאמור בסעיף 10.4 לעיל.

בשומה זו הובאו בחשבון מקדמי שווי של 1.0 לחדר היציאה לגג ו - 0.25 למרפסת גג.

10.6. <u>תכנית ח/1/8:</u>

10.6.1. <u>תרומת המרתף במצב החדש:</u>

שמאי המשיבה סבור כי מהות ההשבחה הינה תוספת זכויות לבניית מחסנים בקומת מרתף בשטח של 6 מ״ר/יח״ד. ההשבחה הוערכה ל-2 יח״ד לפי מקדם של 0.5 לשטחי אחסנה במרתף תוך שימוש במקדם דחיה של 0.5 המביא בחשבון את העובדה כי במועד הקובע לא היה נהוג לבנות מרתפים.

שמאי המבקש טוען כי כבר במצב הקודם, לפי תכנית ח/1, ניתן היה להקים מרתף ללא הגבלת שימוש, ואף ציין כי לא קיימת כדאיות כלכלית לבניית מרתף עבור 2 מחסנים דירתיים שכן עלות הבניה גבוהה משווי הזכויות.

<u>הכרעה:</u>

לאחר בחינת שומות מכריעות[2] מאזור הנכס הנדון, ובהתחשב במאפייני המגרש הנדון ובין היתר העובדה כי יש לבנות את המבנה בקיר משותף עם בניין קיים בעלות גבוהה יותר מבניה ללא התחשבות בבנין קיים המאיינת השבחה ככל שקיימת, מצאתי לנכון לאמץ את עמדת שמאי המבקש. אני סבור כי התכנית אינה משביחה בכל הנוגע לבניית שטחי אחסנה בקומת המרתף. יתרה מזאת, תכנית ח/1 במצב הקודם כבר התירה הקמת מרתף בשיעור של 25% משטח הבנוי.

10.6.2. <u>תרומת הפרגולה במצב החדש:</u>

שמאי המשיבה לא הביא בחשבון בשומתו השבחה בגין תוספת זכויות עבור פרגולה. בתגובתו אף הבהיר שלא חושבה השבחה בגין מרכיב זה לאור הוראות התכנית.

שמאי המבקש טוען שהזכויות לפרגולה נקבעו במסגרת תקנות התכנון והבניה כך שהיה ניתן להקים פרגולה גם ללא אישור תכנית ח/1/8. יתרה מכך, הוא טוען שהתכנית אינה מאפשרת כיסוי הפרגולה, ולשיטתו פרגולה ללא כיסוי אינה תורמת לשווי.

<u>הכרעה:</u>

בשומות הצדדים לא הובאה בחשבון השבחה לתוספת זכויות עבור פרגולה מקונסטרוקציה קלה בשטח 10 מ״ר שניתן להוסיפה במרפסת הגג. סעיף 7.ב לתקנון התכנית אינו מונע הקמת פרגולה בנכס הנדון כפי שטוען שמאי המשיבה, ולעניין טענת שמאי המבקש כי זכויות הבניה לפרגולה נקבעו במסגרת התקנות, אציין כי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ״ב-

[2] כגון: שומת השמאי יצחק ברמן לגו״ח 6043/1527, רח׳ גנסין 4.
שומת השמאי אמנון נזרי לגו״ח 6043/1527, רח׳ גנסין 4.
שומת השמאי יצחק ברמן לגו״ח 6043/1500, רח׳ ויתקין 11.
שומת השמאית נורית ג׳רבי לגו״ח 6043/1473, רח׳ ויתקין 20.

1992 נכנסו לתוקף רק לאחר אישור תכנית ח/8/1, ולפיכך הזכות להקמת פרגולה בשטח של 10 מ״ר נובעת מכוח תכנית ח/8/1.

לאור כל האמור לעיל, אני סבור כי קיימת השבחה כתוצאה מהאפשרות להוסיף פרגולה בצמוד לחדר הגג, המאפשרת הצללה של שטח לא מקורה, ותרומתה להנאה ממרפסת הגג מעורכת על ידי במקדם שווי של 0.1 וזאת בדומה להכרעות שמאים מכריעים נוספים[3].

10.7. <u>תכנית ח/7/1:</u>

לטענת שמאי המשיבה מהות ההשבחה הינה תוספת זכויות בניה בשיעור של 30% לשטח עיקרי. את הפסד שטח החצר העריך במקדם 0.25. בשומתו הובא בחשבון תוספת שווי זכויות לחדר נוסף על הגג לפי מקדם 1.3 והפסד מרפסת הגג לפי מקדם 0.2. בתגובתו ציין שמאי המשיבה כי שטח המרפסות במצב הקודם הינו 20.40 מ״ר, ואף הובאה התייחסות להחלטת ועדת ערר חל/85167/12.

שמאי המבקש ביסס את ההשבחה בשומתו על סמך ערר חל/85167/12 הועדה מקומית לתכנון ובניה חולון נ׳ חג׳ג משה, ולפיו המצב הקודם הינו שטח המרפסות ע״פ היתר הבניה והמצב החדש הינו תוספת בשיעור 30% מהשטח המותר לבניה לצורך בניית מרפסות. כמו כן הביא בחשבון ששטח המרפסות במצב הקודם הינו 27.98 מ״ר.

<u>הכרעה:</u>

בעניין המרפסות הבנויות בהיתר נקבע בערר חל/85177/11 הועדה המקומית חולון נ׳ חג׳ג׳ משה כי:
״אין להתעלם מהמרפסות שהיו בנויות בהיתר בנכס ערב אישור התיקון במסגרת שומת המצב הקודם״.

בהתאם לערר נקבע כי בכל הנוגע לתיקון 7 יש לבחון את ההשבחה באופן הבא:

*״במצב הקודם - יש לשום את שווי הנכס מבלי להביא בחשבון את הנוהג שלפיו ניתנו זכויות מעבר לזכויות שנקבעו בתוכניות התקפות. במצב החדש - יש לשום את שווי הנכס הכולל של 30% מהשטח העיקרי לצורך **בניית מרפסות**״ (ד.ש. א.כ).*

לפיכך בשומה זו במצב קודם הובאו בחשבון שטחי המרפסות שניתנו בהיתר מיום 29/12/1976 (כ-28 מ״ר) ובמצב החדש סך תוספת השטח שהותרה מתוקף תכנית זו. סך הזכויות הנוספות עפ״י תכנית זו הינו:
282.5 מ״ר * 60% * 30% = 50.85 מ״ר בשתי הקומות יחד. לאור העובדה כי מדובר בהשלמת שטח לצורך מרפסות, הובא בחשבון מקדם 0.8 לתוספת שטח המרפסות.

---

[3] שומה מכרעת של השמאית נורית ג׳רבי לגו״ח 6043/1473, רח׳ ויתקין 20.
שומה מכרעת של השמאי מנחם מלוכנא לגו״ח 6043/1654, רח׳ הבוסתנאי 9.

10.8. <u>תכנית ח/10/1/א:</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון בשומתו כי ההשבחה הינה בגין תוספת זכויות לבניית פרגולה בשטח של 1/3 משטח הגג הפנוי. שטח התוספת לפרגולה הוערך על ידו לפי מקדם 0.13.

שמאי המבקש טוען כי פרגולה ללא כיסוי אינה תורמת לשווי ולפיכך התכנית אינה משביחה.

<u>הכרעה:</u>

בדומה להכרעתי לתכנית ח/8/1 בסעיף 10.6.1 לעיל, גם כאן אני בדעה כי התכנית משביחה עקב האפשרות להרחבת הפרגולה על שטח הגג, מהסיבות המפורטות לעיל.

10.9. <u>תכנית ח/15/1:</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון כי ההשבחה הינה בגין הרחבת שטח המחסן ליח"ד בקומת המרתף מ-6 מ"ר ליח"ד ל-10 מ"ר ליח"ד, כך שהתוספת הינה 4 מ"ר ליח"ד ובסה"כ 8 מ"ר עבור 2 יח"ד. ההשבחה הוערכה לפי מקדם 0.5 לשטחי אחסנה ומקדם 0.6 המהווה דחיה בשל העובדה כי נכון למועד הקובע לא היה נהוג לבנות מרתפים.

שמאי המבקש סבור כי לא קיימת כדאיות כלכלית בהקמת מרתף עבור 2 מחסנים בלבד, ולפיכך התכנית אינה משביחה.

<u>הכרעה:</u>

בדומה להכרעתי לתכנית ח/8/1 בסעיף 10.6.2 לעיל ובהתאם לשומות מכריעות[4], אני סבור שתכנית זו, אשר אפשרה הרחבת שטח המחסן ליח"ד ל-10 מ"ר אינה כדאית מבחינה כלכלית, ולפיכך אינה משביחה כפי שפירטתי בהרחבה בסעיף הנ"ל.

10.10. <u>תכנית ח/14/1/א:</u>

10.10.1. <u>מהות ההשבחה:</u>

לטענת שמאי המשיבה התכנית אפשרה בינוי של צמודי קרקע, בניגוד למצב הקודם בו הותר בינוי על קומת עמודים, ובכך התירה למעשה שטח מרתף בתכסית קומת הקרקע.

שמאי המבקש בדעה כי במועד הקובע השימוש המיטבי הינו בניה של דירת גן ודירת גג, ומאחר והבניה במרתף הינה לבתים צמודי קרקע בלבד ולא לדירות גן, הרי שהתכנית לא משביחה. לחילופין הציג תחשיב השבחה להקמת מרתף בדחיה של 15 שנים לאחר המועד הקובע, היות ולא אותרו, לשיטתו, היתרי בניה לבתים חדשים הכוללים מרתפים.

---

[4] שומה מכרעת של השמאי משה נדם לגו"ח 7174/55
שומה מכרעת של השמאי ניקי פרימו לגו"ח 7174/119
שומה מכרעת של השמאית שושי שרביט שפירא לגו"ח 7174/83

הכרעה:

לא קיבלתי את טענת שמאי המבקש לפיה השימוש המיטבי הינו תכנון של דירת גן ודירת גג. סביבת הנכס הנדון מאופיינת בבניה של צמודי קרקע המהווים בתים פרטיים. יתרה מכך, תכנית ח/15/1, אשר התירה שטח מרתף בתכסית קומת הקרקע, הגדירה בתי צמוד קרקע כדלקמן:

"בית בודד, בתים דו-משפחתיים או טוריים שהינם צמודי קרקע כאשר כל המפלסים משמשים דירת מגורים אחת. הגדרה זו כוללת הגדרת קוטג' כמופיע בתכנית מתאר ח-1 תיקון מס' 4".

הגדרה זו אינו כוללת דירות גן ו/או דירות גג ולפיכך דחיתי את טענת שמאי המבקש לעניין זה.

קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה כי שינוי הבינוי מבניה על קומת עמודים לבניה צמודת קרקע מאפשרת ניצול רחב יותר של קומת המרתף אשר תוצמד למגורים, ומכאן שנוצרה השבחה עקב אישור התכנית, אך יחד עם זאת אני סבור כי ראוי להביא בחשבון, על הצד הזהיר, מקדם דחיה כפי שהוצג בתחשיבי הצדדים.

10.10.2. <u>שטח המרתף ומקדמי שווי:</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון במצב הקודם שטח המרתף של 20 מ"ר, ואילו במצב החדש 110 מ"ר. בשני מצבי התכנון השתמש במקדם 0.5 לשטח המרתף ומקדם דחיה של 0.6.

שמאי המבקש הציג חלופה בה הביא בחשבון במצב החדש שטח מרתף בסך 110 מ"ר לפי מקדם 0.35, תוך שימוש במקדם דחיה של 0.42 (המהווה דחייה של 15 שנים עד לכדאיות כלכלית לבניית המרתף). במצב הקודם לטענתו לא היה ניתן להקים מרתף.

הכרעה:

שמאי הצדדים אינם חלוקים (בשומת המשיבה וגם בחלופת שמאי המבקש) כי במצב החדש שטח המרתף הינו כ-110 מ"ר. שטח זה תואם את הוראות התכנית ולפיכך מקובלות עליי עמדות הצדדים.

קיבלתי את עמדת שמאי המבקש כי במצב הקודם לא ניתן היה להקים מרתף לאור חוסר כדאיות כלכלית, כפי שפורט בהרחבה לעיל בסעיפים 10.6 ו-10.9.

בכל הנוגע למקדמי השווי אני בדעה שמקדם 0.5 לשטח המרתף כפי שקבע שמאי המשיבה הינו סביר, אך יחד עם זאת היות ומדובר ב-110 מ"ר בקומת מרתף המשמשים שטחי שירות בלבד[5], אני סבור שיש להביא בחשבון מקדם הפחתה לגודל של 0.85. מקדמים אלו נקבעו גם בשומות מכריעות אחרות באזור[6]. לעניין מקדם הדחייה, קיבלתי את עמדת הצדדים כי בנכס הנדון ובמיוחד לאור מיקום הנכס יש להביא בחשבון דחיה. בשומה זו הובאה בחשבון דחיה של 10 שנים.

---

[5] השימוש למטרות עיקריות עבור משרד לבעל מקצוע חופשי לפי סעיף 11.א.(3) לתקנון תכנית ח/15 מותנה בהליך של הקלה.

[6] שומה מכרעת של השמאית נורית ג'רבי לגו"ח 6043/1568
שומה מכרעת של השמאי אמנון נזרי לגו"ח 6043/1527
שומה מכרעת של יצחק ברמן לגו"ח 6043/1527

10.11. <u>תכנית ח/23/1:</u>

10.11.1. <u>מהות ההשבחה:</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון הרחבה של 2 חדרי היציאה לגג מ-23 מ״ר ל-40 מ״ר, כלומר שהתוספת הינה 17 מ״ר ליח״ד ו-34 ל-2 יח״ד.

שמאי המבקש מחשב את ההשבחה לפי תוספת של 17 מ״ר בלבד, קרי עבור יח״ד אחת. יתרה מזאת הוא טוען כי שטח הגג שניתן לבנות במסגרת קווי הבניין הינו 62 מ״ר בלבד.

שמאי הצדדים לא התייחסו בשומתם להפסד שטח הפרגולה, ככל וקיים, כתוצאה מהרחבת חדר היציאה לגג.

<u>הכרעה:</u>

לא קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה כי במגרש הנדון ניתן להקים 2 חדרי יציאה לגג עבור 2 יח״ד. בסביבה הקרובה ואף לאור זכויות הבניה המותרים בנכס אני סבור שהבינוי המיטבי הינו בניית על הגג חדר אחד בלבד. יצויין כי גם לגבי יתר תכניות הבניה בגג לא חושבו ע״י המשיבה יותר מחדר אחד.

בנוסף, יש לבדוק האם הגדלת שטח החדר על הגג הקטינה את שטח הפרגולה הצמודה לו. במצב הקודם תכנית ח/10/1/א התירה בניית פרגולה בשטח של 1/3 מהשטח הפנוי בגג ולא יותר מ-23 מ״ר, דהיינו 20.67 מ״ר בלבד[7]. במצב החדש בעקבות הגדלת החדר ל-40 מ״ר שטח הגג הפנוי הינו 70 מ״ר[8], כך ש-1/3 ממנו מהווה 23.33 מ״ר ומותרת בניה של עד 23 מ״ר כאמור. לפיכך, לעניין הפרגולה התכנית הוסיפה כ - 2.33 מ״ר[9].

10.11.2. <u>מקדמי שווי:</u>

שמאי המשיבה העריך את התוספת לחדר על הגג לפי מקדם 1.3 ומקדם 0.2 להפסד מרפסת הגג.

שמאי המבקש השתמש במקדם 1.00 לשטח החדר על הגג בניכוי הפסד מרפסת הגג לפי מקדם 0.25.

<u>הכרעה:</u>

לאור ההכרעה לעניין המקדמים שנקבעו לתכניות ח/4/1 ו-ח/4/1/ד בסעיפים 10.4 ו-10.5, בהתאמה, קיבלתי את המקדמים בהם השתמש שמאי המבקש.

[7] במצב הקודם שטח הגג הפנוי היה 62 מ״ר (85 מ״ר שטח קומה בניכוי 23 מ״ר חדר על הגג), שליש ממנו מהווה 20.67 מ״ר.
[8] 110 מ״ר שטח קומה בניכוי 40 מ״ר חדר על הגג.
[9] 23 מ״ר מקסימום לבניית פרגולה בניכוי 20.67 מ״ר לפרגולה כפי שהותר במצב הקודם.

11. <u>תחשיב ההשבחה:</u>

11.1. <u>תחשיב השבחה לתכנית ח/4/1:</u>

מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
חדר יציאה לגג	12	1	12
מרפסת גג	73	0.25	18.19
סה"כ תוספת שטח אקו'			30.19
שווי מ"ר מבונה			$ 220
השבחה (שער $ = 0.0251)			**166** ₪

11.2. <u>תחשיב השבחה לתכנית ח/4/1/ד':</u>

מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
מצב חדש			
חדר יציאה לגג	23	1	23
מרפסת גג	62	0.25	15.44
סה"כ			38.44
מצב קודם			
חדר יציאה לגג	12	1	12
מרפסת גג	73	0.25	18.19
סה"כ			30.19
סה"כ תוספת שטח אקו'			8.25
שווי מ"ר מבונה			$ 250
השבחה (שער $ = 1.4895)			**3,072** ₪

11.3. <u>תחשיב השבחה לתכנית ח/8/1:</u>

מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
פרגולה	10	0.1	1
סה"כ תוספת שטח אקו'			1
שווי מ"ר מבונה			$ 400
השבחה (שער $ = 1.9988)			**800** ₪

11.4. <u>תחשיב השבחה לתכנית ח/7/1:</u>

מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
מצב חדש			
שטח מרפסות ב-2 הקומות	50.85	0.8	40.68
מצב קודם			
מרפסות בהיתר	27.98	0.8	22.38
סה"כ תוספת שטח אקו'			18.30
שווי מ"ר מבונה			$ 480
השבחה (שער $ = 2.042)			**17,933** ₪

11.5. <u>תחשיב השבחה לתכנית ח/10/1/א:</u>

מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
מצב חדש			
פרגולה	20.67[10]	0.1	2.07
מצב קודם			
פרגולה	10	0.1	1
סה"כ תוספת שטח אקו'			1.07
שווי מ"ר מבונה			$ 600
השבחה (שער $ = 3)			**1,920** ₪

11.6. <u>תחשיב השבחה לתכנית ח/14/1/א:</u>

מהות	שטח במ"ר	מקדם	מקדם שוליות	סה"כ
שינוי לבינוי צ"ק המאפשר הקמת מרתף	110	0.5	0.85	46.75
סה"כ תוספת שטח אקו'				46.75
דחיה ל-10 שנים עד למימוש הזכויות				0.558
שווי מ"ר מבונה				$ 650
השבחה (שער $ = 4.807) במעוגל				**81,500** ₪

11.7. <u>תחשיב השבחה לתכנית ח/23/1:</u>

מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
מצב חדש			
חדר יציאה לגג	40	1	40
מרפסת גג	70	0.25	17.54
פרגולה	23	0.1	2.30
סה"כ			59.84
מצב קודם			
חדר יציאה לגג	23	1	23
מרפסת גג	62	0.25	15.44
פרגולה	20.67	0.1	2.07
סה"כ			40.50
סה"כ תוספת שטח אקו'			19.34
שווי מ"ר מבונה			3,100 ₪
השבחה			**59,950** ₪

[10] 1/3 מ-62 מ"ר המהווים את שטח הגג הפנוי.

12. ההשבחה והיטל ההשבחה:

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

תכנית	התאריך הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
ח/4/1	09/07/1982	166 ₪	83 ₪
ח/4/1/ד	30/07/1986	3,072 ₪	1,536 ₪
ח/8/1	14/08/1989	800 ₪	400 ₪
ח/7/1	03/09/1990	17,933 ₪	8,967 ₪
ח/10/1/א	28/10/1994	1,920 ₪	960 ₪
ח/15/1	01/06/1988	אין השבחה	0 ₪
ח/14/1/א	05/07/2002	81,500 ₪	40,750 ₪
ח/23/1	11/07/2008	59,950 ₪	29,975 ₪

ולראיה באתי על החתום,

אלי כהן, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה