אולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך : 30/01/2023
מספר מינוי : 1515-2022
מספרנו : 285

לכבוד

מר בן גולן
באמצעות שמאי המקרקעין,
מר יוסי דהאן
בדוא"ל yossidahan14@gmail.com
(להלן, "המבקש")

ועדה מקומית לתו"ב חולון
באמצעות שמאית המקרקעין,
גב' רחל פרנקו
בדוא"ל rafranco@walla.com
(להלן, "המשיבה")

א.ג.נ

<u>החלטת שמאי מכריע - היטל השבחה</u>
גוש 7164 חלקה 100
יצחק הלוי 58, חולון

1. <u>מטרת ההחלטה</u>

1.1. בהתאם להוראות סעיף 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 (להלן, "החוק"), מוניתי בתאריך 30/06/2022 כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1.2. מטרת ההחלטה הינה הכרעה במחלוקת בעניין השבחה, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק, הנובעת מאישור התוכניות שתפורטנה להלן ומימושן בדרך של פירוק חברה מרצון בהתאם להסכם חלוקה מיום 01/03/2022.

2. <u>מסמכים שהוצגו ע"י הצדדים</u>

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 18/05/2022 שנערכה ע"י שמאית המקרקעין גב' רחל פרנקו, ובתגובתה מיום 16/08/2022 לחוות דעת שמאי המבקש וכן התייחסותה מיום 24/01/2023 לשאלת הבהרה של הח"מ ביחס לתוכנית ח/1 תיקון מס' 8.

2.2. עמדת המבקש מפורטת בחוות דעת מיום 17/07/2022 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר יוסי דהאן, על צרופותיה ובמסמכים נוספים שהוגשו על ידו כמפורט להלן:

- מפת מדידה מיום 26/07/2022 לגו"ח 7164/100 שנערכה ע"י המודד מר יהודה עמנואל.
- תוכנית בקשה להיתר בחלקה הנדונה מיום 05/10/2021 לבניית מבנה מגורים בן 2 קומות מעל קומת קרקע, מרתף, מחסנים וחדר על הגג (סה"כ 3 יח"ד).
- התייחסות מיום 24/01/2023 לשאלת הבהרה של הח"מ ביחס לתוכנית ח/1 תיקון מס' 8.

3. מועדים

3.1. המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה הינם[1]:

גורם ההשבחה	מועד קובע
תוכנית ח/1 תיקון מס' 4	09/07/1982
תוכנית ח/1 תיקון מס' ד/4	30/07/1986
תוכנית ח/1 תיקון מס' 8	14/08/1989
תוכנית ח/1 תיקון מס' 7	03/09/1990
תוכנית ח/1 תיקון מס' 10/א'	28/10/1994
תוכנית ח/1 תיקון מס' 15	01/06/1998
תוכנית ח/1 תיקון מס' 23	11/07/2008

3.2. סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י הח"מ, ביום 20/01/2023, ללא נוכחות שמאי הצדדים.

3.3. בתאריך 07/09/2022 נערך דיון[2] בהשתתפות מר משה מנע ומר יוסי דהאן, שמאי מקרקעין מטעם המבקש וגב' רחל פרנקו, שמאית מקרקעין מטעם המשיבה, מר הישאם עומרי שמאי מקרקעין ממשרדי והח"מ.

הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

סיכום הדיון הועבר לשמאי הצדדים וניתנה להם אפשרות להגיש הערות.

4. פרטי הנכס

גוש	**7164**
חלקה	**100**
שטח חלקה רשום	**331 מ"ר**
מהות הנכס	**חלקה ריקה ופנויה בייעוד מגורים ב'1 .**
כתובת	**רחוב יצחק הלוי 58, חולון.**

[1] המועד הקובע הינו – יום תחילת תוכנית או אישור הקלה או שימוש חורג. בהתאם לסעיף 119 (א) לחוק התו"ב התשכ"ה-1965 "תחילתה של תוכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון".

[2] הדיון התקיים בהסכמת הצדדים באופן מקוון.

5. תיאור הסביבה והנכס[3]

5.1. תיאור הסביבה

נשוא ההחלטה ממוקם ברחוב יצחק הלוי 58, שכונת גרין-עם, בחלקה הצפון מערבי של העיר חולון.

השכונה מאופיינת בבתים צמודי קרקע חד קומתיים לצד מבני מגורים בני 2-4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת שנבנו בתקופות שונות, כאשר חלקם שופצו והורחבו במהלך השנים. באזור מבני ציבור שונים בניהם בתי ספר, גני ילדים, בתי כנסת וקופות חולים.

רחוב יצחק הלוי הינו רחוב פנימי, בחלקו חד-סטרי ובחלקו דו-סטרי, המסתעף מרחוב שד' דב הוז מדרום, ורח' אבן גבירול מצפון. נשוא ההחלטה ממוקם בחלקו הצפוני ומעברו המזרחי של רחוב יצחק הלוי.

הפיתוח הסביבתי באזור הינו מלא וכולל כבישים, מדרכות, תאורת רחוב, תשתיות ביוב, מים וחשמל.

5.2. תיאור הנכס

חלקה 100 בגוש 7164 הינה בשטח רשום של 331 מ"ר.

החלקה בצורה רגולרית דמוית מלבן עם חזית מערבית לרח' יצחק הלוי באורך של כ-12 מ' ועומקה כ-27 מ'.

בחזית החלקה קיימת הפקעה להרחבת רחוב יצחק הלוי . שטח החלקה נטו לאחר הפקעה להרחבת דרך הינו כ- 301[4] מ"ר.

פני שטח החלקה בעלי טופוגרפיה משופעת קלות מכיוון מזרח לכיוון מערב.

נכון למועד הביקור בנכס, החלקה ריקה ופנויה.

[3] לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לנתוני הנכס הפיזיים. התיאור הינו תמציתי. תיאור נרחב מפורט בשומות הצדדים.

[4] הפקעה עפ"י תוכנית ח/227 להרחבת רחוב יצחק הלוי ובהתאם לאתר הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון. קיימת מחלוקת בין הצדדים לגבי שטח החלקה נטו לחישוב הזכויות, ראה סעיף 9.2 תת סעיף ב'– תחת כותרת "שטח החלקה נטו לחישוב הזכויות".

6. המצב הקנייני

6.1. נסח רישום מקרקעין

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 27/06/2022, רשומה זכות הבעלות בגו"ח 7164/100 ע"ש חברת "חלקה 100 בגוש 7164 בע"מ", בשלמות.

על החלקה רשומה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7, מיום 23/06/1975 (ראה י.פ מ' 2112 מיום 22/05/1975 לגבי חלק מחלקה זו).

6.2. מכתב בעניין פירוק החברה

הוצג בפני מכתב מיום 23/06/2022, מאת עו"ד ורו"ח מר יעקב דהן (מפרק חברת "חלקה 100 גוש 7164 בע"מ", בפירוק מרצון), הממוען למר בן גולן , המבקש, ולהלן עיקריו:

ביום 19/12/2021, נתקבלה החלטה באספה הכללית שלא מן המניין של חברת חלקה 100 גוש 7164 בע"מ (בפירוק מרצון) ח.פ. 510293095, לפרק את החברה מרצון.

ביום 18/01/2022, פורסמה בי.פ מס' 10139 עמ' 2872 הודעה על פירוק מרצון של החברה.

ביום 01/03/2022 התקבלה החלטת החלוקה של נכסי החברה - זכויות במקרקעין הידועים כגו"ח 7164/100 (להלן: "המגרש").

רכוש החברה מתחלק בין בעלי המניות הרגילות בלבד.

ביום 1/03/2022 התקבלה החלטת חלוקת המגרש לבעלי מניותיה של החברה, בהתאם לחלקם היחסי בזכויות הרכוש של החברה, כמפורט להלן:

בן גולן - 3/8 מהמגרש.

שירי גולן - 3/8 מהמגרש.

בתיה גולן - 2/8 מהמגרש.

7. <u>מצב תכנוני</u>

להלן פירוט עיקרי המצב התכנוני, הרלוונטי להכרעה:

<u>מצב קודם</u>

7.1. <u>תוכנית ח/1</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 596 מיום 23/04/1958.

ב. בהתאם לתוכנית סווגה החלקה בייעוד "אזור מגורים ב/1" עם הוראות בנייה כדלקמן:

<u>זכויות בנייה</u>

שטח מגרש מינימלי - 500 מ"ר

אחוז בניה מקסימלי - 25% לקומה, סה"כ 50%

מס' קומות - 2 קומות, מקסימום 8.5 מ'.

צפיפות - 4 יח"ד לחלקה.

מספר בניינים למגרש - 1

קווי בניין - צדדי - 3 מ', אחורי - 4 מ', חזית - 5 מ' או כפי שמסומן בתשריט.

רוחב מינימלי של חזית - 17 מ'

<u>הוראות נוספות</u>

נספח - נספח בנפרד יורשה רק באזורי מגורים של מגרש שנבנה עליו בית בן קומה אחת בלבד. שטחו של נספח כזה לא יעלה על 9 מ"ר, כולל מרפסות גג לכל יח"ד. לא יותרו יותר משני נספחים על מגרש אחד ושטחם הכולל לא יעלה על 18 מ"ר. השימושים המותרים הינם מכבסה ומחסן פרטי לאחסון סלי גננות, כלי בית וחפצים אישיים של דיירי אותו הבית.

מרתף - שטח המרתף לא יעלה על 25% משטח הבניין, אך לא יותר מ- 100 מ"ר. המרתף ישמש אך ורק לצרכים כדלהלן: מחסן, מכבסה, מקלט, חדר הסקה, מוסך ואלה ישמשו אך ורק לצרכי דיירי בניין זה. על מגרש שייבנה בו מרתף לא יורשה כל מבנה נספח שהוא.

מגרש ששטחו פחות מהדרוש - אם שטחו של מגרש קיים הוא פחות מהשטח המינימלי, רשאית הוועדה המקומית לסרב להוציא תעודת היתר בנייה, אלא אם הוסיפו על שטחו מתוך צירוף קרקע, באופן שגודלו וצורתו יהיו כדרוש לפי תכנית זו. אם הפעולה כאמור אינה בת ביצוע, מותר לתת תעודת היתר להקמת בניין על מגרש ששטחו פחות, בתנאי שגודלו של הבניין יותאם אל הגודל המקסימלי הקבוע של הבנייה המותרת לפי תכנית זו.

7.2. <u>תוכנית ח/1 תיקון מס' 1</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 955 מיום 23/08/1962.

ב. בהתאם לתוכנית סווגה החלקה בייעוד "אזור מגורים ב/1" עם הוראות בנייה כדלקמן:

<u>זכויות בנייה</u>

שטח מגרש מינימלי	- 500 מ"ר
אחוז בניה מקסימלי	- 25% לקומה, סה"כ 50%
מס' קומות	- 2 קומות, מקסימום 8.5 מ'.
צפיפות	- 8 יח"ד לדונם
מספר בניינים למגרש	- 1

7.3. <u>תוכנית ח/227</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 1965 מיום 29/11/1973.

ב. התוכנית מרחיבה דרכים קיימות, בהמשך להרחבת הדרכים שבוצעה בתוכנית ח/124.

ג. בהתאם לתוכנית סווגה החלקה בייעוד "אזור מגורים ב/1" לאחר הפקעת רצועת קרקע בחזית החלקה להרחבת הרחוב, שטח החלקה נטו הינו כ- 301 מ"ר[5].

<u>מצב חדש</u>

7.4. <u>תוכנית ח/1 תיקון מס' 4</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 2829 מיום 24/06/1982.

ב. התוכנית קובעת, בין היתר, הוראות בנייה כדלקמן:

1. לא תותר הקמת בניין למגורים אלא אם יבנה הבניין מעל קומת עמודים מפולשת בכל האזורים. בשטח קומת העמודים המפולשת לא תותר בנייה כלשהי, למעט עמודי קונסטרוקציה, חדרי מדרגות, פיר מעלית, מקום לפחי אשפה, ביתן למכלי גז וחדרי עגלות לילדים.
2. בכל בניין תותרנה יציאה לגג מתוך דירה בקומה עליונה או בדירת קוטג', לפי הוראות כדלקמן:
   - שטח חדר היציאה לגג לא יעלה על 12 מ"ר ברוטו.
   - גובהו החיצוני מעל מפלס הגג, כולל התקרה, לא יעלה על 2.4 מ'.
   - כל אחד מהמבנים שיבנו יהיה מרוחק לפחות 3 מ' מחזית הבניין, 3 מ' מאחור ו- 1.40 מ' מצידי הבניין.
   - יש להצמיד את המבנים ליציאות לגג זה לזה ולחדר המדרגות, במידה ויש חדר מדרגות.

[5] בהתאם לאתר הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון.

7.5. <u>תוכנית ח/1 תיקון מס' 4ד'</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 3358 מיום 15/07/1986.

ב. התוכנית קובעת הוראות לבנייה על גגות בתי מגורים, לרבות בתי מגורים שקומת הקרקע שלהם אינה משמשת למגורים. להלן עיקרי התוכנית:

1. שטח החדרים ליציאה לגג יוסף לזכויות הבנייה הכוללות ויפורט בכל תכנית בניין ערים שתוגש לאחר מתן תוקף לתוכנית זו.
2. לא תותר יציאה לגג על קומה חלקית שהיא פחות מאשר 95% מקומה טיפוסית.
3. הוועדה המקומית תהא רשאית ליתן היתר לבניית חדרי יציאה לגג מתוך דירות עליונות בשטח מירבי שלא יעלה על 23 מ"ר ברוטו לכל דירה עליונה, בין היתר, בתנאים הבאים:

- השטח המירבי כולל את שטח ההיטל האופקי של המדרגות הפנימיות, שלא יעלה על 4 מ"ר.
- סה"כ השטח המבונה, כולל מתקנים נוספים על הגג, לא יעלה על 40%.
- גובה המבנים על הגג לא יעלה על 2.5 מ' מדוד מרצפת המבנה ועד תקרתו.
- מרחק הנסיגה מהמעקה בכל חלק ממבנה היציאה לגג לא יפחות מ- 3 מ' מחזית הבניין ו- 1.4 מ' מצד הבניין.

7.6. <u>תוכנית ח/1 תיקון מס' 8</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 3683 מיום 30/07/1989.

ב. התוכנית כוללת הוראות לבניית מרתפים ופרגולות באזורי מגורים.

ג. להלן עיקרי התוכנית:

<u>מרתפים</u> - התוכנית מתירה לבנות בקומת המרתף בנוסף למקלט או חנייה תת קרקעית, מחסנים נפרדים כמספר יחידות הדיור בבניין. כל מחסן יהיה בגודל של עד 6 מ"ר ובגובה של עד 2.2 מ' לכל יח"ד, או מרתף משותף לדיירי הבית בגודל של מכפלת מס' הדירות ב- 6 מ"ר לדירה, לפעילויות תרבות וספורט לשימושי דיירי הבית בלבד. רישום השטח כשטח משותף יהיה תנאי בהיתר הבנייה.

<u>פרגולות</u>- התוכנית מתירה בבניינים בני קומה אחת, קוטג' ובדירות גג הקמת פרגולה בשטח של עד 10 מ"ר ובגובה של עד 2 מ'. בניית הפרגולה תותר רק בגבולות קווי הבניין ובתנאי שבכל מקרה לא יפחת ממרחק 1 מ' ממעקה הגג.

7.7. <u>תוכנית ח/1 תיקון מס' 7</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 3791 מיום 19/08/1990.

ב. התוכנית הנ"ל מתירה תוספת של 30% מהשטח המותר לבנייה למגורים לכל השטחים בתחום תוכנית המתאר ח/1, למעט השטחים לגביהם אושרו, לאחר אישור תוכנית ח/1 למתן תוקף,

תב"עות בהן נכללו הוראות המתירות תוספת אחוזי בניה למרפסות או תב"עות בהן נקבעו, במקום אחוזי בניה, שטחים הקובעים את שטחי הבניה למגורים.

לא תינתן תוספת שטחי בניה הנ"ל לכל בניין לו ניתנה בהיתר הבניה תוספת שטח בניה למרפסות.

7.8. <u>תוכנית ח/1 תיקון 10א'</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 4252 מיום 13/10/1994.

ב. התוכנית הנ"ל מתירה הקמת פרגולה במרפסות גג בצמוד לחדרי יציאה לגג בבנייני קומות בתנאים הבאים:

- שטח הפרגולה יהיה 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לדירה שעליה בנוי חדר היציאה לגג ולא יעלה על 23 מ"ר.
- גובה הפרגולה יהיה עד 2.30 מ'.
- בניית הפרגולה תותר רק בגבולות קווי הבניין ובתנאי שבכל מקרה לא יפחת המרחק ממעקה הבניין לנקודה קיצונית של הפרגולה מ- 1.20 מ'.

7.9. <u>תוכנית ח/1 תיקון מס' 15</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 4644 מיום 17/05/1998.

ב. התוכנית הנ"ל קובעת הוראות לגבי מרתפים כדלקמן:

<u>השימושים המותרים</u>

- שטחי שירות בלבד (כולל אחסנה).
- שטח להתקנת מקומות חניה.
- בבתים צמודי קרקע, יהיה ניתן בנוסף לשימוש למטרות שירות, לקבוע שימוש למטרות עיקריות עבור משרד לבעל מקצוע חופשי הגר בדירה שמעל, בתנאי קיום הליך על פי ס' 149 לחוק, חדר משחקים לילד וכיוצ"ב.

<u>זכויות בניה למרתף בבתים צמודי קרקע</u>

- תותר הקמת מרתף בקומה אחת ושטחה יהיה עפ"י השטח המותר לבניה בקומת הקרקע בתוכנית החלה על המקום ובלבד שלא יעלה על מתווה הקומה שמעל קומת המרתף.
- כאשר יינתן היתר למרתף לא תורשה הקמת נספח, למעט מבנה המיועד לחניית כלי רכב (סככה).
- הועדה המקומית רשאית להתיר קומות מרתף נוספות אם מצאה לנכון, לצרכי חניה בלבד.
- גובה קומת מרתף יהיה 2.4 מ'.

<u>זכויות בניה למרתף בתים משותפים</u>

- ניתן יהיה לבנות בקומות המרתף שטחים לאחסנה בכל קומות המרתפים ובלבד שלא יעלה על 10 מ"ר ליח"ד.

- יותרו 2 קומות מרתף, כאשר גובה קומת מרתף עליונה לא יעלה 3.5 מ׳ וגובה קומת מרתף תחתונה לא יעלה על 3 מ׳.
- סך כל השטח המרבי המותר לבניה בקומת המרתף לא יעלה על 90% משטח המגרש. יתרת השטח יהיה לא מבונה ויאפשר נטיעות וחלחול למי תהום. תותר הקמת מרתף בקו בניין 0 מ׳, בתנאים.

7.10. <u>תוכנית ח/1 תיקון 23</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 5824 מיום 26/06/2008.

ב. התוכנית הנ״ל קובעת זכויות בניה לגג ולפרגולות כדלקמן:

<u>בניה בגגות שטוחים</u>

תותר בניית חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ״ר ליח״ד.

גובה חדר היציאה לגג יהיה 2.7 מ׳ מדוד מרצפת הגג ועד לתקרת הבטון.

קווי נסיגה מהחזית: קדמי – 2 מ׳, צידי – 1.40 מ׳, אחורי – 1.40 מ׳.

<u>בניה בעליות גג-</u>

תותר בנייה ע״פ השטח הנוצר מהגבלת גובה רום הגג והשיפוע.

רום הגג לא יעלה על 7 מ׳ מדוד מרצפת המפלס הנמוך של הקומה העליונה ועד נקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג.

<u>פרגולות</u>

בדירות של עד 120 מ״ר שטח הפרגולה יהיה עד 1/3 משטח הגג או 30 מ״ר, לפי הקטן מבניהם.

בדירות מעל 120 מ״ר שטח הפרגולה יהיה עד 1/3 משטח הגג הפנוי או 40 מ״ר, לפי הקטן מבניהם.

בדירות מדורגות שטח הפרגולה יהיה עד 1/3 משטח הגג הפנוי או 20 מ״ר, לפי הקטן מבניהם.

גובה הפרגולה יהיה עד 2.50 מ׳ מגובה פני רצפת הגג.

8. <u>רישוי</u>

מעיון באתר ההנדסי של הועדה המקומית לא אותרו היתרי בניה.

כמו כן, הוגשה בקשה להיתר בניה מס׳ 20220468, למבנה מגורים בן 2 קומות מעל קומת קרקע, מרתף, מחסנים וחדר על הגג (סה״כ 3 יח״ד), הכוללת הקלות.

9. טענות הצדדים והכרעה

9.1. ריכוז ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

מהות ההשבחה	מועד קובע	השבחה לפי שמאית המשיבה בש"ח	השבחה לפי שמאי המבקש בש"ח
תוכנית ח/1 תיקון מס' 4	09/07/1982	136	50
תוכנית ח/1 תיקון מס' ד/4	30/07/1986	2,884	1,598
תוכנית ח/1 תיקון מס' 8	14/08/1989	לא חלה השבחה	לא חלה השבחה
תוכנית ח/1 תיקון מס' 7	03/09/1990	41,488	22,201
תוכנית ח/1 תיקון מס' 10/א'	28/10/1994	4,485	לא חלה השבחה
תוכנית ח/1 תיקון מס' 15	01/06/1998	5,253	לא חלה השבחה
תוכנית ח/1 תיקון מס' 23	11/07/2008	47,600	18,532

9.2. עיקרי טיעוני הצדדים, דיון והכרעה

א. פתח דבר

החלטה זו נדונה בעקבות מימוש בדרך של העברת זכויות, פירוק חברה מרצון בהתאם להסכם חלוקה מיום 1/3/2022.

נשוא ההחלטה מהווה את גו"ח 7164/100, בשטח רשום של 331 מ"ר, לה קיימת הפקעה בחזית החלקה להרחבת רחוב יצחק הלוי לפי תוכנית ח/277.

נכון למועד הביקור בנכס, החלקה ריקה ופנויה.

ההשבחה הנבחנת הינה בגין מימוש מלא בגין תיקונים 4, ד'4, 8, 7, 10א', 15 ו-23 לתוכנית ח/1.

טענות הצדדים יוצגו בתמציתיות כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכים שהוגשו על ידם ובדיון שנערך.

ב. טענות רוחביות הקשורות לכל מדרגות ההשבחה

שמאי הצדדים חלוקים לעניין מספר סוגיות רוחביות הקשורות לכל מדרגות ההשבחה כדלהלן:

שטח החלקה נטו לחישוב זכויות

עמדת שמאית המשיבה

שטח החלקה הרשום הינו 331 מ"ר. מאחר וקיימת הפקעה לפי תוכנית ח/227 להרחבת רחוב יצחק לוי, חושבו מדרגות ההשבחה לפי שטח חלקה נטו של 301 מ"ר, בהתאם למצוין באתר הוועדה המקומית.

עמדת שמאי המבקש

לטענת שמאי המבקש בהתאם למפת מודד אשר הוצגה בפניו, שטח ההפקעה לדרך הינו 37 מ״ר ומשכך שטח החלקה נטו הינו 294 מ״ר.

לאור האמור, כלל החישובים בחוות דעתו, אשר הובאו בחשבון בהתייחס למצב החדש, הינם כפועל יוצא משטח חלקה נטו בהיקף של 294 מ״ר.

הכרעה

שטח החלקה הרשום הינו 331 מ״ר. בהתאם לתוכנית ח/227 קיימת הפקעה בחזית החלקה להרחבת רחוב יצחק הלוי, לגביה יצאה הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 מיום 23/06/1975.

עמדת שמאית המשיבה לחישוב שטח המגרש נטו וכנגזרת לזה חישוב זכויות הבנייה מבוסס על שטחים מחושבים גרפית כפי שמצוין בדף מידע הזכויות באתר הוועדה. מנגד שמאי המבקש מתבסס על תוכנית מדידה מעודכנת.

הוצגה בפני תוכנית מדידה מיום 26/07/2022 שנערכה ע״י המודד מר יהודה עמנואל לפיה שטח החלקה נטו הינו 294 מ״ר. תוכנית הבקשה להיתר הינה מדויקת יותר, אשר על כן קיבלתי את עמדת שמאי המבקש לעניין זה.

טענה בדבר פלישה של קיר גובל והצורך בדחייה למימוש הזכויות

עמדת שמאי המבקש

שמאי המבקש טוען כי בהתאם לבדיקה שערך לקרקע, ובהתייחס לתשריט מדידה חתום אשר נערך ע״י משרד ״ראודור אדריכלים״, עולה כי בחלק הצפוני של חלקה 101 הגובלת מדרום, בנוי קיר המשמש את בית המגורים, הפולש לתחום החלקה. הריסת הקיר אינה אפשרית, וזאת לאור כך שלא תהיה אפשרות לכניסת רכבים עבור חניה.

כפועל יוצא מכך, חלה לטענתו פגיעה בפרטיות בחלקה ובדירות שהיו יכולות להיבנות על החלקה שבנדון, וכן צומצם שטח החלקה.

סוגייה זו לעמדתו מורכבת מאוד, בעלת השפעה רחבה על שווי הנכס, הנובעת בשל הצורך בפינוי הפולש וכך יגרם עיכוב במימוש זכויות. אין מחלוקת לעניין הקושי הקיים בשוק לעניין פלישה בקרקע, על אחת כמה וכמה כשמדובר בבנייה שפלשה ושמצריכה הוצאת היתר הריסה עבור פינוי הפלישה. לא אחת סוגיות אלו מגיעות עד לפתחו של בית המשפט בשביל להכריע בסוגיות פינוי פולשים.

עוד ציין, כי קונה סביר בשוק החופשי יביא בחשבון את עצם מציאותו של פולש בקרקע, אף אם מדובר בפלישה מצומצמת בהיקפה, על כל המשתמע מכך. לפיכך, קונה סביר לא יהיה מוכן לשלם שווי שוק של קרקע ריקה ופנויה, כל עת שעל הקרקע קיימת פלישה והיא אינה ריקה ופנויה, אלא יביא בחשבון דחייה צפויה עבור פינוי הפלישה.

לצורך אסמכתא לעניין משך תקופת הפלישה בקרקע, שמאי המבקש ערך בדיקה בתיק הבניין של חלקה 101, ממנה עולה כי היתר הבנייה עבור המבנה הבנוי בחלקה 101 הינו מיום 12/01/1976 (היתר בנייה מס׳ 293). לפיכך, יש להביא בחשבון התייחסות לעניין הפלישה לקרקע, בכל אחת מן התוכניות.

לחיזוק טענתו הפנה למספר שומות מכריעות בהן ניתנה הפחתה בשל פלישה:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	שיעור הפחתה
עומר סרחאן	7654/309	אלפסי 27 רעננה	12%
אבישי זיו	6541/56	ברנר 62 הרצליה	20%
דנה שיחור	30615/111	ירושלים	10%
דורית פריאל	6135/102	כצנלסון 50 ת״א	10%
אמנון נזרי	3927/184	ראשון לציון	דחיה 3 שנים
דורית פריאל	30414/238	קריית יובל ירושלים	10%
נורית ג׳רבי	30615/170	ירושלים	5%
דורית פריאל	30615/219	ירושלים	10%

בנוסף ציין, בהתאם ל**פסק דין שניתן בבימ״ש מחוזי מרכז לוד, ה״פ (מרכז) 9650-07-10,** עולה כי יש להתחשב בקיום פולשים בעת תחשיב שווי הקרקע אשר עליה בוצעה הפלישה.

וכן ציין, בהתאם ל**פסק דין שניתן בבימ״ש שלום בחדרה, ת״א 26260-06-14**, עולה כי קיים פער בין שווי שוק של מקרקעין פנויים, לבין שווי שוק של מקרקעין עם פלישה. בפסק הדין נקבע, כי המחיר בו נמכר המגרש נקבע בעקבות הפלישה, ולפיכך, יש לקבל את ההפרש שבין שווי המקרקעין כפנויים, לבין הסכום בו נמכר המגרש בפועל.

בעניין פס״ד הנ״ל ציין, כי הנתבעת באותו מקרה טענה כי יש לאמוד את ירידת הערך לפי הפחתה של 2% בגין עלויות פינוי פולש ו- 5% בגין הקטנת האטרקטיביות ומעגל הקונים. קיימת הסכמה מוחלטת של הצדדים כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין סוגיית הפלישה לקרקע.

לאור האמור לעיל, ולאור המצב המשפטי הסבוך וההתמודדות עם הליך משפטי בנוגע לפינוי פולש בקרקע, שמאי המבקש מביא בחשבון הפחתה בגין סוגיית הפולש בשיעור 15% (משקף דחייה של כ- 3 שנים בשיעור היוון 6%).

<u>עמדת שמאית המשיבה</u>

שמאית המשיבה טענה בתגובתה, כי העובדה שהמעקה של החלקה הגובלת הוצב בחריגה מגבול החלקה הסמוכה אין בה כדי לפגוע או לעכב את הבנייה שהרי ניתן להוציא היתר בנייה ואף להתחיל בבנייה ובמקביל לדרוש הזזת הקיר אשר ללא כל ספק תתחייב ותאושר בכל הליך, אם יידרש הליך משפטי או שדי יהיה במכתב התראה לדיירים בחלקה הגובלת.

בכל מקרה, הסדרת הזזת המעקה התחייבה כבר במצב קודם. אין רלוונטיות לטענה שיש לחלקה הגובלת בעיה מבחינת הכניסה לחניה שכן חריגה מחלקה רשומה מחייבת הזזה של קיר הגדר ואין מקום לטענה לפיה הכניסה לחניה לחלקה הגובלת תהיה צרה יותר.

עוד ציינה, כי כלל לא חייב להיות מעקה שהרי הכניסה לחניות של שתי החלקות תהיה מאותו מיקום שכן בצד הצפוני של חלקה 100 הבנייה הינה בקיר משותף עם חלקה 99.

לפיכך אין כל מקום להפחתה בשל דחייה.

<u>הכרעה</u>

אין מחלוקת בין שמאי הצדדים לגבי העובדה כי המעקה המפריד של החלקה הגובלת מדרום הוצב בחריגה מגבול החלקה, תוך פלישה לשטח החלקה הנדונה.

עם זאת, וכפי שניתן להיווכח מתוכנית הבקשה להיתר שהוגשה לחלקה, אין בפלישה זו כדי לפגוע או לעכב את הבנייה בחלקה, זאת במקביל להסדרת הסוגייה בהליך משפטי.

יוער כי זכויות הבנייה בחלקה נשמרו וחושבו עפ"י שטח החלקה נטו, כפי שנמדד בתוכנית המדידה.

עוד יוער, כפי שציין שמאי המבקש, היתר הבנייה לחלקה הסמוכה התקבל עוד בשנת 1976, מכאן שהזזת/הריסת הקיר נוגעת לשני מצבי התכנון בכל אחת ואחת ממדרגות ההשבחה ולכן ההפחתה (ככל וקיימת) צריכה לחול גם במצב הקודם וגם במצב החדש.

על כן, אינני מוצאת מקום להפחתה בשל דחייה.

<u>קרבה למבנה ציבור והשפעתו על שווי הזכויות</u>

<u>עמדת שמאי המבקש</u>

שמאי המבקש טוען כי החלקה שבנדון תחומה מצידה הצפון מזרחי בבית כנסת.

שמאי המבקש ציין כי כלל נתוני ההשוואה אשר הוצגו בשומת המשיבה, ממוקמים שלא בסמיכות למבני ציבור, ולפיכך יש לתת התייחסות לעניין זה ביחס לנתוני ההשוואה.

לטענתו, סמיכות לבית כנסת מהווה מפגעי רעש, מטרד ופגיעה בפרטיות, וכתוצאה מכך יש השפעה על שווי הקרקע. בנוסף ציין, כי בית הכנסת הסמוך פעיל מאוד בשבתות וחגים, באזכרות ובתפילות (3 פעמים ביום, בשעות הבוקר ושעות אחה"צ).

לצורך אומדן גובה הפגיעה, שמאי המבקש ביצע ניתוח של החלטות שמאים מכריעים בעניין הפחתה בגין קרבה לבית כנסת וכן נעזר במחקרי דלפי, כמפורט להלן:

<u>שמאים מכריעים – קרבה לבית כנסת</u>

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שיעור הפחתה
בועז קוט	6577/18	בורוכוב 47, הרצליה	10%

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שיעור הפחתה
אמנון נזרי	30079/240	פנינה 6, ירושלים	20%
דורית פריאל	3655/122	חיים מורי 8, רחובות	20%
שושי שרביט שפירא	6918/59	נחלת בנימין 23, ת"א	5%
משה נדם	6927/12	שמרלינג 8, ת" א	10%
מרדכי דדון	11567/242	ישראלי בן ציון, חיפה	10%

שמאים מכריעים – קרבה למבני ציבור

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שיעור הפחתה
יהודה פלד	3703/900	טובה וטוביה מילר 4, רחובות	15%
הח"מ	7174/71	רחל 14, חולון	5%
הח"מ	34281/302	בית שמש	10%
עומר סרחאן	7654/309	אלפסי 27, רעננה	10%

כמו כן, מציין שמאי המבקש כי בהתאם למחקר דלפי של לשכת שמאי המקרקעין בישראל, מחודש אוגוסט 2017, עולה כי בהנחה ששווי מגרש לבנייה צמודת קרקע שאינו גובל בשימושים ציבוריים הוא 100%, מה יהיה המקדם באחוזים לשווי של אותו מגרש כאשר הוא גובל בשב"צ (3-4 קומות) - מקדם ממוצע של 0.89.

לסיכום, שמאי המבקש סבור כי רוכש סביר בשוק חופשי (אפילו אדם דתי), אשר היה בא לרכוש את הקרקע, היה מוכן לשלם פחות ביחס לקרקע בסביבה אשר אינה ממוקמת בסמיכות לבית כנסת.

להבנתו, במקרים רבים מביאים בחשבון הפחתה בגין סמיכות למבנה ציבור כאשר הקרבה הינה כמה עשרות מ', ולכן במקרה הנדון בו נשוא ההכרעה ממוקם ממש בסמיכות לבית הכנסת (במרחק 8 מ'), ועל אחת כמה וכמה שמדובר בקרקע המיועדת לבניית בית מגורים צמוד קרקע (בשונה מבניה רוויה, שם ההשפעה מינורית). כמו כן, בית הכנסת ממוקם בחלקה 97, נבנה בשנת 1969 (עפ"י היתר בנייה מס' 105 מיום 17/06/1969).

לאור האמור, מביא בחשבון הפחתה בשיעור 10% משווי מ"ר מבונה בכל מדרגות ההשבחה.

עמדת שמאית המשיבה

שמאית המשיבה מציינת כי בית הכנסת ממוקם ברחוב החשמונאים ואינו ממוקם ברחוב יצחק הלוי, יתרה מכך החלקה עליה הוא ממוקם הינה ביעוד אזור מגורים ב' ולא ביעוד למבני ציבור, ואין כל מקום להפחתה.

החלקה הנדונה אינה גובלת בחלקה בה ממוקם בית הכנסת והדירות יפנו בחזיתן לרחוב יצחק הלוי.

בחלקה הנדונה מדובר בבינוי של 2 יח״ד, יח״ד אחת בכל קומה בצפיפות נמוכה ויש להביא בחשבון תוספת לשווי בשל הצפיפות הנמוכה ובוודאי שאין להפחית מהשווי. הנכס ממוקם במיקום טוב, הרחוב שקט ומבוקש למגורים ואין השפעה על השווי בשל קיום בית הכנסת ברחוב החשמונאים. הטענה להפחתה הינה טענה בעלמה ולא הוכחה בעסקאות שווי מדירות הסמוכות לבית הכנסת הממוקמות ברחוב אחר ואינן גובלות בו בהשוואה לדירות אשר יותר מרוחקות ממנו, לפיכך אין להתייחס לטענה שלא הוכחה.

כמו כן, ציינה כי קרבה למבני ציבור במקרים מסוימים מעלה את שווי הנכס בשל היתרונות הגלומים בקרבה זו. בעניין זה שמאית המשיבה מפנה לדבריו של השמאי המכריע דוד דדון בגו״ח 7111/57 ברח׳ אליהו ספיר 16 לעניין הפחתה בגין קרבה לבית ספר, כאשר הנכס לא גובל עימו.

<u>הכרעה</u>

לטענת שמאי המבקש, החלקה שבנדון תחומה מצידה הצפון מזרחי בבית כנסת (במרחק 8 מ׳).-

מבנה בית הכנסת, הנטען ע״י שמאי המבקש כפוגע בנכס הנדון, אינו גובל באופן ישיר בחלקה הנדונה וממוקם ברחוב החשמונאים, כאשר החלקה עליה בנוי מבנה בית הכנסת צמוד דופן באופן חלקי לצידה הצפוני והמרוחק של החלקה הגובלת מצפון לחלקה הנדונה. הגישה לבית הכנסת ממוקמת ברחוב החשמונאים הממוקם במקביל לרחוב יצחק הלוי, כך שאין השפעה ישירה לתנועת עוברים ושבים, גם אם מדובר בשבתות וחגים.

עוד יצוין כי המבנה בנוי על קרקע בייעוד אזור מגורים ב׳ ולא בייעוד מבנה ציבור.

ישנן דעות לשני הצדדים לעניין ההפחתה הנדרשת בגין קירבת נכס מקרקעין למבנה ציבור ופרט כמו במקרה הנדון בו אין מדובר על סמיכות מיידית.

הנני סבורה כי סיווג קרבתו של נכס מקרקעין למבנה ציבור כיתרון ו/או כחסרון זהו עניין של טעם אישי אשר תלוי בעיני המתבונן, ובמקרה הנדון אופי האוכלוסייה באותו אזור. האפשרות לקבוע את שיעור ההשפעה של מבנה ציבור על ערכו של נכס מקרקעין מסוים זהו עניין דינמי ומורכב, אשר איננו בעל תוצאה חד ערכית.

מחד גיסא, צמידות למסעדות, אולמות אירועים, רחובות ראשיים וסואנים וכיוצ״ב, אין מחלוקת כי היא מהווה הפרעה לאורך רוב שעות היום ונחשבות בדרך כלל למטרד/מפגע רעש/פגיעה בפרטיות.

מאידך גיסא, המטרד והפגיעה בפרטיות הנובע מסמיכות לבית כנסת איננו מובהק, זאת מכוון שלרוב פועל בהיקף שעות מצומצם ותלוי, כאמור, באופי האוכלוסייה.

נוסף על כך, כפי שצוין מבנה בית הכנסת איננו גובל באופן ישיר בחלקה. מעיון בשומות המכריעות שהציג שמאי המבקש לעניין שיעור ההפחתה, עולה כי רובן ככולן[6] מתייחסות להפחתה בגין צמידות למבנה ציבור בחלקה גובלת, שלא כמו במקרה דנן שמדובר בחלקה שאינה גובלת.

בהתאם לאמור, אני סבורה כי במקרה דנן אין לבצע הפחתה קונקרטית בגין קרבתה של החלקה לבית הכנסת.

הפחתה למושעא

עמדת שמאי המבקש

לטענת שמאי המבקש, הקרקע שבנדון רשומה בבעלות חברה "חלקה 100 בגוש 7164 בע"מ" הכוללת בתוכה שלושה בעלי מניות, כאשר לכל אחד מבעלי המניות ישנו חלק בחברה שמחזיקה בקרקע.

כל פעולה בקרקע מותנית בהסכמה של כלל בעלי המניות ולא ניתן לבצע פעולה בקרקע אשר נוגדת את רצונם של מי מבעלי המניות בחברה.

כראיה למורכבות קבלת ההחלטות בקרקע שבנדון, ניתן לראות כי כלל הסביבה הינה בנויה, מלבד הקרקע שבנדון אשר נשארה ריקה, דבר המעיד לנו על מורכבות בכל הקשור לקבלת החלטות, כגון האם לבנות, כמה לבנות ובאיזו צורה. שאלות אלו מעידות על אי הסכמה בכל הנוגע לתכנון על הקרקע שבנדון.

לפיכך, סבור שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון הפחתה למושעא במימוש זכויות הבנייה בשיעור 5% מאומדן ההשבחה.

עמדת שמאית המשיבה

שמאית המשיבה מציינת שמדובר בבעלות של חברה בשלמות. אין רלוונטיות שיש מספר בעלי מניות בחברה שהרי מדובר באישות משפטית אחת ובהחלטה משותפת בדצמבר 2021 הוחלט על פירוק מרצון של החברה לבעלי המניות.

בהתאם למצב המשפטי, איננה סבורה שיש להוסיף על האמור שכן מדובר במצב עובדתי מובהק לפיו אין כל מקום להפחתה למושעא. כמו כן, במועדים הקובעים לשומה הרי שהחלקה הינה בבעלות החברה בשלמות. בנוסף, מפנה להכרעה של השמאי אליהו כהן בגו"ח 6043/1862 לעניין מקרה דומה.

[6] כולל, בין היתר, את הכרעות הח"מ בגו"ח 7174/71 ו- 34281/302.

הכרעה

נכס בבעלות משותפת של בעלים רבים עשוי להכביד על פיתוח הנכס ומיצוי מלא של זכויות הבנייה האפשריות, דבר אשר יבוטא לרוב בתחשיב שווי המקרקעין במקדם המגלם למעשה דחייה הנובעת מהצורך לשיתוף פעולה לצורך קידום הליכי הרישוי.

מאחר ומדובר בבעלות של חברה אחת (בשלמות), לאורך כל מדרגות ההשבחה, המהווה ישות משפטית היכולה להיות מנוהלת ע"י יחיד או רבים, ולא כוללת ריבוי בעלי זכויות אשר יכול להשפיע על שיתוף פעולה לצורך קידום הליכי רישוי, איני מקבלת את עמדת שמאי המבקש לעניין זה.

ג. תוכנית ח/1 תיקון מס' 4, מועד קובע 09/07/1982

עמדת שמאית המשיבה

שווי מ"ר מבונה

שמאית המשיבה קבעה שווי מ"ר מבונה בסך $220, בהתבסס על הנתונים הבאים:

- ביטאון "מקרקעין וערכם" מיוני 1982, בו נקבע כי שווי קרקע לחדר בבנייה רוויה באזור טוב בחולון הינו 170,000 ש"י (170 ₪), דהיינו $270 למ"ר, באזור בינוני – 100,000 ש"י (100 ₪).

- חוזה מכר מיום 09/03/1987, ברח' טהון 43, חלק מחלקה 284 בגוש 6018, מפדה אזרחי נמכר תמורת 120,000$ (המבנה נהרס מס' שנים מאוחר יותר). זכויות בניה באותו מועד 50% + 23 מ"ר חדר על הגג, 180 מ"ר + 23 מ"ר + חצר בניתוח השווי מתקבל כ- 270 מ"ר אקו', שווי מ"ר קרקע מבונה: $444 למ"ר = 120,000/270 $.

כמו כן, התבססה על שומות מכריעות בסביבה, כדלהלן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה ב- $
נאוה סירקיס	7164/220	מולכו 2	260
ארז כהן	7175/23	ביאליק 76	260

תחשיב

תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ שטח אקו'
שטח בניה לקומה (25% * 301 מ"ר)	75.25		
חדר גג	12	1	12
מרפסת גג	63	0.2	12.65
סה"כ שטח אקו'			**24.6**
שווי מ"ר מבונה ב- $			220
שווי מ"ר מבונה בש"ח (לפי שער דולר 0.0251 ₪)			5.522
השבחה בש"ח			**136**

<u>עמדת שמאי המבקש</u>

תוכנית 4/1/ח מתירה הקמת מבנה מעל יציאה לגג, בתנאי ששטחו לא יעלה על 12 מ״ר וגובהו מעל מפלס הגג לא יעלה על 2.4 מ׳.

<u>שטח לחיוב</u>

בניית חדר על הגג בשטח של 12 מ״ר בניכוי 4 מ״ר המהווים שטח גרם המדרגות. לפיכך, לטענתו יש להביא בחשבון שטח של 8 מ״ר בלבד.

לעניין שטח החיוב למרפסת גג, שטח החלקה נטו הינו 294 מ״ר, שטח קומה עליונה הינו 73.5 מ״ר (25% משטח חלקה), ובניכוי חדר גג בשטח של 12 מ״ר מתקבל שטח מרפסת גג של 61.5 מ״ר.

שמאי המבקש מפנה לשומות מכריעות לעניין הפחתת היטל חדר המדרגות בהיקף של 4 מ״ר:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת
נורית ג׳רבי	7175/45	ביאליק 64
החי״מ	6019/168	יחזקאל 13 (*)
החי״מ	6017/82	מלאכי 6 (*)
מנחם מלוכנא	7164/95	יצחר הלוי 64
נאוה סירקיס	6043/1631	הוגו ארנסט 16

(*) שמאי המבקש מציין כי בשומות אלו שמאי הועדה הפחית 4 מ״ר שטח מדרגות.

<u>מקדמים</u>

<u>חדר על הגג-</u> בהתאם לתקנות התכנון והבניה[7], שטח עיקרי נחשב ככזה רק אם גובהו מעל 2.5 מ׳. בהתחשב במיקום חדר היציאה לגג במפלס הקומה השלישית (במועד הקובע ישנן זכויות בנייה לשתי קומות), ללא פתחים לחלונות, בגובה 2.4 מ׳ וללא מתקן סניטרי, השמאי סבור כי יש להביא בחשבון מקדם חדר על הגג של 0.6.

כסימוכין, מציין את שומות החי״מ בגו״ח 6019/168, בגו״ח 6017/82 ובגו״ח 6740/338, וכן שומה מכרעת של השמאי בועז קוט בגו״ח 6019/122.

<u>מרפסת גג-</u> שמאי המבקש אינו חולק על מקדם מרפסת גג 0.2 שקבעה שמאית המשיבה.

<u>שווי מ״ר מבונה</u>

שמאי המבקש חולק על שווי מ״ר מבונה שקבעה שמאית המשיבה וקובע שווי מ״ר מבונה בסך 160$, בהישען על 6 שומות מכריעות, כדלהלן:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	שווי מ״ר מבונה ב- $
החי״מ	6019/168	יחזקאל 13	160

[7] סעיף 2.03 (א) לתקנות התו״ב (בקשות להיתר, תנאיו ואגרות), תש״ל – 1970.

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה ב- $
החי"מ	6017/82	מלאכי 6	160
מוטי דיאמנט	6019/173	הנביאים 40	140
בצלאל קציר	6019/142	יותם 5	140
בועז קוט	6019/122	הנביאים 6	185
ארז כהן	7164/167	קפא"ח 73	200

כמו כן, מציין כי בהתאם לביטאון "מקרקעין וערכם" מיולי 1982, עולה כי שווי קרקע לחדר (בשטח 25 מ"ר) בבנייה רוויה בשכונות בינוניות הינו 100,000 ש"י (משקף כ- $160).

<u>תחשיב</u>

תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ שטח אקו'
חדר עליה לגג	8	0.6	4.8
מרפסת גג	61.5	0.2	12.3
סה"כ שטח אקו'			**17.1**
שווי מ"ר מבונה ב- $			160
שווי מ"ר מבונה בש"ח (לפי שער דולר 0.0251 ₪)			**4.02**
מקדם הפחתה למושע			0.95
מקדם הפחתה בגין סמיכות לבית כנסת			0.9
מקדם הפחתה בגין סוגית פולש			0.85
השבחה בש"ח			**49.91**

<u>תגובת שמאית המשיבה לטענות שמאי המבקש</u>

לטענת שמאית המשיבה אין מקום להפחית את שטח חדר המדרגות הפנימי בהישען על החלטת **ועדת ערר 48-16-058 וועדה מקומית לתו"ב דרום השרון נ' אורי ובת חן וינהבר** (הוזכרה, בין היתר, בשומה מכרעת של ארז כהן בגו"ח 7175/23).

כמו כן, ציינה כי מרבית השמאים המכריעים טוענים כי שווי חדר על הגג מגלם את הצורך בהקמת מדרגות פנימיות ואין להפחיתם.

מר יצחק ברמן קבע ברחוב גנסין 4 (גו"ח 6043/1527), בשיכון ותיקים שווי של $250 למ"ר מבונה וקבע כי בתיקון מס' 4 אין מקום להפחית את שטח חדר המדרגות שכן השווי מגלם את העובדה שהיה צורך בבניית חדר מדרגות לצורך עלייה לגג.

כמו כן, חישב מר יצחק ברמן בשומתו בתיקונים 4 ד' ו - 23 מקדם 1.4 לחדר גג בניכוי מקדם 0.2 למרפסת הגג.

גובה החדר בתיקון מס' 4 של 2.4 מ' ברוטו תואם לשטח של 12 מ"ר בלבד ואין מקום להפחתה.

ככל שתינתן הפחתה לעניין גובה ופתחים הרי שיש לחייב בהשבחה נוספת לשטח זה ולשטח הנוסף בתיקונים 4 ד' ו- 23 מאחר והם מגביהים את הגובה ללא כל מגבלה. תיקון 4 ד' הגביהה את חדר הגג מ- 2.2 ל- 2.5 מ' לשטח של 23 מ"ר ותיקון 23 אפשר עד 40 מ"ר בניצול מיטבי ובגובה עד 2.7 מ' נטו.

בנוסף ציינה, כי ערכי השווי המצוינים בשומת שמאי המבקש נלקחו משכונת נווה ארזים (גושים 6019 ו- 6017) בה רמת המחירים נמוכה בהשוואה לנכס נשוא ההכרעה ואינה רלוונטית למיקום הנכס הנדון.

<u>הכרעה</u>

התוכנית הנדונה מתירה חדר יציאה לגג בשטח ברוטו של עד 12 מ"ר ובגובה ברוטו של עד 2.4 מ'. כמו כן, התוכנית אינה מאפשרת פתחים לחלונות ואוסרת התקנת מתקן סניטרי כלשהוא בחדר על הגג.

בהתחשב במיקום חדר היציאה לגג במפלס הקומה השלישית, ללא פתחים לחלונות, בגובה 2.4 מ' וללא מתקן סניטרי, קיבלתי את עמדת שמאי המבקש וקבעתי את מקדם החדר על הגג בגובה 0.6. שטח מרפסת הגג מוערכת לפי מקדם 0.2.

לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקש בדבר ניכוי היטל מהלך המדרגות. שטח המדרגות מהווים חלק אינטגרלי משטח הבית. יצוין כי קביעה זו תואמת את ההחלטה **בערר (מרכז) 58/16 הוועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון נ' אורי ובת חן וינהבר.**

לעניין ההפניות להכרעותיי, יוער כי בהחלטתי בגו"ח 6740/338 לא ניתנה הפחתה בגין מדרגות פנימיות והחלטתי בגו"ח 6017/82 נוגעת לאזור מגורים א', שם נקבעו הוראות בתוכנית ח/1 לעניין מוצא לגג, וזאת בשונה מהנכס הנדון המסווג באזור מגורים ב/1'.

לפיכך, יובא בחשבון, במקרה דנן שטח חדר הגג ללא ניכוי שטח המדרגות.

<u>שווי מ"ר מבונה</u>

שמאית המשיבה קבעה שווי מ"ר מבונה בגובה $220 בהישען על 2 שומות מכריעות, חוזה מכר מיום 09/03/1987 ונתונים ביטאון "מקרקעין וערכם" מחודש יוני 1982.

מנגד, שמאי המבקש קבע שווי מ"ר מבונה בגובה $160 בהישען על 6 שומות מכריעות בעיקר מגושים 6017, 6019 ו- 7164.

להלן נתוני השוואה משומות מכריעות בסביבה, שנמצאו על ידי כרלוונטיים, לרבות השומות המכריעות שהוצגו ע"י שמאי הצדדים:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה ב- $
נאוה סירקיס	7164/220	מולכו 2	260

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה ב- $
ארז כהן	7164/167	קפא"ח 73	200
מנחם מלוכנא	7164/226	מולכו 16	200
דוד טיגרמן	7164/168	קפאח 71	230
נורית ג'רבי	7164/190	רש"י 3	230

יוער כי מרבית ההחלטות לעיל התבססו בעיקר על הנתונים מבטאון "מקרקעין וערכם" .

עוד אציין כי לא מצאתי את חוזה המכר משנת 1987 שהציגה שמאית המשיבה כרלוונטי למועד הקובע .

בהתאם לערכי השווי שהוצגו לעיל ולנתוני ההשוואה שהוצגו ע"י שמאי הצדדים, קבעתי שווי מ"ר מבונה למועד הקובע בסך $220 למ"ר, כאשר הובא בחשבון מיקום הנכס ומאפייניו ביחס לנכסים שבשומות המכריעות ובדגש על הסביבה הקרובה.

<u>תחשיב</u>

תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ מ"ר אקו'
חדר יציאה לגג	12	0.6	7.2
מרפסת גג	61.5	0.2	12.3
השבחה במ"ר אקו'			**19.5**
שווי מ"ר מבונה בדולר			220
שווי מ"ר מבונה בש"ח (לפי שער דולר 0.0251 ₪)			5.522
השבחה בש"ח			**107.7**

ד. <u>תוכנית ח/1 תיקון מס' 4/ד', מועד קובע 30/07/1986</u>

<u>עמדת שמאית המשיבה</u>

<u>שווי מ"ר מבונה</u>

שמאית המשיבה קבעה שווי מ"ר מבונה בסך $220, בהתבסס על הנתונים הבאים:

- ביטאון "מקרקעין וערכם" מדצמבר 1982, שם נקבע שווי קרקע לחדר באזור טוב בחולון $5,000-6,000, מתקבל $200-240 למ"ר בבניה רוויה.

- חוזה מכר מיום 07/08/1985, נמכרה מחצית מחלקה 308 בגוש 6740, ברח' ארלוזרוב 150 (אזור מגורים ג'), בשטח 293 מ"ר עם מבנה ותיק בשטח של כ- 90 מ"ר תמורת 131,158,115 ₪, המהווים $88,620.

זכויות הבניה באותו למועד הינם 60% - 175.8 מ"ר + 12 מ"ר חדר על הגג, בניתוח העסקה מתקבל שווי מ"ר מבונה של כ- $400 למ"ר.

כמו כן, התבססה על שומות מכריעות בסביבה, כדלהלן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה ב- $
יצחק ברמן	6043/1527	גנסין 4	250
אריה אריאל	6021/464	התומר 17	400
ארז כהן	7175/23	ביאליק 76	300

<u>תחשיב</u>

תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ שטח אקו'
שטח תוספת חדר יציאה לגג (12 מ"ר - 23 מ"ר)	11	1	11
הפסד מרפסת גג	-11	0.2	-2.2
סה"כ שטח אקו'			**8.8**
שווי מ"ר מבונה ב- $			220
שווי מ"ר מבונה בש"ח (לפי שער דולר 1.49 ₪)			327.8
השבחה בש"ח			**2,884**

<u>עמדת שמאי המבקש</u>

<u>שטח לחיוב</u>

שמאי המבקש מביא בחשבון במצב החדש שטח חדר עלייה לגג בסך 19 מ"ר (לאחר ניכוי 4 מ"ר היטל מדרגות) ושטח מרפסת גג בסך 50.5 מ"ר (שטח קומה עליונה 73.5 מ"ר בניכוי 23 מ"ר חדר גג).

<u>מקדמים</u>

<u>חדר על הגג-</u> בהתחשב במיקום חדר היציאה לגג במפלס הקומה השלישית, ובהתייחס לשוליות מביא בחשבון מקדם 0.8. כמו כן, ציין כי נכון למועד הקובע לא היה ביקוש לחדרים על הגג, בטח שלא לשטחים גדולים (23 מ"ר).

<u>מרפסת גג-</u> שמאי המבקש אינו חולק על מקדם מרפסת גג 0.2 שקבעה שמאית המשיבה.

<u>שווי מ"ר מבונה</u>

שמאי המבקש חולק על שווי מ"ר מבונה שקבעה שמאית המשיבה וקובע שווי מ"ר מבונה בסך $180, בהישען על 8 שומות מכריעות, כדלהלן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה ב- $
הח"מ	6019/168	יחזקאל 13	200
הח"מ	6017/82	מלאכי 6	200
בועז קוט	6019/122	הנביאים 6	210
ארז כהן	7164/167	קפא"ח 73	200

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה ב- $
נורית ג'רבי	6019/175	הנביאים 44	200
אמנון נזרי	6019/233	עמוס 32	185
דורית פריאל	6019/416	בן עמרם 17	200
דוד טיגרמן	6017/127	אהוד 3	180

כמו כן, מציין כי בהתאם לביטאון "מקרקעין וערכם" מדצמבר 1985, עולה כי שווי קרקע לחדר (בשטח 25 מ"ר) בבנייה רוויה בשכונות בינוניות נע בגבולות 3,500$-4,500$ (משקף בממוצע כ-160$).

<u>תחשיב</u>

מצב קודם			
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ שטח אקו'**
חדר עליה לגג	8	0.6	4.8
מרפסת גג	61.5	0.2	12.3
סה"כ שטח אקו' מצב קודם			**17.1**
מצב חדש			
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ שטח אקו'**
חדר עליה לגג	19	0.8	15.2
מרפסת גג	50.5	0.2	10.1
סה"כ שטח אקו' מצב חדש			**25.3**
סה"כ השבחה במ"ר אקו'			**8.2**
שווי מ"ר מבונה ב- $			180
שווי מ"ר מבונה בש"ח (לפי שער דולר 0.0251 ₪)			**268**
מקדם הפחתה למושע			0.95
מקדם הפחתה בגין סמיכות לבית כנסת			0.9
מקדם הפחתה בגין סוגית פולש			0.85
השבחה בש"ח			**1,598**

<u>תגובת שמאית המשיבה לטענות שמאי המבקש</u>

שמאית המשיבה טוענת כי אין כל מקום לשוליות, ההפך הוא הנכון, שטח של 12 מ"ר הינו שטח קטן מידי והגדלת השטח תורמת מעבר למקדם 1. מדובר בחדר על הגג לדירה בקומה 2 של הבניין עם מרפסת גג צמודה אשר שוויו גבוה והוא מבוקש מאוד ומומש בכל היתר בנייה לבנייה חדשה.

גובה החדר בתיקון 4 הוגבה ל- 2.5 מ' נטו ללא מגבלות כך שיש לחייב השבחה בגין הגבהת הגובה והוראות התוכנית.

לעניין השווי, כאמור אין רלוונטיות לשומות בנווה ארזים בגושים 6017,6019, כמפורט לעיל.

הכרעה

התוכנית הנדונה מגדילה את שטח חדר יציאה לגג ל-23 מ״ר ובתנאי שסה״כ השטח הבנוי על הגג לא יעלה על 40% משטח הגג. כמו כן, נדרש עפ״י התוכנית לעמוד בנסיגות שלא יפחתו מ- 3 מ׳ לחזית הבניין ו-1.4 מ׳ מצד הבניין.

בנוסף, מבטלת התוכנית את מגבלות תוכנית ח4/1 ומאפשרת הגבהת החדר על הגג ל- 2.5 מ׳ ופתיחת פתחים לצורך חלונות.

בהתחשב בהיקף הזכויות המקסימלי המותר לקומה, אני סבורה כי שטח חדר היציאה לגג האפקטיבי הניתן לניצול במסגרת ה- 40% המותרים והנסיגות הנדרשות הינו כ- 23 מ״ר.

לפיכך, תחושב ההשבחה בגין תוספת 11 מ״ר ובניכוי שטח מרפסת גג.

כמו כן, בהתחשב במיקום חדר היציאה לגג במפלס הקומה השלישית, מוערכות הזכויות במצב חדש לפי מקדם 0.9. שווי הזכויות במצב קודם מוערך בהתאם למקדם שנקבע על ידי במדרגת ההשבחה קודמת לתוכנית ח4/1 המפורטת לעיל.

שטח מרפסת הגג מוערכת לפי מקדם 0.2 בשני מצבי התכנון.

כמו כן, אני סבורה כי במסגרת היקף השטחים הנגזרים מזכויות הבניה במועד הקובע, אין מקום להתייחס לשוליות שטחים.

שווי מ״ר מבונה

שמאית המשיבה קבעה שווי מ״ר מבונה בגובה 220$ בהישען על 3 שומות מכריעות, חוזה מכר מיום 09/03/1987 ונתונים מביטאון ״מקרקעין וערכם״ מחודש דצמבר 1982.

מנגד, שמאי המבקש קבע שווי מ״ר מבונה בגובה 180$ בהישען על 8 שומות מכריעות בעיקר מגושים 6017, 6019 ו- 7164 וכן נתונים מביטאון ״מקרקעין וערכם״ מחודש דצמבר 1985.

להלן נתוני השוואה משומות מכריעות בסביבה, הנמצאו על ידי כרלוונטיות, לרבות השומות המכריעות שהוצגו ע״י שמאי הצדדים:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	שווי מ״ר מבונה ב- $
נאוה סירקיס	7164/220	מולכו 2	210
ארז כהן	7164/167	קפא״ח 73	200
מנחם מלוכנא	7164/226	מולכו 16	220
דוד טיגרמן	7164/168	קפאח 71	210
נורית ג׳רבי	7164/190	רש״י 3	210

בהתאם לערכי השווי שהוצגו לעיל ולנתוני ההשוואה שהוצגו ע״י שמאי הצדדים, קבעתי שווי מ״ר מבונה למועד הקובע בסך 220$ למ״ר, כאשר הובא בחשבון מיקום הנכס ומאפייניו ביחס לנכסים שבשומות המכריעות ובדגש על הסביבה הקרובה.

תחשיב

מצב קודם			
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ מ"ר אקו'**
חדר יציאה לגג	12	0.6	7.2
מרפסת גג	61.5	0.2	12.3
מ"ר אקו' מצב קודם			**19.5**
מצב חדש			
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ מ"ר אקו'**
חדר יציאה לגג	23	0.9	20.7
מרפסת גג	50.5	0.2	10.1
מ"ר אקו' מצב חדש			**30.8**
השבחה במ"ר אקו'			**11.3**
שווי מ"ר מבונה בדולר			220
שווי מ"ר מבונה בש"ח (לפי שער דולר 1.4925 ₪)			328
השבחה בש"ח			**3,710.36**

ה. **<u>תוכנית ח/1 תיקון מס' 8, מועד קובע 14/08/1989</u>**

שמאי הצדדים לא התייחסו בשומתם לתוכנית ח/1 תיקון מס' 8. לאור כך, הופנתה שאלת הבהרה ע"י החת"מ לעניין השבחה בגין תוכנית זו. ולהלן התייחסות הצדדים והכרעה:

<u>התייחסות שמאית המשיבה</u>

פרגולה בתיקון מס' 8 אושרה לגבי דירות גג. שמאית המשיבה טוענת כי במקרה הנדון חויבה פרגולה לחדרי גג המאושרת בתיקון מס' 10א'.

לגבי המחסנים בשטח 6 מ"ר לדירה, בהתחשב בשטח המצומצם ובמועד הקובע לא חויבה השבחה בגינם.

<u>התייחסות שמאי המבקש</u>

שמאי המבקש סבור כי תוכנית ח/1 תיקון מס' 8 אינה משביחה כלל את הנכס, מהסיבות כדלהלן:

בהתאם להוראות תכנית ח/1, ניתן לבנות מרתף לצרכי מקלט, מחסן, מכבסה, חדר הסקה ומוסך. כמו כן, שטח המרתף לא יעלה על 25% משטח הבניין אך לא יותר מ- 100 מ"ר.

תכנית ח/1/8 מתירה במרתף, בנוסף לחניה תת קרקעית ומקלט, מחסן בשטח של 6 מ"ר ליח"ד בשתי חלופות: מחסנים נפרדים כמס' הדירות בבניין, בשטח של 6 מ"ר ליח"ד, או מרתף משותף לדיירי הבית בגודל של מכפלת מספר הדירות ב- 6 מ"ר ליח"ד.

במקרה שבנדון, יש שתי יח"ד בלבד אזי מדובר בשטח אחסנה פרטי בהיקף של 12 מ"ר בלבד.

בין השימושים שהותרו במרתף בתוכנית ח/1 כלול גם מחסן. לפי תכנית ח/1, ניתן היה להקים מחסן בכל שטח המרתף.

סעיף 3 בתיקון 8 קובע, כי בנוסף למקלט ולחניה, ניתן לבנות מחסן בשטח של 6 מ״ר ליח״ד ומכאן ניתן לראות שמרכיב האחסנה במרתף הוגבל ל- 6 מ״ר ליח״ד וסה״כ 12 מ״ר בלבד.

כפי שנקבע ע״י **ועדת ערר תל אביב חל/85032/11 מיזלבך טוביה וטובה נגד הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חולון,** תיקון מס׳ 8 אינו מבטל את ההוראות להקמת מרתפים שבתוכנית ח/1, אולם במקרה הנדון, כיוון שמותרת בחלקה 2 יח״ד בלבד, אזי היקף המחסנים מהווה מגבלה וצמצום ביחס למצב הקודם.

להתייחסותו צירף תחשיב כדלהלן:

מצב קודם			
מהות	**שטח (מ״ר)**	**מקדם אקווי׳**	**סה״כ**
קומת מרתף	41.5	0.3	12.45
קומת קרקע	73.5	1	73.5
קומה א׳	73.5	1	73.5
חדר גג	19	0.8	15.2
מרפסת גג	50.5	0.2	10.1
חצר	220.5	0.2	44.1
סה״כ מ״ר אקווי׳ ״מצב קודם״			228.85
מצב חדש			
מהות	**שטח (מ״ר)**	**מקדם אקווי׳**	**סה״כ**
קומת מרתף (במגבלת שימושים שאינם תורמים לשווי)	29.5	0	0
מרתף לאחסנה	12	0.3	3.6
קומת קרקע	73.5	1	73.5
קומה א׳	73.5	1	73.5
חדר גג	19	0.8	15.2
מרפסת גג מקורה	10	0.3	3
מרפסת גג	40.5	0.2	8.1
חצר	220.5	0.2	44.1
סה״כ מ״ר אקווי׳ ״מצב קודם״			221
סה״כ השבחה במ״ר אקווי׳			**-7.85**

הכרעה

התוכנית מאפשרת הקמת מחסן במרתף בשטח 6 מ״ר לכל יח״ד וכן פרגולה בשטח של 10 מ״ר.

מחסנים במרתף

בהתאם להוראות תוכנית ח/1 ניתן להקים מרתף לצרכי מקלט, מחסן, מכבסה, חדר הסקה ומוסך. שטח המרתף לא יעלה על 25% משטח הבניין אך לא יותר מ-100 מ״ר.

כפי שציין שמאי המבקש, התוכנית מתירה במרתף, בנוסף לחניה תת קרקעית ומקלט, מחסן בשטח של 6 מ״ר ליח״ד בשתי חלופות: מחסנים נפרדים כמס׳ הדירות בבניין, בשטח של 6 מ״ר ליח״ד, או מחסן משותף לדיירי הבית בגודל של מכפלת מספר הדירות ב- 6 מ״ר ליח״ד.

לאור זאת, בהתחשב בהיקף הבנייה המצומצם למחסנים במרתף מאחר ומדובר במגרש הכולל זכויות לשתי יח״ד בלבד, בו פתרונות החנייה נמצאים בתחומי המגרש, אני סבורה כי אין כדאיות כלכלית לבנייתו במצב החדש. לאור זאת, אני סבורה כי במועד הקובע לתוכנית לא חלה השבחה בגין מרכיב האחסנה.

פרגולה

התוכנית התירה הקמת פרגולה בבניינים בני קומה אחת, בקוטג׳ ובדירות גג בשטח של עד 10 מ״ר ומהווה שיפור תכנוני. עם זאת , אני סבורה כי ההשבחה בגין מרכיב זה מתקזזת אל מול הגבלת שטחי המחסנים ביחס למצב הקודם.

ו. תוכנית ח/1 תיקון מס׳ 7, מועד קובע 03/09/1990

עמדת שמאית המשיבה

שווי מ״ר מבונה

שמאית המשיבה קבעה שווי מ״ר מבונה בסך $450, בהתבסס על נתוני עסקה מיום 11/04/1990, בה נמכר מגרש בשטח 346 מ״ר, ברח׳ הדרור 3 , גו״ח 6799/24, תמורת $212,500. מניתוח העסקה מתקבל שטח אקוי לאותה תקופה, לפי שטח עיקרי של 173 מ״ר (50%) + 23 מ״ר עליית גג (מקדם 0.8) + 86.5 מ״ר מרתף (מקדם 0.5) וחצר, מתקבל שטח של כ- 286 מ״ר ובשווי מ״ר מבונה בסך $743 למ״ר.

כמו כן, התבססה על שומות מכריעות בסביבה, כדלהלן:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	שווי מ״ר מבונה ב- $
דוד טיגרמן	7163/225	יצחק הלוי 7	450
נאוה סירקיס	7164/220	מולכו 2	450
שמואל רוזנברג[8]	6020/406	סמולנסקין 18	600
דורית פריאל	7172/14-15	אחד במאי 22	600

[8] השומה ברח׳ סמולנסקין 18 לא אותרה. עם זאת, בשומה המכרעת של שמואל רוזנברג בגו״ח 6740/310 קיימת התייחסות להכרעה זו.

<u>תחשיב</u>

שווי קרקע למר״ב למועד 03/09/1990 בסביבה הקרובה 450$.

זכויות בניה לקומה-	75.25 מ״ר = 25% X 301 מ״ר
זכויות בניה לקומה + תיקון 7-	97.82 מ״ר = 1.3 X 75.25 מ״ר
שטח תיקון 7-	45.15 מ״ר = 2 ק׳ X 30% X 75.25 מ״ר
השבחה-	**41,488 ₪ = 2.042 ₪/$ X 450$ X 45.15 מ״ר**

<u>עמדת שמאי המבקש</u>

התוכנית מתירה תוספת זכויות בנייה בשיעור 30% מהשטח המותר לבנייה למגורים.

שמאי המבקש מביא בחשבון סה״כ זכויות בנייה בשטח של 147 מ״ר (25% * 294 מ״ר * 2 קומות), כך שתוספת הזכויות מכוח תוכנית ח/1 תיקון מס׳ 7 הנדונה בשטח של 44 מ״ר (30% * 147 מ״ר).

<u>שוליות</u>

כאמור, תוכנית ח/1 תיקון מס׳ 7 מוסיפה 44 מ״ר וסה״כ השטחים המוקנים בחלקה הינם 191 מ״ר.

שמאי המבקש טוען כי, נכון למועד הקובע, בסביבה שבנדון טרם הבשילו ביקושים לדירות בשטח כה גדול, לפיכך יש להביא בחשבון הפחתה לשוליות בשיעור 15% עבור תוספת השטח.

כסימוכין לטענה זו, ציין שומה מכרעת של השמאית המכריעה גב׳ נאוה סירקיס בגו״ח 6043/1634 (רח׳ הוגו ארנסט 16), אשר קבעה הפחתה בשיעור 10% בגין מרכיב השוליות בתוכנית זו וכן שומה מכרעת של השמאי המכריע מר עאטף עאלם בגו״ח 7175/52 (רח׳ ארלוזורוב 63) אשר קבע הפחתה בשיעור 20% בגין מרכיב השוליות.

<u>שווי מ״ר מבונה</u>

שמאי המבקש חולק על שווי מ״ר מבונה שקבעה שמאית המשיבה וקובע שווי מ״ר מבונה בסך 400$, בהישען על 10 שומות מכריעות, כדלהלן:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	שווי מ״ר מבונה ב- $
מוטי דיאמנט	7164/126	חשמונאים 66	400
נאוה סירקיס	6043/1631	הוגו ארנסט 16	340
ארז כהן	7164/167	קפא״ח 73	400
מוטי דיאמנט	7164/20	אלחריזי 22	400
מנחם מלוכנא	7164/54	שד״ל 1	400
הח״מ	6740/338	החי״ל 27	380
אמנון נזרי	7171/104	שמואל הנגיד 7	425
מנחם מלוכנא	7163/203	סעדיה גאון 11	400

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה ב- $
יצחק ברמן	7163/151	ישראל נג'ארה 7	350
נאוה סירקיס	7167/182	הצנחנים 12	400

<u>תחשיב</u>

תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ שטח אקו'
תוספת שטח	44	1	44
סה"כ שטח אקו'			**44**
שווי מ"ר מבונה ב- $			400
שווי מ"ר מבונה בש"ח (לפי שער דולר 2.042 ₪)			**817**
מקדם שוליות			0.85
מקדם הפחתה למושעא			0.95
מקדם הפחתה בגין סמיכות לבית כנסת			0.9
מקדם הפחתה בגין סוגית פולש			0.85
השבחה בש"ח			**22,201**

<u>תגובת שמאית המשיבה לטענות שמאי המבקש</u>

שמאית המשיבה סבורה כי אין כל מקום לשוליות. שטח דירה במצב קודם הינו 75.25 מ"ר כולל 12 מ"ר חדר מדרגות (בהתאם לסעיף 5 (ג') לתיקון 4), ולאחר תיקון 7 שטח דירה הינו 97.82 מ"ר כולל 12 מ"ר חדר מדרגות, כך שמדובר בדירה בשטח קטן יחסית ואין כל מקום להפחתה לשוליות. מדובר בהתאם למצב התכנוני במבנה בן 2 קומות ע"ע אשר יכיל דירה בקומה א' ודירה בקומה ב' עם חדר על הגג, כאשר יש להוסיף לשווי כאמור בשל הצפיפות הנמוכה בבינוי זה.

<u>הכרעה</u>

התוכנית מתירה תוספת זכויות בנייה בשיעור 30% מהשטח המותר לבנייה למגורים.

בהתאם להוראות התוכניות החלות על החלקה, מדובר על בנייה נמוכה של שתי קומות מעל קומת עמודים, כאשר כל קומה תכיל יח"ד. שטח דירה ממוצעת במצב קודם הינו 73.5 מ"ר כולל 12 מ"ר חדר מדרגות (בהתאם לסעיף 5 (ג') לתיקון 4), ולאחר תיקון 7 שטח דירה הינו 95.55 מ"ר כולל 12 מ"ר חדר מדרגות, כך שמדובר בדירה בשטח קטן יחסית, על כן, אני סבורה כשמאית המשיבה כי אין כל מקום להפחתה לשוליות.

<u>שווי מ"ר מבונה</u>

שמאית המשיבה קבעה שווי מ"ר מבונה בגובה $450 בהישען על 4 שומות מכריעות וחוזה מכר מיום 11/04/1990.

מנגד, שמאי המבקש קבע שווי מ"ר מבונה בגובה $400 בהישען על 10 שומות מכריעות בסביבה.

בהתאם לשומה מכרעת מיום 03/11/2019 של השמאי יעקב פז בגו"ח 7164/35, ברח' יצחק הלוי 51, נקבע שווי מ"ר מבונה למועד הקובע של תוכנית ח/1 תיקון מס' 7 בסך $425. החלקה סמוכה למקרקעין נשוא ההכרעה ובעלת מאפיינים דומים.

בהתאם לערכי השווי שהוצגו לעיל ולנתוני ההשוואה שהוצגו ע"י שמאי הצדדים, קבעתי שווי מ"ר מבונה למועד הקובע בסך $425 למ"ר, כאשר הובא בחשבון מיקום הנכס ומאפייניו ביחס לנכסים שבשומות המכריעות ובדגש על הסביבה הקרובה.

<u>תחשיב</u>

תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו' במ"ר
שטח בניה עפ"י תוכנית ח/1 (25% * 2 קומות)	147		
תוספת שטח לפי תיקון 7 (30% * 147 מ"ר)	44.1	1	44.1
תוספת שטח מרפסת גג	22.05	0.2	4.41
סה"כ			48.51
שווי מ"ר מבונה ב- $			425
שווי מ"ר מבונה בש"ח (לפי שער דולר 2.042 ₪)			867.9
השבחה בש"ח			**42,100**

ז. **<u>תוכנית ח/1 תיקון מס' 10א', מועד קובע 28/10/1994</u>**

<u>עמדת שמאית המשיבה</u>

<u>שווי מ"ר מבונה</u>

שמאית המשיבה קבעה שווי מ"ר מבונה בסך $500, בהתבסס על שומה מכרעת של מר אמנון נזרי ברח' ארלוזורוב 98, שם קבע שווי למ"ר מבונה $750 למ"ר עפ"י העסקאות הבאות:

- עסקה מיום 15/12/1993, נמכרה דירת מגורים בשטח של 135 מ"ר הכוללת 47 מ"ר מרפסות, גג צמוד בשטח של 184 מ"ר בקומה 2 בבניין מגורים בן 2 קומות, ברח' בלינסון 18, גו"ח 7172/38, תמורת 843,097 ₪.
- עסקה מיום 28/12/1995, נמכרה דירת מגורים בשטח של 85 מ"ר בקומה 1 בבניין מגורים בן 4 קומות, ברח' פנחס לבון 16, גו"ח 6043/1990, תמורת $164,000.
- בשנת 1994 נמכרה דירת מגורים חזיתית בת 3.5 חדרים בקומה 1 ברח' מונטפיורי, תמורת $129,000.
- עסקה משנת 1998, נמכר מגרש בשטח 324 מ"ר ועליו בית מגורים המיועד להריסה ברח' השופטים 6, גו"ח 6017/217, תמורת $210,000.
- עסקה מיום 16/02/1998, נמכר מגרש בשטח של 601 מ"ר ברח' עמינדב 5, גו"ח 6019/188, תמורת 575,680 ₪.

כמו כן, ציין שומה מכרעת של ארז כהן בגו"ח 7175/23, שם נקבע שווי מ"ר מבונה בסך $700.

תחשיב

תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו' במ"ר
פרגולה	23	0.13	2.99
השבחה במ"ר אקו'			**2.99**
שווי מ"ר מבונה ב- $			500
שווי מ"ר מבונה בש"ח (לפי שער דולר 3 ₪)			1,500
השבחה בש"ח			**4,485**

עמדת שמאי המבקש

התוכנית מאפשרת הקמת פרגולה עד 1/3 מהגג הפנוי וצמוד לחדרי היציאה לגג בשטח של עד 23 מ"ר.

שמאי המבקש חולק על שמאית המשיבה וסבור כי שווי פרגולה אינו משביח את הנכס ואינו תורם כלל לשווי. תרומת הפרגולה בקומת הגג הינה, לכל היותר, בגובה עלויות הבנייה.

לאור האמור לעיל, טוען כי לא חלה כל השבחה בגין תוכנית זו.

כסימוכין, ציין שומות מכריעות, כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת
גבע בלטר	6021/121	יוסף ספיר 13
מנחם מלוכנא	7167/148	הצנחנים 12
גד נתן	6017/146	עזרא 7

תגובת שמאית המשיבה לטענות שמאי המבקש

שמאית המשיבה ציינה כי יש שומות מכריעות רבות בחולון וברובן ככולן חייבו השמאים המכריעים בגין הזכות לבניית פרגולה.

שטח הפרגולה מבוקש כמעט בכל ההיתרים לצורך קירוי חלקי של המרפסת בצמוד לחדר הגג אשר מאפשר הצללה חלקית ושימוש מיטבי במרפסת ובמדינה חמה הפרגולה תורמת באופן ניכר לשווי המרפסת וחדר הגג.

הכרעה

התוכנית מתירה בניית פרגולה בצמוד לחדר הגג בשטח של עד 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לדירה עליה בנוי חדר היצאה לגג ובתנאי כי שטחה לא יעלה על 23 מ"ר.

תוכנית ח/1 תיקון מס' 8 אפשרה פרגולה בשטח של עד 10 מ"ר בבניינים בני קומה אחת, בקוטג' ובדירות גג.

שטח הפרגולה לפי תכנית ח/10/1א' מתייחס לפרגולה הצמודה לבניה על הגג בלבד.

לפיכך, ולאור כך שהותר במצב הקודם שטח פרגולה של 10 מ״ר במדרגת תוכנית ח/8/1, יש לקזז את הזכויות מכוח תוכנית זו.

יובא בחשבון מקדם השבחה של 0.1 כשיפור של מרפסת הגג.

<u>שווי מ״ר מבונה</u>

שמאית המשיבה קבעה שווי מ״ר מבונה בגובה 500$ בהישען על שתי שומות מכריעות ותוך הפנייה לנתוני השוואה המצוינים בהן.

לא מצאתי את נתוני ההשוואה שהובאו ע״י שמאית המשיבה כרלוונטיים מאחר והם הובאו משכונות מרוחקות.

להלן נתוני השוואה משומות מכריעות בסביבה, הנמצאו על ידי כרלוונטיות:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	שווי מ״ר מבונה ב- $
נאוה סירקיס	7164/220	מולכו 2	600
ארז כהן	7164/167	קפא״ח 73	500
דוד טיגרמן	7164/168	קפאח 71	500
נורית ג׳רבי	7164/190	רש״י 3	500
יצחק ברמן	7163/148	יוסף בוסל 4	500
אורית גלן	7163/224	יצחק הלוי 9	500
דוד טיגרמן	7163/225	יצחק הלוי 7	500

בהתאם לערכי השווי שהוצגו לעיל, קבעתי שווי מ״ר מבונה למועד הקובע בסך 500$ למ״ר.

<u>תחשיב</u>

שטח פרגולה מצב חדש	23
שטח פרגולה עפ״י תיקון ח/8/1	10
סה״כ שטח לחיוב	13
מקדם השבחה	0.1
השבחה במ״ר אקו׳	1.3
שווי מ״ר מבונה בדולר	500
שווי מ״ר מבונה בש״ח (לפי שער דולר 3.009 ₪)	1,505
השבחה בש״ח	**1,956**

ח. **<u>תוכנית ח/1 תיקון מס' 15, מועד קובע 01/06/1998</u>**

<u>עמדת שמאית המשיבה</u>

<u>שווי מ"ר מבונה</u>

שמאית המשיבה קבעה שווי מ"ר מבונה בסך $600, בהתבסס על שומה מכרעת של מר אריה אריאל, בה קבע שווי למ"ר מבונה $880 למ"ר עפ"י העסקאות הבאות:

- עסקה מיום 19/07/1998, ברח' הארז 15, גו"ח 6021/450, נמכר מגרש בשטח של 292 מ"ר תמורת 1,094,100 ₪.
- עסקה מיום 10/09/1998, ברח' מוהליבר 32, גו"ח 6021/145, נמכר מגרש בשטח של 282 מ"ר תמורת 1,280,790 ₪.
- עסקה מיום 28/09/1998 ברח' פבריגט 50, גו"ח 6021/250 נמכר מגרש בשטח של 240 מ"ר תמורת 769,000 ₪.

בנוסף, התבססה גם על נתונים מעסקאות השוואה הבאות:

- בעסקה מיום 30/03/1998, נמכרה דירת מגורים בשטח של 85 מ"ר בקומה 3, ברח' ארלוזרוב 82, גו"ח 7175/73, תמורת $113,500.
- בעסקה מיום 12/11/1998 נמכרה דירת מגורים בשטח של 100 מ"ר בקומה 1 בבניין בן 2 קומות ברח' לאון בלום 15, גו"ח 7172/99, תמורת $247,000.
- בעסקה מיום 14/12/1998, נמכרה דירת מגורים בשטח של 100 מ"ר בקומה 1 + חניה בבניין בן 2 קומות ברח' מוהליבר 37, גו"ח 6021/166, תמורת 800,000 ₪.
- בעסקה מיום 30/06/1999, נמכר מגרש בשטח 275 מ"ר, עליו בית מגורים בן 40 שנה בשטח של 66 מ"ר, ברח' אבנר 3, גו"ח 6019/135, תמורת 940,099 ₪.
- בעסקה משנת 1998, נמכר מגרש בשטח 324 מ"ר ועליו בית מגורים המיועד להריסה ברח' השופטים 6, בגו"ח6017/217, תמורת $210,000.
- בעסקה מיום 16/02/1998, נמכר מגרש בשטח 601 מ"ר ברח' עמינדב 5, בגו"ח 6019/188, תמורת 575,680 ₪.

כמו כן, ציינה שומה מכרעת של ארז כהן בגו"ח 7175/23, שם נקבע שווי מ"ר מבונה בסך $700.

<u>תחשיב</u>

תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו' במ"ר
תוספת שטח מחסנים (12 מ"ר - 20 מ"ר)	8	0.3	2.4
השבחה במ"ר אקו'			**2.4**
שווי מ"ר מבונה ב- $			600
שווי מ"ר מבונה בש"ח (לפי שער דולר 3.648 ₪)			2,188.8
השבחה בש"ח			**5,253**

עמדת שמאי המבקש

התוכנית מאפשרת בניית קומת מרתף בשטח שלא יעלה על 90% משטח המגרש.

השימושים המותרים במרתף הינם שטחים לאחסנה ובלבד שלא יעלו על 10 מ״ר ליח״ד וכן שטחי חניה.

שמאי המבקש חולק על שמאית המשיבה וסבור כי לא חלה כל השבחה בגין תוכנית זו, וזאת בהתייחס לעובדה לפיה שטח אחסנה של 10 מ״ר ליח״ד (בלבד) אינו כלכלי ואינו תורם לשווי . כמו כן, במהלך הדיון ציין שעלות בנייה למרתף בסדר גודל כזה היא סביב 700,000 ₪.

יתרה מכך, במקרה שבנדון, עלויות הבנייה עבור בניית המרתף לשימושי אחסנה (אשר תרומתן לשווי מסתכמת ב- 20 מ״ר של שטחי אחסנה בלבד), הינן גבוהות מתרומתן לשווי ואינן מהוות יתרון כלכלי.

לאור האמור לעיל, שמאי המבקש סבור כי לא חלה כל השבחה בגין תוכנית זו.

כסימוכין, ציין שומות מכריעות, כדלקמן:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת
מוטי דיאמנט	7164/126	החשמונאים 66
החי״מ	6740/338	החי״ל 27
נאוה סירקיס	6043/1631	הוגו ארנסט 16

הכרעה

התוכנית מאפשרת בניית קומת מרתף בשטח שלא יעלה על 90% משטח המגרש.

השימושים המותרים במרתף הינם שטחים לאחסנה בשטח 10 מ״ר ליח״ד וכן שטחי חניה.

תוכנית ח/1 תיקון מס׳ 15 מגדילה את שטח האחסנה בקומת המרתף מ- 6 מ״ר ל- 10 מ״ר ומגביהה את המרתף מ- 2.2 מ׳ ל- 2.4 מ׳. בשל שטח המגרש המצומצם, הבינוי בהתאם לתוכנית שהינו על גבי קומת עמודים ומיקום החנייה בתחומי המגרש, אני סבורה כי לא קיימת כדאיות להקמת המחסנים.

לאור האמור לעיל, אני סבורה כי במועד הקובע לתוכנית לא חלה השבחה.

ט. <u>תוכנית ח/1 תיקון מס' 23, מועד קובע 11/07/2008</u>

<u>עמדת שמאית המשיבה</u>

<u>שווי מ"ר מבונה</u>

שמאית המשיבה קבעה שווי מ"ר מבונה בסך 3,500 ₪ למ"ר, בהתבסס על 8 שומות מכריעות, כדלהלן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה בש"ח
נאוה סירקיס	7164/220	מולכו 2	3,500
מוטי דיאמנט	7164/20	אלחריזי 22	3,500
מוטי דיאמנט	7164/126	החשמונאים 66	3,500
גבע בלטר	6049/12	י"א באדר 22	4,000
מוטי דיאמנט	6049/82	הרצפלד 13	4,000
רן וירניק	7172/158	ארלוזרוב 39	5,800
אריה אריאל	6021/464	התומר 17	5,500
ארז כהן	7175/23	ביאליק 76	4,000

כמו כן, השמאית ניתחה נתונים משלוש עסקאות השוואה, כדלקמן:

<u>עסקה 1</u>

בגוש 6021 מחצית מחלקה 331 בשטח 364 מ"ר ומחצית מחלקה 357 בשטח 151 מ"ר, סה"כ שטח המגרש: 525 מ"ר. רח' הקונגרס 13 פינת רח' שכטר 11.

הנכס נמכר בהסכם מיום 28/7/2008 תמורת 2,500,000 ₪ (על המגרש מבנה ישן הכולל דירת 3 חד' להריסה). הנכס נכלל בייעוד אזור מגורים ב/1, בניית 2 קומות ע"ע 65% בנייה + חדרי גג ואחסנה במרתף. להלן ניתוח העסקה:

תיאור	שטח	מקדם	סה"כ שטח אקו'
שטח בנייה (65% * 515 מ"ר)	334.75	1	335
חדרי גג	80	1.4	112
מרתף	40	0.3	12
סה"כ מ"ר אקו'			**458.75**
מחיר מכירה בש"ח			2,500,000
שווי מ"ר מבונה בש"ח			**5,450**

<u>עסקה 2</u>

ברח' ארלוזרוב 39 חלקה 158 בגוש 7172, שטח מגרש 484 מ"ר נמכר בהתאם להסכם מיום 02/08/2009 תמורת 3,120,000 ₪ ($780,000 בשער דולר של 4 ₪).

הנכס נכלל בייעוד אזור מגורים ג', 78% אחוזי בניה, ע"ע. להלן ניתוח העסקה:

תיאור	שטח	מקדם	סה"כ שטח אקו'
שטח בנייה (78% * 484 מ"ר)	377.52	1	378
חדרי גג	80	1.4	112
מרתף	40	0.3	12
סה"כ מ"ר אקו'			**501.52**
מחיר מכירה בש"ח			3,120,000
שווי מ"ר מבונה בש"ח			**6,215**

<u>עסקה 3</u>

בהתאם להסכם מכר מיום 20/11/2008 נמכרה 1/9 מחלקה 44 בגוש 7172 ששטחה 499 מ"ר תמורת 380,000 ₪, המהווה 3,420,000 ₪ לחלקה בשלמות.

הנכס נכלל בייעוד אזור מגורים ג', 78% אחוזי בנייה, ע"ע. להלן ניתוח העסקה:

תיאור	שטח	מקדם	סה"כ שטח אקו'
שטח בנייה (78% * 499 מ"ר)	389.22	1	389
חדרי גג	80	1.4	112
מרתף	40	0.3	12
סה"כ מ"ר אקו'			**513.22**
מחיר מכירה בש"ח			3,420,000
שווי מ"ר מבונה בש"ח			**6,666**

<u>תחשיב</u>

תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו' במ"ר
תוספת שטח לחדר גג (23 מ"ר - 40 מ"ר)	17	1	17
הפסד מרפסת גג	-17	0.2	-3.4
השבחה במ"ר אקו'			**13.6**
שווי מ"ר מבונה בש"ח			3,500
השבחה בש"ח			**47,600**

<u>עמדת שמאי המבקש</u>

שמאי המבקש אינו חולק על השטחים שהביאה בחשבון שמאית המשיבה.

בהתאם לביקור שערך בסביבה, טוען שברוב המבנים טרם מומשו זכויות הבנייה לחדר יציאה לגג/עליית גג. לפיכך, ובהתייחס לאופי הבניה בסביבה, תוספת שטח של 17 מ"ר מהווה תרומה שולית לחדר גג, אשר מצריכה התייחסות שונה לתרומת השווי.

כסימוכין לעניין מרכיב השוליות, ציין שומות מכריעות כדלהלן:

שמאי מכריע	גו"ח	מקדם תועלה/הפחתה לשוליות
נאוה סירקיס	6043/1631	20%
החי"מ	6019/168	0.56
החי"מ	6017/82	0.56
בועז קוט	6019/122	30%

מקדמים

חדר יציאה לגג- לאור כך שמיקום חדר היציאה לגג הינו במפלס הקומה השלישית, ובהתייחס למרכיב השוליות הנוצר בגין תוספת השטח, שמאי המבקש סבור כי יש להביא בחשבון מקדם חדר יציאה לגג 0.7.

שווי מ"ר מבונה

שמאי המבקש חולק על שווי מ"ר מבונה שקבעה שמאית המשיבה, ומביא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך 3,000 ₪ למ"ר, בהישען על נתונים משומות מכריעות, כדלהלן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה בש"ח
מנחם מלוכנא	7164/95	יצחק הלוי 64	3,300
שאול אשרת	7164/106	רמב"ם 10	3,000
מוטי דיאמנט	7164/20	אלחריזי 22	3,500
מנחם מלוכנא	7164/54	שד"ל 1	3,300
ארז כהן	7164/167	קפא"ח 73	3,300
נאוה סירקיס	6043/1631	הוגו ארנסט 16	2,938
בועז קוט	6019/122	הנביאים 6	3,000
החי"מ	6740/338	החי"ל 27	2,700
החי"מ	6019/168	יחזקאל 13	3,000
החי"מ	6017/82	מלאכי 6	3,000

תחשיב

תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ שטח אקו'
תוספת שטח חדר גג	17	0.7	11.9
הפסד מרפסת גג	-17	0.2	-3.4
סה"כ שטח אקו'			**8.5**
שווי מ"ר מבונה בש"ח			**3,000**
מקדם הפחתה למושע			0.95
מקדם הפחתה בגין סמיכות לבית כנסת			0.9
מקדם הפחתה בגין סוגית פולש			0.85
השבחה בש"ח			**18,532**

<u>תגובת שמאית המשיבה לטענות שמאי המבקש</u>

שמאית המשיבה טוענת כי אין כל מקום לשוליות בדירה בשטח של כ - 86 מ״ר (בניכוי חדר מדרגות) וחדר גג. ההפך הוא הנכון, שכן שטח של 40 מ״ר מאפשר ניצול מיטבי של מערכת חדרים על הגג, עם נוף פתוח ופרטיות מרבית בקומה הגבוהה של המבנה, ולכן יש להביא בחשבון בחדר הגג מקדם גבוה מ- 1 למעבר לדירת דופלקס ויש שיפור תכנוני ניכר בבניית מערכת חדרים בקומת הגג בגובה נטו של 2.7 מ׳, בהשוואה למצב קודם בו תאפשרה בנייה של 23 מ״ר בלבד לחדר גג בגובה 2.5 מ׳.

בהתייחס לשווי, הרי שאין להביא בחשבון נתוני שווי מאזורים נחותים יותר.

בנוסף לנתונים משומת המשיבה, שמאית המשיבה ציינה גם נתונים מעסקאות מכר, כדלהלן:

- בהתאם לחוזה מיום 13/8/2008, דירת מגורים בשטח של 83 מ״ר ברח׳ אבן גבירול 19 נמכרה תמורת 915,000 ₪, שנת בנייה 1970. (11,000 ₪ למ״ר).
- בהתאם לחוזה מיום 17/4/2008, דירת מגורים בשטח של 80 מ״ר ברח׳ קאפח 54 נמכרה תמורת 1,000,000 ₪, שנת בנייה 1975. (12,500 ₪ למ״ר).
- בהתאם לחוזה מיום 30/3/2008, דירת מגורים בשטח של 58 מ״ר ברח׳ מולכו 19 נמכרה תמורת 650,000 ₪, שנת בנייה 1980. (11,200 ₪ למ״ר).

במהלך הדיון, שמאית המשיבה ציינה כי שכונת נווה ארזים, ממנה שמאי המבקש הביא בחשבון נתונים משומות מכריעות, הינה ברמת מחירים שונה משמעותית וערכי השווי שם נמוכים משמעותית משכונת גרין עם של הנכס נשוא ההכרעה, זה אזור מגורים א׳ ובכלל לא דומה לסביבה הקרובה.

<u>הכרעה</u>

התוכנית מאפשרת הרחבת חדר יציאה לגג מ- 23 מ״ר ל- 40 מ״ר והקמת פרגולה בשטח של עד שליש מהגג הפנוי או עד 40 מ״ר, לפי הנמוך.

הצדדים מסכימים לשטח בנייה של 40 מ״ר חדר יציאה לגג שניתן לניצול על הגג, אך אינם מתייחסים לשטח הפרגולה, שצומצם ל- 18.52[9] מ״ר ולכן יש להביא בחשבון את הפחתתו במצב החדש.

בנוסף, קיימת מחלוקת סביב ערכי שווי מ״ר מבונה שיש להביא בחשבון במועד הקובע, מקדם השווי לתוספת שטח חדר הגג והאם יש להביא בחשבון התייחסות לשוליות.

[9] כאמור שטח קומה א׳ הינו 95.55 מ״ר, ניתן לממש זכויות לפרגולה בשטח של עד 1/3 מהגג הפנוי (1/3 * 55.55 מ״ר שטח גג פנוי = 40 מ״ר חדר גג – 95.55 מ״ר) כך שניתן לנצל שטח של 18.52 מ״ר, המהווה שטח פרגולה קטן מהשטח שהיה ניתן לנצל מכוח תוכנית ח/1 תיקון מס׳ 10א׳ (23 מ״ר).

שמאית המשיבה מביאה כאמור בחשבון מקדם שטח אקו' לחדר גג בשיעור 1, מאידך שמאי המבקש מביא בחשבון מקדם שטח אקו' לחדר גג בשיעור 0.7 המגלם גם את מרכיב השוליות.

מקדמי השווי לחדר היציאה לגג ומרפסת הגג הינם בהתאם להכרעתי במדרגות השבחה קודמות המפורטות לעיל. כמו כן, בהמשך למתודולוגית הכרעתי במדרגות השבחה קודמות המפורטות לעיל, איני רואה לנכון להביא בחשבון הפחתה לשוליות. נהפוך הוא, הרחבת שטח חדר הגג ל 40 מ"ר מאפשרת פונקציונאליות גדולה ושימוש מיטבי של מערכת חדרים על הגג עם אפשרות חלוקה גמישה יותר.

<u>שווי מ"ר מבונה</u>

שמאית המשיבה קבעה שווי מ"ר מבונה בסך 3,500 ₪ בהישען על 8 שומות מכריעות, ניתוח 3 עסקאות השוואה מהשנים 2008-2009 וכן 3 חוזי מכר לדירות מגורים משנת 2008.

מנגד, שמאי המבקש קובע שווי מ"ר מבונה בסך 3,000 ₪ בהישען על 10 שומות מכריעות.

אני מקבלת את טענות שמאית המשיבה כי נכון למועדים הקובעים של כלל התוכניות, קיים הבדל בשווי מ"ר מבונה בין שכונת נווה ארזים לשכונת גרין-עם. לאור כך, אני סבורה כי יש לשים דגש על הסביבה הקרובה למקרקעין נשוא ההכרעה, ובפרט לגוש 7164 המהווה מאפייני בינוי דומים.

להלן נתוני השוואה משומות מכריעות בסביבה, אשר נמצאו על ידי כרלוונטיים, לרבות השומות המכריעות שהוצגו ע"י שמאי הצדדים:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה בש"ח
מוטי דיאמנט	7164/20	אלחריזי 22	3,500
ארז כהן	7164/30	אלחריזי 14	3,500
בועז קוט	7164 25	אלחריזי 18	3,500
ארז כהן	7164/167	קפא"ח 73	3,300
דוד טיגרמן	7164/168	ח 71"קפא	3,600
נאוה סירקיס	7164/220	מולכו 2	3,500
מוטי דיאמנט	7164/126	החשמונאים 66	3,500
מנחם מלוכנא	7164/95	יצחק הלוי 64	3,300
שאול אשרת	7164/106	רמב"ם 10	3,000
מנחם מלוכנא	7164/54	שד"ל 1	3,300
נורית ג'רבי	7164/190	י 3"רש	3,600

בחנתי את שלושת עסקאות ההשוואה שניתחה שמאית המשיבה המפורטות לעיל, מהן עולה כי מיקומן לא תואם את הסביבה של המקרקעין הנדונים, קיבולת הבניה (אחוזי בניה) בהן שונה ובנוסף בעסקאות מס' 2-3 מדובר ביעוד "אזור מגורים ג'". על כן, לא מצאתי אותן כרלוונטיות למקרה הנדון.

בנוסף לאמור, בחנתי את נתוני ההשוואה הנוספים שהציגה שמאית המשיבה בתגובתה, לדירות מגורים שנבנו בין השנים 1970-1980. בהקשר הזה אציין כי אני בדעה כי אין לחלץ שווי מ"ר מבונה מדירות ישנות לאור העיוות שיכול להיווצר בתחשיב התוצאה. בניתוח עסקאות מסוג זה, אני סבורה שיש להשתמש רק במקרים מיוחדים בלבד וכאשר יש מחסור בעסקאות השוואה ו/או שומות מכריעות תואמות יותר, וכאמור בהנחיה מס' 4.5 לפרק י"ח של הקווים המנחים של השמאי הממשלתי, שם נקבע:

"יש להימנע מביצוע חילוץ שווי הקרקע של נכסי השוואה בבניה ותיקה והתאמה בקרקע לנכס הנישום, שכן שיטה זו יוצרת עיוות בשווי הקרקע של הנכס הנישום. ניתן לראות את העיוות בתצפיות שנעשו, מהן ניתן ללמוד שעסקאות ההשוואה בנכסים ישנים אינן מבטאות את הפער בעלות הבניה ביחס לנכסים חדשים – שכן שווי נכס ישן אינו מבטא את שווי הקרקע + עלויות בניה מופחתות + רווח יזמי ישן (שחוק) אלא שווי אלטרנטיבי כחדש פחות גורמי הפער בין חדש לישן."

לפיכך, בהתאם לערכי השווי שהוצגו לעיל מהשומות המכריעות, תוך דגש על מיקום הנכס ומאפייניו, קבעתי שווי מ"ר מבונה למועד הקובע בסך 3,500 ₪ למ"ר.

<u>תחשיב</u>

מצב קודם			
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ שטח אקו'**
חדר גג	23	0.9	20.7
פרגולה	23	0.3	6.9
יתרת מרפסת גג	49.55	0.2	9.91
סה"כ שטח אקו' מצב קודם			**37.51**
מצב חדש			
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ שטח אקו'**
חדר גג	40	0.9	36
פרגולה	18.52	0.3	5.56
יתרת מרפסת גג	37.03	0.2	7.41
סה"כ שטח אקו' מצב חדש			**48.96**
סה"כ השבחה במ"ר אקו'			**11.45**
שווי מ"ר מבונה בש"ח			**3,500**
השבחה בש"ח			**40,080**

10.<u>החלטה</u>

לאור האמור והמפורט לעיל ולאחר שבחנתי את מאפייני הנכס, שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובדיון שהתקיים, הגעתי לכלל דעה כי במקרקעין שבנדון המזוהים **כגוש 7164 חלקה 100, רחוב יצחק הלוי 58, חולון**, חלה השבחה עקב אישורן של התוכניות להלן ומימושן בדרך של פירוק חברה מרצון (מימוש מלא), כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה בש"ח	היטל השבחה בש"ח
תוכנית ח/1 תיקון מס' 4	09/07/1982	107.7	53.8
תוכנית ח/1 תיקון מס' ד/4	30/07/1986	3,710.4	1,855.2
תוכנית ח/1 תיקון מס' 8	14/08/1989	אין השבחה	אין השבחה
תוכנית ח/1 תיקון מס' 7	03/09/1990	42,100	21,050
תוכנית ח/1 תיקון מס' 10/א'	28/10/1994	1,956	978
תוכנית ח/1 תיקון מס' 15	01/06/1998	אין השבחה	אין השבחה
תוכנית ח/1 תיקון מס' 23	11/07/2008	40,080	20,040

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק מהמועדים הקובעים ולא יישאו ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל ההליך בפני.

11.<u>תצהיר</u>

הנני מצהירה כי החלטה זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי ואין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא ההחלטה.

ובאתי על החתום

דודזון שמאמה אוולין

שמאית מכריעה עפ"י חוק התכנון והבנייה

