# גבע בלטר
## שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA
## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה


15 ביולי 2012

תיק מס': 14603

לכבוד

| | |
|---|---|
| מר משה בן משה | הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב |
| ע"י אורן שפיצר - שמאי מקרקעין | ע"י רמי סויצקי - שמאי מקרקעין |
| oren@shamaim.co.il | s_ram@netvision.net.il |

בענין משה בן משה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב

א.נ,

**<u>שומה מכרעת – היטל השבחה</u>**

**ברח' הגולן 68, תל אביב**

**<u>חלקה 411/1 בגוש 6638</u>**

1. **<u>מטרת ההערכה</u>**

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה מוניתי כשמאית מכריעה לעניין היטל השבחה לנכס הנדון, בגין מימוש זכויות בדרך של מכירה.

2. **<u>דיון וביקור בנכס</u>**

בתאריך 23.4.2012 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים, פרוטוקול הישיבה הופץ לצדדים.

ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 25.6.2012, בהסכמת הצדדים נערך הביקור בלא נוכחות מטעמם.


רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

3. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

להלן פרוט המסמכים שהוגשו ע"י הצדדים:

**מטעם המבקש:**

- שומתו של השמאי אורן שפיצר מיום 16.2.2012.
- נסח רישום מקרקעין.
- עמדת המבקש באמצעות ב"כ עו"ד משה פרנקל מיום 20.2.2012.
- תגובה לפרוטוקול של עו"ד משה פרנקל מיום 27.4.2012.

**מטעם המשיבה:**

- שומתו של השמאי רמי סויצקי מיום 21.7.2011.
- מסמך תגובה ל"שומה אחרת" מיום 16.3.2012.

4. **<u>פרטי הנכס</u>**

| | |
|---|---|
| גוש: | 6638 |
| חלקה: | 411 |
| תת חלקה: | 1 |
| שטח החלקה בשלמות: | 1,242 מ"ר |
| שטח המגרש: | 621 מ"ר |
| כתובת: | רח' הגולן 68, תל אביב |
| סוג הנכס: | בית צמוד קרקע |
| זכויות: | בעלות פרטית |


רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

5. **<u>תאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון הינו בית צמוד קרקע דו משפחתי, הנמצא ברח' הגולן 68 בשכונת ישגב בתל אביב.
הנכס ידוע גם כחלקה 411/1 בגוש 6638. שטח החלקה בשלמות הנו 1,242 מ"ר, שטח מחצית החלקה עליה בנוי הבית הנדון הינו 623[1] מ"ר.

שכונת ישגב נמצאת בחלקה הצפון מזרחי של העיר תל אביב, ממערב לאזור התעשיה רמת החייל ומדרום לשכונת רמת החייל, השכונה מאופיינת בבניה צמודת קרקע והינה מבוקשת למגורים.

רח' הגולן הינו רחוב מעגלי המקיף את שכונת ישגב ורמת החייל ממזרח. הנכס נמצא בקטע הדרום מזרחי של רחוב הגולן בקטע שבין רחוב הרוגי מלכות לרחוב 921.

לחלקה הנדונה צורת מלבן עם חזית מערבית באורך 23 מ' לרח' הגולן ועומקה כ- 53 מ'.

הבית הנדון ממוקם על מחצית החלקה הדרומית.

בית מגורים הינו דו קומתי צמוד קרקע הבנוי בקיר משותף עם הבית שמצפון. הבית נבנה לפני למעלה מ – 40 שנה ועבר הרחבה בשנות ה – 80 ומצבו הפיזי של הבית תואם את גילו.

בחלק הדרום מזרחי של המגרש בעורף בית המגורים קיימים מחסן ומקלט.

בית המגורים הינו כאמור בנוי בקיר משותף עם הבית הממוקם על מחצית החלקה הצפונית, יצויין כי במחצית החלקה הצפונית קיים בית מגורים נוסף בעורף החלקה (סה"כ 3 יח"ד על המחצית הצפונית).

בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא.

[1] עפ"י הנסח שטח הקרקע כולל מתחת לדירה של היחידה הנדונה הינו 623 מ"ר, עם זאת, שטח החלקה בשלמות 1,242 מ"ר החלק ברכוש המשותף 1/2 המהווים 621 מ"ר.




רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

6. **<u>המצב התכנוני</u>**

**מצב קודם**

- עפ"י תכנית **ל,** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 278 מיום 19.2.1953 מיועדת החלקה הנדונה לאזור מגורים א'.

הועדה המקומית לא תורשה כל פתוח או בניה על קרקע איזו שהיא בשטח התכנית אלא אם כן אושרה תחילה תכנית מפורטת הכוללת יחידת שכנות שלמה אשר תחומיה יקבעו ע"י הועדה המקומית.
תקנות תכנית זו תחולנה על התכנית המפורטת בשנויים המתאימים.

אסור להקים יותר מאשר בית אחד על כל מגרש שאינו מגרש באזור תעשייתי בתנאי כי הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הקמת שני בתים או יותר על מגרש אחד.

לא ייבנה כל בית, בכל אזור מן האזורים השונים המפורטים בלוח החלוקה לאזורים, אלא כדי אותו שטח מותר המסומן בלוח החלוקה לאזורים, בצד אותו אזור, או לפי הצפיפות שלא תעלה על 10 חדרים לדונם נטו ולא יותר מ – 4 יחידות דיור.

מקום ששטחו של מגרש קיים הוא פחות מהשטח המינימלי, יהיה זה מסמכותה של הועדה המקומית לסרב להוציא תעודת היתר בניה, אלא אם כן הוסיפו על גדלו של המגרש מתוך צירוף עם קרקע של בני מצרא באופן שגודלו וצורתו יהיו כדרוש לפי התכנית הזאת. מקום שפעולה כזאת אינה בת ביצוע, מותר ליתן תעודת היתר להקמת בנין על מגרש ששטחו קטן מהמינימום בתנאי כי בגודלו של בנין כזה יהיה משום התאמה אל הגודל המקסימלי הקבוע של הבניה המותר לפי תכנית זו, ולצפיפות של 10 חדרים לדונם נטו של מגרש בנין ולא יותר מ- 4 יח"ד.

זכויות בניה – בהתאם לתכנית מפורטת בתנאי שהצפיפות לא תעלה על 5 יחידות דיור באופן ממוצע לדונם נטו. הצפיפות יכולה להיות גדולה יותר לגבי שכונים בשטחים רצופים וקטנה יותר במגרשים בודדים.

הערה: עפ"י דף מידע שהוציאה עירית תל אביב הצפיפות תחושב לפי 4.968 יח"ד לדונם נטו.

- עפ"י תכנית **347,** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 494 מיום 23.8.1956, מיועדת החלקה הנדונה (המסומנת כמגרש מס' 177) ל**אזור מגורים IV.**




רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

זכויות הבניה:

| | |
|---|---|
| אחוזי בניה - | 20% |
| קוי בנין - | צדדי 4 מ', אחורי 8 מ' |
| קומות - | 2 |
| מגרש מינימלי - | 1,300 מ"ר |
| חזית מינימלי - | 20 מ' |

- עפ"י תכנית מתאר **738**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 1933 מיום 12.7.1973 כלולה החלקה באזור מגורים א' (בתחום תכנית מפורטת 347).
על התכנית תחולנה תקנות התכנית הראשית במקרה שאינן סותרות תקנות התכניות המפורטות המסומנות בתשריט. במקרה של סתירה יהיו רואים תקנות התכניות המפורטות המסומנות בתשריט כמכריעות.

- <u>היתרי בניה</u>

  - היתר בניה מס' 167 מיום 26.5.1969 לשינויים ותוספת מטבח וחדר כביסה בקומה א'. סה"כ שטח המבנה 88.28 מ"ר.

  - היתר בניה מס' 1/332 מיום 11.1.1981 לשינויים והוספת קומה ב' וקומה תחתונה עם מקלט וחדר מדרגות פנימיות. סה"כ דירה אחת בת 7 חדרים, חדרי שירות ומדרגות פנימיות. בחצר מקום חניה למכונית אחת.
    קומת קרקע – 81.72 מ"ר
    קומה א' – 101.90 מ"ר
    מרפסת קומת קרקע – 21.50 מ"ר
    מרפסת קומה א' – 15.80 מ"ר

**מצב חדש**

- עפ"י תכנית **ע'**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 3275 מיום 28.11.1985, נקבע כי בבנין המשמש למגורים בלבד, תותר הקמת קומת מרתף אחת בלבד, אלא אם כן בגלל מצב טופוגרפי ניתן לבנות עוד קומת מרתף.
בכל מקרה של הקמת מרתף יוקם המקלט בקומת המרתף ולא בקומת הקרקע.

שטח קומת המרתף בבתים בודדים יהיה לפי היקף הבית ולשימושים של חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, אולם למשחקים לילדים, חדרי מדרגות, חדרי שירותים לדיירים בלבד ומעליות. לא יורשו מגורים במרתפים. לא תורשה קומת מרתף תחתונה.



רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

גובה קומת מרתף בבנין המשמש מגורים הנמדד בין הרצפה ותחתית התקרה הוא 2.20 מ'. במקרה של קומת מרתף תחתונה לחנייה יהיה גובהה בין הרצפה ותחתית התקרה 2.40 מ'.

- עפ"י תכנית **2550**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט מס' 4096 מיום 1.4.1993 בבנין חדש, תהא הועדה המקומית רשאית להתיר סידור מקום אחד לחניה שיותקן כחלק ממבנה המגורים. השטח המיועד לחניה לא יכלל באחוזי הבניה המותרים ובלבד ששטח זה יותאם לחנית מכונית אחת בלבד.
בבנין קיים, תהא הועדה המקומית רשאית לקבוע את מספר מקומות החניה שניתן לקרותם או לבנותם כמוסכי חניה ואת מיקומם במגרש, בהתאם לחוות דעתו של מהנדס העיר.

התקנת מקומות חניה ליותר ממכונית אחת תותר רק אם ימוקמו זה אחר זה, למעט המקרים הבאים:

חניה לא מקורה, חניה במסגרת קווי הבנין החוקיים, חניה תת קרקעית.
חניה חפורה בקיר תומך המנצלת הפרשי גובה בין המגרש לדרך.
הועדה המקומית תהא רשאית להתיר חנית מכוניות בקומת הקרקע של הבנין.

השטח המיועד לחניה בקומת הקרקע לא יעלה על 18 מ"ר והוא לא יכלל באחוזי הבניה.

- עפ"י תכנית **ג'**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 4208 מיום 21.4.1994, בחלל גג משופע מותר יהיה לבנות עליית גג בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים עפ"י הוראות התכניות החלות על הבנין. בתנאים הבאים:
רום הגג לא יעלה על 6 מ', מדוד מרצפת הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג. שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ – 40% כאמור בתקנות התכנון והבניה.

- עפ"י תכנית **2550 א'** - תכנית להסדרת חניה פרטית, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 4490 מיום 11.2.1997, נקבע כי שטחו המקורה/ הבנוי של מקום חניה אחד, מכל סוג על קרקעי ותת קרקעי, לא יעלה על 18 מ'.
במקרה של מספר מקומות חניה במגרש, שטחו של כל מקום חניה נוסף, מקורה או בנוי, לא יעלה על 15 מ"ר.

שטח מקום/ מקומות החניה המקורה/ הבנוי ייחשב כשטח שרות.

במסגרת מקומות החניה הנדרשים יותר סידור מקום חניה על קרקעי, מקורה או בנוי, בתחום המגרש למכונית אחת בלבד עבור כל יחידת דיור. הועדה המקומית רשאית



רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

להתיר סידור מקומות חניה על קרקעיים, מקורים או בנויים נוספים בתחום המגרש עד לנדרש עפ"י תקן החניה שיהיה תקף לעבר הירקון בעת הוצאת היתר הבניה.

- עפ"י תכנית **2754**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 4632 מיום 29.3.1998, הותרה הקמת בריכות שחיה, בריכות נוי וג'קוזי בבתים פרטיים צמודי קרקע בכל תחום המגרש כולל בקו בנין 0.
בניה בקן בניה 0, יעשה רק לאחר שהועדה תשוכנע כי מיקום הבריכה אינו מהווה מטרד לשכנים.
לא יותר קרוי הבריכות והג'קוזי אלא במסגרת השטחים העיקריים המותרים לבניה מכח התכנית הראשית.

עפ"י תכנית **2792**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 4744 מיום 26.4.1999 נקבע כי הועדה המקומית רשאית לאשר, רק למטרות שיפוץ ואחזקה של בתי המגורים הפרטיים הקיימים (כגון: החלפת גג רעפים, שינויים פנימיים וכד') קו בנין עפ"י היקף המבנה הסגור הקיים בהיתר, שיצא לפני אישור תכנית זו, אם תשוכנע שאין בכך פגיעה בחזית הרחוב ו/או בבתים הסמוכים.

- עפ"י תכנית **ע'1**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 5167 מיום 18.3.2003, בבתים צמודי קרקע היתר בניה עפ"י תכנית זו ינתן למרתפים בשטח תכסית קומת הקרקע כפי שנקבע בהוראות התכנית הראשית. היתר למרתפים בשטח גדול יותר ינתן לאחר שהשתכנעה הועדה המקומית כי הדבר דרוש לתפקוד הבית וזאת מכח תכנית זו ולא בדרך של הקלה.
גובה המרתף לא יעלה על 4 מ'.
השימושים המותרים הינם שטחי שרות כלליים ושטחים נלווים למגורים ולכל סוגי הבניינים. התכנית מתירה שימוש למשרדים לבעלי מקצוע חופשי, לדיירי הבית, חדר משחקים וכדומה. לא יותרו מגורים במרתף.

בבתים חדשים צמודי קרקע תותר כניסה נפרדת לקומת המרתף שתוגדר בהיתר כמשרד, בנוסף לחיבור הפנימי לקומה שמעל.

- עפ"י תכנית **3407**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 5293 מיום 29.4.2004 נקבע כי קו בנין אחורי לכל אזורי המגורים המוגדרים בתכניות הראשיות יהיה 5 מ'.

- עפ"י תכנית **3450**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 5593 מיום 8.11.2006, תותר תוספת בניה לשטחים עיקריים על ידי המרת שטחים ו/או אחוזי הבניה, המיועדים לבניית מבני עזר/מחסן, לשטחים עיקריים ב – 2 אופציות:


רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

א. כל שטחי השירות למבני עזר עפ"י תכניות מאושרות יקבעו כשטחים עיקריים ויוצמדו למבנה העיקרי.
ב. תותר בניית מבנה עזר בחצר/מחסן (ללא הצמדה למבנה העיקרי) בשטח של עד 5 מ"ר שיחשבו כשטח שירות.

מתן אפשרות נוספת והיא, השארת הוראות התכניות הראשיות לעניין הזכויות למבנה עזר/מחסן על כנן.

הוראות הבניה:

לשטחים עיקריים חדשים: השטח המומר לשטח עיקרי, יוצמד למבנה העיקרי וייבנה במסגרת קווי הבנין המותרים.

לענין מבנה העזר/מחסן בחצר: בנייתו תותר מחוץ לקווי הבנין ומיקומו יהיה על פי המותר בתכניות הראשיות.

גובה מבנה עזר הנ"ל לא יעלה על 2.20 מ'.

- עפ"י תכנית **ג'1 – גגות תל אביב יפו,** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5705 מיום 20.8.2007, שונו הוראות הבניה לחדרי יציאה לגג ועליות גג.

נקבעה הגדלת שטח חדר היציאה לגג עד ל – 40 מ"ר לדירה.

כמו כן הוגדלה תכסית הבנייה על הגג לשיעור מרבי של 65% משטחו, כולל שטח חדר המדרגות וחדרים טכניים, בתנאי של בנייה בו זמנית של כל השטחים האפשריים לבנייה על הגג.

ביחס לעליות גג נקבע כי בחלל גג משופע תותר בניית עליית גג, שטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה המותרים על פי התכניות החלות על הבניין, בתנאים הבאים:

רום הגג לא יעלה על 7 מ' מדוד מרצפת המפלס הנמוך ביותר של הקומה העליונה שמתחת לגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג. חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת לתכנית.

שיפוע הגג, מדוד מכל צד, לא יעלה על 50% ולא יקטן מ – 40%, כאמור בתקנות התכנון והבנייה, אלא אם נכתב אחרת בהוראות התכנית המפורטת החלה על המגרש.

המתקנים הטכניים ישולבו בתוך חלל הגג המשופע.

בקוטג'ים ובבנינים טוריים, לגביהם לא קיימת הוראה מפורשת בתכנית מאושרת לגבי עיצוב הגג, תותר בניית חדרי יציאה לגג או עליות גג ובלבד שהבניה תהיה אחידה לבניין כולו.


רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

לא תותר כל בנייה על גג קומת גג חלקית, על גג חדרי יציאה לגג ו/או על גבי עלית גג למעט מתקנים כמפורט בהוראות תכנית זו. חדרי יציאה לגג לא יותרו בבנינים בהם תכסית הקומה העליונה קטנה מ – 80% משטח הקומה שמתחתיה.

בבניה בו זמנית תבוטל מגבלת השטח לחדר יציאה לגג ובלבד שתכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו.



רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

7. **<u>המצב המשפטי</u>**

עפ"י נסח רישום מקרקעין מיום 17.1.2012 רשומה חלקת משנה 411/1 בגוש 6638 המהווה דירה בקומות מרתף, קרקע, קומה ראשונה בשטח 203.57 מ"ר

בבעלות: **בן משה משה** – בשלמות.

החלק ברכוש המשותף 1/2.

הצמדות:

| סימון | תאור ההצמדה | שטח | |
|---|---|---|---|
| X | קירות המבנה החיצוניים | 0.00 | מ"ר |
| א' | קרקע כולל מתחת לדירה | 623 | מ"ר |
| ג' | חדר בטחון | 12.07 | מ"ר |
| ד' | גג | 29.10 | מ"ר |
| ו' | גג | 134.85 | מ"ר |
| ז' | גגון | 14.90 | מ"ר |

שטח החלקה הרשום 1,242 מ"ר, מהווה רכוש משותף.

רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת אביטן אהרון.

רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת בנק הפועלים.

8. **<u>מהות ההשבחה</u>**

ההשבחה מחושבת בגין אישור התכניות כדלקמן:

| | |
|---|---|
| תכנית ע' – | לתאריך קובע 13.12.1985. |
| תכנית 2550 – | לתאריך קובע 16.4.1993. |
| תכנית ג' – | לתאריך קובע 6.5.1994. |
| תכנית 2550א' – | לתאריך קובע 26.2.1997. |
| תכנית 2754 – | לתאריך קובע 13.4.1998. |
| תכנית 2792 – | לתאריך קובע 11.5.1999. |
| תכנית ע'1 – | לתאריך קובע 2.4.2003. |
| תכנית 3407 – | לתאריך קובע 14.5.2004 |
| תכנית 3450 – | לתאריך קובע 23.11.2006. |
| תכנית ג'1 – | לתאריך קובע 4.9.2007. |




רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

9. **עמדות הצדדים**

| תכנית | נושא | ההשבחה עפ"י שמאי המשיבה | ההשבחה עפ"י שמאי המבקש |
|---|---|---|---|
| ע' | מרתפים | ₪ 3,322 | ₪ 1,440 |
| ג' | בניה על הגג | ₪ 66,560 | ₪ 31,740 |
| 2550 א' | חניה מקורה | ₪ 11,216 | אין השבחה |
| 2754 | בריכות | אין השבחה | אין השבחה |
| ע' 1 | מרתפים | ₪ 411,354 | ₪ 22,830 |
| ג' 1 | בניה על הגג | ₪ 286,532 | ₪ 42,380 |

10. **תאור המחלוקות והכרעה**

10.1. **חבות בהיטל השבחה**

**עמדת ב"כ המבקש**

עפ"י עמדת ב"כ המבקש, עו"ד משה פרנקל, המשיבה מנועה מלדרוש כל תשלום בגין היטל השבחה בשל הסיבות להלן:

א. ביום 6.7.2011 הודיעה המשיבה לב"כ המבקש כי עליו להגיע ולקבל את אישור העירייה לרישום בפנקסי המקרקעין וזאת בכפוף לתשלום אגרת העברה ויתרת חוב ארנונה.

ב. במכתב נקבע כי לא קיימת חבות בהיטל השבחה וזאת לאחר שבדקו את הבקשה לגופה.

ג. לטענת ב"כ המבקש רק מטעמים טכניים עקב תקלה במחשב באותו מועד לא הוצא אישור העירייה לרישום בפנקסי המקרקעין ולאחר מכן חזרה בה המשיבה מעמדתה והוציאה דרישת תשלום להיטל השבחה.

**הכרעה**

להלן פרוט השתלשלות העניינים:

ב"כ המבקש הציג מסמך שהונפק, ביום 6.7.2011, על ידי אגף הגביה של עיריית ת"א אשר מטרתו עדכון בעל הנכס באשר לחובות במחלקות השונות אשר יש להסדיר בטרם ינתן אישור לטאבו, במכתב מצויין לגבי נכס ברחוב הגולן 68א כי אין חובת היטל השבחה.

ביום 18.7.2011 ערך שמאי המשיבה ביקור בנכס במסגרת הכנת שומת היטל השבחה, אשר הוצאה ביום 21.7.2011.

ביום 28.7.2011 הוציאה עיריית ת"א שובר לתשלום היטל השבחה.




רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

לוועדה המקומית חובה לגבות היטל השבחה ואין היא מוסמכת שלא לגבותו. לעניין זה התייחסו מס' פס"ד, לדוגמא[2] ע"א 291/91 הוועדה המקומית - עיריית נהריה נ' מלון "עדך" נהריה ואח':

*"אין הרשות יכולה לוותר או להצר את סמכויותיה החוקיות כמו גביית מסים והיטלים ואין הרשות קשורה לכל מעשה הנוגד את החוק או החורג מסמכותה (ראה בג"צ 298/70 [5], בעמ' 8(ב))."*

אינני מקבלת את עמדת ב"כ המבקש כי הועדה מנועה מלגבות היטל השבחה לאחר שהוציאה מסמך המצביע על כך שאין היטל השבחה, שכן שומה מכרעת איננה יכולה לתת הכשר לטעויות של הרשות, ככל שהיו. תפקיד השמאי המכריע כפי שאני רואה אותו הינו לבחון האם קיימת השבחה ומשימצא שכך הדבר הרי שהוראות החוק מחייבות את הועדה המקומית לגבות היטל השבחה.

יפים לענין זה דבריו של בית המשפט בת"א 8112/02 פרץ דוד נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה שדרות:

*"לא רק שעסקינן בטענה משפטית כנגד החיוב, שמקומה לפיכך בהליכי ערעור, אלא שלגוף הענין הימנעותה של המשיבה מלעשות שימוש בזכותה – חובתה החוקית לגבות היטל השבחה, אינה יכולה להוות משום עילה בידיו של מאן דהוא לאיון חובתו החוקית, וזאת גם אם ימצא כי נגרמו למבקש נזקים בגין מחדלה של המשיבה."*

10.2. **<u>השבחה בגין תכנית ע'</u>**

**עמדת שמאי המשיבה**

ההשבחה חושבה בגין תוספת מרתף לשטח עבור בית המגורים שטרם נבנה וייבנה בחלקה המזרחי של תת החלקה בלבד.

עפ"י ההגדרות בתקנון תכנית ע' מוגדרת קומת מרתף כדלקמן:

*"<u>חלק</u> מבנין שחללו בין רצפתו ותחתית תקרתו נמצא <u>כולו או רובו</u> מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו"*. (אין חובה לבנות את המרתף במלוא היקף הקומה).

לפי הצפיפות המותרת ניתן לבנות 5 יח"ד בחלקה, בהתייעצות עם יועצת משפטית בעיריית ת"א עולה כי הועדה המקומית רואה ב- 4.96 יח"ד כ- 5 יח"ד.

בתת חלקה 411/2 נבנה בית במסגרת 2-3 היתרים, הראשון – היתר מס' 040653 – מיום 19.10.2004, היתר ל- 3 יח"ד. קודם לשנת 2004 ניתן היה לבנות 3 יח"ד במגרש

[2] מתוך: **היטל השבחה**, אהרון נמדר, הוצאת חושן למשפט 2011- תשע"ב.



רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

הנדון, כלומר עפ"י הלכת פמיני, במועד הקובע ניתן היה לבקש לבנות 3 יח"ד במגרש או לכל הפחות עוד יחידה אחת נוספת.

במגרש זכויות בלתי מנוצלות של 42 מ"ר שניתן להוסיף להם 12.5 מ"ר ממ"ד וחניה בצמוד לבית המגדילים את שטח המרתף לכדי 70 מ"ר. בסה"כ יתקבל בית סביר הכולל קומת מרתף, קומת קרקע, קומה א' וקומת גג.

שמאי המשיבה הציג טבלה לריכוז נתונים מ"מקרקעין וערכם" כדלקמן:

| תאריך | שטח קרקע במ"ר | מחיר | שווי מ"ר קרקע | שווי מ"ר מבונה |
|---|---|---|---|---|
| 01/12/1984 | 500 | $ 85,000 | $ 170 | $ 422 |
| 01/12/1984 | | $ 15,000 | | $ 600 |
| 01/12/1984 | 500 | $ 85,000 | $ 170 | $ 384 |

תחשיב שמאי המשיבה:

| | |
|---|---|
| שטח מרתף (מ"ר) | 62.10 |
| מקדם אקויולנטי | 0.35 |
| סה"כ שטח אקויולנטי | 21.74 |
| מקדם דחיה | 0.5568 |
| שווי מ"ר מבונה | $ 350 |
| הוצאות הריסה | $ 2,000 |
| שער ה-$ | ₪ 1.4861 |
| **השבחה** | **₪ 3,322** |

**עמדת שמאי המבקש**

לטענת שמאי המבקש וב"כ הבעלים, עו"ד משה פרנקל, צפיפות הבניה המותרת הינה 4 יח"ד לדונם נטו, סה"כ 4.96 יח"ד לחלקה 411 בשלמות, כאשר בתת חלקה 411/2 נבנו 3 יח"ד, ולכן במגרש הנדון לא ניתן להוסיף יח"ד נוספת.

תכנית ל' קבעה במפורש כי בחלקה ניתן לבנות 4 יח"ד בשטח של דונם נטו ולכל היותר 10 חדרים באותו שטח (כוונת התכנית היתה ככל הנראה לבנין אחד ובו 4 יח"ד קטנות של 2-3 חדרים – והוא המצב אשר היה בפועל שנים רבות בשכונה זו).
מבחינת המוכר אם התכנית מתירה בניית 4.96 יחידות הרי בניית חמש יחידות מהווה הקלה אשר מבקש ההיתר יצטרך לשאת בגינה בהיטל השבחה מכח הוראות החוק.
בחלקה בנויים יותר מ-10 חדרים לדונם נטו וכי לא ניתן לבצע כל תוספת בניה כלל ועיקר ללא כל חשיבות למס' יחידות הדיור המותרות. לא ניתן להתעלם מהוראה אחת בתכנית ולהתחשב בהוראה אחרת בלבד.


רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

תכסית הבניה המותרת לכל קומה הינה 20%, הבניה הקיימת כוללת קומת קרקע בתכסית של 16.6% (ובנוסף מקלט נפרד בשטח של כ- 6 מ"ר) וקומה א' בתכסית של 19%. הבית בנוי על מלוא התכסית המותרת במגרש ובניית שטח מרתף כלשהו מחייבת הריסת הבית הקיים.

הקומה העליונה נבנתה בשנת 1981, כלומר במועד הקובע לתכנית ע' הבניה חדשה הינה בת 4 שנים בלבד. מכאן שאין כדאיות כלכלית בהריסת המבנה לצורך ניצול הזכויות לפי תכנית ע' ועל כן יש להביאן בדחיה מתאימה עד לתום החיים הכלכליים של הנכס. הובא בחשבון אורך חיים כלכלי של 40 שנה כלומר 36 שנים ממועד אישור תכנית ע'. לראיה, נכון למועד המכירה, בחלוף 27 שנים ממועד אישור התכנית, הבית עמד על תילו ולא נוצלו הזכויות לפי תכנית ע'.

שמאי המבקש קבע שווי של $250 (370 ₪) למ"ר מבונה קרקע ומקדם 0.35 לשטח מרתף בהסתמך על הנתונים להלן:

| שמאי מכריע | מועד פרסום | כתובת הנכס | מקדם למרתף | שווי מ"ר מבונה |
|---|---|---|---|---|
| דורית פריאל | ינו-11 | הגולן 47 | 0.35 | $ 250 |
| אמנון נזרי | | דוד מרכוס 10 | | $ 300 |

עפ"י מקרקעין וערכם גליון צ"ד מדצמבר 1985 מחיר מגרש בשטח 350 מ"ר בשכונת תל ברוך הינו 85,000$, בהנחה כי מדובר בזכויות דומות מתקבל שווי של $260 למ"ר מבונה קרקע.

תחשיב שמאי המבקש:

| | | |
|---|---|---|
| שטח מרתף לפי תכסית 20% | | 124.6 |
| מקדם אקויולנטי | | 0.35 |
| שטח אקויולנטי | | 43.61 |
| שווי מ"ר מבונה | ₪ | 370 |
| סה"כ | ₪ | 16,140 |
| הוצאות התאמה/הריסה | ₪ | -4,440 |
| השבחה בניכוי הוצאות | ₪ | 11,700 |
| מקדם דחיה (I=6%, N=36) | | 0.12 |
| **השבחה** | **₪** | **1,440** |

**הכרעה**

<u>שטח המגרש</u>

עפ"י נסח הרישום שטח הקרקע המוצמד לנכס הנדון הינו 623 מ"ר, עם זאת חלקו של הנכס ברכוש המשותף הינו 1/2 משטח החלקה בשלמות 1,242 מ"ר. השטח לחישוב הזכויות הינו לפיכך 621 מ"ר בלבד לפי החלק ברכוש המשותף.




רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

<u>מס' יח"ד</u>

עפ"י הוראות תכנית ל' "לא ייבנה כל בית, בכל אזור מן האזורים השונים המפורטים בלוח החלוקה לאזורים, אלא כדי אותו שטח מותר המסומן בלוח החלוקה לאזורים, בצד אותו אזור, או לפי הצפיפות שלא תעלה על 10 חדרים לדונם נטו ולא יותר מ – 4 יחידות דיור."

הצדדים חלוקים לגבי מס' יחידות הדיור שניתן לנצל במגרש הנדון. צפיפות הבניה המותרת הינה לפי 4 יח"ד לדונם נטו, בהתחשב בגודל החלקה מותרת בניה של 4.968 יח"ד.
בהתחשב במס' היחידות המותר שהינו 4.968 יח"ד, אני מעריכה כי בסבירות גבוהה תאושר במידת הצורך יחידת דיור נוספת[3].
לטענת שמאי המבקש ההוראה המגבילה את מספר החדרים ל – 10 חדרים לדונם נטו איננה מאפשרת תוספת בניה בחלקה, עמדתי היא ההוראה בענין הצפיפות הינה הוראה כללית לכל היעודים "לא יבנה כל בית, בכל אזור מן האזורים השונים המפורטים בלוח החלוקה לאזורים..."
דהיינו קביעת הצפיפות לפי חדרים איננה משמשת במתן היתרי בניה למגורים אלא ביעודים אחרים דוגמת במלונאות, בית אבות וכיוצ"ב ואילו במגורים הצפיפות נקבעת לפי מס' יחידות דיור.

בכל מקרה, בפועל, הוקמו על מחצית החלקה הצפונית 3 יח"ד בשנת 2004, כך שבמועד הקובע ניתן היה ללא ספק לבנות יחידת דיור אחת נוספת על מחצית החלקה הנדונה.

<u>השימוש הטוב והיעיל</u>
על החלקה קיים בית מגורים בשטח כולל של כ – 183.62 מ"ר ו – 220.92 מ"ר כולל שטח המרפסות.

קומת הקרקע הינה בשטח של 81.72 מ"ר המהווים 13.16% בניה + 21.52 מ"ר וסה"כ תכסית של 16.62%.
מלבד השטח הבנוי המצוין בטבלה לעיל, על חלקו המזרחי של המגרש קיים מקלט תת קרקעי ומחסן בהיתר.

[3] בברור במחלקת ההנדסה בעירית תל אביב לא ניתנה עמדה ברורה בענין, עם זאת בהתחשב בעובדה כי מס' היחידות הינו במרחק זעום מ – 5 יחידות דיור, יהיה זה לא סביר כי לא תאושר בניית 5 יח"ד על החלקה, גם אם בהליך של הקלה.




רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

תכנית ע' (דצמבר 1985) מאפשרת לבנות מרתף ששטחו לפי היקף הבית. בשנת 1981 ניתן לנכס הנדון היתר הכולל בין היתר, הוספת קומה (קומה א') ובנית מקלט בקומת הקרקע. במועד אישור תכנית ע' קיימת יתרת זכויות בלתי מנוצלות כדלקמן:

| | שטח קיים | | | זכויות בניה | זכויות בלתי מנוצלות |
|---|---|---|---|---|---|
| | עיקרי | מרפסות | סה"כ | עיקרי | |
| ק. קרקע | 81.72 | 21.5 | 103.22 | 124.2 | 42.48 |
| קומה א' | 101.9 | 15.8 | 117.7 | 124.2 | 22.3 |
| סה"כ | 183.62 | 37.3 | 220.92 | | 64.78 |

בהתחשב במצבו הפיזי של הבית ובעובדה כי המבנה הורחב בשנת 1981 (כ – 4 שנים לפני המועד הקובע) אני סבורה כי אין כדאיות כלכלית להריסת המבנה והקמת מרתף מתחת למבנה.

נשאלת השאלה האם ניתן היה לנצל את יתרת זכויות הבניה במסגרת יחידה נוספת ולבנות בשטח מרתף.
עפ"י יתרת זכויות הבניה ניתן היה לבנות בית נוסף בשטח כולל של 64 מ"ר מעל הקרקע. בהתחשב בגודל היחידה הניתן לבניה אשר איננו תואם את אופי השכונה, וכן בהתחשב בעובדה כי יהיה צורך בהריסת המקלט והמחסן המצויים בעורף החלקה וכן בגין הפגיעה בפרטיות ובאיכות החיים של היחידה הקיימת, אני סבורה כי אין כדאיות בבניית יחידת דיור קטנה נוספת בעורף החלקה ובודאי שאין כדאיות בהקמת מרתף במועד הקובע.

לפיכך, אני סבורה כי התכנית **איננה משביחה** את המקרקעין.

10.3. **<u>השבחה בגין תכנית 2550</u>**

**עמדת שמאי המשיבה**
במגרש קיימת חניה בהיתר, לפיכך התכנית איננה משביחה.

**עמדת שמאי המבקש**
במועד אישור התכנית, לפני 19 שנים, לא היתה מצוקת חניה בסביבה והועדה אף התירה חניה בתחומי המגרשים. לראיה, במגרש הנדון נתקבל היתר לחניה בחצר כבר בשנת 1981. כמו כן תכנית ע' התירה במפורש חניה תת קרקעית בתחום המגרש.


רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

השמאי המכריע רן וירניק בשומתו לנכס ברח' רוזוב 8 קבע לגבי תכנית 2550 (חניה ראשונה) ו- 2550 א' (חניה שניה) כי:

*"סיור בסביבת הנכס מעלה כי באזור קיימת מצוקת חניה ובבתים חדישים קיימת חניה בשטח המגרש. יחד עם זאת, אינני סבור כי מצב דברים זה תקף גם למועדים הקובעים.*

*כן בלתי ניתן להתעלם מכך שהמשיבה התירה חניה בתחומי המגרש במקרים רבים עובר לאישורן של תכניות 2550 ו- 2550 א'.*

*כן מובן כי ניצול תכניות 2550 ו- 2550 א' גורע משטח החצר. לאור האמור, אינני מוצא השבחה באישורן של תכניות 2550 ו- 2550 א'."*

**הכרעה**

אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה כי בהתחשב בחניה הקיימת בהיתר התכנית **איננה משביחה.**

10.4. **<u>השבחה בגין תכנית ג'</u>**

**עמדת שמאי המשיבה**

ההשבחה מחושבת בגין הקמת עליית גג בשטח 40.76 מ"ר (מחושב לפי 40% משטח קומה א' הקיימת בהיתר).

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה הציג את עסקאות השוואה הבאות:

| תאריך | גוש | חלקה | כתובת | שטח קרקע במ"ר | מחיר | שווי מ"ר קרקע | שווי מ"ר מבונה |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 01/04/1993 | 6637 | 398 | יוסף דה לה ריינה 19 | 716 | $ 530,000 | $ 740 | $ 1,180 |
| 16/06/1993 | 6638 | 137 | שריטש 11 | 289 | $ 254,000 | $ 879 | $ 1,321 |
| 13/01/1994 | 6638 | 379 | ניסן 6 | 311.5 | $ 300,000 | $ 963 | $ 1,666 |
| 24/03/1994 | 6637 | 431 | אליהו מפראר 1 | 585 | $ 590,000 | $ 1,009 | $ 1,745 |
| 13/06/1995 | 6638 | 492 | סמטת גולי קניה 10 | 328.5 | $ 375,000 | $ 1,142 | $ 1,584 |

תחשיב שמאי המשיבה:

| | |
|---|---|
| שטח הגג | 40.76 |
| מקדם אקויולנטי | 0.75 |
| סה"כ שטח אקויולנטי | 30.57 |
| שווי מ"ר מבונה | $ 1,050 |
| הוצאות התאמה | $ 10,000 |
| שער ה-$ | ₪ 3.012 |
| **השבחה** | **₪ 66,560** |




רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

**עמדת שמאי המבקש**

שמאי המבקש מקבל את המקדם 0.75 וערכי השווי בסך 1,050$ שקבע שמאי המשיבה.

הקומה השניה בבית נבנתה בתכסית של 19%, כלומר ניצול מלא של התכסית המותרת, על כן, ניצול של בניה בחלל הגג יעשה במסגרת הבית הקיים. מאחר ותקרת קומה א' הינה תקרת רביץ, אין אפשרות פיסית לתוספת בניה בעלת עומסי משקל, כמו כן גובה גג הרעפים הקיים הינו 2 מ' בלבד, בנקודה הכי גבוהה. במידה ובונים חלל גג רעפים יש להרוס את תקרת הרביץ וכל התשתיות העוברות דרכה, להרוס את גג הרעפים הקיים, ליצוק תקרת בטון ולבנות גג רעפים חדש. בהתחשב בכך שבמועד הקובע הקומה העליונה בת 12 שנים בלבד אין כדאיות כלכלית לניצול זכויות הבניה מתכנית ג'.

שמאי המבקש טוען כי רק בתום החיים הכלכליים של הנכס ניתן יהיה לבנות קומת גג גבוהה יותר לניצול שטח חלל הגג. שמאי המבקש הציג תחשיב השבחה המביא בחשבון דחיה של 28 שנים (40 שנה ממועד הבניה 1981) ועלויות הריסה של 400$ למ"ר.

תחשיב שמאי המבקש:

| | | |
|---|---|---|
| שטח לפי תכסית 20% וניצול 60% | 74.76 | |
| מקדם אקויולנטי | 0.75 | |
| שטח אקויולנטי | 56.07 | |
| שווי מ"ר מבונה | 1,050 | $ |
| שער ה-$ | 3.012 | ₪ |
| סה"כ | 177,330 | ₪ |
| הוצאות התאמה/ הריסה | -15,060 | ₪ |
| סה"כ בניכוי הוצאות | 162,270 | ₪ |
| מקדם דחיה (I=6%, N=28) | 0.20 | |
| **השבחה** | **31,740** | **₪** |

**הכרעה**

תכנית ג' מאפשרת בניה בחלל הגג, במגבלות של רום גג 6 מ' ושיפוע 40%-50%.

שמאי המשיבה סבור כי קיימת כדאיות להוספת שטח בחלל הגג לבית הקיים. כאמור, במועד הקובע קיים על המגרש בית בשטח 220 מ"ר (כולל מרפסות). קומה א' של הבית נבנתה בשנת 1981, הקומה בנויה שיעור של 16.4% (לא כולל מרפסות), כלומר בהתחשב ביתרת הזכויות הקטנה, סביר כי כל בניה על הגג במועד הקובע תהיה כתוספת לבית הקיים (ולא ליחידה הנוספת ככל שתבנה).




רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

הבית הנדון כולל תקרת רביץ מעל קומה א' שגובהה 2.70 מ', גובה רום הגג מעל תקרת הרביץ הינו 2 מ' בלבד. לפיכך לניצול זכויות הבניה עפ"י תכנית ג' נדרשת הסרת הגג הקיים, הגבהת הקירות בהיקף הבית (על מנת לקבל ניצול אופטימלי של חלל הגג) לכדי רום גג 6 מ' ושיפועים של 40%-50%, יציקת גג בטון ובניית גג רעפים חדש.

אני סבורה כי עקב ההשקעה הנדרשת הוספת שטח בניה במפלס שלישי לבית הקיים ששטחו הבנוי 220 מ"ר (לא כולל מקלט ומחסן), איננה כדאית. לפיכך זכויות הבניה מתכנית ג' יובאו בדחיה עד לתום החיים הכלכליים של הנכס, בהתחשב במצבו הפיזי של הבית אורך החיים הכלכליים מוערך על ידי בכ – 15 שנים נוספות לאחר המועד הקובע.

שטח הקומה העליונה עפ"י זכויות של 20% לקומה הינה 124.2 מ"ר, בהתחשב בהנחיות התכנית (גובה ושיפוע) שטח הקומה מאפשר בניה של עליית גג אפקטיבית בשטח כ – 60 מ"ר.

עפ"י עסקאות ההשוואה שהציג שמאי המשיבה אני מקבלת את הסכמת שמאי הצדדים לשווי של $1,050 למ"ר מבונה.

בתום תקופה זו השימוש היעיל והטוב הינו מגרש ריק ופנוי, לפיכך אינני מוצאת מקום להביא בחשבון עלויות התאמה ו/או הריסה.

תחשיב השבחה:

| | | |
|---|---|---|
| שטח בניה בחל הגג | 60 | מ"ר |
| מקדם אקויולנטי | 0.70 | |
| שוליות | 0.80 | |
| שווי מ"ר מבונה | 1,050 | $ |
| שער ה-$ | 3.019 | ₪ |
| מקדם דחיה (I=6%, N=15) | 0.417 | |
| **השבחה** | **44,443** | **₪** |

10.5. **<u>השבחה בגין תכנית 2550 א'</u>**

**עמדת שמאי המשיבה**

התכנית מוסיפה זכויות לחניה מעבר לזכויות בתכנית 2550. חניה נבנית מטעמי נוחות ולא בהכרח בגלל מצוקת חניה. ברחוב קיימת מצוקת חניה, בשל קרבת הרחוב לאזור



רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

המשרדים שממזרח לנכס הנדון ומאחר והמדרכות צבועות בכחול לבן (להבדיל מהרחובות המערביים בשכונה).

שמאי המשיבה הציג את עסקאות השוואה הבאות:

| תאריך | גוש | חלקה | כתובת | שטח קרקע במ"ר | מחיר | שווי מ"ר קרקע | שווי מ"ר מבונה |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 29/04/1996 | 6336 | 503 | ק"ם 15 | 332 | $457,500 | $1,378 | $1,913 |
| 30/06/1996 | 6336 | 410 | רמות נפתלי 5 | 251.5 | $340,000 | $1,352 | $1,876 |
| 12/09/1996 | 6637 | 453 | אשכנזי 13 | 508 | $600,000 | $1,181 | $1,639 |
| 31/03/1998 | 6638 | 561 | נמירובר 22 | 378 | $492,000 | $1,302 | $1,770 |
| 31/03/1998 | 6638 | 561 | נמירובר 22 | 378 | $492,000 | $1,302 | $1,770 |
| 15/05/1998 | 6638 | 524 | קרפל ליפה 7 | 338 | $415,000 | $1,228 | $1,651 |

תחשיב שמאי המשיבה:

| | | |
|---|---|---|
| שטח חניה | 15 | |
| מס' חניות | 2 | |
| מקדם אקויולנטי | 0.1 | |
| סה"כ שטח אקויולנטי | 3 | |
| שווי מ"ר מבונה | 1,120 | $ |
| שער ה-$ | 3.338 | ₪ |
| **השבחה** | **11,216** | **₪** |

**עמדת שמאי המבקש**

לעניין תכניות 2550 ו- 2550 א' ראו לעיל את טענות שמאי המבקש בסעיף 10.3, הסבור כי התכניות אינן משביחות.

לחילופין, טוען שמאי המבקש, כי ככל שיש השבחה בתכנית 2550 א', יש לחשבה עבור 15 מ"ר לחניה נוספת בלבד, לפי מקדם אקויולנטי של 0.1 ושווי מ"ר מבונה של 3,740 ₪.

**הכרעה**

תכנית 2550 א' מאפשרת להקים חניה מקורה שניה בשטח 15 מ"ר, בנוסף לחניה מקורה ראשונה שהותרה בתכנית 2550. אינני מקבלת את טענת שמאי המבקש בעניין חוסר מצוקת חניה במועד הקובע. בהתחשב ברוחב הכביש (רח' הגולן), ובסמיכות הנכס למתחם המשרדים אני מניחה כי יש כדאיות בהסדרת מקום חניה נוסף בתחום המגרש.




רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

עפ"י הוראות תכנית 2550 המהווה את המצב הקודם, הותרה הקמת חניה מקורה (ראשונה), בשטח 18 מ"ר אשר בוצעה בפועל בהיתר, לפיכך ההשבחה תחושב לחניה נוספת בשטח 15 מ"ר.

ערכי שווי

בהתחשב בעסקאות שהציג שמאי המשיבה ובהתאמה למיקום הנכס, אני מעריכה כי שווי מ"ר מבונה הינו 4,000 ₪.

תחשיב השבחה:

| | |
|---|---|
| שטח חניה במ"ר | 15 |
| מקדם אקויולנטי | 0.1 |
| שווי מ"ר מבונה | ₪ 4,000 |
| **השבחה** | **₪ 6,000** |

10.6. **השבחה בגין תכנית 2754**

**עמדת שמאי המשיבה**

בגלל צורת המגרש ומס' היחידות שייבנו בו אין כדאיות כלכלית לניצול הזכויות מתכנית 2754.

**עמדת שמאי המבקש**

בהתחשב בתכסית ובצפיפות, אין מקום וכדאיות להקמת בריכה לפיכך התכנית איננה משביחה.

גם שמאים מכריעים קבעו כי התכנית אינה משביחה, השמאית דורית פריאל לנכס ברח' הגולן 47 והשמאי מנחם מלוכנא לנכס ברח' לויטה 14.

**הכרעה**

בענין תכנית זו אני חולקת על עמדת שמאי הצדדים, אשר סברו כי התכנית איננה משביחה את המקרקעין, אני סבורה כי בהתחשב בגודל המגרש 621 מ"ר יש כדאיות כלכלית בהקמת בריכת שחיה במגרש גם על חשבון הריסת המחסן הקיים.
יצויין כי עפ"י הוראות התכנית ניתן לבנות בריכת שחיה בקו בנין אפס, לפיכך שטח הבריכה שסביר לבנות הינו כ – 40 מ"ר.




רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

| | |
|---|---|
| שטח הבריכה במ"ר | 40 |
| מקדם אקויולנטי | 0.1 |
| שווי מ"ר מבונה | ₪ 4,000 |
| **סה"כ** | **₪ 16,000** |

10.7. **<u>השבחה בגין תכנית 2792</u>**

**הכרעה**

הוראות התכנית קובעות כי לצרכי שיפוץ, בבתים פרטיים יותר קו בנין עפ"י היקף המבנה הסגור הקיים בהיתר, התכנית **איננה משביחה**.

10.8. **<u>השבחה בגין תכנית ע' 1</u>**

**עמדת שמאי המשיבה**

אין בכוחה של תכנית לגבור על הוראות החוק כפי שנקבעו בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה ועל כן יש לחייב את הנישומים בעת מימוש במכירה במלוא הזכויות עפ"י התכנית. לחילופין עפ"י פס"ד בש"א 170627/08 א.פ.צ השקעות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א, נקבע כי ניתן יהא לחייב את הנישומים להשלים את היטל ההשבחה בעת מימוש מלוא הזכויות.

שמאי המשיבה חישב את ההשבחה בגין 80% משטח המגרש, בהתבסס על החלטת ועדת ערר בענין ת"א 5247/09 אלה אלמגור נ' הועדה מקומית לתכנון ובנייה – תל-אביב, אשר קבעה כי מותרת בנית מרתף בתחום קוי הבנין.

שמאי המשיבה הציג את עסקאות השוואה הבאות:

| תאריך | גוש | חלקה | כתובת | שטח קרקע במ"ר | מחיר | שווי מ"ר קרקע | שווי מ"ר מבונה |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 04/03/2004 | 6623 | 484 | באסולה 1 | 719 | $1,185,224 | $1,648 | $2,028 |
| 16/02/2004 | 6637 | 394 | דלרינה 27 | 716 | $950,000 | $1,327 | $1,632 |

תחשיב שמאי המשיבה:

| | שטח במ"ר | מקדם | סה"כ |
|---|---|---|---|
| מרתף לפי תב"ע ע' | 124.2 | 0.15 | 18.63 |
| מרתף לפי תב"ע ע' 1 | 120 | 0.5 | 60.00 |
| סה"כ | 244.2 | | 78.63 |
| שווי מ"ר מבונה | | | $ 1,120 |
| שער ה-$ | | | ₪ 4.671 |
| **השבחה** | | | **₪ 411,354** |




רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

**עמדת שמאי המבקש**

שמאי המבקש טוען כי המקדם הראוי להשבחה מתכנית ע'1 הינו 0.1 לעומת המרתף שהותר בתכנית ע'. שמאי המבקש הפנה לשומות מכריעות בהן נקבע מקדם 0.1, כדלקמן:

| שם השמאי | שומה לכנס בכתובת |
|---|---|
| דורית פריאל | הגולן 47 |
| רן וירניק | רוזוב 8 |
| בצלאל קציר | גדנ"ע 12 |
| מנחם מלוכנא | לויטה 14 |
| יצחק ברמן | הגולן 66 |

בשומות שנערכו בעבר למגרש הנדון נקבע גם כן מקדם השבחה 0.1 להבדל בין תכנית ע' לתכנית ע'1. השמאי עדי נאור בהיותו שמאי מכריע קבע בשומתו מינואר 2005 לנכס הנדון מקדם 0.1. כמו כן השמאי עופר ניר בשומה מטעם הועדה המקומית תל אביב למגרש הנדון קבע מקדם 0.1.

בחישוב ההשבחה יש להביא בחשבון דחיה של 18 שנים עד לתום החיים הכלכליים של הנכס.

שמאי המבקש מתנגד לעמדת שמאי המשיבה לפיה שטח המרתף לפי תכנית ע'1 גדול מתכסית קומת הקרקע. בערר ת"א 5247/09 אלה אלמגור נ' הועדה מקומית לתכנון ובנייה – תל-אביב ועדת הערר התייחסה מפורשות לסוגיה וציינה כי:

*"אנו מודעים לעובדה כי מעטים המקרים שבהם תימצא הצדקה לבניית מרתפים החורגים מקווי הבניין של המגרש לפי המבחן שקבענו לעיל, אך יש לזכור כי כאמור, ברירת המחדל של התכנית היא כי המרתף לא יחרוג מקווי הבניין כאמור. במילים אחרות, התכנית אפשרה לדעתנו גמישות תכנונית רק למקרים חריגים שבהן נוצרת מציאות הדורשת ניצול שטח למרתף מחוץ לקווי הבניין של המגרש.*

*אם הועדה המקומית מעונינת לאשר בניית מרתפים בחריגה מקווי הבניין המותרים במגרש המיועד לבניית בית צמוד קרקע כדבר שבשגרה, יהיה עליה לתקן את הוראות התוכנית ולקבוע זאת במפורש..."*.

סעיף 12 לתכנית ע'1 מתייחס מפורשות לענין היטל השבחה וניתנו הנחיות "ברחל בתך הקטנה" לענין גבית היטל השבחה עבור התכנית. בסעיף מוסבר כי מאחר ולא ידועה לפני הוצאת היתר, תכסית קומת המרתף העתידית ייגבה היטל השבחה כדלקמן:




רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

*"בבתים צמודי קרקע לפי קומת מרתף אחת בשטח תכסית קומת הקרקע (כפי שנקבע (בהוראות התכנית הראשית).*
*יתרת היטל ההשבחה תשולם בעת מימוש לפי מס' קומות המרתף ושטחן בהיתר הבניה"*

בשומות מכריעות לנכסים בסביבה נפסק כי אין לגבות היטל השבחה עבור שטחים מעבר לתכסית קומת קרקע, כדלקמן:

| שם השמאי | שומה לכנס בכתובת |
|---|---|
| רן וירניק | רוזוב 8 |
| מנחם מלוכנא | לויטה 14 |
| יצחק ברמן | הגולן 66 |

עדי נאור בהיותו שמאי מכריע קבע בשומתו מינואר 2005, שנערכה לנכס הנדון, שטח מרתף לפי תכסית קומת קרקע. השמאי עופר ניר בשומה מטעם הועדה המקומית, למגרש הנדון קבע שטח מרתף לפי תכסית קומת קרקע.

בהקשר זה ציין השמאי המכריע אמנון נזרי:
*"לא קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה כי התכנית תרמה לשווי הנכס בכך שאיפשרה את הגדלת שטח המרתף עד ל- 80% משטח המגרש. סעיף 12 לתקנון התכנית מנוסח באופן חד משמעי והשפעתו על שווי המקרקעין במועד הקובע ברורה. ככל שהסעיף שגוי או בלתי חוקי, הרי שהאחריות על טעות זו רובצת לפתחה של המשיבה."*

שמאי המבקש מקבל את השווי שנקבע על ידי שמאי המשיבה בסך 1,120$ למ"ר מבונה.

תחשיב שמאי המבקש:

| | | |
|---|---|---|
| שטח מרתף לפי תכסית 20% | 124.60 | |
| מקדם אקויולנטי | 0.10 | |
| שטח אקויולנטי | 12.46 | |
| שווי מ"ר מבונה | 5,230 | ₪ |
| סה"כ | 65,170 | ₪ |
| מקדם דחיה (I=6%, N=18) | 0.35 | |
| **השבחה** | **22,830** | **₪** |


רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

**הכרעה**

עפ"י הוראות תכנית ע'1 נקבע כי בבתים צמודי קרקע היתר בניה עפ"י תכנית זו ינתן למרתפים בשטח תכסית קומת הקרקע כפי שנקבע בהוראות התכנית הראשית. היתר למרתפים בשטח גדול יותר ינתן לאחר שהשתכנעה הועדה המקומית כי הדבר דרוש לתפקוד הבית וזאת מכח תכנית זו ולא בדרך של הקלה.

כמו כן נקבע בתכנית כי מאחר ולא ידועה תכסית קומת המרתף מעבר לתכסית קומת הקרקע בבתים צמודי קרקע, ישולם היטל ההשבחה בעת מכירה לפי הידוע באותה העת – בבתים צמודי קרקע לפי קומת מרתף אחת בשטח תכסית קומת הקרקע (כפי שנקבע בהוראות התכנית הראשית).

בהחלטת ועדת ערר מס' תא/5247/09 אלה אלמגור ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח' נקבע כי *"לדעתנו, סעיף זה מאפשר לבנות מרתפים בקווי הבניין המותרים לבנייה בקומת הקרקע, גם אם הבניה בפועל אינה מגיעה עד קווי הבנין המותרים ובמלים אחרות – אין מדובר בבנית מרתף בשטח תכסית הבניה בפועל, אלא בתכסית השטח המותר לבניה בקומת הקרקע, משמע, שהשטח המתוחם על ידי קווי הבנייה של הבנין"*.
אני סבורה כי המונח תכסית איננו בהכרח השטח המתוחם על ידי קווי הבניה של הבנין.

בה"פ 649/93 אפריקה ישראל להשקעות בע"מ נ' הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז ואח' קבע השופט גורן כי *"אין חולק שמשמעות הביטוי תכסית הוא השטח שמכסה הבנין מתוך שטח המקרקעין"*.

בתכנית 347 הקובעת את זכויות הבניה בנכס הנדון אין הגדרת תכסית אלא אך ורק הגדרה של זכויות בניה לקומה – 20%.
יצויין כי כפי שעולה בפס"ד ה"פ 649/93 המונח תכסית הינו מונח שנכנס לשימוש בשנות השמונים. להבנתי, אחוזי הבניה כפי שהוגדרו לבתים בני קומה אחת מבטא את השטח המקסימלי של שטחים עיקריים שניתן לנצל בקומת הקרקע בתוספת שטחי השירות המותרים.

עמדתי הינה כי שטח המרתף עפ"י תכנית ע'1 הינו נגזרת של השטח שניתן לבנות בקומת הקרקע עפ"י תכניות תקפות. השטח שמותר לבנות בקומת הקרקע נבחן עפ"י שני תנאים ולפי הקטן מביניהם:


רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

התנאי הראשון - תכסית עפ"י - שטח עיקרי בהיקף של 20% + שטחי שירות.

התנאי השני - עמידה בהוראות קווי הבנין.

כאמור עמדתי היא כי השטח התת קרקעי המותר לבניה הינו שווה להיקף השטחים שניתן לבנות בקומת הקרקע.

ובמקרה שלנו:

התנאי הראשון - השטח המותר לבניה בקומת הקרקע הינו כ – 124.2 מ"ר + ממ"ד, חניות וכו'.

התנאי השני- בתחום קווי הבנין ניתן לבנות כ – 316 מ"ר.

מכאן שבמקרה הנדון שטח התכסית שניתן לנצל הינו 124.2 מ"ר + ממ"ד וחניות לכל היותר (ללא בריכת שחיה) וסה"כ 169 מ"ר.

המצב הקודם הינו עפ"י הוראות תכנית ע' אשר הגדירה כי שטח המרתף הינו בהיקף קומת הקרקע כפי שנבנית בפועל (בשונה מתכנית ע'1 המאפשרת בניית מרתף בהיקף התכסית גם אם לא נוצלה התכסית המותרת במלואה בקומת הקרקע).

אני מעריכה כי ההשבחה הנובעת מהוראות תכנית ע'1 הינה בהרחבת השימושים הכוללת את האפשרות להקמת משרד (בכפוף לעמידה בתנאים) וכן באפשרות להגביה את שטח המרתף עד ל – 4 מ', אני מעריכה כי ההפרש בין שווי מרתף במצב הקודם (לפי מקדם 0.4) לשווי מרתף במצב החדש (לפי מקדם 0.5) הינו 10%.

בהתחשב בפחתים הפיזיים והתכנוניים בבית הקיים על המגרש אני מעריכה כי השימוש הטוב והיעיל במועד הקובע הינו הריסת הבית ובניית בית חדש במקומו לפיכך לא יובאו בחשבון דחיות בשני המצבים התכנוניים.

מס' יחידות הדיור המותר לבניה בחלקה בשלמות הינו כאמור 4.968, במועד הקובע טרם בוצעה בניה במחצית החלקה הצפונית כך שללא ספק ניתן היה לבנות יחידה נוספת על החלקה הנדונה, בהתחשב בכך לא תבוצע הפחתה בגין שוליות.

שמאי הצדדים מסכימים על שווי מ"ר מבונה של 1,120$ המבוסס על שתי עסקאות משיכון דן שהציג שמאי המשיבה, בכדי להמנע ממקדמי התאמה אני מעדיפה להתבסס על עסקאות מהסביבה הקרובה לנכס (ואף בחלקה עצמה).

בחנתי מס' עסקאות של רכישת מגרשים בסביבה (לרוב כולל בית ישן) ובין היתר בחנתי שתי עסקאות <u>בחלקה הנדונה</u> בתת חלקה 411/2:



רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

| תאריך | גוש | חלקה | כתובת | שטח מגרש | תכנית | שטח אקויולנטי | מחיר ₪ | שווי מ"ר מבונה |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 09/05/2002 | 6638 | 411/2 | **הגולן 68** | 619.0 מ"ר | 347 | 502.2 | ₪ 2,213,100 | ₪ 4,407 |
| 15/05/2002 | 6638 | 466/2 | הגולן 26 | 320.0 מ"ר | 347 | 421.4 | ₪ 1,706,610 | ₪ 4,049 |
| 08/04/2003 | 6638 | 466/1 | הגולן 26 | 320.0 מ"ר | 347 | 421.4 | ₪ 1,510,275 | ₪ 3,584 |
| 17/06/2003 | 6638 | 183/2 | ביריה 10 | 315.5 מ"ר | 2082 | 246.1 | ₪ 1,654,140 | ₪ 6,721 |
| 06/11/2003 | 6638 | 411/2 | **הגולן 68** | 619.0 מ"ר | 347 | 502.2 | ₪ 2,336,886 | ₪ 4,653 |
| 04/03/2004 | 6638 | 122 | לויטה 25 | 339.0 מ"ר | 2082 | 263.9 | ₪ 1,680,000 | ₪ 6,367 |
| 01/04/2004 | 6638 | 553 | נמירובר 6 | 387.0 מ"ר | 347 | 438.2 | ₪ 2,034,450 | ₪ 4,643 |

בהתחשב בעסקאות לעיל ובייחוד בעסקאות שבוצעו בחלקה הסמוכה מוערך שווי מ"ר מבונה אקויולנטי ב- 4,650 ₪.

תחשיב השבחה:

| | |
|---|---|
| שטח מרתף | 169 |
| מקדם השבחה | 0.10 |
| שטח אקויולנטי | 16.90 |
| שווי מ"ר מבונה | ₪ 4,650 |
| **השבחה** | **₪ 78,585** |

10.9. **<u>השבחה בגין תכנית 3407</u>**

**הכרעה**

התכנית קובעת קו בנין אחורי של 5 מ' במקום 8 מ' לפי תכנית 347. בהתחשב בגודל המגרש, ניתן היה לנצל את מלוא זכויות הבניה בקוי הבנין במצב הקודם, הקטנת קו הבנין **איננה משביחה** את המקרקעין.

10.10. **<u>השבחה בגין תכנית 3450</u>**

**הכרעה**

התכנית מאפשרת להמיר זכויות לבניית מבנה עזר לשטח עיקרי או בניה של מחסן בשטח 5 מ"ר. תכנית 347 אינה מקנה זכויות למבנה עזר במגרש הנדון (אזור מגורים IV) לפיכך התכנית **איננה משביחה.**

10.11. **<u>השבחה בגין תכנית ג' 1</u>**

**עמדת שמאי המשיבה**

ניתן לנצל את מלוא שטח הגג (100%) לבניית שטח עיקרי בחלל גג רעפים.




רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

שמאי המשיבה הציג תכתובת בעיריית ת"א מנובמבר 2009, ובה מציינת גב' שולמית (שולי) דידי, סגנית מנהל מח' שירותי בנין עיר כי *"במקרים רבים, מנצלים חלל עובר בגובה 2 קומות אשר מוחשב במסגרת שטחי הבניה פעם אחת בלבד . . ."*.
כמו כן בתכתובת זו מציינת גב' מרגריטה גלוזמן, מהנדסת רישוי בעירייה כי "*ברוב רובם של המקרים מדובר בניצול של 100% משטח הגג של הקומה העליונה לצורך ניצול שטח בחלל הגג*".

לפי היתרי הבניה שניתנו בשכונה, ניתן לבנות 100% מתכסית קומה עליונה.

שמאי המשיבה הציג את עסקאות השוואה הבאות:

| תאריך | גוש | חלקה | כתובת | שטח קרקע במ"ר | מחיר | שווי מ"ר קרקע | שווי מ"ר מבונה |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 04/09/2007 | 6336 | 460 | עטרות 10 | 290 | $520,000 | $1,793 | $1,800 |
| 28/11/2007 | 6336 | 477 | הט"ז 7 | 275 | $503,226 | $1,830 | $1,837 |
| 16/03/2008 | 6638 | 170 | גדנ"ע 6 | 243 | $496,205 | $2,042 | $2,050 |
| 29/04/2008 | 6336 | 457 | ק"ם 4 | 295.5 | $721,085 | $2,440 | $2,450 |
| 01/09/2008 | 6336 | 557 | הל"ה 30 | 301.5 | $732,449 | $2,429 | $2,439 |
| 11/05/2009 | 6336 | 469 | הראל 15 | 260 | $648,780 | $2,495 | $2,505 |
| 15/09/2009 | 6336 | 421 | רבדים 5 | 582 | ₪ 6,000,000 | ₪ 10,309 | ₪ 10,351 |

תחשיב שמאי המשיבה:

| | | |
|---|---|---|
| שטח הגג | | 124.2 |
| שטח קומת הגג | 40% | 49.68 |
| הפרש לחיוב | | 74.52 |
| מקדם אקויולנטי | | 0.7 |
| סה"כ שטח אקויולנטי | | 52.164 מ"ר |
| שווי מ"ר מבונה | | $ 1,330 |
| שער ה-$ | | ₪ 4.13 |
| **השבחה** | | **₪ 286,532** |

**עמדת שמאי המבקש**

עפ"י שומות מכריעות שנערכו בסביבה מקובל ניצול מקסימלי של 80% משטח הקומה העליונה. יש להביא בחשבון רק את תוספת השטח ביחס לתכנית ג' המאפשרת ניצול של 60% משטח קומת הגג.

על בסיס הטיעונים שהועלו בהקשר לתכנית ג' (סעיף 10.3 לעיל) לגבי גג קיים בגובה 2 מ' וחוסר האפשרות לבניה על הגג הקיים ללא הריסתו והריסת התקרה שמתחתיו לצורך בניה חדשה, יש להביא בחשבון דחיה של 14 שנים עד לתום החיים הכלכליים של המבנה ו/או לחילופין עלויות הריסה והתאמה.




רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

תחשיב שמאי המבקש:

| | | |
|---|---|---|
| שיעור ניצול משטח הגג לבניה בחלל הגג בתכנית ג' 1 | | 80% |
| שיעור ניצול משטח הגג לבניה בחלל הגג בתכנית ג' | | 60% |
| הפרש לחיוב בתכנית ג'1 | | 20% |
| שטח לפי תכסית 20% וניצול 20% (הפרש לעומת ג') | | 24.92 |
| מקדם אקויולנטי | | 0.70 |
| שטח אקויולנטי | | 17.44 |
| שווי מ"ר מבונה | $ | 1,330 |
| שער ה-$ | ₪ | 4.130 |
| סה"כ | ₪ | 95,820 |
| מקדם דחיה (I=6%, N=28) | | 0.44 |
| **השבחה** | **₪** | **42,380** |

**הכרעה**

תכנית ג'1 מאפשרת הקמת שטח עיקרי בחלל גג רעפים במגבלות של רום גג (מרצפת קומה א') של 7 מ' ושיפוע 40%-50%. ככלל אני מסכימה עם שמאי המשיבה כי ניתן לנצל 100% משטח גג קומה א' לבנית שטח עיקרי בחלל גג רעפים. עם זאת מכיוון שבמקרה הנדון מדובר במגרש צר וארוך יובא בחשבון שיעור ניצול של 90% משטח הגג.

בהתאם להכרעתי בעניין תכנית ג', שטח הגג שניתן לניצול במצב הקודם הינו 60 מ"ר.

כאמור ביחס לתכנית ע'1, בפחתים הפיזיים והתכנוניים שחלו בבית הקיים, אני סבורה כי במועד אישור התכנית השימוש הטוב והיעיל הינו קרקע ריקה ופנויה, לפיכך לא תובא בחשבון דחיה.

עפ"י הצפיפות המותרת ניתן לבנות 4.968 יח"ד על החלקה בשלמות, במועד הקובע כבר נוצלו 3 יח"ד במחצית המגרש הצפוני, עם זאת אני סבורה כאמור כי ברמת סבירות גבוהה ניתן יהיה להקים יחידת דיור נוספת. זאת ועוד, מאחר וזכויות הבניה הינן באחוזים משטח המגרש, אין לכך השפעה רבה על היקף הבניה המותר בגג ולפיכך על גובה ההשבחה.

שמאי המשיבה הציג עסקאות מגוש 6336, בחנתי גם עסקאות מגוש 6638 (סביבת הנכס הנדון), כדלקמן:




רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

| תאריך | גוש | חלקה | כתובת | שטח מגרש | תכנית | שטח אקויולנטי | מחיר ₪ | שווי מ"ר מבונה |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 27/04/2006 | 6638 | 408 | הגולן 62 | 594 מ"ר | 347 | 445.0 | ₪ 2,469,940 | ₪ 5,551 |
| 14/05/2006 | 6638 | 457 | טובים 7 | 402 מ"ר | 347 | 303.6 | ₪ 1,639,100 | ₪ 5,399 |
| 18/06/2006 | 6638 | 420 | הגולן 86 | 627 מ"ר | 347 | 469.2 | ₪ 3,049,998 | ₪ 6,500 |
| 08/01/2007 | 6638 | 157 | הגולן 87 | 415 מ"ר | 2082 | 331.7 | ₪ 2,408,002 | ₪ 7,260 |
| 30/12/2007 | 6638 | 418 | הגולן 82 | 630 מ"ר | 347 | 546.7 | ₪ 2,975,001 | ₪ 5,442 |
| 06/11/2007 | 6638 | 511 | גולי אריתריאה 3 | 513 מ"ר | 347 | 426.3 | ₪ 2,019,999 | ₪ 4,739 |
| 11/05/2008 | 6638 | 408 | הגולן 62 | 619 מ"ר | 347 | 463.4 | ₪ 3,000,002 | ₪ 6,474 |

אני מקבלת את הסכמת הצדדים לשווי של $1,330 (5,502 ₪) למ"ר מבונה.

תחשיב השבחה:

| | | |
|---|---|---|
| שטח הגג | 124.2 | |
| שטח לחלל גג רעפים 90% | 111.78 | |
| שטח חלל גג מצב קודם (ג') | 60 | |
| הפרש שטחים | 51.78 | |
| מקדם אקויולנטי | 0.7 | |
| שוליות | 0.9 | |
| שווי מ"ר מבונה | 1,330 | $ |
| שער ה-$ | 4.137 | ₪ |
| **השבחה** | **179,490** | **₪** |

10.12. **<u>שכר טרחה לשמאי מכריע</u>**

בהתחשב בהכרעתי המפורטת לעיל, לא מצאתי לנכון להענות לבקשת ב"כ המבקש להטיל את שכר הטרחה על המשיבה. לפיכך, שכר הטרחה ישולם בחלקים שווים ע"י הצדדים.




רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

11. **<u>השומה</u>**

לאור כל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס נשוא חוות הדעת, הינה כדלקמן:

| תכנית | מועד קובע | השבחה | היטל השבחה |
|---|---|---|---|
| ע' | 13.12.1985 | אין השבחה | |
| 2550 | 16.4.1993 | אין השבחה | |
| ג' | 6.5.1994 | ₪ 44,443 | ₪ 22,222 |
| 2550 א' | 26.2.1997 | ₪ 6,000 | ₪ 3,000 |
| 2754 | 13.4.1998 | ₪ 16,000 | ₪ 8,000 |
| 2792 | 11.5.1999 | אין השבחה | |
| ע'1 | 2.4.2003 | ₪ 78,585 | ₪ 39,293 |
| 3407 | 14.5.2004 | אין השבחה | |
| 3450 | 23.11.2006 | אין השבחה | |
| ג'1 | 4.9.2007 | ₪ 179,490 | ₪ 89,745 |

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כחוק.

בכבוד רב,

גבע בלטר

שמאית מקרקעין MBA

שמאית מכריעה




רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com