אורית גלן
גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליסל כנפי שחר B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאית מקרקעין
אור שולים B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
גלעד פרידמן B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 6043 חלק מחלקה 1474

רחוב ויתקין 22, חולון

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תאריך: 31 אוקטובר, 2024
מספר מינוי: 1186-2024
מספרנו: 534. שומה מכרעת

לכבוד,
המבקש, מר אבי גרשוני
באמצעות השמאי, מר מוריס סבאג
בדוא"ל moris.sab@gmail.com

לכבוד,
המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב חולון
באמצעות השמאית, גב' רחל פרנקו
בדוא"ל miki@eindorm.co.il

ג.א.נ.

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6043 חלק מחלקה 1474
רח' ויתקין 22, חולון

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון. בתאריך 12/08/2024 התקיים דיון באמצעות שיחת וידאו בהשתתפות שמאי הצדדים, אשר קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג אסמכתאות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. הצדדים קיבלו את פרוטוקול הדיון וניתנה להם האפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

1. <u>מטרת השומה:</u>

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

1.2. מהות ההשבחה: אישור תכניות ח/4/1, ח/4/1/ד', ח/7/1, ח/10/1/א', ח/15/1, ,ח/14/1/א, ח/23/1 – מימוש בדרך של עסקת מכר מיום 17/04/2024.

2. <u>המועדים הקובעים לשומה:</u>

2.1. 09/07/1982 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של לתכנית ח/4/1.

2.2. 30/07/1986 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית ח/4/1/ד'.

2.3. 14/08/1989 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית ח/8/1.

2.4. 03/09/1990 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית ח/7/1.

2.5. 28/10/1994 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית ח/10/1/א'.

2.6. 01/06/1998 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית ח/15/1.

2.7. 05/07/2002 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית ח/14/1א'.

2.8. 11/07/2008 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית ח/23/1.

3. <u>ביקור בנכס:</u>

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 26/07/2024 ע"י הח"מ.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

4. פרטי הנכס:

מהות:	בית מגורים חד קומתי ותיק חלק מדו משפחתי (מחצית צפונית)
גוש:	6043
חלקה:	1474
שטח החלקה בשלמות[1]:	620 מ״ר
השטח המיוחס למושא השומה:	310 מ״ר
החלק ברכוש המשותף:	1/2 חלקים
השטח הבנוי[2]:	כ-75 מ״ר
זכויות משפטיות:	חכירה מקק״ל
מיקום:	רח׳ ויתקין 22, חולון.

5. תיאור הסביבה:

5.1. הנכס שבנדון ממוקם בשכונת ״שיכון ותיקים״ במערב העיר חולון בפינת הרחובות ויתקין ואפעל. רחוב ויתקין הינו רחוב פנימי חד-סטרי, ראשיתו מרחוב רמז מצפון ומסתיים ברחוב אפעל מדרום. סביבת הנכס מאופיינת בעיקרה במבני מגורים צמודי קרקע ותיקים לצד חדשים.

5.2. פיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין היתר, כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

תצ״א סביבת הנכס



[1] עפ״י העתק רישום מפנקס הזכויות.

[2] בהתאם למדידה גרפית מהיתר הבניה.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

6. <u>תיאור הנכס:</u>

6.1. הנכס הנדון מהווה בית מגורים צמוד קרקע בחלקה 1474 בגוש 6043, שטחה הרשום של החלקה הינו 620 מ״ר וצורתה רגולרית דמוית טרפז, החלקה פונה בחזית מזרחית באורך של כ-24 מ׳ לרחוב ויתקין וחזית דרומית באורך של כ-27 מ׳ לרחוב אפעל.

6.2. גבולות החלקה כדלקמן:

מצפון – חלקה 1473 בגוש 6043, עליה בנוי בית מגורים צמוד קרקע.

ממזרח – חזית הנכס לרחוב ויתקין, מעברו בית מגורים צמוד קרקע.

ממערב – חלקה 1475 בגוש 6043, עליה בנוי בית מגורים צמוד קרקע.

מדרום – רחוב אפעל המשמש שביל מעבר להולכי רגל, מעברו בתי מגורים צמודי קרקע.

6.3. בחלקה בנויים שני בית מגורים צמודי קרקע ותיקים בקיר משותף, מושא השומה מהווה את המחצית הצפונית של החלקה בשטח קרקע של 310 מ״ר, עליה בנוי בית מגורים ותיק בשטח של כ-75 מ״ר[3].

תמונת חזית הנכס



[3] עפ״י היתר בניה מס׳ 7748.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7. <u>המצב התכנוני:</u>

להלן תכניות בניין עיר רלוונטיות למטרת השומה:

7.1. תכנית **ח/1**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 596 מיום 23/04/1958.

תכנית מתאר לעיר חולון.

בהתאם לתשריט התכנית החלקה הנדונה מסווגת בייעוד ל"מגורים ג'".

הוראות הבניה הינן כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי – 500 מ"ר

שטח בניה מקסימלי – 30%

מס' קומות – 2

מס' יח"ד – בלתי מוגבל

קווי בניין – חזית – עפ"י תשריט; אחורי – 6 מ'; צדדי – 3 מ'

מרתף – עד 25% משטח הבניין ולא יותר מ-100 מ"ר בגובה 2.2 מ'. המרתף ישמש אך ורק לצרכים כלהלן: מחסן, מכבסה, מקלט, חדר הסקה, מוסך, ואלה ישמשו אך ורק לצרכי דיירי הבית הזה.

יותר מוסך בשטח של 17 מ"ר; יותרו נספחים (עד 9 מ"ר ליח"ד / 18 מ"ר למגרש) למטרת מכבסה לשימוש דיירי הבית, מחסן פרטי לאכסון סלי גננות, כלי בית וחפצים אישיים של דיירי אותו הבית.

7.2. תכנית **ח/4/1**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 מיום 24/06/1982.

בהתאם להוראות התכנית, בבניין המכיל יותר מדירה אחת, שטח חדר המדרגות בתחום הקומה המפולשת לא יכלל באחוזי הבניה של המגרש, בחדרי המדרגות בקומות ששטחם עד 12 מ"ר יכללו שטחי הבניה, שטחי חדר מדרגות שמעבר ל-12 מ"ר, לא יכללו.

תותר הקמת מבנה מעל כל יציאה לגג בשטח 12 מ"ר ברוטו ובגובה 2.4 מ'.

שטח של 30% לפחות משטחו הכללי של הגג יהיה מיועד לשירותים משותפים של כל דיירי הבית כולל מאגרי מים, אנטנה מרכזית לטלוויזיה ורדיו, מתקן לחימום – מים ע"י שמש וכיוצא בזה, יתרת שטח הגג תחולק במספר היציאות לגג ויוצמד לדירות של הקומה העליונה של הבית.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7.3. תכנית **ח/1/4/ד'**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3358 מיום 18/07/1986.

הועדה תהיה רשאית לתת היתר לבניית חדרי יציאה לגג מתוך דירות עליונות בשטח מירבי שלא יעלה על 23 מ״ר ברוטו לכל דירה עליונה.

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 רצפת חדר היציאה לגג. סה״כ השטח המבונה כולל מתקנים נוספים על הגג לא יעלה על 40% משטח הגג.

השטח הכולל של הרכוש המשותף לא יקטן מ-30% משטח הגג כולו, כולל גגות חדרי יציאה לגג וגגות חדרים נוספים על הגג.

לא יותרו חדרי יציאה לגג בבניינים צמודי קרקע, קומה אחת, קוטג׳ים בעלי גג שטוח ובכל אזורי א׳, א׳/1, א׳/2, א׳/3 ואזורים מיוחדים.

7.4. תכנית **ח/1/8**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3683 מיום 30/07/1989.

התכנית קובעת הוראות לאזורי מגורים כדלקמן:

באזורי מגורים ב׳, ג׳ ו-ד׳ - ניתן לבנות בקומת המרתף בנוסף למקלט או חניה תת קרקעית, מחסנים בשטח של 6 מ״ר לכל דירה או מחסן משותף ששטחו מהווה מכפלת מס׳ הדירות ב-6 מ״ר ליח״ד.

בבניינים בני קומה אחת, בקוטג׳ ובדירות גג (בניה חלקית – פנטהאוז) מותר יהיה להקים פרגולה בשטח של עד 10 מ״ר ובעומק של עד 2 מ׳.

7.5. תכנית **ח/1/7**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3791 מיום 19/08/1990.

מטרת התכנית: אישור מתן 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 ח/1, תכניות בניין עיר בהן נכללו הוראות המתירות מתן תוספת אחוזי בניה למרפסות או תכניות בניין עיר בהן נקבעו, במקום אחוזי בניה, משטח המגרש לבניה למגורים, שטחים הקובעים את שטחי הבניה למגורים (שטחי בניה למגורים או שטחי רצפות כוללים לתחום התכנית, שטחים או שטחי רצפות לכל בניין או לכל דירה בבניין או מספר הדירות המותר לבניה על מגרש ושטח כל דירה או שטח ממוצע של דירה בבניין).

לא תינתן תוספת שטחי בניה כנ״ל לכל בניין לו ניתנה בהיתר הבניה, תוספת שטח בניה למרפסות.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7.6. תכנית **ח/10/1/א'**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4252 מיום 13/10/1994.

התכנית מתירה פרגולה בשטח של עד 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לחדר היציאה לגג ועד 23 מ"ר.

7.7. תכנית **ח/15/1**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4644 מיום 17/05/1998.

התכנית קובעת הוראות בדבר בניית מרתפים:

בכל אזורי המגורים למעט אזור מגורים א', ניתן לבנות 2 קומות מרתף בתכסית שלא תעלה על 90% משטח המגרש. לשימוש של אחסנה עד 10 מ"ר ליח"ד וחניה.

גובה קומת מרתף עליונה עד 3.5 מ' נטו וגובה קומה תחתונה עד 3 מ' נטו.

תכנית **ח/14/1/א'**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5087 מיום 22/06/2002.

התכנית מסווגת את מושא השומה לייעוד "מגורים ג-3" וקובעת הוראות צפיפות דיור במתחמי העיר השונים ללא שינוי בשטחי הבניה המותרים.

הצפיפות תוגבל ותעמוד על 4 יח"ד לחצי דונם נטו, בקיר משותף.

הבניה באזור מגורים ג-3 תהיה צמודת קרקע בלבד ולא קומת עמודים מפולשת.

7.8. תכנית **ח/1 תיקון 23**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5824 מיום 26/06/2008.

התכנית קובעת עדכון הוראות בדבר בניית חדרי יציאה לגג ופרגולות:

חדר יציאה לגג עד 40 מ"ר ליח"ד, בגובה פנימי עד 2.7 מ'.

פרגולות – בדירות עד 120 מ"ר עד 1/3 משטח הגג הפנוי או 30 מ"ר לפי הקטן מבניהם; בדירות מעל 120 מ"ר – עד 1/3 משטח הגג הפנוי או 40 מ"ר לפי הקטן מבניהם; בדירות מדורגות עד 1/3 או 20 מ"ר לפי הקטן מבניהם.

8. <u>תיק בניין:</u>

מעיון בתיק הבניין של הועדה המקומית חולון לא אותר היתר הבניה המקורי של הנכס אך עלו הפרטים הבאים:

היתר בניה מס' **7748** מיום 10/12/1962.

מהות ההיתר: תוספת בניה.

בהתאם להיתר הבניה שטח בית המגורים הינו כ-75 מ"ר (קיים + מוצע) + 10.04 מ"ר מרפסות.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

9. <u>המצב המשפטי:</u>

9.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 30/05/2024:

גוש: 6043

חלקה: 1474

שטח החלקה בשלמות: 620 מ"ר

החלק ברכוש המשותף: 1/2 חלקים

בעלות: קרן קיימת לישראל

חכירות: ע"ש אבי גרשוני (המבקש) ופרטי נוסף בחלקים שווים.

9.2. בהתאם להסכם מכר שנערך ביום 17/04/2024 המקרקעין הנדונים נמכרו תמורת 3,575,000 ₪.

10. <u>עמדות הצדדים:</u>

להלן ההשבחה כפי שהוערכה ע"י שמאי הצדדים:

תכנית	שמאית המשיבה	שמאי המבקש
ח/1/4	162 ₪	חלופה א' – 17.91 ₪ בדחיה, 45.94 ₪ במקדם בינוי חדש על ישן; חלופה ב' – 41.97 ₪ במקדם בינוי חדש על ישן חלופה ג' – 16.36 ₪ בדחיה
ח/1/4/ד'	4,172 ₪	חלופה א' – 1,642 ₪; חלופה ב- 3,338 ₪
ח/1/8	אין השבחה	700 ₪
ח/1/7	47,856 ₪	חלופה א' – 15,396 ₪; חלופה ב- 20,354 ₪
ח/1/10/א'	4,485 ₪	2,340 ₪
ח/1/15	5,690 ₪	אין השבחה
ח/1/14א'	132,163 ₪	31,383 ₪
ח/1/23	71,027 ₪	42,160 ₪

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.1. עיקרי עמדת גב' רחל פרנקו, שמאית מטעם הועדה המקומית (המשיבה):

10.1.1. **תכנית ח/4/1 (מועד קובע: 09/07/1982)**

ההשבחה חושבה לפי הקמת חדר יציאה לגג בשטח של 12 מ"ר בהתחשב בהפסד מרפסת גג. מקדם אקוי' לשטח חדר הגג הוערך בשיעור 0.8 ומקדם מרפסת הגג הוערך בשיעור 0.2. לא הובאה בחשבון הפחתת שטח חדר המדרגות בהתבסס על שומתו של השמאי המכריע ארז כהן בגו"ח 7175/23.

<u>שווי מ"ר מבונה</u> – הוערך בסך 250$ בהתאם לנתונים הבאים:

- חוברת "מקרקעין וערכם" מיום 06/1982 ממנה עולה כי שווי מ"ר קרקע לבניה רוויה בעיר חולון מסתכם לכ-270$.
- שומתו של השמאי המכריע יצחק ברמן בגו"ח 6043/1527 אשר קבע שווי מ"ר מבונה בסך 250$.
- עסקת מכר מיום 09/03/1987 בגו"ח 6018/284 ממנה עולה כי שווי מ"ר מבונה מסתכם לכ-444$.
- שומתו של השמאי המכריע יצחק ברמן בגו"ח 6043/1503 אשר קבע שווי מ"ר מבונה בסך 215$.
- שומתו של השמאי המכריע אריה אריאל בגו"ח 6043/1424 אשר קבע שווי מ"ר מבונה בסך 230$

תחשיב ההשבחה:

מהות	**שטח (מ"ר)**	**מקדם אקוי'**	**שטח אקוי' (מ"ר)**
שטח חדר הגג	12	0.8	9.6
מרפסת גג	81	0.2	16.2
סה"כ מ"ר אקוי'			25.8
שווי מ"ר מבונה			$250
שע"ח			0.0251
השבחה			**162** ₪
היטל השבחה			**81** ₪

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.1.2. **תכנית ח/4/1/ד' (מועד קובע: 30/07/1986)**

ההשבחה חושבה לפי הגדלת חדר היציאה לגג ל-23 מ"ר. מקדם אקוי' לחדר הגג במצב החדש הוערך בשיעור 1, מקדם אקוי' לשטח מרפסת הגג הוערך בשיעור 0.2.

<u>שווי מ"ר מבונה</u> – הוערך בסך 250$ בהתאם לנתונים הבאים:

- חוברת "מקרקעין וערכם" מיום 12/1985 ממנה עולה כי שווי מ"ר קרקע לבניה רוויה בעיר חולון מסתכם לכ-200-240 ולבניה צמודת קרקע במקדם בשיעור 30%-40%.
- שומתו של השמאי המכריע יצחק ברמן בגו"ח 6043/1527 אשר קבע שווי מ"ר מבונה בסך 250$.
- שומתו של השמאי המכריע יצחק ברמן בגו"ח 6043/1503 אשר קבע שווי מ"ר מבונה בסך 220$.
- שומתו של השמאי המכריע אריה אריאל בגו"ח 6043/1424 אשר קבע שווי מ"ר מבונה בסך 230$.

תחשיב ההשבחה:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	שטח אקוי' (מ"ר)
שטח חדר הגג	23	1	23
מרפסת גג	70	0.2	14
סה"כ מ"ר אקוי'			37
שטח אקוי' מצב קודם			25.8
סה"כ תוספת אקוי'			11.2
שווי מ"ר מבונה			$250
שע"ח			1.49
השבחה			**4,172 ₪**
היטל השבחה			**2,086 ₪**

10.1.3. **תכנית ח/8/1 (מועד קובע: 14/08/1989)**

בהתחשב במבנה שהיה קיים במועד הקובע, התכנית אינה משביחה.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.1.4. **תכנית ח/7/1 (מועד קובע: 03/09/1990)**

התכנית מגדילה את זכויות הבניה במקרקעין.

<u>שווי מ״ר מבונה</u> – הוערך בסך $420 בהתאם לנתונים הבאים:

- חוברת ״מקרקעין וערכם״ מיום 06/1989 ממנה כי שווי קרקע לחדר בבניה רוויה באזורים מעולים הינו $9,000-$11,000 ובאזורים בינוניים $6,000-$8,000.
- עסקת מכר מיום 11/04/1990 בגו״ח 6799/24 ממנה עולה כי שווי מ״ר מבונה הינו $742
- 10 שומות מכריעות לתכנית ח/7/1 אשר קבעו שווי מ״ר מבונה בגבולות $400-$480.

תחשיב ההשבחה:

מהות	שטח (מ״ר)
זכויות בניה במצב הקודם (30% בקומה - 2 קומות)	186
זכויות בניה במצב הקודם (30% בקומה - 2 קומות) * 1.3	241.8
תוספת שטח לחיוב	55.8
שווי מ״ר מבונה	$420
שע״ח	2.042
השבחה	**47,856** ₪
היטל השבחה	**23,928** ₪

10.1.5. **תכנית ח/10/1/א׳ (מועד קובע: 28/10/1994)**

התכנית מאפשרת הקמת פרגולה, השטח שהובא בחשבון הינו 23 מ״ר.

<u>שווי מ״ר מבונה</u> – שווי מ״ר מבונה הוערך בסך $650 בהתאם לנתונים הבאים:

- עסקת מכר מיום 15/12/1993 בגו״ח 7172/38 לפיה נמכרה דירת מגורים תמורת 843,097 ₪.
- עסקת מכר מיום 28/12/1995 בגו״ח 6043/1990 לפיה נמכרה דירת מגורים תמורת $164,000.
- 3 שומות מכריעות מסביבת הנכס בהן נקבע שווי מ״ר מבונה בסך $600.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תחשיב ההשבחה:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	שטח אקוי' (מ"ר)
שטח פרגולה	23	0.1	2.3
שווי מ"ר מבונה			$650
שע"ח			3
השבחה			**4,485** ₪
היטל השבחה			**2,243** ₪

10.1.6. **תכנית ח/15/1 (מועד קובע: 01/06/1998)**

התכנית אפשרה הגדלת המחסן במרתף. בהתחשב במאפייני הנכס הנדון, תוספת השטח הינה בהיקף של 8 מ"ר.

<u>מקדמים אקוי'</u> – הובא בחשבון מקדם אקוי' למחסן בשיעור 0.3.

<u>שווי מ"ר מבונה</u> – הוערך בסך $650 בהתאם לנתונים הבאים:

- 6 עסקאות מכר שנערכו בין השנים 1998-1999 מסביבת הנכס.
- שומתה של השמאית המכריעה דורית פריאל בגו"ח 6740/159 אשר קבעה שווי מ"ר מבונה בסך $650.
- שומתו של השמאי המכריע יצחק ברמן בגו"ח 6043/1503 אשר קבע שווי מ"ר מבונה בסך $620.

תחשיב ההשבחה:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	שטח אקוי' (מ"ר)
תוספת שטח אחסנה	8	0.3	2.4
שווי מ"ר מבונה			$650
שע"ח			3.648
השבחה			**5,691** ₪
היטל השבחה			**2,845** ₪

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.1.7. **תכנית ח/14/1א' (מועד קובע: 05/07/2002)**

יעוד החלקה שונה לאזור מגורים ג'3 לבניה צמודת קרקע ולפיכך מתאפשרת בניית מרתף בתכסית הקומה.

מקדם אקוי' למרתף – הוערך בשיעור 0.5 במצב החדש ובשיעור 0.3 במצב הקודם.

מקדם שוליות במצב החדש – הוערך בשיעור 0.8.

שווי מ"ר מבונה – הוערך בסך $650 בהתאם ל-3 שומות מכריעות של השמאי המכריע יצחק ברמן בגו"ח 6043/1500 ; 6043/1503 ; 6043/1527.

תחשיב ההשבחה:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	מקדם שוליות	סה"כ
שטח מרתף בתכסית הקומה	120.9	0.5	0.8	48.36
שטח אקוי' קודם למרתף	20	0.3	-	6
שטח אקוי' לחיוב				42.36
שווי מ"ר מבונה				$650
שע"ח				4.8
השבחה				**132,163** ₪
היטל השבחה				**66,082** ₪

10.1.8. **תכנית ח/23/1 (מועד קובע: 11/07/2008)**

התכנית הגדילה את זכויות הבניה בגג ושיפרה את מאפייניהן.

<u>שווי מ"ר מבונה</u> – הוערך בסך 3,600 ₪ בהתאם 3 עסקאות מכר מסביבת הנכס ושומתו של השמאי המכריע אריה אריאל בגו"ח 6043/1424.

<u>מקדמים אקוי'</u> – חדר יציאה לגג בשיעור 1 ; הפסד מרפסת גג בשיעור 0.2.

תחשיב ההשבחה:

שטח נוסף לחדר גג (מ"ר)	17
הפסד מרפסת גג (מ"ר)	-3.4
תוספת שטח אקוי' (מ"ר)	13.6
שווי מ"ר מבונה	3,600 ₪
השבחה	**48,960** ₪
היטל השבחה	**24,480** ₪

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.2. עיקרי עמדת מר מוריס סבאג, שמאי מטעם המבקש:

10.2.1. **תכנית ח/4/1 (מועד קובע: 09/07/1982)**

ההשבחה הוערכה במספר גישות:

<u>גישה א':</u>

לפי תוספת שטח חדר יציאה לגג בשטח של 12 מ"ר בניכוי חדר המדרגות בשטח של 4 מ"ר בהתחשב בדחיה או מקדם בינוי חדש על ישן.

מקדם דחיה – הובא בחשבון דחיה של 20 שנים בשיעור היוון של 6%.

מקדם בינוי חדש על ישן – ככל ולא תובא בחשבון דחיה יש להביא בחשבון מקדם בינוי חדש על ישן בשיעור 0.8.

מקדמים אקוי' – חדר יציאה לגג בשיעור 1 ; מרפסת גג בשיעור 0.2.

שווי מ"ר מבונה – הוערך בסך 220$ בהתאם לשומתה של השמאית המכריעה נורית ג'רבי בגו"ח 6043/1473.

תחשיב ההשבחה:

מהות	**שטח (מ"ר)**	**מקדם אקוי'**	**שטח אקוי' (מ"ר)**
שטח חדר הגג	12		
ניכוי שטח מדרגות	4		
חדר אפקטיבי	8	1	8
מרפסת אפקטיבית	12	0.2	2.4
סה"כ מ"ר אקוי'			10.4
שווי מ"ר מבונה	220 ₪	0.0251	5.522 ₪
השבחה			57.43 ₪

ההשבחה בדחיה לתום החיים הכלכליים של הבית:

משך שנים לדחיה	20
שיעור היוון לדחיה	6%
שווי ההשבחה לפני דחיה	57 ₪
שווי ההשבחה בדחיה	**18** ₪

ההשבחה בהפחתה בגין בינוי חדש על ישן:

שווי ההשבחה		57 ₪
הפחתה בגין חדש על ישן	**0.8**	**46** ₪

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

<u>גישה ב׳:</u>

במצב החדש – לפי תוספת חדר על הגג בשטח של 12 מ״ר ללא פתחים למעט פתח למרפסת גג בתוספת מרפסת גג, הובא בחשבון הפחתה לחלל המדרגות בשטח של 4 מ״ר, כפי שנקבע בשומתו של השמאי המכריע בועז קוט בגו״ח 6043/1541.

מצב קודם – טען כי יש להתייחס לשטח הגג במצב הקודם לפי מקדם בשיעור 0.1 כפי שנקבע בשומתו של השמאי המכריע שלומי יפה בגו״ח 6043/1533.

תחשיב ההשבחה:

מהות	שטח (מ״ר)	מקדם אקוי׳	שטח אקוי׳ (מ״ר)
שטח חדר הגג	12		
ניכוי שטח מדרגות	4	1	
שטח אפקטיבי	8	0.8	6.4
מרפסת גג			
קונטור קומה א׳ - לפי ז.ב	93		
ניכוי חדר הגג	81	0.2	16.2
סה״כ תוספת שטח אקוי׳			22.6
שטח מדרגות בקומה א׳	4	0.95	3.8
שטח גג לפי ז.ב בקומה א׳	93	0.1	9.3
סה״כ שטח אקוי׳ לניכוי			13.1

תוספת שטח		22.6
בניכוי		13.1
השבחה במ״ר אקוי׳		9.5
שווי ממוצע למ״ר אקוי׳		₪ 5.52
ההשבחה לפי הפתחה וללא דחייה		₪ 52.46
לאחר הפחתה בגין פגיעה בבינוי הקיים/ בינוי חדש על ישן	**20%**	**₪ 41.97**

חלופה נוספת:

משך שנים לדחיה	20
שיעור היוון לפני דחיה	6%
שווי ההשבחה לפני דחיה	₪ 52.46
שווי ההשבחה בדחיה	₪ 16.36

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.2.2. **תכנית ח/4/1/ד' (מועד קובע: 30/07/1986)**

קיבל את ההשבחה שהוערכה בשומת המשיבה אך טען כי יש להביא בחשבון דחיה או לחלופין מקדם בינוי חדש על ישן.

הובא בחשבון דחיה של 16 שנים בשיעור של 6%, לחלופין, ככל שלא תובא דחיה, יש להביא בחשבון מקדם בינוי חדש על ישן בשיעור 0.8.

תחשיב ההשבחה:

השבחה בשומת הועדה	₪ 4,172
משך השנים לדחיה	16
שיעור היוון לדחיה	6%
שווי ההשבחה לפני הדחיה	₪ 4,172
שווי ההשבחה בדחיה	₪ **1,642**

10.2.3. **תכנית ח/8/1 (מועד קובע: 14/08/1989)**

התכנית התירה הקמת פרגולה בשטח של 10 מ"ר.

<u>שווי מ"ר מבונה</u> – הוערך בסך 700 ₪.

<u>מקדם השבחה לפרגולה</u> – הוערך בשיעור 0.1.

תחשיב ההשבחה:

מהות	**שטח (מ"ר)**	**מקדם אקוי'**	**שטח אקוי' (מ"ר)**
פרגולה על הגג	10	0.1	1
שווי אקוי'			$350
שער חליפין			₪ 2
השבחה			₪ **700**

10.2.4. **תכנית ח/7/1 (מועד קובע: 03/09/1990)**

במועד הקובע על החלקה קיים בית מגורים צמוד קרקע בן כ-40 שנה, הבנוי משטח עיקרי של כ-70 מ"ר בתוספת מרפסת מקורה בשטח של כ-10 מ"ר.

לפיכך, טען כי יש להביא בחשבון שטח המרפסות הקיים במסגרת המצב הקודם ולקזז את שטח החצר בגין הבינוי החדש בקומת הקרקע. כתימוכין לעמדתו ציין את שומתו של השמאי המכריע שלומי יפה בגו"ח 6043/1553 ואת שומתו של השמאי המכריע בועז קוט בגו"ח 6043/1541.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

<u>מקדם דחיה</u> – הובא בחשבון דחיה של 10 שנים בשיעור היוון של 6% המסתכם למקדם בשיעור 0.56.

<u>מקדם בינוי חדש על ישן</u> – ככל שלא יובא בחשבון דחיה יש להביא מקדם בינוי חדש על ישן בשיעור 0.8.

<u>שווי מ״ר מבונה</u> – הוערך בסך 420$, כפי שגם הוערך בשומת המשיבה.

תחשיב ההשבחה בהתחשב בדחיה:

שטח המגרש – 310 מ״ר.

מצב קודם:

מהות	אחוזי בניה	שטח (מ״ר)	מקדם אקוי׳	מקדם שוליות	מקדם דחיה	מ״ר אקוי׳
ז.ב ק״ק	30%	93	1	1	1	93
ז.ב ק״א	30%	93	0.95	1	1	88.35
יתרת חצר		217	0.25	1	1	54.25
סה״כ מ״ר אקוי׳ מצב קודם						235.6

מצב חדש:

מהות	אחוזי בניה	שטח (מ״ר)	מקדם אקוי׳	מקדם שוליות	מקדם דחיה	מ״ר אקוי׳
ז.ב ק״ק		93	1	1	1	93
תוספת זכויות	30%	27.9				
שטח מרפסת בהיתר		0				
תוספת זכויות בניכוי מרפסת		27.9	0.8	1	0.56	12.50
ז.ב ק״א		93	0.95	1	1	88.35
תוספת זכויות	30%	27.9	0.8	1	0.56	12.50
יתרת חצר		189.1	0.25	1	1	47.28
סה״כ מ״ר אקוי׳ מצב חדש						253.55

תוספת מ״ר	17.95
שווי מ״ר מבונה	$420
שע״ח	₪ 2.042
השבחה	**₪ 15,395**

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תחשיב ההשבחה בהתחשב בבינוי חדש על ישן:

שטח מגרש – 310 מ״ר.

מצב קודם:

מהות	אחוזי בניה	שטח (מ״ר)	מקדם אקוי׳	מקדם שוליות	מקדם דחיה	מ״ר אקוי׳
ז.ב ק״ק	30%	93	1	1	1	93
ז.ב ק״א	30%	93	0.95	1	1	88.35
יתרת חצר		217	0.25	1	1	54.25
סה״כ מ״ר אקוי׳ מצב קודם						235.6

מצב חדש:

מהות	אחוזי בניה	שטח (מ״ר)	מקדם אקוי׳	מקדם שוליות	מקדם דחיה	מ״ר אקוי׳
ז.ב ק״ק		93	1	1	1	93
תוספת זכויות	30%	27.9				
שטח מרפסת בהיתר		10				
תוספת זכויות בניכוי מרפסת		17.9	0.8	1	1	14.32
ז.ב ק״א		93	0.95	1	1	88.35
תוספת זכויות	30%	27.9	0.8	1	1	22.32
יתרת חצר		189.1	0.25	1	1	47.28
סה״כ מ״ר אקוי׳ מצב חדש						265.27

תוספת מ״ר	29.67
שווי במ״ר	$420
שע״ח	₪ 2.04
השבחה	₪ 25,442
מקדם התאמה ישן על חדש	0.8
השבחה	**₪ 20,354**

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.2.5. **תכנית ח/10/1/א' (מועד קובע: 26/10/1994)**

התכנית מגדילה את שטח הפרגולה לשטח של 23 מ״ר מ-10 מ״ר במצב הקודם.

מקדם ההשבחה הוערך בשיעור 0.1.

שווי מ״ר מבונה – הוערך בסך 600$ בהתאם ל-8 שומות מכריעות מסביבת הנכס אשר קבעו שווי מ״ר מבונה בגבולות 550-600.

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם:

מהות	שטח (מ״ר)	מקדם אקוי'	שטח אקוי' (מ״ר)
פרגולה עד 10 מ״ר	10	0.1	1

מצב חדש:

מהות	שטח (מ״ר)	מקדם אקוי'	שטח אקוי' (מ״ר)
פרגולה עד 23 מ״ר	23	0.1	2.3
ההשבחה במ״ר אקוי'			1.3
שווי מ״ר אקוי'			$600
שע״ח			3
השבחה			**2,340** ₪

10.2.6. **תכנית ח/14/1/א' (מועד קובע: 05/07/2002)**

מטרת התכנית היא קביעת הוראות בדבר צפיפות דיור והוראות בינוי באזור מגורים ג-3 ללא שינוי בשטחי הבניה המותרים.

התכנית מגדירה את נשוא חוות הדעת כאוזר מגורים ג-3 ומגדירה את זכויות הבניה בהתאם לאזור מגורים ג' בתכנית המתאר ח/1 ללא שינוי בשטחי הבניה המותרים.

כלומר התכנית הגבילה את מספר יח״ד ל-4 בדונם נטו וביטלה את החובה לבניה על עמודים. המסקנה היא כי הזכויות במגרש לא השתנו כלל אלא רק הוגבלה הצפיפות וביטול החבות לבניה על קומת עמודים מפולשת. לפיכך, טען כי אין השבחה בגין אישור התכנית.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

לחלופין וככל שטענה זו לא תתקבל הציג תחשיב כדלקמן:

שטח המרתף במצב הקודם – טען כי שטח המרתף צריך להיות בשיעור 25% משטח הבניין ועד 100 מ״ר, לפיכך שטח המרתף צריך להיות מכלל שטח הבניין המסתכם ל-46.5 מ״ר. כתימוכין לעמדתו ציין את שומתו של השמאי המכריע ארז כהן בגו״ח 6043/1475 אשר נקט בגישה זהה.

מצב חדש – טען כי שטח המרתף צריך להיות בשיעור 30% משטח המגרש וכי שטח המרפסות אינו חלק מתכסית המבנה למרתף, כך ששטח המרתף במצב החדש מסתכם ל-93 מ״ר. כתימוכין לעמדתו ציין את שומתו של השמאי המכריע שלומי יפה בגו״ח 6043/1553 אשר נקט בגישה זהה.

מקדם הפחתה בגין עלויות בינוי – הובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 0.9 כפי שנקבע בשומתו של השמאי המכריע בועז קוט בגו״ח 6043/1541.

מקדם שוליות – הוערך בשיעור 0.9 כפי שנקבע בשומתו של השמאי המכריע בועז קוט בגו״ח 6043/1541.

מקדם אי ודאות לניצול הזכויות – יש להביא בחשבון בשיעור 0.6 כפי שהובא בחשבון בשומת הוועדה בשומה מכרעת שנערכה בגו״ח 6043/1553.

שווי מ״ר מבונה – הוערך בסך 650$, כפי שהוערך בשומת המשיבה.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תחשיב ההשבחה:

מהות	אחוזי בניה	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	מקדם שוליות	מ"ר אקוי'
מצב חדש					
שטח מרתף בתכסית הקומה 30% (ללא שטחי מרפסות)					
שטח המגרש		310			
ז.ב לקומה	30%				
תכסית		93	0.5	0.8	37.2
מצב קודם					
שטח מרתף 25% מהמבנה					
שטח המגרש		310			
בינוי 30% ב-2 קומות	60%	186			
שטח מרתף	25%	46.5			
מ"ר אקוי' מצב קודם		46.5	0.4		18.6
סך מ"ר אקוי' מצב קודם		18.6			
סך מ"ר אקוי' מצב חדש		37.2			
השבחה במ"ר		18.6			
מקדם הפחתה לעלויות עודפות		0.9			
שווי מ"ר אקוי'		$650.00			
שע"ח		₪ 4.807			
השבחה לפני דחיה		**₪ 52,305**			
דחיה לאי ודאות ניצול הזכויות (0.6)		**₪ 31,383**			

בהתאם לאמור בסעיף 10.2.3 לעיל לעניין שטחי הפרגולה, אין לחייב בהיטל השבחה בגין תכנית זו.

מבלי לגרוע מטענה זו שמאי המבקש התייחס למספר רכיבים בשומת המשיבה:

שטח הפרגולה – טען כי שמאי המשיבה לא הביא בחשבון את שטחי הפרגולה המותרים במצב הקודם וכי יש לקזז שטחים אלו.

<u>שווי מ"ר מבונה</u> – צריך להיות בסך $585 בהתאם ל-3 שומות מכריעות[4] מסביבת הנכס ובהתאמה לקרבה למבני ציבור.

[4] שומתו של השמאי המכריע משה נדם בגו"ח 6021/433 אשר קבע שווי מ"ר מבונה בסך $650; שומתו של השמאי המכריע תמיר שדה בגו"ח 6021/489 אשר קבע שווי מ"ר מבונה בסך $650; שומתה של השמאית המכריעה גבע בלטר בגו"ח 6021/121 אשר קבעה שווי מ"ר מבונה בסך $650.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.2.7. **תכנית ח/15/1 (מועד קובע 01/06/1998)**

בהתאם לסעיף 10.2.3 לעיל ניתן להקים את שטחי האחסנה עוד במסגרת המצב התכנוני הקודם ולכן אין מקום לחייב בהשבחה. כתימוכין לעמדתו ציין את שומתו של השמאי המכריע יצחק ברמן בגו"ח 6021/431.

10.2.8. **תכנית ח/23/1 (מועד קובע: 11/07/2008)**

מקבל את השטח האקוי' שהוערך בשומת המשיבה המסתכם ל-13.6 מ"ר אך טען כי השווי צריך להיות בסך 3,100 ₪ כך ההשבחה מסתכמת ל-42,160 ₪.

10.3. תגובת שמאית המשיבה, גב' רחל פרנקו, לעמדת שמאי המבקש:

10.3.1. תכנית ח/4/1 – אין מקום לדחיה שכן במועד הקובע בהתחשב במיקום הנכס ובזכויות הבניה הניתנות לניצול החלופה המיטבית הינה ניצול מלוא זכויות הבניה. כמו כן, אין מקום לעלויות התאמה, ככל שאלו קיימות הן כבר מוצו במסגרת התכנונית הקודמת.

גובה החדר בתיקון 4 של 2.4 מ' ברוטו תואם לשטח של 12 מ"ר בלבד. מדובר בשטח עלייה לגג עם יציאה למרפסת צמודה. ככל שיופחת השווי בשל מגבלותיו בתיקון 4 הרי שמקדם זה יהיה הבסיס לשווי במצב הקודם בתכנית שלאחר מכן כלומר תכנית ח/4/1ד'.

טענה כי השווי שנקבע הינו בהתאם לשומות מכריעות מסביבת הנכס.

10.3.2. תכנית ח/4/1ד' – אין מקום להביא בחשבון עלויות התאמה שכן אלו קיימות בשני מצבי התכנון, כמו כן, אין מקום להביא דחיה שכן השימוש המיטבי הינו ניצול מלוא זכויות הבניה.

10.3.3. תכנית ח/7/1 – טענה כי השטח שאושר לבניה בהיתר משנת 1964 הינו 79.5 מ"ר, שטח זה אינו עולה על השטח שהותר בתכנית ח/1 שהינו 30% לקומה. ככל שלא מוצו זכויות הבניה במצב הקודם לא הייתה מניעה לאשר את השטח שהתבקש בהיתר. אין להביא בחשבון זיכוי של שטח הגבוה מהשטח שהותר לפי תכניות מאושרות. אין מקום להביא עלויות התאמה מהסיבות שפורטו לעיל וכן אין להביא בחשבון הפסד חצר שכן מדובר בבינוי מעל קומת עמודים.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.3.4. תכנית ח/10/1 – תיקון 8 התיר 10 מ״ר פרגולה בדירות גג ולא בצמוד לחדרי גג אשר התאפשרו רק במסגרת תכנית זו.

10.3.5. תכנית ח/15/1 ותכנית ח/14/1א׳ – במצב הקודם לתיקון 15 בהריסה ובניה מחדש, לצורך בניית מרתף, הייתה חובה לבנייה מעל קומת עמודים לפי תיקון 4 ולפיכך הזיכוי הינו של 6 מ״ר ליח״ד בבניין מעל קומת עמודים. תיקון 15 אפשר בניית מרתף עד 90% משטח המגרש לשטחי שירות ובין היתר למחסן עד 10 מ״ר ליח״ד בבנייה מעל קומת עמודים המתחייבת בבנייה חדשה כאמור.

רק תיקון 14א׳ אפשר בניה צמודת קרקע ולפיכך קיימת השבחה בין המצב הקודם בבניה מעל קומת עמודים הכולל 90% מרתף לחניה שטחי שירות כלליים ואחסנה של 10 מ״ר ליח״ד לבין מרתף בבנייה צמודת קרקע בתכסית קומת הקרקע כחלק משטח המגורים ובצמוד אליו.

כתימוכין לעמדתה ציינה את שומתה של השמאית המכריעה רמה מאור בגו״ח 6746/223.

10.3.6. תכנית ח/23/1 – השווי שהוערך בשומת המשיבה הוא בהתאם לשומות מכריעות מסביבות הנכס כדוגמת שומתה של השמאית המכריעה דורית פריאל בגו״ח 6740/159 אשר קבעה שווי מ״ר מבונה בסך 3,400 ₪, שומתו של השמאי המכריע אריה אריאל בגו״ח 6043/1424 אשר קבע שווי מ״ר מבונה בסך 3,600 ₪ ושומתו של השמאי המכריע ניקי פרימו ברחוב הוגו ארנסט 19 אשר קבע שווי מ״ר מבונה בסך 3,500 ₪.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.4. תגובת שמאי המבקש לטענות שמאית המשיבה:

10.4.1. תכנית ח/4/1 – במועד הקובע קיים בית מגורים בן 30 שנים שנערכה עליו תוספת בניה. נכון למועד הקובע שהינו שנת 1982 לא מדובר בשכונה עם ביקושים גבוהים ומרבית הנכסים לא מימשו עד היום תוספת קומה ומרפסת על הגג.

לעניין עלויות ההתאמה יש להביאם בחשבון בשני המצבים, קיים גג רעפים שיש להרוס אותו על מנת לממש את זכויות הבניה לפיכך יש להביא בחשבון עלויות התאמה או לחלופין דחיה לתום החיים הכלכליים.

10.4.2. תכנית ח/4/1ד' – יש להביא עלויות התאמה או לחלופין דחיה.

10.4.3. תכנית ח/7/1 – קיימת מרפסת בנויה של 10 מ"ר. כמו כן בהתייחס לטענת שמאית המשיבה כי הבית בנוי מעל קומת עמודים ואין מקום להפחית חצר טען כי לא קיימת קומת עמודים מדובר בבית צמוד קרקע. כתימוכין לעמדתו הפנה לועדת הערר בעניין **חג'ג משה**[5].

10.4.4. תכנית ח/14/1א' – טען כי לשיטתו לא קיימת השבחה בגין תכנית זו, ההשבחה שהוערכה בשומת המבקש היא תחשיב חלופי, גם בועדת הערר **בעניין חג'ג משה** נקבע כי אין לחייב בהשבחה בגין תכנית זו.

[5] ערר (תא"י) 85167/12 ועררים נוספים, **הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון נ' משה חג'ג ואח'** ניתן ביום 05/01/2016.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.5. תמצית עיקרי המחלוקת בין הצדדים:

תכנית	מהות	שמאית המשיבה	שמאי המבקש
4/1/ח	הפחתת שטח המדרגות	-	4 מ״ר
	שטח מרפסת אפקטיבית	81 מ״ר	12 מ״ר
	שווי מ״ר מבונה	$220	$250
	דחיה	-	בחלופה א׳ בלבד - לפי 20 שנים בשיעור היוון של 6%
	מקדמים אקוי׳	חדר גג - 0.8, מרפסת גג - 0.2	חלופה א - חדר גג - 1 מרפסת אפקטיבית - 0.2; חלופה ב׳ חדר גג - 0.8, מרפסת גג - 0.2.
	זיכוי חדר גג במצב הקודם	-	הובא בחשבון
	השבחה	**162 ₪**	**חלופה א׳ - 45.94 ₪;** **חלופה ב׳ - 41,97 ₪;** **חלופה ג- 16.36 ₪**
ד/4/1/ח	דחיה	-	בחלופה א׳ בלבד - לפי 16 שנים בשיעור היוון של 6%
	מקדם בינוי חדש על ישן	-	בחלופה ב׳ בלבד - בשיעור 0.8
	השבחה	**4,172 ₪**	**חלופה א׳ - 1,642 ₪;** **חלופה ב׳ - 3,338 ₪**
7/1/ח	דחיה לתוספת זכויות הבניה במצב החדש	-	בחלופה א׳ בלבד - לפי מקדם בשיעור 0.56
	שווי מ״ר מבונה	$420	
	מקדם בינוי חדש על ישן	-	בחלופה ב׳ בלבד - בשיעור 0.8
	השבחה	**47,586 ₪**	**חלופה א׳ - 15,396 ₪;** **חלופה ב׳ - 20,354 ₪**
10/1/חא	קיזוז שטח פרגולה במצב הקודם	-	שמאי המבקש חייב בהשבחה לפי 10 מ״ר של פרגולה מכח תכנית 8/1/ח
	שווי מ״ר מבונה	$650	$350
	השבחה	**4,485 ₪**	**700 ₪**
1/15/ח	**השבחה**	**5,690 ₪**	**לא הוצגה/חושבה השבחה לתכנית זו**
14/1/חא	מקדם לעלויות עודפות	-	0.9
	מקדם שוליות	0.8	
	שווי מ״ר מבונה	$650	
	מקדם דחיה ואי ודאות	-	0.6
	השבחה	**132,163 ₪**	**31,383 ₪**
23/1/ח	תוספת שטח אקוי׳	13.6	
	שווי מ״ר מבונה	3,600 ₪	3,100 ₪
	השבחה	**48,960 ₪**	**42,160 ₪**

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11. <u>הכרעה:</u>

הנכס הנדון מהווה בית מגורים צמוד קרקע בחלקה 1474 בגוש 6043, שטחה הרשום של החלקה הינו 620 מ״ר. מושא השומה מהווה את המחצית הצפונית של החלקה בשטח קרקע של 310 מ״ר עליה בנוי בית מגורים צמוד קרקע ותיק בשטח של כ-75 מ״ר.

ההשבחה נובעת מאישורן של תכניות ח/4/1, ח/4/1/ד׳, ח/8/1, ח/7/1, ח/10/1/א׳, ח/15/1, ח/14/1א׳, ח/23/1 – מימוש בדרך של עסקת מכר מיום 17/04/2024.

הצדדים חלוקים באשר למקדמי דחיה, מקדם בינוי חדש על ישן, שווי מ״ר מבונה, מקדמים אקוי׳ וזכויות הבניה הקיימות במסגרת המצב התכנוני הקודם.

להלן התייחסותי למחלוקות העיקריות:

11.1. **תכנית ח/4/1 (מועד קובע: 09/07/1982)**

התכנית מתירה חדרי יציאה לגג בשטח של 12 מ״ר.

11.1.1. <u>אופן חישוב ההשבחה</u> – שמאית המשיבה העריכה את ההשבחה לפי תוספת חדר יציאה לגג בשטח של 12 מ״ר בתוספת מרפסת גג בשטח של 81 מ״ר; שמאי המבקש הציג מספר חלופות לחישוב ההשבחה, החלופה הראשונה בדחיה לתום החיים הכלכליים של הנכס, השנייה בחישוב מקדם בינוי חדש על ישן. כמו כן, הציג תחשיבים שונים לעניין המקדמים האקוי׳ והשטחים שיש לחייב בהשבחה.

תחשיב ההשבחה ייערך בהתאם להכרעותיי הקודמות בעיר חולון כדוגמת שומה מכרעת שערכתי מיום 21/03/2024 ברחוב הארז 9 בגו״ח 6021/484 והשומה המכרעת שנערכה מיום 16/07/2024 ברחוב י״א באדר 30 בגו״ח 6049/8 **(להלן: ״שומות הח״מ בעיר חולון״)** כפי שיפורט להלן.

11.1.2. <u>שטח הגג במצב הקודם</u> – שמאי המבקש טען באחת מן החלופות כי יש להביא בחשבון מקדם אקוי׳ בשיעור 0.1 לשטח הגג במצב הקודם; שמאית המשיבה לא הביאה שטח זה בחשבון.

מעיון בהיתר הבניה של הנכס עולה כי הבינוי הוא חד קומתי עם גג רעפים ללא פתחים בתקרה המאפשרים גישה לחלל הגג ולכן עמדתי עם שמאית המשיבה כי אין להביא בחשבון מקדם שווי לשטח הגג במצב הקודם שכן לא ניתן לעשות בו שימוש או להפיק ממנו הנאה כלשהי, לפיכך בתחשיב ההשבחה לא יובא שטח זה בחשבון. האמור תואם את הכרעותיי ב**שומות הח״מ בעיר חולון.**

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.1.3. <u>השימוש המיטבי/מקדם דחיה/מקדם בינוי חדש על ישן</u> – שמאי המבקש טען כי יש להביא בחשבון דחיה של 20 שנים מכיוון שבמועד הקובע בנוי בית מגורים בן קומה אחת ולכן אין כדאיות כלכלית להקמת קומה א' והקמת חדר גג אשר נחות ביחס לשטח עיקרי. לחלופין טען כי יש להביא מקדם בינוי חדש על ישן בשיעור של 0.8; שמאית המשיבה לא הביאה בחשבון מקדם דחיה או מקדם בינוי חדש על ישן.

כאמור, היתר הבניה המקורי של הנכס הנדון לא אותר על ידי, היתר הבניה המוקדם ביותר הינו משנת 1962 לתוספת בניה ולכן ההנחה הסבירה כי בית המגורים נבנה במקור בסוף שנות ה-50' של המאה הקודמת.

נכון למועד הקובע הנכס הנדון מהווה בית מגורים צמוד קרקע, חלק מדו משפחתי חד קומתי. שטח בית המגורים הינו כ-75 מ"ר + 10.04 מ"ר מרפסות. בהתאם לתכנית ח/1, המהווה את המצב התכנוני הקודם, זכויות הבניה הינן 25% ב-2 קומות, כלומר שטחי הבניה האפשריים במועד הקובע הינן 186 מ"ר + 12 מ"ר חדר יציאה לגג.

מהאמור עולה כי במועד הקובע זכויות הבניה המנוצלות הינן כ-40% בלבד מהזכויות הבניה האפשריות, לפיכך בהתאם למאפייני הנכס הנדון, לרבות גילו ומצבו הפיזי אני סבורה כי השימוש המיטבי הינו בניית קומה א' ובניית חדר יציאה לגג בכפוף למקדם בינוי חדש על ישן.

מקדם בינוי חדש על ישן ייקבע בשיעור **0.8** כפי שקבעתי **בשומות הח"מ בעיר חולון** ובשומתו של השמאי המכריע שלומי יפה בגו"ח 6021/1017 לתכנית ח/4/1.

11.1.4. <u>הפחתת שטח המדרגות</u> – שמאי המבקש טען כי יש להפחית את שטח המדרגות המובילות לחדר הגג המסתכמות ל-4 מ"ר; שמאית המשיבה לא הביאה בחשבון הפחתה לשטח חדר המדרגות.

בסעיף 13 (ד) להוראות התכנית נקבע כי שטח הבניה בגג 12 מ"ר ברוטו וגובהו החיצוני מעל מפלס הגג כולל התקרה לא יעלה על 2.4 מ'.

סקרתי שומות מכריעות מסביבת הנכס, בחלקן שטח המדרגות הופחת מההשבחה ובחלקן השמאים המכריעים קבעו כי שטח חדר המדרגות מהווה חלק אינטגרלי מהדירה או מגולם במקדם אקוי' שהעריכו / ערכי השווי ולכן לא הביאו הפחתה זו בחשבון.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

לאחר בחינת שומות מכריעות אלו, מאפייני הנכס הנדון ועמדות הצדדים אני סבורה כי מקדם אקוי' בשיעור **0.8** לשטח חדר הגג, הינו מתאים במקרה הנדון שכן מגלם את שטח חדר הגג וגובהו ואת ההפחתה הנדרשת בגין הקמת המדרגות. מקדם אקוי' לשטח מרפסת הגג ייקבע בשיעור **0.2**, מקדמים אלו נקבעו גם בשומה מכרעת שערכתי בגו"ח 6049/8.

11.1.5. <u>שווי מ"ר מבונה</u> – שמאית המשיבה העריכה שווי מ"ר מבונה בסך $250 התבססה על עסקאות מכר ושומות מכריעות מסביבת הנכס; שמאי המבקש העריך שווי מ"ר מבונה בסך $220, התבסס על שומתה של השמאית המכריעה נורית ג'רבי בגו"ח 6043/1473.

להלן יוצגו שומות מכריעות מסביבת הנכס לצורך קביעת שווי מ"ר מבונה:

השמאי המכריע	גו"ח	תכנית	שווי מ"ר מבונה
נורית ג'רבי	6043/1473	4/1/ח	$220
ערן ירקוני	6043/1422	4/1/ח	$215
בועז קוט	6043/1541	4/1/ח	$215
שלומי יפה	6043/1553	4/1/ח	$215
גד נתן	6043/1528	4/1/ח	$225
אלי כהן	6043/1539	4/1/ח	$220
דוד טיגרמן	6043/1586	4/1/ח	$220
אריה אריאל	6043/1424	4/1/ח	$230
ממוצע			**$220**

לאור האמור ובהתאמה למאפייני הנכס הנדון, שווי מ"ר מבונה ייקבע בסך **$220.**

11.2. **תכנית ח/4/1/ד' (מועד קובע: 30/07/1986)**

התכנית מתירה הקמת חדרי יציאה לגג בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר.

11.2.1. <u>השימוש המיטבי/מקדם דחיה</u> – שמאי המבקש טען כי יש להביא בחשבון דחיה של 16 שנים) מכיוון שבמועד הקובע בנוי בית מגורים בן קומה אחת ולכן אין כדאיות כלכלית להקמת קומה א' והקמת חדר גג אשר נחות ביחס לשטח עיקרי. לחלופין טען כי ככל שייקבע שאין להביא בחשבון דחיה יש להביא בתחשיב ההשבחה מקדם בינוי חדש על ישן בשיעור 0.8; שמאית המשיבה טענה כי אין מקום להביא דחיה או מקדם בינוי חדש על ישן.

כפי שקבעתי בסעיף 11.1.3 לעיל אין מקום להביא דחיה.

לעניין מקדם בינוי חדש על ישן, אביא בחשבון מקדם בשיעור 0.8, כפי שנקבע **בשומות הח"מ בעיר חולון.**

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.2.2. <u>הפחתת שטח חדר המדרגות</u> – שמאי המבקש הביא בחשבון את הפחתת שטח המדרגות; שמאית המשיבה לא הביאה רכיב זה בחשבון.

כפי שקבעתי בסעיף 11.1.4 לעיל אין מקום להביא הפחתה זו בחשבון

<u>שווי מ״ר מבונה</u> – שמאי המשיבה העריכה שווי מ״ר מבונה בסך $250; שמאי המבקש העריך שווי מ״ר מבונה בסך $250. להלן יוצגו שומות מכריעות מסביבת הנכס:

השמאי המכריע	גו״ח	תכנית	שווי מ״ר מבונה
נורית ג׳רבי	6043/1473	ח4/1/ד׳	$220
ערן ירקוני	6043/1422	ח4/1/ד׳	$220
בועז קוט	6043/1541	ח4/1/ד׳	$215
שלומי יפה	6043/1553	ח4/1/ד׳	$215
גד נתן	6043/1528	ח4/1/ד׳	$225
אלי כהן	6043/1539	ח4/1/ד׳	$250
דוד טיגרמן	6043/1586	ח4/1/ד׳	$220
אריה אריאל	6043/1424	ח4/1/ד׳	$230
		ממוצע	**$224**

לאור האמור ובהתאמה למאפייני הנכס הנדון, שווי מ״ר מבונה ייקבע בסך **$220.**

11.3. **תכנית ח8/1/ד׳ (מועד קובע: 14/08/1989)**

התכנית מתירה, בין היתר, פרגולות בשטח של 10 מ״ר.

11.3.1. <u>מהות ההשבחה בגין הפרגולה</u> – שמאית המשיבה לא חייבה בהשבחה בגין רכיב זה; שמאי המבקש הביא בחשבון שטח פרגולה של 10 מ״ר בתחשיב ההשבחה.

לאחר בחינת הוראות התכנית, מאפייני הנכס הנדון ועמדות הצדדים אני מקבלת את עמדת שמאי המבקש כי תוספת פרגולה בנויה תורמת לשווי המקרקעין ושוויה גבוה יותר מתרומת מרפסת גג.

מקדם ההשבחה ייקבע בשיעור **0.1** כפי שקבעתי בהכרעותיי בגו״ח 6161/269 ובגו״ח 6161/270 וכפי שנקבע בשומות מכריעות מסביבת הנכס לתכנית זו כדוגמת שומתו של השמאי המכריע תמיר שדה בגו״ח 6021/138 ושומתו של השמאי המכריע ארז כהן בגו״ח 6021/635.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.3.2. <u>שווי מ״ר מבונה</u> – שמאי המבקש העריך שווי מ״ר מבונה בסך 350$ המהווה 700 ₪; שמאית המשיבה לא חישבה השבחה לתכנית זו ולכן לא הוצגו ערכי שווי.

אני מקבלת את השווי שהעריך שמאי המבקש שהינו בגבול הסבירות, שווי מ״ר מבונה ייקבע בסך **700** ₪[6].

11.4. **תכנית ח/7/1 (מועד קובע: 03/09/1990)**

התכנית מגדילה את זכויות הבניה במגרש הנדון.

11.4.1. <u>מקדם מרפסות מקורות במצב הקודם</u> – שמאי המבקש הביא חשבון את שטח המרפסות המקורות לפי מקדם בשיעור 0.8; שמאית המשיבה לא הביאה שטח זה בחשבון.

מעיון בהיתר בניה מס׳ **7748** עולה כי קיימת מרפסת בשטח של 10.04 מ״ר אשר אינה מקורה, לפיכך אני סבורה כי תרומת שטח זה הינה פחותה מתרומת שטח עיקרי דירתי.

לאור האמור, אני מקבלת את המקדם שהעריך שמאי המבקש, שהינו על הצד הזהיר, מקדם אקוי׳ לשטח המרפסות במצב הקודם ייקבע בשיעור **0.8**.

האמור תואם להכרעתי בגו״ח 6021/484.

[6] כפי שנקבע בשומות מכריעות כדוגמת 6043/1031; 6043/1416; 6043/1490; 6043/1621.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.4.2. <u>שווי מ״ר מבונה</u> – קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים כי שווי מ״ר מבונה הינו 420$.

השמאי המכריע	גו״ח	תכנית	מקדם בינוי חדש על ישן/דחיה	שווי מ״ר מבונה
נורית ג׳רבי	6043/1473	7/1/ח	הובא בחשבון דחיה של 7 שנים	$480
ערן ירקוני	6043/1422	7/1/ח	0.8	$420
בועז קוט	6043/1541	7/1/ח	לא הובא בחשבון	$480
שלומי יפה	6043/1553	7/1/ח	לא הובא בחשבון	$480
גד נתן	6043/1528	7/1/ח	הובא בחשבון דחיה של 14 שנים	$432
אלי כהן	6043/1539	7/1/ח	לא הובא בחשבון	$480
דוד טיגרמן	6043/1586	7/1/ח	לא הובא בחשבון	$420
			ממוצע	**$456**

לאור האמור לעיל, ובהתחשב במאפייני הנכס הנדון, אני מקבלת את הסכמת הצדדים, שווי מ״ר מבונה ייקבע בסך **420$** שהינו על הצד הזהיר.

11.4.3. <u>מקדם בינוי חדש על ישן</u> – שמאי המבקש הביא בחשבון מקדם בינוי חדש על ישן בשיעור 80% ; שמאית המשיבה לא הביאה רכיב זה בחשבון.

במרבית השומות המכריעות שהוצגו בסעיף 11.4.2 לעיל ובשומות מכריעות נוספות שסקרתי לא הובאו בחשבון עלויות התאמה. לפיכך, ככל שעלויות אלו קיימות, הן מגולמות בשווי מ״ר מבונה שנקבע ועל כן אין להביא בחשבון הפחתה נוספת.

11.4.4. <u>הפסד שטח החצר</u> – שמאי המבקש טען כי יש להביא בחשבון את הפסד שטח החצר עקב הגדלת שטח קומת הקרקע ; שמאית המשיבה טענה כי לפי תכנית 4/1/ח זכויות הבניה הינן בבינוי מעל קומת עמודים ולכן לא קיים הפסד חצר ; שמאי המבקש טען כי הוראה זה מתייחסת רק לבניה חדשה.

בסעיף 11 להראות תכנית 4/1/ח נקבע: *״לא תותר הקמת בניין למגורים אלא אם ייבנה הבניין מעל קומת עמודים מפולשת בכל האזורים, באזורים א׳ א׳-1 יהיה זה מסמכותה של הועדה המקומית להתיר בניה בקומת הקרקע״.*

בוועדת הערר בעניין **חג׳ג משה** ישנה התייחסות להוראה, וועדת הערר קבעה:

״אין ספק בעינינו כי אכן אם מבוקש היה לבנות מבנה חדש בנכס דנן, הרי שבהתאם לתיקון 4 היתה צריכה להכלל בו קומת עמודים מפולשת. אולם אם לא היתה מתבקשת בנייתו של מבנה חדש, לא מצאנו עיגון לכך שבקשה לבניית מרתף לפי תיקון 15 מחייבת היתה הריסת הבית ובנייתו מחדש על קומת עמודים מפולשת, כטענת הועדה המקומית (זאת מבלי להידרש לשאלת ההיתכנות ההנדסית והכדאיות הכלכלית של בנית מרתף תחת בנין צמוד קרקע קיים בעניינו). הועדה

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

המקומית טענה בפנינו כי לאחר תיקון 4 וטרם תיקון 15, ככל שהתבקשו בקשות לבניה צמודת קרקע ללא קומת עמודים מפולשת, הדבר נעשה בהקלה. הגם שלא הובאו בפנינו כל דוגמאות לכך מוכנים אנו להניח לצורך עניין זה שאכן כך הוא הדבר, ואולם, בכך אין די לטעמנו על מנת לבסס טענה כי מי שבנה כדין טרם תיקון 4 בית צמוד קרקע, מחוייב היה להרסו ולהקימו מחדש על קומת עמודים מפולשת, אם ביקש להוסיף בו מרתף בהתאם להוראות התכניות התקפות".

כאמור, היתר הבניה לנכס הנדון התקבל במהלך שנות ה-50' של המאה הקודמת, כלומר טרם אישורה של תכנית ח/4/1, היתר הבניה הינו לבית מגורים צמוד קרקע. בהתאם להחלטת וועדת הערר איני רואה חובה בהריסת המבנה הקיים ולניצול הזכויות בבניית קומת עמודים, לפיכך, אביא בחשבון את הפסד החצר מכח תוספת זכויות הבניה בקומת הקרקע.

11.5. **תכנית ח/10/1/א (מועד קובע: 28/10/1994)**

התכנית מתירה פרגולה בשטח של עד 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לחדר היציאה לגג ועד 23 מ"ר.

11.5.1. <u>שטחי הפרגולה</u> – שמאית המשיבה חייבה שטח זה בהשבחה; שמאי המבקש הביא בחשבון שטח פרגולה במצב הקודם של 10 מ"ר ובמצב החדש של 23 מ"ר.

בהתאם לקביעתי בסעיף 11.3.1 יש לחייב בהשבחה בגין שטחי הפרגולה לפי מקדם השבחה בשיעור **0.1**.

ההשבחה תחושב לפי שטח פרגולה של 23 מ"ר במצב החדש אל מול שטח פרגולה של 10 מ"ר במצב הקודם.

11.5.2. <u>שווי מ"ר מבונה</u> – שמאית המשיבה העריכה שווי מ"ר מבונה בסך 650 $; שמאי המבקש העריך שווי מ"ר מבונה בסך 600 $.

להלן יוצגו שומות מכריעות מסביבת הנכס לצורך קביעת שווי מ"ר מבונה:

השמאי המכריע	גו"ח	תכנית	שווי מ"ר מבונה
נורית ג'רבי	6043/1473	ח/10/1/א	$600
בועז קוט	6043/1541	ח/10/1/א	$600
אלי כהן	6043/1539	ח/10/1/א	$600
דוד טיגרמן	6043/1586	ח/10/1/א	$600
שאול אשרת	6043/1468	ח/10/1/א	$600
יצחק ברמן	6043/1500	ח/10/1/א	$600

לאור האמור לעיל ובהתאמה למאפייני הנכס הנדון, אני מקבלת את השווי שהעריך שמאי המבקש, שווי מ"ר מבונה ייקבע בסך **600**$.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.6. **תכנית ח/15/1 (מועד קובע: 28/10/1994)**

התכנית מאפשרת את הגדלת שטח המחסן במרתף ל-10 מ״ר ליח״ד.

<u>מהות ההשבחה</u> – שמאית המשיבה העריכה את ההשבחה לפי שטח אחסנה של 20 מ״ר במצב החדש אל מול שטח של 12 מ״ר אחסנה במצב הקודם; שמאי המבקש לא התייחס לתכנית זו בשומתו, בדיון שנערך בפניי טען כי אין כדאיות כלכלית לבניית מרתף.

אני סבורה כי תכנית זו אינה משביחה מהסיבות כדלקמן:

1. בהוראות תכנית ח/1, המהווה את המצב התכנוני הקודם, נקבע כי ניתן לבנות מרתף לצרכים של: *״מקלט, מחסן, מכבסה, חדר הסקה, מוסך. שטח המרתף לא יעלה על 25% משטח הבניין אך לא יותר מ-100 מ״ר״*, דהיינו כ-46.5 מ״ר (לפי שטח הבניין של 186 מ״ר בהכפלת 25%).

   לפיכך עולה כי הזכות להקמת מחסנים במרתף הייתה קיימת במצב התכנוני הקודם.

2. במועד הקובע הנכס בן כ-40 שנים ולכן לא קיימת כדאיות כלכלית לבניית המחסנים במרתף עקב העלויות הגבוהות הכרוכות בכך.

   לאור האמור לעיל ובהתחשב במאפייני הנכס הנדון לא תחושב השבחה בגין תכנית זו.

11.7. **תכנית ח/14/1א׳ (מועד קובע: 05/07/2002)**

התכנית מסווגת את מושא השומה לייעוד ״מגורים ג-3״ וקובעת הוראות צפיפות דיור במתחמי העיר השונים ללא שינוי בשטחי הבניה המותרים.

<u>מהות ההשבחה</u> – שמאית המשיבה העריכה את ההשבחה לפי מרתף בתכסית קומת הקרקע (בתוספת שטח המרפסות) במצב החדש, אל מול שטחי האחסנה במרתף במצב הקודם; שמאי המבקש טען כי התכנית אינה משביחה מכיוון שאינה מוסיפה זכויות בניה אלא רק משנה את ייעוד הבינוי מבניה בקומת עמודים לבניה צמודת קרקע. לחלופין הציג תחשיב השבחה שבו שטח המצב החדש הינו לפי מרתף בתכסית הקרקע ללא שטח המרפסות במצב החדש, ולפי שטח של 25% משטח הבניין במצב הקודם.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

בחנתי את טענות הצדדים, לרבות שומות מכריעות מסביבת הנכס בהן חויבה השבחה בגין תכנית זו[7], אני סבורה כי הדרך הנכונה לחשב את ההשבחה הינה כדלקמן:

<u>מצב קודם</u> – שטח המרתף יהיה לפי 25% משטח הבניין בהתאם להוראות תכנית ח/1 כלומר – 46.5 מ״ר[8], כתימוכין לעמדתי אציין כי גישה זו נקבעה בשומתו של השמאי המכריע ארז כהן בגו״ח 6043/1475.

<u>מצב חדש</u> – שטח המרתף יהיה לפי תכסית קומת קרקע, כלומר לפי שטח של 120.9 מ״ר[9], גישה זו נקבעה בשומות מכריעות רבות מסביבת הנכס[10].

<u>מקדם דחיה</u> – שמאית המשיבה לא הביאה בחשבון דחיה; שמאי המבקש הביא בחשבון מקדם דחיה ואי ודאות בשיעור 0.6.

כאמור, הנכס מושא השונה נבנה במהלך שנות ה-50׳ של המאה הקודמת, כלומר במועד הקובע הנכס הינו כבן 45-40 שנים, במועד הקובע לא ניתן לנצל את זכויות הבניה למרתפים עקב המבנה הבנוי על החלקה, לפיכך אביא בחשבון דחיה של 10 שנים עד לתום חייו הכלכליים של הנכס בשיעור היוון של 6%.

<u>שווי מ״ר מבונה</u> – קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים כי שווי מ״ר מבונה הינו $650.

לאחר בחינת עמדות הצדדים ובהתאמה למאפייני הנכס הנדון אני מקבלת את הסכמתם, שווי מ״ר מבונה ייקבע בסך **$650.**

---

[7] שומתו של השמאי המכריע ערן ירקוני בגו״ח 6043/1422; שומתו של השמאי המכריע בועז קוט בגו״ח 6043/1541; שומתו של השמאי המכריע שלומי יפה בגו״ח 6043/1553.

[8] 46.5 מ״ר = 25% למרתף * 2 קומות * 30% זכויות בניה * 310 מ״ר (שטח מגרש).

[9] 120.9 מ״ר = 1.3 זכויות מכח תכנית ח/1 * 30% זכויות בניה * 310 מ״ר (שטח מגרש).

[10] שומתו של השמאי המכריע בועז קוט בגו״ח 1542/522; שומתו של השמאי המכריע שאול אשרת בגו״ח 6043/1468; שומתו של השמאי המכריע ערן ירקוני בגו״ח 6043/1422.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.8. **תכנית ח/23/1 (מועד קובע: 11/07/2008)**

התכנית מאפשרת חדר יציאה לגג עד 40 מ״ר ליח״ד, בגובה פנימי עד 2.7 מ׳.

11.8.1. <u>שטח אקוי׳ לחיוב</u> – קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים כי השטח האקוי׳ לחיוב הינו 13.6 מ״ר.

לאחר בחינת עמדות הצדדים ובהתאמה למאפייני הנכס הנדון, אני מקבלת את הסכמת הצדדים לעניין זה, השטח האקוי׳ החייב בהשבחה הינו **13.6 מ״ר.**

11.8.2. <u>שווי מ״ר מבונה</u> – שמאית המשיבה העריכה שווי מ״ר מבונה בסך 3,600 ₪; שמאי המבקש העריך שווי מ״ר מבונה בסך 3,100 ₪.

להלן יוצגו שומות מכריעות מסביבת הנכס לצורך קביעת שווי מ״ר מבונה:

השמאי המכריע	גו״ח	תכנית	שווי מ״ר מבונה
נורית ג׳רבי	6043/1473	ח/23/1	3,100 ₪
ערן ירקוני	6043/1422	ח/23/1	3,360 ₪
בועז קוט	6043/1541	ח/23/1	3,100 ₪
שלומי יפה	6043/1553	ח/23/1	3,100 ₪
גד נתן	6043/1528	ח/23/1	3,100 ₪
אלי כהן	6043/1539	ח/23/1	3,100 ₪
דוד טיגרמן	6043/1586	ח/23/1	3,300 ₪
אריה אריאל	6043/1424	ח/23/1	3,600 ₪
נאווה סירקיס	6043/1017	ח/23/1	3,300 ₪
ניקי פרימו	6043/1417	ח/23/1	3,500 ₪
		ממוצע	**3,256** ₪

לאור האמור לעיל ובהתאמה למאפייני הנכס הנדון, שווי מ״ר מבונה ייקבע בסך **3,250** ₪.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

12. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים:</u>

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

12.2. אופן ההשבחה חושב בהתאם ל"הלכת פמיני"[11], לפיה תיבחן השפעת אישור התכניות במועד אישורן בשיטת "המדרגות", ובכפוף לבחינת השימוש המיטבי במועדים הקובעים.

12.3. העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הנדון הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור תכניות ח/4/1, ח/4/1/ד', ח/8/1, ח/7/1, ח/10/1/א', ח/14/1/א', ח/15/1, ח/23/1 – מימוש בדרך של עסקת מכר מיום 17/04/2024 – לשווי הכולל של המקרקעין.

12.4. בבואי לאמוד את ההשבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

12.4.1. מיקום המקרקעין ברח' ויתקין 22 במערב העיר חולון.

12.4.2. שטח הקרקע, צורתה ומידותיה בשני מצבי התכנון.

12.4.3. המבנה הקיים בחלקה, שטחו, גילו, תכנונו ומצבו הפיזי/התחזוקתי.

12.4.4. זכויות הבניה ב"מצב הקודם" ו"במצב החדש" עפ"י התכניות המאושרות.

12.4.5. זכויות בעלות.

12.4.6. שומות מכריעות מסביבת הנכס, בהתאמה למושא השומה.

12.4.7. עמדות הצדדים וכל האמור בשומות הצדדים ובמסמכים שהוצגו על ידם.

[11] רע"א 4217/04 **ציון פנימי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, מיום 22/10/2006.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

13. <u>תחשיב:</u>

13.1. תכנית ח/1 תיקון 4 (09/07/1982)

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	שטח אקוי' (מ"ר)
שטח חדר הגג	12	0.8	9.6
מרפסת גג	81	0.2	16.2
סה"כ מ"ר אקוי'			25.8
מקדם בינוי חדש על ישן			0.8
שווי מ"ר מבונה			$220
שע"ח			0.0251
השבחה			**114** ₪
היטל השבחה			**57** ₪

13.2. תכנית ח/1 תיקון 4/ד (מועד קובע: 30/07/1986)

מצב קודם:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	שטח אקוי' (מ"ר)
חדר יציאה לגג	12	0.8	9.6
מרפסת גג	81	0.2	16.2
סה"כ שטח אקוי'			25.8

מצב חדש:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	שטח אקוי' (מ"ר)
חדר יציאה לגג	23	1	23
מרפסת גג	70	0.2	14
סה"כ שטח אקוי'			37

תוספת שטח אקוי'	11.2
שווי מ"ר מבונה	$220
שע"ח	1.4925
מקדם בינוי חדש על ישן	0.8
השבחה	**2,942** ₪
היטל השבחה	**1,471** ₪

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

13.3. **תכנית ח/1/8 (מועד קובע: 14/08/1989)**

שטח (מ״ר)	10
מקדם אקוי׳	0.1
תוספת שטח אקוי׳ (מ״ר)	1
שווי מ״ר מבונה	$350
שע״ח	1.9988
השבחה	**700** ₪
היטל השבחה	**350** ₪

13.4. **תכנית ח/1/7 (מועד קובע: 03/09/1990)**

מצב קודם:

מהות	שטח (מ״ר)	מקדם אקוי׳	שטח אקוי׳ (מ״ר)
שטח קומת קרקע	93	1	93
שטח קומה א׳	93	1	93
שטח מרפסות מקורות	10.04	0.8	8.032
חדר יציאה לגג	23	1	23
מרפסת גג	70	0.2	14
פרגולה	10	0.1	1
חצר	206.96	0.25	51.74
סה״כ שטח אקוי׳ מצב קודם			283.772

מצב חדש:

מהות	שטח (מ״ר)	מקדם אקוי׳	שטח אקוי׳ (מ״ר)
שטח קומת קרקע	120.9	1	120.9
שטח קומה א׳	120.9	1	120.9
חדר יציאה לגג	23	1	23
מרפסת גג	97.9	0.2	19.58
פרגולה	10	0.1	1
חצר	189.1	0.25	47.275
סה״כ שטח אקוי׳ מצב חדש			332.655

תוספת שטח אקוי׳			48.883
שווי מ״ר מבונה	$420	2.042	858 ₪
השבחה			**41,924** ₪
היטל השבחה			**20,962** ₪

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

13.5. **תכנית ח/10/1/א' (מועד קובע: 28/10/1994)**

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	שטח אקוי' (מ"ר)
פרגולה עד 10 מ"ר	10	0.1	1
מהות	**שטח (מ"ר)**	**מקדם אקוי'**	**שטח אקוי' (מ"ר)**
פרגולה עד 23 מ"ר	23	0.1	2.3
ההשבחה במ"ר אקוי'			1.3
שווי מ"ר אקוי'			$600
שע"ח			3
השבחה			**2,340** ₪
היטל השבחה			**1,170** ₪

13.6. **תכנית ח/15/1 (מועד קובע: 28/10/1994)**

התכנית אינה משביחה.

13.7. **תכנית ח/14/1/א' (מועד קובע: 05/07/1992)**

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	מקדם שוליות[12]	מ"ר אקוי'
שטח מרתף בתכסית הקומה	120.9	0.5	0.8	48.36
שטח אקוי' קודם למרתף	46.5	0.3	-	13.95
שטח אקוי' לחיוב				34.41
שווי מ"ר מבונה				$650
מקדם דחיה לפי 10 שנים בשיעור היוון של 6%				0.558394777
שע"ח				4.8
השבחה				**59,949** ₪
היטל השבחה				**29,974** ₪

13.8. **תכנית ח/23/1 (מועד קובע: 11/07/2008)**

מהות	שטח אקוי' (מ"ר)
תוספת שטח אקוי'	13.6
שווי מ"ר מבונה	3,250 ₪
השבחה	**44,200** ₪
היטל השבחה	**22,100** ₪

[12] בהתאם לשומת המשיבה.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

14. <u>השומה:</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס מושא השומה הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
4/1/ח	09/07/1982	₪ 114	₪ 57
ח/4/1/ד'	30/07/1986	₪ 2,942	₪ 1,471
8/1/ח	14/08/1989	₪ 700	₪ 350
7/1/ח	03/09/1990	₪ 41,924	₪ 20,962
ח/10/1/א'	28/10/1994	₪ 2,340	₪ 1,170
תכנית/1/15	28/10/1994	אין השבחה	אין היטל השבחה
תכנית ח/14/1/א'	05/07/2002	₪ 59,949	₪ 29,974
תכנית/ח/23/1	11/07/2008	₪ 44,200	₪ 22,100

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק, בתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו בתשלום פיגורים.

ולראיה באתי על החתום,

_____

אורית גלן

שמאית מכריעה

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL