שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 4 יולי, 2011
מספר מינוי: 12892
מספרנו: 89.שומה מייעצת

לכבוד
העוררים, לוי אמה ואח'
באמצעות השמאי
מר אלי סידאוי
בדוא"ל esidawi@netvision.net.il
א.ג.נ.,

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

שומה מייעצת במחלוקת בערר חל/85052/10
חלקה 205 בגוש 7163, ר' סעדיה גאון 7, חולון

בהתאם להוראות ס' 14 (א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מייעצת לעניין שבנדון.

ועדת הערר ביקשה למנות שמאי מייעץ בערר שבנדון.

בתאריך 4.5.11 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

1. **מטרת השומה:**

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

1.2 מהות ההשבחה:
מימוש תכניות ח/4/1, ח/4/1 ד', ח/8/1, ח/7/1, ח/10/1/א, ח/15/1, ח/23/1 בדרך של מכר.

2. **תאריך קובע לשומה:**

09.07.82 - 15 יום מפרסום אישור תכנית ח/4/1 בילקוט הפרסומים.
09.08.86 - 15 יום מפרסום אישור תכנית ח/4/1 ד' בילקוט הפרסומים.
14.08.89 - 15 יום מפרסום אישור תכנית ח/8/1 בילקוט הפרסומים.
03.09.90 - 15 יום מפרסום אישור תכנית ח/7/1 בילקוט הפרסומים.
28.10.94 - 15 יום מפרסום אישור תכנית ח/10/1/א בילקוט הפרסומים.
01.06.98 - 15 יום מפרסום אישור תכנית ח/15/1 בילקוט הפרסומים.
11.07.08 - 15 יום מפרסום אישור תכנית ח/23/1 בילקוט הפרסומים.

3. **ביקור בנכס:**

נערך ע"י החת"מ ביום 06.06.11.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

4. **<u>פרטי הנכס:</u>**

מהות	בניין מגורים
גוש	7163
חלקה	205
שטח רשום של החלקה (מ"ר)	254 מ"ר
שטח חלקה נטו	227 מ"ר (עפ"י מדידה גראפית)
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	ר' סעדיה גאון 7, חולון

5. **<u>תאור הסביבה:</u>**

5.1 הנכס שבנדון ממוקם במרכז העיר חולון, מעברו המערבי של רחוב ר' סעדיה גאון.

רחוב ר' סעדיה גאון ללא מוצא, יוצא משדרות דב הוז מדרום.

5.2 הסביבה מאופיינת בבנייני מגורים ותיקים בגובה 1-5 קומות ע"ע.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

6. **<u>תאור הנכס:</u>**

6.1 נשוא חוות הדעת, מהווה חלקה שגבולותיה כדלקמן:

מצפון - מבנה מגורים חד קומתי.

ממזרח - רחוב ר' סעדיה גאון ומעברו בניין מגורים בגובה 4 קומות ע"ע ובניין מגורים בגובה 5 קומות + יציאה לגג ע"ע.

מדרום - בניין מגורים בגובה 2 קומות הבנוי בקיר משותף עם הנכס שבנדון.

ממערב - בניין מגורים בגובה 4 קומות ע"ע.

6.2 החלקה בעלת צורה דמוית מלבן, שטחה הרשום 254 מ"ר, פונה בחזית מזרחית בת כ-11.5 מ' לרחוב ר' סעדיה גאון, עומקה הממוצע כ-22 מ'. על החלקה ממוקם בניין מגורים בגובה 2 קומות, בנוי שלד בטון, קירות מבלוקים וגג שטוח מבטון.

6.3 בעת הביקור בנכס המבנה בשלבי שיפוץ ולא מאוכלס. שטח המבנה עפ"י מדידה במקום הינו כדלקמן:

ק"ק- כ-105 מ"ר, מתוכם כ-15 מ"ר מרפסת מקורה.
ק"א- כ-105 מ"ר, מתוכם כ-15 מ"ר מרפסת סגורה.

בעורף החצר ממוקם מחסן חד קומתי בנוי בלוקים וגג מבנייה קלה בשטח של כ-40 מ"ר (עפ"י מדידה במקום).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

7. **<u>המצב התכנוני</u>**:

<u>מצב קודם</u>

7.1 תכנית מס' ח/17, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 585 מיום 20.2.58.

החלקה שבנדון (מסומנת בספרה 8) מיועדת לאזור דירות. שטחה בהתאם למצוין בתשריט הינו 251 מ"ר.

רחוב ר' סעדיה גאון מסומן ברוחב 8 מ'.

7.2 תכנית מס' ח/1, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 596 מיום 23.04.58.

בהתאם להוראות התכנית, בין היתר, מותר לבנות מרתף בגובה של עד 2.2 מ' לצרכים של: מקלט, מחסן, מכבסה, חדר הסקה, מוסך. שטח המרתף לא יעלה על 25% משטח הבניין אך לא יותר מ- 100 מ"ר.

7.3 תכנית מס' ח/124, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1586 מיום 18.12.69.

החלקה שבנדון (מס' זמני בתשריט- 8) מיועדת ל"אזור מגורים ד'" ו"להרחבת דרך" (רצועה צרה לאורך חזיתה המזרחית). החלקה מתוכננת לבנייה בקיר משותף עם חלקה סמוכה מדרום.

רחוב ר' סעדיה גאון מסומן ברוחב 12 מ'.

תותר הקמת 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.
אחוזי הבנייה לקומה- 33%.
לא תהיה יציאה לגג של הקומה העליונה. הגג העליון יהיה שטוח, יצוק מבטון ועליו לא יהיו שום בליטות או מבנים.
המקלט, חדר ההסקה וחדר הכביסה, יהיו תת קרקעיים.
במגרשים ששטחם קטן מ-500 מ"ר, קו הבניין הצדדי יהיה 0 בצד אחד ו-3 מ' בצד שני.
קו הבנייה הקדמי- 4 מ'; קו הבנייה אחורי- 5 מ'.
במגרשים ששטחם קטן מ-301 מ"ר תותר בניית דירה אחת בקומה.

לא תורשה הבלטת מרפסות מעבר לקווי הבניין הצדדיים. הבלטת מרפסות לחזית 1.2 מ' ולאחור תהיה 1 מ' מעבר לקו הבנייה.

הוועדה המקומית לא תוציא היתר לבנייה על קומת עמודים מפולשת לפני שנתאשרה תכנית לסידור חניית כלי רכב במגרש. יתרת שטח המגרש ישמש לגינון.

מבנה עזר אסור מחוץ לבניין הראשי.

קיים על המגרש מבנה, חייב בעל הנכס להרסו עם קבלת רישיון בנייה לקומת עמודים מפולשת. לאחר הריסת המבנה תיתן הוועדה המקומית רישיון בנייה ליתר קומות הבניין בהתאם לתכנית.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

מצב חדש

7.4 תכנית מס׳ ח/4/1, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 מיום 24.06.82.

בין היתר, התכנית מתירה יציאה לגג עם מבנה שלא יעלה על 12 מ״ר ברוטו וגובהו 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 הבית.
קווי הבניין למבנים שייבנו על הגג- 3 מ׳ לחזית ולאחור ; 1.4 מ׳ לצדדים.

7.5 תכנית מס׳ ח/4/1 ד׳, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3358 מיום 15.07.86.

מאפשרת בניית חדרי יציאה לגג מתוך דירות עליונות בשטח מרבי שלא יעלה על 23 מ״ר ברוטו לכל דירה עליונה, ובגובה שלא יעלה על 2.5 מ׳.

השטח הכולל של הרכוש המשותף לא יקטן מ-30% משטח הגג כולו, כולל גגות, חדרי יציאה לגג וגגות חדרים נוספים על הגג.
סה״כ השטח המבונה על הגג לא יעלה על 40% משטח הגג.
מרחק הנסיגה מהמעקה בכל חלק ממבנה היציאה לגג לא יפחת מ-3 מ׳ מחזית הבניין ו-1.4 מ׳ מצד הבניין.

7.6 תכנית מס׳ ח/8/1, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3683 מיום 30.07.89.

התכנית מתירה להקים בקומת המרתף, בנוסף למקלט ולחניות, מחסנים נפרדים, לפי מספר הדירות, בשטח של עד 6 מ״ר ליח״ד.
גובה המרתף לא יעלה על 2.2 מ׳.

7.7 תכנית מס׳ ח/7/1, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3791 מיום 19.08.90.

התכנית מתירה מתן תוספת של 30% משטח הבניה המותר למגורים, למעט השטחים לגביהם אושרו, לאחר האישור למתן תוקף של תכנית המתאר ח-1, תכניות בניין עיר בהן נכללו הוראות המתירות מתן תוספת אחוזי בנייה למרפסות או תכניות בניין עיר בהן נקבעו במקום אחוזי בנייה משטח המגרש לבנייה למגורים, שטחים הקובעים את שטחי הבנייה למגורים.

לא תינתן תוספת שטחי בניה כנ״ל לו ניתנה בהיתר תוספת שטח בניה למרפסות.

7.8 תכנית מס׳ ח/10/1/א, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4252 מיום 13.10.94.

עפ״י הוראות התכנית, בצמוד לחדרי יציאה לגג בבנייני קומות מותר להקים פרגולה.
שטח הפרגולה יהיה 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לדירה שעליה בנוי חדר היציאה לגג ולא יעלה על 23 מ״ר.
המרחק בין הנקודה הקיצונית של הפרגולה לבין המעקה לא יפחת מ-1.2 מ׳.

7.9 תכנית מס׳ ח/15/1, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4644 מיום 17.05.98.

סך השטח המרבי המותר לבנייה בקומת המרתף לא יעלה על 90% משטח המגרש.
ניתן לבנות שטחים לאחסנה בשטח של עד 10 מ״ר ליח״ד.

מותר לבנות עד 2 קומות. גובה קומה עליונה עד 3.5 מ׳ ותחתונה עד 3 מ׳.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

7.10 תכנית מס' ח/23/1- תכנית מפלס הגג, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5824 מיום 26.06.08.

התכנית מתירה הקמת חדר יציאה לגג בגג שטוח שלא יעלה על 40 מ"ר ובגובה של עד 2.7 מ', או עליית גג עפ"י השטח שנוצר כתוצאה משיפוע גג של 30%-40% וגובה רום הגג המוגבל עד 7 מ' מרצפת הקומה העליונה.
טיפוס הבניה על הגג (גג שטוח או עליית גג) ייקבע על פי השתלבות עם הסביבה הקיימת, על פי טיפולוגיית בינוי דומה ובאישור מהנדס העיר. עיצוב החדר על הגג יהיה בשפה התכנונית של הבניין. בכל מקרה יידרש פתרון זהה באותו בניין ובניינים בעלי קיר משותף.

בנוסף, מותרת הקמת פרגולה, בדירות עד 120 מ"ר בגודל עד 1/3 משטח הגג הפנוי או 30 מ"ר, לפי הקטן מביניהם ובדירות מעל 120 מ"ר עד 1/3 משטח הגג הפנוי או 40 מ"ר לפי הקטן מביניהם.

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

קווי נסיגה מהחזית לחדרי יציאה לגג - 2 מ' לחזית קדמית פינתית; 1.4 מ' ליתר החזיתות. קווי נסיגה מהחזית לפרגולות - 1.2 מ' לכל החזיתות.

8. **<u>תיק בניין:</u>**

לא אותר תיק הבניין לנכס שבנדון.

9. **<u>המצב המשפטי</u>**:

בהתאם למידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות האינטרנט:

חלקה 205 בגוש 7163 בשטח 254 מ"ר.

זכויות הבעלות בחלקה רשומות ע"ש מספר רב של בעלים.

רשומה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 מיום 26.4.76

10. **<u>טיעוני הצדדים</u>:**

10.1 טענות שמאי העוררים:

10.1.1 תכנית ח/124 אינה מפקיעה אלא מצהירה על כוונה להפקיע. מאחר וישנם מקרים שההפקעה לא מומשה, יש להביא בחשבון את שטח החלקה נטו רק לאחר פרסום ההפקעה ברשומות. שטח המגרש עד פרסום ההפקעה מיום 11.4.76 היה 254 מ"ר ורק לאחר מכן 227 מ"ר.
כמו כן, מטבלת השטחים לא נלמד שחלק מן המגרש שבנדון מיועד לדרך, שכן לא מופיע בלוח השטחים חלק מהחלקה תחת הכותרת "דרכים ושבילים".

עפ"י ס' 190 א (4) היום הקובע להפקעה – 60 יום מיום הפרסום עפ"י סעיף 5. הפיצוי עפ"י סעיף 188 ב' הינו מהמטר הראשון. יש להביא בחשבון, כי בגין ההפקעה הפיצוי צריך להיות 100%.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10.1.2 אין לחייב בגין תכנית ח/7/1, שכן תכנית ח/124 התירה בניית מרפסות מכל סוג שהן. לא מצוין באם שטחים אלו כלולים בשטחים העיקריים או בנוסף להם, אולם, מכיוון שלגביי שטחים עיקריים לא ניתן לחרוג מקווי מקווי בניין, אזי ניתן לפרש כי מדובר תוספת מעבר למה שמותר לגביי שטחים עיקריים.

בנוסף, תכנית ח/7/1 הגבילה את שטחי המרפסות ל-30%. כמו כן, בנכס שבנדון נבנו מרפסות ובהתאם לתכנית היא לא חלה במקום בו הותרו בהיתרי בנייה מרפסות בעבר. היעדר תיק בניין לא מעיד כי המרפסות ללא היתר בנייה.

10.1.3 לגביי תכנית ח/10/1/א, שווי האפשרות לבניית פרגולה הינו כפרומיל בודד משווי הנכס ולפיכך מחיר נכס כזה יהיה זהה בין אם קיימת אפשרות לבניית פרגולה ובין אם לאו. ציין 2 שומות מכריעות בנושא.

10.2 טענות שמאית המשיבה:

10.2.1 בהתחשב בשטח המגרש ובמבנה הקיים, לא חויבה השבחה בגין תכניות ח/8/1 וח/15/1, הרלוונטיות למרתף.

10.2.2 שטח החלקה נטו הינו 227 מ״ר, מסתמך על מדידה גראפית מתכנית ח/124 בה סומן השטח להפקעה (צרפה חוו״ד של היועץ המשפטי מיום 18.5.11). מועד אישור התכנית הוא המועד הקובע לעניין חישוב שטח המגרש נטו ולא מועד הפרסום על ההפקעה.

10.2.3 תכנית ח/7/1 חלה על הנכס שבנדון, שכן תכנית ח/124 לא התירה בניית מרפסות מקורות וגם אם היה קיים נוהג (דבר שלא הוכח ולא נטען בערר), הרי שהוא היה לא חוקי ואין להתחשב בו (צרפה חוו״ד של היועץ המשפטי מיום 18.5.11).
בתכנית צוין כי לא ניתן יהיה להבליט מרפסות מעבר לקווי בניין צדדיים והכוונה לגזוזטראות, מרפסות פתוחות. כמו כן, ציינה שתי שומות מכריעות.

זכויות הבנייה הכוללות שהותרו בתכנית ח/124 בשיעור של 33% לקומה כללו את כל שטחי הבנייה. מרפסות לא מקורות לא חושבו באחוזי הבנייה ומקורות כן, ואותן גם לא ניתן להבליט ולהחריג מקווי הבנייה.

10.2.4 שמאי העוררים התעלם מפס״ד ״פמיני״. יש לחשב את הזכויות למועדים הקובעים ו״המצב הקודם״ הינו הריסה ובנייה מחדש של 4 קומות + חדר יציאה לגג.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10.3 להלן תמצית המחלוקות וחישובי הצדדים:

תכנית	שמאי העוררים	שמאי המשיבה
ח/4/1	אין התייחסות	נכלל בחישוב ההשבחה לתכנית ח/4/1/ד
ח/4/1 ד'	מכיוון שההפקעה פורסמה רק בשנת 1976, ושטח המגרש קטן פחתו השטחים לבנייה ב-35.64 מ"ר וזאת כנגד תוספת של 23 מ"ר בגג לפי מקדם 1.4 . לפיכך, אין השבחה.	שטח חדר היציאה לגג- 23 מ"ר מקדם חדר יציאה לגג- 1.4 שווי קרקע למ"ר מבונה- $280 ההשבחה- $6,440 (13,434 ₪)
ח/7/1	יש להפחית את המרפסות שניתנו מכוח תכנית ח/124. התכנית לא חלה על הנכס שבנדון כיוון שתכנית ח/124 התירה בניית מרפסות. תכנית ח/124 כוללת אישור לקו בניין שונה למרפסות. לפיכך, אין השבחה.	התכנית הוסיפה 89.89 מ"ר לשטחי הבנייה. שווי קרקע למ"ר מבונה- $450 ההשבחה- $40,450 (82,600 ₪)
ח/10/1/א	שווי האפשרות לבניית פרגולה הינו כפרומיל בודד משווי הנכס. בנוסף, קיים גם עודף שטח של 1.49 מ"ר בגין ההפקעה. לפיכך, אין השבחה.	התכנית אפשרה פרגולה עד 23 מ"ר. מקדם פרגולה- 0.13. שווי קרקע למ"ר מבונה- $600 ההשבחה- $1,794 (5,382 ₪)
ח/23/1	מתוספת שטח אקווי של 20.4 מ"ר (17 מ"ר * 1.2, לפי שומת המשיבה) יש לנכות 2.8 מ"ר בגין הפסד פרגולה. בנוסף, יש לנכות 18.15 מ"ר שטח שנגרע כתוצאה מההפקעה. לפיכך, אין השבחה.	התכנית אפשרה תוספת 17 מ"ר בגג על חשבון מרפסת גג. מקדם חדר על הגג- 1.4. מקדם מרפסת גג- 0.2. מקדם שוליות- 0.9. שווי קרקע למ"ר מבונה- 3,400 ₪ ההשבחה 69,360 ₪

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

11. **<u>הכרעה</u>:**

נתונים לצורך קביעת שווי בסיסי יפורטו בתחשיב להלן.

התייחסותי למחלוקות העיקריות:

11.1 שטח החלקה ב"מצב קודם":

שמאי העוררים טען כי תכנית ח/124 אינה מפקיעה, אלא מצהירה על כוונה להפקיע וכי פרסום ההפקעה צוין רק ביום 11.4.76. כמו כן, מטבלת השטחים לתכנית ח/124 לא נלמד שחלק מהמגרש שבנדון מיועד להפקעה.

שמאית המשיבה טענה שמועד אישור התכנית הוא המועד הקובע לחישוב שטח החלקה נטו ולא מועד הפרסום על ההפקעה.

מקובלת עלי תשובת שמאית המשיבה מהטעמים שיפורטו להלן:

ראשית, מעיון בתשריט תכנית ח/124 ניתן לראות בבירור שחלק מהחלקה, לאורך חזיתה המזרחי מסומן להרחבת דרך.

שנית, בהתאם לתכנית ח/17 שאושרה קודם לתכנית ח/124, רוחב רחוב ר' סעדיה גאון הינו 8 מ'. לעומת זאת, רוחב הרחוב בתכנית ח/124 הינו 12 מ'. משמע, הרחוב הורחב על חשבון החלקות הגובלות בו.

שלישית, פרסום ההפקעה ברשומות, ככל שרלוונטי, ובהתאם ל"הלכת פמיני"[1], מהווה חלק מ"המצב התכנוני הקודם", שכן חל טרם אישור התכנית הראשונה המשביחה.

רביעית, בהתאם ל"הלכת חממי"[2], בעת אישור התכנית יש להביא בחשבון את סיווג הקרקע כ"דרך". לפיכך, בהתאם לתכנית ח/124 יש להביא בחשבון כי חלק מהחלקה מסווג כדרך.

לפיכך, שטח החלקה ב"מצב קודם" שהובא בחשבון הינו שטחה נטו, דהיינו, 227 מ"ר.

11.2 תכנית ח/4/1:

שמאית המשיבה הכלילה את תרומת תכנית זו ביחד עם תרומת תכנית ח/4/1/ד והכל למועד הקובע של תכנית ח/4/1/ד.

בהתאם ל"הלכת פמיני"[1] יש לחשב את תרומת התכניות לכל תכנית בנפרד ולמועד הקובע שלה.

לפיכך, תרומת התכניות חושבה בנפרד נכון למועד הקובע של כל אחת מהתכניות.

[1] רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים.
[2] ע"א 474/83 הועדה המקומית לבניה ולתכנון ערים ראשון לציון נ' עזרא חממי.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

11.3 תכנית ח/7/1:

שמאי העוררים טען כי אין לחייב בגין תכנית ח/7/1, שכן תכנית ח/124 התירה בניית מרפסות מכל סוג שהן וכי בנכס שבנדון נבנו מרפסות.

שמאית המשיבה טענה כי התכנית חלה על הנכס שבנדון, שכן תכנית ח/124 לא התירה בניית מרפסות מקורות וגם אם היה קיים נוהג (דבר שלא הוכח ולא נטען) הרי שהוא היה לא חוקי ואין להתחשב בו.

ראשית אציין כי בנספח לתכנית ח/7/1 קיימת רשימה ארוכה של תכניות לגביהן לא חל תיקון זה. תכנית ח/124 אינה כלולה ברשימה זאת.

בנוסף, נוהג, ככל שקיים, לא הוכח ע"י שמאי העוררים באמצעות היתרי בניה.

שמאי העוררים טען כי קיימות מרפסות בפועל, אולם לא הציג היתר בניה להם. אציין כי מביקורי במקום התרשמתי כי המרפסות נבנו כתוספת מאוחרת למבנה המקורי.

לאור האמור לעיל, הנני לקבוע כי תכנית ח/7/1 חלה במקרה זה על הנכס שבנדון.

חישוב השטח האפשרי לבניה במסגרת קווי הבניין מעלה, כי זכויות הבניה הנוספות האפשריות על פי תכנית זו הינן בשטח של כ-74 מ"ר.

11.4 תכנית ח/10/1/א:

לדעתי יש בתוספת פרגולה משום השבחה שכן מאפשרת הצללה של שטח לא מקורה ותורמת להנאה ממרפסת הגג.

מקדם תרומה לפרגולה מעבר לתרומת מרפסת הגג מוערך על ידי ב-0.1.

11.5 תכנית ח/23/1:

מקובלת עליי עמדת שמאית המשיבה לפיה יש להביא בחשבון שוליות בגין תוספת זו לפי מקדם של 0.9.

תרומת חדר יציאה לגג מחושבת על ידי כשטח עיקרי ובנוסף לו מחושבת תרומת מרפסת הגג, במקדם 0.3. לאור קיומן של זכויות חדר יציאה לגג קודם לאישור התכנית הובא בחשבון הפסד מרפסת גג.

בנוסף, לאור גודל ומידות הגג בהתאם לקווי הבניין ולקווי הנסיגה האפשריים, לא ניתן לממש שטח של 6 מ"ר עבור פרגולה ולפיכך הובא בחשבון הפסד זה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

12. **<u>עקרונות ושיקולים בשומה</u>**:

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

12.2 לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור התכניות ב"מצב החדש" לשווי הכולל של המקרקעין.

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

12.3.1 מיקום המקרקעין ברחוב ר' סעדיה גאון בחולון.

12.3.2 שטח המגרש, צורתו ומידותיו.

12.3.3 המבנה הבנוי במגרש, גילו ושטחו.

12.3.4 הוראות וזכויות הבנייה ב"מצב הקודם" וב"מצב החדש".

12.3.5 בהתייחס לשטח המגרש ולמבנה הקיים תכניות ח/8/1 וח/15/1 אינן משביחות.

12.3.6 נתוני שוק רלוונטיים למקרקעין ברי השוואה בסמוך למועדים הקובעים לתכניות.

13. **<u>תחשיב</u>**:

13.1 תכנית ח/4/1, מועד קובע 09.07.82:

על פי בטאון "מקרקעין וערכם" מיולי 1982 שווי קל"ח בבנייה רוויה בחולון הינו כדלקמן:

באזור טוב- 170,000 שקל ישן, דהיינו, 270$/מ"ר.
באזור בינוני- 100,000 שקל ישן, דהיינו, 160$/מ"ר.

בהתחשב במיקום הנכס שבנדון, הובא בחשבון שווי של 215$.

שטח חדר יציאה לגג-	12 מ"ר
שטח מרפסת גג[3]-	52.437 מ"ר
מקדם מרפסת גג-	0.3
סה"כ תוספת שטח אקוו' בגג-	27.73
שווי מ"ר קרקע מבונה-	215$
לפיכך, ההשבחה מסתכמת ב-	5,961.95$
השבחה ב-₪ (לפי 1$= 0.0251 ₪)-	149.64 ₪

[3] לאחר ניכוי 30% משטח הגג (227 מ"ר * 0.33) לשטחים משותפים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

13.2 תכנית ח/4/1 ד', מועד קובע 09.08.86:

על פי בטאון "מקרקעין וערכם" מדצמבר 1985 שווי קל"ח בבניה רוויה בחולון הינו כדלקמן:

באזור מעולה- $5,000-$6,000, דהיינו, $220/מ"ר בממוצע.
באזור בינוני- $3,500 - $4,500, דהיינו $160/ מ"ר בממוצע.

בבטאון מחודש יוני 1986 צוין כי לא חלו שינויים במחירים ביחס לאמור בבטאון מדצמבר 1985.

תרומת התכנית לשווי המקרקעין:

תוספת שטח חדר יציאה לגג-	11 מ"ר
הפסד שטח מרפסת גג-	(11 מ"ר)
מקדם מרפסת גג-	0.3
סה"כ תוספת שטח אקוו' בגג-	7.7 מ"ר
שווי מ"ר קרקע מבונה-	$190
השבחה	$1,463
השבחה ב-₪ (לפי $1=1.4895 ₪)	2,179 ₪

13.3 תכנית ח/7/1, מועד קובע 14.08.89:

על פי בטאון "מקרקעין וערכם" מיוני 1988 שווי קל"ח בבניה רוויה בחולון הינו כדלקמן:

באזור מעולה- $9,000 - $11,000, דהיינו, כ-$400/מ"ר.
באזור בינוני- $6,000 - $8,000, דהיינו, כ-$280.

על פי בטאון "מקרקעין וערכם" מיולי 1991 שווי קל"ח בבניה רוויה בחולון הינו כדלקמן:

באזור מעולה- $13,000 - $16,000, דהיינו, כ-$580/מ"ר.
באזור בינוני- $10,000 - $12,000, דהיינו, כ-$440.

לאחר התאמות למועד הקובע ולמיקום הנכס, הובא בחשבון שווי של $400 למ"ר.

תרומת התכנית לשווי המקרקעין:

שטח בנייה שנוסף במגבלות קווי בניין-	74 מ"ר
שווי קרקע למ"ר מבונה-	$400
ההשבחה-	$29,600
השבחה ב-₪ ($1=1.9988)-	59,164 ₪

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

13.4 תב"ע ח/10/1/א, מועד קובע 28.10.94:

מעיון בנתוני השוק מקובל עליי השווי שנקבע ע"י שמאית המשיבה למ"ר קרקע מבונה (600$).

תרומת התכנית לשווי הנכס שבנדון:

23 מ"ר לפרגולה * 0.1 מקדם תרומה לפרגולה * 600$ =	1,380$
התרומה ב-₪ (לפי 1$= 3.009 ₪)=	4,152 ₪

13.5 תב"ע ח/23/1, מועד קובע 11.07.08:

תאריך מכר	פרטי זיהוי	שווי מכירה לפי מיסוי מקרקעין	שווי למ"ר קרקע מבונה
25.3.08	חלקה 243 בגוש 7163, החשמונאים 13. שטח החלקה נטו 230 מ"ר בייעוד לאזור מגורים ד'	1,115,461 ₪	2,300 ₪
6.7.09	חלקה 204 בגוש 7163, סעדיה גאון 9, שטח החלקה נטו 226 מ"ר בייעוד לאזור מגורים ד'	1,500,000 ₪	3,050 ₪
23.12.09	חלקה 226 בגוש 7163, יצחק הלוי 5, שטח החלקה נטו 239 מ"ר בייעוד לאזור מגורים ד'	1,500,000 ₪	2,900 ₪
ממוצע במעוגל לאחר התאמות למיקום ולמועד הקובע			**2,750** ₪

תרומת התכנית לשווי הנכס הנדון:

תוספת אקוו' של שטח חדר יציאה לגג-	17 מ"ר
הפסד אקוו' של מרפסת גג בשטח של 17 מ"ר במקדם 0.3	(5.1 מ"ר)
הפסד אקוו' של תרומת פרגולה בשטח של 6 מ"ר במקדם 0.1	(0.6 מ"ר)
תוספת שטח אקוו'-	11.3 מ"ר
שווי מ"ר קרקע מבונה-	2,750 ₪
שווי מ"ר קרקע מבונה לאחר הפחתה בגין שוליות (10%)-	2,475 ₪
לפיכך, התרומה מסתכמת ב-	27,968 ₪

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

14. **<u>שומה</u>:**

לאור האמור לעיל, אומדן ההשבחה והיטל ההשבחה לנכס נשוא השומה מסתכם בסך כדלקמן:

תכנית	השבחה	היטל השבחה	תאריך
ח/1/4	149.64 ₪	74.82 ₪	09.07.82
ח/1/4 ד'	2,179 ₪	1,089.5 ₪	09.08.86
ח/1/8	0	0	14.08.89
ח/1/7	59,164 ₪	29,582 ₪	03.09.90
ח/1/10/א	4,152 ₪	2,076 ₪	28.10.94
ח/1/15	0	0	01.06.98
ח/1/23	27,968 ₪	13,984 ₪	11.07.08

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

_____
שושי שרביט שפירא
שמאית מקרקעין

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net