ארז כהן – שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

11 בפברואר 2024
מספר מינוי: 2328-2023
מספרנו: 1238

לכבוד
המבקשים, יצחק בוגר וגבריאל בוגר
באמצעות השמאית
מטי לשם
matyleshem@gmail.com

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב חולון
באמצעות השמאי
מיקי עין דור
miki@eindorm.co.il

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה מחצית מחלקה 1475 בגוש 6043, רחוב אילת 93, חולון

1. מטרת השומה

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

היטל ההשבחה נדרש עקב מימוש בדרך של מכר[1].

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים:

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

[1] בהתאם להסכם מכר מיום 04/09/2023 נמכרו הזכויות תמורת 3,000,000 ₪.

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

2.2 סיור חיצוני בנכס וסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 05/02/2024.

2.3 ביום 15/01/2024 התקיים דיון באמצעות שיחת וידאו בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

3. <u>פרטי הנכס</u>

מהות	בית מגורים ותיק חד קומתי
גוש	6043
חלקה	1475
שטח רשום של החלקה	548 מ"ר
השטח הנישום	המחצית הצפונית של החלקה
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	רחוב אילת 93, שכונת שיכון ותיקים, חולון

4. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>

4.1 <u>תיאור הסביבה</u>

הנכס ממוקם בגבול המערבי של שכונת "שיכון ותיקים" שמדרום למרכז העיר חולון. השכונה מאופיינת בבניה צמודת קרקע לצד בניה רוויה בבניינים בני 3-7 קומות. רחוב אילת הינו רחוב ראשי המחבר בין שדרות דב הוז בצפון לרחוב מקס וג'סי כהן בדרום. הנכס הנדון ממוקם בחלק הדרומי ומעברו המזרחי של הרחוב. כאשר מעברו המערבי בנייני שיכון של שכונת ג'סי כהן. בסביבת הנכס מבני ציבור כגון: בתי כנסת וגני ילדים. הפיתוח הסביבתי מלא.

4.2 <u>תיאור החלקה והבנוי עליה</u>

שטחה הרשום של חלקה 1475 בגוש 6043 הוא 548 מ"ר והיא בעלת צורה רגולרית. לחלקה חזית מערבית לרחוב אילת באורך של כ- 20 מ'. מצידה הדרומי של החלקה שביל הולכי רגל, רחוב אפעל. על החלקה בנויות בקיר משותף שתי יחידות צמודות קרקע חד קומתיות בחיפוי גג רעפים.

הנכס הנדון מהווה את המחצית הצפונית של החלקה בשטח של 274 מ"ר. שטח הבית הקיים הוא כ- 107 מ"ר בהתאם להיתר הבניה.

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

5. המצב התכנוני

5.1 מצב קודם

5.1.1 תכנית ח/1

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 596 מיום 23/04/1958.

התכנית מסווגת את החלקה כאזור מגורים ג'. זכויות הבניה באזור זה:

שטח מגרש מינימלי:	500 מ"ר
אחוזי הבניה:	30%
מס' קומות:	2 קומות
צפיפות:	אין מגבלה
קווי בניין:	קדמי- 5 מ', צידי- 3 מ', אחורי- 5 מ'

הוראות נוספות

תותר הקמת נספח רק באזורי מגורים במגרש שנבנה עליו בית בן קומה אחת בלבד. שטחו של נספח זה לא יעלה על 9 מ"ר.

לא תותר הבלטת גזוזטרה יותר מ- 1.2 מ' מקו הבניין של הבית במרווח חזיתו, ובקומת הקרקע 1/3 ממרווח חזיתו. לא תותר הבלטה של גזוזטרה יותר מ- 1.6 מ' מקו הבניין האחורי.

תותר הקמת מרתף שלא יעלה על 25% משטח הבניין, אך לא יותר מ- 100 מ"ר. המרתף ישמש אך ורק למחסן, מכבסה, מקלט, חדר הסקה, מוסך אשר ישמשו לצרכי דיירי הבית.

5.1.2 רישיון בניה מס' 1507 מיום 10/09/1952

בהתאם לתשריט שטח היחידה הוא כ- 46 מ"ר.

5.1.3 היתר בניה מס' 280 מיום 01/07/1971

ההיתר ניתן לתוספת חדר, מטבח, מרפסות ושינויים בקיים.

בהתאם לתשריט הבקשה להיתר סך השטח המבוקש הוא 84.6 מ"ר בתוספת מרפסות קדמית ואחורית בשטח של 22.44 מ"ר. כמו כן, מסומן מחסן בקצה המגרש בשטח של 8.84 מ"ר.

5.2 מצב חדש

5.2.1 תכנית ח/4/1

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

בין הוראות התכנית:

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

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

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

תותר הבלטת מרפסות מקו בניין אחורי עד 1.2 מ' מקו הבניין.

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

5.2.2 <u>תכנית ח/4/1ד'</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. מס' 3358 מיום 15/07/1986.

התכנית מתירה בניית חדר יציאה לגג בשטח מרבי של 23 מ"ר ברוטו לכל דירה עליונה, בין היתר, בתנאים הבאים: סה"כ השטח המבונה לא יעלה על 40% משטח הגג, גובה המבנים על הגג לא יעלה על 2.5 מ' מדוד מרצפת המבנה ועד תקרתו, מרחק הנסיגה מהמעקה בכל חלק ממבנה היציאה לגג לא יפחת מ- 3 מ' מחזית הבניין ו- 1.4 מ' מצד הבניין.

בכל דירה אשר מעל תקרתה גג רעפים תותר יציאה לחלל גג הרעפים, ובלבד שרום גג הרעפים לא יעלה על 5.5 מ', מדוד מרצפת המפלס שמתחת למפלס חדר היציאה לגג.

לא יותרו חדרי יציאה לגג בבניינים צמודי קרקע, קומה אחת, קוטג'ים בעלי גג שטוח, בכל אזורי מגורים א', א'1, א'2 א'3 והמיוחדים.

5.2.3 <u>תכנית ח/8/1</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 3683 מיום 30/07/1989.

באזור מגורים ג' מותר יהיה לבנות בקומת המרתף בנוסף למקלט או חניה תת קרקעית, מחסנים נפרדים כמספר הדירות בבניין בגודל עד 6 מ"ר או מרתף משותף בגודל של מכפלת מספר הדירות ב- 6 מ"ר לדירה. גובה המרתף לא יעלה על 2.2 מ'.

בבניינים בני קומה אחת בקוטג' או בדירות גג (פנטהאוזים), מותר יהיה להקים פרגולה בשטח של עד 10 מ"ר.

5.2.4 <u>תכנית ח/7/1</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. מס' 3791 מיום 19/08/1990.

התכנית מתירה תוספת של 30% מהשטח המותר לבניה למגורים לכל השטחים בתחום תכנית המתאר חולון ח/1, למעט השטחים לגביהם אושרו, לאחר האישור למתן תוקף של תכנית המתאר, תכניות בניין עיר בהן נכללו הוראות המתירות

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

מתן תוספת אחוזי בניה למרפסות או נקבעו במקום אחוזי בניה משטח המגרש לבניה למגורים, שטחים הקובעים את שטחי הבניה למגורים.
לא תינתן תוספת שטחי בניה כנ"ל לכל בניין לו ניתנה בהיתר הבניה, תוספת שטח בניה למרפסות.

5.2.5 <u>תכנית ח/10/1א'</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 4252 מיום 13/10/1994.
התכנית מתירה הקמת פרגולה בצמוד לחדר יציאה לגג. שטח הפרגולה יהיה 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לדירה שעליה בנוי חדר היציאה לגג ולא יעלה על 23 מ"ר.

5.2.6 <u>תכנית ח/15/1</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 4644 מיום 17/05/1998.
סך השטח לבנייה במרתף לא יעלה על 90% משטח המגרש ובבתים משותפים מותרת בניית שטחים לאחסנה ובלבד שלא יעלה על 10 מ"ר ליח"ד. גובה המרתף 2.4 מ'.
בבנייה צמודת קרקע תותר הקמת מרתף בהיקף שלא יעלה על השטח המותר לבניה בקומת הקרקע. תותר הקמת קומת מרתף אחת. כאשר יינתן היתר למרתף לא תותר הקמת נספח למעט סככת חניה.

5.2.7 <u>תכנית ח/14/1א'</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 5087 מיום 20/06/2002.
הבניה תהיה צמודת קרקע בלבד וללא קומת עמודים מפולשת. במגרשים המהווים חלקה אחת הבניה תהיה בקיר משותף.

5.2.8 <u>תכנית ח/23/1</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 5824 מיום 26/06/2008.
התכנית מתירה בגגות שטוחים חדר יציאה לגג בשטח מרבי של 40 מ"ר בגובה 2.7 מ'. לא תותר בניית חדר יציאה לגג בבניינים בהם תכסית הקומה העליונה קטנה מ- 85% משטח הקומה שמתחתיה. פרגולה עד 1/3 משטח הגג הפנוי או 30 מ"ר בדירות עד 120 מ"ר, 40 מ"ר בדירות מעל 120 מ"ר או 20 מ"ר בדירות מדורגות לפי הקטן מבניהם. קווי נסיגה מהחזית: קדמי או פינתי- 2 מ', צידי ימין או שמאל- 1.4 מ' ואחורי- 1.4 מ'. קווי נסיגה לפרגולה 1.2 מ' לכל כיוון.

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

6. ההשבחה בשומות הצדדים

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשים
ח/4/1	09/07/1982	₪ 64.76	₪ 22.5
ח/4/1ד'	30/07/1986	₪ 3,177	₪ 740
ח/8/1	14/08/1989	₪ 884	אין השבחה
ח/7/1	03/09/1990	₪ 23,770	אין השבחה לחלופין ₪ 6,126
ח/10/1א'	28/10/1994	₪ 4,152	אין השבחה
ח/15/1	01/06/1998	₪ 4,026	אין השבחה
ח/14/1א'	05/07/2002	₪ 121,058	אין השבחה
ח/23/1	11/07/2008	₪ 42,727	₪ 8,630

7. השבחה לתכנית ח/4/1 ליום 09/07/1982

7.1 עמדת המשיבה

התכנית איפשרה תוספת בניה בגג בהיקף של 12 מ"ר. שטח זה חושב במקדם 1 המגלם גם את מרפסת הגג בשטח של כ- 70 מ"ר והפסד שטח למדרגות. בהתחשב במאפייני הנכס הנדון שהינו חד קומתי, לא צפויה עלות עודפת בגין התאמת הבניה לבניה הקיימת.

שווי למ"ר מבונה אקו' במועד הקובע - 215 $.

תחשיב המשיבה לתכנית ח/4/1

פירוט	שטח	מקדם	שטח אקו'
שטח גג אפשרי	12 מ"ר	1	12 מ"ר
מרפסת גג	70.2 מ"ר	0	0.0 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			12.0 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			215 $
שע"ח			0.0251 ₪
השבחה			**64.76 ₪**

7.2 עמדת המבקשים

התכנית איפשרה הקמת חדר על הגג בחלל גג רעפים בשטח של 12 מ"ר. על מנת לבנות חדר זה יש צורך לפתוח פתח יציאה באמצעות מדרגות המהווה הפסד של 4 מ"ר. לעניין זה הפנתה לשומה מכרעת של מנחם מלוכנא ברחוב סירני 21 ולשומה מכרעת של נורית ג'רבי בגו"ח 7175/45.

הנכס הנדון הינו בית חד קומתי. על מנת לממש את זכויות הבניה יש תחילה לחזק את יסודות המבנה לעומסים גדולים יותר, לבנות את הקומה שמעל וכן להתאים את הבניה לתקן רעידות אדמה. לפיכך, העלויות הגבוהות מפחיתות את ההשבחה מתוספת של 12

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

מ"ר חדר יציאה לגג עד לאפס. לראייה, במועד הקובע לא נוצלו חדרי יציאה לגג. יש להביא בחשבון דחיה לתום החיים הכלכליים של הנכס. בשומה מכרעת של תמיר שדה לנכס בגו"ח 6021/489 הובאה בחשבון דחיה בת 8 שנים.

מקדם עליית הגג שהובא בחשבון הוא 0.7 והוא משקף שוליות, את גובה החדר המוגבל ל- 2.4 מ' ואת העובדה שלא ניתן לפתוח פתחים פרט לדלת יציאה.

לא הובאה בחשבון מרפסת הגג כיוון שמדובר בקוטג' עם גינה ושטח הגג אינו משביח.

במידה ולא מובאת בחשבון דחיה לתום החיים הכלכליים של הנכס יש להביא בחשבון עלויות התאמה וחיזוק אשר מאיינות את ההשבחה.

ערכי שווי לתכנית ח/4/1

בהתאם לשומה מכרעת של בועז קוט בגו"ח 6019/200 הובא בחשבון שווי של 160 $. הנכס הנדון ממוקם בשכונת שיכון וותיקים הממוקמת סמוך לשכונת ג'סי כהן המהווה שכונה ברמה סוציו אקונומית נמוכה.

תחשיב המבקשים לתכנית ח/4/1

חדר יציאה לגג 12 מ"ר בניכוי 4 מ"ר מדרגות	8 מ"ר
מקדם אקו'	0.7
שטח אקו'	5.6 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	160 $
שע"ח	0.0251 ₪
השבחה	**22.49 ₪**

7.3 הכרעה לתכנית ח/4/1

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

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

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

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

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

בפועל קיים בית כולל מרפסות בשטח של כ- 107 מ"ר מחופה גג רעפים. סה"כ הזכויות לפי 60%, 164.4 מ"ר ובהפחתת שטח (עיקרי) מנוצל בקומת הקרקע 84.6 מ"ר (ללא המרפסות), מתקבלת יתרת זכויות בקומה א' של 79.8 מ"ר. מימוש חדר הגג אפשרי בהינף אחד עם תוספת הבניה של קומה א', ולכן אין מקום להביא בחשבון עלויות התאמה.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי של 215 $ למ"ר מבונה ושמאית המבקשים הביאה בחשבון שווי של 160 $ למ"ר מבונה למועד הקובע.

בחנתי ערכים שנקבעו בשומות מכריעות בסביבת הנכס, כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
יצחק ברמן	6043/1484	אילת 75	180 $
נאוה סירקיס	6043/1480	אילת 83	190 $
שמואל רוזנברג	6043/1478	אילת 87	187 $
גבע בלטר	6043/1506	אפעל 37	215 $
דורית פריאל	6043/1599	העבודה 4	215 $
יצחק ברמן	6043/1503	ויתקין 5	215 $
שאול אשרת	6043/1468	ויתקין 10	220 $
יצחק ברמן	6043/1500	ויתקין 11	215 $
נורית ג'רבי	6043/1473	ויתקין 20	220 $

בהתאם לנתונים שלעיל, ובהתאם למיקום הנכס ברחוב אילת הסואן, מצאתי לנכון לקבוע שווי של 190 $ למ"ר מבונה.

7.4 <u>תחשיב ההשבחה לתכנית 4/1/ח</u>

פירוט	שטח	מקדם אקו'	שטח אקו'
יציאה לגג	12.0 מ"ר	0.4	4.80 מ"ר
מרפסת גג	67.8 מ"ר	0.2	13.56 מ"ר
שטח אקו' לחיוב			**18.36 מ"ר**
שווי מ"ר מבונה			$190
שע"ח			0.0251 ₪
השבחה			**87.56 ₪**

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

8. השבחה לתכנית ח/4/1ד' ליום 30/07/1986

8.1 עמדת המשיבה

בהתחשב במאפייני החלקה ומגבלות קווי הבניין, שטח חדר הגג האפשרי הוא כ- 23 מ"ר ומרפסת הגג כ- 59 מ"ר. מקדם מרפסת הגג 0.1. בהתחשב במאפייני הנכס הנדון שהינו חד קומתי, לא צפויה עלות עודפת בגין התאמת הבניה לבניה הקיימת. שווי למ"ר מבונה במועד הקובע 215 $.

תחשיב המשיבה לתכנית ח/4/1ד'

מצב חדש			
חלופת חדר גג	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
חדר גג	23.0 מ"ר	1	23.0 מ"ר
מרפסת גג	59.2 מ"ר	0.1	5.9 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			28.9 מ"ר
חלופת עליית גג	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח אפשרי 40%	32.9 מ"ר	0.7	23.0 מ"ר
שטח אקו' לפי שימוש מיטבי			**28.9 מ"ר**
מצב קודם			
פירוט	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח גג אפשרי	12 מ"ר	1	12 מ"ר
מרפסת גג	70.2 מ"ר	0.1	7.0 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			**19.0 מ"ר**
השבחה במ"ר אקו'			9.9 מ"ר
שווי למ"ר מבונה			215 $
שע"ח			1.4295 ₪
השבחה			**3,177 ₪**

8.2 עמדת המבקשים

התכנית התירה תוספת 11 מ"ר לחדר היציאה לגג. שטח חדר היציאה לגג הובא במקדם 1.2. הובא בחשבון הפסד מרפסת גג במקדם 0.4.

בשומת המשיבה לא הובא בחשבון כי במועד הקובע קיים מבנה חד קומתי בחלקה. במועד הקובע לתכנית קיימת כדאיות כלכלית חלקית למימוש הזכויות וזאת בניגוד למועד הקובע לתיקון 4. יש להביא בחשבון דחיה וכן עלויות התאמה למימוש הזכויות.

ערכי שווי לתכנית ח/4/1ד' – מבקשים

שמאית המבקשים הפנתה לערכים שנקבעו בשומות מכריעות:

שמאי מכריע	**גו"ח**	**שווי מ"ר מבונה**
ניקי פרימו	6746/232	205 $
נאוה סירקיס	7172/13	200 $
לבנה אשד	6740/295	190 $
בועז קוט	6019/200	210 $

בהתאמה לנכס הנדון הביאה בחשבון שווי של 190 $.

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

תחשיב המבקשים לתכנית ח/4/1ד'

פירוט	שטח	מקדם	שטח אקו'
תוספת שטח על הגג	11 מ"ר	1.2	13 מ"ר
הפסד מרפסת גג	11 מ"ר	0.4	4.4 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			8.8 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			190 $
שע"ח			1.4870 ₪
דחיה			0.7
עלויות התאמה			-1,000 ₪
השבחה			**740 ₪**

8.3 הכרעה לתכנית ח/4/1ד'

התכנית מתירה בנייה בחלל גג רעפים או חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר. בחנתי את התוספת האפשרית ומצאתי כי השימוש היעיל והטוב הינו בבניית חדר על הגג.

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

כיוון שהבינוי הקיים כולל קומת קרקע בלבד, עלויות התאמה נדרשות לצורך הקמת קומה א'. בניית חדר על הגג בהינף אחד עם מימוש בניית קומה א' אינה יוצרת עלויות התאמה לחדר הגג בשני מצבי התכנון.

ערכי שווי

שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי של 215 $ למ"ר מבונה ושמאית המבקשים הביאה בחשבון שווי של 190 $ למ"ר מבונה.

בחנתי שומות מכריעות בסביבה כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
יצחק ברמן	6043/1484	אילת 75	180 $
נאוה סירקיס	6043/1480	אילת 83	180 $
שמואל רוזנברג	6043/1478	אילת 87	187 $
גבע בלטר	6043/1506	אפעל 37	200 $
דורית פריאל	6043/1599	העבודה 4	219 $
יצחק ברמן	6043/1503	ויתקין 5	220 $
שאול אשרת	6043/1468	ויתקין 10	250 $
יצחק ברמן	6043/1500	ויתקין 11	220 $
נורית ג'רבי	6043/1473	ויתקין 20	220 $

בהתאם לנתונים שלעיל, ובהתאם למיקום הנכס ברחוב אילת הסואן, מצאתי לנכון לקבוע שווי של 190 $ למ"ר מבונה.

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

8.4 <u>תחשיב ההשבחה לתכנית ח/4/1ד'</u>

מצב קודם			
פירוט	**שטח**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
יציאה לגג	12.00 מ"ר	0.4	4.80 מ"ר
מרפסת גג	67.80 מ"ר	0.2	13.56 מ"ר
שטח אקו' מצב קודם			**18.36 מ"ר**
מצב חדש			
פירוט	**שטח**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
חדר יציאה לגג	23.00 מ"ר	1	23.00 מ"ר
מרפסת גג	56.80 מ"ר	0.2	11.36 מ"ר
שטח אקו' מצב חדש			**34.36 מ"ר**
השבחה במ"ר אקו'			16.00 מ"ר
שווי למ"ר מבונה			190 $
בש"ח		1.49	283 ₪
השבחה			**4,530 ₪**

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

9. <u>השבחה לתכנית ח/1/8 ליום 14/08/1989</u>

9.1 <u>עמדת המשיבה</u>

התכנית מתירה תוספת אחסנה של 6 מ"ר. ההשבחה חושבה לתום החיים הכלכליים של הנכס, שנת 2000, כ- 11 שנים מהמועד הקובע, 6% לשנה- מקדם 0.5268.

אומדן שווי למ"ר מבונה במועד הקובע 350 $.

<u>תחשיב המשיבה</u>

מחסן במרתף	6 מ"ר
מקדם	0.4
דחיה	0.5268
שטח אקו' לחישוב	1.26 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	350 $
שע"ח	1.9988 ₪
השבחה	**884 ₪**

9.2 <u>עמדת המבקשים</u>

הנכס הנדון מוגדר כאזור מגורים ג' לבנייה צמודת קרקע. הבית בנוי בקיר משותף וביחידה הצמודה לא נבנה מרתף.

לא קיימת אפשרות הנדסית וכדאיות כלכלית להקמת מרתף בנכס הנדון. הקמת מרתף תחת בית קיים תגרום לזעזוע או נזק ליסודות הבתים הסמוכים ולכן אין לחייב בהיטל השבחה בגין זכויות שלא ניתנות למימוש. כמו כן, נכסים זהים בסביבה לא מימשו זכויות במרתף.

בהתאם להוראות תכנית ח/1 ניתן היה להקים מרתפים שישמשו למחסן, מכבסה, מקלט, חדר הסקה, מוסך. שטח המרתף לא יעלה על 25% משטח הבניין אך לא יותר מ- 100 מ"ר. בהתאם לכך, תיקון 8 אינו מוסיף זכויות מעבר למה שהותר בח/1. לחיזוק הטענה הפנתה לשומה מכרעת של שושי שרביט שפירא בגו"ח 7166/150, לשומה מכרעת של מנחם מלוכנא בגו"ח 6740/182 ולשומה מכרעת של גבע בלטר בגו"ח 6043/1449. כמו כן, ציטטה משומות מכריעות נוספות.

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

9.3 <u>הכרעה לתכנית ח/8/1</u>

התכנית מתירה הקמת מחסן במרתף בשטח של 6 מ"ר ליח"ד. במצב הקודם בהתאם לתכנית ח/1 הותרה הקמת מרתף בהיקף של 25% מהשטח העיקרי ועד 100 מ"ר ולכן אני מקבל את טענת שמאית המבקשים כי תכנית ח/8/1 אינה מוסיפה זכויות במרתף. בנוסף, ככל שיהרס הבית הקיים נדרש לבנות בית על עמודים (לפי תיקון 4) ואין כדאיות להקמת מחסן במרתף במועד הקובע.

התוכנית מאפשרת הקמת פרגולה בשטח 10 מ"ר בבתים בני קומה אחת, בקוטג' או בדירות גג. שטח הפרגולה יובא במקדם 0.1 מעבר לשווי חצר.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי של 350 $ למ"ר מבונה.

בחנתי ערכים שנקבעו בשומות מכריעות כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
יצחק ברמן	6043/1484	אילת 75	315 $
נאוה סירקיס	6043/1480	אילת 83	318 $
נורית ג'רבי	6043/1473	ויתקין 20	350 $
בועז קוט	6043/1541	אפעל 14	350 $

בהתאם לנתונים שלעיל, ובהתאם למיקום הנכס ברחוב אילת הסואן, מצאתי לנכון לקבוע שווי של 315 $ למ"ר מבונה.

9.4 <u>תחשיב ההשבחה לתכנית ח/8/1</u>

פרגולה בחצר	10 מ"ר
מקדם השבחה	0.1
שטח אקו'	1 מ"ר
שווי למ"ר מבונה	315 $
שע"ח	1.9988 ₪
השבחה	**630 ₪**

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

10. השבחה מתכנית ח/1/7 ליום 03/09/1990

10.1 עמדת המשיבה

בהתחשב בשטחי הבניה בהיתר הבניה תוספת השטח המותרת לפי התכנית היא 26.95 מ"ר. אומדן השווי למ"ר מבונה במועד הקובע הוא 480 $. הובאה בחשבון הפחתה בגין התאמת הבניה החדשה לקיים ובגין שוליות במקדם 0.9.

תחשיב המשיבה

מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
קומה 1	106.86 מ"ר	1	106.86 מ"ר
קומה 2	106.86 מ"ר	1	106.86 מ"ר
חדר גג	23.00 מ"ר	1	23.00 מ"ר
מרפסת גג	83.86 מ"ר	0.1	8.39 מ"ר
סה"כ שטח אקו' מצב חדש			**245.11 מ"ר**
מצב קודם			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
קומה 1	107.04 מ"ר	1	107.0 מ"ר
קומה 2	82.20 מ"ר	1	82.2 מ"ר
חדר גג	23.00 מ"ר	1	23.0 מ"ר
מרפסת גג	59.20 מ"ר	0.1	5.9 מ"ר
סה"כ שטח אקו' מצב קודם			**218.2 מ"ר**
סה"כ שטח תוספת			26.95 מ"ר
מקדם הפחתה להתאמה לבניה קיימת ושוליות			0.9
אומדן שווי מ"ר מבונה			$ 480
שע"ח			₪ 2.0420
השבחה			**₪ 23,770**

10.2 עמדת המבקשים

התכנית מאפשרת תוספת 30% משטח הבניה המותר למגורים בתחום ח/1. הבית הקיים מנצל את מלוא זכויות הבניה למרפסות עוד בטרם אישור ח/7/1 ולכן אין לחייב פעמיים בגין אותו שטח.

לחילופין, בהתאם להחלטת ועדת הערר בעניין תיקון 7, יש להביא בחשבון את השטח שנבנה בפועל במצב הקודם ולחייב רק את התוספת עד 30%, כלומר הזכויות המשלימות ל- 30%.

ההשבחה חושבה בדחיה של 5 שנים.

שמאית המבקשים הביאה בחשבון שווי של 400 $ למ"ר מבונה למועד הקובע בהתבסס על ערכים שנקבעו בשומות מכריעות.

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

תחשיב המבקשים

שטח מגרש	274.00 מ"ר
שטח מותר בקומה 30%	82.20 מ"ר
שטח מרפסות בקומת קרקע 30% מהעיקרי	24.66 מ"ר
שטח מרפסות בהיתר מרפסות בקומת הקרקע	22.50 מ"ר
תוספת שטח קומת קרקע	**2.1 מ"ר**
שטח מרפסות בקומה א'	22.50 מ"ר
מקדם אקו' ודחיה	0.35
תוספת שטח מרפסות בקומה א'	**7.8 מ"ר**
סה"כ שטח אקו' לחיוב	**10.0 מ"ר**
שווי למ"ר מבונה	$ 400
שע"ח	₪ 2.0420
דחיה	0.75
השבחה	**₪ 6,126**

10.3 הכרעה לתכנית ח/7/1

תכנית ח/7/1 מאפשרת תוספת זכויות של 30% מהשטח העיקרי במקום מרפסות. במצב הקיים, ניתן לבנות 30% בקומה ובסה"כ 164.4 מ"ר. במצב החדש מתאפשרת הרחבה לכדי 213.72 מ"ר. השטח הבנוי של היחידה הנדונה לפי תשריט היתר הבניה הוא 84.6 מ"ר ועוד 22.44 מ"ר מרפסות. שטח זה גבוה מהיקף זכויות הבניה המותר במצב קודם בקומה ולכן, בהתאם להחלטת ועדת הערר, יש להפחית משטח זה את שטח המרפסות הקיים. ראה לעניין זה החלטת ועדת ערר מחוז מרכז, מיום 05/01/2016 שדנה במספר עררים[2] בהן עלו סוגיות הקשורות לחיוב בהיטל השבחה בגין תיקון 7 לתכנית המתאר של חולון ח/1.

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

> **"ההשבחה מכוחו של תיקון 7 צריכה להיות מחושבת אפוא כדלקמן:**
>
> **במצב הקודם – יש לשום את שווי הנכס מבלי להביא בחשבון את הנוהג שלפיו ניתנו זכויות מעבר לזכויות שנקבעו בתכניות התקפות.**
>
> **במצב החדש – יש לשום את שווי הנכס הכולל תוספת של 30% מהשטח העיקרי לצורך בניית מרפסות.**
>
> **בחלק מהתיקים שבפנינו, מצאו השמאים המכריעים כי בנכסים בנויות בפועל, מכח היתרי בניה, מרפסות אשר שטחן חורג מהשטח שהותר בתכניות התקפות. לנוכח פרשנות התכנית כפי**

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

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

> **שפורטה לעיל (פרשנות המאמצת במידה רבה את עמדת הועדה המקומית), ממילא בנכסים אלו, חל אמנם תיקון 7 אך התיקון הוסיף זכויות בניה "משלימות" בלבד עד להיקף של 30% מהשטח העיקרי. בשל כך, היטל ההשבחה במקרים כאלה צריך להיות מחושב רק על <u>תוספת</u> השטח מכוחו של התיקון – דהיינו על זכויות הבניה "המשלימות" ל- 30% מתוך השטח העיקרי לצורך בניית מרפסות. במצבים קונקרטיים אלה אין להתעלם מהמרפסות שהיו בנויות בהיתר בנכס ערב אישור התיקון במסגרת שומת המצב הקודם"** (הדגשה במקור).

אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי יש להביא בחשבון מקדם שוליות לתוספת השטח במקדם 0.90. מקדם זה אינו משקף גם עלויות התאמה. תוספת הבניה אפשרית בקומה א' אשר בגינה הובא בחשבון במדרגות ההשבחה הקודמות כי יחולו עלויות התאמה לבינוי על הקיים (להבדיל מקומת חדר הגג). בהתאם, יש להביא בחשבון עלות התאמה המשקפת ייקור של עלויות הבניה על בית קיים לתוספת השטח בקומה א', מעבר לזכויות הבניה הקיימות שגם הן נוספות מעל הקיים. יובא בחשבון ייקור של הבניה לתוספת זו בשיעור של 20% מעלויות הבניה. בהתאם למחירון דקל לשנת 1991 עלות בניה הינה 1,270 ₪ למ"ר ולכן תובא בחשבון עלות התאמה בסך 254 ₪ למ"ר תוספת.

כאמור, הזכויות ניתנות למימוש באופן מיידי ולכן לא תובא בחשבון דחיה.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי של 480 $ למ"ר מבונה ושמאית המבקשים הביאה בחשון שווי של 400 $ למ"ר מבונה.

בחנתי ערכים שנקבעו בשומות מכריעות בסביבה:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
יצחק ברמן	6043/1484	אילת 75	360 $
נאוה סירקיס	6043/1480	אילת 83	325 $
שמואל רוזנברג	6043/1478	אילת 87	408 $
גבע בלטר	6043/1506	אפעל 37	400 $
יצחק ברמן	6043/1503	ויתקין 5	450 $
יצחק ברמן	6043/1500	ויתקין 11	450 $
נורית ג'רבי	6043/1473	ויתקין 20	480 $

בהתאם לנתונים שלעיל, ובהתאם למיקום הנכס ברחוב אילת הסואן, מצאתי לנכון לקבוע שווי של 365 $ למ"ר מבונה.

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

10.4 תחשיב לתכנית ח/7/1

מצב קודם			
פירוט	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי קומת קרקע	107.04 מ"ר	1	107.04 מ"ר
שטח עיקרי קומה א'	79.80 מ"ר	1	79.80 מ"ר
חדר יציאה לגג	23.00 מ"ר	1	23.00 מ"ר
מרפסת גג	56.80 מ"ר	0.2	11.36 מ"ר
שטח אקו' מצב קודם			**221.20 מ"ר**
מצב חדש			
פירוט	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי קומת קרקע	107.04 מ"ר	1	107.04 מ"ר
שטח עיקרי קומה א'	79.80 מ"ר	1	79.80 מ"ר
תוספת לקומה א' מהתכנית	26.88 מ"ר	0.9	24.19 מ"ר
חדר יציאה לגג	23.00 מ"ר	1	23.00 מ"ר
מרפסת גג	83.68 מ"ר	0.2	16.74 מ"ר
שטח אקו' מצב חדש			**250.77 מ"ר**
השבחה במ"ר אקו'			29.57 מ"ר
שווי למ"ר מבונה			365 $
שע"ח			2.042
השבחה גולמית			22,038 ₪
עלויות התאמה			-6,828 ₪
השבחה			**15,210 ₪**

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

11. <u>השבחה מתכנית ח/10/1א' ליום 28/10/1994</u>

11.1 <u>עמדת המשיבה</u>

התכנית מתירה הקמת פרגולה במרפסת הגג. הובא בחשבון כי בנכס הנדון, בהתחשב בזכויות הבניה ובמגבלות קווי הבניין והנסיגות במועד הקובע, השטח האפשרי למרפסת גג הוא כ- 84 מ"ר. השטח האפשרי לפרגולה הוא כ- 23 מ"ר. שטח זה הובא במקדם 0.1.

אומדן השווי למ"ר מבונה במועד הקובע הוא 600 $.

<u>תחשיב המשיבה</u>

שטח פרגולה אפשרי	23.00 מ"ר
מקדם פרגולה	0.10
אומדן שווי מ"ר מבונה	600 $
שע"ח	3.0090 ₪
השבחה	**4,152 ₪**

11.2 <u>עמדת המבקשים</u>

ניתן להקים פרגולות מכוח תקנות התכנון והבניה ולכן התכנית אינה משביחה.

11.3 <u>הכרעה לתכנית ח/10/1א'</u>

התכנית מתירה הקמת פרגולה בצמוד לחדר היציאה לגג. בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים), תשנ"ב 1992 ניתן להקים מצללה בחצר או במרפסת הגג. תקנה זו התווספה בתיקון לתקנות בשנת 1997 בעוד שהתכנית אושרה בשנת 1994. בהתאם לכך, איני מקבל את טענת שמאית המבקשים כי הפרגולה הותרה כבר בתקנות התכנון והבניה.

שטח הפרגולה יחושב כ- 1/3 משטח הגג הפנוי ועד 23 מ"ר. מקדם השווי לפרגולה במרפסת הגג נמוך ממקדם הפרגולה בחצר. בחצר הובא בחשבון מקדם 0.35 לעומת מקדם חצר בשיעור 0.25 ולכן מקדם הפרגולה במרפסת גג בצמודי קרקע הוא 0.28 לעומת 0.20 למרפסת.

<u>ערכי שווי</u>

בחנתי ערכים שנקבעו בשומות מכריעות כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
יצחק ברמן	6043/1484	אילת 75	486 $
נאוה סירקיס	6043/1480	אילת 83	499 $
גבע בלטר	6043/1506	אפעל 37	600 $
יצחק ברמן	6043/1503	ויתקין 5	600 $
שאול אשרת	6043/1468	ויתקין 10	600 $

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

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
יצחק ברמן	6043/1500	ויתקין 11	600 $
נורית ג'רבי	6043/1473	ויתקין 20	600 $

בהתאם לנתונים שלעיל ולמיקום הנכס הנדון ברחוב אילת הסואן, מצאתי לנכון לקבוע שווי של 500 $ למ"ר מבונה.

11.4 <u>תחשיב ההשבחה לתכנית ח/1/10א'</u>

מצב קודם			
פירוט	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
מרפסת גג	83.68 מ"ר	0.2	16.74 מ"ר
שטח אקו' מצב קודם			**16.74 מ"ר**
מצב חדש			
פרגולה	23.00 מ"ר	0.28	6.44 מ"ר
מרפסת גג	60.68 מ"ר	0.2	12.14 מ"ר
שטח אקו' מצב חדש			**18.58 מ"ר**
השבחה במ"ר אקו'			1.84 מ"ר
שווי למ"ר מבונה			500 $
שע"ח			3.009
השבחה			**2,768 ₪**

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

12. <u>השבחה מתכנית ח/15/1 ליום 01/06/1998</u>

12.1 <u>עמדת המשיבה</u>

התכנית איפשרה הגדלת המחסן ושיפור מאפייניו. היקף התוספת הוא 4 מ"ר במקדם 0.5. הובאה בחשבון דחיה עד לתום החיים הכלכליים בשנת 2000, שנתיים לפי 6% לשנה.

אומדן שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הוא 620 $.

<u>תחשיב המשיבה</u>

תוספת מחסן במרתף	4 מ"ר
מקדם	0.5
דחיה	0.8900
שטח אקו' לחישוב	1.78 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	620 $
שע"ח	3.6480 ₪
השבחה	**4,026 ₪**

12.2 <u>עמדת המבקשים</u>

הנכס הנדון מוגדר כאזור מגורים ג' לבנייה צמודת קרקע. הבית בנוי בקיר משותף וביחידה הצמודה לא נבנה מרתף.

לא קיימת אפשרות הנדסית וכדאיות כלכלית להקמת מרתף בנכס הנדון. הקמת מרתף תחת בית קיים תגרום לזעזוע או נזק ליסודות הבתים הסמוכים ולכן אין לחייב בהיטל השבחה בגין זכויות שלא ניתנות למימוש. כמו כן, נכסים זהים בסביבה לא מימשו זכויות במרתף.

בהתאם להוראות תכנית ח/1 ניתן היה להקים מרתפים שישמשו למחסן, מכבסה, מקלט, חדר הסקה, מוסך. שטח המרתף לא יעלה על 25% משטח הבניין אך לא יותר מ- 100 מ"ר. בהתאם לכך תיקון 15 אינו מוסיף זכויות מעבר למה שהותר בח/1. לחיזוק הטענה הפנתה לשומה מכרעת של שושי שרביט שפירא בגו"ח 7166/150, לשומה מכרעת של מנחם מלוכנא בגו"ח 6740/182 ולשומה מכרעת של גבע בלטר בגו"ח 6043/1449. כמו כן, ציטטה משומות מכריעות נוספות.

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

12.3 <u>הכרעה</u>

התכנית מתירה הקמת מחסן במרתף בשטח של 10 מ"ר ליח"ד במקום 6 מ"ר שהותרו בתיקון 8. במצב הקודם, בהתאם לתכנית ח/1 הותרה הקמת מרתף בהיקף של 25% מהשטח העיקרי ועד 100 מ"ר ולכן תכנית ח/15/1 אינה מוסיפה זכויות במרתף. בנוסף, ככל שיהרס הבית הקיים נדרש לבנות בית על עמודים (לפי תיקון 4) ואין כדאיות להקמת מחסן במרתף במועד הקובע. לפיכך, התכנית אינה משביחה.

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

13. השבחה מתכנית ח/14/א' ליום 05/07/2002

13.1 עמדת המשיבה

התכנית מתירה בנייה צמודת קרקע ללא קומת עמודים. בהתאם לכך, ניתן להקים מרתף בהיקף קומת הקרקע. תוספת השטח האקו' מהתכנית היא 48.43 מ"ר.

אומדן השווי למ"ר מבונה במועד הקובע הוא 650 $.

תחשיב המשיבה

מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
מרתף	106.86 מ"ר	0.5	53.43 מ"ר
קומה 1	106.86 מ"ר	1	106.86 מ"ר
קומה 2	106.86 מ"ר	1	106.86 מ"ר
חדר גג	23.00 מ"ר	1	23.00 מ"ר
מרפסת גג	83.86 מ"ר	0.1	8.39 מ"ר
סה"כ שטח אקו' מצב חדש			**298.54 מ"ר**
מצב קודם			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
אחסנה במרתף	10.00 מ"ר	0.5	5.0 מ"ר
קומה 1	106.86 מ"ר	1	106.9 מ"ר
קומה 2	106.86 מ"ר	1	106.9 מ"ר
חדר גג	23.00 מ"ר	1	23.0 מ"ר
מרפסת גג	83.86 מ"ר	0.1	8.4 מ"ר
סה"כ שטח אקו' מצב קודם			**250.11 מ"ר**
סה"כ שטח תוספת			48.43 מ"ר
מקדם הפחתה להתאמה לבניה קיימת ושוליות			0.8
אומדן שווי מ"ר מבונה			650 $
שע"ח			4.8070 ₪
השבחה			**121,058 ₪**

13.2 עמדת המבקשים

תיקון 14א' קובע כי באזור מגורים ג3 צפיפות הבניה היא 9 יח"ד לדונם נטו וביטול קומת עמודים. תכנית זו מהווה תכנית פוגעת ולא תכנית משביחה. בהתאם לפס"ד עת"מ 199-09 הועדה המקומית לתו"ב חולון נ' המנוח כהנא ואח' נקבע כי תיקון 14א' הוא תכנית פוגעת. לפני אישור התכנית לא הייתה מגבלת צפיפות.

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

13.3 <u>הכרעה לתכנית ח/14/1א'</u>

התכנית קובעת צפיפות והוראות בינוי באזור מגורים ג'. הנכס הנדון הוגדר כצמוד קרקע ולכן ניתן להקים מרתף בהיקף קומת הקרקע. בהתאם לצפיפות שהוגדרה בתכנית, 9 יח"ד לדונם, ניתן לבנות בנכס הנדון 2 יח"ד בבינוי של גן וגג. הבינוי מותנה בבניה בקיר משותף. הבית הקיים נבנה בשנות ה- 50 של המאה הקודמת והורחב בשנת 1971. הובאה בחשבון דחיה בת 5 שנה להריסת הבית. בהתחשב בבינוי האפשרי ל- 2 יח"ד, לא תובא בחשבון שוליות לשטחי הבניה.

שטח המרתף במצב החדש הוא 106.86 מ"ר כשטח קומת הקרקע. במצב קודם, תכנית ח/1 מתירה הקמת מרתף בהיקף של עד 25% מהשטח העיקרי ועד 100 מ"ר. השימושים המותרים במרתף הם מחסן, מקלט, חדר הסקה, מכבסה ומוסך. לפיכך, הונח כי שטח המרתף במצב הקודם המיוחס לנכס הנדון בהתאם לח/1 הוא כ-41 מ"ר (25% מהשטח העיקרי). שטח המרתף במצב הקודם הובא במקדם 0.3 כיוון שגובה המרתף לפי ח/1 הוגבל ל- 2.2 מ' ובהתאם לתיקון 15 הותר גובה של 2.4 מ'. שטח המרתף במצב החדש הובא במקדם 0.4 ובהתחשב בשוליות שטחי המרתף, במקדם 0.36.

<u>ערכי שווי</u>

בחנתי ערכים שנקבעו בשומות מכריעות בסביבה הקרובה כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
נאוה סירקיס	6043/1480	אילת 83	$ 600
שמואל רוזנברג	6043/1478	אילת 87	$ 553
גבע בלטר	6043/1506	אפעל 37	$ 540
יצחק ברמן	6043/1503	ויתקין 5	$ 650
שאול אשרת	6043/1468	ויתקין 10	$ 650
יצחק ברמן	6043/1500	ויתקין 11	$ 650
נורית ג'רבי	6043/1473	ויתקין 20	$ 650

בהתאם לנתונים שלעיל, ובהתאם מיקום הנכס ברחוב אילת הסואן, מצאתי לנכון לקבוע שווי של 575 $ למ"ר מבונה.

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

13.4 תחשיב ההשבחה לתכנית ח/14/1א'

מצב קודם			
פירוט	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
מרתף	41.00 מ"ר	0.3	12.30 מ"ר
שטח עיקרי קומת קרקע	107.04 מ"ר	1	107.04 מ"ר
שטח עיקרי קומה א'	79.80 מ"ר	1	79.80 מ"ר
תוספת שולית לקומה א'	26.88 מ"ר	0.9	24.19 מ"ר
חדר יציאה לגג	23.00 מ"ר	1	23.00 מ"ר
פרגולה	23.00 מ"ר	0.28	6.44 מ"ר
מרפסת גג	33.80 מ"ר	0.2	6.76 מ"ר
שטח אקו' מצב קודם			**259.53 מ"ר**
מצב חדש			
פירוט	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
מרתף	106.86 מ"ר	0.36	38.47 מ"ר
שטח עיקרי קומת קרקע	106.86 מ"ר	1	106.86 מ"ר
שטח עיקרי קומה א'	106.86 מ"ר	1	106.86 מ"ר
חדר יציאה לגג	23.00 מ"ר	1	23.00 מ"ר
פרגולה	23.00 מ"ר	0.28	6.44 מ"ר
מרפסת גג	60.86 מ"ר	0.2	12.17 מ"ר
סה"כ שטח אקו' מצב חדש			**293.80 מ"ר**
השבחה במ"ר אקו'			34.27 מ"ר
שווי למ"ר מבונה			$ 575
שע"ח			4.807
מקדם דחיה	5 שנים	6%	0.747
השבחה			**₪ 70,782**

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

14. <u>השבחה לתכנית ח/23/1 ליום 10/07/2008</u>

14.1 <u>עמדת המשיבה</u>

תכנית זו הגדילה את זכויות הבניה על הגג ושיפרה את מאפייניהן. הובא בחשבון כי ניתן לבנות על הגג שטח בהיקף של כ- 40 מ"ר. שטח זה הובא במקדם 1.05 , פרגולה בשטח של כ- 22 מ"ר במקדם 0.1 ומרפסת גג בשטח של כ- 67 מ"ר במקדם 0.1.

עלויות ההתאמה ככל שקיימות, מתקיימות בשני מצבי התכנון ולכן מתקזזות.

בהתחשב במיקום הנכס ובהיקף השטחים, הובאה בחשבון שוליות במקדם 0.8.

אומדן השווי למ"ר מבונה במועד הקובע הוא 3,100 ₪.

<u>תחשיב המשיבה לתכנית ח/23/1</u>

מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
חדר גג	40.00 מ"ר	1.05	42.00 מ"ר
מרפסת גג	66.86 מ"ר	0.1	6.69 מ"ר
פרגולה	22.29 מ"ר	0.1	2.23 מ"ר
סה"כ שטח אקו' מצב חדש			**50.91 מ"ר**
מצב קודם			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
חדר גג	23.0 מ"ר	1	23.0 מ"ר
מרפסת גג	83.9 מ"ר	0.1	8.4 מ"ר
פרגולה	23.0 מ"ר	0.1	2.3 מ"ר
סה"כ שטח אקו' מצב קודם			**33.69 מ"ר**
סה"כ שטח תוספת			17.23 מ"ר
מקדם שוליות			0.8
אומדן שווי מ"ר מבונה			3,100 ₪
השבחה			**42,727 ₪**

14.2 <u>עמדת המבקשים</u>

התכנית התירה הגדלת חדר היציאה לגג. שמאי המשיבה לא הביא בחשבון את תרומת מרפסת הגג במצב הקודם ולא הביא בחשבון עלויות התאמה. לחילופין, יש להביא בחשבון דחיה ומקדם שוליות. הפסד מרפסת הגג חושב במקדם 0.4. הובאה בחשבון דחיה במקדם 0.75 המשקפת 5 שנים.

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

ערכי שווי לתכנית ח/23/1 – מבקשים

שמאית המבקשים הפנתה לערכים שנקבעו בשומות מכריעות:

שמאי מכריע	גו"ח	שווי מ"ר מבונה
מנחם מלוכנא	7164/226	₪ 3,500
רינת וויס רביב	6019/335	₪ 3,000
דר' גד נתן	6019/413	₪ 2,900
נורית ג'רבי	6019/175	₪ 2,850
בועז קוט	6019/200	₪ 2,800
אוולין דודזון שמאמה	6740/338	₪ 2,700
שלומי יפה	6043/1553	₪ 3,100
בועז קוט	6017/91	₪ 3,000
בועז קוט	6043/1541	₪ 3,100

בהתאמה לנכס הנדון הובא בחשבון שווי של 2,800 ₪ למ"ר מבונה.

תחשיב המבקשים לתכנית ח/23/1

פירוט	שטח	מקדם	שטח אקו'
תוספת שטח על הגג	17.00 מ"ר	1	17.00 מ"ר
הפסד מרפסת גג	17.00 מ"ר	0.4	6.80 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			10.20 מ"ר
מקדם שוליות			0.8
מקדם אקו'			0.7
שטח אקו'			5.71 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			2,800 ₪
שווי מצב חדש לפני דחיה			16,000 ₪
דחיה 5 שנים 6%			0.75
שווי אובדן 12 מ"ר חדר מדרגות			3,360 ₪
השבחה			**8,630 ₪**

14.3 הכרעה לתכנית ח/23/1

התכנית התירה חדר יציאה לגג בשטח 40 מ"ר שיובא בחשבון במקדם 1.0, מאחר שתרומתו לשווי אינה שונה מהותית מתרומת השטחים העיקריים ביתר הקומות. שטח מרפסת הגג יובא במקדם 0.20 ושטח הפרגולה במקדם 0.28.

במועד הקובע השימוש היעיל והטוב הינו הריסת הבית הקיים ומימוש זכויות הבניה.

ערכי שווי

שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי של 3,100 ₪ ושמאית המבקשים הביאה בחשבון שווי של 2,800 ₪ למ"ר מבונה.

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

בחנתי עסקאות לנכסים בנויים בסביבת הנכס וכן ערכים שנקבעו בשומות מכריעות בסביבה:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
יצחק ברמן	6043/1484	אילת 75	₪ 3,060
נאוה סירקיס	6043/1480	אילת 83	₪ 2,938
שמואל רוזנברג	6043/1478	אילת 87	₪ 2,890
גבע בלטר	6043/1506	אפעל 37	₪ 3,100
דורית פריאל	6043/1599	העבודה 4	₪ 3,100
יצחק ברמן	6043/1503	ויתקין 5	₪ 3,100
שאול אשרת	6043/1468	ויתקין 10	₪ 3,400
יצחק ברמן	6043/1500	ויתקין 11	₪ 3,100
נורית ג'רבי	6043/1473	ויתקין 20	₪ 3,100
נורית ג'רבי	6043/1388	סירקין 23	₪ 3,100
דורית פריאל	6073/1487	קצנלסון 4	₪ 3,100

בהתאם לכלל הנתונים ולמיקום הנכס ברחוב אילת הסואן, מצאתי לנכון להביא בחשבון שווי של 3,000 ₪ למ"ר מבונה.

14.4 <u>תחשיב ההשבחה לתכנית ח/23/1</u>

מצב קודם			
פירוט	**שטח**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
חדר יציאה לגג	23.00 מ"ר	1	23.00 מ"ר
פרגולה	23.00 מ"ר	0.28	6.44 מ"ר
מרפסת גג	60.86 מ"ר	0.2	12.17 מ"ר
שטח אקו' מצב קודם			**41.61 מ"ר**
מצב חדש			
פירוט	**שטח**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
חדר יציאה לגג	40.00 מ"ר	1	40.00 מ"ר
פרגולה	22.29 מ"ר	0.28	6.24 מ"ר
מרפסת גג	44.57 מ"ר	0.2	8.91 מ"ר
סה"כ שטח אקו' מצב חדש			**55.15 מ"ר**
השבחה במ"ר אקו'			13.54 מ"ר
שווי למ"ר מבונה			3,000 ₪
השבחה			**40,629 ₪**

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

15. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה שההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישורן של התכניות והמימוש במכר היא כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
ח/1/4	09/07/1982	₪ 87.56	₪ 43.78
ח/1/4ד'	30/07/1986	₪ 4,530	₪ 2,265
ח/1/8	14/08/1989	₪ 630	₪ 315
ח/1/7	03/09/1990	₪ 15,210	₪ 7,605
ח/1/10א'	28/10/1994	₪ 2,768	₪ 1,384
ח/1/15	01/06/1998	אין השבחה	
ח/1/14א'	05/07/2002	₪ 70,782	₪ 35,391
ח/1/23	11/07/2008	₪ 40,629	₪ 20,314

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

ובאתי על החתום,

ארז כהן
שמאי מכריע

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