אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין | **פרי בינהורן, שמאי מקרקעין**

12 במאי 2019
מספר מינוי: 2279-2018
מספרנו: 407

לכבוד
המבקשים, אופירה ליקיצ'ינסקי ואח'
באמצעות השמאי
אלי סידאוי
esidawi@netvision.net.il

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

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה – חלקה 294 בגוש 6740, רחוב ארלוזורוב 125, חולון

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה כתוצאה מאישורן של תכניות ח/4/1, ח/4/1ד', ח/8/1, ח/7/1, ח/10/1א', ח/15/1, ח/14/1א' ו- ח/23/1.

היטל ההשבחה נדרש עקב מימוש בדרך של בקשה למידע.

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה:

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

2.2 סיור חיצוני בנכס וסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 26/02/2019.

2.3 ביום 25/02/2019 התקיים דיון בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

3. פרטי הנכס

מהות	צמוד קרקע חד קומתי דו משפחתי
גוש	6740
חלקה	294
שטח רשום של החלקה	622 מ"ר
השטח הנישום	1/2 מהחלקה
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	רחוב ארלוזורוב 125, חולון

4. תיאור הנכס והסביבה

הנכס הנדון, ידוע כחלק מחלקה 294 בגוש 6740, ממוקם ברחוב ארלוזורוב בשכונת "נווה רמז". שכונת "נווה רמז" ממוקמת במערב העיר חולון, ותחומה: מצפון - ברחוב הופיין ומעברו שכונות "קרית עבודה" ו-"נאות רחל", ממזרח - רחוב ברקת ומעברו שכונת "קרית פנחס אלון – ח-300", מדרום – ברחובות לבון פנחס ורמז ומעברם "שיכון ותיקים", ממערב – רחוב אילת ומעברו שכונת "ג'סי כהן".

רחוב ארלוזורוב הינו רחוב קשתי. הנכס הנדון ממוקם בקטע מהרחוב בו תנועת כלי הרכב חד-סטרית. הבניה בסביבה מאופיינת בעיקרה בבניה צמודת קרקע לצד מבני ציבור. החלקה בשטח רשום של 622 מ"ר, הינה בעלת צורה דמוית מלבן. לחלקה חזית מערבית לרחוב ארלוזורוב באורך של כ- 18 מ' עומקה הממוצע כ- 34 מ'. על החלקה בנוי מבנה חד קומתי צמוד קרקע דו משפחתי.

הנכס הנדון מהווה את היחידה הצפונית, יחידה צמודת קרקע חד קומתית ותיקה הבנויה בקיר משותף.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5. <u>המצב התכנוני</u>

5.1 <u>מצב קודם</u>

5.1.1 <u>תכנית המתאר ח/1</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. מס' 596 מיום 23/04/1958.

התכנית מסווגת את הנכס הנדון ביעוד "אזור מגורים ג'". זכויות הבנייה הינם כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי	500 מ"ר
שטח בניה	30%
נספח	9 מ"ר (נספח בנפרד יורשה רק באזורי מגורים במגרש עליו נבנה בית בן קומה אחת בלבד).
גובה	שתי קומות, מקסימום 8.5 מ'
קווי בניין	קדמי- 5 מ' או כמסומן בתשריט, צדדי- 3 מ' ואחורי- 5 מ'
מס' יח"ד	בלתי מוגבל
מרתפים	שטח מרתף לא יעלה על 25% משטח הבניין, אך לא יותר מ- 100 מ"ר, גובה מרתף 2.2 מ'. המרתף ישמש אך ורק לצרכי מחסן, מכבסה, מקלט, חדר הסקה ומוסך. במגרש שיבנה בו במרתף לא יורשה נספח.

5.2 <u>מצב חדש</u>

5.2.1 <u>תכנית ח/4/1</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. מס' 2829 מיום 24/06/1982.

בין הוראות התכנית:

לא תותר הקמת בנין למגורים אלא אם יבנה הבניין מעל קומת עמודים מפולשת.

שטח חדרי מדרגות בקומות מגורים ייכלל באחוזי הבניה של הבניה של המגרש (עד 12 מ"ר נטו), שטח חדר המדרגות בקוטג' בשני המפלסים ייכלל באחוזי הבניה של הבניין.

תותר הקמת מבנה מעל כל יציאה לגג בתנאי ששטחו של המבנה לא יעלה על 12 מ"ר ברוטו וגובהו 2.4 מ' ברוטו. כל אחד מהמבנים שיבנו יהיה מרוחק לפחות 3 מ' מחזית הבניין, 3 מ' מאחור ו- 1.4 מ' מצידי הבניין. במבנה לא תותר פתיחת פתחים פרט לדלת יציאה לגג. לא יותקן במבנה על הגג מתקן סניטרי כלשהו.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5.2.2 <u>תכנית ח/4/1/ד'</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. מס' 3358 מיום 15/07/1986.
התכנית מתירה בניית חדר יציאה לגג בשטח מרבי של 23 מ"ר ברוטו לכל דירה עליונה, בין היתר, בתנאים הבאים: סה"כ השטח המבונה לא יעלה על 40% משטח הגג, גובה המבנים על הגג לא יעלה על 2.5 מ' מדוד מרצפת המבנה ועד תקרתו, מרחק הנסיגה מהמעקה בכל חלק ממבנה היציאה לגג לא יפחת מ- 3 מ' מחזית הבניין ו- 1.4 מ' מצד הבניין.
בכל דירה אשר מעל תקרתה גג רעפים תותר יציאה לחלל גג הרעפים, ובלבד שרום גג הרעפים לא יעלה על 5.5 מ', מדוד מרצפת המפלס שמתחת למפלס חדר היציאה לגג.

5.2.3 <u>תכנית ח/8/1</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. מס' 3683 מיום 30/07/1989.
באזור מגורים ג' מותר יהיה לבנות בקומת המרתף בנוסף למקלט או חניה תת קרקעית, מחסנים כדלקמן: מחסנים נפרדים כמספר הדירות בבניין בגודל עד 6 מ"ר, או מרתף משותף לדיירי הבית בגודל של מכפלת מספר הדירות ב- 6 מ"ר לדירה.
גובה המרתף לא יעלה על 2.2 מ' מדוד מתקרתו עד רצפתו.
בבניינים בני קומה אחת, בקוטג' ובדירות גג מותר יהיה להקים פרגולה בשטח של עד 10 מ"ר.

5.2.4 <u>תכנית ח/7/1</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. מס' 3791 מיום 19/08/1990.
התכנית מתירה תוספת של 30% מהשטח המותר לבניה למגורים לכל השטחים בתחום תכנית המתאר חולון ח/1, למעט השטחים לגביהם אושרו, לאחר האישור למתן תוקף של תכנית המתאר, תכניות בניין עיר בהן נכללו הוראות המתירות מתן תוספת אחוזי בניה למרפסות או נקבעו במקום אחוזי בניה משטח המגרש לבניה למגורים, שטחים הקובעים את שטחי הבניה למגורים.
לא תינתן תוספת שטחי בניה כנ"ל לכל בניין לו ניתנה בהיתר הבניה, תוספת שטח בניה למרפסות.

5.2.5 <u>תכנית ח/10/1/א'</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. מס' 4252 מיום 13/10/1994.
התכנית מתירה הקמת פרגולה בצמוד לחדר יציאה לגג, על גגות מבני מגורים. שטח הפרגולה יהיה 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לדירה שעליה בנוי החדר יציאה לגג ולא יעלה על 23 מ"ר. בניית הפרגולה תותר בתנאי

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

שהמרחק ממעקה הבניין לנקודה הקיצונית של הפרגולה לא יפחת מ- 1.2 מ'.

5.2.6 <u>תכנית ח/15/1</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. מס' 4644 מיום 17/05/1998.

סך כל השטח המרבי המותר לבנייה בקומת המרתף לא יעלה על 90% משטח המגרש.

בבתים משותפים - ניתן לבנות שטחים לאחסנה בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר ליח"ד.

בבתים צמודי קרקע - שטח קומת המרתף יהיה עפ"י השטח המותר לבניה בקומת הקרקע בתכנית החלה על המקום ובלבד שלא יעלה על מתווה הקומה שמעל קומת המרתף. גובה המרתף 2.4 מ'. בנוסף ניתן לקבוע שימוש למטרות עיקריות עבור משרד לבעל מקצוע חופשי הגר בדירה שמעל, בתנאי קיום הליך עפ"י סעיף 149 לחוק, וכן בתנאי שהשימוש אינו טעון רישיון עסק ואינו מהווה מטרד לסביבה. כאשר יינתן היתר למרתף, לא תורשה הקמת נספח, למעט מבנה לחניית כלי רכב (סככה).

5.2.7 <u>תכנית ח/14/1/א'</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. מס' 5087 מיום 20/06/2002.

התכנית מסווגת את החלקה כ"אזור מגורים ג'3".

במקרה של בית עם דירות גן הצפיפות באזור מגורים 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 3 יח"ד צמודות קרקע וגודלו לא קטן מ- 450 מ"ר תותר בניה של 6 יח"ד למגרש.

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. במגרשים המהווים חלקה אחת, הבניה תהיה בקיר משותף.

5.2.8 <u>תכנית ח/23/1</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. מס' 5824 מיום 26/06/2008.

התכנית מאפשרת שתי חלופות בינוי כדלקמן:

בנייה על גגות שטוחים: עד 40 מ"ר ליח"ד, בגובה 2.7 מ', מדוד מרצפת הגג ועד לתקרת הבטון של חדר היציאה לגג, בכפוף לקווי נסיגה של 2 מ' לחזית קדמית או פינתית ו- 1.4 מ' ביתר החזיתות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

בניה בעליות גג: עפ"י השטח הנוצר מהגבלת גובה רום הגג ל-7 מ', מדוד מרצפת המפלס הנמוך של הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוה ביותר של שיפוע הגג, ובכפוף לשיפוע גג בשיעור של 30%-40%.
בנוסף, תותר פרגולה עד 1/3 משטח הגג הפנוי או 30 מ"ר בדירות עד 120 מ"ר, 40 מ"ר בדירות מעל 120 מ"ר או 20 מ"ר בדירות מדורגות, לפי הקטן מבניהם. קווי נסיגה מהחזית הינם 1.2 מ' לכל כיוון. גובה הפרגולה המרבי 2.5 מ' מגובה רצפת הגג.

5.3 <u>רישוי</u>

רישיון בניה מס' 8009 מיום 13/05/1963 ניתן לתוספת מרפסת בשטח של 12.74 מ"ר[1].

[1] בהתאם למדידה גרפית שטח הנכס הינו כ- 85 מ"ר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

6. השבחה בשומות הצדדים

תכנית	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשים
ח/4/1	₪158	₪97.95
ח/4/1/ד	₪4,507	₪4,507
ח/8/1	אין השבחה	₪900
ח/7/1	₪73,512	₪46,696
ח/10/1/א	₪7,313	₪2,269
ח/15/1	₪5,603	₪8,682
ח/14/1/א	₪173,052	₪141,785
ח/23/1	₪148,000	₪90,440

7. הכרעה בנקודות השנויות במחלוקת

7.1 השבחה בגין תכנית ח/4/1 ליום 09/07/1982

7.1.1 עמדת המשיבה

התכנית מתירה הקמת חדר יציאה לגג בשטח של 12 מ"ר. שמאית המשיבה הביאה בחשבון שטח זה בניכוי 3 מ"ר עבור מדרגות במקדם 1 ומרפסת גג במקדם 0.2.

ערכי שווי

שווי מ"ר מבונה למועד קובע בסך 250$, בהתאם לנתונים הבאים:

- בהתאם לחוברת מקרקעין וערכם מיוני 1982, שווי קרקע לחדר בבניה רוויה באזור טוב בחולון הינו 170,000 שקל, המהווה 6.8 ₪ למ"ר קרקע מבונה בבנייה רוויה, שהם 270$ למ"ר. באזור בינוני שווי קרקע לחדר הינו 100,000 שקל. נדרשת התאמה לבניה נמוכה.
- בהתאם לעסקת מכר מיום 09/03/1987, לנכס ברחוב טהון 43, הידוע כחלק מחלקה 284 בגוש 6018, נמכר תמורת 120,000$. המבנה נהרס מספר שנים מאוחר יותר. מניתוח זכויות הבניה[2] עולה כי שווי מ"ר קרקע מבונה הינו 444$ למ"ר.

תחשיב המשיבה

חדר יציאה לגג בניכוי חדר מדרגות (3 מ"ר)	9 מ"ר
מרפסת גג 81 מ"ר במקדם 0.2	16 מ"ר
סה"כ שטח אק'	25 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	$250
שע"ח	₪0.0251
השבחה	**₪158**

[2] ז. בניה 50% (180 מ"ר) + חדר על הגג (23 מ"ר) + חצר, מתקבל 270 מ"ר אקווי'.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.1.2 עמדת המבקשים

במועד הקובע לתכנית 4/1/ח השימוש המיטבי הינו הוספת קומה וחדר יציאה לגג. לא קיימת כדאיות כלכלית להרוס את הבית הקיים ולבנות במקומו 2 יחידות דיור. התכנית מתירה בניית מבנה יציאה לגג בשטח של 12 מ"ר. מקדם היציאה לגג הראוי במקרה זה הוא 0.4 כיוון שהשטח מבחינה אפקטיבית דומה למחסן אשר יצר נגישות לגג והשמיש את המרפסת. מרפסת הגג הובאה במקדם 0.2.

ערכי שווי

שמאי המבקשים קבע $250 למ"ר בהתבסס על הכרעות שמאים מכריעים בסביבה.

תחשיב המבקשים

מצב קודם				
פירוט	**שטח**	**מקדם אקו'**	**מקדם דחיה**	**שטח אקו'**
מרתף בגובה 2.2 מ'	46.65 מ"ר	0.30	0.39	5.46 מ"ר
קומת קרקע	93.30 מ"ר	1		93.3 מ"ר
קומה א'	93.30 מ"ר	1		93.3 מ"ר
חצר	217.70 מ"ר	0.25		54.43 מ"ר
סה"כ שטח אקו' מצב קודם				**246.48 מ"ר**
מצב חדש				
פירוט	**שטח**	**מקדם אקו'**	**מקדם דחיה**	**שטח אקו'**
קרקע	93.3 מ"ר	1		93.30 מ"ר
קומה א'	93.3 מ"ר	1		93.30 מ"ר
יציאה לגג	12.0 מ"ר	0.4		4.80 מ"ר
מרפסת גג	81.3 מ"ר	0.2		16.26 מ"ר
חצר	217.7 מ"ר	0.25		54.4 מ"ר
סה"כ שטח אקו' מצב חדש				**262.1 מ"ר**
השבחה במ"ר אקו'				15.60 מ"ר
שווי מ"ר מבונה				$250
שע"ח				₪0.0251
השבחה				**₪97.95**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.1.3 <u>הכרעה</u>

התכנית מתירה בניית 12 מ"ר חדר יציאה לגג בגובה ברוטו של 2.4 מ' ללא פתחים וללא מתקן סניטרי. כיוון שחדר זה אינו מהווה חדר של ממש מבחינת גודלו וגובהו אך יצר נגישות והשמיש את הגג כמרפסת, המקדם הראוי במקרה זה, הינו 0.4. יתרת שטח הגג מהווה מרפסת תובא בחשבון במקדם 0.2.

אין להפחית את שווי המדרגות הפנימיות בהתאם להחלטת וועדת ערר **058/16/48 וועדה מקומית לתו"ב דרום השרון נ' אורי ובת חן וינהבר:**

> **לטעמנו שינוי פונקציונלי של שטח בנוי, המהווה חלק מן השטחים העיקריים המותרים, אינו יכול להיחשב כ"אובדן שטח" בית המגורים.**
>
> **שימוש חלקי הבית השונים הם פונקציה של הוראות התכנית החלה בשילוב תכנון אדריכלי סובייקטיבי. העובדה כי בעקבות תכנית משביחה משנה שטח מסוים בבית את שימושו מבלי שנוצר שינוי בשימושו החוקי (מעבר מעיקרי לשירות וההיפך) הרי שאין להשקיף על שינוי זה כאל "איבוד" או "הפסד" של השטח...**

שווי הדירה נגזר משטחה כולל המדרגות. אין מקום לפרוט את מרכיבי הדירה ולייחס לכל אחד מהם שווי נפרד: שווי למטבח, שווי לסלון, שווי לחדרי שינה, למסדרון וכו'. כל שטח הדירה הוא שטח עיקרי וחלוקתו בין השימושים השונים הינה בהתאם להעדפות וצרכים אישיים.

<u>ערכי שווי</u>

בהתאם לחוברת "מקרקעין וערכם" פ"ח (88) מיולי 1982, עולה כי שווי קרקע לחדר בבנייה רוויה בחולון הינו כדלקמן:

בשכונות נכשלות: 60,000 שקל (שהם 2.4 ₪ למ"ר מבונה)

באזור בינוני: 100,000 שקל (שהם 4 ₪ למ"ר מבונה)

באזור טוב: 170,000 שקל (שהם 6.8 ₪ למ"ר מבונה ו- 270 $)

בנוסף, בחנתי שומות מכריעות בסביבה.

ממכלול הנתונים הגעתי למסקנה כי שווי מ"ר מבונה הוא 250$.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.1.4 תחשיב ההשבחה

מצב קודם			
פירוט	**שטח**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
קרקע	93.30 מ"ר	1	93.30 מ"ר
קומה א'	93.30 מ"ר	1	93.30 מ"ר
חצר	217.70 מ"ר	0.25	54.43 מ"ר
סה"כ שטח אקו' מצב קודם			**241.03 מ"ר**
מצב חדש			
פירוט	**שטח**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
קרקע	93.3 מ"ר	1	93.30 מ"ר
קומה א'	93.3 מ"ר	1	93.30 מ"ר
יציאה לגג	12.0 מ"ר	0.4	4.80 מ"ר
מרפסת גג	81.3 מ"ר	0.2	16.26 מ"ר
חצר	217.7 מ"ר	0.25	54.43 מ"ר
סה"כ שטח אקו' מצב חדש			**262.09 מ"ר**
השבחה במ"ר אקו'			21.06 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			$250
שע"ח			₪0.0251
השבחה			**₪132.15**

7.2 השבחה בגין תכנית ח/4/1ד' ליום 30/07/1986

7.2.1 עמדת המשיבה

התכנית התירה חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר. תוספת השטח הובאה במקדם חדר יציאה לגג 1.3 וכן הובא בחשבון הפסד מרפסת גג במקדם 0.2.

ערכי שווי

שווי מ"ר מבונה אקוויולנטי, למועד הקובע, הינו 250$. שווי זה נקבע על בסיס נתוני השוק הבאים:

- בהתאם לחוברת מקרקעין וערכם מדצמבר 1985, שווי קרקע לחדר בבניה רוויה באזור טוב בחולון נע בגבולות של $5,000 - $6,000. מתקבל שווי של $200-$240 לבנייה רוויה.
- השמאי המכריע יצחק ברמן קבע בשומתו לנכס ברחוב גנסין 4, שווי של $250 למ"ר מבונה אקוויולנטי.
- השמאי המכריע אריה אריאל קבע בשומתו לנכס ברחוב התומר 17 (6021/464), שווי של $400 למ"ר מבונה אקוויולנטי.
- בהתאם לעסקת מכר מיום 07/08/1985 לנכס ברחוב ארלוזורוב 150 (אזור מגורים ג', מחצית מחלקה 308 בגוש 6740), נמכר מגרש בשטח

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

של 293 מ"ר, תמורת 88,620$. מניתוח זכויות הבניה עולה כי שווי מ"ר קרקע מבונה הינו 400$ למ"ר.

תחשיב המשיבה

תוספת שטח חדר יציאה לגג	11 מ"ר
מקדם חדר יציאה לגג	1.3
בניכוי מרפסת גג במקדם 0.2	2.2 מ"ר
השבחה במ"ר אקו'	12.1 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	$250
שע"ח	₪1.4900
השבחה	**₪4,507**

7.2.2 עמדת המבקשים

שמאי המבקשים מקבל את תחשיב שמאית המשיבה.

7.2.3 הכרעה

במצב החדש, הוסרו המגבלות לחדר הגג וכעת ניתן לבנות אותו עם חלונות ובגובה 2.5 מ', ולכן חדר היציאה לגג בשטח של 23 מ"ר יובא במקדם 1 ומרפסת הגג במקדם 0.2.

ערכי שווי

בהתאם לחוברת "מקרקעין וערכם" צ"ד (94) מדצמבר 1985, עולה כי שווי קרקע לחדר בבנייה רוויה בחולון הינו כדלקמן:

בשכונות: $1,500 - $3,000 (שהם בממוצע $90 למ"ר מבונה)

באזור בינוני: $3,500 - $4,500 (שהם בממוצע $160 למ"ר מבונה)

אזור מעולה: $5,000 - $6,000 (שהם בממוצע $220 למ"ר מבונה)

בנוסף, בחנתי שומות מכריעות בסביבה.

ממכלול הנתונים הגעתי למסקנה כי שווי מ"ר מבונה הוא 250$.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.2.4 תחשיב ההשבחה

מצב קודם			
פירוט	**שטח**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
קרקע	93.30 מ"ר	1	93.30 מ"ר
קומה א'	93.30 מ"ר	1	93.30 מ"ר
יציאה לגג	12.0 מ"ר	0.4	4.80 מ"ר
מרפסת גג	81.3 מ"ר	0.2	16.26 מ"ר
חצר	217.70 מ"ר	0.25	54.43 מ"ר
סה"כ שטח אקו' מצב קודם			**262.09 מ"ר**
מצב חדש			
פירוט	**שטח**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
קרקע	93.3 מ"ר	1	93.30 מ"ר
קומה א'	93.3 מ"ר	1	93.30 מ"ר
יציאה לגג	23.0 מ"ר	1	23.00 מ"ר
מרפסת גג	70.3 מ"ר	0.2	14.06 מ"ר
חצר	217.7 מ"ר	0.25	54.43 מ"ר
סה"כ שטח אקו' מצב חדש			**278.09 מ"ר**
השבחה במ"ר אקו'			16.00 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			$250
שע"ח			₪1.4925
השבחה			**₪5,970**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.3 השבחה בגין תכנית ח/8/1 ליום 14/08/1989

7.3.1 עמדת המשיבה

בהתחשב במבנה הקיים לא חויבה השבחה למחסנים במרתף.

7.3.2 עמדת המבקשים

תכנית ח/8/1 מתירה מרתף בשטח של 6 מ"ר לאחסנה. בהתאם לתכנית ח/1 הותרה, כבר במצב הקודם, הקמת מרתף בגובה של לא יותר מ 2.2 מ' ובשטח של עד 100 מ"ר. לפיכך, התכנית אינה משביחה את הנכס הנדון. שמאי המבקשים ציין שומות מכריעות בהן הוכרע כי תכנית ח/8/1 אינה משביחה לעניין המרתפים.

התכנית התירה גם הקמת פרגולה בשטח של 10 מ"ר. הובא בחשבון מקדם השבחה של 0.1 ושווי מ"ר מבונה בסך 450$.

תחשיב המבקשים

שטח פרגולה	10 מ"ר
מקדם השבחה לפרגולה	0.1
השבחה במ"ר אקו'	1.0 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	$450
שע"ח	1.9988 ₪
השבחה	**900 ₪**

7.3.3 הכרעה

תכנית ח/8/1 התירה שטח של 6 מ"ר ליחידה עבור אחסנה במרתף.

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

היקף בניה מצומצם של 6 מ"ר מחסן ליח"ד בקומת מרתף אינה כלכלית, גם אם המגרש היה ריק ובכל מקרה, תכנית ח/1 התירה מרתף בהיקף גדול יותר. לפיכך, אני מסכים עם עמדת שני הצדדים כי תכנית ח/8/1 אינה משביחה לעניין זכויות הבניה למרתף.

בנוסף, התירה התכנית 10 מ"ר פרגולה בחצר המשביחה את החצר במקדם 0.1.

ערכי שווי

בהתאם לחוברת "מקרקעין וערכם" צ"ט (99) מיוני 1988, עולה כי שווי קרקע לחדר בבנייה רוויה בחולון הינו כדלקמן:

בשכונות: $2,000 - $3,000 (שהם בממוצע $100 למ"ר מבונה)

באזור בינוני: $6,000 - $8,000 (שהם בממוצע $280 למ"ר מבונה)

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

אזור מעולה: $9,000 - $11,000 (שהם בממוצע $400 למ"ר מבונה)

בנוסף, בחנתי ערכים שנקבעו בשומות מכריעות בסביבה.

ממכלול הנתונים הגעתי למסקנה כי שווי מ"ר מבונה הוא $450.

7.3.4 <u>תחשיב ההשבחה</u>

מצב קודם			
פירוט	**שטח**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
קרקע	93.30 מ"ר	1	93.30 מ"ר
קומה א'	93.30 מ"ר	1	93.30 מ"ר
יציאה לגג	23.0 מ"ר	1	23.00 מ"ר
מרפסת גג	70.3 מ"ר	0.2	14.06 מ"ר
חצר	217.70 מ"ר	0.25	54.43 מ"ר
סה"כ שטח אקו' מצב קודם			**278.09 מ"ר**
מצב חדש			
קרקע	93.3 מ"ר	1	93.30 מ"ר
קומה א'	93.3 מ"ר	1	93.30 מ"ר
יציאה לגג	23.0 מ"ר	1	23.00 מ"ר
מרפסת גג	70.3 מ"ר	0.2	14.06 מ"ר
פרגולה בחצר	10.0 מ"ר	0.35	3.50 מ"ר
חצר	207.7 מ"ר	0.25	51.93 מ"ר
סה"כ שטח אקו' מצב חדש			**279.09 מ"ר**
השבחה במ"ר אקו'			1.00 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			$450
שע"ח			₪1.9988
השבחה			**₪899**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.4 <u>השבחה בגין תכנית ח/7/1 ליום 03/09/1990</u>

7.4.1 <u>עמדת המשיבה</u>

התכנית התירה תוספת של 30% מהשטח הבנוי. בהתאם להוראות התכנית, אם כבר אושרו מרפסות בהיתר יש להפחיתן מסך הזכויות במצב החדש. במצב הקודם הותרה בניה של 93.3 מ"ר בקומה והשטח הבנוי בהיתר הוא כ- 80 מ"ר. לפיכך, אין מקום להפחית שטח נוסף מעבר לסך הזכויות המותרות במצב הקודם.

במועד הקובע לתכנית, הנכס הנדון כבן 44 שנים והינו חד קומתי בשטח מצומצם, ולכן, הניצול היעיל הוא הריסתו. במצב זה, מתאפשר ניצול יעיל של שני חדרי גג בשני קוטג'ים או בבינוי אחר. ציינה לדוגמא נכס ברחוב ביאליק 76 (גוש 7175 חלקה 23) ונכס ברחוב ארלוזורוב 146 (גוש 6740 חלקה 306) שבהם שני קוטג'ים ושני חדרי יציאה לגג במחצית החלקה. דוגמאות נוספות: אושרה בקשה להיתר לשני חדרי גג ברחוב ארלוזורוב 59 (גוש 7175 חלקה 59) וברחוב ארלוזורוב 63 ניתן היתר לשני קוטג'ים מעל מרתף.

בהתאם לאמור, מתאפשרת גם בניית חדר גג נוסף על חשבון מרפסת הגג. שטח זה חושב בדחיה במקדם 0.6.

<u>ערכי שווי</u>

שווי מ"ר מבונה, למועד הקובע, הינו 600$. שווי זה נקבע על בסיס נתוני השוק הבאים:

- בהתאם לחוברת מקרקעין וערכם מיוני 1988, שווי קרקע לחדר בבניה רוויה באזורים מעולים בחולון נע בגבולות של 9,000$ - 11,000$ ובאזורים בינוניים 6,000$ - 8,000$.
- השמאי המכריע שמואל רוזנברג קבע בשומתו, לנכס ברחוב סמולנסקין 18, שווי של 600$ למ"ר מבונה אקוויוולנטי.
- השמאית המכריעה דורית פריאל קבעה בשומתה, לנכס ברחוב אחד במאי 22 (7172/14,15), שווי של 600$ למ"ר מבונה אקוויוולנטי.
- השמאי המכריע רן וירניק קבע 600$ בחלקה 226 בגוש 6746.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- בהתאם לעסקת מכר מיום 11/04/1990 שנערכה בנכס ברחוב הדרור 3, נמכר מגרש בשטח של 346 מ"ר תמורת $212,500. מניתוח זכויות הבניה[3] עולה כי שווי מ"ר מבונה הינו 743$ למ"ר.

תחשיב המשיבה

שטח מצב קודם	186.60 מ"ר
שטח מצב חדש	242.58 מ"ר
תוספת שטח לפי תיקון 7	55.98 מ"ר
הפסד חצר	6.998 מ"ר
השבחה במ"ר אקו'	49 מ"ר
תוספת שטח לחדרי גג	11 מ"ר
סה"כ שטח אקו' לחיוב	60 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	$600
שע"ח	₪2.0420
השבחה	**₪73,512**

7.4.2 עמדת המבקשים

התכנית התירה תוספת של 30% מהשטח המותר לבניה. ניתן היתר בניה למרפסת בשנת 1963 בהיקף של 12.74 מ"ר. בהתאמה להחלטת ועדת ערר יש להביא בחשבון מרפסות שניתנו בהיתר לפיכך, הפחית שמאי המבקשים את שטח המרפסות שניתנו בהיתר מסך השטח שהתווסף לפי התכנית.

בעיר חולון אורך החיים הכלכליים המקובלים, בהתאם גם לשומות מכריעות, הוא 50 שנים. לעמדתו, לא ניתן לקבוע את מועד הקמת המבנה לפי חוזה החכירה או תחילת החכירה, כפי שקבעה שמאית המשיבה. גם אם נתייחס לתחילת החיים הכלכליים בשנת 1948 יתקבל כי תום החיים הכלכליים של הנכס הם עד 1998.

שמאית המשיבה הציגה היתרים לשני קוטג'ים אך היתרים אלה הם משנת 2006 ו- 2007 ולכן אינם רלוונטיים למועד הקובע. בנוסף, לאור צורת המגרש והצורך להשאיר גישה ליחידה הפנימית צריך לבחון אם ניתן להקים את היחידה הפנימית או שצריך להקים כל יחידה בקומה.

שווי מ"ר מבונה 580$ בהתבסס על שומות שמאים מכריעים.

[3] ז. בניה 50% (173 מ"ר) + חדר על הגג לפי מקדם 0.8 (23 מ"ר) + מרתף לפי מקדם 0.5 (86.5 מ"ר) + חצר, מתקבל כ-286 מ"ר אקווי'.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

תחשיב המבקשים

שטח זכויות בניה לפי תכנית ח/1	186.60 מ"ר
שטח מרפסות אפשרי בכל קומה	27.99 מ"ר
שטח מרפסות בנויות בהיתר	12.74 מ"ר
שטח אפשרי נוסף בקומת קרקע	15.25 מ"ר
הפסד חצר	3.81 מ"ר
בקיזוז הפסד חצר	11.44 מ"ר
סה"כ תוספת אפשרית	39.43 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	$580
שע"ח	₪2.0420
השבחה	**₪46,696**

7.4.3 הכרעה

ההשבחה הנובעת מתוספת זכויות של 30% מהשטח העיקרי, יוצרת אובדן חצר בקומת הקרקע ומגדילה את מרפסת הגג.

עמדת המשיבה היא כי במועד הקובע לתכנית השימוש היעיל הינו הריסת הבית ובניית 2 יחידות עם שני חדרי יציאה לגג או יחידה עם שני חדרי יציאה לגג. שמאי המבקשים סבור שתום החיים הכלכליים של הנכס הוא רק בשנת 1998 ולכן במועד הקובע עדיין לא הגיע לתום חייו הכלכליים ולכן עורך את התחשיב לפי תוספת בניה על הקיים.

מעיון בתיק הבניין של הנכס, אותר היתר בניה משנת 1952 לתוספת בניה בחלקה[4]. לפיכך, הנכס נבנה לפני 1952. עמדת המשיבה היא כי המבנה נבנה בשנת 1946 כיוון שחוזה החכירה ל- 98 שנים עד לשנת 2044.

הערכת תום החיים הכלכליים של נכס צריכה להבחן לא רק ביחס למועד הקמתו, אלא בהתאם לראיית המצב במועד הקובע במכלול של היבטים ובכללם: מצב הנכס בפועל, סביבת הנכס, יתרת הזכויות הבלתי מנוצלות. במקרה זה, ניתן להוסיף בניה על ולצד המבנה הקיים ללא צורך בהריסתו. לכן, איני מקבל את טענת שמאית המשיבה כי יש להביא בחשבון אפשרות לשתי יח"ד במצב חדש. הקמת שתי יחידות זו לצד זו במגרש, יוצרת בינוי נחות של דירה בת 3 קומות (ללא מרתף) בתכסית מצומצמת. בינוי זה, גם אם נוצל במקרים מסוימים (שמאית המשיבה הציגה דוגמאות לכך) אינו מהווה ניצול יעיל ומקובל ולכן לא

[4] וכן אותרו היתרים בחלקה מהשנים 1957, 1961 ו- 1963.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

יובא בחשבון. בכל מקרה, בינוי זה אינו ישים ללא הריסת הבית הקיים אשר כאמור, אינו מחויב בשלב זה.

הובא בחשבון כי מימוש הזכויות הנוספות מהווה תוספת בניה לבית קיים ולכן הובאו בחשבון עלויות התאמה לבינוי של חדש על קיים בגין התוספת מתכנית זו בקומת הקרקע. תוספת הבניה בקומה א' אינה מחייבת עלות התאמה כי מימושה אמור להתבצע בהינף אחד עם בניית קומה א'.

בהתאם לתכנית ח/1 מותרת בניית 60% בשתי קומות. תכנית ח/7/1 מתירה תוספת 30%. הובאה בחשבון תוספת ממ"ד 7.5 מ"ר (השטח הרלוונטי במועד הקובע) ובחלוקה שווה לשתי הקומות מתקבל 125.04 מ"ר ובמצב קודם 97.05 מ"ר לקומה.

השטח הבנוי של היחידה הנדונה לפי מדידה גרפית בתשריט היתר הבניה הוא כ- 85 מ"ר כולל המרפסות. שטח זה נמוך מהיקף זכויות הבניה המותר במצב קודם בקומה ולכן, בהתאם להחלטת ועדת הערר, אין להפחית משטח זה את שטח המרפסות הקיים. ראה לעניין זה החלטת ועדת ערר מחוז מרכז, מיום 05/01/2016 שדנה במספר עררים[5] בהן עלו סוגיות הקשורות לחיוב בהיטל השבחה בגין תיקון 7 לתכנית המתאר של חולון ח/1.

ועדת הערר קבעה את אופן חישוב ההשבחה מכוחו של תיקון 7, כדלקמן:

> **"ההשבחה מכוחו של תיקון 7 צריכה להיות מחושבת אפוא כדלקמן:**
>
> **במצב הקודם – יש לשום את שווי הנכס מבלי להביא בחשבון את הנוהג שלפיו ניתנו זכויות מעבר לזכויות שנקבעו בתכניות התקפות.**
>
> **במצב החדש – יש לשום את שווי הנכס הכולל תוספת של 30% מהשטח העיקרי לצורך בניית מרפסות.**
>
> **בחלק מהתיקים שבפנינו, מצאו השמאים המכריעים כי בנכסים בנויות בפועל, מכח היתרי בניה, מרפסות אשר שטחן חורג מהשטח שהותר בתכניות התקפות. לנוכח פרשנות התכנית כפי שפורטה לעיל (פרשנות המאמצת במידה רבה את עמדת הועדה המקומית), ממילא בנכסים אלו, חל אמנם תיקון 7 אך התיקון הוסיף זכויות בניה "משלימות" בלבד עד להיקף של 30% מהשטח העיקרי.**

[5] עררים מס': ח/85177/11, ח/85064/13, ח/85116/13, ח/85238/11, ח/85209/11, ח/85167/12, ח/85015/12, ח/85245/13, ח/85027/14, ח/85140/11 ו- ח/85166/11.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

בשל כך, היטל ההשבחה במקרים כאלה צריך להיות מחושב רק על <u>תוספת</u> השטח מכוחו של התיקון – דהיינו על זכויות הבניה "המשלימות" ל- 30% מתוך השטח העיקרי לצורך בניית מרפסות. במצבים קונקרטיים אלה אין להתעלם מהמרפסות שהיו בנויות בהיתר בנכס ערב אישור התיקון במסגרת שומת המצב הקודם" (הדגשה במקור).

<u>ערכי שווי</u>

בהתאם לחוברת "מקרקעין וערכם" ק"ה (105) מיולי 1991, עולה כי שווי קרקע לחדר בבנייה רוויה בחולון הינו כדלקמן:

בשכונות: $5,000 - $8,000 (שהם בממוצע $260 למ"ר מבונה)

באזור בינוני: $10,000 - $12,000 (שהם בממוצע $440 למ"ר מבונה)

אזור מעולה: $13,000 - $16,000 (שהם בממוצע $580 למ"ר מבונה)

בנוסף, בחנתי ערכים שנקבעו בשומות מכריעות בסביבה.

ממכלול הנתונים הגעתי למסקנה כי שווי מ"ר מבונה הוא $550.

7.4.4 <u>תחשיב ההשבחה</u>

מצב קודם			
פירוט	**שטח**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
קרקע	97.05 מ"ר	1	97.05 מ"ר
קומה א'	97.05 מ"ר	1	97.05 מ"ר
חדר יציאה לגג	23.0 מ"ר	1	23.00 מ"ר
מרפסת גג	74.1 מ"ר	0.2	14.81 מ"ר
פרגולה בחצר	10.0 מ"ר	0.35	3.50 מ"ר
חצר	203.95 מ"ר	0.25	50.99 מ"ר
סה"כ שטח אקו' מצב קודם			**286.40 מ"ר**
מצב חדש			
פירוט	**שטח**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
קרקע	125.0 מ"ר	1	125.04 מ"ר
קומה א'	125.0 מ"ר	1	125.04 מ"ר
חדר יציאה לגג	23.0 מ"ר	1	23.00 מ"ר
מרפסת גג	102.0 מ"ר	0.2	20.41 מ"ר
פרגולה בחצר	10.0 מ"ר	0.35	3.50 מ"ר
חצר	176.0 מ"ר	0.25	43.99 מ"ר
סה"כ שטח אקו' מצב חדש			**340.98 מ"ר**
השבחה במ"ר אקו'			54.58 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			$550
שע"ח			₪2.0420
השבחה גולמית			₪61,299
עלויות התאמה במעוגל			₪7,700
השבחה			**₪53,599**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.5 השבחה בגין תכנית ח/10/1א' ליום 28/10/1994

7.5.1 עמדת המשיבה

התכנית התירה פרגולה בקומת הגג בשטח של 1/3 משטח הגג הפנוי ועד 23 מ"ר. השטח הניתן לניצול הוא 25 מ"ר. שטח זה הובא במקדם 0.13.

שמאית המשיבה קבעה שווי מ"ר מבונה בסך 750$. בהסתמך על הכרעתו של השמאי המכריע אמנון נזרי אשר קבע לנכס ברחוב ארלוזורוב 98 שווי של 750$ למ"ר מבונה, למועד הקובע, על סמך ניתוח 3 עסקאות בדירות מגורים בסביבה.

תחשיב המשיבה

שטח לפרגולות	25 מ"ר
מקדם השבחה לפרגולה	0.13
השבחה במ"ר אקו'	3.3 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	750$
שע"ח	3₪
השבחה	**7,312₪**

7.5.2 עמדת המבקשים

שטח הפרגולה המותר לפי תיקון 10 הוא 1/3 משטח הגג הפנוי ועד 23 מ"ר. גובה הפרגולה לא יעלה על 2.3 מ'. מקדם ההשבחה לפרגולה הוא 0.1.שווי מ"ר מבונה בהתבסס על מכריעים 580$

תחשיב המבקשים

תוספת פרגולה	13 מ"ר
מקדם	0.1
השבחה במ"ר אקו'	1.3 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	580$
שע"ח	3₪
השבחה	**2,269₪**

7.5.3 הכרעה

שטח הפרגולה המרבי הניתן למימוש הינו 23 מ"ר.

מקדם למרפסת גג המקורה בפרגולה הינו 0.3.

שטח הפרגולה לפי תכנית ח/8/1 מתייחס לפרגולה בחצר. שטח הפרגולה לפי תכנית ח/10/1א' מתייחס לפרגולה הצמודה לבניה על הגג בלבד ולכן אין חפיפה בזכויות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

ערכי שווי

בחנתי ערכים שנקבעו בשומות מכריעות בסביבה והגעתי למסקנה כי השווי הראוי הינו בסך 650$ למ"ר מבונה.

7.5.4 תחשיב ההשבחה

מצב קודם			
פירוט	**שטח**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
קרקע	125.04 מ"ר	1	125.04 מ"ר
קומה א'	125.04 מ"ר	1	125.04 מ"ר
חדר יציאה לגג	23.0 מ"ר	1	23.00 מ"ר
מרפסת גג	102.0 מ"ר	0.2	20.41 מ"ר
פרגולה בחצר	10.0 מ"ר	0.35	3.50 מ"ר
חצר	175.96 מ"ר	0.25	43.99 מ"ר
סה"כ שטח אקו' מצב קודם			**340.98 מ"ר**
מצב חדש			
פירוט	**שטח**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
קרקע	125.04 מ"ר	1	125.04 מ"ר
קומה א'	125.04 מ"ר	1	125.04 מ"ר
חדר יציאה לגג	23.0 מ"ר	1	23.00 מ"ר
פרגולה בגג	23.0 מ"ר	0.3	6.90 מ"ר
מרפסת גג	79.04 מ"ר	0.2	15.81 מ"ר
פרגולה בחצר	10.0 מ"ר	0.35	3.50 מ"ר
חצר	175.96 מ"ר	0.25	43.99 מ"ר
סה"כ שטח אקו' מצב חדש			**343.28 מ"ר**
השבחה במ"ר אקו'			2.30 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			$650
שע"ח			₪3.0090
השבחה			**₪4,498**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.6 השבחה בגין תכנית ח/15/1 ליום 01/06/1998

7.6.1 עמדת המשיבה

התכנית מתירה הגדלת שטח האחסנה במרתף ל- 10 מ"ר. שטח זה הובא במקדם 0.3 למרתף ובמקדם דחיה 0.8.

שווי מ"ר מבונה בסך 800$. שווי זה נסמך על הכרעתו של השמאי המכריע אריה אריאל שקבע 860$ בהתבסס על ניתוח עסקאות מכר למגרשים, וכן על ניתוח עסקאות מכר של 3 דירות מגורים ו-3 מגרשים.

תחשיב המשיבה

תוספת שטח למרתף	8 מ"ר
מקדם מרתף	0.3
השבחה במ"ר אקו'	2.4 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	$800
שע"ח	₪3.6480
דחיה	0.8
השבחה	**₪5,603**

7.6.2 עמדת המבקשים

במועד הקובע לתכנית זו, קיימת כדאיות כלכלית להרוס את המבנה ולבנות 2 יחידות דיור במחצית החלקה. התכנית מתירה, בהשוואה למצב הקודם, תוספת של 4 מ"ר למטרת אחסנה ובסה"כ 8 מ"ר לשתי יחידות.

שווי מ"ר מבונה 700$ בהתבסס על שמאים מכריעים.

תחשיב המבקשים

מהות	**שטח ל- 2 יח"ד**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח מרתף מצב חדש	20	0.35	7
שטח מרתף מצב קודם	12	0.3	3.6
השבחה במ"ר אקו'			3.4
שווי מ"ר מבונה			$700
שע"ח			₪3.6480
השבחה			**₪8,682**

7.6.3 הכרעה

התכנית מתירה הגדלת שטח האחסנה בקומת המרתף מ- 6 מ"ר ל- 10 מ"ר והגבהת המרתף מ- 2.2 מ' ל- 2.4 מ'. היקף הבניה המצומצם של 10 מ"ר מחסן ליח"ד בקומת מרתף אינה כלכלית, גם אם המגרש היה ריק ולכן התכנית אינה משביחה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.7 השבחה בגין תכנית ח/14/1א' ליום 05/07/2002

7.7.1 עמדת המשיבה

תכנית ח/14/1א' הגדירה את הנכס כצמוד קרקע ולכן מותרת הקמת מרתף בקונטור קומת הקרקע. שטח המרתף הובא במקדם 0.3. ההשבחה חושבה בדחיה במקדם 0.8.

שווי מ"ר מבונה 800$ (שהם 3,845 ₪) נסמך על שומה מכרעת של אמנון נזרי ברחוב ארלוזורוב 98 שקבע 750 $ לפי ניתוח שלוש עסקאות.

תחשיב המשיבה

שטח מרתף בתכסית קומה	121.29 מ"ר
מקדם מרתף	0.5
מקדם שוליות	0.85
שטח אקו' מצב חדש	51.55 מ"ר
שטח מרתף ע"ע	20 מ"ר
מקדם מרתף	0.3
שטח אק' מצב קודם	6 מ"ר
השבחה במ"ר אקו'	45 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	$800
שע"ח	₪4.807
השבחה	**₪173,052**

7.7.2 עמדת המבקשים

בהתאם להוראות תכנית ח/14/1א' שונה סיווג אזור מגורים ג'3 לבניה צמודת קרקע ולכן ניתן לבנות מרתף בשטח תכסית קומת הקרקע.

מקדם שווי מרתף במצב הקודם 0.4.

שווי מ"ר מבונה 3,500 ₪ בהתאם להכרעות שמאים מכריעים.

תחשיב המבקשים

שטח מרתף בתכסית קומה	121.29 מ"ר
מקדם מרתף	0.5
מקדם לגודל ושוליות	0.80
שטח אקו' מצב חדש	48.52 מ"ר
שטח מרתף ע"ע	20 מ"ר
מקדם מרתף	0.4
שטח אק' מצב קודם	8 מ"ר
השבחה במ"ר אקו'	41 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	₪3,500
השבחה	**₪141,785**

7.7.3 הכרעה

בהתאם להוראות התכנית, הבניה באזור מגורים ג-3 תהיה צמודת קרקע בלבד וללא קומת עמודים מפולשת.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

בכך למעשה אפשרה התכנית לנצל את זכויות הבניה בקומת המרתף בהתאם לשטח המותר לבניה בקומת הקרקע (עפ"י תכנית ח/15/1).
במצב הקודם הזכויות במרתף הן בהיקף של 10 מ"ר אחסנה ליח"ד, ובמצב החדש שטח המרתף הינו כ- 125 מ"ר (שטח מגרש 311 מ"ר X 60% ז. בניה X 1.3 למרפסות + 7.5 ממ"ד, סה"כ 250 מ"ר, ובחלוקה שווה לשתי קומות מתקבל כ- 125 מ"ר).
מקדם השווי הראוי למרתף בשטח 10 מ"ר במצב הקודם הוא 0.35 ומקדם השווי למרתף בקונטור קומת הקרקע במצב חדש הוא 0.45 המביא בחשבון שוליות.

<u>ערכי שווי</u>

בחנתי עסקאות לדירות בסביבת הנכס וכן ערכים שנקבעו בשומות מכריעות בסביבה והגעתי למסקנה כי השווי הראוי לנכס הנדון בהתאמה לשומות מכריעות קודמות שלי בסביבה, הינו בסך 3,550 ₪ למ"ר מבונה.

7.7.4 <u>תחשיב ההשבחה</u>

מצב קודם			
פירוט	**שטח**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
מרתף	10.00 מ"ר	0.3	3.00 מ"ר
קרקע	125.04 מ"ר	1	125.04 מ"ר
קומה א'	125.04 מ"ר	1	125.04 מ"ר
חדר יציאה לגג	23.0 מ"ר	1	23.00 מ"ר
פרגולה בגג	23.0 מ"ר	0.3	6.90 מ"ר
מרפסת גג	79.0 מ"ר	0.2	15.81 מ"ר
פרגולה בחצר	10.0 מ"ר	0.35	3.50 מ"ר
חצר	175.96 מ"ר	0.25	43.99 מ"ר
סה"כ שטח אקו' מצב קודם			**346.28 מ"ר**
מצב חדש			
פירוט	**שטח**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
מרתף בדחיה	125.04 מ"ר	0.45	56.27 מ"ר
קרקע	125.04 מ"ר	1	125.04 מ"ר
קומה א'	125.04 מ"ר	1	125.04 מ"ר
חדר יציאה לגג	23.0 מ"ר	1	23.00 מ"ר
פרגולה בגג	23.0 מ"ר	0.3	6.90 מ"ר
מרפסת גג	79.0 מ"ר	0.2	15.81 מ"ר
פרגולה בחצר	10.0 מ"ר	0.35	3.50 מ"ר
חצר	176.0 מ"ר	0.25	43.99 מ"ר
סה"כ שטח אקו' מצב חדש			**399.55 מ"ר**
השבחה במ"ר אקו'			53.27 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			₪3,550
השבחה			**₪189,101**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.8 השבחה בגין תכנית ח/23/1 ליום 11/07/2008

7.8.1 עמדת המשיבה

תכנית ח/23/1 התירה הגדלת חדר היציאה לגג עד לשטח של 40 מ"ר. בהתחשב בניצול המיטבי שהינו שני חדרי גג, הובא בחשבון שטח התוספת בסך 34 מ"ר במקדם 1.3 והובא בחשבון הפסד מרפסת גג.

שווי מ"ר מבונה בסך 4,000 ₪ נסמך, בין היתר, על ניתוח[6] עסקאות מכר של מגרשים ושומות מכריעות:

- בשומה מכרעת של רן וירניק ברחוב ארלוזורוב 39 נקבע 5,800 ₪.
- בשומה מכרעת של אריה אריאל ברחוב התומר 17 ו- 19 נקבע 5,500 ₪.
- בשומה מכרעת של מוטי דיאמנט ברחוב הרצפלד 13 נקבע 4,000 ₪.
- בשומה מכרעת של גבע בלטר ברחוב י"א באדר 22 נקבע 4,000 ₪ למ"ר.

תחשיב המשיבה

תוספת שטח לחדרי גג	34 מ"ר
מקדם חדר יציאה לגג	1.3
בניכוי מרפסת גג במקדם 0.2	6.8 מ"ר
השבחה במ"ר אקו'	37.40 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	₪4,000
השבחה במעוגל	**₪148,000**

7.8.2 עמדת המבקשים

תכנית ח/23/1 התירה הגדלת חדר יציאה לגג לשטח של 40 מ"ר ולשני חדרים 80 מ"ר. שטח חדרי היציאה לגג הובא במקדם 1 ושטח הפסד מרפסת גג במקדם 0.3.

שווי מ"ר מבונה 3,800 ₪ בהתאם להכרעות שמאים מכריעים.

תחשיב המבקשים

תוספת שטח חדר יציאה לגג	34 מ"ר
מקדם חדר יציאה לגג	1
בניכוי מרפסת גג במקדם 0.3	10.2 מ"ר
השבחה במ"ר אקו'	23.80 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	₪3,800
השבחה	**₪90,440**

[6] מחצית חלקה 331 בגוש 6021, מחצית חלקה 158 בגוש 7172, 1/9 מחלקה 44 בגוש 7172 וכן חוזה לדירת מגורים ברחוב ארלוזורוב 88.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.8.3 <u>הכרעה</u>

התכנית מתירה הגדלת חדר יציאה לגג ל- 40 מ"ר, כלומר 17 מ"ר תוספת לשטחי חדר הגג המותר. שטחי התוספת הובאו בחשבון במקדם 1, מאחר ותרומתם לשווי אינה שונה מהותית מתרומת השטחים העיקריים ביתר הקומות.

במועד הקובע השימוש היעיל והטוב הינו הריסת הבית הקיים והקמת שתי יחידות דיור. הובא בחשבון כי כבר במצב קודם מותרות שתי יחידות דיור ולכן שטח חדרי הגג במצב קודם הינו 46 מ"ר = 2 X 23 מ"ר. במצב חדש ניתן להקים שני חדרי גג בשטח 40 מ"ר כל אחד. בהתחשב בנסיגות הנדרשות ניתן במצב חדש לממש פרגולות בהיקף נמוך מזה שהתאפשר במצב קודם.

<u>ערכי שווי</u>

בחנתי עסקאות לנכסים בנויים בסביבת נכס וכן ערכים שנקבעו בשומות מכריעות בסביבה והגעתי למסקנה כי השווי הראוי לנכס הנדון בהתאמה לשומות מכריעות קודמות שלי בסביבה, הינו בסך 4,000 ₪ למ"ר מבונה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.8.4 תחשיב ההשבחה

מצב קודם			
פירוט	**שטח**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
מרתף	127.54 מ"ר	0.45	57.39 מ"ר
קרקע	127.54 מ"ר	1	127.54 מ"ר
קומה א'	127.54 מ"ר	1	127.54 מ"ר
חדרי יציאה לגג	46.0 מ"ר	1	46.00 מ"ר
פרגולה בגג	27.2 מ"ר	0.3	8.15 מ"ר
מרפסת גג	54.4 מ"ר	0.2	10.87 מ"ר
פרגולה בחצר	10.0 מ"ר	0.35	3.50 מ"ר
חצר	173.46 מ"ר	0.25	43.37 מ"ר
סה"כ שטח אקו' מצב קודם			**424.36 מ"ר**
מצב חדש			
פירוט	**שטח**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
מרתף	127.54 מ"ר	0.45	57.39 מ"ר
קרקע	127.54 מ"ר	1	127.54 מ"ר
קומה א'	127.54 מ"ר	1	127.54 מ"ר
חדרי יציאה לגג	80.0 מ"ר	1	80.00 מ"ר
פרגולה בגג	15.8 מ"ר	0.3	4.75 מ"ר
מרפסת גג	31.7 מ"ר	0.2	6.34 מ"ר
פרגולה בחצר	10.0 מ"ר	0.35	3.50 מ"ר
חצר	173.5 מ"ר	0.25	43.37 מ"ר
סה"כ שטח אקו' מצב חדש			**450.43 מ"ר**
השבחה במ"ר אקו'			26.07 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			₪4,000
השבחה			**₪104,267**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

8. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה שההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישורן של התכניות שלהלן ומימוש הזכויות בדרך של מכר, היא כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
ח/4/1	09/07/1982	₪132	₪66.08
ח/1/ד	30/07/1986	₪5,970	₪2,985
ח/8/1	14/08/1989	₪899	₪450
ח/7/1	03/09/1990	₪53,599	₪26,800
ח/10/1/א'	28/10/1994	₪4,498	₪2,249
ח/15/1	01/06/1998	אין השבחה	
ח/14/1/א'	05/07/2002	₪189,101	₪94,551
ח/23/1	11/07/2008	₪104,267	₪52,133

היטל ההשבחה צמוד כקבוע בחוק ובתקופה בה התנהל ההליך לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

ארז כהן
שמאי מכריע

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il