בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תאריך: 29.03.2022
מס' מינוי: 1968-2021
מספרנו: 752

לכבוד המבקשים,
אהרון ועדה ברנע
המיוצגים ע"י הגב' תמרה דביר, שמאית מקרקעין
במייל: tmrdv24@walla.co.il

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית חולון
המיוצגת ע"י מר אורי כהן, שמאי מקרקעין
במייל: uric9@walla.com

שומה מכרעת -

חלק מחלקה 1541 בגוש 6043

<u>רחוב אפעל 14, חולון</u>

1. **<u>מטרת השומה</u>**

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 02.09.2021 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה, וזאת עקב מימוש בדרך של מכר.

2. **<u>מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי</u>**

2.1. שומת המשיבה הוועדה המקומית לתו"ב חולון, מיום 27.07.2021, שנערכה ע"י השמאי אורי כהן, ותגובת המשיבה למסמכי המבקשים.

2.2. שומת המבקשים עדה ואהרון ברנע, מיום 10.09.2021, שנערכה ע"י השמאית תמרה דביר.

2.3. בתאריך 20.12.2021, נערך דיון בתוכנת ZOOM (לאור נגיף קורונה) בנוכחות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

3. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החתום מטה ביום 29.03.2022.

4. **<u>מועדים קובעים לשומה</u>**

תכניות	מועד קובע
תיקון מס' 4	09.07.1982
תיקון מס' 4/ד'	30.07.1986
תיקון מס' 8	14.08.1989
תיקון מס' 7	03.09.1990
תיקון מס' 10/א'	28.10.1994
תיקון מס' 15	01.06.1998
תיקון מס' 14/א'	05.07.2002
תיקון מס' 23	11.07.2008

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

5. **<u>פרטי הנכס הנדון</u>**

גוש	6043
חלקה	1541 (חלק)
שטח החלקה	522 מ"ר
שטח המגרש מושא השומה	261 מ"ר (מחצית מזרחית)
כתובת הנכס	אפעל 14, חולון
תיאור הנכס	מגרש עליו בנוי בית צמוד קרקע דו משפחתי
בעלות	חכירה מקרן קיימת לישראל

6. **<u>תיאור הסביבה והנכס</u>**

הנכס הנדון ממוקם ב"שיכון ותיקים" שמדרום למרכז העיר. השכונה מהווה שכונת מגורים ותיקה, המאופיינת בבניה צמודת קרקע של מבנים דו משפחתיים וטוריים, בבניה נמוכה בין 1 ל-3 קומות.

רחוב אפעל מהווה רחוב פנימי וחד סטרי, המסתעף מרחוב אנילביץ' מצפון מזרח ומסתיים ברחוב כצנלסון במערב.

הנכס מושא השומה בנוי ממערב לרחוב אפעל ומהווה את המחצית המזרחית שעל החלקה.

על המגרש בנוי בית מגורים חד קומתי ותיק, דו משפחתי, ששטחו כ-106 מ"ר כולל מרפסות + מחסן בשטח של כ-14 מ"ר.

הבית בנוי בלוקים ומחופה גג רעפים.

הבית גובל מדרום בקיר משותף של בית מגורים חד קומתי, ובבתי מגורים מצפון וממערב.

צורת החלקה טרפז.

רוחב החזית לרחוב אפעל כ-10 מ'.

הפיתוח הסביבתי מלא.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

7. **<u>המצב התכנוני</u>**

מצב קודם

7.1. תכנית המתאר לחולון ח/1, פורסמה למתן תוקף ביום 23.04.1958 (י.פ 596).

התכנית מסווגת את החלקה שבנדון באזור מגורים ג', באזור זה תותר בניה כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי:	500 מ"ר
שטח בניה:	30% לקומה, סה"כ 60%
מספר קומות:	2
צפיפות:	ללא הגבלה
מרתף:	עד 25% משטח הבניין ולא יותר מ- 100 מ"ר בגובה 2.2 מ'.
קווי בניין:	קדמי 5 מ' (או לפי תשריט), אחורי 5 מ', צידי 3 מ'.

מצב חדש

7.2. תיקון מס' 4 לתכנית המתאר לחולון ח/1, פורסם למתן תוקף ביום 24.06.1982 (י.פ 2829)

התכנית קובעת, בין היתר, את ההוראות הבאות:

התכנית מתירה בכל דירה עליונה או בדירת קוטג' יציאה אחת לגג והקמת מבנה בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר ברוטו. גובהו החיצוני מעל מפלס הגג כולל התקרה לא יעלה על 2.4 מ'.

שטח של 30% לפחות משטחו הכללי של הגג יהיה מיועד לשירותים המשותפים של כל דיירי הבניין.

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

7.3. תיקון מס' 4/ד' לתכנית המתאר לחולון ח/1, פורסם למתן תוקף ביום 15.07.1986 (י.פ 3358)

התכנית קובעת הוראות כדלקמן:

הוועדה המקומית תהיה רשאית לתת היתר לבניית חדרי יציאה לגג מתוך דירות עליונות בשטח מירבי שלא יעלה על 23 מ"ר ברוטו ובגובה פנימי של 2.5 מ', לכל דירה עליונה בתנאים.

על קומה חלקית שהיא פחות מ-95% מקומה טיפוסית לא תותר יציאה לגג.

סה"כ השטח המבונה לא יעלה על 40% משטח הגג.

הכניסה לכל אחד מחדרי היציאה לגג תהיה באמצעות מדרגות בתוך הדירות אליהן מוצמד שטח הגג, ולא מחדר המדרגות המשותף של הבית.

7.4. תיקון מס' 8 לתכנית המתאר לחולון ח/1, פורסם למתן תוקף ביום 30.07.1989 (י.פ 3683)

באזורי מגורים ב' ג' ד' ומיוחד, מותר להקים בקומת המרתף, בנוסף למקלט ולחניות, מחסנים נפרדים לפי מספר הדירות, בשטח של עד 6 מ"ר ליח"ד. לחילופין מותר להקים מרתף משותף בגודל של מכפלת מספר הדירות ב-6 מ"ר.

בבניינים בני קומה אחת, בקוטג' ובדירות גג מותר יהיה להקים פרגולה בשטח של עד 10 מ"ר, ללא כיסוי על הפרגולה או בדפנות, למעט צמחיה.

7.5. תיקון מס' 7 לתכנית המתאר לחולון ח/1, פורסם למתן תוקף ביום 19.08.1990 (י.פ 3791)

התכנית חלה על כל תחום תכנית המתאר לחולון ח/1 למעט השטחים לגביהם אושרו תכניות בנין עיר בהן נכללו הוראות המתירות מתן תוספת אחוזי בניה למרפסות או תכניות בהן נקבעו, במקום אחוזי בניה, שטחים הקובעים את שטחי הבניה למגורים (שטחי בניה למגורים או שטחי

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

רצפות כוללים לתחום התכנית, שטחים או שטחי רצפות לכל בנין או לכל דירה בבניין או מספר הדירות המותר לבניה על מגרש ושטח כל דירה או שטח ממוצע של דירה בבניין).

התכנית לא תחול על בניינים למגורים להם ניתנו בהיתר הבניה תוספות שטחי בניה למרפסות.

התכנית מתירה תוספת של 30% מהשטח המותר לבניה למגורים.

בתאריך 28.06.1990, כהבהרה לסעיף 2 בתקנון התכנית, פירטה עיריית חולון בפני הוועדה המחוזית את רשימת התכניות בתחומן לא יחול תיקון 7 לתכנית המתאר ח/1.

7.6. תיקון מס' 10/א' לתכנית המתאר לחולון ח/1, פורסם למתן תוקף ביום 13.10.1994 (י.פ 4252)

בהתאם להוראות התכנית תותר הקמת פרגולות בצמוד לחדרי יציאה לגג, על גגות מבני מגורים, בשטח 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לדירה שעליה בנוי חדר היציאה לגג ולא יותר מ- 23 מ"ר.

7.7. תיקון מס' 15 לתכנית המתאר המקומית ח/1, פורסם למתן תוקף ביום 17.05.1998 (י.פ 4644)

התכנית מתירה בניית מרתף לאחסנה בבתים משותפים בשטח מרבי של 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.

7.8. תיקון מס' 14/א' לתכנית המתאר לחולון ח/1, פורסם למתן תוקף ביום 20.06.2002 (י.פ 5087)

החלקה כלולה באזור מגורים ג'3, בו מותרת בניה צמודת קרקע ללא קומת עמודים מפולשת. הצפיפות 9 יח"ד לדונם, במקרה של מגרש עליו בנויות בהיתר 3 יחידות צמודות קרקע וגודלו לא קטן מ - 450 מ"ר, תותר בניה של 6 יח"ד למגרש.

7.9. תיקון מס' 23 לתכנית המתאר המקומית ח/1, פורסם למתן תוקף ביום 26.06.2008 (י.פ 5824)

התכנית קובעת הוראות לבניה במפלס הגג כדלקמן:

טיפוס הבניה (גג שטוח או עליית גג) יקבע עפ"י ההשתלבות עם הסביבה הקיימת ובאישור מהנדס העיר.

תותר הוספת חדר יציאה לגג לכל אחת מהדירות בקומה העליונה.

חדר היציאה לגג יבנה בשטח הגג שצמוד לדירה בקומה העליונה, כרשום בלשכת רשום המקרקעין, או בגג המשותף, ע"פ הסכמה של בעלי הזכויות בגג כקבוע בחוק וירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה שאליה יצורף. לא תותר הקמת דירה נפרדת על הגג.

לא תותר בניית חדרי יציאה לגג בבניינים בהם תכסית הקומה העליונה קטנה מ-85% משטח הקומה שמתחתיה.

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

בגגות שטוחים - תותר בניית חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר ליח"ד, גובה מירבי של חדר היציאה לגג הינו 2.7 מ'.

חדרי היציאה לגג ייבנו צמודים זה לזה או לשאר החלקים הבנויים שעל הגג, הנסיגה מקו בניין קדמי 2 מ', 1.4 לצדדים ולאחור.

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

תותר הקמת פרגולות עד 1/3 משטח הגג הפנוי או הקטן מבין האפשרויות הבאות:

בדירות עד 120 מ"ר - 30 מ"ר

בדירות מעל 120 מ"ר - 40 מ"ר

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

8. **<u>היתרי בניה:</u>**

8.1. ביום 20.12.1956 ניתן היתר מס' 4383 לתוספת מחסן ומרפסות לבית קיים בנכס הנדון[1].

8.2. ביום 04.08.1965 ניתן היתר בניה מס' 9225 לנכס הנדון, הריסת מחסן חדש ובנייתו מחדש בצמוד למחסן השכן.

8.3. ביום 05.11.1965 ניתן היתר בניה מס' 9795 לנכס הנדון, להוספת חדר, מטבח, 2 מרפסות, סככה למכונית ומחסן.

8.4. ביום 22.06.1967 ניתן היתר בניה מס' 228 להוספת שני חדרים, שינויים בקיים והעברת השירותים והמטבח.

8.5. ביום 08.10.1967 ניתן היתר בניה מס' 333 להוספת שני חדרים, שינויים בקיים והעברת השירותים והמטבח.

להלן השטח הבנוי:

שטח קיים 45.96 מ"ר

שטח מוצע 41.90 מ"ר

שטח מרפסות 18.30 מ"ר

סה"כ 106.16 מ"ר.

8.6. בתיק הבניין נמצאה תכנית לבית על המגרש המערבי, לתוספת קומה שניה משנת 1985. בביקור במקום נראה שלא נבנתה קומה שניה.

9. **<u>המצב המשפטי:</u>**

על פי העתקי רישום מקרקעין מפנקסי הזכויות (אינטרנטי) מיום 19.08.2021 עולים הפרטים הבאים:

גוש:	6043
חלקה:	1541 (מספר ידן 1406)
שטח החלקה:	522 מ"ר
בעלויות:	קרן קיימת לישראל בשלמות
חכירות של המבקשים:	ברנע אהרון וברנע עדה, בחלקים שווים, על חלק של 1/2 בחלקה
חכירה מהוונת עד ליום:	30.09.3052.

[1] היתר זה לא צוין בשומות הצדדים, ויש בו כדי לשפוך אור על גיל המבנה, שכבר היה קיים בשנת 1956, ועוד כמה שנים קודם לכן.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

10. **<u>תמצית מהות ההשבחה:</u>**

מהות	מועד קובע	ההשבחה לפי שומת המשיבה	ההשבחה לפי שומת המבקשים
תיקון מס' 4	09.07.1982	77.70 ₪	9 ש"ח
תיקון מס' 4/ד'	30.07.1986	2,819 ₪	אין השבחה
תיקון מס' 8	14.08.1989	630 ₪	אין השבחה
תיקון מס' 7	03.09.1990	23,023 ₪	2,026 ₪
תיקון מס' 10/א'	28.10.1994	5,382 ₪	אין השבחה
תיקון מס' 15	01.06.1998	2,262 ₪	אין השבחה
תיקון מס' 14/א'	05.07.2002	76,676 ₪	אין השבחה
תיקון מס' 23	11.07.2008	42,160 ₪	18,212 ₪

11. **<u>תמצית עמדות הצדדים מהשומות התגובות והדיון, והכרעה:</u>**

11.1. <u>תיקון 4 למועד הקובע 09.07.1982:</u>

<u>שמאי המשיבה:</u>

התכנית מוסיפה זכויות לבניית חדר יציאה לגג בשטח של 12 מ"ר.

שווי תוספת הזכויות מוערך בהתחשב בניצול יתרת הגג למרפסת ובהפסד שטח קומה מתחת לגרם המדרגות, לפי מקדם 1.2, סה"כ 14.4 מ"ר אקו'.

<u>לעניין השימוש היעיל ביותר:</u> מדובר בבית חד קומתי ישן (משנות החמישים עם תוספות משנות השישים) עם גג רעפים וללא יסודות לקומה נוספת. תוספת קומה א' מחייבת הריסה של המבנה הקיים והקמת יסודות לקומות נוספות. בניה מעל הקומה הקיימת שמציעה השמאית אינה כלכלית וכרוכה בעלויות התאמה גבוהות במיוחד. מכאן שהשימוש היעיל ביותר הינו הריסת המבנה הקיים וניצול זכויות הבניה המלאות. בהתאם לכך אין מקום להפחתות בגין דחיה ועלויות התאמה בכל מדרגות השבחה.

הזכויות לחדר היציאה לגג אינן מתייחסות לבניה מעל קומת הקרקע אלא מעל הקומה השנייה שלדעת שמאית הבעלים מהווה את "השימוש היעיל והטוב" ולפיכך כאמור השימוש היעיל ביותר הינו ניצול מלוא זכויות הבניה כולל תוספת קומה שניה לקומת הקרקע ותוספת חדר יציאה לגג. גם בהתאם לכך אין מקום להפחתות בגין דחיה ועלויות התאמה.

הדיון התקיים בעשרות שומות. השימוש היעיל ביותר הוא הריסה ובניה מחדש.

בשנת 1965 הרסו מחסן, כלומר היה בנוי עוד לפני כן. אחרי כל התוספות טלאי על טלאי מגיע לכ-86 מ"ר. גם אם נגיד שאפשר להוסיף בניה זה לא שייך לחדרי יציאה לגג.

השימוש למחסן לצורך אחר אינו רלוונטי, אם יש היתר למחסן אז זה מחסן.

השיקולים פה הם כלכליים ולא אישיים ו/או משפחתיים.

לא אותרה אסמכתא להעברת זכויות מקומה לקומה.

3.6% בשנת 1967 זו כנראה "הקלה". אין מילה על העברת זכויות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הסביבה היא ברובה צמודת קרקע מגורים ג'. קרוב לנכס יש מגורים ד' שם ניצלו תמ"א 38.

שווי מ"ר מבונה 215 $.

תחשיב השבחה:

השבחה: 77.7 ₪ = 0.0251 ₪/$ * 215 $ * 1.2 * 12 מ"ר

<u>שמאית המבקשים:</u>

הנחת העבודה הינה שבמגרש הנדון בנוי בית פרטי במצב תחזוקתי מצוין, ובקווי בניין שלא יתקבלו אם בית המגורים ייהרס.

אין כדאיות כלכלית בהריסת הקיים.

אחוזי הבניה המנוצלים בהיתר הינם 33.6%, ולכן יתרת הזכויות בקומה א' הינה 26.4% (לפי 30% לקומה).

מדובר בבית מגורים שנרכש ע"י המוכרים בשנת 1978, בקירבה למועד אישור תיקון 4 לתכנית ח/1.

הובאה בחשבון דחיה ל-30 שנה למימוש זכויות הבניה, במיוחד לאור העובדה שגם אחרי 50 שנה עדיין לא מימשו זכויות בניה בגין התכנית הנדונה.

אין מחלוקת על ערכי השווי.

יש להפחית שטח רצפה של תכסית מדרגות העליה לגג בקומה א'.

יש להביא בחשבון עלויות התאמה לבניית חדש על ישן במקדם 0.8, שכן יש צורך בהחלפת הגג ושינויים בדירה.

שטח קומה א' לפי זכויות הבניה הנותרות, 26.4%, הינו 68.9 מ"ר.

מקדם חדר יציאה לגג 0.9 מהסיבה שהגישה אליו מוגבלת באמצעות מדרגות.

ניתן מקדם שווי למרפסת הגג.

תחשיב ההשבחה:

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו' במ"ר
חדר על הגג	12	0.9	10.8
מרפסת גג	56.9	0.9*0.2	10.24
אובדן שטח קומה א	-9	1	-9
סה"כ שטח אקו'			12.04

9 ₪ = 0.0251 ₪/$ X 0.173 X מ.דחיה 0.8 מ. התאמה X 12.04 ₪

<u>הכרעה:</u>

התכנית מתירה בניית חדר יציאה לגג בשטח של 12 מ"ר ברוטו ובגובה כולל תקרה של 2.4 מ'.

על המגרש ניתן לבנות 30% לקומה, סה"כ 60% בשתי קומות.

לעניין הדחיה:

ההיתר הכי ותיק שאותר בתיק הבניין הינו משנת 1956, מתייחס לתוספת מחסן ומרפסות לבית קיים. היתר זה לא נכלל בשומות הצדדים, כלומר שהבית נבנה לפני מועד זה וגילו במועד הקובע בערך כ-30 שנה.

בתיק הבניין אותרה בקשה לבית הצמוד ממערב לתוספת קומה שניה, משנת 1985, אשר לבסוף לא נבנתה בפועל, אך כפי שעולה מהתשריט, ישנה היתכנות תכנונית לבניה כזו. בסביבת הנכס,

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

כולל מולו, ישנה בניה דו קומתית וגם עליות גג ולא נראה שנהרסו בתים בכדי לבנות קומות אלו.

בדקתי את תיקי הבניין של הבתים הללו בסביבה (חלקות 1542, 1543, 1544, 1555, 1557), ורובם נעדרי היתרי בניה לקומה השניה. איתרתי היתר לחלקה 1538 משנת 1979, בה אושרה השלמת קומה שניה.

לפיכך, אני מסכים עם שמאי המשיבה שאין מקום לחשב דחיה.

אני סבור כי לצורך תוספת של 12 מ"ר אין צורך במועד הקובע לחכות להריסת הבית הקיים, אלא ניתן במועד זה להשלים קומה א' וחדר יציאה לגג.

מקדם חדר יציאה לגג בשטח 12 מ"ר ובגובה 2.4 מ' מוערך על ידי במקדם 0.8[2].

מקדם המרפסת יופעל על מקדם שטח עיקרי רגיל ולא על מקדם חדר היציאה לגג.

יש להפחית שטח מדרגות של 4 מ"ר מהשטח המותר לבניה, ובמקדם 1 בשל הפחתת שטח זה מקומת המגורים בקומה א'. לא ראיתי הפחתה זו בפועל בתחשיב שומת המשיבה.

אין מחלוקת על ערכי השווי.

מאחר שלא נבנתה קומה א', לא מצאתי מקום להפחית עלויות התאמה לחדר יציאה לגג.

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

מהות	אחוזי בניה/שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
אחוזי בניה מנוצלים בקומת קרקע	33.60%		
יתרת אחוזי בניה לניצול בקומה א'	26.40%		
שטח אפשרי לקומה א	68.9		
חדר יציאה לגג	12	0.8	9.6
יתרת שטח למרפסת	56.9	0.2	11
הפחתת שטח מדרגות	-4	1	-4
סה"כ שטח לחיוב			17.0
שווי מ"ר מבונה			$ 215
שע"ח			₪ 0.0251
סה"כ ההשבחה			**₪ 91.6**

11.2. <u>תיקון 4 ד' למועד הקובע 30.07.1986</u>:

<u>שמאי המשיבה</u>:

תוספת זכויות בניה להרחבת חדר יציאה לגג מ-12 מ"ר ל-23 מ"ר, סה"כ 11 מ"ר ליח"ד.

כאמור לעיל, השימוש היעיל ביותר הינו הריסת המבנה הקיים ולפיכך <u>אין רלוונטיות לחלופה</u> <u>א'</u> של שמאית הבעלים ואולם גם אם מאמצים את חלופה א', הרי ההשבחה בגין הרחבת חדר היציאה לגג תידחה למועד תיקון מס' 7 שבו אין מגבלה של פחות מ- 85% קומה חלקית.

<u>לעניין חלופה ב'</u> - ראה האמור בלעניין תיקון 4 לעיל.

שטח חדר יציאה לגג במצב הקודם 12 מ"ר.

שטח חדר יציאה לגג במצב החדש 23 מ"ר.

סה"כ תוספת שטח לחדר יציאה לגג 11 מ"ר.

שווי תוספת הזכויות חושבה במקדם 1.

[2] בהתאם לשומתי ברחוב נחום 5 בחולון

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בניכוי הפסד מרפסת גג בשטח 11 מ"ר במקדם 0.2, סה"כ לחיוב 8.8 מ"ר אקו'.

שווי מ"ר מבונה 215 $.

<u>תחשיב השבחה</u>:

השבחה: 2,819 ₪ = 1.49 ₪/$ * 215 $ * 8.8 מ"ר אקו'

<u>שמאית המבקשים:</u>

שמאית המבקשים ערכה את התחשיב ההשבחה בשתי חלופות:

חלופה א: בהתייחס לכך שניתן לבנות כולל שטחי מרפסות גם בקומה א מעל הקרקע.

שטח קומת קרקע - 106.16 מ"ר במבנה המגורים, כולל שטח המרפסות.

זכויות לניצול בקומה א' - 68.9 מ"ר, מהווה 64.9% מקומת הקרקע.

בהתאם לסעיף 5 לתקנון התכנית - קומה חלקית שהיא פחות מאשר 85% מקומה טיפוסית, לא תותר יציאה לגג.

מכיוון ששטח קומה א' קטן מ-85% משטח קומה (63.2%), לא ניתן לבנות חדר יציאה לגג.

לאור כך קבעה כי התכנית אינה משביחה.

חלופה ב:

כתחשיב חלופי ניתן לבנות על הגג בשטח 23 מ"ר.

תחשיב שווי השבחה:

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו' במ"ר
מצב תכנוני חדש			
חדר על הגג	23	0.9	20.7
מרפסת גג	45.9	0.9*0.2	8.26
סה"כ שטח אקו' מצב תכנוני חדש			28.96
מצב תכנוני קודם			
חדר על הגג	12	0.9	10.8
מרפסת גג	56.9	0.9*0.2	10.24
סה"כ שטח אקו' מצב תכנוני קודם			21.04
תוספת שטח אקו'			7.92

351.14 ₪ = 1.49 ₪/$ X 215 $ X 0.173 מ.דחיה X 0.8 מ. התאמה X 7.92 ₪

<u>הכרעה:</u>

תיקון 4/ד' מאפשר בניית חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר ובתנאי שסה"כ השטח על הגג לא יעלה על 40% משטח הגג.

כיום בנוי בקומת הקרקע 87.7 מ"ר (33.6% משטח המגרש) למגורים ועוד 18.46 מ"ר מרפסות, סה"כ 106.16 מ"ר, כך שניתן לנצל בקומה א' 26.4% משטח המגרש.

מכאן שאני מסכים עם שמאית המבקשים שכיום לא ניתן לבנות חדר יציאה לגג באם שטח הקומה העליונה פחות מ-95%[3] משטח קומה טיפוסית.

[3] ולא 85% כפי שכתבה

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

לפיכך יש לחשב את זכויות הרחבת חדר היציאה לגג בתכנית זו, בדחיה לתום החיים הכלכליים של הבית. מאחר ששנת הבניה המשוערת של הבית הינה 1950, וגילו של הבית במועד הקובע הינו כ-36 שנה, תובא בחשבון דחיה ל-14 שנים בשיעור היוון 6%.

אין מחלוקת על ערכי השווי.

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'	
מצב תכנוני חדש				
חדר על הגג	23	1	23	
מרפסת גג	45.904	0.2	9.1808	
סה"כ שטח אקו' מצב תכנוני חדש			32.18	
מצב תכנוני קודם				
חדר על הגג	12	0.8	9.6	
מרפסת גג	56.904	0.2	11.3808	
סה"כ שטח אקו' מצב תכנוני קודם			20.98	
ההשבחה				
תוספת שטח אקו'			11.20	
דחיה 14 שנים, 6%			0.44	
שווי מ"ר מבונה			215	$
שע"ח			1.49	₪
סה"כ ההשבחה			**1,587**	₪

11.3. <u>תיקון 8 למועד הקובע 14.08.1989:</u>

<u>שמאי המשיבה:</u>

התכנית מתירה בניית מחסן בשטח של 6 מ"ר ליחידת דיור בקומת מרתף.

מפנה לסעיף 57 בתכנית המתאר ח/1 שעניינו "מרתפים", בפרק ח' נכתב: "סמכויות מיוחדות" <u>ולא בהקניית זכויות.</u> זכויות הבניה המותרות מפורטות ב"לוח החלוקה לאזורים" וכוללות 2 קומות 30% בקומה ונספח (בנייני עזר) ע"פ סעיף 37 דף 14.

שווי הזכויות לבניית מחסן בקומת המרתף מוערך במקדם 0.5.

הובאה בחשבון דחיה במקדם 0.3 (25 שנה, 5%).

סה"כ 0.9 מ"ר אקו' לחיוב.

שווי מ"ר מבונה 350 $.

<u>תחשיב השבחה:</u>

השבחה: 630 ₪ = 2 ₪/$ * 350 $ * 0.3 דחיה * 0.5 מקדם * 6 מ"ר

<u>שמאית המבקשים:</u>

כאמור לעיל, טוענת שמאית המבקשים שהשימוש היעיל והטוב הינו השארת הבית הקיים.

אין כדאיות כלכלית לבנות מרתף תחת הבית הקיים ובגבולות קווי הבניין.

לחילופין, לאור בחינת זכויות הבניה מתכנית ח/1, שטח הבניה המותר במרתף במצב הקודם הינו 25%, לא כולל מרפסות, הינו בשטח 44 מ"ר.

לפיכך טוענת כי במצב התכנוני הקודם ניתן היה לבנות מרתף גדול יותר, וזכויות אלו לא מומשו בשל חוסר כדאיות כלכלית.

לאור האמור התכנית אינה משביחה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הכרעה:

במצב הקודם עפ"י תכנית ח/1, הותר לבנות מרתף בשיעור 25% משטח הבניה ולא יותר מ-100 מ"ר, לשימוש כמחסן, מכבסה, מקלט, חדר הסקה ומוסך. כלומר, ניתן היה לבנות מחסן במרתף גם במצב הקודם.

כמו כן, בסביבה לא נבנו מרתפים נכון למועד הקובע, ואין כדאיות בבניית מרתף עבור 6 מ"ר מחסן, בטח לא כשיש בניה בקיר משותף.

בנוסף, על פי היתרי הבניה, קיים מחסן בקומת הקרקע, ולדעתי מקדם השווי למחסן בקומת הקרקע גבוה מזה שבמרתף.

לאור האמור לעיל אני סבור כי התכנית אינה משביחה.

בשומות הצדדים לא חושבה השבחה בגין האפשרות לפרגולה בשטח 10 מ"ר. במועד זה טרם נכנסו לתוקף תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992, ולכן זכויות הפרגולה נובעות מתכנית ח/8.1. אני סבור כי התרומה של פרגולה להצללת שטח לא מקורה תורמת 0.1.

אני מקבל את ערכי השווי של שמאי המשיבה, עליהם לא חלקה שמאית המבקשים.

<u>תחשיב השבחה בגין הפרגולה:</u>

השבחה: 700 ₪ = 2 ₪/$ * 350 $ * 0.1 מקדם * 10 מ"ר

11.4. <u>תיקון 7 למועד הקובע 03.09.1990:</u>

<u>שמאי המשיבה:</u>

התכנית מוסיפה זכויות בניה בשיעור של 9% לקומה (261 מ"ר שטח מגרש * 30% לקומה * 30% תוספת זכויות).

לטענתו, אין מקום לערוך ניוד זכויות בניה מקומה לקומה.

אין רלוונטיות למבנה העזר הבנוי בקצה המגרש, לצורך תוספת בניה.

כאמור לעיל, אין מקום לדחייה והתאמות בניה במימוש הזכויות.

לעניין הטענה ל**"נוהג"** בעבר של עיריית חולון לאשר בניית מרפסות, הטענה נדחתה בחוות דעת משפטית של היועצים המשפטיים של הועדה המקומית בתיק אחר.

<u>כמו כן טוען כי לא התקיימו התנאים לקיומו של נוהג.</u>

מפנה לשומתו המכרעת של מר רן וירניק בענין **מואס יגאל נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון, גוש 7176 חלקה 22.** לשומה זו חשיבות רבה משני טעמים: <u>הראשון</u>, השמאי המכריע מנתח את טענת "נוהג מרפסות" בהתאם לכללים שנקבעו בפרשת **שנפלד**. <u>השני</u>, השמאי המכריע חוזר מהחלטה קודמת שלו במסגרתה החליט כי יש להתחשב בנוהג מרפסות.
מפנה גם לקביעת השמאי המכריע ניקי פרימו בשומה המכרעת בעניין **אסנת (גרייצר) שטרנזיס נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון, גוש 6740 חלק מחלקה 315**, מיום 11.4.2011.
עוד לטענתו, ועדת הערר קיבלה את עמדת הוועדה המקומית לעניין תיקון 7 בשני הליכים שקדמו לערר דנן, בהם עלתה סוגיית הנוהג ותיקון 7 -
<u>הראשון</u>, ערר חל/85041/11 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון נ' הדסה כהן** מיום 27.11.2013.
<u>השני</u>, ערר חל/85135/10 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון נ' אורן רות ואח'** מיום 5.3.2013.
שווי מ"ר מבונה 480 $.
שטח בניה לקומה: 101.79 מ"ר = 39% * 261 מ"ר

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

עפ"י היתרי בניה בנוי בקומת הקרקע, כולל מרפסות, כ-106 מ"ר.

ההשבחה מתייחסת לתוספת זכויות בקומה א' (261 מ"ר X 9% = 23.49 מ"ר.

<u>תחשיב השבחה</u>:

השבחה: 23.49 מ"ר * $ 480 * $/₪ 2.042 = ₪ 23,023

<u>שמאית המבקשים:</u>

במגרש הנדון בנוי בית מגורים בשטח 106.16 מ"ר ומבנה עזר בשטח 14.19 מ"ר, המאופיין בפרטי גמר דומים לשטח המגורים.

באם תיבנה קומה שניה, יהיה צורך בהריסת מבנה העזר.

הובאה בחשבון דחיה למימוש זכויות בקומה השניה, ומכאן שיש לקזז שטח זה בעת חישוב הזכויות למימוש זכויות מכוח תכנית זו.

זכויות הבניה שנותרו למימוש בקומה א' הן 26.4% המהווים 68.9 מ"ר, ו-30% משטח זה הם 20.67 מ"ר.

הובא בחשבון מקדם התאמה חדש על ישן, 0.8.

במועד הקובע מצב התחזוקה של הבית טוב. לכן הובאה בחשבון דחיה ל-20 שנה בשיעור היוון 6%.

היתר אחרון ניתן בשנת 1967, כולל זכויות בניה למרפסות.

זכויות למרפסות ניתנו ברחבי העיר חולון ובנכס הספציפי, גם ללא תיקון 7.

תיקון 7 אושר לצורך אחידות תכנונית לכל רחבי העיר.

יש פסיקה לפיה אין נוהג, אבל במקרה של הנכס הנדון יש היתר וניצלו מרפסות בהיתר, ולכן יש לראות בכך נוהג . המרפסות בהתאמה לשטח עיקרי בהיתר. גם אם לא קוראים לזה נוהג, נקודתית קיבלו את השטח.

לפיכך, הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין האפשרות שהיה ניתן לממש זכויות אלה גם לפני אישור תכנית זו, במקדם 0.5.

לא הופחת אובדן חצר בשל העובדה שהבית הקיים בנוי במלוא זכויות הבניה הניתנות לניצול בקומת הקרקע.

תחשיב ההשבחה:

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו' במ"ר
שטח תוספת בניה	20.67	1	20.67
מקדם הפחתה לנוהג		0.5	
מקדם התאמה חדש על ישן		0.8	
מקדם דחיה		0.3	
שווי מ"ר מבונה			$ 400
שע"ח			₪ 2.04
סה"כ ההשבחה			₪ 2,026

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>הכרעה:</u>

אני מקבל את טענת שמאי המשיבה לעניין הנוהג, שאין להביאו בחשבון. יובא בחשבון שטח המרפסות שניבנו בהיתר.

אני מפנה לעניין זה לערר חל/85177/11 הועדה המקומית חולון נ' חג'ג' משה, בו נקבע כי *"אין להתעלם מהמרפסות שהיו בנויות בהיתר בנכס ערב אישור התיקון במסגרת שומת המצב הקודם"*.

בהתבסס על הערר יש לבחון את השטח במצב הקודם מבלי להביא בחשבון נוהג, ובמצב החדש לחשב 30% מהשטח העיקרי לצורך בניית מרפסות.

לא מצאתי לנכון לחשב דחיה למימוש זכויות אלו.

לפיכך, יחושב שטח של 9% משטח המגרש וסה"כ 23.49 מ"ר לקומה, 46.98 מ"ר לנכס הנדון בשתי הקומות. הובא בחשבון מקדם 0.8 לשטח המרפסות הנוסף, ובהתעלם מכך ששטח זה מגדיל את שטח מרפסת הגג, שכן לא בהכרח ניתן לעשות שימוש בשטח שמעל מרפסות.

<u>תחשיב השבחה:</u>

מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'	
מצב תכנוני חדש				
שטח מרפסות ב-2 הקומות	46.98	0.8	37.584	
מצב תכנוני קודם				
מרפסות בהיתר	18.46	0.8	14.768	
ההשבחה				
תוספת שטח אקו'			22.82	
שווי מ"ר מבונה			480	$
שע"ח			2.04	₪
סה"כ ההשבחה			**22,363**	**₪**

11.5. <u>תיקון 10/א' למועד הקובע 28.10.1994:</u>

<u>שמאי המשיבה:</u>

ההשבחה מתייחסת לתוספת זכויות לבניית פרגולה בשטח של עד 23 מ"ר ליחידה עליונה, שיהווה 1/3 משטח הגג הפנוי.

טענות שמאית המבקשים ל"שימוש טבעי" ו"אין צורך בהוצאת היתר בניה" אינן ברורות.

מדובר בתכנית שאושרה ויש לבחון האם תוספת הזכויות לפרגולה יצרה השבחה. הקמת פרגולות נדרשת כמעט בכל הקמת חדר יציאה לגג ומהווה השבחה.

שטח קומה כ-102 מ"ר (39% X 261 מ"ר)

שטח פנוי בקומת הגג (23 - 102 מ"ר) = 79 מ"ר

סה"כ הזכויות לפרגולות (1/3) = 26.33 מ"ר ועד 23 מ"ר ליח"ד.

שווי הזכויות לפרגולות מוערך לפי מקדם 0.13.

סה"כ 2.99 מ"ר אקו'.

שווי מ"ר מבונה 600 $.

<u>תחשיב השבחה:</u>

השבחה: 2.99 מ"ר * 600 $ * 3 ₪/$ = 5,382 ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שמאית המבקשים:

לטענת שמאית המבקשים, פרגולה מהווה שימוש טבעי הן לחצרות והן למרפסות גג בבתים צמודי קרקע, ואין צורך בהיתר בניה. לכן בעת מימוש בניה קיים פטור מתשלום היטל השבחה.

התכנית אינה משביחה.

הכרעה:

התכנית מתירה פרגולה בשטח הגג.

אינני מקבל את טענות שמאית המבקשים שמדובר בשימוש טבעי, שהרי מדובר בזכויות בניה סטטוטוריות הדורשות היתר בניה ומשביחות את הנכס.

במצב החדש הותרה פרגולה בשטח של עד שליש משטח מרפסת הגג ועד 23 מ"ר ליח"ד.

כאמור בהכרעתי לתכנית ח/4/1/ד, לא ניתן לבנות בבית הקיים חדר יציאה לגג. לכן זכויות אלו יחושבו בדחיה. חושבה דחיה ל-6 שנים בשיעור היוון 6% (מקדם 0.7).

בעת הריסת הבנוי ניתן יהיה לבנות 39% לקומה, קרי 101.79 מ"ר.

לאחר הפחתת חדר יציאה לגג 23 מ"ר, נותר שטח למרפסת של 78.79 מ"ר מתוך זה 26 מ"ר מהווים 1/3. לכן כפי שחישב שמאי המשיבה, ניתן לבנות פרגולה בשטח מקסימלי של 23 מ"ר.

במצב הקודם, בהתאם לתיקון 8, קיימת זכות להקמת פרגולה בשטח של עד 10 מ"ר.

מקדם פרגולה 0.1.

סה"כ שטח לחיוב 13 מ"ר, שהם 1.3 מ"ר אקו'.

<u>תחשיב השבחה:</u>

ההשבחה: 1,638 ₪ = 3 ₪/$ * 600 $ * 0.7 דחיה * 0.1 מקדם * 13 מ"ר

11.6. <u>תיקון 15 למועד הקובע 01.06.1998:</u>

<u>שמאי המשיבה:</u>

ההשבחה חושבה להרחבת שטח מחסן מ-6 מ"ר ל-10 מ"ר ליחידת דיור בקומת מרתף, בדחיה ל-15 שנים ב-5%.

המצב התכנוני הקודם ע"פ הלכת פמיני ביחס למדרגת השבחה זו הוא תיקון מס' 8 ולא תכנית ח/1.

מקדם אקו' 0.5.

סה"כ בגין מבנה קיים 1.0 מ"ר אקו'.

שווי מ"ר מבונה 620 $.

<u>תחשיב השבחה:</u>

השבחה: 2,262 ₪ = 3.648 ₪/$ * 620 $ * 1 מ"ר

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>שמאית המבקשים:</u>

כאמור לעיל, השימוש היעיל והטוב הינו השארת הבית הקיים, ואין כדאיות כלכלית בבניית מרתף.

במצב הקודם ניתן היה לבנות 44 מ"ר בקומת המרתף.

במצב החדש קיים בית 106 מ"ר + מבנה עזר 14 מ"ר.

אם הבית ייהרס, ניתן יהיה לבנות בקומת הקרקע 101 מ"ר, ובקווי בניין של 5 מ' לחזית ולאחור, 3 מ' לצד.

לאור האמור, אין השבחה בגין תכנית זו.

<u>הכרעה:</u>

כאמור בהחלטתי בתכנית ח/8/1, אין כדאיות למחסן בקומת המרתף גם במועד זה, מה גם שקיים מחסן בהיתר בקומת הקרקע.

כמו כן, תיקון 4 מחייב באזורים שאינם אזור מגורים א', בניה מעל קומת עמודים, ולא מצאתי בסביבה מימוש למרתף בקומת העמודים.

לאור האמור לעיל אני סבור שהתכנית אינה משביחה.

11.7. <u>תיקון 14א' למועד הקובע 05.07.2002:</u>

<u>שמאי המשיבה:</u>

ההשבחה חושבה לבניית מרתף צמוד בקונטור קומת הקרקע.

המצב התכנוני הקודם ע"פ הלכת פמיני ביחס למדרגת השבחה זו הוא תיקון מס' 15 שהתיר 10 מ"ר מחסן במרתף לכל יח"ד. ביטול קומת העמודים יוצר השבחה בגין שימוש מיטבי בחצר.

מהות ההשבחה מתייחסת לבניית מרתף צמוד בקונטור קומת הקרקע.

קיימות פסיקות רבות של שמאים מכריעים הקובעים השבחה בגין אישור התיקון.

תיקון 14 זה מצלם מצב קיים, התאימו בין הבניה הקיימת לתב"ע , במקום לבקש ביטול קומת עמודים עשו תב"ע.

לעניין השיפוץ לפני כ-15 שנים, רוב התכניות המשביחות היו לפני כן.

בהיתר הבניה לא נראה שיש יסודות לעוד קומה, יש תיקרת "רביץ". כשיש תוספת קומה יש "קוצים". לכן זה בית שאינו יכול לשאת עוד בניה. במקור היה כ-40 מ"ר,

במצב קודם שווי המרתף בק. עמודים 10 מ"ר X מקדם 0.5 X 0.6 = 3 מ"ר אקו'

במצב חדש שטח המרתף בתכסית קומת הקרקע 102 מ"ר X מקדם 0.5 X שוליות 0.9 דחיה 0.6 = 27.54 מ"ר אקו'.

סה"כ תוספת שטח אקו' (3 מ"ר - 27.54 מ"ר) = 24.54 מ"ר.

שווי מ"ר מבונה 650 $.

<u>תחשיב השבחה:</u>

סה"כ תוספת השטח: 18.42 מ"ר

השבחה: 76,676 ₪ = 4.807 ₪/$ * 650 $ * 18.42 מ"ר

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שמאית המבקשים:

התכנית מגדירה צפיפות בניה של 9 יח"ד לדונם, כאשר במצב הקודם לא היתה הגבלה לפי תכנית ח/1. לכן התכנית מהווה פגיעה במימוש הזכויות בנכס.

יעוד הנכס משתנה מאזור מגורים ג' עם בניה על עמודים לאזור מגורים ג'3 ללא קומת עמודים.

לכן קיימת פגיעה בזכויות הבניה ע"י אובדן זכויות בניה לקומת עמודים מפולשת, אפילו חלקית. ביטלו קומת עמודים וחייבו בנייה צמודת קרקע.

זה אזור מגורים ג' עם צפיפות נמוכה.

המימוש היעיל והטוב הינו בניית 2 יח"ד, אחת מעל השניה.

ברחוב עמל 9 ועוד נכס, הורסים ובונים בניה רוויה, יחידה מעל יחידה. זה אפיון הבניה בסביבה, כמו הדוגמה של תמ"א 38 שמדגישה בניה רוויה.

בנוסף טוענת שתכנית 619 שהופקדה עכשיו, זה לבניה רוויה של 4.5 קומות, וכי לאורך השנים הוצאו היתרי בניה של דירה מעל דירה ולא בתים פרטיים.

ניתן לחזק את הקיים ואין צורך בהריסה.

במימוש המוצע זכויות הבניה לא גדלו מאלו המוקנים בתכנית.

לדעתה לא נכון לחשב בניה לפי תכסית מלאה למרתף.

לפיכך, אין השבחה בגין תכנית זו.

הכרעה:

התכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים ג'3, בו מותרת בניה צמודת קרקע ללא קומת עמודים מפולשת.

יובא בחשבון במצב חדש מרתף בשטח תכסית קומת קרקע.

בהתחשב בגודל המגרש, ניתן לבנות בו 2 יח"ד צמודות קרקע.

אינני מקבל את טענת שמאית המבקשים לבינוי גן-גג, שכן תכנית ח/15/1 הגדירה בתים צמודי קרקע כ"בית בודד, בתים דו-משפחתיים או טוריים שהינם צמודי קרקע כאשר כל המפלסים משמשים דירת מגורים אחת. הגדרה זו כוללת הגדרת קוטג' כמופיע בתכנית מתאר ח-1 תיקון מס' 4".

מכאן שבינוי של דירה מעל דירה אינו חלק מהגדרה זו. כמו כן, לא מצאתי בסביבה בינוי גן-גג. שמאית המבקשים הפנתה לרחוב עמל 9, אך בתיק הבניין (חלקה 1583) אין אזכור לבניה חדשה או לבניה מעל קומת הקרקע הקיימת. ככלל, השכונה מאופיינת בבניה צמודת קרקע ולא בניה רוויה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

דוגמה להיתרי בניה בסביבה:

גו"ח	כתובת	מועד היתר	מס' היתר	שטח מגרש	בינוי
6740/306	ארלוזורוב 146	26/04/1983	149	280	יח"ד עם תכנית עתידית לקומה א' וחדרי יציאה לגג 2
7175/11	ביאליק 86	03/01/1989	380	296	תוספת לקיים בן 2 קומות בקיר משותף, 2 יח"ד
6740/301	ארלוזורוב 136	17/04/1996	544	284	צמוד קרקע 2 קומות, מרתף וח. יציאה לגג, 2 יח"ד בקיר משותף
6043/1512	הציונות 5	09/03/2003	20020359	249	צמוד קרקע 2 קומות, מרתף וח. יציאה לגג, 2 יח"ד בקיר משותף
6740/152	סירקין 2	22/02/2009	20090006	228	הריסת הקיים, בניית צמוד קרקע על כל מחצית חלקה, כלומר 1 יח"ד למגרש, 2 קומות, מרתף וחדרי יציאה לגג
			20090007	228	הריסת הקיים, בניית צמוד קרקע על כל מחצית חלקה, כלומר 1 יח"ד למגרש, 2 קומות, מרתף וחדרי יציאה לגג
6043/1501	ויתקין 9	18/07/2011	20100736	279	הריסת הקיים ובניית 1 יח"ד כולל מרתף

במועד זה אני סבור כי תמו חייו הכלכליים של הבית וישנה כדאיות להריסתו.

יחד עם זאת, במקרה הנדון, לאור הבינוי בקיר משותף עם בית בנוי, תובא בחשבון עלות עודפת במקדם 0.9.

הובא בחשבון זיכוי לשטח 2 מחסנים במצב הקודם.

<u>תחשיב השבחה</u>:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	שוליות	מ"ר אקו'
שינוי בינוי לצמוד קרקע והקמת מרתף בקונטור	101.79	0.5	0.8	40.716
הפחתת מחסן במצב הקודם	-20	0.6		-12
שטח לחיוב				28.716
מקדם הפחתה לעלויות עודפות				0.90
שווי מ"ר מבונה				$ 650
שע"ח				₪ 4.807
סה"כ ההשבחה				**₪ 80,752**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

11.8. <u>תיקון 23 למועד הקובע 11.07.2008:</u>

<u>שמאי המשיבה:</u>

ההשבחה חושבה להגדלת שטח חדר יציאה לגג ל-40 מ"ר משטח של 23 מ"ר במצב קודם.

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

מצב קודם: 23 מ"ר

מצב חדש: 40 מ"ר

תוספת השטח: 17 מ"ר במקדם 1

הפסד מרפסת גג: 17 מ"ר במקדם 0.2 = 3.4 מ"ר אקו'

ההשבחה במ"ר: 13.6 מ"ר אקו'

שווי זכויות בניה לפי 3,100 ₪ למ"ר מבונה.

השבחה: 42,160 ₪ = 3,100 ₪ * 13.6 מ"ר אקו'

<u>שמאית המבקשים:</u>

הבית שופץ סביב המועד הקובע הנ"ל.

חדר יציאה לגג יובא במקדם 0.9, כי אינו במפלס אחד עם הדירה וכי הגישה אליו מוגבלת באמצעות מדרגות. מרפסת הגג תקבל מקדם בהתאם.

במועד זה עדיין אין כדאיות כלכלית למימוש זכויות הבניה בגג. לכן הובאה בחשבון דחיה ל-10 שנים בשיעור היוון 6%.

מקדם התאמה בין חדש לישן 0.8.

תחשיב ההשבחה:

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו' במ"ר
מצב תכנוני חדש			
חדר על הגג	40	0.9	36
מרפסת גג	49.57	0.9*0.2	8.92
סה"כ שטח אקו' מצב תכנוני חדש			44.92
מצב תכנוני קודם			
חדר על הגג	23	0.9	20.7
מרפסת גג	66.57	0.9*0.2	11.98
סה"כ שטח אקו' מצב תכנוני קודם			32.68
תוספת שטח אקו'			12.24
מקדם התאמה חדש על ישן		0.8	
מקדם דחיה		0.6	
שווי מ"ר מבונה			₪ 3,100.00
סה"כ ההשבחה			₪ 18,212

<u>הכרעה:</u>

אין מחלוקת כי התכנית מתירה חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר.

שיפוץ הבית הקיים, ככל שבוצע (שכן לא התרשמתי בכך מתמונות הנכס בשומת המבקשים), איננו רלוונטי לתוספת זכויות בניה שלא נוצלו מסיבות אלו ואחרות, מה גם שאני סבור כי במועד הקובע המימוש המיטבי הינו הריסה ובניה מחדש.

הובא בחשבון ששטח הפרגולה קטן לאחר הגדלת חדר היציאה לגג והקטנת שטח מרפסת הגג.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מקדם חדר יציאה לגג בשטח 40 מ"ר יחושב במקדם 1.

שטח קומה א' האפשרי חושב לפי 39%, קרי 101.79 מ"ר כולל מרפסות.

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
מצב תכנוני חדש			
חדר על הגג	40	1	40
מרפסת גג	61.79	0.2	12.36
פרגולה	20.60	0.1	2.06
סה"כ שטח אקו' מצב תכנוני חדש			54.42
מצב תכנוני קודם			
חדר על הגג	23	1	23
מרפסת גג	78.8	0.2	15.758
פרגולה (במגבלת 23 מ"ר)	23.0	0.1	2.3
סה"כ שטח אקו' מצב תכנוני קודם			41.06
ההשבחה			
תוספת שטח אקו'			13.36
שווי מ"ר מבונה			₪ 3,100
סה"כ ההשבחה			**₪ 41,415**

12. **<u>עקרונות ושיקולים בהערכה</u>**

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב תיקונים מס' 4, 4/ד', 7, 8, 10/א', 15, 14/א' ו-23 לתכנית מתאר חולון ח/1, עקב מימוש בדרך של מכר, הבאתי בחשבון, את העקרונות והשיקולים הבאים:

12.1. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, בכל אחד מהמועדים הקובעים.

12.2. ההערכה בוצעה בהתאם לפס"ד שהתקבל בבית המשפט העליון לעניין שיטת חישוב ההשבחה בנכס בו אושרו רצף תכניות בזו אחר זו ללא ששולם היטל השבחה בגינן. ההלכה שנקבעה הינה שיטת "המדרגות" הידועה כ"הלכת פמיני".

12.3. מיקום הנכס הנדון ב"שיכון הותיקים" שמדרום למכרז העיר חולון.

12.4. תחשיב ההשבחה הינו בגין מימוש בדרך של מכר.

12.5. המועדים הקובעים להערכה זו הינם כמפורט בסעיף 4 לעיל.

12.6. הבאתי בחשבון את מצבו התכנוני של הנכס במצב הקודם ובמצב החדש בכל אחד מהמועדים הקובעים.

12.7. הבאתי בחשבון את הבינוי, ואת שטחו ומצבו הפיזי.

12.8. אין מחלוקת בין הצדדים לעניין ערכי השווי.

12.9. הבאתי בחשבון מקדמי שווי ראויים לזכויות הבניה בהתחשב בשטח, מיקום והשימוש האפשרי.

12.10. הערכים בחוות דעת זו כוללים מע"מ ככל שחל בעסקה בין פרטיים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

13. **<u>השומה</u>**

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, כי ההשבחה שנוצרה בנכס מושא השומה, עקב מימוש בדרך של מכר, כמפורט לעיל, הינה כדלקמן:

<u>השבחה בשלמות:</u>

מהות	המועד הקובע	ההשבחה	היטל השבחה
תיקון מס' 4	09.07.1982	₪ 91.6	₪ 45.8
תיקון מס' 4/ד'	30.07.1986	₪ 1,587	₪ 793
תיקון מס' 8	14.08.1989	₪ 700	₪ 350
תיקון מס' 7	03.09.1990	₪ 22,363	₪ 11,181
תיקון מס' 10/א'	28.10.1994	₪ 1,638	₪ 819
תיקון מס' 15	01.06.1998	אין השבחה	
תיקון מס' 14/א'	05.07.2002	₪ 80,752	₪ 40,376
תיקון מס' 23	11.07.2008	₪ 41,415	₪ 20,707

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק, ובתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו תשלומי ריבית.

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,

שמאי מכריע