שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 24 מרץ, 2019
מספר מינוי: 2018-2308
מספרנו: 856.שומה מכרעת

לכבוד,
המבקשת, גב' גאולה קדוש
באמצעות השמאי,
מר דורון יוסקוביץ
בדוא"ל doron_yo@netvision.net.il

לכבוד,
המשיבה, הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א
באמצעות השמאי,
מר רמי סויצקי
בדוא"ל rami@363.co.il

א.ג.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה – חלקה 222 בגוש 6336, רחוב בת יפתח 3, תל אביב

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

בתאריך 12.2.19 קיימתי דיון בנוכחות ה"ה דורון יוסקוביץ וטל נגרני - שמאים מטעם המבקשת, גב' הילית קדוש, מטעם המבקשת, עו"ד קרן יניב, ב"כ המבקשת, ומר רמי סויצקי - 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 ע', 2550, ג', 2550 א', 2754, ע/1, 3450, ג/1 ו-תא/5000 בדרך של מכר.

2. תאריכים קובעים לשומה:

13.12.85 - 15 יום מפרסום אישור תכנית ע' בילקוט הפרסומים.

16.04.93 - 15 יום מפרסום אישור תכנית 2550 בילקוט הפרסומים.

06.05.94 - 15 יום מפרסום אישור תכנית ג' בילקוט הפרסומים.

26.02.97 - 15 יום מפרסום אישור תכנית 2550א 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:

לא התאפשר ביקור פנימי ולכן נערך חיצונית ע"י החת"מ ביום 05.03.19.

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

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

4. פרטי הנכס:

מהות:	בית מגורים צמוד קרקע
גוש:	6336
חלקה:	222
שטח חלקה רשום:	521 מ״ר
שטח בנוי בהיתר:	203.31 מ״ר בשלוש קומות (קרקע, א׳ וגג)
זכויות משפטיות:	בעלות
מיקום:	בת יפתח 3, ת״א

5. תיאור הסביבה:

5.1. הנכס שבנדון ממוקם מעברו הצפוני של רחוב בת יפתח, בשכונת ״צהלה״ בצפון העיר תל אביב.

שכונת צהלה מהווה שכונה יוקרתית ומבוקשת, המאופיינת בבנייה צמודת קרקע.

רחוב בת יפתח מהווה רחוב חד סטרי, היוצא מרחוב ברק בקצה צפוני-מערבי ומתחבר שוב לרחוב ברק בקצה דרום מזרחי.

5.2. סביבת הנכס מאופיינת בבנייה צמודת קרקע הכוללת בתים חד ודו-קומתיים, חדשים לצד ותיקים.

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

6. תיאור הנכס:

6.1. גבולות החלקה כדלקמן:

מצפון – בית מגורים צמוד קרקע חד קומתי.

ממזרח – בית מגורים צמוד קרקע חד קומתי.

מדרום – רחוב בת יפתח ומעברו בית מגורים צמוד קרקע דו-קומתי.

ממערב – בית מגורים צמוד קרקע דו קומתי.

6.2. החלקה הנדונה בעלת צורה דמוית מלבן, שטחה הרשום 521 מ״ר. החלקה בעלת חזית דרומית בת 19.43 מ׳ הפונה לרחוב בת יפתח ועומקה הממוצע כ-26 מ׳.

6.3. על החלקה בנוי בית מגורים צמוד קרקע, חד משפחתי, דו קומתי עם מבנה מדרגות בגג, אשר הוקם בשנות ה-70׳. המבנה בנוי שלד בטון, קירות בלוקים וגג בטון.

על פי היתר הבניה קומת הקרקע בשטח של כ-108 מ״ר (ללא מקלט חיצוני ופרגולה המצוינים בהיתר, אך לא נמצאו כקיימים בפועל, וכולל מרפסת סגורה בעורפו) מחולקת למטבח, פינת אוכל, שירותי אורחים, סלון מונמך בשתי מדרגות, חדר שינה, חדר רחצה, מזווה עם מרפסת מקורה ממנה יש יציאה לחצר. הקומה העליונה בשטח של 82.71 מ״ר על פי היתר, כוללת שלושה חדרים, אחד מהם עם חדר רחצה ושירותים, חדר רחצה עם יציאה למרפסת פתוחה ומבואה ממנה יש יציאה למרפסת פתוחה. בקומת הגג קיים חדר מדרגות לגג בשטח של 12.6 מ״ר, מרפסת גג עם מעקה היקפי.

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 ג'".

הוראות הבנייה:

שטח מינימלי של חלקה:	500 מ"ר
חזית מינימלית:	17 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 הוועדה 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

מצב חדש

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%.

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 של 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 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 מהווה 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 23.3.77 ניתן היתר בנייה מס׳ 1138 לשינויים פנימיים בדירת קוטג׳ והגדלתה ע״י הוספת קומה ב׳ חלקית הכוללת 3 חדרים וח״ש והוספת מקלט בחצר.

8.2. בתאריך 6.9.81 ניתן היתר בנייה מס׳ 1/160 לשינויים והוספת בנייה בקומה ב׳ והמשך חדר מדרגות לגג כולל החלפת הגג וקירות חדר המדרגות, הריסת מרפסת בקומה ב׳ מחוץ לקו בניין בחזית בניין קיים בן שתי קומות.

8.3. בתאריך 12.2.98 ניתן היתר בניה מספר 2-980189 לתוספת בנייה בקומה ב׳ בבניין קיים בן שתי קומות (קוטג׳). ההיתר חודש ב 4.11.00.

בהתאם להיתרים הנ״ל השטחים הבנויים הינם כדלקמן:

קומה	שטח עיקרי במ״ר	שטח שירות במ״ר	סה״כ במ״ר
קרקע	102.37	[1]15.68	118.05
א	75.20	7.51	82.71
גג	-	12.60	12.60
סה״כ	177.57	35.79	213.36

בנוסף, מצוינת פרגולה בשטח 26.40 מ״ר בקומת הקרקע, אשר לא מצאתי כי קיימת בפועל.

9. המצב המשפטי:

9.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות האינטרנט מיום 17.12.18:

חלקה 222 בגוש 6336 בשטח 521 מ״ר.

הבעלות רשומה על שם המבקשת ובן זוגה בחלקים שווים.

בנוסף, נרשמו הערות אזהרה ס׳ 126 ע״ש פרטיים ובנק.

9.2. בתאריך 27.11.17 נמכרו הזכויות בנכס לאדם פרטי תמורת 9,000,000 ₪.

10. טיעוני הצדדים:

10.1. טענות שמאי המבקשת:

10.1.1. תכנית ע׳

במצב הקודם, בהתאם לתכנית ל׳, הותרה קומת מרתף, הכפופה לקביעת הכללים להקמתה ע״י הוועדה המקומית. תרומת התכנית מתבטאת בהסרת אי הוודאות בנוגע להוראות בניית מרתפים ובזמינותם, לפיכך הובא בחשבון מקדם של 0.1 בגין תרומת התכנית. כמו כן, הובאה בחשבון דחייה של 32 שנה ממועד הרחבת הבנייה שבוצעה בשנת 2000, דהיינו עד לשנת 2032.

ערכי שווי נכון למועד הקובע בסביבת הנכס – 500 $ (743 ₪) למ״ר כבשומת המשיבה ובשומות מכריעות בשכונה.

[1] בשטח זה נכלל 10.08 מ״ר מקלט קיים, אשר לא מצאתי במועד הביקור כי בנוי בפועל. יתרת השטח מהווה מחסן.

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

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

תחשיב:

78.15 מ״ר מרתף * 0.1 מקדם תרומה = 7.82 מ״ר אקווי׳

ההשבחה:

7.82 מ״ר * 6% (50 שנים דחייה, בשיעור היוון 6%) * 743 ₪ = 348 ₪

10.1.2. תכנית 2550

תכנית 748, החלה במצב הקודם מתירה הקמת סככות קלות לחניה בין קו הבניין לגבול המגרש. בנוסף, הוועדה המקומית נהגה לאשר הקמת מקומות חניה בגבול המגרש, לרבות מקומות חניה מקורים, טרם אישור תכנית 2550, כמפורט בשומות מכריעות (ברחובות דוד מרכוס 10, הגולן 61 ולויטה 18) בהן נקבע כי התכנית אינה משביחה. לעניין זכויות הבנייה במרתף, ציין שמאי המבקשת, כי במועד הקובע, ככל שנבנו חניות מקורות בסביבה, הן מוקמו בחזיתות המגרשים ובנפרד מהמבנים העיקריים ועל כן לא ממומשים מרתפים מתחתן. תכנון חניה צמודה למבנה לא יהיה בהכרח ניצול מיטבי, החניה הצמודה תיצור מבנה לא רגולארי ותותיר שטח ״מת״ בחצר.

לאור האמור לעיל התכנית אינה משביחה.

10.1.3. תכנית ג׳

במועד הקובע קיים במקרקעין מבנה דו קומתי שנבנה בהיתר בניה כדין ותורם לשווי המקרקעין. שטח הקומה העליונה של המבנה קטן מ-90% משטח קומת הקרקע ולא נותרו זכויות בניה נוספות להשלמת הקומה, לפיכך תכנית ג׳ אינה ניתנת למימוש ויש לדחות את ההשבחה בגינה עד תום חייו הכלכליים של המבנה. הובא בחשבון כי ניתן לנצל באופן אפקטיבי 40% משטח חלל הגג וכי שטח זה שולי (טען למקדם שוליות 0.9, אך לא חישב זאת). כמו כן, הובאה בחשבון הפחתה של 12.60 מ״ר המוקנים למקרקעין לפי היתר הבניה.

תחשיב:

שטח אקוויוולנטי מצב קודם

12.60 מ״ר בנוי + 62.60 מ״ר מרפסת גג * 0.2 מקדם תרומה = 25.12 מ״ר

שטח אקוויוולנטי מצב חדש

75.02 מ״ר קומה * 40% שיעור ניצול * 0.7 מקדם תרומה לגג = 21.06 מ״ר

השבחה שלילית

4.06- מ״ר אקוו׳ * 5,193 ₪ * מקדם דחיה 11% = 2,321 ₪ -

לאור האמור לעיל התכנית אינה משביחה

10.1.4. תכנית 2550 א׳

במצב הקודם, בהתאם לתכנית 2550, ניתן היה להתיר 2 מקומות חניה מקורים. כמו כן, יתר הטיעונים שבס״ק 10.1.2 לעיל רלוונטיים אף כאן.

לפיכך התכנית אינה משביחה.

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

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

10.1.5. תכנית 2754

בחלופה א' במועד הקובע לא נבנו בריכות וג'קוזי באזור בו ממוקם נשוא השומה, אף כיום ניצול התכנית אינו רווח באזור. על פי סעיף 10 לתכנית אישור הקמת בריכות שחיה מהווה בפועל מעין הקלה כיוון שאלו "זכויות מותנות" ולא "זכויות מוקנות". כתימוכין, הפנה לשומה מכרעת ברחוב הגדנ"ע 19 בת"א. **בחלופה זו לא חלה השבחה במקרקעין בגין תכנית זו.**

בחלופה ב' ביחס למאפייני המגרש הנדון, צורת ויתרת שטח החצר, הובא בחשבון שטח בריכה של 25 מ"ר ומקדם תרומה מעבר לשווי החצר בשיעור של 10%. עפ"י הכרעות שמאים מכריעים (לא ציין אלו) נקבעו ערכי שווי הנעים בגבולות 7,700 ₪ למ"ר קרקע מבונה למועד הקובע.

ההשבחה בחלופה ב' – 25 מ"ר * 0.1 מקדם תרומה * 7,700 ₪ = 19,250 ₪

10.1.6. תכנית ע/1

לא בכל היתרי הבניה נבנית קומת קרקע בהתאם לתכסית המרבית האפשרית, אלא בהתאם לשיקוליו של בעל הקרקע, לאופנות אדריכלות, לשיקולים כלכליים ולאילוצים שונים. כמו כן, לא ניתן להניח כי קיימת וודאות בבינוי עתידי של מקומות חניה מקורים בצמוד למבנה הקיים ולפיכך, אין לייחס כל תוספת לשטח המרתף מעבר לתכסית קומת הקרקע. הובאה בחשבון תרומת התכנית לגובה המרתף ולשימושים בו.

שווי מ"ר קרקע מבונה הוערך ב-10,500 ₪ בהתאם לשומות מכריעות בסביבה וכבשומת שמאי המשיבה.

תחשיב:

ההשבחה
78.15 מ"ר מרתף * 0.1 מקדם תרומה * 19% מקדם דחייה * 0.8 מקדם שוליות
10,500 ₪ למ"ר מבונה = **12,145 ₪**

10.1.7. תכנית 3450

התכנית מאפשרת המרת שטח מבני עזר לשטח עיקרי מירבי של 13.02 מ"ר. בבחינת השימוש הטוב והיעיל אין סבירות ו/או כדאיות כלכלית ופונקציונאליות בביטול מוחלט של מבנה העזר, אלא להותיר חלק מהשטח בשימוש כמחסן, במיוחד לאור השטחים הנרחבים האפשריים לבניה בנכס. התכנית עצמה ערה לצורך במבני עזר ולכן מאפשרת במפורש חלופה של השארת הוראות התכנית הראשית על כנן. שטח הסביר למבנה עזר הוא 5 מ"ר ולכן התחשיב מתייחס ליתרת שטח של 8.025 מ"ר. לאור העובדה כי בנכס התבקשה הקלה לתוספת שטחים עיקריים ולאור היקף השטחים הקטן לניצול, מוערך כי יתרת השטח תנוצל בתום החיים הכלכליים של הנכס. כמו כן, הובא בחשבון כי שטח המרתף, הנגזר משטח תכסית הבנייה בקומת הקרקע, גדל בהיקף דומה.

שווי מ"ר קרקע מבונה הוערך ב-12,500 ₪ בהתאם לשומות מכריעות בסביבה וכבשומת 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

תחשיב:

יתרת שטח שירות 8.03 מ״ר * 0.4 מקדם המרה לשטח עיקרי = 3.21 מ״ר

תוספת מרתף 8.03 מ״ר * 0.5 מקדם תרומה = 4.01 מ״ר

ההשבחה = שטח אקוויוולנטי 7.22 מ״ר * 0.8 מקדם שוליות * 0.22 מקדם דחייה * 12,500 ₪ למ״ר = **15,890** ₪

10.1.8. תכנית ג/1

במועד הקובע המבנה הקיים תורם לשווי המקרקעין. שטח הקומה העליונה של המבנה קטן מ-90% משטח קומת הקרקע ולא נותרו זכויות בניה נוספות להשלמת הקומה, לפיכך תכנית ג' 1 אינה ניתנת למימוש ויש לדחות את ההשבחה בגינה עד תום חייו הכלכליים של המבנה (עד 2032). עפ״י הכרעות רבות, בחישוב ההשבחה יש להביא בחשבון מקדם ניצול של 80% עקב קיזוז גרם מדרגות ושטחים טכניים.

שווי מ״ר קרקע מבונה הוערך ב-13,000 ₪ בהתאם לשומות מכריעות בסביבה וכבשומת שמאי המשיבה.

תחשיב:

שטח גג מצב קודם – 75.20 מ״ר * 40% = 30.08 מ״ר

שטח גג מצב חדש – 75.20 מ״ר * 80% = 60.16 מ״ר

לפיכך תוספת גג = 30.08 מ״ר

ההשבחה - 30.08 מ״ר תוספת גג * 0.7 מקדם תרומה * 0.8 מקדם שוליות * 0.23 מקדם דחייה * 13,000 ₪ = **51,023** ₪

10.1.9. תכנית תא/5000-

התכנית מהווה תכנית מתאר כוללנית, מכוחה לא ניתן להפיק היתרי בנייה. עפ״י הוראות התכנית ניתן לבנות יח״ד אחת בלבד, בתכסית של 35% משטח המגרש, עד 3 קומות ובהיקף בנייה של רח״ק אחד (רצפה חלקי קרקע).

בתכנית נקבע כי שטחי הבניה 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 שטחי 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 בקומה העליונה 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 בקומת הקרקע וכדומה.

בחלופה א' - עפ״י החלטת וועדת ערר 85155/15, **אריה ורדי נ' הוועדה המקומית לתו״ב תל אביב** נקבע כי לא כל תוספת בנייה בהכרעה מעלה את שווי הנכס.

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

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

בשומת המשיבה לא נבחנה כלל סוגיית עליית שווי המקרקעין עובר למועד אישור התכנית (ובפועל נלקחה הנחה אקסיומטית בניגוד להחלטת הוועדה לעיל). כיוון שכך, לא הורם נטל ההוכחה ע"י המשיבה כי התכנית גרמה לעליית שוויים של המקרקעין כנדרש בתוספת השלישית לחוק התו"ב.

ההשבחה הנטענת על ידי המשיבה מגלמת בפועל עליית שווי של כ-18% מהמצב קודם, שיעור אותו ניתן לבחון באמצעות ניתוח נתוני השוק. ההשבחה הנטענת אינה סבירה ביחס להכרעות שמאים מכריעים. לא אותרו נתוני השוואה המצביעים על עליית שווי מובהקת בצהלה לאחר המועד הקובע.

ברחוב הפרסה 56 בשכונת צהלה חישב שמאי המשיבה היטל השבחה בסך של 238,847 ₪ בגין התכנית. למרות מיקומו הנחות של רחוב הפרסה לא ברור הפער המשמעותי ביחס לנכס הנדון.

לאור האמור לעיל, התכנית אינה משביחה.

בחלופה ב' לצורך ניצול הזכויות מכח תא/5000 יש צורך בהכנת תכנית מפורטת שמועדה אינו ידוע ויש להביא בחשבון את היטל ההשבחה הצפוי ממנה. בנוסף, תיתכן הקצאת שטחים לצרכי ציבור ותשתיות בגין הגדלת שטחי בניה. קיימת אי וודאות לניצול הזכויות, נחיצותן, היקפן ולדרישת ההפרשה לצרכי ציבור.

לא ניתן להקים בחלקה יותר מיח"ד אחת ולכן תוספת היקפי הבניה הנרחבים בעלי תרומה שולית נמוכה.

בית המגורים שופץ בשנת 2000 ונערך שיפוץ כללי טרם המכירה. בנכס נוצלו מרבית זכויות הבניה הקיימות, לרבות הקלה. לפיכך, יש לדחות את ניצול הזכויות לתום החיים הכלכליים של המבנה הקיים, עד 2032. לפי שומות מכריעות בסביבה נלקח בחשבון מקדם דחיה 0.26 (המבטא 15 שנים בשיעור היוון 6% ותשלום היטל השבחה).

הובא בחשבון מקדם הפחתה של 0.5 עקב אי ודאות לניצול הזכויות, נחיצותן, היקפן ולדרישת ההפחתה לצרכי ציבור.

הובא בחשבון מקדם שוליות של 0.4 ופוטנציאל לשימוש עיקרי במרתף במקדם 0.1.

במסגרת היתר הבניה נתקבלה הקלה (ושולם בגינה היטל השבחה כדין) לתוספת שטחים בהיקף של 26.01 מ"ר, המהווים 4.99% משטח המגרש ולכן יש להתחשב בשטחים אלה במצב קודם.

על פי התכנית, היקף הבניה במקרקעין הנדונים בהיקף של 521 מ"ר מבונה על קרקעי (בהם שטחים עיקריים, שטחי שירות, ומרפסות מקורות ולא מקורות). על אף זאת בשומת המשיבה נלקח בחשבון רח"ק 1 בתוספת מרפסת גג (26.05 מ"ר), בניגוד להוראת התכנית.

ערכי שווי – הובא בחשבון שווי מ"ר קרקע מבונה בסך של 17,000 ₪ בדומה לשומת המשיבה ולשומות מכריעות ברח' ברק 37 ו-35 בת"א).

שמאי המבקשת מציין כי למרות שבשומה מכרעת של הח"מ ברחוב יואב 15 נקבע (בהסכמת הצדדים) שווי של 20,000 ₪ למ"ר קרקע מבונה, בהתייחס למיקום הנכס הנדון ולמאפייניו, יש לבצע הפחתה בשיעור כולל של 15%.

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>

שטח אקוויוולנטי במצב קודם:

קומה	שטח בנייה במ"ר	מקדם קומה	מקדם שוליות	סה"כ שטח אקו' במ"ר
מרתף (בתכסית 17.5%)	91.18	0.5	0.8	36.47
קרקע (17.5%)	91.18	1	1	91.18
קומה א' (15%)	78.15	1	1	78.15
שטח בהקלה בהיתר	26.01	1	1	26.01
עליית גג (80% מקומה א')	62.52	0.7	0.8	35.01
חצר (מגלם בריכה)	429.83	0.25	1	107.46
סה"כ				**374.27**

שטח אקוויוולנטי במצב חדש:

קומה	שטח בנייה במ"ר	מקדם קומה	מקדם שוליות	סה"כ שטח אקו' במ"ר
מרתף (בתכסית 17.5%)	91.18	0.6	0.8	43.76
יתרת מרתף שולית (עד 80% מגרש)	325.63	0.6	0.4	78.15
קרקע (17.5%)	91.18	1	1	91.18
קרקע – יתרת שטח מתא/5000	91.18	1	0.4	36.47
קומה א'	91.18	1	1	91.18
קומה א' – יתרת שטח מתא/5000	91.18	1	0.4	36.47
עליית גג	62.52	0.7	0.8	35.01
עליית גג – יתרת שטח מתא/5000	93.78	0.7	0.4	26.26
חצר (מגלם בריכה)	338.65	0.25	1	84.66
סה"כ				**523.14**

התוספת בשטח אקוויוולנטי במ"ר	148.86
מקדם אי ודאות לאישור הזכויות, היקפן והפרשה לצרכי ציבור	0.5
מקדם דחייה	0.26
התוספת לאחר הפחתות במ"ר	19.35
שווי מ"ר קרקע מבונה ב-₪	17,000
ההשבחה	**328,989**

10.2. טענות שמאי המשיבה:

10.2.1. כללי:

זכויות הבניה הניתנות בשכונות הצפוניות בתכניות בניין עיר נמוכות ביותר ומקשות על בניית בית חלומותיהם של בעלי הקרקעות. לכן, בתים רבים נבנים עם חללים וסגירתם לאחר קבלת טופס 4 ותעודת גמר, כמו גם בניית חניה מקורה בצמוד לבית המגורים וצירופה לבית המגורים לאחר קבלת טופס 4 ותעודת גמר.

מצבו של בית המגורים אינו משקף את בתי המגורים המודרניים הקיימים בשכונה. צורת בית המגורים בסמוך לתאריכים הקובעים אינה משקפת בינוי מיטבי. לאור כל זאת, השימוש המיטבי הוא הריסת בית המגורים הקיים כ-30 שנה לאחר תכנית ע'. כמו כן, אין מקום לבצע הפחתת שוליות לשטחים שנוספו בתכניות. אופי הבית ייחודי ולא מייצג ולמרות הכל ביצע דחיות על הצד הזהיר על אף שמדובר בבית בשטח של כ-200 מ"ר ללא מרתף.

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 ע'-

להערכת שמאי המשיבה יש לחייב במכר בגין התכסית המקסימלית של קומת הקרקע, לפי כל התכניות שבתוקף.

תחשיב ההשבחה:

שווי מ"ר קרקע מבונה 500 $ בהתאם לביטאון מקרקעין וערכם.

78.15 מ"ר תכסית *50% מקדם תרומת מרתף * 0.2314 מקדם דחייה (30 שנים) * 500 $ *1.4861 שע"ח= **6,718** ₪

10.2.3. תכנית 2550-

שמאי המשיבה הפנה למספר שומות מכריעות[2], לפיהן תכנית 2550 היא תכנית משביחה, לרבות בגין שטח קומת המרתף מתחת למבנה החניה במקדם תרומה של 0.4 ובדחיה עד תום החיים הכלכליים של הנכס הקיים.

תחשיב ההשבחה:

18 מ"ר מרתף * 50% מקדם תרומה * 1,900 $[3] * 2.747 שע"ח * 0.3769 דחיה (20 שנים)= **17,704** ₪

10.2.4. תכנית ג'-

במענה לטענת שמאי המבקשת כי התכנית אינה חלה לאור קומה עליונה חלקית, השיב שמאי המשיבה, כי לפי סעיף 9 ב' 5 לתקנון התכנית, לא ניתן לבנות חדר יציאה לגג בצמודי קרקע. זכויות הבניה שהוקנו בהיתר אינן לשטח עיקרי, אלא לשטח של מבואה ומדרגות ויש להכניסן בשני מצבי התכנון.

תרומת השטח שניתן בהיתר הבנייה בגג פחותה מתרומתו במצב החדש כחלק מעליית גג. לפיכך, תרומתו לכל היותר כחלק ממרפסת הגג במקדם 0.3.

תחשיב ההשבחה:

שטח אקוויוולנטי מצב קודם
(4 מ"ר מדרגות + 71.20 מ"ר מרפסת גג * 0.2 מקדם תרומה) = 18.24 מ"ר

שטח אקוויוולנטי מצב חדש
75.02 מ"ר קומה * 40% ניצול כעליית גג * 0.8 מקדם תרומה) = 24.06 מ"ר

השבחה
5.82 מ"ר אקוויוולנטי * 2,000 $[4] * 3.012 ₪ = **35,084** ₪

[2] ברחובות: ק"ם 47, 62, 58, כיסופים 19, אלדד הדני 15, שמיר 17, גולי קניה 14 ומטודלה 40.

[3] בהתאם לנתוני ההשוואה לתכנית ג'.

[4] בהתאם לשומה מכרעת ברחוב צה"ל 63 ולעסקאות שפורטו שם.

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

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

10.2.5. תכנית 2550 א׳-

שמאי המשיבה הפנה למספר שומות מכריעות[5], לפיהן תכנית 2550 א׳ משביחה בהתאם לעקרונות שפורטו לתכנית 2550 בס״ק 11.2.3 לעיל.

תחשיב ההשבחה:

15 מ״ר מרתף * 0.5 מקדם תרומה * 2,200 $[6] * 3.338 שע״ח * 0.481 מקדם דחיה (15 שנים) = **55,076** ₪

10.2.6. תכנית 2754-

התכנית אושרה כתוצאה של לחץ מצד התושבים שבנו בחצרותיהם בריכות/ג׳קוזי ללא היתרי בניה. האפשרות לבנות בריכה/ג׳קוזי/גינת נוי מקצרת זמן לקבלת היתר ומפחיתה את לחץ השכנים.

תחשיב ההשבחה:

50 מ״ר בריכה * 0.1 מקדם תרומה * 2,200 $[6] * 3.758 שע״ח = **41,338** ₪

10.2.7. תכנית ע/1-

כאמור לעיל, יש לחייב במכר בגין התכסית המקסימלית של קומת הקרקע, לפי כל התכניות שבתוקף. התכסית לא השתנתה בשני מצבי התכנון, אלא נוספו שימושים וגובה למרתף.

תחשיב ההשבחה:

111.15 מ״ר מרתף כולל מתחת לחניות * 0.1 מקדם תרומה * 11,000 ₪[7] למ״ר * 0.61 דחייה (10 שנים) = **75,060 מ״ר**

10.2.8. תכנית 3450-

תחשיב ההשבחה:

(13.03 מ״ר מבנה עזר * 0.5 מקדם תרומה + 13.03 מ״ר מרתף * 0.6 מקדם תרומה) * 12,500 ₪[7] = **179,094** ₪

10.2.9. תכנית ג/1-

השימוש המיטבי הוא בנייה בחלל גג רעפים ולא בניית חדר יציאה לגג. שמאי המשיבה הפנה לשומה מכרעת ברחוב קרפל ליפה 19 בת״א, ולתגובת המשיבה בוועדת ערר. כמו כן, הפנה לתכתובת דוא״ל של אחראית אזור הצפון בעיריית ת״א. בהתאם למסמכים אלה, השטח האפקטיבי לניצול בחלל הגג הוא 100% מתכסית תקרת קומה א׳.

---

[5] ברחובות: לויטה 6, המצביאים 56, גולי קניה 14, מטודלה 40 וק״ם 58.

[6] בהתאם לשומה מכרעת של הח״מ בברק 21 ולעסקאות שם ובהתאם לעסקאות ברחובות ברק 35, צה״ל 55 והמצביאים 59.

[7] בהתאם לשומה מכרעת ברחוב צה״ל 63 ולעסקאות שפורטו שם.

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

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

תחשיב ההשבחה:

שטח אקוויוולנטי מצב קודם 75.20 מ״ר קומה א׳ * 40% שיעור ניצול =	30.08 מ״ר
שטח אקוויוולנטי מצב חדש 75.20 מ״ר קומה א׳ * 100% שיעור ניצול =	75.20 מ״ר
השבחה 45.12 מ״ר * 0.8 מקדם תרומת עליית גג * 13,000 ₪[8] =	**469,248** ₪

10.2.10. תכנית תא/5000

תכנית תא/5000 מוסיפה זכויות משמעותיות להן תרומה כלכלית גדולה ביחס לזכויות הבניה במצב הקודם.

הדרך היחידה האפשרית לנטרול השפעת הכנת התכנית על התמורה בעסקאות ההשוואה היא באמצעות שימוש בתורת התועלת, על פיה נבחן שוויו של נכס בהתבסס על עסקאות השוואה, שנערכו לאחר תחילתה של התכנית, תוך בחינת סך התועלות של כל רכיביהן. לעניין זה הפנה שמאי המשיבה לפס״ד ע״א (ת״א) 1231/93 **דורי מנור נ׳ הוועדה המקומית תו״ב ת״א** ושומות מכריעות ברחובות בת יפתח 8, המצביאים 58, אוליפנט 2, אוגרית 13 ויואב 15.

במצב קודם חושב השווי בהתאם לזכויות הבנייה המוקנות מכוח תכניות בניין עיר רלבנטיות עד למועד אישור תא/5000 ואילו המצב החדש משקף את השווי בחוזה/שוק, הכולל את כל המרכיבים של התכנית, כגון שטחי שירות והפחתה לצרכי ציבור.

ערכי שווי – הפנה ל-13 שומות מכריעות ברחובות מיזן 9, אשכנזי 22, אוגרית 13, שמגר 27, 37, גולי קניה 16, ק״ם 62, 58, 59, 52, ברק 35, 37 ויואב 15 שם טווח שווי מ״ר קרקע מבונה אקוויוולנטי 13,000 ₪ - 20,000 ₪.

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

שטח אקוויוולנטי במצב קודם:

קומה	שטח בנייה במ״ר	מקדם שימוש	סה״כ שטח אקו׳ במ״ר
מרתף כולל	124.18	0.6	74.51
קומת קרקע כולל מבנה עזר וממ״ד	103.68	1	103.68
קומה א׳	78.15	1	78.15
עליית גג	78.15	0.8	62.52
שטח שירות	24	0.25	6
חניה	33	0.3	9.9
בריכה	50	0.4	20
חצר	326.33	0.2	65.27
סה״כ			**420.02**

[8] בהתאם לעסקאות ברחובות צה״ל 48, הפרסה 21, יהונתן 29, 34, ברק 41, בת יפתח 30 והמצביאים 56 בת״א.

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 שימוש	מקדם דחייה	סה"כ שטח אקו' במ"ר
מרתף כולל	124.18	0.7	1	86.9
השלמת שטח מרתף ל-80%	292.63	0.2	0.51	29.75
קומת קרקע כולל מבנה עזר מצב קודם	91.18	1	1	91.18
השלמת ק"ק ל-35%	91.18	1	0.51	46.35
קומה א' מצב קודם	78.15	1	1	78.15
השלמת ק"א ל-35%	104.20	1	0.51	52.97
עליית גג מצב קודם	78.15	0.8	1	62.52
השלמת קומת גג ל-30%	78.15	1	0.51	39.73
מרפסת גג	26.05	0.2	0.51	2.65
הפחתת שטח חניה מתא/5000	33	1	0.51	-16.78
תוספת חניה מצב קיים	33	0.3	1	9.90
הפחתת שטח שירות מתא/5000	24	1	0.51	-12.20
תוספת שטח שירות קיים	24	0.25	1	6
בריכה	50	0.4	1	20
חצר	288.65	0.2	1	57.73
הפסד חצר לאחר מימוש תא/5000	37.68	0.2	0.51	-3.83
סה"כ				**558.70**[9]

הפחתת שוליות	90%
סה"כ שטח אקוו' לאחר שוליות	502.83 מ"ר
התוספת בשטח אקוויוולנטי	82.81 מ"ר
שווי מ"ר קרקע מבונה ב-₪	17,000
ההשבחה	**₪ 1,407,822**

[9] צ"ל לפי חישוביי כ-551 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

10.3. תמצית חישובי הצדדים (מוצג תחשיב חלופי לטענה מקדמית של שמאי המבקשת כי תכניות 2754 ותא/5000 אינן משביחות במקרה הנדון):

תכנית	מהות	שמאי המבקשת	שמאי משיבה
ע'	שטח לחיוב	78.15 מ"ר	
	מקדם תרומה	0.1	0.5
	שווי מ"ר קרקע מבונה	500 $ (743 ₪)	
	מקדם דחייה	0.06	0.23
	ההשבחה	**348** ₪	**6,718** ₪
2550	שטח לחיוב	**אין השבחה**	18 מ"ר מרתף
	מקדם תרומה		0.5
	שווי מ"ר קרקע מבונה		5,219 ₪
	מקדם דחייה		37.69%
	ההשבחה		**17,704** ₪
ג'	שטח אקווי' במצב חדש	30.08 מ"ר * 0.7 = 21.06 מ"ר	30.08 מ"ר * 0.8 = 24.06 מ"ר
	שטח אקווי' במצב קודם	12.6 מ"ר + 62.6 מ"ר מרפסת * 0.2 = 25.12 מ"ר	4 מ"ר + 71.2 מ"ר מרפסת * 0.2 = 18.24 מ"ר
	מקדם דחייה למצב חדש	0.11	זמין לבנייה
	שווי מ"ר קרקע מבונה	5,193 ₪	6,024 ₪
	ההשבחה	**אין השבחה**	**35,084** ₪
2550 א'	שטח לחיוב	**אין השבחה**	15 מ"ר מרתף
	מקדם תרומה		0.5
	שווי מ"ר קרקע מבונה		7,344 ₪
	מקדם דחייה		0.481
	ההשבחה		**55,076** ₪
2754	שטח לחיוב	25 מ"ר	50 מ"ר
	מקדם תרומה	0.1	
	שווי מ"ר קרקע מבונה	7,700 ₪	8,269 ₪
	ההשבחה	**19,250** ₪	**41,338** ₪
ע' 1	שטח לחיוב	78.15 מ"ר	
	שטח לחיוב מתחת לחניה	-	33 מ"ר
	סה"כ שטח לחיוב	78.15 מ"ר * 0.8 שוליות	111.15 מ"ר
	מקדם תרומה	0.1	
	שווי מ"ר קרקע מבונה	10,500 ₪	11,000 ₪
	מקדם דחייה	0.19	0.61
	ההשבחה	**12,145** ₪	**75,060** ₪
3450	שטח אקווי' לחיוב	8.03 מ"ר * 0.4 + 8.03 מ"ר מרתף * 0.5 = 7.22 מ"ר	13.03 מ"ר * 0.5 + 13.03 מ"ר מרתף * 0.6 = 14.33 מ"ר
	מקדם שוליות	0.8	-
	שווי מ"ר קרקע מבונה	12,500 ₪	
	מקדם דחייה	0.22	-
	ההשבחה	**15,890** ₪	**179,094** ₪
ג'1	שטח לחיוב במצב חדש	60.16 מ"ר	75.20 מ"ר
	שטח לחיוב במצב קודם	30.08 מ"ר	
	מקדם שוליות במצב חדש	0.8	-
	מקדם בחלל גג	0.7	0.8
	מקדם דחייה	0.23	-
	שווי מ"ר קרקע מבונה	13,000 ₪	
	ההשבחה	**51,023** ₪	**469,248** ₪

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

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

תכנית	מהות	שמאי המבקשת	שמאי משיבה
תא/5000	תוספת בשטח אקווי'	148.86 מ"ר * 0.5 מקדם הפחתה כולל	82.81 מ"ר כולל 0.9 שוליות ודחייה 0.51
	מקדם דחייה	0.26	מגולם בתוספת
	שווי מ"ר קרקע מבונה	17,000 ₪	
	ההשבחה	**328,989** ₪	**1,407,822** ₪

11. הכרעה:

11.1. השימוש המיטבי:

בית המגורים הקיים מנצל את מלוא הזכויות המותרות בקומת קרקע וא'. המבנה נבנה בשנות ה-70' (בתיק הבניין נמצאו חישובי אגרות משנת 1972) וניתן היתר לתוספת בנייה בשנת 2000. לאור גיל המבנה, הבינוי הקיים וכמות זכויות הבניה לניצול במצב חדש, חושבה תקופת החיים הכלכליים למבנה טרם השיפוץ ל-40 שנים ולאחר מועד השיפוץ ותוספת הבנייה הוארכה תקופת החיים הכלכליים ב-10 שנים נוספות.

11.2. תכנית ע':

אין מחלוקת כי במצב חדש מתירה התכנית להקים קומת מרתף לפי היקף הבית, דהיינו 78.15 מ"ר (בהנחת בנייה שווה בין הקומות). אולם, קיימת מחלוקת בין הצדדים לעניין מקדם התרומה (0.1 שמאי המבקשת לעומת 0.5 לטענת שמאי המשיבה) וכן לגבי מקדם הדחיה.

בהתאם לשומות מכריעות שערכתי באזור, במצב קודם, תכנית "ל" (כפועל יוצא של תכנית 738) הגדירה קומת מרתף כ"אותה קומת בנין שמתחת לקומת קרקע של בית שהשטח העליון של תקרתה נמצא לא יותר גבוה מעל 2.1 מ' מעל פני המפלס הבינוני..." וכן כי הוועדה המקומית רשאית לקבוע כללים הנוגעים להקמת בתים המכילים קומת מרתף. דהיינו, ככלל, במצב הקודם הותרה הקמת מרתף, אולם זו כפופה לקביעת הכללים להקמתה ע"י הוועדה המקומית.

ממסמך מהנדס העיר ת"א דאז מתאריך 29.4.81 עולה כי שטח שימושי מרתף בתנאי שמשמש למגורים, חניה או מקלט, לא ייכלל בחישוב אחוזי הבניין. מניסיוני, טרם אישורה של תכנית "ע" ניתנו היתרי בנייה למרתפים בשטחים עליהם חלה תכנית "ל" כדוגמת קהילת יאסי 21 וקהילת אודסה 34. ברי, כי פרשנות זו לתכנית ל' חלה על כל השטחים הכלולים בתחומה.

לפיכך, תרומת תכנית "ע" מתבטאת בהסרת אי הוודאות בנוגע להוראות בניית מרתפים ובזמינותם ועל כן, הובא בחשבון מקדם של 0.2 בגין תרומת תכנית זו תימוכין למקדם שומה מכרעת שלי ברחוב ברק 21. בנוסף, חושבה דחייה במקדם 0.207 לפי 27 שנים חיים כלכליים בשיעור היוון שנתי של 6%.

מקובלת עלי הסכמת הצדדים לשווי הנכס התואם לערכים שנקבעו בשומות מכריעות בסביבה ולמיקום הנכס הנדון.

11.3. תכנית 2550:

במצב הקודם הותרו ג'רג'ים פרטיים בהתאם לתגפ/333 ובקו בניין 0 בהתאם לתכנית 748 ועל כן אין תרומה לתכנית 2550 להקמת סככות חנייה.

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

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

אין להביא בחשבון תוספת זכויות למרתף, שכן במועד הקובע מקובל, כפי שניתן לראות בנכסים בשכונה ואף מומש בפועל בנכס הנדון, לבנות מוסך חנייה צמוד לחזית המגרש ולא צמוד למבנה באופן זה מנוצלים שטחי חצר שוליים המצויים בטווח קו הבניין. תימוכין לעמדתי ניתן למצוא בשומה מכרעת ברחוב המצביאים 55. כמו כן, במרבית השומות המכריעות בשכונה התקבלה הסכמת הצדדים כי התכנית אינה משביחה.

11.4. תכנית ג׳:

שמאי המבקשת טען כי תכנית ג׳ אינה ניתנת למימוש מכיוון שהקומה העליונה חלקית. הוראת מגבלת בנייה על שטח קומה חלקית רלוונטית לחדרי יציאה לגג בבנייני מגורים בלבד. לפיכך, הזכויות מכוח התכנית זמינות לבנייה.

מקובלת עליי הסכמת הצדדים כי ניתן לנצל באופן אפקטיבי 40% משטח חלל הגג. שטח חלל הגג ראוי להיגזר במקרה הנדון משטח קומה א׳ אשר בהתאם להיתר הבנייה 75.2 מ״ר עיקרי.

מקדם תרומה אותו חישבתי הוא 0.75, המגלם הן את כמות זכויות הבנייה, מיקום השטח בעליית גג והן את היות הנכס ממוקם בשכונת צהלה וזאת בהתבסס על שומה מכרעת שלי ברחוב ברק 21.

ערכי השווי - מקובלת עלי קביעת שמאי המבקשת, בדומה לשומה מכרעת שלי ברחוב ברק 21 (המנתחת עסקה מרחוב אהוד 30) לשווי של 5,193 ₪ למ״ר קרקע מבונה.

בנוסף, מסכימה אני עם שמאי המבקשת כי יש להביא בחשבון במצב קודם 12.6 מ״ר אשר בנויים על הגג. שטח זה חושב במקדם 0.75 המשקף את תרומתו לשווי. כמו כן, הובא בחשבון שימוש במרפסת גג בהתאם להיתר במקדם 0.2 כפי שחישבו הצדדים.

11.5. תכנית 2550 א׳:

הטיעונים בקביעתי בס״ק 11.3 לעיל לעניין תכנית 2550, רלוונטיים אף לתכנית זו ולמועד הקובע שלה, הן לעניין סככות החנייה והן למרתף מתחתן.

בשומה מכרעת ברחוב המצביאים 56, לא התייחסה השמאית המכריעה לאופן בינוי מקובל במועד הקובע של החנייה בתחום קווי הבניין, אשר לדעתי עדיין היה מועדף באותה עת. כמו כן, אציין כי במרבית השומות המכריעות בשכונה הסכימו הצדדים כי התכנית אינה משביחה.

לפיכך, לא מצאתי את התכנית כמשביחה את שווי המקרקעין.

11.6. תכנית 2754:

לאור שטח המגרש מקובל עלי כי השומה משביחה. סביבת הנכס יוקרתית ובתים רבים מממשים את התכנית. במצב קודם, ככל שניתן היה להקים בריכת שחייה, היתה מגבלת קווי בניין, ומגבלה זו הופחתה. דרישת התכנית היא ליידוע השכנים ולאפשר התנגדות, אולם אין בכך למנוע הקניית הזכויות, אלא הוראה זו נועדה לאפשר גמישות בקווי הבניין שייקבעו לבריכה.

יחד עם זאת, סבורה אני כי השטח האפקטיבי לניצול הוא 40 מ״ר, כפי שקבעתי בשומתי המכרעת ברח׳ ברק 21, זאת לאור שטח המגרש ומידותיו. מקובל עלי מקדם התרומה של 0.1 כפי שחושב בשומות הצדדים. לעניין ערכי השווי, מקובל עלי השווי אותו קבע שמאי המשיבה, בהתאם לניתוח עסקאות מכר בשומות אליהן הפנה.

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

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

11.7. 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.

כאמור בהכרעתי בס"ק 11.3 ו-11.5 לעיל, מקובלת עלי התכסית אותה הביא בחשבון שמאי המבקשת ומקדם תרומת תכנית של 0.1 כפי שחישבו הצדדים. מקדם זה תואם להכרעות אחרות שלי בשכונה. לאור שטח המרתף לא מצאתי כי קיימת שוליות והיא תואמת לסדרי גודל של מרתפים בנתוני ההשוואה.

לעניין ערכי השווי, מקבלת אני את קביעת שמאי המבקשת, התואמת לשומה מכרעת שלי ברחוב ברק 21 אשר ניתחה 5 עסקאות סמוך למועד הקובע. לפיכך השווי למ"ר למועד הקובע - 10,500 ₪.

לעניין מקדם הדחיה, קבעתי מקדם של 0.331 (19 שנים לתום החיים הכלכליים של הנכס בשיעור היוון של 6%, בהתאם לעקרון שנקבע בס"ק 11.1 לעיל).

11.8. תכנית 3450

שטח מבנה העזר המותר להצמדה ולהפיכה כשטח עיקרי הוא 13.03 מ"ר. על פי היתר הבנייה אושר מחסן צמוד לבית המגורים עם כניסה מבית המגורים בשטח 5.6 מ"ר. לפיכך, יש לקזז לעניות דעתי שטח זה שתרומתו זהה לתרומת התכנית. לאור העובדה כי בנכס התבקשה הקלה לתוספת שטחים עיקריים ולאור יתרת שטח קטן לניצול לא מצאתי כי יש להביא בחשבון שוליות, שכן שטחים אלה מנוצלים לרוב בשכונה כשטחים עיקריים ונמכרים ככאלה. כמו כן, שטח זה זמין לבנייה מיידית.

במועד הקובע, החל ניצול מרתפים אינטנסיבי יותר ולכן התכנית תורמת לאפשרות הרחבת המרתף. יחד עם זאת, איני סבורה כי יתרת השטח למרתף תנוצל במסגרת המבנה הקיים. לפיכך, הובאה על ידי בחשבון דחייה בגין תוספת המרתף עד לתום החיים הכלכליים של הנכס כאמור בס"ק 11.1 לעיל במקדם 0.394 (16 שנים, שיעור היוון 6%).

בהתאם לשומות מכריעות אחרות שלי בשכונה הובא בחשבון מקדם המרה לשטח עיקרי של 0.4 ומקדם תרומה למרתף של 0.5.

שווי למ"ר במועד הקובע 12,500 ₪ בהתבסס על עמדת הצדדים, התואמת לשומתי המכרעת ברחוב ברק 21.

11.9. תכנית ג/1:

כאמור בס"ק 11.4 לעיל, הזכויות לעליית גג זמינות לבנייה. במקרה הנדון, לאור גזירת שטח עליית הגג משטח קומה א', בהתאם לבינוי הסביר מעל הקיים, מקובל עלי השטח אותו הביא בחשבון שמאי המשיבה של 75.2 מ"ר, כגודל שטחה המלא של קומה א', שכן שטח זה נגזר משטח עיקרי בלבד (ללא מדרגות).

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. לאור מאפייני הנכס ושטחי הבנייה האפשריים לא מצאתי כי קיימת שוליות.

מקובל עלי אומדן שווי מ"ר קרקע מבונה עליו הסכימו הצדדים, התואם שומות מכריעות בסביבה.

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

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

11.10.תכנית תא/5000 :

תכנית תא/5000 היא 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. על אף שהתכנית אינה מגדילה את צפיפות הבנייה במתחם הנדון, היא נותנת פתח לאפשרות שכזו, אשר יש להביאה בחשבון.

במקרה הנדון יש להביא בחשבון כי תכנית תא/5000 מוסיפה פוטנציאל לשטחים נרחבים, לרבות פוטנציאל להגדלת שטחי המרתף ושימוש מורחב למגורים בו. יחד עם זאת, לא ניתן להקים בחלקה יותר מיח״ד אחת, לפיכך, תוספת שטח כה נרחבת כרוכה בתרומה שולית פוחתת משמעותית, נוסף על אי ודאות לניצול הזכויות, להיקפן ולדרישת הפרשה לצרכי ציבור.

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

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

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

שמאי מכריע	כתובת	שטח מגרש במ"ר	גיל מבנה בשנים	שטח מבנה קיים במ"ר	מקדם דחיה	מקדם שוליות	מקדם תרומת מרתף	שווי מ"ר מבונה ב-₪	הערות
נורית ג'רבי	שמגר 27	360	24	151	0.35	0.8	אין	19000	
דוד טיגרמן	הפרסה 62	496	41	130	0.51	0.9	אין	15000	אימוץ שומת המשיבה
אבישי זיו	ברק 37	541	60	150	0.4	0.5	אין	17000	תמו חייו הכלכליים של הנכס
בועז קוט	שמגר 14	535	60	113	0.837	0.85	0.05	16500	הניח מגרש ריק ל-2 יח"ד. שוליות = צפיפות
גבע בלטר	צה"ל 87	385.5	67	95	0.39	0.7	אין	18000	בנוסף מקדם 0.9 מגבלות תכנון
אריה אריאל	המצביאים 55	643	60	120	0.393	0.4	אין	17000	
עאטף עאלם	שמגר 37	374	53	107	0.25	לא חושב	אין בגלל שוליות	18500	
הח"מ	יואב 15	963	35	556	0.132	0.5	0.1	20000	מקדם דחייה = אי ודאות 0.5 * דחייה 0.2636
דורית פריאל	צה"ל 45	665	50	140	0.44	0.75	אין	13,000	+ הפחתת היטל השבחה צפוי 0.9
הח"מ	השושנים 2	893	4	482	0.0255	0.5	0.1	20,000	מקדם דחייה = אי ודאות 0.5 * דחייה 0.051
רינת וויס רביב	אדירים 33	419	39	213	0.2387	0.8	0.06	14,500	מקדם דחייה = אי ודאות 0.7 * דחייה 0.341

לאור האמור ובהתאמה לנכס הנדון, הנני לקבוע כדלקמן:

דחייה - למבנה יתרת חיים כלכליים של כ-5 שנים. מעיון בשומות המכריעות דלעיל ומניסיוני המקצועי, אישור תכנית מפורטת חופף בחלקו לתקופה זו ולפחות ייקח 10 שנים וכן יש להביא בחשבון היטל השבחה צפוי מאישורה של תכנית מפורטת. לפיכך, חושבה דחייה במקדם 0.387 (10 שנים, 6% וכן היטל השבחה צפוי).

אי ודאות לאישור הזכויות, היקפן ולדרישת הפרשה לצרכי ציבור – זכויות הבנייה בהתאם לתכנית תא/5000 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 או בדרישה כספית לקרן ייעודית לכך (שעל אף אי הגדלת צפיפות ייתכן שתידרש). לפיכך, חושבה הפחתה במקדם 0.5 בגין רכיבים אלה.

שוליות – לאור שטח המגרש וזכויות הבנייה הנגזרות ממנו ובהתבסס לשומות המכריעות דלעיל הובא בחשבון מקדם שוליות 0.75 לשטחים הנוספים. אציין כי הפחתה נוספת לרכיב זה מגולמת במרכיב אי הוודאות שחושב לעיל.

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

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

הובא בחשבון פוטנציאל לשימוש עיקרי במרתף במקדם תרומה של 0.1 כאמור בשומתי ברחוב יואב 15. מקדם זה מגלם פוטנציאל למימוש שטחי מרתף מעבר ל-35% תכסית.

הובא בחשבון כי שטח הבנייה הוא לרח"ק ברוטו, ממנו יש לנכות שטחי מבואות וחדרי מדרגות של כ-15 מ"ר בקומה אחת. כמו כן נוכה שטח ממ"ד של 12.5 מ"ר החל בשני מצבי התכנון.

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

מאחר שבהיתר בנייה משנת 2000 שולם היטל השבחה וניתנו זכויות בהקלה, הובא בחשבון שטח זה במצב קודם, שכן קיימת יתרת חיים כלכליים לנכס. המשיבה אינה נוהגת באזור זה להתחשב בהתכלות שטחים בהקלה בהתאם לחיים הכלכליים, ונוהגת לגבות שווי מלא בגין ההקלה ולא הוכח בפני כי במקרה זה המשיבה נהגה אחרת.

מקובל עלי אומדן הצדדים לשווי מ"ר קרקע מבונה המצוי בגבולות השומות המפורטות בטבלה דלעיל לנכסים במגרשים בגודל דומה.

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 תכניות ע', 2550, ג', 2550 א', 2754, ע'/1, 3450, ג'/1 ו- תא/5000 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 בת יפתח, בשכונת צהלה, בצפון מזרח העיר תל אביב.

12.3.2. שטח החלקה, צורתה ומידותיה.

12.3.3. זכויות הבנייה על פי תכניות בתוקף.

12.3.4. השטח הבנוי בהיתרי בנייה.

12.3.5. זכויות בעלות.

12.3.6. נתוני שוק רלוונטיים למקרקעין בני השוואה בסמוך למועד הקובע לתכניות.

13. תחשיב:

13.1. תכנית ע':

שטח קומת מרתף בתכסית מותרת -	78.15 מ"ר
מקדם תרומת התכנית -	0.2
סה"כ שטח אקוויוולנטי -	15.63 מ"ר
מקדם דחיה -	0.207
ההשבחה (15.63 מ"ר * 743 ₪ למ"ר * 0.207) -	**2,404 ₪**

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

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

13.2. תכנית ג'

שטח אקוו' במצב קודם (12.6 מ"ר בנוי * 0.75 + 62.6 מרפסת גג * 0.2 מקדם תרומה) -	21.97 מ"ר
שטח אקוו' במצב חדש (75.2 מ"ר * 40% ניצול * 0.75 מקדם תרומה) -	22.56 מ"ר
ההשבחה (22.56 מ"ר – 21.97 מ"ר * 5,193 ₪ למ"ר)	**3,064** ₪

13.3. תכנית 2754 :

שטח בריכה -	40 מ"ר
מקדם לבריכה כתוספת לחצר -	0.1
סה"כ שטח לחישוב -	4 מ"ר
שווי למ"ר קרקע אקוויוולנטי -	8,269 ₪
ההשבחה (4 מ"ר * 8,269 ₪ למ"ר) -	**33,076** ₪

13.4. תכנית ע/1 :

שטח קומת המרתף בתכסית המותרת -	78.15 מ"ר
מקדם תרומה -	0.1
מקדם דחיה -	0.331
סה"כ שטח לחישוב -	2.59 מ"ר
שווי למ"ר קרקע מבונה אקוויוולנטי -	10,500 ₪
ההשבחה (2.59 מ"ר * 10,500 ₪ למ"ר) -	**27,195** ₪

13.5. תכנית 3450 :

שטח מבנה עזר (13.03 מ"ר – 5.6 מ"ר בהיתר) -	7.43 מ"ר
מקדם תוספת ממבנה עזר לשטח עיקרי -	0.4
שטח מרתף להרחבה	13.03 מ"ר
מקדם תוספת מרתף -	0.5
מקדם דחייה לתוספת המרתף בלבד	0.394
סה"כ שטח לחיוב -	5.54 מ"ר
שווי למ"ר קרקע מבונה אקוויוולנטי -	12,500 ₪
ההשבחה (5.54 מ"ר * 12,500 ₪ למ"ר) -	**69,250** ₪

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

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

13.6. תכנית ג/1:

שטח אקוו' בגג לניצול במצב קודם -	22.56 מ"ר
שטח אקוו' בגג לניצול במצב חדש (75.2 מ"ר * 0.75) -	56.4 מ"ר
תוספת שטח אקווי' לניצול על הגג -	33.84 מ"ר
שווי למ"ר קרקע מבונה אקוויוולנטי -	13,000 ₪
ההשבחה (33.84 מ"ר * 13,000 ₪ למ"ר) -	**439,920** ₪

13.7. תכנית תא/5000:

שטח אקוויוולנטי במצב קודם:

קומה	שטח בנייה במ"ר	מקדם תרומה	סה"כ שטח אקו' במ"ר
מרתף בשיעור 17.5%	91.18	0.5	45.59
קומת קרקע בשיעור 17.5%	91.18	1	91.18
קומה א'	78.15	1	78.15
עליית גג לפי ג/1	75.2	0.75	56.4
שטח שניתן בהקלה בק"א	26.01	1	26.01
בריכת שחיה	40	0.1	4
חניה מקורה	33	0.35	11.55
חצר	396.82	0.25	99.2
סה"כ			**412.08**

שטח אקוויוולנטי במצב חדש:

קומה	שטח בנייה במ"ר	מקדם קומה	מקדם שוליות	סה"כ שטח אקו' במ"ר
מרתף	91.18	0.6	1	54.71
מרתף – תוספת	91.17	0.6	0.7	38.29
קרקע	91.18	1	1	91.18
קרקע - תוספת	58.17	1	0.7	40.72
א -מצב קודם	78.15	1	1	78.15
א - תוספת	104.2	1	0.7	72.94
עליית גג – מצב קודם	75.2	0.75	1	56.4
השלמה לרח"ק 1	53.6	0.75	0.7	28.14
בריכת שחיה	40	0.1	1	4
חניה מקורה	33	0.35	1	11.55
חצר	338.65	0.25	1	84.66
סה"כ				**560.74**

התוספת בשטח אקוויוולנטי	**148.66 מ"ר**
מקדם אי ודאות לאישור הזכויות, היקפן והפרשה לצרכי ציבור	0.5
מקדם דחייה	0.387
התוספת לאחר הפחתות	28.76 מ"ר
שווי מ"ר קרקע מבונה	17,000 ₪
ההשבחה	**488,920** ₪

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

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

ההשבחה דלעיל מצויה בשיעור של כ-5.4% מהתמורה בהסכם ומשקפת שווי חדש לקרקע של כ-7,500,000 ₪ (לכך יש להוסיף את שווי המבנה). לאור טווח המחירים הנרחב בשכונה, השבחה בשיעור שכזה אינה באה לידי ביטוי בנתוני ההשוואה והדרך היחידה לאמוד אותה 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'	2,404 ₪	1,202 ₪	13/12/1985
2550	0	0	16/04/1993
ג'	3,064 ₪	1,532 ₪	6/05/1994
2550 א'	0	0	26/02/1997
2754	33,076 ₪	16,538 ₪	13/04/1998
ע/1	27,195 ₪	13,597.5 ₪	2/04/2003
3450	69,250 ₪	34,625 ₪	23/11/2006
ג/1	439,920 ₪	219,960 ₪	04/09/2007
תא/5000	488,920 ₪	244,460 ₪	06/01/2017

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

ולראיה באתי על החתום,

_____

שושי שרביט שפירא
שמאית מקרקעין

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

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