

מנחם מלוכנא שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

21 במרץ, 2010

מספרנו: 15038/09

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון"ב חולון

באמצעות השמאית אורית שפט

office@shafat.co.il

לכבוד

אישק שלמה

באמצעות השמאי מאיר לייטנר

litner@zahav.net.il

ג.ג.,

א.ג.,

"שומה מכרעת"

גוש 6740, חלקה 182

רח' סירני 21 חולון

1. מטרת השומה:

מטרת השומה היא הכרעה במחלוקת בין שמאית הועדה המקומית חולון לבין שמאי הבעלים בנכס, באשר לגובה ההשבחה הנובעת מאישור תקונים 4, ד', 8, 7, 10א', 15, 14א', ו – 23 לתכנית המתאר ח/1 בנכס הנדון.

עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומה שנערכה ע"י השמאית אורית שפט מיום 16/8/2009.

עמדת הבעלים מפורטת בשומה שנערכה ע"י השמאי מאיר לייטנר מיום 26/9/2009.

דיון בנוכחות הצדדים נערך במשרד השמאי המכריע ביום 7/12/2009.

2. המועדים הקובעים:

המועדים הקובעים מתייחסים למועד אישורה של כל תכנית – 15 יום לאחר מועד פרסום למתן תוקף ברשומות.

עמוד 1 מתוך 23

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ

רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

מנחם מלוכנא שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תכנית	מועד קובע
ח/1 תיקון 4	9/7/1982
ח/1 תיקון 4 ד'	30/7/1986
ח/1 תיקון 8	14/8/1989
ח/1 תיקון 7	3/9/1990
ח/1 תיקון 10 א'	28/10/1994
ח/1 תיקון 15	1/6/1998
ח/1 תיקון 14 א'	5/7/2002
ח/1 תיקון 23	11/7/2008

3. מועד הביקור בנכס:

הביקור בנכס נערך ללא נוכחות שמאי הצדדים ביום 17/1/2010
הביקור נערך ע"י: מנחם מלוכנא, שמאי מכריע

4. פרטי המקרקעין:

גוש : 6740.

חלקה : 182.

שטח חלקה : 453 מ"ר.

שטח קרקע נישום : כ – 151 מ"ר

סוג הנכס : בית צמוד קרקע טורי.

כתובת : רחוב סירני 21, חולון.

5. תאור הנכס והסביבה:

הנכס הנדון ממוקם בקרן הרחובות סירני 21 והעליה השניה 22 בחולון.
רחוב סירני הינו רחוב חד סיטרי שקט, תחילתו ברח' הופיין בצפון וסופו ברחוב דוד רמז
בדרום.

הסביבה מאופיינת בבתים צמודי קרקע בני 1-2 קומות בבניה ותיקה וחדשה.
הנכס הנדון הינו בית מגורים קיצוני מערבי של בית מגורים צמוד קרקע טורי.
שטח הקרקע המיוחס לנכס הנדון – 151 מ"ר.
במועד הביקור בנכס הבית היה בשלבי שיפוץ.
בהתאם להיתר בניה השטחים הבנויים הם כדלקמן :

קומה ראשונה – 54.3 מ"ר.

קומה שניה – 45.25 מ"ר.

סה"כ – 99.55 מ"ר.

6. המצב התכנוני:

6.1 להלן התכניות החלות במצב התכנוני הקודם:

תכנית ח/1 - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 596 מתאריך 23/4/1958:

התכנית מסווגת את החלקה הנדונה כ"אזור מגורים ג'" וקובעת הוראות כדלקמן:
שטח מגרש מינימאלי – 500 מ"ר.
שטח בניה מכסימאלי – בבנין ראשי – 30%
הגובה המכסימאלי של הבניין – 2 קומות מכסימום 8.5 מ'.
מס' דירות מכסימאלי על חלקה או על דונם – בלתי מוגבל.
סעי' 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 אך ורק לצרכים כלהלן: מחסן, מכבסה, מקלט, חדר הסקה, מוסך,
ואלה ישמשו אך ורק לצרכי דיירי הבית הזה.
שטח המרתף לא יעלה על 25% משטח הבניין, אך לא יותר מ – 100 מ"ר.

6.2 להלן התכניות החלות על המקרקעין במצב התכנוני החדש:

תיקון 4 לתכנית ח/1 - פורסם למתן תוקף בי.פ. 2829 מתאריך 24/6/1982:

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'.

תיקון 4 ד' לתכנית ח/1 - פורסם למתן תוקף בי.פ. 3358 מתאריך 15/7/1986:

הועדה המקומית רשאית לתת היתר לבנית חדרי יציאה לגג מתוך דירות עליונות
בשטח מירבי שלא יעלה על 23 מ"ר ברוטו לכל דירה עליונה, השטח המירבי כולל
שטח ההיטל האופקי של המדרגות הפנימיות שלא יעלה על 4 מ"ר.
גובה המבנים על הגג לא יעלה על 2.5 מ'.

עמוד 4 מתוך 23

מנחם מלוכנא שמאי מקרקעין וכלכלן שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

סה"כ השטח המבונה כולל מתקנים נוספים על הגג לא יעלה על 40% משטח הגג. לא יותרו חדרי יציאה לגג בבניינים צמודי קרקע, קומה אחת, קוטג'ים בעלי גג שטוח, הווה אומר כל אזורי מגורים א', א'1, א'2, א'3 והמיוחדים. 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 רצפת חדר היציאה לגג.

תיקון 8 לתכנית ח/1 - פורסם למתן תוקף בי.פ. 3683 מתאריך 30/7/1989:

באזור מגורים ג' יהיה מותר לבנות בקומת המרתף, בנוסף למקלט או חניה תת קרקעית, מחסנים כדלקמן:

- א. מחסנים נפרדים כמספר הדירות במגרש בשטח של 6 מ"ר לכל מחסן.
- ב. מרתף משותף לדיירי הבית בגודל של מכפלת הדירות ב – 6 מ"ר לדירה, לפעילויות תרבות וספורט לשימוש דיירי הבית בלבד.
- ג. בבניינים בני קומה אחת, קוטג' ובדירות גג (בניה חלקית - פנטהאוז) תותר הקמת פרגולה – קונסטרוקציה קלה מעץ, פתוחה כלפי השמים וללא דפנות. שטח הפרגולה לא יעלה על 10 מ"ר.

תיקון 7 לתכנית ח/1 – פורסם למתן תוקף בי.פ. 3791 מתאריך 19/8/1990:

התכנית מאפשרת תוספת של 30% מהשטח המותר לבניה למגורים לכל השטחים בתחום תכנית ח/1 למעט שטחים לגביהם אושרו לאחר אישור תכנית ח/1, תכניות בנין עיר בהן נכללו הוראות המתירות מתן תוספת אחוזי בניה למרפסות או נקבעו במקום אחוזי בניה משטח המגרש למגורים, שטחים הקובעים את שטחי הבניה למגורים. לא תינתן תוספת שטחי בניה כנ"ל לכל בנין לו ניתנה בהיתר בניה, תוספת שטח בניה למרפסות.

תיקון 10 א' לתכנית ח/1 – פורסם למתן תוקף בי.פ. 4252 מתאריך 13/10/1994:

בצמוד לחדי יציאה לגג מותר להקים פרגולה מקונסטרוקציה קלה, 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:

התיקון מאפשר בנית קומת מרתף בשטח שלא יעלה על 90% משטח המגרש. השימושים המותרים במרתף – שטחי שרות ולבד שלא יעלה על 10 מ"ר ליחיד ושטחי חניה.

מס' קומות מרתף – 2.

גובה קומת מרתף עליונה לא יעלה על 3.5 מ' נטו. גובה קומת מרתף תחתונה לא יעלה על 3 מ' נטו.

בבתים צמודי קרקע, התיקון מאפשר בנית קומת מרתף בשטח תכסית קומת הקרקע ובגובה של 2.4 מ'. ניתן יהיה בנוסף לשימוש למטרות שרות לקבוע שמוש למטרות עיקריות עבור משרד לבעל מקצוע חפשי הגר בדירה מעל, בתנאי הליך ע"פ סעי' 149 לחוק, חדר משחקים לילד וכיו"ב.

תיקון 14 א' לתכנית ח/1 – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5087 מתאריך 20/6/2002:

בין מטרות התכנית – קביעת צפיפות דיור באזורי מגורים שונים בהם לא נקבעה צפיפות דיור בתכניות בנין ערים מאושרות.

התכנית מסווגת את החלקה הנדונה כ"אזור מגורים ג' 3" וקובעת כי הבניה תהיה צמודת קרקע בלבד ללא קומת עמודים מפולשת.

זכויות הבניה יהיו בהתאם לתכנית המתאר ח/1 על תיקוניה.

הצפיפות תהיה 9 יח"ד לדונם נטו.

במקרה של מגרש עליו בנויות בהיתר 3 יחידות צמודות קרקע וגודלו לא קטן מ – 450 מ"ר תותר בניה של 6 יח"ד למגרש.

עמוד 6 מתוך 23

תיקון מס' 23 לתכנית ח/1 – פורסם למתן תוקף בי.פ. 5824 מתאריך 26/6/2008:

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.

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.

6.3 היתר בניה:

היתר בניה מס' 401 מתאריך 27/9/1987 לתוספת בניה בקומת הקרקע ובנית קומה א' בהשלמה לקוטג'.
השטחים בהתאם לתכנית הבניה:
קומה ראשונה – 54.3 מ"ר
קומה שניה – 45.25 מ"ר
סה"כ – 99.55 מ"ר

היתר בניה מס' 586 מתאריך 2/2/1989 להריסת בנין קיים והקמת קוטג'.
שטחי הבניה בהתאם להיתר משנת 1987.

עמוד 7 מתוך 23

7. זכויות משפטיות:

בהתאם למידע שהופק בתאריך 14/3/1010 באמצעות האינטרנט מלשכת רישום המקרקעין
עולים הנתונים הבאים:

- חלקה 182 בגוש 6740 בשטח של 453 מ"ר.
- הבעלות בחלקה רשומה ע"ש קרן קיימת לישראל.
- רשומות חכירות לטובת חוכרים שונים על חלק מהמקרקעין ביחד עם חלקה 183 בגוש 6740.
- רשומות שכירויות משנה לטובת החוכרים הרשומים.

מנחם מלוכנא שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

8. הסכמות וחילוקי דעות בין הצדדים:

להלן עיקרי ההסכמות והמחלוקות בין שמאי הצדדים:

הנושא	שמאי המבקש	שמאית המשיבה
פרטי המקרקעין	אין מחלוקת	
מועדים קובעים	אין מחלוקת	
ערכי שווי	אין מחלוקת לעניין שווי למ"ר מבונה אקו' בכל אחד מהמועדים הקובעים	
מצב קודם	תכנית ח/1 - אפשרה בנית 2 קומות X 30% + מרתף בשטח של 30 מ"ר.	תכנית ח/1 - אפשרה בנית 2 קומות X 30%
השבחה בגין אישור תיקון 4 לתכנית ח/1 מועד קובע – 9/7/1982	התכנית מאפשרת בנית חדר על הגג בשטח של 12 מ"ר שמאי המבקשים לא קובע השבחה בגין אישור התכנית. ההשבחה מחושבת למועד אישור תכנית ד'4.	התכנית מאפשרת בנית חדר על הגג בשטח של 12 מ"ר שמאית הועדה לא קובעת השבחה בגין אישור התכנית. ההשבחה מחושבת למועד אישור תכנית ד'4.
השבחה בגין אישור תיקון ד'4 לתכנית ח/1 מועד קובע – 30/7/86	ניתן לבנות עד 40% משטח הגג – 18 מ"ר. לאחר ניכוי 4 מ"ר בגין חדר מדרגות, שטח לחיוב – 14 מ"ר. מקדם חדר על הגג - 1 שווי למ"ר מבונה – \$300 השבחה – \$4,200	בנית חדר על הגג בשטח של 23 מ"ר מקדם חדר על הגג – 1.3 שווי למ"ר מבונה אקו' – \$300 השבחה – \$8,970
השבחה בגין אישור תיקון 8 לתכנית ח/1 מועד קובע – 14/8/1989	לא חלה השבחה בהתאם לתכנית המתאר ח/1 ניתן היה לבנות מרתף בשטח של 30 מ"ר. לחילופין, במועד הקובע בנוי במגרש בית מגורים במצב טוב ולכן, אין כדאיות כלכלית לבנות מרתף.	פרגולה בשטח של 10 מ"ר בק"ק לפי מקדם של 0.13 מרתף לאחסנה בשטח של 6 מ"ר לפי מקדם של 0.5 דחיה למרתף – 25 שנה. שווי מ"ר מבונה אקו' – \$350 השבחה – \$765

עמוד 9 מתוך 23

מנחם מלוכנא שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

הנושא	שמאי המבקש	שמאית המשיבה
השבחה בגין אישור תיקון 7 לתכנית ח/1 מועד קובע – 3/9/1990	מצב הקודם – נוהג לאשר מרפסות מחוץ לאחוזי הבניה. בהתאם להיתר בניה אושרו 99.55 מ"ר + מרפסת פתוחה בשטח של כ – 12 מ"ר. מקדם מרפסת – 0.5 סה"כ שטח אקו' במצב קודם – 105.55 מ"ר מצב חדש – שטח שניתן לבנות במסגרת תכנית – 108.6 מ"ר תוספת שטח אקו' – 3.05 מ"ר מקדם נוהג למרפסת – 0.5 מקדם שוליות – 0.8 שווי מ"ר מבונה – \$400 השבחה – \$488	מצב חדש - תוספת שטח של 30% משטח הבניה המותר, סה"כ – 117.65 מ"ר. שטח שניתן לניצול במסגרת תכנית קיימת – 108.6 מ"ר מצב קודם – שטח ע"פ היתר בניה – 99.55 מ"ר שווי מ"ר מבונה אקו' – \$400 השבחה – \$3,620
השבחה בגין אישור תיקון 10א' לתכנית ח/1 מועד קובע – 28/10/1994	פרגולה בשטח של 1/3 משטח הגג הפנוי – 9 מ"ר מקדם – 0.1 דחיה – 20 שנה שווי מ"ר מבונה אקו' – \$580 השבחה – \$98	פרגולה בשטח של 1/3 משטח הגג – 16.7 מ"ר. דחיה – 20 שנה מקדם – 0.13 שווי מ"ר מבונה אקו' – \$580 השבחה – \$474
השבחה בגין אישור תיקון 15 לתכנית ח/1 מועד קובע – 1/6/1998	לא חלה השבחה בהתאם לתכנית המתאר ח/1 ניתן היה לבנות מרתף בשטח של 30 מ"ר. לחילופין, במועד הקובע בנוי במגרש בית מגורים במצב טוב ולכן, אין כדאיות כלכלית לבנות מרתף.	תוספת שטח של 4 מ"ר למרתף לשימוש אחסנה. מקדם – 0.5 שווי מ"ר מבונה אקו' – \$650 השבחה – \$625

מנחם מלוכנא שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

הנושא	שמאי המבקש	שמאית המשיבה
השבחה בגין אישור תיקון 14א' לתכנית 1/ח מועד קובע – 5/7/2002	לא חלה השבחה בהתאם לתכנית המתאר ח/1 ניתן היה לבנות מרתף בשטח של 30 מ"ר. לחילופין, במועד הקובע בנוי במגרש בית מגורים במצב טוב ולכן, אין כדאיות כלכלית לבנות מרתף.	התכנית משנה את יעוד המגרש לצמוד קרקע ובכך מאפשרת לבנות מרתף בשטח של 50 מ"ר במקום 10 מ"ר. מקדם – 0.5 שווי מ"ר מבונה אקו' – \$680 דחיה – 10 שנים השבחה – \$10,437 (הערה שלי מ.מ – קיימת טעות בחישוב, צ"ל – \$8,350)
השבחה בגין אישור תיקון 23 לתכנית 1/ח מועד קובע – 11/7/2008	מצב קודם – חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר מצב חדש - שטח בניה של 27 מ"ר בחלל הגג (50% משטח קומה א') מקדם – 1 שווי למ"ר מבונה אקו' – ₪ 3,300 השבחה – ₪ 13,200 בהתחשב בעלויות הסרת גג קיים והגבהת המבנה, לא חלה השבחה. לחילופין, ההשבחה לאחר דחיה של 5 שנים - 10,343 ₪	מצב קודם – חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר לפי מקדם 1.3. מצב חדש – חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר לפי מקדם 1.2 דחיה בשני המצבים – 10 שנים. שווי מ"ר מבונה אקו' – ₪ 3,300 השבחה – ₪ 46,800

9. עקרונות גורמים ושיקולים / ההכרעה:

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

9.1 חוות הדעת מושתתת על הנחיות בית המשפט העליון – פס"ד ציון פמיני נ' 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.

9.2 תיקון 4 לתכנית ח/1, מועד קובע – 9/7/1982:

התכנית מאפשרת בנית חדר על הגג בשטח של 12 מ"ר. שני השמאים לא קבעו השבחה בגין אישור התכנית. ההשבחה חושבה למועד אישור תכנית ד' 4.

הכרעה:

אינני רואה סיבה מדוע ההשבחה בגין תיקון 4 לתכנית ח/1 נדחתה למועד אישור תיקון 4 ד' בשנת 1986. יש כאן חריגה מהנחיות פסק דין פמיני. הדחייה גם משנה את צורת חישוב ההשבחה.

על מנת ליצור חדר יציאה לגג בבניין רעפים בשטח של כ-12 מ"ר, יש צורך ביצירת פתח למדרגות בשטח של כ-4 מ"ר על חשבון הקומה מתחת.

שטח של 12 מ"ר איננו מספיק מרווח כדי לאפשר גם שימושים נלווים. לטענת שמאית הועדה, במצב הקודם לא היה גג רעפים ולכן ניתן היה לבנות חדר על הגג.

היציאה לגג יוצרת גם מרפסת גג ולכן אני מקבל את טענת שמאית הועדה כי מקדם של 1.3 מבטא במקרה זה את תרומת המרפסת לשווי המקרקעין.

השווי שקבעו שני השמאים לעניין תיקון 4 ד' של \$300 /מ"ר מבונה אק', מקובל גם עלי.

תאום ריאלי לאחר של \$300 שווי, ממועד קובע של תיקון 4 ד' ל- מועד קובע של תיקון 4' מבטא שווי של כ-\$240 /מ"ר. שער ה-\$- 0.0239 ₪.

מנחם מלוכנא שמאי מקרקעין וכלכלן שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תחשיב ההשבחה:

12 מ"ר – 4 מ"ר (הפסד שטח בקומה מתחת) $\times \$240 \times 1.3$ (מקדם גג) = \$2,496
השבחה בש"ח (\$1 = 0.0239 ₪) – 59.65 ₪

9.3 תיקון ד' לתכנית ח/1, מועד קובע – 30/7/86:

שמאית הועדה:

התכנית מאפשרת הרחבת השטח על הגג ל-23 מ"ר.
מקדם חדר על הגג – 1.3. שווי למ"ר מבונה אקו' – \$300, השבחה – \$8,970

שמאי המבקשים:

ניתן לבנות עד 40% משטח הגג – 18 מ"ר. לאחר ניכוי 4 מ"ר בגין חדר מדרגות,
שטח לחיוב – 14 מ"ר. מקדם חדר על הגג – 1. שווי למ"ר מבונה – \$300.
השבחה – \$4,200.

הכרעה:

מועד אישור התיקון, קדם למועד קבלת ההיתר, ההשבחה מתייחסת לקרקע ריקה.
בשל כך שקבעתי כי 12 מ"ר ראשוניים הושבחו במסגרת תיקון 4', תיקון 4 ד'
משביח בהתייחס לתוספת שטח הבנייה הנוסף על הגג. ההפרשה להיטל שטח
המדרגות קיימת בשני המצבים.

לטענת שמאית הועדה, ניתן לנצל עד 23 מ"ר על הגג. אני מקבל את טענת שמאי
המבקשים כי השטח המותר לבנייה על הגג מוגבל ל-40% משטח הגג. לפי חישובי,
זכויות בנייה 30% לקומה $\times 151$ מ"ר שטח מגרש $\times 40\%$ (מגבלה) = 18.12 מ"ר.
מתוך שטח זה חייבתי עבור 12 מ"ר בהשבחה במסגרת תיקון 4'. יתרת שטח בנייה
על הגג לחיוב – 6.12 מ"ר. מקדם חדר על הגג – 1.3.
המצב הקודם כולל שטח של 12 מ"ר + מרפסת גג. התוספת של 6.12 מ"ר היא על
חשבון הקטנת מרפסת הגג. מקדם מרפסת גג – 0.3.
השווי של \$300 / מ"ר מבונה קרקע מקובל על שני השמאים וגם עלי.

עמוד 13 מתוך 23

מנחם מלוכנא שמאי מקרקעין וכלכלן שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תחשיב השבחה:

$$\begin{aligned} 6.12 \text{ מ"ר} \times 1.3 \text{ (מקדם גג)} \times \$300/\text{מ"ר} &= \$2,386.80 \\ 6.12 \text{ מ"ר} \times 0.3 \text{ (מקדם מרפסת גג)} \times \$300 &= \$550.80 \text{ (-)} \\ \text{השבחה -} & \$1,836 \\ \text{השבחה בש"ח (= \$1 = 1.492 ₪) -} & \text{₪2,739} \end{aligned}$$

9.4 השבחה בגין אישור תיקון 8 לתכנית ח/1, מועד קובע – 14/8/1989:

שמאית הועדה:

התכנית מאפשרת בנית פרגולה בשטח של 10 מ"ר בק"ק לפי מקדם של 0.13. מרתף לאחסנה בשטח של 6 מ"ר לפי מקדם של 0.5. דחייה למרתף – 25 שנה. שווי מ"ר מבונה אקו' – \$350. השבחה – \$765.

שמאי המבקשים:

בהתאם לתכנית המתאר ח/1 ניתן היה לבנות מרתף בשטח של 30 מ"ר. לחילופין, במועד הקובע בנוי במגרש בית מגורים במצב טוב ולכן, אין כדאיות כלכלית לבנות מרתף. לא חלה השבחה.

הכרעה:

על פי היתר מתאריך 27/9/87 (לפני המועד הקובע לתכנית), נבנה הבית בשטחים של 54.3 מ"ר בקומת הקרקע ו-45.25 מ"ר + מרפסת בשטח של 12 מ"ר בקומה א'. על פי תכנית ח/1, ניתן לבנות מרתף בגובה של לא יותר מ-2.2 מ'. המרתף ישמש אך ורק לצרכים כלהלן: מחסן, מכבסה, מקלט, חדר הסקה, מוסך, 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. במועד הקובע לשומה המבנה חדש. אין כדאיות להרוס אותו כדי לבנות מרתף. במקרה זה אין מקום לדחייה. לעניין שימושי מרתף, תיקון 8' איננה משביחה. לעניין הפרגולה, היא מתוכננת בקומת הקרקע, זמינה לבניה ומשביחה את הנכס. שטחה הפרגולה – 10 מ"ר, מקדם פרגולה 0.1 מעבר לשווי מרכיב החצר. קיימת הסכמה בין השמאים כי השווי למ"ר מבונה – \$350/מ"ר.

מנחם מלוכנא שמאי מקרקעין וכלכלן שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תחשיב ההשבחה:

$$10 \text{ מ"ר} \times \$350 = 0.1 \times \$350 \\ \text{ההשבחה בש"ח } (1 = \$1.998) - 699 \text{ ₪.}$$

9.5 השבחה בגין אישור תיקון 7 לתכנית ח/1, מועד קובע – 3/9/1990:

התכנית מאפשרת תוספת של 30% מהשטח המותר לבניה למגורים לכל השטחים בתחום תכנית ח/1. לא תינתן תוספת שטחי בניה כנ"ל לכל בנין לו ניתנה בהיתר בניה, תוספת שטח בניה למרפסות.

שמאית הועדה:

מצב חדש - תוספת שטח של 30% משטח הבניה המותר, סה"כ – 117.65 מ"ר.
שטח שניתן לניצול במסגרת תכנית קיימת – 108.6 מ"ר.
מצב קודם – שטח ע"פ היתר בניה – 99.55 מ"ר. שווי מ"ר מבונה אקו' – \$400
ניתן לנצל בגין התכנית עוד – 9.05 מ"ר. השבחה – \$3,620

שמאי המבקשים:

מצב הקודם – קיים נוהג לאשר מרפסות מחוץ לאחוזי הבניה. בהתאם להיתר בניה אושרו 99.55 מ"ר + מרפסת פתוחה בשטח של כ – 12 מ"ר. מקדם מרפסת – 0.5
סה"כ שטח אקו' במצב קודם – 105.55 מ"ר.
מצב חדש – שטח שניתן לבנות במסגרת תכנית – 108.6 מ"ר.
תוספת שטח אקו' – 3.05 מ"ר.
מקדם נוהג למרפסת – 0.5. מקדם שוליות – 0.8.
שווי מ"ר מבונה – \$400.
השבחה – \$488

הכרעה:

שמאי המבקשים טוען כי צריך להביא בחשבון את הנוהג למרפסות. השטח הרלוונטי לעניין המצב הקודם הוא 99.5 מ"ר + מחצית ממרפסת קיימת של 12 מ"ר. תוספת השטח של 3.05 מ"ר מופחתת ב – 50% מאחר שניתן היה לאשר אותה כמרפסת בהתאם לנוהג. כמו כן, תוספת שטח זו היא שולית ולכן הוכפלה במקדם 0.8.

עמוד 15 מתוך 23

מנחם מלוכנא שמאי מקרקעין וכלכלן שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מקובל עלי כי השטח האפשרי לניצול במצב החדש, כפוף למגבלת קווי בניין ולתכסית בניה קיימת, הינו – 108.6 מ"ר.
השטח במצב הקודם הינו השטח הבנוי בפועל – 99.5 מ"ר.
סה"כ תוספת שטח של – 9.05 מ"ר. תוספת השטח היא על חשבון חלק ממרפסת פתוחה קיימת ששטחה כ – 12 מ"ר. להערכת מקדם מרפסת פתוחה – 0.4 .
לעניין הטענות לנוהג של מרפסות, הנושא נבדק עם שמאית העיריה. נמסר לי כי תכנית תיקון מס' 7, יישרה קו בכל העיר והקנתה זכויות בנייה של 30% על זכויות הבנייה הבסיסיות של ח/1. לתכנית צורפה רשימה של תכניות בניין עיר בהם הוקנו בעבר, זכויות למרפסות. על תכניות אלו לא יחול תיקון מס' 7 כדי למנוע כפל זכויות. לטענת שמאית העיריה, לא היה מעולם בכל תחומי העיר חולון נוהג למרפסות, אלא תכניות בניין עיר שהקנו באזורים שונים מרפסות.
אני מקבל טענה זו של שמאית העיריה.
לעניין ערכי השווי - קיימת הסכמה בין השמאים כי השווי במועד הקובע לשומה הוא – \$ 400 /מ"ר אק'. הנתון מקובל גם עלי.

תחשיב השבחה:

מצב חדש:

שטח בניה במסגרת תכנית קיימת –

$$108.6 \text{ מ"ר} \times 1 \text{ (מקדם שטח)} = 108.6 \text{ מ"ר אק'}$$

מצב קודם:

$$99.55 \text{ מ"ר} \times 1 \text{ (מקדם שטח)} = 99.55 \text{ מ"ר אק'}$$

$$0.4 \times 12 \text{ (מקדם מרפסת פתוחה)} = 4.8 \text{ מ"ר אק'}$$

$$104.35 \text{ מ"ר אק'} - 4.8 \text{ מ"ר אק'} = 99.55 \text{ מ"ר אק'}$$

$$4.25 \text{ מ"ר} - 4.25 \text{ מ"ר אק' במ"ר} = 4.25 \text{ מ"ר}$$

$$4.25 \text{ מ"ר} \times \$ 400 = \$ 1,700$$

$$3,471 \text{ ₪} - 1,700 \text{ ₪} = 1,771 \text{ ₪}$$

9.6 השבחה בגין אישור תיקון 10א' לתכנית ח/1, מועד קובע – 28/10/1994:

בצמוד לחדר 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.

שמאית הועדה:

פרגולה בשטח של $1/3$ משטח הגג – 16.7 מ"ר.

דחייה – 20 שנה

מקדם – 0.13

שווי מ"ר מבונה אקו' – \$580

השבחה – \$474

שמאי המבקשים:

פרגולה בשטח של $1/3$ משטח הגג הפנוי = (54 מ"ר - 23 מ"ר) $\times 1/3 = 10$ מ"ר

(בחוו"ד חישב לפי 9 מ"ר)

מקדם – 0.1

דחייה – 20 שנה

שווי מ"ר מבונה אקו' – \$580

השבחה – \$98

הכרעה:

במסגרת תיקון 4 ד' הותר לנצל חדר יציאה לגג של כ- 18 מ"ר. במועד הקובע קיים מבנה עם גג רעפים, שטח הגג כ- 45 מ"ר. ניתן לנצל עפ"י תיקון 7, כ- 59 מ"ר לכל קומה. $1/3$ מהשטח הפנוי הוא כ- 13.6 מ"ר. על מנת לנצל פרגולה בצמוד לחדר יציאה לגג (לא במסגרת בנייה של עליית גג). צריך להרוס את גג הרעפים הקיים ולעבור לגג בטון שטוח.

שני השמאים הגיעו למסקנה שההשבחה דחוויה ב- 20 שנה. יש גם הסכמה לעניין השווי למ"ר מבונה אקו'.

המחלוקת היא לעניין שטח הפרגולה האפשרי והכדאי.

כיום לא ניתן להעריך מתי יבשילו הנסיבות הכלכליות לניצול פרגולה בגג.

עמוד 17 מתוך 23

מנחם מלוכנא שמאי מקרקעין וכלכלן שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

דחייה של 20 שנה מהווה ניחוש שאין לו על מה לסמוך. גג הרעפים לא מותאם לניצול חלל גג הרעפים. יש צורך בהריסת הגג ומעבר לגג שטוח. אין הצדקה כלכלית להרוס בגין פרגולה. אני קובע כי במקרה זה התכנית לא משביחה.

9.7 השבחה בגין אישור תיקון 15 לתכנית ח/1, מועד קובע – 1/6/1998 :

התיקון מאפשר בנית קומת מרתף בשטח שלא יעלה על 90% משטח המגרש. השימושים המותרים במרתף – שטחי שרות ולבד שלא יעלה על 10 מ"ר ליחיד ושטחי חניה.

בבתים צמודי קרקע ניתן לבנות מרתף בתכסית קומת הקרקע ומותר יהיה בנוסף לשימוש למטרות שרות, לקבוע שימוש למטרות עיקריות עבור משרד לבעל מקצוע חפשי הגר בדירה מעל, בתנאי הליך ע"פ סעי' 149 לחוק, חדר משחקים לילד וכיו"ב.

שמאי הועדה :

תוספת שטח של 4 מ"ר למרתף לשימוש אחסנה.

מקדם – 0.5

שווי מ"ר מבונה אקו' – \$650

השבחה – \$625

שמאי המבקשים :

בהתאם לתכנית המתאר ח/1 ניתן היה לבנות מרתף בשטח של 30 מ"ר. לחילופין, במועד הקובע בנוי במגרש בית מגורים במצב טוב ולכן, אין כדאיות כלכלית לבנות מרתף. לא חלה השבחה.

הכרעה :

הגדלת שטחי המרתף עד ל- 90% משטח המגרש היא לשימוש של חניה ושטחי שרות בלבד. שמאית הועדה מייחסת השבחה בגין תוספת של 4 מ"ר בלבד וגם הוא דחוי ל- 15 שנה.

הבניין קיבל היתר בנייה בשנת 1987, כ- 11 שנה קודם לאישור התכנית. אין ספק שאין כדאיות להרוס מבנה של כ- 100 מ"ר, כדי לבנות מחסן במרתף בשטח של 10 מ"ר סה"כ..

עמוד 18 מתוך 23

אני מקבל את טענתו של שמאי המבקשים כי בהתאם לתכנית המתאר ח/1 ניתן היה לבנות מרתף. לעניין השטח אני מאמץ את טענת שמאית העירייה לפיה ניתן היה במצב הקודם לנצל במסגרת מרתף שטחים טכניים בשטח של כ- 29 מ"ר. אין כאן מקום לביצוע דחייה. אני קובע שהתכנית איננה משביחה.

9.8 השבחה בגין אישור תיקון 14' לתכנית ח/1, מועד קובע – 5/7/2002:

שמאי הועדה:

התכנית משנה את יעוד המגרש לבניה צמודת קרקע ולכן מאפשרת בנית קומת מרתף בהתאם להוראות תיקון 15. בהתאם לכך החיוב מתייחס להגדלת שטח המרתף מ – 10 מ"ר ל – 50 מ"ר.

מקדם – 0.5

שווי מ"ר מבונה אקו' – \$680

דחיה – 10 שנים

השבחה – \$10,437 (הערה שלי מ.מ – קיימת טעות בחישוב, צ"ל – \$8,350)

שמאי המבקשים:

בהתאם לתכנית המתאר ח/1 ניתן היה לבנות מרתף בשטח של 30 מ"ר. לחילופין, במועד הקובע בנוי במגרש בית מגורים במצב טוב ולכן, אין כדאיות כלכלית לבנות מרתף, לא חלה השבחה.

הכרעה:

קיבלתי את טענתה של שמאית העירייה כי במצב קודם ניתן היה לנצל במרתף שטח של כ- 29 מ"ר לשטחים טכניים. מבחינה זו שמאית הועדה הייתה צריכה להתייחס לתוספת מרתף של כ- 21 מ"ר.

ההשבחה מהווה - "עליית שוים של מקרקעין" בגין התכנית הנבדקת למועד קובע ידוע. הפרמטרים המשתתפים בבדיקה הם כל מאפייני הנכס הפיזיים והתכנוניים המשפיעים על תוספת השווי הנבדקת, לאותו המועד.

ההשבחה איננה תיאורטית אלא מעשית. אם התוצאה היא שהתכנית משביחה במועד הקובע לשומה, גם לאחר התחשבות בכל אותם גורמים שזיהינו כמפחיתי השבחה, רק אז צצה השאלה, מתי זה יכול להתממש, ואיזו דחייה לבצע.

למשל, ההיתר כפוף לתכנית מפורטת, ללוח איזון והקצאה, להסדרת הזכויות במסגרת מושע, להכנת הסכם שיתוף וכדומה.

במועד הקובע, כדי לנצל את המרתף צריך להרוס את המבנה. שטח המבנה (99 מ"ר + מרפסת של 12 מ"ר) כפול משטח המרתף שינוצל, כ-50 מ"ר (לפי קביעת שמאית הועדה). גם אם שווי המבנה זהה לשווי מרכיב הקרקע למרתף, סה"כ שווי המבנה גבוה מסה"כ שווי מרכיב הקרקע למרתף. בנוסף, יש עלויות נוספות כמו הפסד תקופת השימוש.

כאשר במועד הקובע, לא מוכחת השבחה בגין התכנית, ה"דחייה" מעבירה את גורם ההשבחה מהתכנית לנסיבות אחרות, כמו עליית ערכי הקרקע בשל שינויים סביבתיים ו/או אישור של תכניות בניין עיר נוספות המגדילות את העלות האלטרנטיבית בגין אי ניצול זכויות הבנייה הנוספות. נוצרת ההסתמכות על גורמי ההשבחה אחרים ולא על התכנית.

אני קובע כי תיקון 14 א' איננו משביח.

9.9 השבחה בגין אישור תיקון 23 לתכנית ח/1, מועד קובע – 11/7/2008:

התכנית מאפשרת בניה על הגג ב – 2 חלופות:

- א. חדר על הגג בשטח של 40 מ"ר לכל יח"ד בגובה של 2.7 מ'.
- ב. עליית גג בתנאי שגובה רום גג הרעפים לא יעלה על 7 מ' מרצפת הקומה שמתחת ובתנאי ששיפועי הגג יהיו בין 30%-40%.

בדירות ששטחן עד 120 מ"ר תותר בנית פרגולה עד 1/3 משטח הגג הפנוי, או 30 מ"ר, לפי הקטן מביניהם.

שמאית הועדה:

- מצב קודם – חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר לפי מקדם 1.3.
- מצב חדש – חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר לפי מקדם 1.2.
- דחייה בשני המצבים – 10 שנים. שווי מ"ר מבונה אקו' – 3,300 ₪
- השבחה – 46,800 ₪.

מנחם מלוכנא שמאי מקרקעין וכלכלן שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי המבקשים :

מצב קודם – חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר
מצב חדש - שטח בניה של 27 מ"ר בחלל הגג (50% משטח קומה א')
מקדם – 1. שווי למ"ר מבונה אקו' – 3,300 ₪
השבחה – 13,200 ₪
בהתחשב בעלויות הסרת גג קיים והגבהת המבנה, לא חלה השבחה.
לחילופין, ההשבחה לאחר דחייה של 5 שנים - 10,343 ₪

הכרעה:

במועד הקובע לשומה קיים גג רעפים אשר לא הותאם לבניה בחלל גג רעפים.
השטח הבנוי האפקטיבי של שטחים עיקריים הוא כ- 108 מ"ר.
במועד הקובע לשומה יש הערכה לשטחי בנייה גדולים יותר. בשל חוסר הכדאיות
להרוס את המבנה כדי לנצל שטחי מרתף, האטרקטיביות של ניצול חדר על הגג
גדלה, גם אם זה על חשבון ויתור על גג רעפים.
המצב הקודם מתייחס לשטח אפקטיבי של 18 מ"ר שהוכר במסגרת תיקון 4 ד'.
ניתן לנצל עוד 22 מ"ר במסגרת חדר על הגג.
מקובלת עלי קביעת שמאית הועדה לעניין דחייה של 5 שנים עד להתגבשות
המימוש.
הדחייה רלוונטית בעיקר בשל כך שבמועד הקובע לשומה הקומה השנייה היא
בשטח של כ- 83% משטח הקומה מתחת. פחות מדרישת התיקון.
בשל כך שאושרה התכנית המאפשרת השלמת הבנייה בקומה שנייה והיא מהווה
את השימוש המיטבי, הנחתי שהיא אמנם תתבצע בדחייה.
יש להביא בחשבון שניצול חדר על הגג מהווה שינוי משמעותי לעומת גג הרעפים
הקיים, ולכן הבאתי בחשבון עלויות התאמה חלקיות. שווי מרכיב הקרקע כבר
מביא בחשבון את העלויות הנדרשות לבניית החדר על הגג.
לעניין שווי למ"ר מבונה קרקע, קיימת הסכמה בין השמאים כי השווי הוא – 3,300
₪ / מ"ר.

עמוד 21 מתוך 23

מנחם מלוכנא שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תחשיב השבחה:

תוספת לחדר יציאה לגג - 22 מ"ר X 3,300 X 1.3 (מקדם גג) = 94,380 ₪
הקטנת מרפסת הגג ב-22 מ"ר X 0.3 (מקדם גג) X 3,300 ₪ = 21,780 ₪ (-)
עלויות התאמה – 500 ₪ X 54 מ"ר (שטח גג) - = 27,000 ₪ (-)
השבחה לאחר הפחתות - 45,600 ₪
השבחה לאחר דחיה (5=N ,I=5%) - **35,729 ₪**

מנחם מלוכנא שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10. השומה:

לאור כל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס נשוא חוות הדעת, גוש 6740, חלק מחלקה 182, רח' סירני 21, חולון, הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
ח/1 תיקון 4	9/7/1982	59.65 ₪	29.825 ₪
ח/1 תיקון 4 ד'	30/7/1986	2,739 ₪	1,369.5 ₪
ח/1 תיקון 8	14/8/1989	699 ₪	349.5 ₪
ח/1 תיקון 7	3/9/1990	3,471 ₪	1,735.5 ₪
ח/1 תיקון 10 א'	28/10/1994	-----	-----
ח/1 תיקון 15	1/6/1998	-----	-----
ח/1 תיקון 14 א'	5/7/2002	-----	-----
ח/1 תיקון 23	11/7/2008	35,729 ₪	17,864 ₪

בברכה,

מנחם מלוכנא
שמאי מכריע

עמוד 23 מתוך 23