מישל אשור - שמאי מקרקעין | **אמיליה אשור - שמאית מקרקעין**

תאריך : 28 במאי, 2026
מספר מינוי : 2658-2025
מספרנו : 392-2658-2025

לכבוד
מר גדעון בוטוב - המבקש
ע"י מר אלי סידאוי, שמאי מקרקעין
דוא"ל esidawi@netvision.net.il

הועדה המקומית לתו"ב חולון - המשיבה
ע"י מר מיכאל עין דור, שמאי מקרקעין
דוא"ל miki@eindorm.co.il

ג.א.נ.,

<u>החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה</u>
<u>חלקה 1532 בגוש 6043,</u>
<u>רחוב יצחק קצנלסון 9, שכונת "שיכון ותיקים", חולון</u>

1. מטרת ההחלטה

1.1. בהתאם להוראות סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין היטל ההשבחה לנכס הנדון.

1.2. היטל ההשבחה נדרש בגין מימוש זכויות מלא בדרך של מכר.

2. דיון מקצועי

בתאריך 26.02.2026 קיימתי דיון באמצעות היוועדות חזותית. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג אסמכתאות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

3. מועד קובע

גורם ההשבחה	מועד קובע
תכנית ח/1/4 (תיקון מס' 4 לתכנית ח/1)	09.07.1982
תכנית ח/1/4 ד' (תיקון מס' 4ד לתכנית ח/1)	30.07.1986
תכנית ח/1/8 (תיקון מס' 8 לתכנית ח/1)	14.08.1989
תכנית ח/1/7 (תיקון מס' 7 לתכנית ח/1)	03.09.1990
תכנית ח/1/10 א' (תיקון מס' 10א' לתכנית ח/1)	28.10.1994
תכנית ח/1/15 (תיקון מס' 15 לתכנית ח/1)	01.06.1998
תכנית ח/1/14 א' (תיקון מס' 14א' לתכנית ח/1)	05.07.2002
תכנית ח/1/23 (תיקון מס' 23 לתכנית ח/1)	11.07.2008

4. ביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ בתאריך 17.12.2025.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

5. פרטי הנכס

גוש	:	6043.
חלקה	:	1532.
שטח החלקה בשלמות	:	524 מ"ר.
שטח המגרש הנישום	:	262 מ"ר[1].
מהות הנכס	:	מחצית החלקה הדרומית עליה בנוי בית צמוד קרקע חד קומתי ותיק ומחסן.
מיקום	:	רח' יצחק קצנלסון 9, שכונת "שיכון ותיקים", חולון.

6. תיאור הסביבה והנכס

הסביבה היא אזור מגורים מפותח, הידוע כשכונת "שכון ותיקים" בחולון.

הסביבה מאופיינת ע"י בתי מגורים צמודי קרקע לצד בניה רוויה ותיקה ובניה מתחדשת.

בסביבה פיתוח ותשתית עירונית.

לחלקה הנדונה צורה רגולרית דמוית ריבוע, עם חזית מערבית באורך של כ- 23 מ' הפונה לכיוון רח' יצחק קצנלסון ועומקה כ- 23 מ'.

המגרש הנדון מהווה את מחצית החלקה הדרומית, עליו בנוי בית מגורים צמוד קרקע חד קומתי ותיק עם גג רעפים ומחסן, הבנוי בקיר משותף עם הבית הקיים על החלק הצפוני של החלקה.

שטח הבית הקיים כ- 82 מ"ר ושטח המחסן 7.25 מ"ר[2].

7. המצב התכנוני

7.1. תכנית ח/1

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 596 מיום 23.04.1958.
התכנית מהווה תכנית מתאר לעיר חולון.
החלקה הנדונה מסומנת בייעוד "אזור מגורים ג'".

זכויות בניה:

שטח מגרש מינימלי	:	500 מ"ר.
זכויות בניה	:	30% לקומה, 60% סה"כ.
גובה	:	2 קומות.
מס' בניינים למגרש	:	1.
קווי בניין	:	חזית- 5 מ', צידי- 3 מ', אחורי- 5 מ'.
מרתפים	:	שטח מרתף לא יעלה על 25% משטח הבניין אך לא יותר מ- 100 מ"ר, לצרכי: מחסן, מכבסה, מקלט, חסר הסקה ומוסך.

[1] מחצית החלקה הדרומית.
[2] לפי היתר הבניה וכבשומות הצדדים.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

7.2. <u>תכנית ח/1/4 (תיקון מס' 4 לתכנית ח/1)</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 מיום 24.06.1982.
התכנית מתירה הקמת מבנה על כל יציאה לגג מתוך הדירות העליונות, ששטחו לא יעלה על 12 מ"ר וגובהו החיצוני מעל מפלס הגג כולל התקרה לא יעלה על 2.4 מ'.
כל אחד מהמבנים שיבנו יהיה מרוחק לפחות 3 מ' מחזית הבניין, 3 מ' מאחור ו- 1.4 מ' מצידי הבניין.
בקוטג'ים הבנויים על מפלס הקרקע, תותר התקנת היציאה לגג ע"י המשך גרם המדרגות שבבניין עד מפלס הגג.
לא תותר הקמת בנין למגורים אלא אם יבנה הבניין מעל קומת עמודים מפולשת בכל האזורים. בשטח קומת העמודים המפולשת לא תותר בניה כלשהיא למעט עמודי קונסטרוקציית חדרי מדרגות, פיר למעלית/יות מקום לפחי אשפה, ביתן למכלי גז, חדרי עגלות ילדים.

7.3. <u>תכנית ח/1/4 ד' (תיקון מס' 4ד' לתכנית ח/1)</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3358 מיום 15.07.1986.
התכנית מתירה הקמת חדר יציאה לגג מתוך הדירות העליונות בשטח מרבי שלא יעלה על 23 מ"ר ברוטו לכל דירה עליונה בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' ומרחק הנסיגה מהמעקה לא יפחת מ- 3 מ' מחזית הבניין ו- 1.4 מ' מצד הבניין.
סה"כ השטח המבונה לא יעלה על 40% משטח הגג.
בכל דירה אשר מעל תקרתה גג רעפים תותר יציאה לחלל גג הרעפים ובלבד שרוב גג הרעפים לא יעלה על 5.5 מ' מדוד מרצפת המפלס שמתחת למפלס חדר היציאה לגג.

7.4. <u>תכנית ח/1/8 (תיקון מס' 8 לתכנית ח/1)</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3683 מיום 30.07.1989.
באזור מגורים ג' תותר בקומת המרתף, בנוסף למקלט או חניה, מחסן בשטח של עד 6 מ"ר לכל יח"ד. גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ'.
בבניינים בני קומה אחת, בקוטג' ובדירות גג תותר הקמת פרגולה בשטח של עד 10 מ"ר.

7.5. <u>תכנית ח/1/7 (תיקון מס' 7 לתכנית ח/1)</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3791 מיום 19.08.1990.
התכנית מתירה מתן תוספת של 30% מהשטח המותר לבניה למגורים לכל השטחים בתחום תכנית המתאר לחולון 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 בנין עיר בהן 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.

7.6. <u>תכנית ח/1/10 א' (תיקון מס' 10א' לתכנית ח/1)</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4252 מיום 13.10.1994.
התכנית מאפשרת הקמת פרגולות בצמוד לחדרי היציאה לגג.
שטח הפרגולה יהיה 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לדירה ולא יעלה על 23 מ"ר. גובה הפרגולה יהיה עד 2.3 מ' ותותר רק בגבולות קווי הבניין ובמרחק שלא יפחת ממעקה הבניין לנקודה קיצונית של הפרגולה מ- 1.2 מ'.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

7.7. <u>תכנית ח/15/1 (תיקון מס' 15 לתכנית ח/1)</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4644 מיום 17.05.1998.
מטרת התכנית, בין היתר, לבטל את כל הסעיפים בתכנית המתאר על תיקוניה שקבעו הוראות ביחס למרתפים, לאפשר הגדלת השטחים המותרים לבניה בקומות המרתפים ולקבוע שמושים מותרים במרתפים.
התכנית כוללת הוראות בניה להקמת מרתפים, בין היתר, כדלקמן:

- שימושים מותרים במרתף: שטחי שירות (כולל אחסנה בשטח עד 10 מ"ר ליח"ד בבתים משותפים), שטחים נוספים המיועדים להתקנת מקומות חניה מעל תקן החניה ובלבד שמקומות חניה אלה יעמדו לרשות הצבור וירשמו בלשכת רשום המקרקעין כחניונים צבוריים, בבתים צמודי קרקע ניתן יהיה בנוסף לשמוש למטרות שרות לקבוע שמוש למטרות עיקריות עבור משרד לבעל מקצוע חופשי הגר בדירה מעל בתנאי קיום הליך עפ"י סעיף 149 לחוק, חדר משחקים לילד וכיוצ"ב.
- סך כל השטח המירבי המותר לבניה בקומת המרתף לא יעלה על 90% משטח המגרש. יתרת השטח יהיה לא מבונה ויאפשר נטיעות וחלחול למי תהום.
- 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.
- בבתי צמודי קרקע תותר הקמת קומת מרתף אחת.
- תותר הקמת מרתף עד לגבולות המגרש (קו בניין "0") בתנאים כמפורט בהוראות התכנית.
- בבתים צמודי קרקע גובה קומת מרתף לא יעלה על 2.4 מ' נטו.
- בבתים צמודי קרקע כאשר יינתן היתר למרתף לא תורשה הקמת נספח, למעט מבנה המיועד לחניית כלי רכב (סככה).

7.8. <u>תכנית ח/14/1 א' (תיקון מס' 14א' לתכנית ח/1)</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5087 מיום 20.06.2002.
התכנית קובעת הוראות בדבר צפיפות דיור באזורי מגורים שונים, במרחב התכנון המקומי חולון, בהם לא נקבעה צפיפות דיור בתכניות בניין ערים מאושרות בלא שינוי בשטחי הבניה המותרים.
החלקה הנדונה מסווגת בייעוד "אזור מגורים ג'3", בו נקבע כי הבניה תהיה צמודת קרקע בלבד וללא קומת עמודים מפולשת והצפיפות נקבעה במקרה של בניה צמודת קרקע קיימת בסך 4 יח"ד לחצי דונם נטו, בקיר משותף.

7.9. <u>תכנית ח/23/1 (תיקון מס' 23 לתכנית ח/1)</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5824 מיום 26.06.2008.
התכנית מעדכנת את הוראות תכנית מתאר ח/1 על תיקוניה, במטרה לשפר ולעדכן את השימושים המותרים במפלס הגג לרווחת התושבים, להביא ע"י כך להתחדשות מבנים קיימים, לשפר את עיצוב הבניין תוך התייחסות למתקנים הטכניים על גג המבנה.
טיפוס הבניה על הגג יקבע על פי השתלבות עם הסביבה הקיימת, עפ"י טופולוגית בינוי דומה ובאישור מהנדס העיר. עיצוב החדר על הגג יהיה בשפה התכנונית של הבניין. בכל מקרה יידרש פתרון זהה באותו בניין ובבניינים בעלי קיר משותף.
חדר היציאה לגג יבנה בשטח הגג שצמוד לדירה בקומה העליונה, כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בגג המשותף, עפ"י הסכמה של בעלי הזכויות כקבוע בחוק וירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה שאליה יצורף. לא תותר הקמת דירה נפרדת על הגג.
בגגות שטוחים - הגדלת חדרי יציאה לגג לשטח מרבי של 40 מ"ר ליח"ד, בגובה 2.7 מ', בקו נסיגה קדמי 2 מ' ובקווים צידי ואחורי 1.4 מ'. שטח של 30% לפחות משטחו הכללי של הגג יהיה מיועד לשירותים משותפים למתקנים טכניים של כל דיירי הבית.
בחלל גג רעפים - רום הגג לא יעלה על 7 מ' מדוד מרצפת המפלס הנמוך של הקומה העליונה

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג.
פרגולות - בדירות עד 120 מ"ר - עד 1/3 משטח הגג הפנוי או 30 מ"ר, הקטן מבניהם.
בדירות מעל 120 מ"ר - עד 1/3 משטח הגג הפנוי או 40 מ"ר, הקטן מבניהם. בדירות מדורגות - עד 1/3 משטח הגג הפנוי או 20 מ"ר, הקטן מבניהם.
גובה הפרגולות עד 2.5 מ' מגובה פני רצפת הגג.
בבניה בעליות גג, שיפוע הגג יהיה בין 30% ל- 40% ובהתאם לתקן.
בגגות משופעים תותר פתיחת חלונות במישור שיפוע הגג בלבד.

8. רישוי

בהתאם לשומות הצדדים וכפי שעולה מבדיקתי בתיק הבניין הסרוק באתר ההנדסי של עירית חולון, להלן פירוט היתרי הבניה, שניתנו להקמת הבניינים על החלקה שבנדון:

8.1. היתר בניה מס' 2960 מיום 28.07.1953 לתוספת 2 מרפסות ומחסן.

8.2. היתר בניה מס' 8797 מיום 29.06.1964 לתוספת בניה למגורים. שטחי הבניה לפי ההיתר הינם שטח למגורים- 71.62 מ"ר, שטח מרפסת- 10.17 מ"ר ושטח מחסן- 7.25 מ"ר.

האמור אינו מהווה חוות דעת תכנונית/אדריכלית/הנדסית/רישוי וכד'. לצורך קבלת מידע תכנוני/אדריכלי/הנדסי/רישוי מוסמך וכד' לרבות מידע לצרכי תכנון/רישוי וכד' יש לפנות לוועדה המקומית לתכנון ובניה ולקבל זאת בכתב.

9. מצב משפטי

9.1. הרישום בלשכת רישום המקרקעין

הוצג בפני העתק רישום מפנקס הזכויות מיום 28.09.2025 לפיו רשומה חלקה 1532 בגוש 6043, ששטחה הרשום בשלמות הינו 524 מ"ר בבעלות קרן קיימת לישראל – בשלמות.

על החלקה רשומות חכירות כדלקמן:

- חכירה רשומה מיום 04.03.2019 (ראשית מהוונת) ע"ש בוטוב גדעון, לתקופה של 49 שנים, המסתיימת ביום 31.03.2052, על כל הבעלים. אין הגבלה בהעברה ובירושה.
- חכירה רשומה מיום 07.08.2024 (חכירה ראשית מהוונת) ע"ש כהן יצחק, המסתיימת ביום 31.03.2052, על כל הבעלים. אין הגבלה בהעברה ובירושה.
- חכירה רשומה מיום 04.03.2019 (חכירת משנה מהוונת), ע"ש בוטוב גדעון, המסתיימת ביום 31.03.2052, על החכירה של בוטוב גדעון. אין הגבלה בהעברה ובירושה.

על החלקה רשומה משכנתא לטובת חב' הראל 60+ בע"מ מיום 10.02.2025, ללא הגבלת סכום, על החכירה של כהן יצחק. שם הלווה: כהן יצחק וכהן שולמית.

9.2. הסכם המכר

הוצג בפני הסכם מכר שנערך ונחתם בחולון ביום 26.11.2025 לפיו בוטוב גדעון מכר את זכויות הבעלות בדירת מגורים (בבית דו משפחתי) בת קומה אחת הבנויה בקומת קרקע, הרשומה בלשכת רישום המקרקעין בחולון, ידועה כחלקה 1532 בגוש 6043, ובנויה על שטח חצר של כ- 288 מ"ר מתוך שטח החלקה אשר יוחד למוכר.
התמורה נקבעה בסך 2,880,000 ₪.

האמור אינו מהווה חוות דעת משפטית. אין בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

10. עמדות הצדדים והכרעה

10.1 ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

גורם ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה עפ"י שומת המשיבה	ההשבחה עפ"י שומת המבקש
תכנית ח/4/1	09.07.1982	**64.76** ₪	**64.76** ₪
תכנית ח/4/1 ד'	30.07.1986	**3,177** ₪	**3,177** ₪
תכנית ח/8/1	14.08.1989	**884** ₪	**אין השבחה**
תכנית ח/7/1	03.09.1990	**37,773** ₪	**19,812** ₪
תכנית ח/10/1 א'	28.10.1994	**4,152** ₪	**אין השבחה**
תכנית ח/15/1	01.06.1998	**4,026** ₪	**אין השבחה**
תכנית ח/14/1 א'	05.07.2002	**175,132** ₪	**48,730** ₪
תכנית ח/23/1	10.07.2008	**42,340** ₪	**33,728** ₪

10.2 עמדת שמאית המשיבה

ערכי השווי בתחשיבים הינם בהתבסס על פירוט וניתוח נתוני השוואה בשומה מכרעת בגו"ח 6043/1541, ברח' אפעל 14 (מינוי 1968-2021).

10.2.1 תכנית ח/4/1

התכנית מתירה תוספת זכויות בניה לחדר יציאה לגג בשטח 12 מ"ר.
בהתחשב במאפייני החלקה ומגבלות קווי הבניין והנסיגות, שטח חדר הגג האפשרי הינו 12 מ"ר, חושב במקדם שווי 1 המגלם גם מרפסת גג בשטח של כ- 67 מ"ר והפסד שטח למדרגות.
שווי מ"ר מבונה הוערך בסך **5.4** ₪ (215 $) למ"ר מבונה.

תחשיב

מהות	שטח	מקדם	שטח אקו' (במ"ר)
שטח גג אפשרי לפי זכויות בניה / מגבלת ק.ב.	78.6		
חדר גג	12	1	12
מרפסת גג	66.6	0	0
סה"כ תוספת שטח אקו'			12
אומדן שווי למ"ר מבונה	$ 215	0.0251	5.4 ₪
השבחה			**64.76** ₪

10.2.2 תכנית ח/4/1 ד'

התכנית מתירה הרחבת שטח חדרי היציאה לגג מ- 12 מ"ר ל- 23 מ"ר.
בהתחשב במאפייני החלקה ומגבלות קווי הבניין והנסיגות, שטח עליית הגג האפשרי הינו כ- 23 מ"ר ומרפסת גג בשטח של כ- 56 מ"ר שחושבה במקדם שווי 0.1.
שווי מ"ר מבונה הוערך בסך **321** ₪ (215 $) למ"ר מבונה.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

תחשיב

מצב חדש -			
חלופת חדר גג			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו' (במ"ר)**
שטח גג אפשרי לפי זכויות בניה / מגבלת ק.ב.	78.6		
חדר גג	23	1	23
מרפסת גג	55.6	0.1	5.56
שטח אקו' מצב חדש			28.56
מהות	שטח	מקדם	שטח אקו' (במ"ר)
שטח גג אפשרי לפי זכויות בניה / מגבלת ק.ב.	78.6		
חדר גג	12	1	12
מרפסת גג	66.6	0.1	6.66
שטח אקו' מצב קודם -			18.66
סה"כ תוספת שטח אקו'			9.9
אומדן שווי למ"ר מבונה	$ 215	1.4925	₪ 320.89
השבחה			₪ **3,177**

10.2.3. תכנית ח/1/8

התכנית אפשרה בניית מחסן במרתף בשטח של עד 6 מ"ר, שחושב במקדם שווי 0.4 ובדחיה עד אומדן תום החיים הכלכליים (הוערך כשנת 2000), ל- 11 שנים ב- 6% לשנה במקדם 0.5268, מתקבלת תוספת שטח אקו' בקומת המרתף הינה 1.26 מ"ר.
העריך שווי מ"ר מבונה בסך **700** ₪ ($ 350) למ"ר מבונה.

תחשיב

	שטח	**מקדם**	**שטח אקו' (במ"ר)**
מחסן במרתף	6	0.4	2.4
מקדם דחיה	11	6%	0.5268
סה"כ תוספת שטח אקו'			1.26
אומדן שווי למ"ר מבונה	$ 350	1.9988	₪ 700
השבחה			₪ **884**

10.2.4. תכנית ח/1/7

התכנית התירה תוספת של 30% מהשטח המותר לבניה למגורים.
הובא בחשבון מקדם 0.9 בהתחשב בשוליות.
שווי מ"ר מבונה הוערך בסך **980** ₪ ($ 480) למ"ר מבונה.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

תחשיב

מצב חדש -			
מהות	**שטח**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו' (במ"ר)**
קומה 1	102.18	1	102.18
קומה 2	102.18	1	102.18
חדר גג	23	1	23
מרפסת גג	79.18	0.1	7.92
סה"כ שטח אקו' מצב חדש -			235.28
מצב קודם -			
מהות	**שטח**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו' (במ"ר)**
קומה 1	81.79	1	81.79
קומה 2	81.79	1	81.79
חדר גג	23	1	23
מרפסת גג	58.79	0.1	5.88
סה"כ שטח אקו' מצב קודם -			192.46
סה"כ תוספת שטח אקו'			42.82
מקדם הפחתה להתאמה לבניה קיימת ושוליות			0.9
אומדן שווי למ"ר מבונה	$ 480	2.042	₪ 980
השבחה			**₪ 37,773**

10.2.5. תכנית ח/10/1 א'

התכנית מתירה תוספת זכויות לבניית פרגולה בשטח של עד 23 מ"ר לכל יח"ד עליונה שיהווה 1/3 משטח הגג הפנוי.
בנכס הנדון בהתחשב בזכויות הבניה ובמגבלת קווי בניין ונסיגות במועד הקובע, הובא בחשבון שטח אפשרי למרפסת גג של כ- 79 מ"ר ושטח אפשרי לפרגולה 23 מ"ר שהובא במקדם 0.1, מעל מרפסת גג.
שווי מ"ר מבונה הוערך בסך **1,805** ₪ (600 $) למ"ר מבונה.

תחשיב

שטח מרפסת גג			79.18 מ"ר
שטח אפשרי לפרגולה במרפסת גג			23 מ"ר
מקדם פרגולה (מעל מרפסת גג)			0.1
תוספת שטח אקו'			2.3 מ"ר
אומדן שווי למ"ר מבונה	$ 600	3.009	₪ 1,805
השבחה			**₪ 4,152**

10.2.6. תכנית ח/15/1

התכנית אפשרה את הגדלת שטח המחסן במרתף לשטח של עד 10 מ"ר ליח"ד ושיפור מאפייניו (גובה 2.4 מ').
היקף שטח התוספת הינו 4 מ"ר שחושב במקדם שווי 0.5 - סה"כ 2 מ' אקו'.
הובאה בחשבון דחיה עד אומדן תום החיים הכלכליים (בשנת 2000), לשנתיים ב- 6% לשנה – מקדם 0.89.
שווי מ"ר מבונה הוערך בסך **2,262** ₪ (620 $) למ"ר מבונה.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

תחשיב

תוספת מחסן במרתף	4	0.5	2
מקדם דחיה	6%	2	0.89
אומדן שווי למ״ר מבונה	$ 620	3.648	₪ 2,262
השבחה			**₪ 4,026**

10.2.7. תכנית ח/14/1 א׳

התכנית אפשרה בניה צמודת קרקע ללא קומת עמודים ובהתאם מרתף.
הובאה בחשבון הפחתה בגין שוליות במקדם 0.8.
שווי מ״ר מבונה הוערך בסך **3,125** ₪ ($ 650) למ״ר מבונה.

תחשיב

מצב חדש -			
מהות	**שטח**	**מקדם אקו׳**	**שטח אקו׳ (במ״ר)**
מרתף	102.18	0.5	51.09
קומת קרקע	102.18	1	102.18
קומה א׳	102.18	1	102.18
חדר גג	23	1	23
מרפסת גג	79.18	0.1	7.92
חצר	159.82	0.25	39.96
סה״כ שטח אקו׳ מצב חדש -			326.32
מצב קודם -			
מהות	**שטח**	**מקדם אקו׳**	**שטח אקו׳ (במ״ר)**
מרתף	10	0.5	5
קומה 1	102.18	1	102.18
קומה 2	102.18	1	102.18
חדר גג	23	1	23
מרפסת גג	79.18	0.1	7.92
חצר בקומת עמודים	159.82	0.1	15.98
סה״כ שטח אקו׳ מצב קודם -			256.26
סה״כ תוספת שטח אקו׳			70.06
מקדם הפחתה שוליות			0.8
אומדן שווי למ״ר מבונה	$ 650	4.807	₪ 3,125
השבחה			**₪ 175,132**

רח׳ בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

10.2.8. <u>תכנית ח/23/1</u>

התכנית התירה הרחבת שטח חדר יציאה לגג ל- 40 מ״ר ושיפרה את מאפייני הזכויות.
הובא בחשבון כי בהתחשב במאפייני הנכס הנדון ומגבלות קווי הבניין, הנסיגות ותכסית, זכויות הבניה בגג במצב חדש הינן לשטח בנוי בהיקף של כ- 40 מ״ר, שהובאו בחשבון במקדם שווי 1.05 לגובה של 2.7 מ׳, פרגולה בשטח של כ- 21 מ״ר שהובא בחשבון במקדם 0.1 (מעל מרפסת גג) ומרפסת גג בשטח של כ- 62 מ״ר שהובא בחשבון במקדם 0.1.
זכויות הבניה בגג במצב קודם הינן לשטח בנוי בהיקף של 23 מ״ר שהובאו בחשבון במקדם שווי 1 לגובה של 2.5 מ׳, פרגולה בשטח של כ- 23 מ״ר שהובא בחשבון במקדם שווי 0.1 (מעל מרפסת גג) ומרפסת גג בשטח של כ- 79 מ״ר שהובא בחשבון במקדם שווי 0.1.
הובא בחשבון כי עלויות התאמה עודפות, ככל וקיימות, מתקזזות בין שני מצבי התכנון.
בהתחשב במיקום הנכס והיקף השטחים, הובאה בחשבון הפחתה בגין שוליות במקדם 0.8.
שווי מ״ר מבונה הוערך בסך **3,100** ₪ למ״ר מבונה.

<u>תחשיב</u>

מצב חדש -			
מהות	**שטח**	**מקדם אקו׳**	**שטח אקו׳ (במ״ר)**
חדר גג (גובה מירבי 2.70 מ׳)	40	1.05	42
מרפסת גג	62.18	0.1	6.22
פרגולה (מעל מרפסת גג)	20.73	0.1	2.07
סה״כ שטח אקו׳ מצב חדש -			50.29
מצב קודם -			
מהות	**שטח**	**מקדם אקו׳**	**שטח אקו׳ (במ״ר)**
חדר גג (גובה מירבי 2.50 מ׳)	23	1	23
מרפסת גג	79.18	0.1	7.92
פרגולה (מעל מרפסת גג)	23	0.1	2.3
סה״כ שטח אקו׳ מצב קודם -			33.22
תוספת שטח אקו׳			17.07
מקדם שוליות			0.8
אומדן שווי למ״ר מבונה			₪ 3,100
השבחה			₪ **42,340**

רח׳ בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

10.3. עמדת שמאי המבקש

10.3.1. תכנית ח/4/1

מפנה לשומות מכריעות בסביבה ולנתוני מקרקעין וערכם לחודש יוני 1982 במיקום בין בינוני לטוב, לפיהם מקבל את השווי למ"ר מבונה בסך **215** $ כבשומת המשיבה.
כן, מקבל את הערכת ההשבחה בסך **64.76** ₪ כבשומת המשיבה.

10.3.2. תכנית ח/4/1 ד'

מפנה לשומות מכריעות בסביבה שהעריכו שווי מ"ר מבונה בסך 200 $ - 215 $ ולנתוני מקרקעין וערכם 12/85 על-פיהם הוערך שווי מ"ר מבונה בסך 210 $.
כן, מקבל את הערכת ההשבחה בסך **3,177** ₪ כבשומת המשיבה.

10.3.3. תכנית ח/8/1

התכנית קובעת הוראות להקמת מרתף בשטח מרבי של 50 מ"ר ומגדירה שימושים מוגבלים לרבות מקלט, חדר כביסה, ח' מדרגות וכיוצ"ב. בהתאם להוראות התכנית ניתן יהיה לבנות בקומת המרתף שטחים לאחסנה בשטח 6 מ"ר ליחידה ובגובה של 2.2 מ' ופרגולה בשטח 10 מ"ר.
עפ"י תכנית ח/1 ס' 57 בתכנית - פני רצפת קומה ראשונה לא יעלו על 1.5 מ' מעל גובה המדרכה. מתחת לרצפה זו מותר יהיה לבנות מרתף בגובה של לא יותר מ- 2.2 מ'. המרתף ישמש לצרכי מחסן, מכבסה, מקלט, חדר הסקה, מוסך ואלה ישמשו רק את צרכי דיירי הבית. שטח המרתף לא יעלה על 25% משטח הבניין אך לא יותר מ- 100 מ"ר.
למרות שהיה ידוע כי ניתן לנצל מרתף לפי ח/1, הבניה הייתה ללא מרתף. בהתחשב בעובדה שהזכויות למרתף הוקנו בתכנית המוקדמת משנת 1958 וכי תיקון 8 אף הגדיר שטח מרבי ולא הרחיב את השימושים המותרים, סביר לקבוע כי התיקון לא השביח את הנכס.
לחילופין, לא הייתה קיימת כדאיות כלכלית לבנות מרתף כה מצומצם לשימושים המותרים. מפנה לשומות מכריעות שקבעו החלטה דומה: הגב' גבע בלטר בגו"ח 6021/121 ובגו"ח 6043/1511, מר אמנון נזרי בגו"ח 6043/1416, מר מוטי דיאמנט בגו"ח 7164/20 ובגו"ח 7164/126, מר יצחק ברמן בגו"ח 6021/464/1 ומר ערן ירקוני בגו"ח 6043/1422.
גם תוספת פרגולה בשטח 10 מ"ר אינה משביחה, כתימוכין מפנה לשומת מר ערן ירקוני בגו"ח 6043/1422.
לאור האמור, העריך כי **לא חלה השבחה** לנכס הנדון בגין אישור התכנית.

10.3.4. תכנית ח/7/1

התיקון מתיר תוספת 30% מהשטח המותר לבניה למגורים לכל השטחים בתחום תכנית ח/1 למעט השטחים לגביהם אושרו תכניות בהן נכללו הוראות המתירות תוספת אחוזי בניה למרפסות או תכניות בהן נקבעו במקום אחוזי בניה שטחים הקובעים את שטחי הבניה למגורים. בס' 2 לתכנית נקבע, בין היתר, כי "תכנית זו לא תחול על בנייני מגורים להם ניתנו בהיתר בניה תוספות שטחי בניה למרפסות". גם בס' 6 - מטרת התכנית, נקבע כי "לא תינתן תוספת שטחי בניה כנ"ל לכל בניין לו ניתנה בהיתר הבניה תוספת שטחי בניה למרפסות". בהיתר בניה מס' 2960 שניתן לנכס הנדון בשנת 1953 הותרה בין היתר תוספת מרפסות בשטח 10.17 מ"ר.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

מצב קודם

מהות	שטח מ"ר	מקדם אקו'	מ"ר אקו' / ₪
שטח קומת קרקע	78.6	1	78.6
שטח קומה א'	78.6	1	78.6
שטח מרפסת	10.17	0.8	8.14
חדר יציאה לגג	23	1	23
מרפסת גג	55.6	0.1	5.56
חצר	173.23	0.25	43.3
סה"כ שטח אקו' מצב קודם			**237.2**

מצב חדש

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	מ"ר אקו' / ₪
שטח קומת קרקע	102.8	1	102.8
שטח קומה א	102.8	1	102.8
חדר יציאה לגג	23	1	23
מרפסת גג	79.18	0.1	7.98
חצר	159.2	0.25	39.8
סה"כ שטח אקו' מצב חדש			**276.38**

עלויות התאמה

הביא בחשבון מקדם 0.9 בגין שוליות לתוספת כבשומת המשיבה. מקדם זה אינו משקף את עלויות ההתאמה. יש להביא בחשבון עלויות התאמה המשקפות ייקור של עלויות הבניה על בית קיים לתוספת השטח בקומה א', מעבר לזכויות הבניה הקיימות שגם הן נוספות מעל הקיים. יובא בחשבון ייקור בשיעור 20% מעלויות הבניה עבור התוספת. בהתאם למחירון דקל לשנת 1991, עלות בניה הינה בסך 1,270 ₪ למ"ר ולכן הובאה בחשבון עלות התאמה בסך 254 ₪ למ"ר תוספת ובסה"כ עלויות התאמה בסך: 9,710 ₪ = 254 ₪ למ"ר X 38.23 מ"ר

שווי

שומות מכריעות:

שמאי/ת מכריע/ה	גוש/ חלקה	כתובת	שווי מ"ר מבונה
גבע בלטר	6043/1506	אפעל 60	$ 400
אורית גלן	6403/1474	ויתקין 44	$ 420
ערן ירקוני	6043/1422	גורדון 65	$ 420
מנחם מלוכנא	6740/82	סירני 44	$ 400
דוד טיגרמן	6043/1586	הציונות 40	$ 420

לפיכך, העריך שווי מ"ר מבונה בסך **410** $.

תחשיב

השבחה במ"ר אקו'	39.18
שווי למ"ר מבונה	$ 410
שע"ח	2.042
השבחה גולמית	₪ 32,802
מקדם שוליות 0.9	₪ 29,522
עלויות תאמה	₪ -9,710
השבחה	**₪ 19,812**

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

10.3.5. <u>תכנית ח/10/1 א'</u>

עפ"י חישוב שמאי המשיבה, שווי האפשרות לבניית פרגולה הינו כפרומיל בודד משווי הנכס. בהתאם להוראות התכנית, הפרגולה תהיה מקונסטרוקציה קלה ללא קירות או דפנות, גובהה לא יעלה על 2.3 מ' ושטחה 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לדירה עליה בנוי חדר היציאה לגג, ולא יעלה על 23 מ"ר.
התכנית התירה הקמת פרגולות על הגג בצמודי קרקע או פרגולות בצמוד לחדרי יציאה לגג בבתי דירות. עלות ביצוע הפרגולה ושטחה האפשרי גם בהתחשב במגבלת מרחק ממעקה הבניין אינם מותירים יתרת שווי גבוהה.
לפיכך, מחיר נכס כזה יהיה זהה בין אם קיימת אפשרות לבניית פרגולה על הגג ובין אם לאו. מפנה לשומות מכריעות של הגב' גבע בלטר בגו"ח 6021/121 ושל מר אריה אריאל בגו"ח 6021/464/1 בהן נקבע כי הזכות להקמת פרגולה אינה משביחה, וכן לשומת השמאי המכריע מר ערן ירקוני בגו"ח 6043/1422, שקבע כי לפרגולה תרומה זניחה לשווי הנכס הזהה לעלות בנייתה ולכן אינה משביחה וכי פרגולה מהווה אחד מהשימושים של חצר בית פרטי או מרפסות גג ואינה משביחה את ערך הקרקע.
לאור האמור, העריך כי **לא חלה השבחה** לנכס הנדון בגין אישור התכנית.

10.3.6. <u>תכנית ח/15/1</u>

התיקון מאפשר בהשוואה לתיקון מס' 8 תוספת של 4 מ"ר למטרת אחסנה ליח"ד.
עפ"י תכנית ח/1 ס' 57 בתכנית - פני רצפת קומה ראשונה לא יעלו על 1.5 מ' מעל גובה המדרכה. מתחת לרצפה זו מותר יהיה לבנות מרתף בגובה של לא יותר מ- 2.2 מ'. המרתף ישמש לצרכי מחסן, מכבסה, מקלט, חדר הסקה, מוסך ואלה ישמשו רק את צרכי דיירי הבית. שטח המרתף לא יעלה על 25% משטח הבניין אך לא יותר מ- 100 מ"ר.
למרות שהיה ידוע כי ניתן לנצל מרתף לפי ח/1, הבניה הייתה ללא מרתף. בהתחשב בעובדה שהזכויות למרתף הוקנו בתכנית המוקדמת משנת 1958 ובניית מחסן בקומת המרתף בשטח של עד 10 מ"ר הותרה כבר במצב הקודם, תיקון מס' 15 לא השביח את הנכס.
מפנה לשומות מכריעות שקבעו החלטה דומה: הגב' גבע בלטר בגו"ח 6021/121 ובגו"ח 6043/1511, מר יצחק ברמן בגו"ח 6021/464/1, מר מנחם מלוכנא ברח' סירני 21, הגב' אורית גלן בגו"ח 6043/1474 ומר ערן ירקוני בגו"ח 6043/1422 שקבע כי אין לתוספת הזכויות מכוח תכנית ח/15/1 תרומה לשווי בהתחשב בהיקף הזכויות במצב קודם לתכנית ח/8/1.
גם תוספת פרגולה בשטח 10 מ"ר אינה משביחה, כתימוכין מפנה לשומת מר ערן ירקוני בגו"ח 6043/1422.
לאור האמור, העריך כי **לא חלה השבחה** לנכס הנדון בגין אישור התכנית.

10.3.7. <u>תכנית ח/14/1 א'</u>

<u>מצב קודם</u>
מצב קודם חושב בהתאמה לשומת השמאית המכריעה הגב' אורית גלן בגו"ח 6043/1474 התואמת את הכרעת השמאי המכריע מר ארז כהן בגו"ח 6043/1475.

שטח המרתף יהיה לפי 25% משטח הבניין בהתאם להוראות תכנית ח/1, כלומר:
39.3 מ"ר = 25% למרתף X 2 קומות X 30% זכויות בניה X 262 מ"ר שטח מגרש.
שטח המרתף במצב קודם הובא במקדם שווי 0.3 היות וגובה המרתף לפי ח/1 הוגבל ל- 2.2 מ' ובהתאם לתיקון מס' 15 הותר גובה של 2.4 מ'.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

<u>מצב חדש</u>
שטח המרתף לפי תכסית קומת הקרקע - 102.18 מ״ר.
כמפורט בשומת מר ארז כהן, שטח המרתף במצב חדש הובא במקדם שווי 0.4 ובהתחשב בשוליות שטחי המרתף, במקדם 0.36.
במועד הקובע לא ניתן לנצל את זכויות הבניה למרתפים עקב המבנה הבנוי בחלקה, לפיכך הובא בחשבון מקדם דחיה 0.75 המגלם דחיה של 5 שנים בשיעור היוון 6%.

<u>שווי</u>
בהתבסס על שומת השמאית המכריעה הגב׳ גבע בלטר בגו״ח 6043/1511, הוערך שווי מ״ר מבונה בסך **2,600** ₪.

<u>תחשיב</u>

מהות	שטח במ״ר	מקדם אקו׳	מ״ר אקו׳ / ₪
שטח מרתף במצב חדש	102.18	0.36	36.78
שטח מרתף במצב קודם	39.3	0.3	11.79
שטח אקו׳ לחיוב			24.99
מקדם דחיה לפי 5 שנים			0.75
שווי מ״ר מבונה			2,600 ₪
השבחה			**48,730** ₪

מציין כי השמאי המכריע מר מנחם מלוכנא, בשומתו ברח׳ סירני 21 קבע כי התכנית אינה משביחה את הנכס היות ובמועד הקובע כאשר לא מוכחת השבחה בגין התכנית, הדחיה מעבירה את גורם ההשבחה מהתכנית לנסיבות אחרות כמו עליית ערך הקרקע בשל שינויים סביבתיים ו/או אישור תכניות נוספות המגדילות את העלות האלטרנטיבית בגין אי ניצול זכויות הבניה הנוספות ונוצרת הסתמכות של גורמי השבחה אחרים ולא על התכנית.

10.3.8. <u>תכנית ח/23/1</u>

התכנית מאפשרת בניית חדר יציאה לגג בשטח 40 מ״ר או עליית גג.

<u>שווי</u>
מקבל את השווי למ״ר מבונה בסך **3,100** ₪ כבשומת המשיבה ובהסתמך על שומות מכריעות נוספות בחולון ועל עסקאות למגרשים בסביבת נכס.

<u>תחשיב</u>

מקדם חדר על הגג	1 ממוקם במפלס השלישי מעל הקרקע המצריך עליה במס׳ רב של מדרגות
מקדם הפסד מרפסת גג	0.2
שווי מ״ר מבונה	3,100 ₪ / מ״ר
תוספת שטח אקו׳	13.6 מ״ר
מקדם שוליות	0.8
השבחה	**33,728** ₪ = **10.88 מ״ר X 3,100** ₪ / **מ״ר**

רח׳ בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

10.4. <u>עיקרי תגובת המשיבה לשומת המבקש</u>

כל המחלוקות הינן בסוגיות של ערכי שווי, מקדמים אקו' וסוגיות שמאיות. ערכי השווי, המקדמים ושאר הערכים שבבסיס תחשיב ההשבחה נומקו בשמאות ובמסמכים שהועברו לצדדים ו/או הינן סוגיות שבשיקול דעת השמאי המכריע.
תכנית ח/7/1 - לעניין הטענה כי, במצב הקודם הותרה מרפסת בקומת הקרקע, סוגיה זו צוינה (עובדתית) בשומה שנערכה ע"י שמאי המשיבה אולם לא הובאה בחשבון בחישוב ההשבחה לאור אופי הבינוי (ללא קומת קרקע).

10.5. <u>הכרעה</u>

10.5.1. <u>תכנית ח/4/1</u>

התכנית מתירה הקמת חדר יציאה לגג בשטח 12 מ"ר. הצדדים מסכימים כי ההשבחה למועד הקובע הינה בסך **64.76** ₪. אני מקבל את הסכמתם, לאחר שמצאתיה כסבירה.

10.5.2. <u>תכנית ח/4/1 ד'</u>

התכנית מתירה הקמת חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר. הצדדים מסכימים כי ההשבחה למועד הקובע הינה בסך **3,177** ₪. אני מקבל את הסכמתם, לאחר שמצאתיה כסבירה.

10.5.3. <u>תכנית ח/8/1</u>

התכנית מתירה הקמת מחסן במרתף בשטח של 6 מ"ר ובגובה 2.2 מ' וכן הקמת פרגולה בשטח 10 מ"ר.
שמאי הצדדים חלוקים האם חלה השבחה לנכס הנדון בגין אישור התכנית.
שמאי המשיבה חישב את ההשבחה לשטח המחסן במקדם 0.4 ובדחיה של 11 שנים במקדם היוון 6% לפי שווי מ"ר מבונה בסך 350 $.
לטענת שמאי המבקש, התכנית אינה משביחה, היות והותרה הקמת מרתף במצב הקודם בתכנית ח/1 והתכנית לא הרחיבה את השימושים המותרים וכן בהתבסס על שומות מכריעות שקבעו כי לא חלה השבחה בגין התכנית. לחילופין, לטענתו במועד הקובע אין כדאיות כלכלית להקמת מרתף כה מצומצם לשימושים המותרים.

<u>מרתף</u>

בס' 57 ב' להוראות תכנית ח/1 החלה במצב הקודם, הותרה הקמת מרתף אשר ישמש בין היתר לצורך מחסן. בסעיף 57 ג' צוין כי "שטח המרתף לא יעלה על 25% משטח הבניין, אך לא יותר מ- 100 מ"ר".
כן, בהוראות תכנית ח/8/1, בסעיף 8, נקבע כי "כל הוראות התכנית הראשית תחולנה על תכנית זו אלא אם כן נרשם אחרת בתכנית זו".
לאור האמור, אני מקבל את עמדת שמאי המבקש כי תכנית ח/8/1 אינה מוסיפה זכויות בניה במרתף.
החלטה דומה התקבלה בשומות מכריעות שנערכו לתכנית בשכונת "שיכון ותיקים" דוגמת מר ארז כהן בגו"ח 6043/1475, גב' דורית פריאל בגו"ח 6043/1660, מר יצחק ברמן בגו"ח 6043/1484, גב' גבע בלטר בגו"ח 6043/1511 ומר ערן ירקוני בגו"ח 6043/1422.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

<u>פרגולה</u>

התכנית מתירה הקמת פרגולה בשטח 10 מ״ר.
בשומות מכריעות שנערכו בשכונת ״שיכון ותיקים״ נקבע מקדם שווי פרגולה מעבר למרפסת גג, כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו״ח	תאריך שומה	מקדם שווי פרגולה מעבר למרפסת
יצחק ברמן	6043/1503	08/09/2015	0.1
דורית פריאל	6043/1660	08/09/2015	0.1
שמואל רוזנברג	6043/1478	12/10/2015	0.1
אייל יצחקי	6043/1624	19/05/2013	0.1
מנחם מלוכנא	6043/1664	26/05/2015	0.15

לפיכך, יובא בחשבון מקדם 0.1 לפרגולה (מעבר למרפסת גג) בשטח 10 מ״ר.

<u>שווי</u>

בשומות מכריעות שנערכו לתכנית הנדונה בשכונת ״שיכון ותיקים״ נקבע שווי מ״ר מבונה כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו״ח	תאריך שומה	שווי מ״ר מבונה
ארז כהן	6043/1475	11/02/2024	$ 315
דורית פריאל	6043/1660	08/09/2015	$ 380
יצחק ברמן	6043/1484	16/07/2015	$ 315
בועז קוט	6740/406	28/02/2019	$ 350

לפיכך, שווי מ״ר מבונה מוערך בסך **340** $.

<u>תחשיב</u>

שטח פרגולה במ״ר	10
מקדם אקו׳ לפרגולה (מעבר למרפסת גג)	0.1
שווי מ״ר מבונה	$ 340
שע״ח	1.9988
השבחה	**₪ 680**
היטל השבחה	**₪ 340**

10.5.4. <u>תכנית ח/7/1</u>

התכנית מתירה מתן תוספת של 30% מהשטח המותר לבניה למגורים.

להלן התייחסותי לנושאים השנויים במחלוקת והכרעתי בהם:

<u>שווי</u>

שמאי הצדדים חלוקים על שווי מ״ר מבונה.
שמאי המשיבה העריך שווי מ״ר מבונה בסך 480 $ בהתבסס על פירוט וניתוח נתוני השוואה בשומה מכרעת בגו״ח 6043/1541, ברח׳ אפעל 14, מינוי 1968-2021.
שמאי המבקש העריך שווי מ״ר מבונה בסך 410 $ בהסתמך על שומות מכריעות.

רח׳ בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

בשומות מכריעות שנערכו לתכנית הנדונה בשכונת "שיכון ותיקים" נקבע שווי מ"ר מבונה כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	תאריך שומה	שווי מ"ר מבונה
גבע בלטר	6043/1584	02/12/2014	$ 400
יצחק ברמן	6043/1503	08/09/2015	$ 450
דורית פריאל	6043/1660	08/09/2015	$ 400
שמואל רוזנברג	6043/1478	12/10/2015	$ 480
אייל יצחקי	6043/1624	19/05/2013	$ 450
נורית ג'רבי	6043/1568	29/03/2012	$ 353
מנחם מלוכנא	6043/1664	26/05/2015	$ 475
תמיר שדה	6043/1510	02/06/2015	$ 400

בהתחשב בנתוני השווי כאמור, שווי מ"ר מבונה מוערך בסך **430** $.

<u>מקדם שוליות</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם התאמה 0.9 המגלם את השוליות הקיימת לתוספת הבניה ואת ההתאמה הנדרשת לבינוי חדש על ישן ולעמדת שמאי המבקש מקדם 0.9 משקף את מקדם השווי לשטחי הבניה הנוספים השוליים בלבד, ללא רכיב ההתאמה הנדרשת לבינוי חדש על ישן.

אני מקבל את עמדת שמאי המבקש. מקדם שווי 0.9 הינו ראוי לתוספת שטחי הבניה שהותרו ואינו משקף עלות התאמה לבינוי חדש על ישן, שיחושב בנפרד בהתחשב בעלויות הבניה במועד הקובע.

<u>עלויות התאמה</u>

שמאי המבקש הביא בחשבון עלויות התאמה המגלמות ייקור של 20% מעלויות הבניה בהתאם למחירון דקל לשנת 1991, בגין בניית שטח התוספת על גבי הבינוי הקיים.

בהתחשב בשטח התוספת יובא בחשבון ייקור ביחס לעלות בניה ישירה של כ- 10%-15%. לפי מחירון דקל לחודש אוגוסט 1991, לבתים בסטנדרט בינוני, עלות הבניה הינה 1,370 ₪ למ"ר ולפיכך עלות ההתאמה הינה בסך כ- 170 ₪ למ"ר. בהתחשב בשווי מ"ר מבונה, כפי שנקבע על ידי כאמור המהווה כ- 878 ₪ למ"ר, מתקבל מקדם בינוי חדש על ישן 0.8.

אני מקבל את שטחי הבניה במצב הקודם, כפי שחושבו בשומת המשיבה, בהתבסס על הבינוי הקיים.

אני מקבל את עמדת שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון הפסד שטח חצר בתחום שטח ההרחבה וכן את מקדם שווי החצר 0.25 לאחר שמצאתיו כראוי.

<u>מקדם שווי מרפסת גג</u>

שמאי הצדדים הביאו בחשבון מקדם שווי מרפסת גג 0.1.

אני סבור, בשונה מעמדות הצדדים, כי נכון למועד הקובע, מקדם השווי הראוי למרפסת גג הצמודה לחדר גג בשטח של 23 מ"ר הינו 0.2, זאת כפי שאף נקבע בשומות מכריעות בסביבה דוגמת הגב' אורית גלן בגו"ח 6043/1474, מר ארז כהן בגו"ח 7127/187, הגב' גבע בלטר בגו"ח 6043/1584, מר יצחק ברמן בגו"ח 6043/1503 ומר מנחם מלוכנא בגו"ח 6043/1664.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

תחשיב

מצב קודם			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
שטח קומת קרקע	81.79	1	81.79
שטח קומה א	81.79	1	81.79
חדר יציאה לגג	23	1	23.00
מרפסת גג	58.79	0.2	11.76
חצר	180.21	0.25	45.05
סה"כ שטח אקו' במצב קודם			**243.39**

מצב חדש			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
שטח קומת קרקע	102.18	1	102.18
שטח קומה א	102.18	1	102.18
חדר יציאה לגג	23	1	23
מרפסת גג	79.18	0.2	15.84
חצר	159.82	0.25	39.96
סה"כ שטח אקו' במצב חדש			**283.15**

השבחה בשטח אקו'	39.76
שווי למ"ר מבונה	$ 430
שע"ח	2.042
מקדם שוליות- כבשומות הצדדים	0.9
מקדם בינוי חדש על ישן	0.8
השבחה	**₪ 25,137**
היטל השבחה	**₪ 12,568**

10.5.5. <u>תכנית ח/10/1 א'</u>

התכנית מתירה הקמת פרגולה בצמוד לחדר היציאה לגג בשטח 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לדירה אך לא יותר מ- 23 מ"ר.
שמאי הצדדים חלוקים האם חלה השבחה לנכס הנדון בגין אישור התכנית.
שמאי המשיבה העריך כי חלה השבחה וחישב אותה לפי שטח של 23 מ"ר במקדם שווי 0.1 ולפי שווי מ"ר מבונה בסך 600 $.
לטענת שמאי המבקש, לא חלה השבחה לנכס הנדון בגין אישור התכנית היות ועלות ביצוע הפרגולה ושטחה האפשרי בהתחשב במגבלת מרחק ממעקה הבניין אינם מותירים יתרת שווי גבוהה וכן בהסתמך על שומות מכריעות.

איני מקבל את עמדת שמאי המבקש. בבחינת התכסית המתאפשרת בהתחשב בקווי הבניין המותרים בתכנית ח/1, ובהתחשב בנסיגה של 1.2 מ' ממעקה הבניין כנדרש בתכנית ח/10/1 א', מצאתי כי מתאפשרת בניית פרגולה בשטח 23 מ"ר.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

שווי

בשומות מכריעות שנערכו לתכנית הנדונה בשכונת "שיכון ותיקים" נקבע שווי מ"ר מבונה כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	תאריך שומה	שווי מ"ר מבונה
ארז כהן	6043/1475	11/02/2024	$ 500
יצחק ברמן	6043/1503	08/09/2015	$ 600
דורית פריאל	6043/1660	08/09/2015	$ 600
שמואל רוזנברג	6043/1478	12/10/2015	$ 598
אייל יצחקי	6043/1624	19/05/2013	$ 510
נורית ג'רבי	6043/1568	29/03/2012	$ 600
מנחם מלוכנא	6043/1664	26/05/2015	$ 540

בהתחשב בערכי השווי כאמור, שווי מ"ר מבונה מוערך בסך **570** $.

מקדם שווי פרגולה

שמאי המשיבה נקט במקדם שווי 0.1 לפרגולה, מעבר למרפסת הגג.
כמפורט בתכנית ח/8/1, יובא בחשבון מקדם שווי 0.1 לפרגולה, מעבר למרפסת גג, כבשומת המשיבה.

תחשיב

שטח מרפסת גג במ"ר	79.18
שטח פרגולה במרפסת גג במ"ר	23
בהפחתת שטח פרגולה שהותר בתכנית ח/8/1	10
סה"כ שטח לחישוב השבחה	13
מקדם אקו' לפרגולה (מעבר למרפסת גג)	0.1
שווי למ"ר מבונה	$ 570
שע"ח	3.009
השבחה	**₪ 2,230**
היטל השבחה	**₪ 1,115**

10.5.6. תכנית ח/15/1

התכנית מתירה בניית מחסן במרתף בשטח של 10 מ"ר ליח"ד, בגובה 2.4 מ'.
שמאי הצדדים חלוקים האם חלה השבחה לנכס הנדון בגין אישור התכנית.
שמאי המשיבה העריך כי חלה השבחה וחישב תוספת שטח של 4 מ"ר במקדם שווי 0.5, בדחיה של שנתיים בשיעור היוון 6% ולפי שווי מ"ר מבונה בסך 620 $.
לטענת שמאי המבקש, התכנית אינה משביחה את הנכס הנדון היות והזכויות למרתף ובניית מחסן בשטח של עד 10 מ"ר במרתף הוקנו בתכנית ח/1 במצב הקודם.

כמפורט בהחלטתי לתכנית ח/8/1 בסעיף 10.5.3, בהוראות תכנית ח/1 החלה במצב הקודם, הותרה הקמת מרתף אשר ישמש בין היתר לצורך מחסן בשטח שלא יעלה על 25% משטח הבניין, אך לא יותר מ- 100 מ"ר ולפיכך, אני מקבל את עמדת שמאי המבקש כי, ביחס לבינוי הקיים, ללא קומת עמודים, תכנית ח/15/1 אינה מוסיפה זכויות בניה במרתף.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

עוד נקבע בתכנית כי, ככל שייהרס הבית הקיים, תותר בניה חדשה על עמודים. אני סבור כי בהתחשב בהיקף הבניה שהותר ובבינוי על עמודים, אין כדאיות להקמת מחסן במרתף במועד הקובע.
החלטה דומה נקבעה בשומות מכריעות שנערכו לתכנית בשכונת "שיכון ותיקים, דוגמת כדוגמת מר ארז כהן בגו"ח 6043/1475, מר אלי כהן בגו"ח 6043/1539 והגב' אורית גלן בגו"ח 6043/1474.

לאור האמור, **לא חלה השבחה** לנכס הנדון בגין אישור התכנית.

10.5.7. <u>תכנית ח/14/1 א'</u>

התכנית כוללת הוראות בינוי המאפשרות על המגרש שבנדון הקמת 2 יח"ד בבינוי גן/גג (בבנייה צמודת קרקע ללא קומת עמודים מפולשת) וע"י כך מתאפשרת בנכס הנדון בניית קומת מרתף בקונטור קומת הקרקע ובגובה 2.4 מ'.

<u>שווי</u>

שמאי הצדדים חלוקים לעניין שווי מ"ר מבונה.
שמאי המשיבה העריך שווי מ"ר מבונה בסך 650 $ (3,125 ₪) בהתבסס על פירוט וניתוח נתוני השוואה בשומה מכרעת בגו"ח 6043/1541, ברח' אפעל 14, מינוי 1968-2021. שמאי המבקש העריך שווי מ"ר מבונה בסך 2,600 ₪ בהסתמך על שומת השמאית המכריעה הגב' גבע בלטר בגו"ח 6043/1511.

בשומות מכריעות שנערכו לתכנית הנדונה בשכונת "שיכון ותיקים" נקבע שווי מ"ר מבונה כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	תאריך שומה	שווי מ"ר מבונה
גבע בלטר	6043/1584	02/12/2014	2,600 ₪
ארז כהן	6043/1475	11/02/2024	2,764 ₪
יצחק ברמן	6043/1503	08/09/2015	3,125 ₪
דורית פריאל	6043/1660	08/09/2015	3,000 ₪
שמואל רוזנברג	6043/1478	12/10/2015	3,125 ₪
תמיר שדה	6043/1510	02/06/2015	2,812 ₪
מנחם מלוכנא	6043/1664	26/05/2015	3,125 ₪
נורית ג'רבי	6043/1568	29/03/2012	2,600 ₪
אייל יצחקי	6043/1624	19/05/2013	3,125 ₪
בועז קוט	6740/131	02/01/2018	2,884 ₪

בהתחשב בערכי השווי כאמור, שווי מ"ר מבונה מוערך בסך **2,900** ₪.

<u>שטח מרתף במצב קודם</u>

שמאי הצדדים חלוקים לעניין שטח המרתף במצב הקודם.
שמאי המשיבה הביא בחשבון שטח אחסנה של 10 מ"ר ושמאי המבקש הביא בחשבון שטח מרתף של 39.3 מ"ר בהסתמך על הוראת תכנית ח/1 שקובעת שטח מרתף של 25% משטח הבניין.

בהוראות תכנית ח/15/1, נקבע בין היתר, כי מטרת התכנית הינה "לבטל את כל הסעיפים בתכנית המתאר על תיקוניה שקבעו הוראות ביחס למרתפים". לפיכך, ההוראות התקפות לבניית מרתפים הינן ההוראות שנקבעו בתכנית ח/15/1 ושהתירו הקמת שטח אחסנה במרתף של 10 מ"ר כבשומת המשיבה.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

<u>מקדם שווי מרתף</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם שווי מרתף 0.5 בשני מצבי התכנון ושמאי המבקש הביא בחשבון מקדם שווי מרתף 0.3 במצב הקודם ומקדם שווי 0.4 במצב החדש בהתחשב בגבהי המרתף המותרים בשני מצבי התכנון (2.2 מ' במצב קודם ו- 2.4 מ' במצב חדש).

בשומות מכריעות שנערכו לתכנית הנדונה בשכונת "שיכון ותיקים" נקבע מקדם שווי מרתף בשני מצבי התכנון, כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	תאריך שומה	מקדם שווי מרתף במצב חדש	מקדם שווי מרתף במצב קודם
גבע בלטר	6043/1584	02/12/2014	0.5	0.3
ארז כהן	6043/1475	11/02/2024	0.4	0.4
יצחק ברמן	6043/1503	08/09/2015	0.5	0.3
דורית פריאל	6043/1660	08/09/2015	0.5	0.3
שמואל רוזנברג	6043/1478	12/10/2015	0.4	0.4
תמיר שדה	6043/1510	02/06/2015	0.475	0.35
מנחם מלוכנא	6043/1664	26/05/2015	0.5	0.3
נורית ג'רבי	6043/1568	29/03/2012	0.4	0.3
בועז קוט	6740/131	02/01/2018	0.5	0.3

בהתחשב בשטח ובגובה המרתף המותר בשני מצבי התכנון ובשומות מכריעות כאמור, אני סבור כי מקדם שווי למרתף הראוי במצב הקודם הינו 0.4 ובמצב החדש הינו 0.5.

<u>מקדם שוליות</u>

שמאי המבקש הביא בחשבון מקדם שוליות 0.9 לכלל שטח המרתף במצב החדש.
שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם שוליות 0.8 לשטח התוספת.

במצב הקודם, מותר שטח מרתף של 10 מ"ר ובמצב החדש מותר שטח מרתף בקונטור קומת הקרקע - מתקבל שטח מרתף 102.18 מ"ר בנכס הנדון.
בהתחשב בשטח התוספת, אני מקבל את מקדם השוליות 0.8 לתוספת השטח במרתף כבשומת המשיבה.

<u>מקדם דחיה</u>

בשומת המבקש חושבה ההשבחה, בהתחשב בבינוי הקיים בדחיה של 5 שנים למימוש הזכויות.

בהתחשב בהיתרי הבניה שניתנו להרחבת בית המגורים משנת 1953 ומשנת 1964, אני מקבל את עמדת שמאי המבקש כי תום תקופת החיים הכלכליים הינם כ- 40 שנה ממועד ההיתר האחרון ולפיכך, ההשבחה תחושב בדחייה של שנתיים בשיעור 6%, במקדם 0.89.

<u>מקדם שטח חצר</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם שווי 0.1 לשטח החצר בקומת עמודים במצב הקודם ומקדם שווי 0.25 לשטח החצר במצב החדש.

אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי בינוי ללא קומת עמודים מאפשר אינטנסיביות גבוהה יותר בחצר. בהתחשב בצפיפות הבניה יובא בחשבון מקדם שווי חצר 0.15 במצב הקודם ו- 0.25 במצב החדש.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

תחשיב

מצב קודם			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
מרתף	10	0.4	4.00
קומה א'	102.18	1	102.18
קומה ב'	102.18	1	102.18
חדר גג	23	1	23.00
מרפסת גג	79.18	0.2	15.84
חצר בקומת עמודים	159.82	0.15	23.97
סה"כ שטח אקו' במצב קודם			**271.17**

מצב חדש			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
מרתף	102.18	0.5	51.09
קומת קרקע	102.18	1	102.18
קומה א'	102.18	1	102.18
חדר גג	23	1	23.00
מרפסת גג	79.18	0.2	15.84
חצר	159.82	0.25	39.96
סה"כ שטח אקו' במצב חדש			**334.24**

תוספת שטח אקו'	63.07
מקדם שוליות	0.8
מקדם דחיה	0.89
שווי מ"ר מבונה	₪ 2,900
השבחה	**₪ 130,226**
היטל השבחה	**₪ 65,116**

10.5.8. <u>תכנית ח/23/1</u>

התכנית מתירה הקמת חדר גג בשטח 40 מ"ר ובגובה 2.7 מ'.

<u>מקדם שווי חדר גג</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם שווי 1.05 לחדר הגג במצב החדש ביחס למקדם שווי 1 במצב הקודם, בשל הגבהת הגובה מ- 2.5 מ' ל- 2.7 מ'.
שמאי המבקש הביא בחשבון מקדם שווי 1 לחדר הגג במצב החדש בטענה כי חדר הגג ממוקם במפלס השלישי מעל הקרקע המצריך עליה במס' רב של מדרגות.

בשני מצבי התכנון חדר הגג ממוקם במפלס זהה.
בהתחשב באפשרויות ניצול חדר הגג ומיקומו, אני סבור כי ההשבחה להגבהת גובה חדר הגג הינה בשיעור של שליש משיעור תוספת הגובה לניצול ולפיכך, ההשבחה המתקבלת לתוספת הגובה הינה בשיעור של 2.66% [3].

[3] $\frac{[(2.7/2.50) - 1]}{3} = 2.66\%$

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

מרפסת גג

שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם שווי 0.1 למרפסת הגג ושמאי המבקש הביא בחשבון הפחתה של 20% למקדם השווי לחדר הגג בגין הפסד מרפסת הגג.

בהתחשב בשטח מרפסת הגג וכפי שהובא בחשבון בשומות הצדדים ובהכרעתי לתכנית ח/7/1 בסעיף 10.5.4, יובא בחשבון מקדם שווי 0.2 למרפסת הגג.

שטח פרגולה במצב חדש

שטח הפרגולה המותר הינו 1/3 משטח מרפסת הגג. בהתחשב בהקטנת שטח מרפסת הגג ב- 17 מ"ר, שטחה במצב החדש הינו 62.18 מ"ר ולפיכך שטח הפרגולה קטן לשטח של 20.73 מ"ר.

תחשיב

מצב קודם			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו**	**סה"כ**
חדר גג	23	1	23.00
מרפסת גג	79.18	0.2	15.836
פרגולה (מעבר למרפסת גג)	23	0.1	2.30
סה"כ שטח אקו' במצב קודם			**41.136**

מצב חדש			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
חדר גג	40	1.0266	41.064
מרפסת גג	62.18	0.2	12.436
פרגולה (מעבר למרפסת גג)	20.73	0.1	2.073
סה"כ שטח אקו' במצב חדש			**55.573**

תוספת שטח אקו'	14.437
מקדם שוליות- כבשומות הצדדים	0.8
אומדן שווי למ"ר מבונה	₪ 3,100
השבחה	**₪ 35,802**
היטל השבחה	**₪ 17,901**

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107
office@emashur.co.il
טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

11. החלטה

11.1. לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בנכס שבנדון, הידוע כחלקה 1532 בגוש 6043, בגין מימוש זכויות בדרך של מכר, הינה כדלקמן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
תכנית ח/1/4	09.07.1982	₪ **64.76**	₪ **32.38**
תכנית ח/1/4 ד'	30.07.1986	₪ **3,177**	₪ **1,588**
תכנית ח/1/8	14.08.1989	₪ **680**	₪ **340**
תכנית ח/1/7	03.09.1990	₪ **25,136**	₪ **12,568**
תכנית ח/1/10 א'	28.10.1994	₪ **2,230**	₪ **1,115**
תכנית ח/1/15	01.06.1998	**לא חלה השבחה**	
תכנית ח/1/14 א'	05.07.2002	₪ **130,226**	₪ **65,112**
תכנית ח/1/23	11.07.2008	₪ **35,802**	₪ **17,901**

היטל ההשבחה יוצמד כחוק ולא יישא ריבית פיגורים בתקופה בה התנהל ההליך.

11.2. הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין במקרקעין נשוא ההחלטה.

ולראיה באתי על החתום,

_____

מישל אשור, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001