13 במאי 2013

מספרנו : 13 / 15352

לכבוד	**לכבוד**
צדוק שולמית וסקל עמנואל	**הועדה המקומית לתו"ב חולון**
באמצעות מטי לשם	**באמצעות רחמים שרים**
שמאית המבקשים	**שמאי הועדה המקומית (המשיבה)**
maty110@walla.com	**shremr@bezeqint.net**

א.ג.נ.,

א.ג.נ.,

"שומה מכרעת" להיטל השבחה

גוש 7162, חלקה 124

רח' המעפילים 10 בחולון

1. מטרת השומה:

מטרת השומה היא הכרעה במחלוקת בין שמאי הועדה המקומית לבין שמאית המבקשים בנכס, באשר לגובה ההשבחה הנובעת מאישור תכנית כמפורט בסעיף 2 שלהלן עקב מימוש בנכס הנדון.

2. המועדים הקובעים:

תכנית	פרסום תוקף	מועד קובע
ח/1 תיקון 4	24/06/1982	09/07/1982
ח/1 תיקון 4ד'	15/07/1986	30/07/1986
ח/1 תיקון 8	30/07/1989	14/08/1989
ח/1 תיקון 7	19/08/1990	03/09/1990
ח/1 תיקון 10א'	13/10/1994	28/10/1994
ח/1 תיקון 15	17/05/1998	01/06/1998
ח/1 תיקון 14א'	20/06/2002	05/07/2002
ח/1 תיקון 23	26/06/2008	11/07/2008

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

3. <u>מועד הדיון:</u>

הדיון בנוכחות שמאי הצדדים נערך במשרד השמאי המכריע בתאריך 23/04/2013.

4. <u>מועד הביקור בנכס:</u>

הביקור בנכס נערך ללא נוכחות שמאי הצדדים ביום 24/4/2013.
הביקור נערך ע"י: מנחם מלוכנא, שמאי מכריע

5. <u>עיקר המסמכים שהוגשו:</u>

5.1 עמדת הועדה המקומית מפורטת בחוות דעת שהוכנה ע"י השמאי רחמים שרים מיום 04/11/2012. ומסמך תגובה לשומת שמאית המבקשים (לרבות נספחים) מיום 28/03/2013.

5.2 עמדת המבקשים מפורטת בחוות דעת שהוכנה ע"י השמאית מטי לשם מיום 19/03/2013 (לרבות נספחים).

6. <u>פרטי המקרקעין:</u>

גוש	:	7162
חלקה	:	124
שטח החלקה הרשום	:	447.00 מ"ר
שטח החלקה נטו	:	320 מ"ר (לאחר הפקעה)
סוג הנכס	:	מגרש לבניה רוויה עליו בנוי צמוד קרקע חד קומתי
כתובת	:	רח' המעפילים 10, חולון.

7. <u>תאור הנכס והסביבה:</u>

הנכס הינו מגרש המיועד לבניה רוויה עליו בנוי בית מגורים צמוד קרקע חד קומתי ישן, וממוקם ברחוב המעפילים 10, חולון. הפיתוח העירוני מלא.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

המגרש בשטח רשום של 447.00 מ״ר כאשר בחלקו המערבי הופקעה רצועת קרקע לצורך הרחבת הדרך. שטח המגרש לאחר ההפקעה בהתאם למדידה גראפית כ- 320 מ״ר, בצורה מלבנית עם חזית של כ- 15.5 מ׳ לרחוב המעפילים ועומק ממוצע של כ- 21 מ׳.

8. <u>המצב התכנוני:</u>

8.1 התכניות החלות במצב התכנוני הקודם:

תכנית ח/1 – פורסמה למתן תוקף בי.פ 596 מיום 23/04/1958:

בהתאם לתשריט התוכנית יעוד החלקה שבנדון הינו מגורים ד׳. להלן עיקר ההוראות החלות על אזור מגורים ד׳:

שטח מגרש מינימאלי	: 500 מ״ר
מס׳ קומות	: 3 קומות מעל קומת עמודים
גובה מקסימאלי	: 17 מ׳
אחוזי בניה בקומה	: 30%
אחוזי בניה בקומת עמודים	: 60% מהשטח המותר בקומה טיפוסית.
מס׳ יח״ד	: לא הוגבל בתכנית
קווי בניין	: צידי – 3 מ׳ ; אחורי – 6 מ׳ ; קדמי – עפ״י תשריט.

תותר בניין קומת מרתף בשטח שלא יעלה על 25% משטח הבניין, אך לא יותר מ- 100 מ״ר. המרתף ישמש אך ורק לצרכים כלהלן: מחסן, מכבסה, מקלט, חדר הסקה, מוסך, ואלה ישמשו אך ורק לצרכי דיירי הבית. על מגרש שיבנה מרתף מתחת לקומה ראשונה, לא יורשה נספח כלשהו.

תכנית ח/124 – פורסמה למתן תוקף בי.פ 1586 מיום 18/12/1969:

בהתאם לתשריט התוכנית יעוד החלקה שבנדון הינו מגורים ד׳. בחזית הנכס הנדון מסומנת רצועת קרקע המיועדת להרחבת הדרך. התכנית מהווה תכנית שינויים לתכנית המתאר כאשר הוראותיה מתווספות להוראות תכנית המתאר. להלן עיקר ההוראות החלות על אזור מגורים ד׳ בתחום התכנית:

שטח מגרש מינימאלי	: 500 מ״ר או לפי המצב הקיים.
מס׳ קומות	: 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.
גובה קומה	: קומת עמודים – 2.2 מ׳ ; קומה טיפוסית – 3 מ׳.
אחוזי בניה בקומה	: 33%

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

מס' יח"ד	: לא הוגבל בתכנית.
קווי בניין	: צידי – בקיר משותף עם חלקה 125 ; אחורי – 5 מ' ;

8.2 התכניות החלות על המקרקעין במצב התכנוני החדש:

תיקון מס' 4 לתוכנית ח/1– פורסמה למתן תוקף בי.פ 2829 מיום 21/06/1982:
תותרנה יציאות לגג מתוך דירות בקומה עליונה למעט דירת קוטג' שבה תותר יציאה אחת מכל דירה או קוטג'.
תותר הקמת מבנה מעל כל יציאה לגג בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר ברוטו וגובהו החיצוני מעל מפלס הגג כולל התקרה לא יעלה על 2.4 מ'.
לא תותר הקמת בניין למגורים אלא אם יבנה מעל קומת עמודים מפולשת בכל האזורים. לעניין הדרישה לקומת עמודים מפולשת, המבנה נבנה כצמוד קרקע קודם לתוכנית ולכן ההנחיה לא מצדיקה הריסת המבנה.

תיקון מס' 4ד' לתוכנית ח/1– פורסמה למתן תוקף בי.פ 3358 מיום 15/07/1986:
הועדה המקומית רשאית לתת היתר לבניית חדרי יציאה לגג מתוך דירות עליונות בשטח מרבי שלא יעלה על 23 מ"ר ברוטו לכל דירה עליונה, השטח המרבי כולל שטח ההיטל האופקי של המדרגות הפנימיות שלא יעלה על 4 מ"ר. גובה המבנים על הגג לא יעלה על 2.5 מ'.

תיקון מס' 8 לתכנית ח/1 - פורסם למתן תוקף בי.פ 3683 מתאריך 30/7/1989:
תותר בנייה בקומת המרתף, בנוסף למקלט או לחניה תת קרקעית, של מחסנים נפרדים כמספר היחידות בבניין בשטח של 6 מ"ר כ"א. אפשרות נוספת הינה בניית מרתף משותף לכל בעלי הדירות בבניין לפעילות תרבות וספורט לשימוש דיירי הבניין בשטח כולל של סכום מכפלת מספר היחידות בבניין ב-6 מ"ר.
בבניינים בני קומה אחת, קוטג' או פנטהאוז מותר להקים פרגולה מקונסטרוקציה קלה מעץ, פתוחה כלפי השמים, ללא קירות (למעט קיר הבניין).
עומק הפרגולה לא יעלה על 2 מ' ושטחה לא יעלה על 10 מ"ר.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

תיקון מס׳ 7 לתכנית ח/1 - פורסם למתן תוקף בי.פ 3791 מתאריך 19/08/1990:
התכנית התירה תוספת של 30% מהשטח המותר לבניה למגורים לכל השטחים בתחום תכנית ח/1, למעט השטחים לגביהם אושרו תכניות בניין עיר בהן נכללו הוראות המתירות תוספת אחוזי בניה למרפסות או תכניות בניין בהן נקבעו במקום אחוזי בניה שטחים הקובעים את שטחי הבניה למגורים.

תיקון מס׳ 10א׳ לתכנית ח/1 - פורסם למתן תוקף בי.פ 4252 מתאריך 13/10/1994:
בצמוד לחדרי יציאה לגג מותר להקים פרגולה מקונסטרוקציה קלה (עץ, מתכת, או כל חומר אחר שיאושר ע״י אדריכל העיר) פתוחה כלפי השמים, ללא קירות או דפנות.
שטח הפרגולה יהיה 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לדירה שעליה בנוי החדר יציאה לגג ולא יעלה על 23 מ״ר.

תיקון 15 לתכנית ח/1 – פורסם למתן תוקף בי.פ 4644 מתאריך 17/5/1998:
מס׳ קומות מרתף בכל היעודים – 2
מס׳ קומות מרתף בצמודי קרקע – 1
בבניה צמודת קרקע התוכנית מאפשרת בנית קומת מרתף בשטח הבניה של קומת הקרקע.
בקומות המרתף של בתים משותפים למגורים ניתן יהיה להקצות 10 מ״ר לכל יח״ד לשימוש אחסנה.

תיקון 14א׳ לתכנית ח/1 – פורסם למתן תוקף בי.פ 5087 מתאריך 20/06/2002:
מגדירה את הצפיפות באזור מגורים ד׳:

- במקרה של מגורים ד׳ ב- 4 קומות, הצפיפות לא תעלה על 22 יח״ד לדונם נטו, ובתנאי שגודל דירה ממוצע לא יפחת מ- 78 מ״ר שטח עיקרי.
- במקרה של מגורים ד׳ עם חזית מסחרית, הצפיפות לא תעלה על 18 יח״ד לדונם נטו, ובתנאי שגודל דירה ממוצע לא יפחת מ- 72 מ״ר שטח עיקרי.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

תיקון 23 לתכנית ח/1 – פורסמה למתן תוקף בי.פ 5824 מיום 26/06/2008:
התכנית מאפשרת בניה על הגג בשתי חלופות:

א. חדר על הגג בשטח של 40 מ״ר לכל יח״ד בגובה של 2.7 מ׳. לא תותר בנית חדרי יציאה לגג בבניינים בהם תכסית הקומה העליונה קטנה מ – 85% משטח הקומה שמתחתיה.

ב. בניה בעליות גג ע״פ השטח שנוצר מהגבלת רום הגג והשיפוע.
רום הגג לא יעלה על 7.0 מ׳ מדוד מרצפת המפלס הנמוך של הקומה העליונה ועד הנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג. שיפוע הגג יהיה בין 30%-40% ובהתאם לתקן. במקרים מיוחדים יהיה מהנדס העיר רשאי לאשר חריגה מהוראה זו.

הבניה של חדר/י היציאה לגג יהיו בנסיגה מהמישור החיצוני של המבנה וכדלקמן:
קדמי – 2 מ׳; צדדי – 1.4 מ׳; אחורי – 1.4 מ׳.

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

בדירות ששטחן עד 120 מ״ר תותר בנית פרגולה עד 1/3 משטח הגג הפנוי, או 30 מ״ר, לפי הקטן מביניהם.
בדירות ששטחן מעל 120 מ״ר תותר בנית פרגולה עד 1/3 משטח הגג הפנוי או 40 מ״ר, לפי הקטן מביניהם.
בדירות מדורגות – תותר בנית פרגולה עד 1/3 משטח הגג הפנוי או 20 מ״ר, לפי הקטן מביניהם.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

9. <u>היתרי בניה</u>

שמאית המבקשים טוענת כי בית המגורים הבנוי בקומה אחת נבנה בהתאם להיתר בניה אך לא הציגה היתרים או תכניות. במקרה זה, כפי שיוסבר בסעיף 13.1 אין רלוונטיות לקיומו או אי קיומו של היתר הבניה לנכס הבנוי.

10. <u>זכויות משפטיות:</u>

בהתאם למידע שהופק באמצעות האינטרנט מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חולון, מיום 03/03/2013 עולים הפרטים הבאים:

גוש	: 7162		
חלקה	: 124		
שטח החלקה	: 447.00 מ״ר		
בעלויות	: צדוק שולמית	ת.ז 005360102	1/2
	: סקל עמנואל	ת.ז 005360110	1/2

הערה מיום 20/09/1985 בדבר הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7 פורסם בי.פ. 2212 מיום 11/04/1976.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

11. <u>עיקר עמדות הצדדים:</u>

הנושא	שמאית המבקשים	שמאי הועדה
	תכנית ח/1 תיקון 4 - מועד קובע 09/07/1982	
השבחה	סה"כ השבחה: 17 ₪	סה"כ השבחה: 168.52 ₪
	תכנית ח/1 תיקון 4ד' - מועד קובע 30/07/1986	
השבחה	סה"כ השבחה: 1,400 ₪	סה"כ השבחה: 5,400 ₪
	תכנית ח/1 תיקון 8 - מועד קובע 14/08/1989	
השבחה	אין השבחה	סה"כ השבחה: 5,900 ₪
	תכנית ח/1 תיקון 7 - מועד קובע 03/09/1990	
השבחה	בחוות הדעת אין התייחסות להשבחה הנובעת בגין התכנית. בדיון שנערך התנגדה השמאית להעלאת טענות חדשות שלא הופיעו בשומת הועדה.	בחוות הדעת אין התייחסות להשבחה הנובעת בגין התכנית. בדיון שנערך טען השמאי כי ההשבחה בגין תכנית זו הושמטה בטעות משומתו וכי התכנית חלה על המקרקעין שבנדון.
	תכנית ח/1 תיקון 10א' - מועד קובע 28/10/1994	
השבחה	סה"כ השבחה: 3,500 ₪	סה"כ השבחה: 6,200 ₪
	תכנית ח/1 תיקון 15 - מועד קובע 01/06/1998	
השבחה	אין השבחה	סה"כ השבחה: 12,300 ₪
	תכנית ח/1 תיקון 14א'- מועד קובע 05/07/2002	
השבחה	אין השבחה	אין השבחה
	תכנית ח/1 ח/1 תיקון 23 - מועד קובע 11/07/2008	
השבחה	סה"כ השבחה: 20,000 ₪	סה"כ השבחה: 131,000 ₪

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

12. עיקרי נתוני השוואה שנמסרו ע"י הצדדים:

12.1 שמאי הועדה:

מתבסס על הכרעות של שמאים מכריעים ועסקאות מכר כדלקמן:

תיקון 4

שמאי מכריע	גוש	חלקה	כתובת	שווי מ"ר מבונה
יצחק ברמן	7163	151	ישראל נג'ארה 7	$160
רן וירניק	7163	257	החשמונאים 14	$270

תיקון 4ד'

שמאי מכריע	גוש	חלקה	כתובת	שווי מ"ר מבונה
יצחק ברמן	7163	151	ישראל נג'ארה 7	$210
רן וירניק	7163	257	החשמונאים 14	$220

תיקון 8

שמאי מכריע	גוש	חלקה	כתובת	שווי מ"ר מבונה
יצחק ברמן	7163	151	ישראל נג'ארה 7	$350

תיקון 10א'

שמאי מכריע	גוש	חלקה	כתובת	שווי מ"ר מבונה
יצחק ברמן	7163	151	ישראל נג'ארה 7	$580

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

תיקון 15 [1]

גוש	חלקה – תת-חלקה	תאריך	תמורה ב-₪	שטח ברוטו במ"ר (במעוגל)	שווי מ"ר בנוי ב-₪	שווי מ"ר מבונה ב-₪
7162	7-3	22/05/1998	874,080	98	8,928	3,914
7162	231-1	25/03/1998	548,964	88	6,238	1,981
7162	249-9	07/05/1998	472,064	88	5,364	1,354
7162	103-5	07/05/1998	468,376	79	5,906	1,743
7162	236-22	24/06/1998	521,950	90	5,819	1,680
7162	85-1	19/05/1998	515,214	69	7,478	2,872
7162	12-4	02/06/1998	856,810	138	6,218	1,967
7162	176-11	25/06/1998	458,750	60	7,671	3,011
7162	76-11	04/08/1998	492,750	77	6,424	2,115
ממוצע ב-₪						2,293

תיקון 23

שמאי מכריע	גוש	חלקה	כתובת	שווי מ"ר מבונה ב-₪
יצחק ברמן	7163	151	ישראל נג'ארה 7	3,400
שאול אשרת	7162	280	אילת 17	3,000
מנחם מלוכנא	7163	203	סעדיה גאון 11	3,300
רן וירניק	7163	226	יצחק הלוי 5	3,000
רן וירניק	7163	257	החשמונאים 14	3,000
מנחם מלוכנא	7164	95	יצחק הלוי 64	3,300
מוטי דיאמנט	7164	126	החשמונאים 66	3,500
ממוצע ב-₪				3,214

[1] מקור העסקאות אותן הציג שמאי הועדה הינו מערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

12.2 <u>שמאית המבקשים:</u>

<u>תיקון מס׳ 4 לתוכנית ח/1</u>

מקרקעין וערכם מתאריך 06/1982 – שווי קרקע לחדר באזור טוב 170,000 שקל ו- 100,000 שקל שווי קרקע לחדר באזור בינוני. מנתונים אלו מסיקה שמאית המבקשים כי שווי למ״ר מבונה בהתאמה לנכס הנישום הינו 170$ למ״ר המהווים 4.25 ₪/מ״ר.

<u>תיקון מס׳ 4ד׳ לתוכנית ח/1</u>

- שומה מכרעת של לבנה אשד, רחוב ארלוזורוב 123, חולון (גוש 6740 חלקה 295) מיום 05/09/2011– נקבע שווי של 190$ למ״ר מבונה.
- שומה מכרעת של ניקי פרימו, רחוב ביאליק 112, חולון (גוש 6746 חלקה 232) מיום 15/03/2012– נקבע שווי של 205$ למ״ר מבונה.
- מקרקעין וערכם מתאריך מתאריך 07/1986 בו קיימת הפניה לגיליון מתאריך 12/1985 בו מצוין כי שווי קרקע לחדר באזור טוב בטווח 5,000$-6,000$ בבנייה רוויה ובאזורים בינוניים 3,500$-4,000$. מנתונים אלו מסיקה שמאית המבקשים כי שווי למ״ר מבונה בהתאמה לנכס הנישום הינו 190$ למ״ר המהווים 280 ₪/מ״ר.

<u>תיקון מס׳ 23 לתוכנית ח/1</u>

שמאי מכריע	גוש	חלקה	כתובת	שווי מ״ר מבונה ב-₪
שמואל רוזנברג	6740	310	סירקין 1	3,000
מנחם מלוכנא	7175	48	ארלוזורוב 71	3,500
אבישי זיו	6740	374	החי״ל 14	3,400
אמנון ניזרי	6740	129	הי״ד 16	3,200
רן וירניק	7162	41	לוחמי הנגב 10	2,350
שאול אשרת	7162	280	אילת 17	3,000

מנתונים אלו מסיקה שמאית המבקשים כי שווי למ״ר מבונה ממוצע הינו בסך של כ-3,300 ₪/מ״ר ובהתאמה לנכס הנישום הינו 3,000 ₪/מ״ר.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

13. <u>עקרונות גורמים ושיקולים / ההכרעה:</u>

קוים דיון במשרדי לשמיעת טענות הצדדים, נערך ביקור בנכס, עיינתי בתכניות השונות במסמכים ובחוות הדעת שהוגשו לעיוני, בהסתמך על כך הגעתי לכלל דעה ולמסקנות כדלקמן:

חוות הדעת מושתתת על הנחיות בית המשפט העליון – פס"ד ציון פמיני נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (רע"א 4217) אשר קבע ב- 22/10/2006 כי "שיטת המדרגות" המחשבת את ההשבחה לכל תכנית בנפרד לעומת התכנית הקודמת לה, היא השיטה הנכונה לקבוע את ההשבחה.

בסעיפים בהם חישוב ההשבחה מתבסס על תוספת זכויות בלבד, ולא על חישוב שווי מצב חדש כולל זכויות הבנייה הנוספות לעומת שווי זכויות הבנייה במצב הקודם, דרך החישוב נבחרה לאחר בדיקה כי תוספת הזכויות כאמור איננה משפיעה או מושפעת מנתוני שווי זכויות המקרקעין במצב הקודם.

13.1 <u>ח/1 תיקון 4 – מועד קובע 09/07/1982</u>

תותר הקמת חדר יציאה לגג בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר ברוטו וגובהו החיצוני מעל מפלס הגג כולל התקרה לא יעלה על 2.4 מ'.

<u>שמאי הועדה :</u>

שטח אקוו': 12 מ"ר X 2 יח"ד X 1.4 (מקדם חדר גג) = 33.6 מ"ר אקוו'

סה"כ השבחה:

33.6 מ"ר X 200$ למ"ר מבונה X 0.02508 (₪/$) = 168.52 ₪

<u>שמאית המבקשים :</u>

שטח לחישוב: 12 מ"ר חדר יציאה לגג – 4 מ"ר (הפסד חדר מדרגות) = 8 מ"ר

לחילופין שטח לחישוב: 12 מ"ר X 0.7 (מקדם אקוו' בשל גובה) = 8.4 מ"ר

שמאית המבקשים מחשבת את ההשבחה בגין התוכנית בדחייה של 30 שנים בשיעור היוון 5% - סה"כ מקדם דחיה 0.23137

שווי מ"ר מבונה: 4.25 ₪ (שווה ערך ל- 170$/מ"ר)

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

סה״כ השבחה: 8 מ״ר X 2 חדרי יציאה X 1.1 (מקדם חדר יציאה) X 0.23137 מקדם דחיה X 4.25 ₪ = 17 ₪

<u>הכרעה:</u>

<u>השימוש המיטבי</u>

במועד הקובע לשומה המבנה מנצל בקומה אחת כ-15% מזכויות הבנייה העיקריות המותרות. הבניה המותרת הינה של 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, קומת הקרקע הבנויה היא בשטח של כ- 63 מ״ר. אף ללא חישוב, ניתן להגיע למסקנה כי המבנה הקיים מפריע לנצל את יתרת זכויות הבנייה. תרומת המבנה לשווי המקרקעין היא שלילית. הצטברות הפחתים התכנוניים במבנה מצדיקה את הריסתו.

שמאי הצדדים מחשבים את ההשבחה ל-2 חדרי יציאה לגג. במועד הקובע, זכויות הבניה הכוללות במגרש הנישום הן 33% לכל קומה (ב- 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת) משטח מגרש של 320 מ״ר. סה״כ כ- 422.4 מ״ר.
אין מגבלה במספר יחידות הדיור האפשריות. שטח קומה טיפוסית הינו 105.6 מ״ר. קיימות 2 אפשרויות לבניה בקומה העליונה: אפשרות ראשונה, בניית 2 דירות בקומה העליונה כאשר כ״א מהן בשטח 52.8 מ״ר בממוצע ובהתאם לכך 2 חדרי יציאה לגג בשטח כולל של 24 מ״ר. אפשרות שניה, בניית דירה אחת בשטח של 105.6 מ״ר ובהתאם לכך חדר יציאה אחד לגג בשטח של 12 מ״ר. גם לדעתי, יתרונות האפשרות הראשונה גוברות, מתקבלים שני חדרי יציאה וכן ניצול טוב יותר של שטחי מרפסת הגג. אני מקבל את הסכמת שמאי הצדדים לעניין זה.

<u>דחייה במימוש</u>

שמאית המבקשים מחשבת את ההשבחה בגין התוכנית בדחייה של 30 שנה בשיעור היוון 5%. כפי שכבר קבעתי, נכון למועד הקובע הצטברו זכויות בניה רבות (422.4 מ״ר ב - 4 קומות + 2 חדרי יציאה לגג + מרתף) אותן לא ניתן לנצל בשל קיומו של המבנה החד קומתי. בהתאם לכך, המבנה הקיים לא תורם לשווי המקרקעין. השימוש המיטבי בנכס הינו הריסת המבנה הקיים, אין הצדקה להביא בחשבון דחייה של ניצול זכויות הבנייה של חדר הגג.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

ערכי קרקע

שמאי הועדה קובע שווי למ״ר מבונה בסך 200$ בהתבסס על קביעותיהם של שמאים מכריעים. שמאית המבקשים קובעת שווי למ״ר מבונה בסך 170$ בהתבסס על מקרקעין וערכם מתאריך 06/1982. הנושא נבדק במסגרת שומה מכרעת אחרת ברח׳ סעדיה גאון 11, חולון (גוש 7163 חלקה 203) בה נקבע שווי למ״ר בסך 220$ למ״ר, נכון למועד הקובע. בשומה זו אני מקבל את קביעת שמאי הועדה וקובע את השווי לפי 200$/ למ״ר מבונה.

שטח אקווי

לעניין הטענה להפסד שטח מדרגות, חדר המדרגות יוצר את הגישה לחדרי היציאה לגג. הוא מהווה חלק מהמבנה כולו. במסגרת בנייה כוללת ורציפה המדרגות מקבלות שווי אקוויוולנטי עיקרי.
מקובלת עלי במקרה זה קביעת שמאי הועדה כי מקדם השווי של חדר על הגג הוא 1.4 כולל חלק מרפסת הגג.
בבית קומות בבנייה רוויה תרומת חדר היציאה לגג גבוהה מתרומת חדר דומה בבנייה צמודת קרקע. ההבדל נובע מכך שבבנייה צמודת קרקע פעילות הפנאי מתרכזת בשטחי החצר.

תוספת שטח אקווי : 12 מ״ר X 2 יח״ד X 1.4 = 33.6 מ״ר אקווי

תחשיב השבחה

33.6 מ״ר אקווי X 200$/מ״ר X 0.0251 ₪ (שע״ח) = 168.67 ₪

13.2 <u>ח/1 תיקון 4ד׳ – מועד קובע 30/07/1986</u>

חדרי יציאה לגג מתוך דירות עליונות בשטח מרבי שלא יעלה על 23 מ״ר ברוטו לכל דירה עליונה. לא יותרו חדרי יציאה לגג בבניינים צמודי קרקע, קומה אחת, קוטג׳ים בעלי גג שטוח הווה אומר כל אזורי א׳, א/1, א/2, א/3 והמיוחדים.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

<u>שמאי הועדה :</u>

תוספת שטח לחדר הגג : 11 מ״ר X 2 יח״ד X 1.4 מקדם חדר גג = 30.8 מ״ר אקוו׳

הפסד מרפסת גג : 22 מ״ר X 0.2 מקדם מרפסת גג = <u>4.4 מ״ר אקוו׳</u> (-)

סה״כ שטח אקוו׳ לחיוב = 26.4 מ״ר אקוו׳

סה״כ השבחה : 26.4 מ״ר אקוו׳ X $210 X 1.493 (שע״ח $1 = ₪) = 8,277 ₪

<u>שמאית המבקשים :</u>

תוספת שטח לחדר הגג :11 מ״ר X 2 חדרי יציאה = 22 מ״ר

סה״כ שטח אקוו׳ לחיוב : 22 מ״ר X 0.8 (מקדם חדר גג) = 17.6 מ״ר אקוו׳

שמאית המבקשים מחשבת את ההשבחה בגין התוכנית בדחייה של 26 שנים בשיעור היוון 5% - סה״כ מקדם דחיה 0.28124

סה״כ השבחה : 282.53 ₪ /מ״ר X 17.6 מ״ר אקוו׳ X 0.28124 (דחיה) = 1,400 ₪

<u>הכרעה :</u>

<u>ערכי שווי</u>

שמאי הועדה מבסס בקביעתו את ערכי השווי על קביעותיהם של שמאים מכריעים. שמאית המבקשים מבססת בקביעתה את ערכי השווי על נתונים מתוך הביטאון ״מקרקעין וערכם״ מתאריך 12/1985 בו נכתב כי שווי קרקע לחדר באזור טוב נע בטווח של $5,000-$6,000 בבנייה רוויה ו- $3,500 - 4,000 $ באזור בינוני. מערכים אלו ומקביעותיהם של שמאים מכריעים מסיקה שמאית המבקשים כי השווי למ״ר מבונה הינו $190.

מעיון בביטאון ״מקרקעין וערכם״ מתאריך 12/1985 עולה, כי שווי קרקע לחדר באזור טוב נע בטווח של $5,000 -$6,000 בבנייה רוויה. בחישוב מ״ר קרקע בבנייה רוויה לפי ערך של $5,000 קל״ח עולה כי שווי מ״ר בבנייה רוויה הינו $200/מ״ר. בהתאם לכך, ובהתייחס לפערים הנמוכים בערכי השווי שקבעו שמאי הצדדים אני קובע שווי למ״ר מבונה למועד הקובע בסך של $200/מ״ר.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

<u>דחיה</u>

במקרה זה, אין הצדקה להביא בחשבון דחייה של ניצול זכויות הבנייה של חדר הגג (ראה/י סעיף 13.1 לעניין זה)

<u>שטח אקוו'</u>

תוספת הבניה לחדר היציאה לגג לפי תוכנית זו מהווה 11 מ"ר.

מקדם חדר יציאה לגג – 1.4

מקדם מרפסת גג במקרה זה- 0.2

תוספת שטח אקוו' מצב חדש: 11 מ"ר X 2 יח"ד X 1.4 (מקדם חדר גג)= 30.80 מ"ר

הפסד שטח מרפסת : 22 מ"ר X 0.2 (מקדם מרפסת) = <u>4.4</u> מ"ר (-)

סה"כ תוספת שטח אקוו' = 26.40 מ"ר

<u>תחשיב השבחה</u>

26.40 מ"ר אקוו' X 200 $/מ"ר X 1.4925 ₪ (שע"ח) = 7,880.40 ₪

13.3 **<u>ח/1 תיקון 8 – מועד קובע 14/08/1989</u>**

תותר בנייה בקומת המרתף, בנוסף למקלט או לחניה תת קרקעית, של מחסנים נפרדים כמספר היחידות בבניין בשטח של 6 מ"ר כ"א.

<u>שמאי הועדה :</u>

סה"כ השבחה:

7 יח"ד X 6 מ"ר X 0.2 (מקדם אקוו') X 350$/מ"ר X 2 ₪ (שע"ח 1$=₪) = 5,880 ₪

סה"כ השבחה במעוגל: 5,900 ₪

<u>שמאית המבקשים :</u>

טוענת כי העובדה שבבתים זהים במתחם הנכס הנדון לא קיימת בנייה בקומת המרתף מוכיחה כי אין כדאיות כלכלית בהקמת קומת מרתף. כמו כן, עלויות הקמת קומת מרתף גבוהות מההשבחה שיכלה להיות בגין הקמת הקומה. השמאית מתבססת על הכרעות שמאים מכריעים שושי שרביט שפירא[2] והח"מ[3] לעניין ההשבחה בגין תיקון 8.

[2] שומה מכרעת מיום 01/03/2012 לנכס ברח' חובבי ציון 13, חולון גוש 7166 חלקה 150

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

<u>הכרעה :</u>

התכנית מתירה בניית מרתף למטרת אחסנה בשטח שלא יעלה על 6 מ״ר ליח״ד. בניית קומת מרתף מחייבת את הריסת בית המגורים הקיים. כפי שהוסבר בסעיף 13.1 לעניין השימוש המיטבי, המבנה הקיים לא תורם לשווי המקרקעין והשימוש המיטבי בנכס הינו הריסת המבנה הקיים תוך ניצול מלוא הזכויות.

שמאית המבקשים מפנה לשתי שומות מכריעות בהן נקבע כי תכנית תיקון 8 אינה משביחה. מעיון בשומת שושי שרביט שפירא עולה כי השמאית המכריעה קבעה שתיקון 8 אינו משביח לעניין הפרגולה בדירת הגג: ...״ *לפיכך, ההוראה בתכנית זו המתייחסת לפרגולה בדירת גג אינה משביחה בנכס הנדון*״. מעיון בשומה המכרעת ברח׳ ארלוזורוב 71, שנערכה על ידי, עולה כי היא אינה רלוונטית למקרה הנדון. רח׳ ארלוזורוב 71 מהווה מגרש ביעוד מגורים ג׳ בו מותרת בניה בשתי קומות מעל קומת עמודים מפולשת, לעומת יעוד מגורים ד׳ בו ניתן לבנות 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת במקרה הנדון.

<u>מס׳ יח״ד</u>

שמאי הועדה מחשב את ההשבחה ל-7 מחסנים לפי בינוי של 7 יח״ד סה״כ בחלקה כאשר בקומה הראשונה יח״ד אחת ובשלוש הקומות הנוספות – 2 יח״ד בכל קומה. במועד הקובע, זכויות הבניה הכוללות במגרש הנישום הן 33% לכל קומה (ב- 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת) משטח מגרש 320 מ״ר – 422.4 מ״ר. אין מגבלה במספר יחידות הדיור האפשריות. שטח קומה טיפוסית הינו 105.6 מ״ר. אני סבור, כי נכון למועד הקובע וביחס לשימוש המיטבי בנכס, דירות בשטח של כ- 105 מ״ר עדיפות על דירות קטנות יותר בשטח של כ-53 מ״ר. יתרון זה עולה על האפשרות בהוספת מחסן בשטח של 6 מ״ר בקומת המרתף לכל יח״ד. אם כן, השימוש המיטבי הינו דירה אחת בכל קומה למעט בקומה הרביעית בה שתי דירות עם חדרי יציאה לגג. בהתאם לכך, ההשבחה חושבה לפי 5 יח״ד – 5 מחסנים.

[3] שומה מכרעת מיום 19/11/2012 לנכס ברח׳ ארלוזורוב 71, חולון גוש 7175 חלקה 48

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

ערכי קרקע

שמאי הועדה קבע שווי למ״ר אקוו׳ של- 350$/למ״ר מבונה. הנושא נבדק במסגרת שומה מכרעת אחרת שלי, ברח׳ סעדיה גאון 11, חולון (גוש 7163 חלקה 203) בה נקבע שווי למ״ר בסך 350$ למ״ר, נכון למועד הקובע. אני מאמץ קביעה זו גם במקרה זה וקובע שווי של 350$ למ״ר מבונה. בשומה מכרעת סעדיה גאון, קבעתי מקדם מחסן 0.3. במקרה זה אני מקבל את המקדם האקוו׳ שקבע שמאי הועדה לשטח אחסנה במרתף בשיעור 0.2.

תחשיב השבחה

6 מ״ר X 5 יח״ד X 0.2 (מקדם מחסן במרתף) X 350$ X 1.9988 ₪ (שע״ח 1$=₪) = 4,197 ₪

13.4 **ח/1 תיקון 7 – מועד קובע 03/09/1990**

התכנית התירה תוספת של 30% מהשטח המותר לבניה למגורים לכל השטחים בתחום תכנית ח/1, למעט השטחים לגביהם אושרו תכניות בניין עיר בהן נכללו הוראות המתירות תוספת אחוזי בניה למרפסות או תכניות בניין בהן נקבעו במקום אחוזי בניה שטחים הקובעים את שטחי הבניה למגורים.

שמאי הועדה :

אין התייחסות בשומת הועדה לעניין ההשבחה הנובעת בגין התכנית.
בדיון שנערך, טען שמאי המבקשים כי התכנית חלה על המקרקעין שבנדון וכי בטעות לא חושבה ההשבחה בגינה. שמאי הועדה הציע לשלוח תחשיב לעניין ההשבחה בגין תיקון זה.

שמאית המבקשים :

אין התייחסות בשומת המבקשים לעניין ההשבחה הנובעת בגין התכנית.
בדיון שנערך, בתגובה לטענות שמאי הועדה בנושא ההשבחה בגין תיקון 7, התנגדה שמאית המבקשים להעלאת טענות חדשות שלא מוזכרות בשומת הועדה וכן לשליחת תחשיב השבחה ע״י שמאי הועדה בגין תיקון זה.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

<u>הכרעה :</u>

קיבלתי את טענת שמאית המבקשים ולא אפשרתי לשמאי הועדה להמציא לאחר המועד שנקבע, תחשיב לעניין תיקון 7 או לטעון טענות חדשות שלא הועלו בשומת הועדה. עם זאת, השומה המכרעת נערכת על ידי השמאי המכריע באופן עצמאי, וכאשר השמאי המכריע מגיע למסקנה כי התכנית משביחה חובתו להתייחס אליה ולהכליל אותה במסגרת התכניות הנישומות.
מבדיקה שערכתי עולה כי תיקון 7 לתכנית ח/1 חל על המקרקעין שבנדון. התכנית התירה תוספת של 30% מהשטח המותר לבניה למגורים. מאחר והבניה היא מעל קומת עמודים, שטחי הבניה לא באים על חשבון חצר.

<u>שטחי הבניה</u>

שטח הבניה המותר : 320 מ״ר X 33% לקומה X 4 קומות = 422.4 מ״ר

תוספת שטח תיקון 7 : 422.4 מ״ר X 30% = 126.72 מ״ר

<u>מקדם אקוו׳</u>

במועד הקובע לא קיימת מגבלה לעניין מספר יחידות הדיור באזור מגורים ד׳. בהתאם לכך, תוספת השטח נקבעת לפי מקדם אקוו׳ 1.0.

<u>ערכי שווי</u>

בהיעדר נתונים אחרים, בחנתי את הערכים שפורסמו במקרקעין וערכם :
מקרקעין וערכם מתאריך 06/1988 – שווי קרקע בבנייה רוויה לחדר באזור מעולה בטווח 9,000$- 11,000$ ובאזור בינוני בטווח 6,000$- 8,000$.
מקרקעין וערכם מתאריך 07/1991 - שווי קרקע בבנייה רוויה לחדר באזור מעולה בטווח 13,000$- 16,000$ ובאזור בינוני בטווח 10,000$- 12,000$
להערכתי, מיקום הנכס מתאים לקטגוריה של הרף התחתון באזור הנחשב בינוני. שווי של 9,000$ /קרקע לחדר (ממוצע בין ערכי 1988 וערכי 1991) משקף 360$ למ״ר מבונה למועד הקובע. שומה מכרעת שנערכה על ידי בתאריך 25/09/2010 לנכס הממוקם בסמוך ברח׳ סעדיה גאון 11 (גוש 7163 חלקה 203), נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 400$/מ״ר. במועד הקובע, רח׳ סעדיה גאון הינו רחוב פנימי ושקט יותר ביחס לרח׳ המעפילים המהווה דרך ראשית באזור. בהתאם לכך, אני קובע שווי מ״ר מבונה לנכס הנדון בסך 360$/מ״ר.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

תחשיב השבחה

126.72 מ״ר X 1.0 מקדם אקוו׳ X $360 X 2.042 (שע״ח) = 93,154 ₪

13.5 <u>ח/1 תיקון 10א׳ – מועד קובע 28/10/1994</u>

בצמוד לחדרי יציאה לגג מותר להקים פרגולה מקונסטרוקציה קלה. שטח הפרגולה יהיה 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לדירה שעליה בנוי החדר יציאה לגג ולא יעלה על 23 מ״ר.

<u>שמאי הועדה :</u>

סה״כ השבחה (במעוגל) :

18 מ״ר X 2 יח״ד X 0.1 (מקדם פרגולה) X $580 X 2.989 שע״ח (₪=$1) = 6,200 ₪

<u>שמאית המבקשים :</u>

שמאית המבקשים מחשבת את ההשבחה בגין התוכנית בדחייה של 10 שנים בשיעור היוון 6% - סה״כ מקדם דחיה 0.56

סה״כ השבחה (במעוגל) :

18 מ״ר X 2 יח״ד X 0.1 (מקדם פרגולה) X $580 X 3.009 שע״ח (₪=$1) X 0.56 (דחיה) = 3,500 ₪

<u>הכרעה :</u>

<u>שטח הפרגולה</u>

על פי תיקון 10א׳, בצמוד לחדרי יציאה לגג מותר להקים פרגולה מקונסטרוקציה קלה, שטח הפרגולה יהיה 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לדירה שעליה בנוי חדר היציאה לגג ולא יעלה על 23 מ״ר.

שטח קומה טיפוסית : 320 מ״ר X 33% X 1.3 (תיקון 7) = 137.28 מ״ר

שטח הגג הפנוי : 137.28 מ״ר – 46 מ״ר (2 חדרי יציאה לגג) = 91.28 מ״ר

על פי נתוני הנכס, 1/3 משטח הגג הפנוי מהווה 30.42 מ״ר ולכן קיימת אפשרות לבנות 2 פרגולות בשטח מקסימאלי כולל של כ- 30 מ״ר. להערכתי, השימוש המיטבי בפרגולה במסגרת הגג מוערך על ידי, בכ- 15 מ״ר לכל חדר יציאה.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

ערכי שווי

אין מחלוקת בין שמאי הצדדים לעניין שווי למ״ר מבונה למועד הקובע בסך של 580 $ למ״ר כאשר שמאי הועדה מתבסס על ערכי שווי שקבע השמאי המכריע יצחק ברמן ברח׳ ישראל נגארה 7.
הנושא נבדק על ידי במסגרת שומה מכרעת אחרת ברח׳ סעדיה גאון 11 (גוש 7163 חלקה 203) בו נקבע כי השווי למועד הקובע הוא 600$ למ״ר. בהתאם לכך, השווי שנקבע ע״י שמאי הצדדים הינו סביר. אני קובע את השווי לפי 580 $/למ״ר מבונה.

מקדם אקווי

להערכתי, במקרה זה, נכון יהיה לחשב את תוספת השווי בגין הפרגולה לפי מקדם 0.1 משווי של 580 $ למ״ר מבונה אקווי.

תחשיב השבחה

15 מ״ר X 2 יח״ד X 0.1 מקדם פרגולה X 580$ X 3.009 ₪ (שע״ח 1$=₪) = 5,236 ₪

13.6 ח/1 תיקון 15 – מועד קובע 01/06/1998

בקומות המרתף של בתים משותפים למגורים ניתן יהיה להקצות 10 מ״ר לכל יח״ד לשימוש אחסנה.

שמאי הועדה :

שטח בניה למחסן בהתאם לתיקון 15 : 10 מ״ר X 7 יח״ד = 70 מ״ר

שטח בניה למחסן בהתאם לתיקון 8 : 6 מ״ר X 7 יח״ד = 42 מ״ר (-)

סה״כ שטח לחישוב ההשבחה = 28 מ״ר

סה״כ השבחה (במעוגל):

28 מ״ר X 0.2 (מקדם מחסן מרתף) X 2,200 ₪/מ״ר = 12,300 ₪

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

<u>שמאית המבקשים:</u>

טוענת כי העובדה שבבתים זהים במתחם הנכס הנדון לא קיימת בנייה בקומת המרתף מוכיחה כי אין כדאיות כלכלית בהקמת קומת מרתף. כמו כן, עלויות הקמת קומת מרתף גבוהות מההשבחה שיכלה להיות בגין הקמת הקומה. השמאית מתבססת על הכרעות שמאים מכריעים שושי שרביט שפירא[4] והח"מ[5] לעניין ההשבחה בגין תיקון 15.

<u>הכרעה :</u>

התכנית מגדילה את השטח למטרת אחסנה בקומת המרתף שאושר במסגרת תיקון 8 משטח של 6 מ"ר ליח"ד לשטח של 10 מ"ר ליח"ד. כפי שפורט בסעיף 13.3 המבנה הקיים לא תורם לשווי המקרקעין והשימוש המיטבי בנכס הינו הריסת המבנה הקיים תוך ניצול מלוא הזכויות. אולם, מאחר ובמועד הקובע התווספו זכויות בניה מכוח תיקון 7, יש לבחון שוב את מספר יח"ד האופטימאלי שכן במועד הקובע אין מגבלת צפיפות.

שטח קומה טיפוסית: 320 מ"ר X 33% X 1.3 (תיקון 7) = 137.28 מ"ר

בחלוקה של 2 דירות לקומה נקבל 68.64 מ"ר לכל יח"ד. לדעתי, חלופה זו עדיפה על החלופה בה שטח דירה הינו 137.28 מ"ר בבניה של דירה אחת בכל קומה, חלופה בה גלומה התכונה של תוספת שולית פוחתת.

בהתאם לכך, אני קובע כי במועד הקובע השימוש המיטבי הינו ל- 8 יח"ד (2 יח"ד בכל קומה בבניה של 4 קומות).

<u>ערכי שווי</u>

שמאי הועדה קבע שווי למ"ר אקווי של- 2,200 ₪ /למ"ר מבונה. הנושא נבדק במסגרת שומה מכרעת אחרת ברח' סעדיה גאון 11, חולון (גוש 7163 חלקה 203) בה נקבע שווי למ"ר בסך 650$ למ"ר (ש"ע ל- 2,371 ₪/מ"ר), נכון למועד הקובע. אני מאמץ את קביעת שמאי הועדה במקרה זה וקובע שווי של 2,200 ₪ למ"ר מבונה. אני מקבל את המקדם האקווי לשטח אחסנה במרתף שקבע שמאי הועדה בשיעור 0.2.

[4] שומה מכרעת מיום 01/03/2012 לנכס ברח' חובבי ציון 13, חולון גוש 7166 חלקה 150
[5] שומה מכרעת מיום 19/11/2012 לנכס ברח' ארלוזורוב 71, חולון גוש 7175 חלקה 48

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

תחשיב השבחה

שטח בניה למחסן בהתאם לתיקון 15 : 10 מ״ר X 8 יח״ד = 80 מ״ר

שטח בניה למחסן בהתאם לתיקון 8 : 6 מ״ר X 8 יח״ד = 48 מ״ר (-)

סה״כ שטח לחישוב ההשבחה = 32 מ״ר

סה״כ השבחה (במעוגל) :

32 מ״ר X 0.2 (מקדם מחסן מרתף) X 2,200 ₪/מ״ר = 14,080 ₪

13.7 **ח/1 תיקון 14א׳ – מועד קובע 05/07/2002**

במקרה של מגורים ד׳ ב- 4 קומות, הצפיפות לא תעלה על 22 יח״ד לדונם נטו, ובתנאי שגודל דירה ממוצע לא יפחת מ- 78 מ״ר שטח עיקרי.

שמאי הועדה :

אין התייחסות להשבחה הנובעת בגין התכנית.

שמאית המבקשים :

אין התייחסות להשבחה הנובעת בגין התכנית.

הכרעה :

שמאי הצדדים אינם מייחסים השבחה לתכנית זו. התכנית מגבילה את צפיפות יח״ד ביחס למצב הקודם. אני מקבל את הסכמת הצדדים לעניין זה וקובע שבמקרה זה, תיקון 14א׳ אינו משביח את המקרקעין שבנדון.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

13.8 **<u>ח/1 תיקון 23 – מועד קובע 11/07/2008</u>**

התוכנית מאפשרת בניית חדר על הגג בשטח של 40 מ״ר לכל יח״ד בקומה האחרונה ובגובה של 2.7 מ׳. הבניה של חדר/י היציאה לגג יהיו בנסיגה מהמישור החיצוני של המבנה וכדלקמן: קדמי – 2 מ׳; צדדי – 1.4 מ׳; אחורי – 1.4 מ׳. יש להקצות 30% מכלל שטח הגג לטובת מתקנים ושירותים משותפים.

<u>שמאי הועדה :</u>

תוספת שטח לקומת הגג	: 80 מ״ר – 46 מ״ר = 34 מ״ר	
תוספת השטח במ״ר אקוו׳	: 34 מ״ר X 1.4 מקדם חדר יציאה	= 47.6 מ״ר אקוו׳
הפסד מרפסת גג	: 34 מ״ר X 0.2 מקדם מרפסת גג	= <u>6.8</u> מ״ר אקוו׳ (-)
סה״כ שטח לחיוב		= 40.8 מ״ר אקוו׳
סה״כ השבחה (במעוגל)	: 40.8 מ״ר אקוו׳ X 3,200 ₪	= 131,000 ₪

<u>שמאית המבקשים :</u>

שטח חדרי יציאה מצב חדש	: 40 מ״ר
שטח חדרי יציאה מצב קודם	: <u>23 מ״ר</u> (-)
סה״כ שטח לחיוב	: 17 מ״ר
מקדם שוליות	: 0.7
מקדם אקוו׳ חדר גג	: 0.8 (מקדם אקוו׳ 1.2 בהפחתת מרפסת גג 0.4)

סה״כ שטח אקוו׳ לחיוב:

17 מ״ר X 0.8 (מקדם חדר יציאה לגג) X 0.7 שוליות X 2 יח״ד = 19.04 מ״ר אקוו׳

שמאית המבקשים מחשב את ההשבחה בגין התוכנית בדחייה של 5 שנים בשיעור היוון 6% - סה״כ מקדם דחיה 0.75

סה״כ השבחה (במעוגל): 2,800 ₪/מ״ר X 19.04 מ״ר אקוו׳ X 0.75 (דחיה)= 40,000 ₪

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

הכרעה :

ערכי שווי

קיימת מחלוקת בין שמאי הצדדים לעניין ערכי הקרקע נכון למועד הקובע בתוכנית זו כאשר שמאית המבקשים קובעת 2,800 ₪ למ״ר מבונה ושמאי הועדה 3,200 ₪/מ״ר. הנושא נבחן במסגרת שומה מכרעת שנערכה על ידי בתאריך 25/09/2010 לנכס הממוקם בסמוך ברח׳ סעדיה גאון 11 בה נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 3,300 ₪/מ״ר.
בהתאמה למיקום הנכס הנדון אני קובע במקרה זה שווי מ״ר מבונה בסך 3,000 ₪/מ״ר.

שוליות

שמאית המבקשים טוענת כי קיימת תועלת שולית פוחתת לשטחים שהתווספו כתוצאה מהגדלת חדר היציאה לגג.
חדר היציאה לגג הינו בגדר ״מוצר אחר״ ביחס לשטחים העיקריים בדירה. בכל הקשור לתועלת שולית פוחתת, שטחיו לא מתווספים באופן מצטבר לשטחים העיקריים בדירה. הגדלת שטח חדר היציאה מאפשרת תכנון ורווחה טובים יותר אין הפחתה בגין שוליות.

דחיה במימוש

אין מקום במקרה זה לקבוע דחיה במימוש. השימוש המיטבי היה ונותר הריסת המבנה הקיים תוך ניצול מלוא זכויות הבניה במגרש.

שטח אפשרי לבניה על הגג

שמאי הצדדים מסכימים כי שטח חדרי היציאה לגג במצב החדש הינו 80 מ״ר. שטח כל קומה 137.28 מ״ר בחלוקה לקומות שוות. מבדיקה שערכתי עולה כי בהפחתה של השטחים בהם לא תתאפשר בניה בהתאם להוראות לגבי בניה בנסיגה של חדרי יציאה לגג נותר שטח גג פנוי של כ- 86 מ״ר (תוך הצמדת קיר חדר היציאה לגג בקיר משותף). בנוסף, בהתאם להוראות התוכנית יש להקצות 30% מכלל שטח הגג לטובת מתקנים ושירותים משותפים. בדומה לשטחי חדרי היציאה, שטח זה אפשרי רק בנסיגה של עד 1.5 מ׳. בהפחתת שטח זה נותר שטח אפשרי מקסימאלי לבניה של חדר/י יציאה לגג בסך של כ- 50 מ״ר.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

<u>שטח אקוו' לחישוב השבחה</u>

תוספת שטח לקומת הגג : 50 מ"ר

שטח אפשרי בגג מצב קודם : 23 מ"ר X 2 יח"ד = 46 מ"ר

סה"כ תוספת שטח : 4 מ"ר

תוספת השטח במ"ר אקוו' : 4 מ"ר X 1.4 מקדם חדר יציאה = 5.6 מ"ר אקוו'

הפסד מרפסת גג : 4 מ"ר X 0.2 מקדם מרפסת גג = <u>0.8 מ"ר</u> אקוו' (-)

סה"כ שטח לחיוב = 4.8 מ"ר אקוו'

<u>תחשיב השבחה</u>

סה"כ השבחה : 4.8 מ"ר אקוו' X 3,000 ₪/מ"ר מבונה = 14,400 ₪

14. <u>השומה:</u>

לאור כל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס נשוא חוות הדעת, בחלקה 124 בגוש 7162 רחוב המעפילים 10 בחולון, הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
ח/1 תיקון 4	09/07/1982	₪ 168.67	₪ 84.33
ח/1 תיקון 4ד'	30/07/1986	₪ 7,880.4	₪ 3,940.2
ח/1 תיקון 8	14/08/1989	₪ 4,197	₪ 2,098.5
ח/1 תיקון 7	03/09/1990	₪ 93,154	₪ 46,577
ח/1 תיקון 10א'	28/10/1994	₪ 5,236	₪ 2,618
ח/1 תיקון 15	01/06/1998	₪ 14,080	₪ 7,040
ח/1 תיקון 14א'	05/07/2002	אין השבחה	-
ח/1 תיקון 23	11/07/2008	₪ 14,400	₪ 7,200

מנחם מלוכנא
שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il