שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 2 אפריל, 2018
מספר מינוי: 2086-2017
מספרנו: 756.שומה מכרעת

לכבוד
המבקש, מר עודד וקסמן
באמצעות השמאי
מר דני טרשנסקי
בדוא"ל dani@ktap.co.il

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב ת"א
באמצעות השמאי
מר מיכאל עין דור
miki@eindorm.co.il

א.ג.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה – חלקה 318 בגוש 6335, רחוב יואב 15, תל אביב

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון.

בתאריך 06.02.18 קיימתי דיון בנוכחות מר דני טרשנסקי - שמאי מטעם המבקש, מר עודד וקסמן - המבקש, עו"ד אייל אקוניס - ב"כ המבקש ומר אביעד משולם - שמאי מטעם המשיבה. 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 2550 א', 2754, ע'1, 3450, ג'1 ותא/5000 בדרך של מכר.

2. תאריכים קובעים לשומה:

26.02.97 - 15 יום מפרסום אישור תכנית 2550 א' בילקוט הפרסומים.
13.04.98 - 15 יום מפרסום אישור תכנית 2754 בילקוט הפרסומים.
02.04.03 - 15 יום מפרסום אישור תכנית ע'1 בילקוט הפרסומים.
23.11.06 - 15 יום מפרסום אישור תכנית 3450 בילקוט הפרסומים.
04.09.07 - 15 יום מפרסום אישור תכנית ג'1 בילקוט הפרסומים.
06.01.17 - 15 יום מפרסום אישור תכנית תא/5000 בילקוט הפרסומים.

3. ביקור בנכס:

נערך ע"י החת"מ ביום 19.12.17.

4. פרטי הנכס:

מהות:	בית מגורים צמוד קרקע
גוש:	6335
חלקה:	318
שטח חלקה רשום:	963 מ"ר
זכויות משפטיות:	בעלות
מיקום:	רחוב יואב 15, ת"א

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

5. תאור הסביבה:

5.1. הנכס שבנדון ממוקם מעברו הצפוני של רחוב יואב, בשכונת צהלה בצפון מזרח העיר תל אביב.

שכונת צהלה הינה יוקרתית ומבוקשת, מאופיינת בבנייה צמודת קרקע.

רחוב יואב, חד סטרי, יוצא מרחוב יהונתן מדרום מזרח ומסתיים ברחוב אבנר בדרום מערב.

5.2. סביבת הנכס מאופיינת בבנייה צמודת קרקע הכוללת בתים חד ודו קומתיים, חדשים לצד ותיקים. בקרבת הנכס חורשה המשמשת לפעילות של תנועת הצופים.

5.3. הפיתוח הסביבתי כולל, בין היתר: כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

6. תאור הנכס:

6.1. גבולות החלקה כדלקמן:

מצפון - חורשה ומעברה בנייני מגורים בבנייה רוויה בשכונת המשתלה.

ממזרח וממערב - מבנה מגורים צמוד קרקע דו קומתי.

מדרום - רחוב יואב ומעברו מבנה מגורים צמוד קרקע דו קומתי.

6.2. החלקה הנדונה בעלת צורה דמוית מלבן, שטחה הרשום 963 מ״ר. החלקה פונה בחזית דרומית בת כ-23 מ׳ לרחוב יואב ועומקה הממוצע כ-42 מ׳.

6.3. על החלקה בנוי בית מגורים צמוד קרקע, חד משפחתי, דו קומתי מעל קומת מרתף, אשר הוקם בתחילת שנות ה-80׳, במהלך השנים שופץ ובוצעו בו תוספות בנייה. המבנה בנוי שלד בטון, קירות בלוקים וגג משופע מרעפים בחלקו ובחלקו שטוח מבטון. שטח המבנה הכולל כ-556 מ״ר (לא כולל פרגולה ובריכת שחיה).

בקומת המרתף חלל (חלק משטח המרתף בגובה 2.7 מ׳ וחלק בגובה 2.2 מ׳) ומקלט. בקומת הקרקע מטבח, חדר מגורים, חדר רחצה ומבנה עזר צמוד לבית. בקומה א׳ חמישה חדרי שינה וחדר רחצה.

הגישה לגג באמצעות סולם מתקפל דרך פתח בתקרה.

את הבית מקיפה גינה. בעורף הבית פרגולה, בריכת שחייה, מחסן ומדשאה.

הבית ממוקם כ-12 מדרגות מעל מפלס הרחוב. בחזית, מבנה חניה מקורה לשני כלי רכב.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

7. המצב התכנוני:

<u>מצב קודם</u>

7.1. תכנית מס' תגפ/333, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 357 מיום 24.06.54.

ייעוד המקרקעין שבנדון "אזור מגורים א'".

הוראות הבנייה:

שטח מינימלי של חלקה:	600 מ"ר
חזית מינימלית:	20 מ'
שימושים:	מגורים, גרג'ים פרטיים ללא יותר מ-2 מכוניות
מס' בתים מותר בחלקה:	1
מס' יח"ד בחלקה:	1
מס' קומות מותר:	2
אחוז מקסימאלי לבנייה:	20%
שטח מקסימאלי לבנייני עזר:	לא יותר מ- 25 מ"ר
קווי בניין:	חזית – כמסומן בתשריט, אחורי- 8 מ', מכל צד- 3 מ'.

7.2. תכנית מס' 748, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 969 מיום 01.11.62.

התכנית קובעת את גובה הבניינים לקומה אחת בכל אזורי המגורים שבתכנית הראשית (תגפ/333) במקום 2 קומות.

התכנית קובעת כי באזורי מגורים יהיה מותר להקים סככות קלות לגרג'ים פרטיים בשטח אשר בין קו המגרש וקו הבניין, בתנאי שהבנייה תהיה קלה והצורה החיצונית תאושר ע"י מהנדס העיר.

7.3. תכנית מס' 958, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1300 מיום 01.09.66.

התכנית התירה לבנות בניינים ב-2 קומות כאשר אחוזי הבנייה לא יעלו על 30% משטח המגרש בשתי הקומות יחד או 20% משטח המגרש בקומה אחת, למעט שטח בנייני עזר שלא יעלה על 2.5% משטח המגרש.

7.4. תכנית מס' 738, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1933 מיום 12.07.73.

התכנית מסווגת את הנכס הנדון כ"אזור מגורים א'" וקובעת כי על תכנית זו יחולו הוראות תכנית ל'.

תכנית ל' הגדירה, בין היתר, קומת מרתף כ"אותה קומת בניין שמתחת לקומת קרקע של בית שהשטח העליון של תקרתה נמצא לא יותר גבוה מעל 1.2 מ' מעל פני המפלס הבינוני..." וכן כי הועדה המקומית תהיה רשאית, לקבוע כללים הנוגעים להקמת בתים המכילים קומת מרתף, קומת עמודים, קומת ביניים, קומת קרקע וקומה עליונה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

7.5. תכנית מס' ע', אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 28.11.85.

התכנית מתירה הקמת קומת מרתף לפי היקף הבית לשימושים של: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, אולם למשחקים לילדים, חדרי מדרגות, חדרי שירותים לדיירים בלבד ומעליות. לא יורשו מגורים במרתף. גובה קומת המרתף הוא 2.2 מ'.

7.6. תכנית מס' 2550, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4096 מיום 01.04.93.

תותר בניית חניה מקורה / מוסך חניה בשטח שלא יעלה על 18 מ"ר, בנוסף לשטח הבנייה המותר על המגרש.

7.7. תכנית מס' ג', אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 מיום 21.4.94.

התכנית קובעת הוראות מקיפות לבנייה על הגג ומחליפה את תכנית 1680.

בבניינים חד קומתיים ובקוטג'ים צמודי קרקע תותר עליית גג בחלל גג משופע ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבנייה העיקריים.

רום הגג לא יעלה על 6 מ', מדוד מרצפת הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג. שיפוע הגג יהיה בטווח 40%-50%.

<u>מצב חדש</u>

7.8. תכנית מס' 2550א', אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4490 מיום 11.02.97.

תותר בניית חניה מקורה / מוסך חניה בשטח שלא יעלה על 18 מ"ר. שטח מקום חניה נוסף לא יעלה על 15 מ"ר. שטח החניה ייחשב כשטח שירות.

7.9. תכנית מס' 2754, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4632 מיום 29.03.98.

התכנית מתירה הקמת בריכת נוי, בריכות שחיה וג'קוזי בחצרות פרטיים בתים צמודי קרקע, כולל מתקנים טכניים, בכל תחום המגרש כולל בקו בניין 0.

7.10. תכנית מס' ע'1, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.3.03.

התכנית קובעת הוראות להקמת מרתפים ואת השימושים המותרים בהם.

בבתים צמודי קרקע היתר בנייה עפ"י תכנית זו יינתן למרתפים בשטח תכסית קומת הקרקע כפי שנקבע בהוראות התכנית הראשית. היתר למרתפים בשטח גדול יותר יינתן לאחר שהשתכנעה הוועדה המקומית כי הדבר דרוש לתפקוד הבית וזאת מכוח תכנית זו ולא בדרך של הקלה. לבתים צמודי קרקע תותר בנית קומת מרתף אחת.

גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו לא יהיה גדול מ- 4.0 מ'.

בבית צמוד קרקע, התכליות המותרות: שטחי שרות כלליים, שטחים נלווים למגורים ושטחים נלווים לכל סוגי המגורים. לא יותרו מגורים במרתף. יותרו משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית.

היטל השבחה ייגבה כחוק. אולם, מאחר שלא ידועה לפני הוצאת ההיתר תכסית קומת המרתף מעבר לתכסית קומת הקרקע, ישולם היטל ההשבחה בעת מכירה לפי הידוע באותה העת – לפי קומת מרתף אחת בשטח תכסית קומת הקרקע. יתרת היטל ההשבחה תשולם בעת מימוש לפי מספר קומות המרתף ושטחן בהיתר הבנייה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

7.11. תכנית מס׳ 3450, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 5593 מיום 08.11.06.

מטרת התכנית הגדלת שטחי בנייה בבתים צמודי קרקע.

בהתאם להוראות התכנית תותר תוספת בנייה לשטחים עיקריים ע״י המרת שטחים ו/או אחוזי בנייה, המיועדים לבניית מבני עזר/מחסן, לשטחים עיקריים, בשתי חלופות:

כל שטחי השירות למבני עזר עפ״י תכניות מאושרות יקבעו כשטחים עיקריים ויוצמדו למבנה העיקרי. השטח המומר לשטח עיקרי ייבנה במסגרת קווי הבניין.

תותר בניית מבנה עזר בחצר/מחסן (ללא הצמדה למבנה העיקרי) בשטח עד 5 מ״ר שיחשב כשטח שירות. בנייתו תותר מחוץ לקווי הבניין.

7.12. תכנית מס׳ ג׳1, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 5707 מיום 20.08.07.

התכנית התירה הקמת חדר יציאה לגג בשטח עד 40 מ״ר בבנייה בשלבים וב-65% משטחו בבנייה בו-זמנית על הגג. בניית חדר היציאה לגג תותר בתנאי ששטח הקומה העליונה הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה.

לחילופין קובעת התכנית, כי רום הגג בגגות משופעים לא יעלה על 7 מ׳, מדוד מרצפת הקומה העליונה. עליית גג בבניין בעל קיר משותף תחייב בפתרון זהה לבניינים הצמודים. שיפוע הגג יהיה בטווח 40%-50%.

7.13. תכנית תא/5000, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.16.

התכנית הינה תכנית מתאר מקומית (כוללנית) לעיר ת״א-יפו ואינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בנייה מכוחה.

החלקה שבנדון כלולה במתחם תכנון 207 ומסווגת ביעוד לאזור מגורים בבנייה נמוכה.

בין יתר מטרות התכנית, מתן הוראות לעריכת תכניות עתידיות.

בכל יעוד קרקע ניתן להתיר, בנוסף על השימושים העיקריים, הנוספים והכלליים, גם שימושים נלווים, ובלבד שהיקף שטחי הבנייה לשימושים הנלווים לא יעלה על 5% מסך שטחי הבנייה המאושרים לאותו ייעוד קרקע באותה תכנית.

הוועדה רשאית לקבוע בתכנית שטחי בנייה מעל מפלס הכניסה הקובעת בהיקף שיחושב על ידי הכפלת הרח״ק (כלומר: ״רצפה חלקי קרקע״) הבסיסי בשטח המגרש (להלן **שטח הבנייה הבסיסי**), בכפוף להקצאת שטחים לצורכי ציבור הנדרשים מהגדלת שטחי הבנייה.

שטחי הבנייה מעל מפלס הכניסה הקובעת לא יפחתו משטח הבנייה הבסיסי, אלא בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת ולפיה לא ניתן לבנות במגרש שטחי בנייה בהיקף הבסיסי הנ״ל מהסיבות הנובעות מתכונותיו הפיזיות והתכנוניות או מהצורך בשימור.

הוועדה רשאית לקבוע בתכנית שטחי בנייה העולים על שטח הבנייה הבסיסי ובלבד שלא יעלו על מכפלת הרח״ק המרבי בשטח המגרש, בהתקיים כל התנאים המפורטים בתכנית.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

שטחי הבנייה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבנייה שמעל הקרקע, לפי הגבוה. הוועדה תוכל לאשר שטחי בנייה בתת הקרקע בהיקף של 100% משטחי הבנייה שמעל הקרקע, בכפוף להכנת מסמך מדיניות לנושא זה. בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבניין. על אף זאת, ניתן יהיה לקבוע בתכנית בקומה עליונה בתת הקרקע, שימוש למגורים, בכפוף לאישור מסמך מדיניות ע"י הוועדה המקומית שייקבע, בין היתר, כללים בנוגע להגדרת תת הקרקע לעניין זה, לתכסית המקסימאלית של מפלס המגורים בתת הקרקע, לאופן אוורור מפלס המגורים בתת הקרקע וכדומה.

הוועדה תחליט על הפקדתה של תכנית עתידית רק לאחר שיוצגו לפניה נתונים אודות השתלבות הבנייה המבוקשת במרקם הקיים ו/או המתוכנן בתכנית קודמת או מופקדת בסביבת התכנית, מבחינת מאפייני הבינוי, תכסית וכדומה.

באזור מגורים בבנייה נמוכה ניתן לקבוע בתכנית עתידית, במסגרת ייעוד קרקע למגורים את השימושים הבאים:

מקבצי שימוש ראשיים – מגורים.

שימוש למשרד, בחלק מדירת מגורים אשר המשתמש במשרד מתגורר בה, בתנאים שצוינו בתכנית.

שטחי הבנייה המרביים לא יעלו על רח"ק 1.

לא תאושר תוספת קומות ותוספת יח"ד מעבר למותר על פי תכניות קודמות. במגרש פנוי, צפיפות המגורים לא תעלה על 8 יח"ד לדונם נטו.

בהתאם לנספח עיצוב עירוני הבנייה עד 4 קומות. הוועדה רשאית לקבוע מספר קומות נמוך ממספר הקומות המרבי, משיקולים תכנוניים ובהם שיקולי איכות סביבה, עיצוב עירוני, גודל מגרש או מאפייניו, שימור או מדיניות תכנון אזורית.

בבתים צמודי קרקע במתחם 207 גובה הבנייה יהיה עד 3 קומות ותכסית הבנייה עד 35% משטח המגרש לכל קומה.

בהתאם להוראות התכנית הוועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בנייה לייעודים סחירים מעבר לשטחים לייעודים סחירים המותרים על פי תכניות קודמות, או המרת שטחי בנייה, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.

מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו ע"י הוועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת אשר תכלול, בין היתר, התייחסות למאפייני התכנית ולמאפייני האזור בו נמצאת התכנית. היקף ההקצאה הנדרשת ייקבע בתחום שיקול הדעת בהתייחס לבדיקה התכנונית המוקדמת.

בגין מגרש המיועד למגורים, יוקצו, ככל הניתן, שטחי קרקע לצורך שטח ציבורי פתוח בהיקף של 2 עד 6 מ"ר לנפש ולצורך שטח לבנייני ציבור בהיקף של 1 עד 7 מ"ר לנפש.

תכנית זו קובעת הוראות לעריכת תכניות מפורטות שייערכו ויאושרו מכוחה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

8. תיק בניין:

8.1 בתאריך 03.04.73 ניתן היתר בנייה מס' 22 להוספת מבנה המכיל מקלט, מחסן ומוסך למכונית פרטית.

8.2 בתאריך 14.07.82 ניתן היתר בנייה מס' 25 לבניין מגורים בן 2 קומות מעל קומה תחתונה - קוטג', המכיל בקומה תחתונה מחסן, חדר הסקה, חדר כביסה, חדר מדרגות מקלט. בקומות א'-ב' דירת קוטג' בת 6 חדרים, פינת אוכל, הול כניסה ו-2 מרפסות גג. בחצר מקום חניה ל-2 מכוניות וגדר.

8.3 בתאריך 03.01.83 ניתן היתר בנייה מס' 167 לשינויים ותוספת בנייה בקומת קרקע של קוטג' בן 2 קומות מעל קומה תחתונה.

8.4 בתאריך 12.06.84 ניתן היתר בנייה מס' 1/34 לשינויים בקומת קרקע ובקומה ב' לגביי ההיתר הקודם, תוספת בנייה בקומה ב', שינויים בגג הרעפים, הקמת חלון בשיפוע הגג, הזזת קיר תומך מהגבול הצדדי ב-0.5 מ' במפלס הקומה התחתונה בחצר קיימת, בבניין קיים בן 2 קומות מעל קומה תחתונה.

8.5 בתאריך 17.06.96 ניתן היתר בנייה מס' 2-960546 לשינויים פנימיים ובחזיתות, תוספת בנייה בכל הקומות, שינויים בעיצוב גג הרעפים ומוסך החניה לבניין קיים בן 2 קומות. במסגרת ההיתר התבקשה הקלה לתוספת 5.59% בנייה.

8.6 בתאריך 24.03.98 ניתן היתר בנייה מס' 2-980292 לשינויים פנימיים בכל הקומות, חיזוק חלק מהקירות החיצוניים, הגדלת מבנה עזר, בניית פרגולת עץ, שינויים בפיתוח השטח וגדרות בבניין בן 2 קומות מעל מרתף-קוטג'.

השטחים המבונים הינם כדלקמן:

קומה	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	סה"כ במ"ר
מרתף		180	180
קרקע	196.77	17.03 (מבנה עזר +בליטת עובי קירות)	213.8
א	146	16.68 מ"ר (מבואות וחדר מדרגות)	162.68
סה"כ	342.77	213.71	556.48

בנוסף, מצוינת פרגולה בשטח 32 מ"ר בקומת הקרקע.

8.7 בתאריך 25.09.07 ניתן היתר בנייה מס' 07-0753 לבריכת שחיה עם חדר מכונות תת קרקעי בחצר האחורית, הריסת גדרות קיימות בגבולות המגרש האחורי והצדדיים ובניית גדרות חדשות במקומן, הכל עבור בניין קיים בן 2 קומות מעל מרתף-קוטג', עבור יח"ד אחת.

בהתאם לתשריט ההיתר שטח הבריכה 85.25 מ"ר ושטח חדר המכונות 11.73 מ"ר.

9. המצב המשפטי:

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות האינטרנט:

חלקה 318 בגוש 6335 בשטח 963 מ"ר.

הבעלות רשומה על שם המבקש ובת זוגו בחלקים שווים.

הנכס הנדון נמכר ביום 02.08.17.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10. טיעוני הצדדים:

10.1. טענות שמאי המבקש:

10.1.1. תכנית ע'1 -

בהתאם להיתר בנייה מיוני 1996 ניתן לראות שהמרתף הקיים בנוי בשני אגפים. אגף אחד בשטח 81.8 מ"ר אשר הוקם טרם אישורה של תכנית ע'1 הינו בגובה 2.7 מ' ואגף חדש בשטח 98.2 מ"ר שהוקם בהיתר מיוני 1996 הינו בגובה 2.2 מ'. משכך, ההשבחה ככל שקיימת נגבתה במועד אישור היתר הבנייה או לכל המאוחר בגין מכר הבית בשנת 1995.

בגין שטחי המרתף הבנויים בגובה של 2.2 מ' אין התכנות או כדאיות כלכלית בחפירה לצורך הגבהתם, אלא רק בתום החיים הכלכליים של הנכס, המוערך בעוד עשרות שנים.

לאור האמור לעיל, התכנית אינה משביחה.

לחילופין, שמאי המשיבה הציג תחשיב כדלקמן:

ההשבחה חושבה בגין שטח של 81.8 מ"ר בדחייה ל-40 שנה (מקדם 0.073).

חושבה תרומה במקדם 0.1.

בקביעת שווי מ"ר קרקע מבונה התבסס שמאי המבקש על שומות מכריעות בשכונה (ברחובות אבנר 3, הפרסה 47, הפרסה 11, עשהאל 20) וקבע שווי של 10,000 ₪ למ"ר קרקע מבונה. בנוגע למיקום הנכס הנדון, שמאי המבקש ציין כי מצפון לנכס קיים שטח ציבורי פתוח הכולל שבילי הליכה ומרכז של תנועת הצופים שהינם מקור לרעש, כמו כן, הנכס סבל מהצפות מי גשמים מכיוון השצ"פ.

ההשבחה (81 מ"ר * 0.1 לתרומה * 0.073 מקדם דחיה * 10,000 ₪) - 5,885 ₪

10.1.2. תכנית 3450-

התכנית מאפשרת המרת שטחי שירות לשטחים עיקריים בשיעור 2.5% משטח המגרש המהווים 24 מ"ר.

בהתאם להיתר בנייה שניתן ביוני 1996 הוצמד מבנה עזר בשטח 11.85 מ"ר בהליך של הקלה בגינו שולמה השבחה. בנוגע למיקום הדלת, מדובר בשינוי פנימי שאינו דורש היתר. לפיכך, יש לחשב השבחה רק בגין יתרת השטח לניצול של 12.2 מ"ר. חושבה דחייה עד לתום החיים הכלכליים של הנכס כאמור לעיל.

לאור הבינוי הנרחב הקיים יש להביא בחשבון הפחתה לשוליות במקדם 0.8.

הובא בחשבון מקדם שיפור תכנוני של 0.4 בהתאם לשומות מכריעות ברחובות אבנר 3, מיזאן 1 ורוזאניס 2א בת"א.

בקביעת שווי מ"ר קרקע מבונה התבסס שמאי המבקש על שומות מכריעות בשכונה (ברחובות אבנר 3, הפרסה 47, שמגר 17, הפרסה 19) וקבע שווי של 10,500 ₪ למ"ר קרקע מבונה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

12.2 מ״ר * 0.4 לתרומה * 0.8 שוליות * 10,500 ₪ * 0.087 דחייה - **3,554** ₪

10.1.3. תכנית ג׳1-

שמאי המבקש הפנה ל-11 היתרי בנייה שניתנו בין השנים 1999-2011 לנכסים ברחוב יואב (במספרים: 5,7,9,11,12,13,14,17,19,26,28), לאחר אישורן של תכניות ג׳ ו-ג׳1. מההיתרים עולה, כי העדפות בעלי הזכויות בשכונה בכלל וברחוב בפרט הן לבתי מגורים במיעוט מפלסים, ללא בנייה על הגג. בנוסף, שמאי המבקש הפנה למבנים בשכונת תל ברוך צפון ברחוב אופיר 1,3,7,11,13,14,16, למבנים בשכונת אפקה צפון ברחוב עלומים 4,5,7,8,10,16,18,21,23,24,25,29,34,44 ולמבנים בשכונת אפקה צפון ברחוב חיל המשמר 1-8,12,15,18,19,21,26,28 בהם לא התבקשה בנייה בגג. לאור נתוני ההשוואה הרבים שציין שמאי המבקש, אין לקבל את טענת שמאי המשיבה כי מדובר בשיקול סובייקטיבי.

בנוסף, במקרה הנדון מדובר במגרש גדול גם ביחס למגרשים המאפיינים את השכונה וקיימות זכויות בנייה נרחבות, המספיקות לניצול בקומות הטיפוסיות.

כמו כן, בכדי לממש את זכויות הבנייה על הגג יש להרוס את הבנייה הקיימת. עלויות ההריסה במקרה זה יהיו גבוהות במיוחד לאור מאפייני הבית ויאיינו את ההשבחה, ככל שקיימת.

צוין כי ניתנה הצהרה למס שבח שקיימות זכויות בנייה נוספות שלא השפיעו על המחיר ורשות מיסוי מקרקעין אישרה שזכויות הבנייה לא השפיעו על השווי ולא ייחסה לכך שווי נפרד.

לאור האמור לעיל, התכנית אינה משביחה.

לחילופין, שמאי המשיבה הציג תחשיב כדלקמן:

השטח האפקטיבי לניצול בעליית הגג במצב החדש הינו בשיעור 85% משטח קומה טיפוסית. כתימוכין, הפנה לשומות מכריעות בעלומים 15, מיזאן 5א, מיזאן 1, רוזאניס 2א׳, מיזאן 8א׳, שמגר 17 בת״א.

תוספת בנייה חדשה על בנייה קיימת כרוכה בעלות התאמה. חלק מהגג בנוי מבטון ועליו ממוקמים מתקנים טכניים וחלק אחר בנוי תקרת רביץ. הגובה הפנימי בחלל הגג אינו מאפשר מרווח עמידה וכל שינוי / תוספת מצריכים עלות התאמה גבוהה במיוחד והריסת אופי המבנה. לפיכך, חושבה הפחתה במקדם 0.5.

לאור הבינוי הנרחב הקיים במועד הקובע יש להביא בחשבון הפחתה לשוליות במקדם 0.8. כתימוכין, הפנה לשומות מכריעות בשכונה ברחובות השושנים 2 ואבנר 3.

מקדם השווי בחלל הגג הינו 0.75. כתימוכין, הפנה לשומות מכריעות בשכונה ברחובות השושנים 2 והפרסה 48.

בקביעת שווי מ״ר קרקע מבונה התבסס שמאי המבקש על שומות מכריעות בשכונה (ברחובות אבנר 3, הפרסה 48, שמגר 17, הפרסה 47) וקבע שווי של 10,800 ₪ למ״ר קרקע מבונה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

ההשבחה:

תוספת שטח אקוויוולנטי (213.5 מ״ר * 0.85 לניצול במצב חדש * 0.8 לשוליות - 213.5 מ״ר * 0.5 לניצול במצב קודם) -	38.4 מ״ר
מקדם עליית גג -	0.75
מקדם בגין בנייה חדשה על בינוי קיים -	0.5
שווי מ״ר קרקע מבונה -	₪ 10,800
ההשבחה -	₪ 155,642

10.1.4. תכנית תא/5000-

יש להביא בחשבון כי מדובר בבית מגורים יוקרתי, הבנוי בשטח נרחב (כ-556 מ״ר + מבנה חניה ובריכת שחיה) ובסטנדרט בנייה גבוה אף ביחס לשכונה הנדונה. למבנה אין פחת תכנוני. הנכס נמכר במחיר המשקף את יחודו, לרבות ההשקעות שהושקעו בו. לרוכשי הנכס אין כל כוונה בביצוע שינויים במבנה. אין משמעות לתרומת תכנית תא/5000 לאור מאפייני הבית.

בסביבה קיימת העדפה למגרשים גדולים, לבנייה במרכז החלקה בכדי לשמור על שטחי גינה ופרטיות.

אין כדאיות ואין ביקוש לתוספת זכויות מעבר לקיימות בפועל.

בכדי לנצל זכויות בנייה עפ״י הרח״ק המרבי, יש לעמוד במספר תנאים מצטברים בהתאם לתכנית תא/5000. מדובר במגרש צמוד קרקע לבניית בית מגורים פרטי אשר אינו תורם למרקם העירוני בשום דרך ואינו יוצר תועלת חברתית משמעותית כפי שצוין בהוראת תכנית תא/5000. לפיכך, סביר להניח כי הוועדה כלל לא תאשר תוספת זכויות בנייה מעבר לקיים ובוודאי שלא ברח״ק המקסימאלי.

המבנה כלול במתחם 207 המיועד לאזור מגורים לבנייה נמוכה, בו לא תאושר תוספת קומות ותוספת יח״ד מעבר למותר על פי תכנית בתוקף.

שמאי המבקש הפנה לערר אריה ורדי[1] בו נדונה תרומת בית ייחודי לנכס בהקשר של תכנית ג׳1 ואי ההצדקה לשימוש במודלים תיאורטיים במקרה כזה, שכן זכויות הבנייה לא משפיעות על השווי באופן נרחב.

בהתאם לפס״ד אברמוביץ[2] לא ניתן לקבוע בצורה גורפת כי בכל מקום שקיימות זכויות יש לתת להן ערך, אלא יש להתייחס לגופו של נכס.

יש להביא בחשבון כי בתכנית מפורטת קיים סיכון בתביעה לפי ס׳ 197 מצד השכנים.

לאור האמור לעיל, התכנית אינה משביחה.

[1] ערר תא/85155/15, **אריה ורדי נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת״א.**

[2] רע״א 147/14, **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת״א נ׳ סוניה אברמוביץ.**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

בנוגע לשומות המכריעות שציין שמאי המשיבה השיב שמאי המבקש, כדלקמן:

מיזאן 9 - על הכרעה זו הוגש ערר. מדובר במגרש קטן בשטח 320 מ״ר לעומת המגרש הנדון. בשומה המכרעת לא הובאו בחשבון הוצאות תכנון, מטלות ציבוריות והפרשות לצרכי ציבור, כפי שחושבו בשומות מכריעות במשמר הגבול 10 וביסוד המעלה בת״א.

גולי קניה 16 – הנכס הינו מגרש בשטח 280 מ״ר בלבד, הכולל זכויות של 112 מ״ר בלבד במצב קודם ובו מבנה שתמו חייו הכלכליים.

אוגרית 13 - מגרש בשטח 900 מ״ר בשכונת תל ברוך, באזור טוב יותר מהנכס הנדון ובו הותרו 2 יח״ד (לעומת יח״ד אחת במקרה הנדון). בשומה המכרעת צוין כי קיים סיכוי קלוש למימוש מלוא זכויות הבנייה וחושבה דחייה בשיעור 93%. ההשבחה חושבה בסך של 160,000 ₪ המהווה לדעת שמאי המשיבה רף עליון במקרה הנדון. מדובר בתוספת שווי בשיעור 2% אשר לא ניתן להסיקה מנתוני השוק אלא רק באמצעות תחשיב תיאורטי. בשומה המכרעת לא הובאו בחשבון הוצאות הכנת תכנית מכיוון שלא הוצגו אסמכתאות לכך.

ברק 37 - מגרש בשטח 451 מ״ר בלבד במיקום עדיף לעומת הנכס הנדון. בית המגורים סטנדרטי, בשטח 140 מ״ר בלבד, הוקם בשנות ה-60׳ ולא נהרס מעולם. בשומה המכרעת נקבע כי השימוש המיטבי הינו המגרש כפנוי ויחד עם זאת חושבה דחייה של 10 שנים עד להכנת תכנית מפורטת והפחתה לשוליות במקדם 0.5 וזאת למגרש הקטן בכמחצית לעומת המגרש הנדון. מדובר בנכס שאינו דומה ושונה במאפייניו בהשוואה לנכס הנדון.

אשכנזי 22 - דירת מגורים בשטח 100 מ״ר בבית משותף אשר הוקם בשנות ה-60׳ ולא שופץ מעולם. אין שום קשר ודמיון לנכס הנדון.

לחילופין, שמאי המבקש הציג תחשיב כדלקמן:

ההשבחה ככל שקיימת חושבה בגין הגדלת זכויות הבנייה הריאליות לבניין הכולל עד 350 מ״ר בכל קומה בבינוי של שתי קומות בלבד מעל מרתף (משקף רח״ק 0.7).

השטחים המותרים בתכנית הינם בהתאם לנפח הבנייה לכן יש לנכות שטחי מבנה עזר, שירות, חניות וכדומה. בנוסף, יש להביא בחשבון דחייה עד תום החיים הכלכליים של הנכס, הפחתה לשוליות וקיזוז עלות הכנת תכנית.

דחייה - לאור הבינוי הנרחב מימוש זכויות הבנייה יתאפשר רק בתום החיים הכלכליים של הנכס. כתימוכין, הפנה לשומה מכרעת ברחוב משמר הגבול 10.

הפרשה לצרכי ציבור - התכנית אינה פוטרת מהפרשה לצרכי ציבור על אף שלא ניתן יהיה להקצות שטחים לצרכי ציבור במגרשים לבנייה צמודת קרקע. בהתאם להוראות תכנית תא/5000 במקום בו לא תתאפשר הקצאת שטחי ציבור, ניתן יהיה להמיר את ההקצאה לקרן ייעודית. כתימוכין, הפנה לשומה מכרעת ברחוב משמר הגבול 10. שמאי המבקש הביא בחשבון מקדם הפחתה של 0.7 בגין רכיב זה.

שוליות - לאור גודל מבנה מוצע בשטח של 700 מ״ר, יש להביא בחשבון הפחתה במקדם 0.5 לשטחים הנוספים.

הכנה של תכנית מפורטת - יש להביא בחשבון עלות הכנת תכנית מפורטת המוערכת בכ-150,000 ₪.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

ההשבחה:

<u>שטח אקוויוולנטי במצב קודם</u>

216.7 מ״ר בק״ק + 96.3 מ״ר בק״א + 202.23 מ״ר בקומת גג * 0.75 + 20 מ״ר שירות * 0.4 + 12 מ״ר ממ״ד + 30 מ״ר חניה * 0.25 + 661.1 מ״ר חצר * 0.2 - 626.2 מ״ר

<u>שטח אקוויוולנטי במצב חדש</u>

674.2 מ״ר בקומות קרקע + א׳ בניכוי 50 מ״ר שטחי שירות וחניה + 540.7 מ״ר חצר * 0.2 - 732.2 מ״ר

התוספת בשטח אקוויוולנטי -	106.1 מ״ר
מקדם הפחתה לשוליות -	0.5
מקדם הפחתה לצרכי ציבור -	0.7
מקדם דחייה -	0.17
שווי מ״ר קרקע מבונה -	₪ 20,000
התרומה לפני הפחתה עלות הכנת תכנית מפורטת במעוגל -	₪ 130,000
הכנת תכנית מפורטת -	(₪ 150,000)

לפיכך, התכנית לא משביחה.

10.2. טענות שמאי המשיבה:

10.2.1. תכנית ע׳1-

התכנית מרחיבה את השימושים במרתף ומאפשרת הקמת מרתף בגובה עד 4 מ׳ לעומת 2.2 מ׳ במצב קודם. היתר הבנייה שניתן בנכס הינו לגובה של 2.2 מ׳. בפועל גובה המרתף הפנימי 2.7 מ׳.

חושבה תרומה במקדם 0.1 בגין תוספת הגובה לשטח מרתף קיים של 180 מ״ר.

בקביעת שווי מ״ר קרקע מבונה התבסס שמאי המשיבה על שומות מכריעות בשכונה (ברחובות יואב 16, הפרסה 47, ברק 5) ועסקות מכר למגרשים עם בתים להריסה ברחובות יהונתן 25 ואבישי 18, בהתאמה למיקום הנכס (רחוב יואב עדיף על רחוב הפרסה) קבע שווי של 11,000 ₪ למ״ר קרקע מבונה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

180 מ״ר מרתף קיים * 0.1 מקדם תרומה * 11,000 ₪ = **198,000** ₪

בתגובה מאוחרת טען שמאי המשיבה כי מסכים שלגביי חלק המרתף בשטח 81.8 מ״ר שנבנה בגובה 2.7 מ׳ בהיתר בנייה אין השבחה. בנוגע ליתרת שטח המרתף שבהתאם להיתר בגובה 2.2 מ׳ (אף אם בנוי בפועל בגובה רב יותר), יש לחשב השבחה. ככל שקיימת תקרת בטון בגובה 2.2 מ׳ ללא אפשרות הגבהה, יש להביא זאת בחשבון.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10.2.2. תכנית 3450-

התכנית מאפשרת המרת שטחי שירות לשטחים עיקריים.

השטח המרבי להמרה הינו 24 מ״ר (958 מ״ר מגרש * 2.5%).

במצב קודם, בהתאם להיתר הבנייה, נבנה שטח שירות בגובה 2.2 מ׳ בצמוד למבנה עם גישה חיצונית בלבד ובמצב חדש מהווה שטח עיקרי כחלק מבית המגורים. בפועל שטח השירות המסומן בהיתר הבנייה עם גישה נפרדת, משמש חלק בלתי נפרד מבית המגורים והגישה אליו מתוך הבית. ההקלה שניתנה בעת מתן ההיתר הייתה להצמדת מבנה עזר. לגביי יתרת השטח לניצול, הובא בחשבון כי בקומה א׳ שטח המסומן כחלל כפול בהיתר בנייה נסגר ומשמש למגורים. שטח זה ניתן להמרה לשטח עיקרי מכוח תכנית 3450 ואין להביא בחשבון בגינו התאמה לבנייה קיימת.

חושבה תרומה במקדם 0.2 לשטח שירות הצמוד לבית המגורים עפ״י היתר ומקדם 0.5 לשטח שירות אשר לא הוצמד למבנה.

ההשבחה חושבה כתוספת למבנה קיים.

בקביעת שווי מ״ר קרקע מבונה התבסס שמאי המשיבה על שומות מכריעות בשכונה (ברחובות יואב 16, הפרסה 47, ברק 5) ועסקות מכר למגרשים עם בתים להריסה ברחובות יואב 7 ויהונתן 10. בהתאמה למיקום הנכס קבע שווי של 12,500 ₪ למ״ר קרקע מבונה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

(11.73 מ״ר מבנה עזר בהיתר צמוד למבנה * 0.2 מקדם תרומה + 12.35 מ״ר יתרת שטח שירות להמרה * 0.5 מקדם תרומה) * 12,500 ₪ = **106,481** ₪

10.2.3. תכנית ג׳1-

הובא בחשבון כי השימוש המיטבי במועד הקובע הינו תוספת זכויות מעל המבנה הקיים.

מבחינה שערך שמאי המשיבה הגיע למסקנה כי השימוש המיטבי הינו ניצול זכויות הבנייה בחלל גג רעפים. לטענת שמאי המשיבה זכויות הבנייה מכוח תכנית ג׳1 נוצלו בשכונה. בנוגע לטענת שמאי המשיבה כי אין ביקוש לבנייה בגגות, השיב שמאי המשיבה, שנושא זה נדון בשומות מכריעות רבות בהרצליה ואף ברחוב עלומים 15 באפקה בת״א ולא התקבל. אי בניית חלל גג הינה עקב טעמים סובייקטיביים וכאשר קיימות זכויות בנייה, יש לתמחרן.

שטח הגג הקיים הינו 213.8 מ״ר.

במצב חדש אין מניעה תכנונית לנצל בנייה בשיעור 100% משטח הגג. כתימוכין, הפנה לשומה מכרעת ברחוב שפיה 4. מקדם השווי בחלל הגג הינו 0.8 והוא מגלם שוליות ואת גובה השטח בחלל הגג המהווה למעשה קומה רגילה, שכן התכנית מגביהה את רום הגג ב-1 מ׳.

במצב קודם חושבה בנייה בשיעור 40% משטח הגג. מקדם חלל הגג הינו 0.75 והוא מגלם את גובה השטח במגבלת 6 מ׳ לרום גג הרעפים ושיפוע הגג.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

עלויות ההתאמה הנדרשות לצורך בנייה בגג קיימות כבר במצב קודם בתכנית ג' ומשכך אין להביאן בחשבון במועד אישור תכנית ג'1.

בקביעת שווי מ"ר קרקע מבונה התבסס שמאי המשיבה על שומות מכריעות בשכונה (ברחובות יואב 16, הפרסה 47, ברק 5) ועסקות מכר למגרשים עם בתים להריסה ברחובות יהונתן 10 ובנייהו 37. בהתאמה למיקום הנכס קבע שווי של 13,000 ₪ למ"ר קרקע מבונה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

שטח אקוויוולנטי במצב חדש (213.8 מ"ר * מקדם 0.8) -	171.04 מ"ר
שטח אקוויוולנטי במצב קודם (213.8 מ"ר * 40% * מקדם 0.75) -	64.14 מ"ר
תוספת שטח אקוויוולנטי -	106.9 מ"ר
ההשבחה (106.9 מ"ר * 13,000 ₪) -	**1,389,700** ₪

10.2.4. תכנית תא/5000-

במצב חדש התכנית מאפשרת מסגרת תכנונית לפי רח"ק 1, דהיינו, שטח מבונה של 963 מ"ר ברוטו עילי. בנוסף, התכנית מתירה שימושים למגורים בתת הקרקע.

במצב קודם הובאו בחשבון שטחי בנייה של 563 מ"ר (שטח עיקרי + גג + חניות). בנוסף, מרתף לפי תכנית ע'1.

הובאו בחשבון אי וודאות בנוגע לאישור הזכויות הנוספות, היקפן, התועלות שיכול שיידרשו, דחייה, מבנה בעלויות וסיכון במקדם 0.35.

שמאי המשיבה ציין כי בהתאם לנספח הפרוגרמטי בתכנית 5000, רובע 2 בו ממוקם הנכס הנדון אינו מוגדר כאזור בו קיים מחסור בשטחי שב"צ ושצ"פ ומשכך ניתן להניח כי לא ידרשו הפקעות נוספות.

אין להביא בחשבון עלויות תכנון. כתימוכין, הפנה לשומה מכרעת ברחוב האוגרית 16 בת"א. ההשבחה חושבה בהנחה שתאושר תכנית כללית לשכונה, אשר מגולמת במקדם ההפחתה של 0.35 שצוין לעיל.

חושבה הפחתה בגין תוספת בנייה למבנה קיים במקדם 0.8. אין צורך בהריסת הבריכה במימוש זכויות הבנייה הנוספות.

חושבה הפחתה לשוליות, בהתחשב בשטח החלקה והשטחים הבנויים, במקדם 0.6. שמאי המשיבה טען כי באזורים מגה יוקרתיים כאזור הנדון קיים ביקוש לשטחי בנייה נרחבים.

במענה לטענת שמאי המבקש כי התמורה בהסכם המכר מגלמת את ייחודיות המבנה לרבות שווי המחוברים, ללא זכויות בנייה נוספות, השיב שמאי המשיבה, כי לא הוצגה הוכחה תחשיבית לכך. אין מחלוקת כי התמורה הושפעה משווי המחוברים ועניין זה הובא בחשבון בשומת שמאי המשיבה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

בקביעת שווי מ״ר קרקע מבונה התבסס שמאי המשיבה על שומה מכרעת ביהונתן 12 בה נקבע שווי מ״ר קרקע מבונה של 18,500 ₪ למועד קובע בינואר 2016 ועסקות מכר מהשנים 2015-2016 למגרשים עם בתים להריסה ברובם ברחובות צה״ל 58, בנייהו 13,34, ברק 13, בת יפתח 30, המצביאים 5,56,57,58, הרדוף 4 ועשהאל 26. שמאי המשיבה חישב שווי מ״ר קרקע במגרש ממוצע בשטח 552 מ״ר של 15,533 ₪ ושווי מ״ר קרקע מבונה (בחלוקה ל-491 מ״ר מבונה במגרש ממוצע) של 17,476 ₪. בהתאמה למועד הקובע ולמגרש הנדון קבע שמאי המשיבה שווי של 20,000 ₪ למ״ר קרקע מבונה.

כתימוכין להשבחה מכוח תכנית תא/5000 הפנה שמאי המשיבה לשומות מכריעות בבנייה צמודת קרקע ברחובות מיזאן , גולי קניה 16, אשכנזי 22 וברק 37 בת״א.

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

שטח אקוויוולנטי במצב קודם -

312.98 מ״ר עיקרי + 216.68 מ״ר מרתף * 0.6 + 216.68 מ״ר חלל גג * 0.8 + 33 מ״ר חניות * 0.35 + 713.33 מ״ר חצר * 0.25 - 806.2 מ״ר

שטח אקוויוולנטי במצב חדש

674.1 מ״ר עיקרי + 337.05 מ״ר מרתף * 0.8 + 255.9 מ״ר חלל גג * 0.8 + 81.15 מ״ר מרפסות גג * 0.2 + 33 מ״ר חניות * 0.35 + 592.95 מ״ר חצר * 0.25 - 1,324.5 מ״ר

תוספת שטח אקוויוולנטי - 518.3 מ״ר

ההשבחה (518.3 מ״ר * 0.8 * 0.6 * 0.35 * 20,000 ₪) - 1,741,408 ₪

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10.3. תמצית חישובי הצדדים כפי שהוצגו בשומותיהם (בנוגע לתכניות ע'1, ג'1 ותא/5000 מוצג תחשיב חלופי לטענה מקדמית של שמאי המבקש כי תכניות אלה אינן משביחות במקרה הנדון):

תכנית	מהות	שמאי מבקש	שמאי משיבה
ע'1	שטח לחיוב	81.8 מ"ר	180 מ"ר
	מקדם תרומה	0.1	
	שווי מ"ר קרקע מבונה	10,000 ₪	11,000 ₪
	מקדם דחייה	0.073 (40 שנה)	לא חושב
	ההשבחה	**5,885** ₪	**198,000** ₪
3450	שטח לחיוב	12.2 מ"ר	24 מ"ר
	מקדם תרומה	0.4	0.2 לשטח צמוד למבנה 0.5 לשטח לא צמוד למבנה
	מקדם שוליות	0.8	אין להביא בחשבון
	שווי מ"ר קרקע מבונה	10,500 ₪	12,500 ₪
	מקדם דחייה	0.087	לא חושב
	ההשבחה	**3,554** ₪	**106,481** ₪
ג'1	שיעור אפקטיבי לניצול במצב חדש	0.85	1
	שיעור אפקטיבי לניצול במצב קודם	0.5	0.4
	מקדם עלות התאמה בינוי חדש על קיים	0.5	אין להביא בחשבון
	מקדם שוליות במצב חדש	0.8	מגולם במקדם חלל גג
	מקדם בחלל גג	0.75	0.75 במצב קודם 0.8 במצב חדש
	שווי מ"ר קרקע מבונה	10,800 ₪	13,000 ₪
	ההשבחה	**155,642** ₪	**1,389,700** ₪
תא/5000	התוספת בשטח אקוויולנטי	106.1 מ"ר	518.3 מ"ר
	מקדם הפחתה כולל לתכנית (אי ודאות לאישור זכויות נוספות, היקפן, תועלות נדרשות, דחייה, מבנה בעלויות וסיכון)	מחושב בעמודות מטה	0.35
	מקדם הפרשה לצרכי ציבור	0.7	מגולם בהפחתה הכוללת
	מקדם שוליות	0.5	0.6
	מקדם דחייה	0.17	מגולם הפחתה הכוללת
	מקדם עלות התאמה לקיים	אין	0.8
	שווי מ"ר קרקע מבונה	20,000 ₪	
	התרומה לפני עלות הכנת תכנית	130,000 ₪	--
	עלות הכנת תכנית מפורטת	(150,000 ₪)	מגולם בהפחתה הכוללת
	ההשבחה	**אין השבחה**	**1,741,408** ₪

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

11. הכרעה:

הכרעה לעניין ערכי השווי במועדים הקובעים תוצג בס' 13 להלן.

11.1. תכנית ע'1:

הפער בין שני מצבי התכנון (תכנית ע'1 לעומת תכנית ע') בא לידי ביטוי בגובה המרתף ובשימושים נוספים, לרבות משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית.

מעיון בהיתר הבנייה משנת 1998 עולה, כי המרתף במבנה הנדון בשטח כולל של 180 מ"ר כולל מספר חלקים. חלק אחד ותיק יותר, בשטח 81.8 מ"ר, בגובה פנימי של 2.8 מ' וחלק חדש מוצע, בשטח 98.2 מ"ר, בגובה פנימי של 2.2 מ'.

לאור האמור לעיל, מקובלת עליי טענת שמאי המבקש כי התכנית אינה משביחה ביחס לשטח החלק הגבוה לו ניתן היתר. לפיכך, חושבה תרומה ליתרת שטח אפשרי לניצול. אציין כי אף שמאי המשיבה ציין בתגובה מאוחרת לשומתו כי מסכים לעקרון זה.

מקובלת עליי הסכמת הצדדים כי התרומה לזכויות המרתף בגין תכנית ע'1 מוערכת בכ-0.1 משווי מ"ר אקוויוולנטי, בשל הגבהת המרתף והשימושים הנוספים. מקדם זה תואם להכרעות אחרות שלי בשכונה.

לאור גיל המבנה, הבינוי הקיים הנרחב וייחודו, אי כדאיות בהגבהת המרתף במבנה הקיים שייצור פחת תכנוני ליתר המבנה ובהעדר שטחי בנייה עיקריים לניצול (נוצלו 30% בנייה שהוקנו בתכנית במצב קודם ובנוסף התבקשה הקלה לתוספת שטח בשיעור 5.59%) אין כדאיות בהתאמה למבנה קיים ולכן הובאה על ידי בחשבון דחייה עד לתום החיים הכלכליים של הנכס. בשנים 1996-1998 הנכס שופץ באופן משמעותי, נוספה לו בנייה והורחב המרתף ולכן הובאה דחייה של 35 שנים משנת 1997.

11.2. תכנית 3450:

שיעור שטחי מבנה העזר המותר הינו 2.5% משטח המגרש, דהיינו כ-24 מ"ר.

בהיתרים מהשנים 1996 ו-1998 הותרה הקמת מבנה עזר צמוד מבנה בשטח כולל של 11.73 מ"ר. מבנה העזר בגובה זהה למבנה המגורים, אולם הכניסה אליו הינה מחוץ למבנה ולא מתאפשרת מתוך בית המגורים והשימושים בו מוגבלים. לפיכך, קיימת תרומה בגין תכנית 3450 בגין הפיכת שטח שירות זה לשטח עיקרי. בנוסף, קיימת יתרת זכויות להמרה של 12.27 מ"ר. לאור העובדה כי בנכס התבקשה הקלה לתוספת שטחים עיקריים ולאור יתרת שטח קטן לניצול לא מצאתי כי יש להביא בחשבון שוליות לשטח זה. עם זאת, איני סבורה כי יתרת השטח תנוצל במסגרת המבנה הקיים לאור ייחודו האדריכלי ותוספת השטח הקטנה, בעוד שעם בניית מבנה חדש ניתן יהיה להגדיל את שטח המרתף ואת שטח עליית הגג בהתאם. לפיכך, הובאה על ידי בחשבון דחייה עד לתום החיים הכלכליים של הנכס כאמור בס"ק 11.1 לעיל בגין ניצול יתרת השטח.

בהתאם לשומות מכריעות אחרות שלי בשכונה הובא בחשבון מקדם המרה לשטח עיקרי של 0.4. מקדם זה חושב לשטח לניצול של 12.27 מ"ר. בגין השטח הצמוד למבנה, לאור גובהו ומיקומו, חושבה המרה במקדם 0.15, המגלם גם העלות בגין השינוי הפנימי הנדרש (כתימוכין למקדם, שומה מכרעת ברחוב יהונתן 26 בת"א).

יש להביא בחשבון כי שטח המרתף, אשר נגזר משטח תכסית הבנייה בקומת הקרקע, גדל בהיקף דומה (כ-24 מ"ר).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

יש להביא בחשבון כי השטח לניצול בעליית הגג לפי תכנית ג' אשר נגזר משטח קומת הקרקע גדל אף הוא. בנוגע לשטח האפקטיבי לניצול בחלל הגג, בשומות מכריעות שערכתי בשכונה קבעתי כי שיעור הניצול בתכנית ג' הינו 40%. המקדם בחלל הגג כפי שנקבע על ידי בשומות מכריעות הינו 0.75. בנוסף, תובא בחשבון לאור גודל השטח המבונה, הפחתה לשוליות במקדם 0.8.

שטחים אלה חושבו בדחייה עד לתום החיים הכלכליים של הנכס כאמור לעיל.

11.3. תכנית ג'1:

מסכימה אני כי בנכסים רבים בסביבה, עתירי שטח, לא נוצלו כל הזכויות במהלך השנים. אולם אין משמעות אי ניצול הזכויות בחלל גג הרעפים, כי בעתיד, בתום חייו הכלכליים של המבנה, לא ישתנו אופנות הבנייה. אף במגרשים גדולים בשכונה בהם לא נוצלו שטחי בנייה מכוח תכניות ג' ו-ג'1 בשנים האחרונות, נקבע כי התכניות משביחה בשומות מכריעות שנערכו בהן (לדוגמא אבנר 3, אבנר 11, הפרסה 21, השושנים 2, יהונתן 26).

שמאי המבקש ציין כי במקרה הנדון מדובר במגרש גדול גם ביחס למגרשים המאפיינים את השכונה וקיימות זכויות בנייה נרחבות, המספיקות לניצול בקומות הטיפוסיות. לעניין זה אציין (בנוסף לאמור בפסקה לעיל) כי זכויות הבנייה הנרחבות בנכס הנדון נוצלו במלואן (לרבות הקלה לתוספת שטחי בנייה עיקריים בשיעור 5.59%) ולכן יש ביקוש לשטחי בנייה נרחבים. ערר ורדי[3] מתייחס לנכס בשטח של כ-3,000 מ"ר מגרש, הבנוי בשטח של כ-1,000 מ"ר, שטרם ניצל את מלוא זכויות הבנייה המוקנות במצב קודם ועל כן אינו רלוונטי.

לאור האמור לעיל, הובאה על ידי בחשבון דחייה עד לתום החיים הכלכליים של הנכס אשר חושבה ל-35 שנים משנת 1997 כאמור בס"ק 11.1 לעיל.

בנוגע לשטח האפקטיבי לניצול בחלל הגג במצב חדש, אציין כי עניין זה נדון בפניי במספר שומות מכריעות בשכונה, בהן קבעתי כי שיעור הניצול במצב החדש, בהתחשב בשטח הנדרש לטובת מתקנים טכניים וחלל מדרגות בגג, יחושב לפי 90% משטח קומת הקרקע (לעניין זה ר' למשל שומותיי המכריעות ברחובות הל"ה 20, רביבים 2, ברק 5, ברק 21, אמנון ותמר 5, טריטש 13, הגולן 89, אלדד הדני 15).

בהתאם לשומה מכרעת שלי במגרש גדול, בשדרות השושנים 2 בשכונה הנדונה, הובא בחשבון מקדם אקוויוולנטי של 0.75 לשטח בעליית הגג בשתי התכניות (ג' וג'1). מקדם זה מגלם את תוספת הגובה של ג'1, בתרומה שולית פוחתת ובשימוש אפשרי ליתרת שטח עליית הגג כאחסנה. כמו כן, ניתן מקדם שוליות נוסף של 0.8, לתוספת השטח על פי תכנית ג'1, בשל גודל המגרש והשטח הנרחב שניתן לבנות במגרש זה.

בהתייחס לעמדת רשות המיסים שלא למסות זכויות נוספות, אציין כי השטח האקוויוולנטי של כלל הזכויות המותרות בחלל הגג לאחר דחייה הינו כ-27 מ"ר אקוויוולנטי, לעומת שטח אקוויוולנטי בנוי של כ-442 מ"ר, ועל כן החלטה זו סבירה, לאור המשקל הנמוך שיש לזכויות אלו ביחס למחיר המכירה. אין בהחלטה זו בכדי להצביע כי אין השבחה תכנונית.

[3] ערר תא/85155/15, **אריה ורדי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א.**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

11.4. תכנית תא/5000:

תכנית תא/5000 הינה תכנית מתאר מקומית (כוללנית) לעיר ת"א-יפו אשר אינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בנייה מכוחה. החלקה שבנדון כלולה במתחם תכנון 207 ומסווגת ביעוד לאזור מגורים בבנייה נמוכה. התכנית קובעת רח"ק מירבי של 1, בנייה עד 3 קומות ותכסית עד 35% לכל קומה. בנוסף, לא תאושר תוספת קומות ותוספת יח"ד מעבר למותר על פי תכניות קודמות ושטחי הבנייה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבנייה שמעל הקרקע, לפי הגבוה. הוועדה תוכל לאשר שטחי בנייה בתת הקרקע בהיקף של 100% משטחי הבנייה שמעל הקרקע, בכפוף להכנת מסמך מדיניות לנושא זה. בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבניין. על אף זאת, ניתן יהיה לקבוע בתכנית בקומה עליונה בתת הקרקע, שימוש למגורים, בכפוף לאישור מסמך מדיניות ע"י הוועדה המקומית שייקבע כללים בנוגע להגדרת תת הקרקע לעניין זה לתכסית המקסימאלית של מפלס המגורים בתת הקרקע, לאופן אוורור מפלס המגורים בתת הקרקע וכדומה.

עם זאת, לפוטנציאל מימוש הזכויות קיימת אי ודאות בתחומים הבאים:

- הכנת תכנית מפורטת אשר מועדה אינו קבוע. בנוסף, יש להביא בחשבון את היטל ההשבחה הצפוי מאישור תכנית שכזו.
- הקצאת שטחים לצורכי ציבור ותשתיות הנדרשים מהגדלת שטחי הבנייה. מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו ע"י הוועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת אשר תכלול, בין היתר, התייחסות למאפייני התכנית ולמאפייני האזור בו נמצאת התכנית. היקף ההקצאה הנדרשת ייקבע בתחום שיקול הדעת בהתייחס לבדיקה התכנונית המוקדמת.

במקרה הנדון יש להביא בחשבון כי תכנית תא/5000 מוסיפה שטחים נרחבים, לרבות פוטנציאל לשימוש מורחב למגורים במרתף. יחד עם זאת, החלקה בשטח גדול יחסית, כוללת מבנה בשטח נרחב, לו קיימת יתרת חיים כלכליים (כאמור בס"ק 11.3-11.1). בנוסף, לא ניתן להקים בחלקה יותר מיח"ד אחת. לפיכך, תוספת שטח כה נרחבת לשטח נרחב קיים כרוכה בתרומה שולית פוחתת משמעותית, נוסף על אי ודאות לניצול הזכויות, להיקפן ולדרישת הפרשה לצרכי ציבור.

בכדי לאמוד את מקדמי ההתאמה הרלוונטיים סקרתי שומות מכריעות שנערכו בגין אישורה של תכנית תא/5000 בבנייה צמודת קרקע:

11.4.1. שומה מכרעת בחלקה 183 בגוש 6134 (שדרות החי"ל 18 בת"א) -

השומה נערכה בגין מכר בית מגורים צמוד קרקע טורי, מבנייה ותיקה, על מגרש בשטח 265 מ"ר. היעוד בהתאם לתא/5000 הינו למגורים בבנייה נמוכה עד 3 קומות, בתכסית עד 50% וברח"ק מירבי של 1. בשומה נקבע כי לאור היות הנכס טורי לא ניתן לקדם תכנית נקודתית ויש להמתין עד שתקודם תכנית מפורטת למתחם כולו. משכך, לא חושבה עלות הכנת תכנית מפורטת. חושבה דחייה במקדם 0.444 (12 שנים בשיעור היוון של 7%), המגלמת, בנוסף למורכבות הקניינית, את הסיכון לאישור רח"ק מירבי של 1. חושבה תרומה במקדם 0.1 בגין אפשרות לשימושים עיקריים במרתף. חושבה שוליות לתוספת שטח אקוויוולנטי של 61.9 מ"ר במקדם 0.7 ונקבעה השבחה בסך של 173,270 ₪.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

11.4.2. שומה מכרעת בחלקה 16 בגוש 6792 (רחוב מיזאן 9 בת"א) -

השומה נערכה בגין מכר בית מגורים צמוד קרקע דו משפחתי, מבנייה חדישה בשטח כ-230 מ"ר, על מגרש בשטח 311.5 מ"ר. היעוד בהתאם לתא/5000 הינו למגורים בבנייה נמוכה עד 3 קומות, בתכסית עד 35% וברח"ק מירבי של 1. בשומה חושבה דחייה עד אישור תכנית מפורטת במקדם 0.444 (12 שנים בשיעור היוון של 7%). לא התקבלה טענה להפחתת עלויות תכנון. חושבה שוליות לתוספת שטח של כ-43 מ"ר במקדם 0.75 (בנוסף לשטחים מצומצמים לגביהם לא בוצעה הפחתה לשוליות) ונקבעה השבחה בסך של 181,732 ₪.

11.4.3. שומה מכרעת בחלקה 216 בגוש 6627 (רחוב אוגרית 13 בת"א) -

השומה נערכה בגין מכר בית מגורים צמוד קרקע חד משפחתי, מבנייה חדישה יחסית בשטח כ-669 מ"ר, על מגרש בשטח 965 מ"ר. היעוד בהתאם לתא/5000 הינו למגורים בבנייה נמוכה עד 3 קומות, בתכסית עד 35% וברח"ק מירבי של 1. במגרש זכויות ל-2 יח"ד. תוספת הבנייה מכוח תכנית תמ/5000 הסתכמה ב-247 מ"ר עילי + 107 מ"ר תת קרקעי (וכ-532 מ"ר ביחס לשטחים בהיתר). בשומה חושבה דחייה עד תום החיים הכלכליים של הנכס במקדם 0.066 (50 שנה מיום הקמתו בשנת 2006, בשיעור היוון של 7%). לא התקבלה טענה להפחתת עלויות תכנון, שכן מנוגד לחוק ולפסיקה (לעניין זה הפנתה לס' 69 (12) לחוק התכנון והבנייה ולפס"ד ג'ו רקח[4]). חושבה שוליות לתוספת השטח מכוח תכנית תא/5000 במקדם 0.8 ונקבעה השבחה בסך של 354,884 ₪. צוינה כי ההשבחה בשיעור 2% משווי הנכס, משכך אינה באה לידי ביטוי בנתוני ההשוואה והדרך היחידה לאמוד אותה הינה בתחשיב התיאורטי שחושב על ידה.

11.4.4. שומה מכרעת בחלקה 167 בגוש 6336 (רחוב ברק 37 בת"א) –

השומה נערכה בגין מכר בית מגורים צמוד קרקע חד משפחתי, מבנייה ותיקה בשטח כ-140 מ"ר, על מגרש בשטח 541 מ"ר. היעוד בהתאם לתא/5000 הינו למגורים בבנייה נמוכה עד 3 קומות, בתכסית עד 35% וברח"ק מירבי של 1. תוספת הבנייה מכוח תכנית תמ/5000 הסתכמה בכ-139 מ"ר עילי (לא חושבה תוספת בעליית הגג לאור אי סבירות מימוש ואי כדאיות מעל בינוי קיים). בשומה חושבה דחייה עד אישור תכנית מפורטת ובהתחשב בהיטל השבחה צפוי במקדם 0.4 (מגלם תקופת דחייה של 10 שנים, בשיעור היוון 6%). חושבה שוליות לתוספת השטח מכוח תכנית תא/5000 במקדם 0.5 ונקבעה השבחה בסך של 413,372 ₪.

לאור האמור ובהתאמה לנכס הנדון, הכולל זכויות בנייה נרחבות במצב קודם, במגרש גדול עבור יח"ד אחת בלבד, הנני לקבוע כדלקמן:

דחייה – כאמור בס"ק 11.1-11.3 לעיל, למבנה יתרת חיים כלכליים של 15 שנה. מעיון בשומות המכריעות דלעיל ומניסיוני המקצועי, אישור תכנית מפורטת סביר שיחפוף לתקופה זו, אולם יש להביא בחשבון היטל השבחה צפוי מאישורה של תכנית מפורטת. לפיכך, חושבה דחייה במקדם 0.2636 (15, שנה, 6% + היטל השבחה צפוי). בניגוד לחישוב שמאי המבקש, עלות הכנת תכנית מפורטת דחויה אף היא ומגולמת בהפחתה בגין מרכיב אי הודאות להלן ומשכך זניחה במועד הקובע.

[4] עת"מ 1788/07, **ג'ו רקח נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות.**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

אי ודאות לאישור הזכויות, היקפן ולדרישת הפרשה לצרכי ציבור – זכויות הבנייה בהתאם לתכנית תא/5000 הינן נרחבות ביותר עבור יח״ד אחת בלבד וקיימת אי ודאות לאישורן ולנחיצותן. כמו כן, קיימת אי ודאות בנוגע לשטחים נדרשים לצרכי ציבור, בהתחייבות עתידית להפרשה (צמידות החלקה לשצ״פ בעורף מגביר את אי הוודאות) או בדרישה כספית לקרן ייעודית לכך. לפיכך, חושבה הפחתה במקדם 0.5 בגין רכיב זה.

שוליות – כאמור התכנית מוסיפה שטחים נרחבים לשטח מבונה נרחב מלכתחילה ליח״ד אחת. לפיכך, חושבה שוליות לתוספת השטח במקדם 0.5. אציין כי הפחתה נוספת לרכיב זה מגולמת במרכיב אי הוודאות שחושב לעיל.

הובא בחשבון פוטנציאל לשימוש עיקרי במרתף במקדם תרומה של 0.1.

הובא בחשבון כי שטח הבנייה הינו לרח״ק ברוטו, ממנו יש לנכות שטחי מבואות וחדרי מדרגות של כ-15 מ״ר בקומה אחת.

הובא בחשבון כי שטח קומה ב׳ במצב חדש מקביל בפונקציונליות שלו לשטח עליית הגג במצב קודם, לאור מיקומו בקומה העליונה וסגנון המבנים בסביבה.

בנוסף, הובא בחשבון כי שולם היטל השבחה עבור הקלה לתוספת שטחים בקומה א׳.

12. עקרונות ושיקולים בשומה:

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 כאמור בס״ק 1.2 לעיל לשווי הכולל של המקרקעין.

12.3. בנוסף לאמור בס׳ 11 לעיל, בבואי לאמוד את ההשבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

12.3.1. מיקום המקרקעין ברחוב יואב, בשכונת צהלה, בצפון מזרח העיר תל אביב.

12.3.2. שטח החלקה, צורתה ומידותיה.

12.3.3. זכויות הבנייה על פי תכניות בתוקף. עיינתי בהוראות תכניות 2550 א׳ ו-2754 ובהתחשב בבינוי הקיים לא מצאתי כי הן משביחות במקרה הנדון. אציין כי אף שמאי הצדדים לא חישבו השבחה בגין תכניות אלה.

12.3.4. השטח הבנוי בהיתרי בנייה.

12.3.5. זכויות בעלות.

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

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

13. תחשיב:

13.1. תכנית ע'1 :

שווי מ"ר קרקע מבונה

שמאי הצדדים הפנו למספר שומות מכריעות בשכונה וקבעו ערכי שווי שונים (שמאי המבקש טען ל-10,000 ₪ למ"ר קרקע מבונה ושמאי המשיבה טען ל-11,000 ₪).

בשומות מכריעות שערכתי בשכונה (לדוגמא ברחוב ברק 5 -21) סקרתי עסקות מכר רבות וקבעתי שווי מ"ר קרקע מבונה של 10,500 ₪, אשר נמצא על ידי תואם גם למיקום הנכס הנדון. יצוין כי הנכס ממוקם במקום טוב בשכונה (בעסקות ההשוואה שבחנתי המחירים ברחוב יואב היו מהגבוהים בשכונה) וסמיכותו לחורשה המשמשת לפעילות תנועת הצופים מהווה גם יתרון, לצד החיסרון מרעש לפרקים.

תחשיב ההשבחה

שטח לחיוב (963 מ"ר * 20% בניכוי 81.8 מ"ר מרתף גבוה)-	110.8 מ"ר
מקדם תרומה -	0.1
מקדם דחייה (29 שנה, 6%) -	0.18
תוספת שטח אקוויוולנטי לאחר דחייה -	1.994 מ"ר
ההשבחה (1.994 מ"ר * 10,500 ₪) -	**20,937** ₪

13.2. תכנית 3450 :

שווי מ"ר קרקע מבונה

כאמור בס"ק 13.1 לעיל, ובהתאם לשומותיי המכריעות בשכונה, השווי כפי שקבע שמאי המשיבה של 12,500 ₪ נמצא תואם להכרעותיי ומקובל עליי.

תחשיב ההשבחה

שטח אקוויוולנטי לחיוב בגין המרת שטחי שירות- (11.73 מ"ר * 0.15 לתרומה + 12.27 מ"ר * 0.4 לתרומה) -	6.675 מ"ר
תוספת שטח אקוויוולנטי במרתף- (24 מ"ר * מקדם מרתף 0.5) -	12 מ"ר
תוספת שטח אקוויוולנטי בעליית גג- (24 מ"ר * 40% * 0.75 מקדם חלל גג * 0.8 שוליות) -	5.76 מ"ר
סה"כ תוספת השטח האקוויוולנטי -	24.435 מ"ר
מקדם דחייה -	0.22
תוספת שטח אקוויוולנטי לאחר דחייה -	5.376 מ"ר
ההשבחה (5.376 מ"ר * 12,500 ₪) -	**67,200** ₪

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

13.3. תכנית ג'1:

<u>שווי מ"ר קרקע מבונה</u>

כאמור בס"ק 13.1 לעיל, ובהתאם לשומותיי המכריעות בשכונה, השווי כפי שקבע שמאי המשיבה של 13,000 ₪ נמצא תואם להכרעותיי ומקובל עליי.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שטח עליית גג לפי ג'1 (963 מ"ר * 22.5% ק"ק * 90%) -	195 מ"ר
שטח עליית גג לפי ג' (963 מ"ר * 22.5% ק"ק * 40%) -	86.67 מ"ר
תוספת שטח אקוויוולנטי -	108.33 מ"ר
מקדם אקוויוולנט לשטח עליית הגג -	0.75
מקדם שוליות נוסף -	0.8
מקדם דחייה (25 שנה, 6%) -	0.23
תוספת שטח אקוויוולנטי לאחר דחייה -	14.95 מ"ר
ההשבחה (14.95 מ"ר * 13,000 ₪) -	**194,350 ₪**

13.4. תכנית תא/5000:

<u>שווי מ"ר קרקע מבונה</u>

מעיון בשומות המכריעות ובעסקות המכר שצוינו בשומת המשיבה ובהתאמה למיקום הנכס ולמועד הקובע, השווי של 20,000 ₪ למ"ר קרקע מבונה עליו הסכימו הצדדים הינו סביר בעיניי והחלטתי לקבלו.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שטח אקוויוולנטי במצב קודם:

קומה	שטח בנייה במ"ר	מקדם קומה	מקדם שוליות	סה"כ שטח אקו' במ"ר
מרתף	216.675	0.5	1	108.337
קרקע (22.5%)	216.675	1	1	216.675
א	146	1	1	146
עליית גג	195	0.75	0.8	117
חניה מקורה	33	0.35	1	11.55
חצר	713.325	0.25	1	178.331
סה"כ				**777.893**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

שטח אקוויוולנטי במצב חדש:

קומה	שטח בנייה במ"ר	מקדם קומה	מקדם שוליות	סה"כ שטח אקו' במ"ר
מרתף	216.675	0.6	1	130.005
מרתף	120.375	0.6	0.5	36.113
קרקע (22.5%)	216.675	1	1	216.675
קרקע	87.375	1	0.5	43.688
א	146	1	1	146
א	176.05[5]	1	0.5	88.025
ב	195	0.75	0.8	117
ב	93.9	0.75	0.4	28.17
חניה מקורה	33	0.35	1	11.55
חצר	625.95	0.25	1	156.488
סה"כ				**973.714**

התוספת בשטח אקוויוולנטי במ"ר	**195.821**
מקדם אי ודאות לאישור הזכויות, היקפן והפרשה לצרכי ציבור	0.5
מקדם דחייה	0.2636
התוספת לאחר הפחתות במ"ר	25.81
שווי מ"ר קרקע מבונה ב-₪	20,000
ההשבחה	**516,200**

ההשבחה דלעיל הינה בשיעור של כ-2% מהתמורה בהסכם. כפי שפורט בשומה מכרעת ברחוב אוגרית 13 בת"א, השבחה בשיעור שכזה אינה באה לידי ביטוי בנתוני ההשוואה והדרך היחידה לאמוד אותה הינה בתחשיב תיאורטי.

14. שומה:

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

תכנית	השבחה	היטל השבחה	מועד קובע
ע'1	₪ 20,937	₪ 10,468.5	02.04.03
3450	₪ 67,200	₪ 33,600	23.11.06
ג'1	₪ 194,350	₪ 97,175	04.09.07
תא/5000	₪ 516,200	₪ 258,100	06.01.17

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק ובתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו תשלומי ריבית פיגורים.

ולראיה באתי על החתום,

_____

שושי שרביט שפירא
שמאית מקרקעין

[5] בניכוי 15 מ"ר מדרגות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net