בס"ד

יעקב הלוי – שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

יעקב מטרי - שמאי מקרקעין
גיל ברבלק - שמאי מקרקעין (עו"ד)
דור עפגין - שמאי מקרקעין

תאריך עברי : כ"ג טבת תשפ"ו

תאריך לועזי : 12/01/2026

מס' מינוי : 1716.25

לכבוד,

מר מרדכי רזין

באמצעות עופר נקש - שמאי מקרקעין דוא"ל: office@bnshamaim.co.il

להלן "המבקש"

לכבוד,

הועדה המקומית לתכנון ובניה, תל אביב

באמצעות גב' רחל פרנקו - שמאית מקרקעין. דוא"ל: rafranco@walla.com

להלן "המשיבה"

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

גוש 6623, חלקה 243

תת חלקה 1

רחוב רביבים 6

תל אביב

1. <u>מטרת ההחלטה</u>:

1.1. בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (1) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק") מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1.2. נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית תל אביב (להלן: "המשיבה"), לבין מר מרדכי רזין (להלן: "המבקש"), לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון עקב מימוש בדרך של מכר.

2. <u>מסמכים שהוצגו על ידי הצדדים</u>:

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 29/05/2025, שנערכה ע"י שמאית המקרקעין גב' רחל פרנקו, על צרופותיה.

2.2. עמדת המבקש מפורטת בחוות דעת מיום 02/09/2025 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר עופר נקש, על צרופותיה.

כמו כן, הוגשו והוצגו בפניי במסגרת ההליך כולו מסמכים, על ידי הצדדים, ובכלל זה בהתאם לתקנה 4 לתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ).

3. <u>המועד הקובע לשומה</u>:

מהות	מועד קובע
תוכנית ע'	13/12/1985
תוכנית ג'	06/05/1994
תוכנית 2754	13/04/1998
תוכנית ע'/1	02/04/2003
תוכנית 3408	25/11/2005
תוכנית ג1	04/09/2007

4. <u>פרטי המקרקעין</u>:

מהות הנכס	:	יח"ד מערבית בבניין דו משפחתי 2 יח"ד וקיר משותף.
גוש	:	6623.
חלקה	:	243.
תת חלקה	:	1
שטח החלקה הרשום	:	700 מ"ר.
כתובת	:	רח' רביבים 6 תל אביב.
הזכויות בנכס	:	בעלות.

5. <u>ביקור בנכס</u>:

ביקור חיצוני בנכס נערך על ידי הח"מ, בתאריך 24/10/2025, שמאי הצדדים לא נכחו בביקור.

6. <u>דיון מקצועי</u>:

בתאריך 20/11/2025 התקיים דיון שמאי, בהשתתפות שמאי הצדדים, תקציר עיקרי הדברים נשלח לצדדים. ניתנה הזדמנות נאותה לצדדים לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

7. תיאור הנכס והסביבה:

7.1. תיאור הסביבה:

תל אביב היא עיר במישור החוף הדרומי, גובלת ברמת השרון והרצליה (מצפון), בבת ים וחולון (מדרום), ברמת גן, גבעתיים ובני ברק (ממזרח) ובים התיכון (ממערב). הנכס הנדון ממוקם בשכונת רביבים, בחלקה הצפון מזרחי של העיר תל אביב-יפו, ברחוב רביבים 6.
רח' רביבים מהווה רחק חד סטרי מעגלי, סביבת הנכס מאופיינת בבנייה צמודת קרקע ותיקה (קוטגיים/דו משפחתיים), לצד בנייה רוויה נמוכה בנייני מגורים בני 2-3 קומות, בנוסף שטחים ציבוריים ומבני ציבור.
הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים, מדרכות, תאורת רחוב, תשתיות וכו'.

7.2. תיאור החלקה:

החלקה נשוא השומה, בשטח של 700 מ"ר, בייעוד מגורים, החזית לרח' רביבים הינה בחזית הצפונית, החלקה ממוקמת באזור שבין הרחובות דבורה הנביאה / פנחס רוזן / פתחיה מרגנשבורג / משמר הירדן.

7.3. תיאור הנכס:

על החלקה בנוי בית מגורים דו משפחתי, שנבנה בשנות ה- 80 של המאה הקודמת ומהווה את היח"ד המערבית, מבנה בן 2 קומות מעל מרתף כאשר חלק מהבינוי על עמודים בחלק האחורי עקב שיפוע טבעי של הקרקע, שטח הבנייה, מרתף כ- 60 מ"ר, קומת קרקע כ- 77 מ"ר + מרפסות כ- 18.5 מ"ר, קומה א' כ- 77 מ"ר + מרפסת פתוחה כ- 6 מ"ר.

8. הזכויות במקרקעין - המצב המשפטי:

8.1. נסח טאבו:

בהתאם להעתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים, שהופק באמצעות האינטרנט, מיום 02/04/2025, עולים הפרטים כדלקמן:

גוש	:	6623.
חלקה	:	243.
תת חלקה	:	1
שטח החלקה הרשום	:	700 מ"ר.
שטח היחידה הרשום	:	239.97
קומות	:	מרתף -1, קומה 0, קומה 1
הצמדות	:	קרקע 103.55 מ"ר, חלל אטום 35.67 מ"ר, קרקע כולל מתחת למבנה וכל הבנוי עליה 246.45 מ"ר, מרפסת לא מקורה 5.95 מ"ר, גגון 2.92 מ"ר, גג 99.88 מ"ר, מקלט משותף לת"ח 1-2 בחלקים שווים 7.28 מ"ר.
החלק ברכוש המשותף	:	1/2
הזכויות בנכס	:	בעלות, מרדכי רזין בשלמות

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

8.2. הסכם מכר:

בהסכם להסכם מכר, מיום 03.04.2025 בין מרדכי רזין (להלן: המוכר), לבין מיכאל סקלאר ואיילה ציאו סקלאר (להלן: הקונים), לפיו מכר המוכר את זכויותיו בנכס שבנדון תמורת 7,270,000 ₪.

9. מצב תכנוני[1]:

להלן פירוט תמציתי לתוכניות רלוונטיות:

9.1. תוכנית 232/R, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 30 מיום 17/08/1949, בהתאם לתשריט התוכנית, החלקה מסווגת כ-"אזור דירות 2".

להלן זכויות הבניה בהתאם להוראות התוכנית:

קומות	:	2
אחוזי בניה מותרים	:	22% בקומה, סה"כ 44%
צפיפות	:	4 יח"ד לדונם
קווי בניין	:	חזיתי - 6 מ', לצד - 4 מ', אחורי - 7 מ'.

9.2. תוכנית מס' 379, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 1806 מיום 17/02/1972, מטרת התכנית לקבוע הצפיפות המותרת בשטח התכנית הראשית R232/באזור מגורים 2 מותר יהיה לבנות על כל מגרש של 700 מ"ר לא יותר מ- 4 יח"ד. מספר יח"ד לדונם נטו לא יעלה על 6 יח"ד.

9.3. תכנית ע', שפורסמה למתן תוקף בי.פ מס' 3275 מיום 28/11/1985, קובעת הוראות ותנאים לאחוזי בניה ושימושים למרתפים.

בהתאם להוראות התוכנית:

- שטח המרתף לפי גודל קומה טיפוסית.
- שימושים - חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות, מדרגות, חדרי שירותים כלליים לשרות הדיירים בלבד, כגון: אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים, בתנאי שיירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף.
- יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד, לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה.
- הערות: לא יורשו מגורים במרתף/ים, מותר לבנות יותר מקומת מרתף אחת בתנאי שתשמש רק את צרכי החנייה.
- גובה קומת המרתף 2.2 מ'.

תוכנית 2550, שפורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4096 מיום 01/04/93, התכנית מאפשרת הקמת מוסכים לחניה פרטית בשטח של עד 18 מ"ר בבניינים צמודי קרקע (קוטג'ים) בתנאים. התקנת מקומות חניה ליותר ממכונית אחת תותר בתנאי שהם ימוקמו זה אחר זה, החניה נבנתה במסגרת

1. התוכניות המצוינות ורמת פירוט המפורט חלקיים בלבד ובהתאם לצורך בהכרעה שבמחלוקת בין הצדדים, לצורך בירור מלוא היקף התוכנית יש לעיין במידע תכנוני בכתב וחתום בלבד. החלטה זו אינה קובעת מסמרות לעניין זכויות הבניה והתוכניות החלות.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

קווי הבניין החוקיים. במקרה שבו החניה תת קרקעית או" חפורה" בקיר תומך, הוועדה רשאית להתיר מקומות חניה זה בצד זה . מהוראות סעיף 8.3 עולה כי בבניין חדש הוועדה רשאית להתיר סידור מקום חניה, שיותקן כחלק ממבנה המגורים, בכפוף להוראות סעיף 11.2 הקובע ששטח החניה בקומת הקרקע לא יעלה על 18 מ"ר. התוכנית קובעת הוראות ותנאים להוספת דירות גג, בבניינים קיימים.

מהוראות סעיף 8.4 עולה כי בבניין קיים הוועדה המקומית רשאית לקבוע את מספר מקומות החניה שניתן לקרותם או לבנותם כמוסכי חניה ואת מיקומם במגרש, בהתאם לחוות דעתו של מהנדס העיר. בהתאם להוראות סעיף 11.1 הוועדה המקומית רשאית להתיר חנייה בקומת הקרקע. בסעיף 11.3 נקבע שהוועדה המקומית רשאית להתיר חלוקה בלתי שווה של אחוזי הבנייה בין הקומות ובלבד שיישמרו קווי הבניין החוקיים.

9.4. <u>תוכנית ג'</u>, שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 מיום 21/04/1994, הקובעת הוראות מקיפות לבניה על גגות, ולהחליף את תוכנית מתאר מקומית 1680.

<u>בהתאם להוראות התוכנית</u>:

- לא תותר הקמתם של מבנים או מתקנים על גג בנין, זולת המתקנים הבאים: המשך חלל חדרי המדרגות הכלליים של הבניין, מתקנים וחדרים למתקנים הנדסיים של הבניין.
- חדרי יציאה לגג יותרו כתוספת לדירות בקומה העליונה, תוספת אחת בלבד לכל דירה, ובקומה אחת. החדר ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בהיעדר רישום כנ"ל, עפ"י הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין, וירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.
- היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מדירת המבקש, ולא ממגדל המדרגות.
- השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות). שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים על פי התוכניות החלות על הבניין.
- גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.
- לא תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל קומה חלקית, ששטחה פחות מ- 90% מהקומה שמתחת.
- בגגות שטוחים, השטח הבנוי, לרבות שטח חדרי היציאה לגג ו/או שטח החדרים למתקנים הנדסיים, לא יעלה על 50% משטח הגג.
- ניתן להקים פרגולות מעל גגות בתים, בצמוד לחדר היציאה לגג, ובנוסף אליו ו/או בצמוד לדירה על הגג ו/או בצמוד למגדל המדרגות בהתאם לתנאים המפורטים בתוכנית.

9.5. <u>תוכנית 2550א'</u>, שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4490 מיום 11/02/1997, התכנית מתירה בבתים צמודי קרקע מקום חניה אחד מקורה או בנוי, על קרקעי ותת קרקעי, בשטח שלא יעלה על 18 מ"ר. במקרה של מספר מקומות חניה במגרש, שטחו של כל מקום חניה נוסף לא יעלה על 15 מ"ר. שטח מקום חניה ייחשב כשטח שירות. השטח הכולל לחניה לא יעלה על 33 מ"ר.

9.6. <u>תוכנית תא/2754</u>, שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4632 מיום 29/03/1998, התכנית מאפשרת הקמת בריכות שחיה, בריכות נוי וג'קוזי בבתים פרטיים צמודי קרקע בכל תחום המגרש כולל בקו בנין 0. אישור בריכות שחיה וג'קוזי מעבר לקוי הבנין המאושרים בתכניות החלות במקום, כולל בניה בקו

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

בנין 0, ייעשה רק לאחר שהועדה תשוכנע כי מיקום הבריכה אינו מהווה מטרד לשכנים. לא יותר קרוי הבריכות והג'קוזי אלא במסגרת השטחים העיקריים המותרים לבניה מכוח התכנית הראשית. תנאי להיתר בניה - היתרי בניה לבריכות שחיה וג'קוזי כולל מתקנים טכניים יוצאו לאחר שתימסר על ידי המבקש הודעה לבעלים ו/או לדיירים של הבתים הסמוכים ותינתן להם הזדמנות להתנגד להיתר המבוקש בהליך של הקלה.

9.7. <u>תוכנית ע/1</u>, שפורסמה למתן תוקף בי.פ מס' 5264 מיום 18/03/2003, ומטרתה לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם, ולהחליף את תוכנית מתאר מקומית "ע".

<u>בהתאם להוראות התוכנית</u>:

- תותר בנית שתי קומות מרתף בכל הבניינים, פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר בנית קומת מרתף אחת. בנוסף על שתי קומות אלה, תותר בניית עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שרות כלליים בכל הבניינים, ובלבד ששוכנעה הועדה כי שטחים אלה דרושים לתפקוד הבניין, וכי אין בהם כדי להוסיף מקומות חניה מעל לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה ו/או מעל לתקן החניה כפי שנקבע בתוכנית ראשית. קומות אלה יותרו מכוח תכנית זו ולא בדרך של הקלה.
- תותר בניית קומות מרתף עד גבולות המגרש (קו בנין "0"), בתכסית של עד 80% משטח המגרש ובתנאים המפורטים בתוכנית.
- גובה קומת מרתף עליונה והקומה שמתחתיה נטו (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) לא יהיה גדול מ- 4 מ'. גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו לא יהיה גדול מ-3.5 מ'.
- תכליות ושימושים בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה: שטחי שירות כלליים, שטחים נלווים למגורים, שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים.
- תכליות ושימושים בקומות המרתף התחתונות: שטחי שירות כלליים, מחסנים דירתיים.
- לא יותרו מגורים במרתף.
- מחסן דירתי בשטח מירבי של 12 מ"ר (נטו) לכל יח"ד. כל מחסן יוצמד ליחידת דיור.

9.8. <u>תוכנית ג1</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5705 מיום 20/08/2007, ומטרתה, בין היתר, לעדכן את הוראות תכנית מתאר מקומית ג' במגמה להביא לשיפור השימוש במפלס הגג, לשיפור רווחת המגורים ולהתחדשות מבנים קיימים. התכנית קובעת הוראות בניה על הגג בקוטג'ים בשתי חלופות:

<u>בניה בשלבים על הגג</u>:

בניה בשלבים של השטחים המותרים לבניה על הגג תותר בהתקיים כל התנאים הבאים: השטח הבנוי המרבי של כל חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר, כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות וכולל כל שטחי השירות השייכים לדירה (כולל שטח מרחב דירתי מוגן, אם ייבנה). שטחי הבנייה על הגג יתווספו לשטחי הבנייה המותרים על-פי התכניות החלות על הבניין. חריגה מהוראות סעיף זה מהווה סטייה ניכרת לתכנית.

תכסית הבנייה המרבית הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו או 40 מ"ר לדירה, הקטן מבניהם. חריגה מהוראות סעיף זה מהווה סטייה ניכרת לתכנית.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

בהתאם לסעיף 9.1.4. להוראות התכנית גובה חדר יציאה לגג יהיה כגובה קומה טיפוסית בבניין ולא יעלה על 3 מ', מדוד מפני הגג ועד תקרת חדר היציאה לגג. כמו כן נקבע כי לא תותר בניית חדר על הגג מעל קומה ששטחה פחות מ- 80% משטח הקומה שמתחתיה.

<u>בניה בו זמנית על הגג</u>:

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

<u>עליות גג</u>:

רום הגג לא יעלה על 7 מ' מדוד מרצפת המפלס הנמוך ביותר של הקומה העליונה שמתחת לגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג.

שיפוע הגג, מדוד מכל צד, לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40%.

בקוטג'ים ובבניינים 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.

המתקנים הטכניים ישולבו בתוך חלל הגג המשופע. לא תותר הבלטת המתקנים מעבר למישורי הגג.

<u>העברת שטחים</u>:

לא תותר העברת שטחים לא מנוצלים בין מפלס הגג לבין מפלסי הקומות. זכויות שלא ניתן לנצלן הלכה למעשה - בטלות.

10. <u>רישוי</u>:

מעיון בתיק הבניין של הנכס הנדון ובהתאם לפרוטוקול ההחלטה של ועדת המשנה לתו"ב, מאתר האינטרנט של הועדה המקומית לתו"ב תל אביב נמצאו המסמכים הבאים:

- היתר בניה מס' 398 מיום 30/08/1978 להקמת בנין קוטג' דו משפחתי למגורים. להלן פירוט שטחי בנייה בחלקה בהתאם לתוכנית ההיתר:
  ק. עמודים - 120.06 מ"ר ברוטו
  ק. קרקע - 153.38 מ"ר + 36.82 מ"ר מרפסות
  ק. א' - 153.94 מ"ר + 11.84 מ"ר מרפסות
- היתר בניה מס' 1/49 מתאריך 26/09/1979, לשינויים פנימיים והגדלה בקומה התחתונה בבניין מגורים קיים בין שתי קומות מעל קומה תחתונה (שני קוטג'ים). להלן פירוט שטחי הבנייה בחלקה בהתאם לתוכנית ההיתר:
  ק. עמודים - 120.06 מ"ר ברוטו
  ק. קרקע - 153.38 מ"ר + 37.12 מ"ר מרפסות
  ק. א' - 153.94 מ"ר + 11.84 מ"ר מרפסות
- היתר בניה מס' 1/68 מתאריך 12/08/1984, להקמת סככה לחנייה במרווח הצדי, קטע גדר בגבול המגרש בגובה של 1.5 מ' מעל מפלס השכן.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

11. <u>שומות הצדדים</u>:

ההשבחה כפי שנקבעה בשומות הצדדים כדלקמן:

מהות ההשבחה	מועד קובע	המשיבה	המבקש
תוכנית ע'	13/12/1985	3,944 ₪	1,400 ₪
תוכנית ג'	06/05/1994	61,575 ₪	25,072 ₪
תוכנית 2754	13/04/1998	9,900 ₪	אין השבחה
תוכנית ע1	02/04/2003	23,040 ₪	6,300 ₪
תוכנית 3408	25/11/2005	200,910 ₪	אין השבחה
תוכנית ג1	04/09/2007	211,978 ₪	69,586 ₪

12. <u>עיקרי טיעוני הצדדים</u>:

הצדדים התייחסו בהרחבה לשומות ולתגובות, וכן לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד, בהחלטה זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת שומות הצדדים, התגובות והדיון. עם זאת, יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים.

12.1. **<u>עמדת המשיבה - הועדה המקומית</u>:**

<u>עיקרי עמדת שמאית המשיבה, גב' רחל פרנקו</u>:

<u>תוכנית ע'</u>:

- מהות ההשבחה: התכנית מאפשרת הקמת קומת מרתף בבניה צמודת קרקע בקונטור קומת הקרקע, קובעת שימושים מותרים וגובה 2.2 מ'.
- בהתחשב בשטח המרתף לפי היתרי הבניה, הובא בחשבון כי התכנית מאפשרת תוספת שטח מרתף של כ-17 מ"ר אשר קיימים בפועל ללא היתר בניה, לפי היתר בניה מרתף כולל מקלט 60 מ"ר כאשר קונטור קומת קרקע כ- 77 מ"ר.
- לצורך קביעת שווי מ"ר מבונה, המשיבה קבעה שווי של 580 ₪/למ"ר מבונה למועד הקובע בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים כדלקמן:

כתובת	גוש/חלקה	שמאי/ת מכריע/ה	שווי מ"ר מבונה
כיסופים 19	6623/678	שלומי יפה	530 ₪
מטודלה 40	6623/611	בועז קוט	530 ₪
אשכנזי 57	6623/485	ניקי פרימו	530 ₪
רומינילי 1	6623/610	שמואל רוזנברג	530 ₪
מטודלה 67	6623/544	נורית ג'רבי	600 ₪
רביבים 5	6623/218	אלי כהן	580 ₪

- תחשיב ההשבחה לתוכנית ע':

מהות	מ"ר אקוי'/שווי
תוספת שטח מרתף קיים (בפועל)	17
מקדם שווי	0.4
שווי מ"ר מבונה	580 ₪
השבחה	**3,944 ₪**
היטל השבחה	**1,972 ₪**

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

תוכנית ג׳:

- מהות ההשבחה: התרת בניה בחלל גג משופע (עליית גג) בנוסף לשטחי הבניה העיקריים, בכפוף לרום/שיפוע.
- בסיס התחשיב הוא שטח קומה א׳ (ללא מרפסת פתוחה) כ-77 מ״ר; שטח עליית גג מחושב כ-40% משטח זה.
- הפחתות, הובאו בחשבון הפחתות למקדם התאמה בשיעור 0.8, ובינוי במפלסים מפוצילם במקדם 0.85.
- לצורך קביעת שווי מ״ר מבונה, המשיבה קבעה שווי של 4,200 ₪/למ״ר מבונה למועד הקובע בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים כדלקמן:

כתובת	גוש/חלקה	שמאי/ת מכריע/ה	שווי מ״ר מבונה
נמירובר 13	6638/547	נורית ג׳רבי	4,200 ₪
מטודלה 40	6623/611	בועז קוט	4,160 ₪
פתחיה מרגנשבורג 18	6623/576	דורית פריאל	4,226 ₪
נמירובר 8	6638/554	אייל יצחקי	4,200 ₪
רבידים 5	6336/421	רן וירניק	4,250 ₪
לויטה 6	6638/611	בצלאל קציר	4,250 ₪
רוזוב 18	6638/388	רן וירניק	4,250 ₪
רביבים 5	6623/218	אלי כהן	4,200 ₪

- תחשיב ההשבחה לתוכנית ג׳:

מהות	שטח (מ״ר)	מקדם	מ״ר אקוי׳/שווי
שטח עליית גג	30.8	0.7	21.56
שווי מ״ר קרקע מבונה			4,200 ₪
סה״כ השבחה לחלקה לפני הפחתות			90,552 ₪
מקדם התאמה			0.8
בינוי במפלסים מפוצלים			0.85
השבחה			**61,575 ₪**
היטל השבחה			**30,787 ₪**

תוכנית תא/2754:

- מהות ההשבחה: התרת בריכות שחיה/נוי/ג׳קוזי בכל תחום המגרש כולל בקו בניין 0, בכפוף להיעדר מטרד ולהליך תכנוני מתאים.
- בהתחשב בשטח המגרש והבינוי הקיים, נקבעה כדאיות כלכלית לבריכת שחיה בשטח כ-30 מ״ר, מקדם השבחה בשיעור 0.1, ושיעור השבחה של 60%, בשלב המכר.
- לצורך קביעת שווי מ״ר מבונה, המשיבה קבעה שווי של 5,500 ₪/למ״ר מבונה למועד הקובע בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים כדלקמן:

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

כתובת	גוש/חלקה	שמאי מכריע	שווי מ״ר מבונה
מטודלה 40	6623/611	בועז קוט	₪ 6,190
אשכנזי 57	6623/485	ניקי פרימו	₪ 6,388
רומיניליי 1	6623/610	שמואל רוזנברג	₪ 6,190
רביבים 5	6623/218	אלי כהן	₪ 5,500

- תחשיב ההשבחה לתוכנית תא/2754 :

מהות	מ״ר אקוי׳/שווי
שטח בריכה	30
מקדם השבחה	0.1
שיעור השבחה בשלב המכר	0.6
שווי מ״ר מבונה	₪ 5,500
השבחה	**₪ 9,900**
היטל השבחה	**₪ 4,950**

<u>תוכנית ע׳1</u> :

- מהות ההשבחה : התרת מרתף בגובה עד 4 מ׳, אפשרות כניסה נפרדת (כמשרד בהיתר) בנוסף לחיבור פנימי, והרחבת שימושים ; ללא מגורים במרתף.
- החיוב חושב על בסיס שטח מרתף ללא מקלט, סה״כ 72 מ״ר.
- לצורך קביעת שווי מ״ר מבונה, המשיבה קבעה שווי של 6,400 ₪/למ״ר מבונה למועד הקובע בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים כדלקמן :

כתובת	גוש/חלקה	שמאי/ת מכריע/ה	שווי מ״ר מבונה
נמירובר 13	6638/547	נורית ג׳רבי	₪ 5,600
מטודלה 40	6623/611	בועז קוט	₪ 6,300
פתחיה מרגנשבורג 18	6623/576	דורית פריאל	₪ 6,300
נמירובר 8	6638/554	אייל יצחקי	₪ 6,200
רביבים 5	6623/218	אלי כהן	₪ 6,400

- תחשיב ההשבחה לתוכנית ע1 :

מהות	שטח (מ״ר)	מקדם	מ״ר אקוי׳/שווי
שטח מרתף (ללא מקלט)	72	0.05	3.6
שווי מ״ר קרקע מבונה			₪ 6,400
השבחה			**₪ 23,040**
היטל השבחה			**₪ 11,520**

<u>תוכנית 3408</u> :

- מהות ההשבחה : הגדלת זכויות הבניה העיקריות במגרש מ-44% ל-58% בשתי קומות, לבניינים בני 2 קומות ללא קומת עמודים.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

- תחשיב מצב קודם/חדש במ״ר אקוי׳, תוך ניכוי הפסד חצר ותוספת מקדמים (התאמה בשיעור 0.8/מפלסים מפוצלים בשיעור 0.85/שוליות בשיעור 0.9).
- לצורך קביעת שווי מ״ר מבונה, המשיבה קבעה שווי של 6,600 ₪/למ״ר מבונה למועד הקובע בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים כדלקמן :

כתובת	גוש/חלקה	שמאי/ת מכריע/ה	שווי מ״ר מבונה
רביבים 20	6623/207	רמה מאור	6,500 ₪
כיסופים 19	6623/678	שלומי יפה	6,500 ₪
טבנקין 39	6623/274	נאווה סירקיס	6,500 ₪
ברטונוב 8	6623/322	יצחק ברמן	6,018 ₪
רביבים 5	6623/218	אלי כהן	6,600 ₪

- תחשיב ההשבחה לתוכנית 3408 :

מצב חדש			
מהות	שטח (מ״ר)	מקדם	מ״ר אקוי׳/שווי
ק.קרקע (29%)	101.5	1	101.5
ק.א׳ (29%)	101.5	1	101.5
עליית גג (40% משטח קומה א׳)	40.6	0.7	28.42
סה״כ שטח אקוי׳ - מצב חדש			**231.42**
מצב קודם			
מהות	שטח (מ״ר)	מקדם	מ״ר אקוי׳/שווי
ק.קרקע (22%)	77	1	77
ק.א׳ (22%)	77	1	77
עליית גג (40% משטח קומה א׳)	30.8	0.7	21.56
סה״כ שטח אקוי׳ - מצב קודם			**175.56**

מהות	**מ״ר אקוי׳/שווי**
תוספת שטח אקוי׳	55.86
בניכוי הפסד חצר בקומת קרקע 24.5 (מ״ר) במקדם 0.25	-6.12
סה״כ שטח אקוי׳ לחיוב	49.74
מקדם התאמה	0.8
בינוי במפלסים מפוצלים	0.85
מקדם שוליות	0.9
שווי מ״ר מבונה	6,600 ₪
השבחה	**200,910 ₪**
היטל השבחה	**100,455 ₪**

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

תוכנית ג1:

- מהות ההשבחה: שינוי הוראות הבינוי בעליות הגג כך שרכס עליית הגג יהיה בגובה של 7 מ' ממפלס הקומה שמתחת; כתוצאה מכך גדל השטח האפקטיבי לשימוש כשטח מגורים.
- נקבע כי שטח עליית הגג צפוי להיות כ-90% מהקומה שמתחת.
- לצורך קביעת שווי מ"ר מבונה, המבקש קבע שווי של 7,800 ₪/למ"ר מבונה למועד הקובע בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים כדלקמן:

כתובת	גוש/חלקה	שמאי/ת מכריע/ה	שווי מ"ר מבונה
מטודלה 40	6623/611	בועז קוט	8,150 ₪
פתחיה מרגנשבורג 18	6623/576	דורית פריאל	8,150 ₪
נמירובר 8	6638/554	אייל יצחקי	8,000 ₪
הל"ה 4	6336/544	דורית פריאל	7,800 ₪
קהילת ונציה 1	6625/327	שמואל רוזנברג	8,000 ₪
רביבים 5	6623/218	אלי כהן	7,800 ₪

- תחשיב ההשבחה לתוכנית ג1:

מהות	שטח קומה (מ"ר)	אחוז מימוש	מ"ר אקוי'/שווי
מצב חדש - ג'1	101.5	0.9	91.35
מצב קודם - ג'	101.5	0.4	40.6
תוספת שטח אקוי'			50.75
מקדם שווי			0.7
בינוי במפלסים מפוצלים			0.85
מקדם שוליות			0.9
שווי מ"ר קרקע מבונה			7,800 ₪
השבחה			**211,978 ₪**
היטל השבחה			**105,989 ₪**

12.2. **עמדת המבקש:**

עיקרי עמדת שמאי המבקש, מר עופר נקש:

- קיימת הסכמה עם שמאי המשיבה לעניין תוכניות 2550 + 2550א, אשר אינן משביחות ובהתאם לתיקון 126 לחוק בתו"ב תכנית מתאר כוללנית 5000 אינה חייבת בהיטל השבחה.

תוכנית ע':

- מהות ההשבחה: התכנית אינה משביחה במלואה את הנכס, ולכל היותר קיימת תרומת שווי שולית מאוד בשל מאפייני המרתף בפועל. הודגש כי רכיב המרתף הרלוונטי הוא "חלק אטום" בקומת המרתף (ללא איכות שימוש מלאה), בשל מגבלות אור/אוורור/נגישות ושימושיות נמוכה.
- בהתחשב בשטח המרתף האפקטיבי לפי שטח חלל אטום הובא בחשבון שטח של 35 מ"ר, במקדם זמינות/ודאות של 10%.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

- לצורך קביעת שווי מ״ר מבונה, המבקש קבע שווי של 400 ₪/למ״ר מבונה למועד הקובע בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים כדלקמן:

שמאי מכריע	גוש וחלקה	כתובת	שווי מ״ר מבונה
בועז קוט	6624408	מתתיהו שוהם 36	350 ₪
אליהו כהן	6624/509	ויסבורג 28	330 ₪
עומר סרחאן	6624/790	אגדתי 37	149 ₪
בצלאל קציר	6624/783	עוזי נרקיס 12	450 ₪

- תחשיב ההשבחה לתוכנית ע׳:

מהות	מ״ר אקוי׳/שווי
תוספת שטח מרתף אפקטיבי לפי שטח חלל אטום בהיתר	35
מקדם ודאות וזמינות מרתף ביחס לתכנית ל׳ ולשטח אטום בהיתר קיים	0.1
שווי מ״ר מבונה	400 ₪
השבחה	**1,400 ₪**
היטל השבחה	**700 ₪**

<u>תוכנית ג׳</u>:

- מהות ההשבחה: לתוכנית יש תרומת שווי נמוכה ממה שנקבע בשומת המשיבה.
- בסיס התחשיב הוא שטח קומה א׳ (ללא מרפסת פתוחה) כ-77 מ״ר; שטח עליית גג מחושב כ-40% משטח זה.
- הפחתות, הובאו בחשבון הפחתות למקדם התאמה בשיעור 0.7, ובינוי במפלסים מפוצלים במקדם 0.85 ומקדם שווי לעליית הגג 0.7.
- לאור העובדה כי גיל הנכס במועד הקובע בן 13-14 שנים מימוש הזכויות ידחה, הובא בחשבון מקדם זמן של 10 שנים בשיעור היוון של 6% מתקבל מקדם בשיעור 0.56.
- לצורך קביעת שווי מ״ר מבונה, המבקש קבע שווי של 3,500 ₪/למ״ר מבונה למועד הקובע בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים כדלקמן:

שמאי מכריע	גוש	כתובת	שווי מ״ר מבונה
ברק שוורצברד	6623/279/283	תירוש 8-10	4,000 ₪
בועז קוט	6624/408	מתתיהו שוהם 36	3,200 ₪
אליהו כהן	6624/509	ויסבורג 28	3,100 ₪
גיל הרצברג	6624/407	שוהם מתתיהו 38	3,300 ₪
יצחק ברמן	6623/322	ברטונוב 8	4,050 ₪
אריה אריאל	6624/292	מויאל 2 ב	3,321 ₪

- תחשיב ההשבחה לתוכנית ג׳:

מהות	שטח (מ״ר)	מקדם	מ״ר אקוי׳/שווי
שטח עליית גג	30.8	0.7	21.56

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

שווי מ״ר קרקע מבונה			₪ 3,500
סה״כ השבחה לחלקה לפני הפחתות			₪ 75,460
מקדם התאמה לבניין קיים			0.7
בינוי במפלסים מפוצלים			0.85
מקדם דחייה	6%	10 שנים	0.56
השבחה			**₪ 25,071**
היטל השבחה			**₪ 12,536**

<u>תוכנית תא/2754</u>:

- התכנית לא משביחה את הנכס (ולחלופין - תרומתה שולית שאינה ניתנת למדידה בשוק). עצם האפשרות התכנונית לבריכה/ג׳קוזי אינה מתורגמת אוטומטית לתוספת שווי במועד הקובע, שכן מימוש בפועל כרוך בהליך רישוי/הקלה, בבחינה של היעדר מטרד לשכנים ובהתקיימות תנאים נוספים; בהיעדר ודאות למימוש מידי, ובהינתן שהשוק במועד הקובע אינו מתמחר רכיב זה כתוספת קניינית מובהקת, נקבע בשומה כי ההשבחה בגין תכנית זו היא 0 ₪.

<u>תוכנית ע/1</u>:

- מהות ההשבחה: לתכנית קיימת תרומת שווי שולית בלבד לנכס. לשיטתי, על אף שהוראות ע1/ הרחיבו את סל האפשרויות והשימושים במרתפים (אפשרות לכניסה נפרדת בכפוף להגדרה בהיתר, ושימושים נלווים שונים - ללא מגורים), הרי שבנכס הספציפי מדובר במרתף/רכיב בעל שימושיות מוגבלת, מאחר ומדובר בחלל אטום ללא אוורור ואור טבעיים מקדם תרומת תוכנית ע1 ביחס לתוכנית ע׳ הינו בשיעור של 0.03.
- החיוב חושב על בסיס שטח מרתף אפקטיבי, סה״כ 35 מ״ר.
- לצורך קביעת שווי מ״ר מבונה, המבקש קבע שווי של 6,000 ₪/למ״ר מבונה למועד הקובע בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גוש	כתובת	שווי מ״ר מבונה
ברק שוורצברד	6623/279/283	תירוש 8-10	₪ 6,000
אליהו כהן	6624/509	ויסבורג 28	₪ 5,900
רמה מאור	6623/207	רביבים 20	₪ 6,000
שושי שרביט	6637/392/393	דל ריינה 22-24	₪ 5,839
גד נתן	6623/231	כיסופים 32	₪ 6,000
יצחק ברמן	6623/322	ברטונוב 8	₪ 5,283

- <u>תחשיב ההשבחה לתוכנית ע1</u>:

מהות	שטח (מ״ר)	מקדם	מ״ר אקוי׳/שווי
שטח מרתף אפקטיבי	35	0.03	1.05
שווי מ״ר קרקע מבונה			₪ 6,000
השבחה			**₪ 6,300**
היטל השבחה			**₪ 3,150**

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

תוכנית 3408:

- מהות ההשבחה: התכנית אמנם קובעת תוספת זכויות בניה בדרך של התרת זכויות של עד 29% לקומה וסה"כ 58% בשתי קומות וזאת ביחס למצב שקדם לה שבו הותרו 22% לקומה וסה"כ 44% אולם התוספת האמורה הוגדרה בתכנית במפורש כמיועדת לבניינים בני 2 קומות ללא קומת עמודים. המבקש טוען כי בנכס נשוא ההליך קיימת קומת עמודים במועד הקובע, ולכן תוספת אחוזי הבניה שנקבעה בתכנית אינה חלה על הנכס ואינה יוצרת בו זכויות בניה נוספות ברות מימוש. מכאן מסיק המבקש כי התכנית לא משביחה את הנכס. בנוסף הודגש כי הנכס בנוי בבנייה וותיקה, מימוש תוספות בהיקפים האמורים כרוך בפרקטיקה ובכדאיות (לעיתים עד כדי צורך בהריסה/חיזוק משמעותי), ולכן אין תרומת שווי במועד הקובע כשגיל הנכס הינו כ- 25 שנים הבנוי בהתאמה מיטבית לשיפוע הקרקע הקיים.
- לחילופין אם לא תתקבל עמדתו להלן תחשיב ההשבחה במ"ר:

מצב חדש			
מהות	שטח (מ"ר)	מקדם	מ"ר אקוי'/שווי
ק.קרקע (29%)	101.5	1	101.5
ק.א' (29%)	101.5	1	101.5
סה"כ שטח אקוי' – מצב חדש			**203**
מצב קודם			
מהות	שטח (מ"ר)	מקדם	מ"ר אקוי'/שווי
ק.קרקע (22%)	77	1	77
ק.א' (22%)	77	1	77
סה"כ שטח אקוי' – מצב קודם			**154**
השבחה במ"ר			**49**

- חלופת תוספת בניה לקיים (חלופה היפוטתית): מהתבוננות בתכנית ההיתר, בהינתן קווי הבניין וצורת המגרש, נראה כי ניצול יתרת הזכויות מחוץ למתאר הבניין הקיים מאלץ תכנון נחות עם קירות אלכסוניים, ההרחבות יתבצען בצורת משולשים צרים ולא יעילים שיחייבו הריסת קירות חיצוניים תוך ביצוע התאמות בתכנון פנימי, תחייב בניית עמודים חדשים בשל הפרשי גובה, וכן בחלקם על חשבון חצר, לאור האמור אין כל התכנות לתוספת בניה ובפועל ללא שינוי מתאר הבנין הקיים אין הגדלה לשטח עליית הגג. בקומת הקרקע ניתן לסגור מרפסת בגודל 18.5 מ"ר הפונה לעורף אך לביטול מרפסת זו ישנה השפעה על יעילות כלל שטחי קומת הקרקע ובפרט על שטח חדר המגורים. בקומה א' ניתן לסגור חלל פתוח של כ- 6 מ"ר אך לחלל זה השפעה שלילית על קומת הקרקע מבחינת תחושת מרחב אסתטיקה תאורה אוורור וכו', מדובר בשטח נחות שכן מדובר בשטח פנימי. בנוסף יש להביא בחשבון מקדם שוליות. לאור האמור מובא בחשבון חישוב שטח התוספת האפקטיבית ע"י סגירת מרפסות וחלל כפול:

תאור	**שטח במ"ר**	**מצב קודם**		**מצב חדש**		**תוספת שטח אקוי'**
		מקדם אקוי'	**שטח אקוי'**	**שוליות מקדם**	**שטח אקוי'**	
מרפסת מקורה ק' קרקע	18.5	0.85	15.7	0.9	16.7	0.9

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

מרפסת פתוחה קומה א'	6	0.3	1.8	0.9	5.4	3.6
חלל פתוח קומה א'	6	0.5	3	0.9	5.4	2.4
סה"כ	30.5		20.5		27.5	6.9
התאמה לבנין קיים						0.8
מקדם בינוי בשני מפלסים						0.85
סה"כ תוספת השבחה במ"ר אקוי'						**4.7**

- בחלופת מלוא הזכויות בהריסה ובנייה בדחיה, פני הקרקע המשופעים יחיבו בניה בשני מפלסים בכל קומה כפי שבנוי כיום, להלן תחשיב ההשבחה:

תיאור	**%**	**מצב קודם**			**מצב חדש**			**תוספת שטח אקוי'**
		שטח במ"ר	**מקדם אקוי'**	**שטח אקוי'**	**שטח במ"ר**	**שוליות מקדם**	**שטח אקוי'**	
קומת קרקע		77	1	77	101.5	0.9	91.4	14.4
קומה א		77	1	77	101.5	0.9	91.4	14.4
עליית גג	40%	30.8	0.7	21.6	40.6	0.9	36.5	15
סה"כ				175.6			219.2	43.7
הפסד חצר		24.5	0.25	6.1				-6.1
סה"כ								37.6
מקדם דחיה					25 שנה		6%	0.23
סה"כ								8.8
מקדם שיפוע קרקע ובניה בשני מפלסים לקומה								0.85
סה"כ תוספת השבחה במ"ר אקוי'								**7.4**

- לצורך קביעת שווי מ"ר מבונה, המבקש קבע שווי של 6,600 ₪/ למ"ר מבונה למועד הקובע בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	**גוש וחלקה**	**כתובת**	**שווי מ"ר מבונה**
יעקב פז	6623/301	טבנקין 18	6,250 ₪
רמה מאור	6623/207	רביבים 20	6,500 ₪
יעקב פז	6624/394	ויסבורג 34	6,500 ₪
יצחק ברמן	6623/322	ברטונוב 8	6,018 ₪
נאוה סירקיס	6623/274	טבנקין 39	6,500 ₪
אריה אריאל	6624/292	מויאל 2 ב	6,000 ₪

- לאור האמור תחשיב ההשבחה בחלופה היפוטתית הינו 6 מ"ר X 6,300 ₪/מ"ר מבונה, סה"כ ההשבחה 37,800 ₪.

<u>תוכנית ג1</u>:

- מהות ההשבחה: שינוי הוראות הבינוי בעליות הגג.
- נקבע כי שטח עליית הגג צפוי להיות כ-90% מהקומה שמתחת שהינו 77 מ"ר (ללא תוספת זכויות בנייה מתוכנית 3408) כשמצב קודם הינו כ- 40%.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

- הובא בחשבון מקדם זמן בשיעור 0.56 המשקף שיעור היוון 6% ודחייה של 10 שנים, מקדם התאמה לבניין קיים בשיעור 0.8, מקדם בינוי במפלסים מפוצלים בשיעור 0.85.
- לצורך קביעת שווי מ״ר מבונה, המשיבה קבעה שווי של 6,800 ₪/למ״ר מבונה למועד הקובע בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גוש וחלקה	כתובת	שווי מ״ר מבונה
יגאל יוסף	6623/165	מתתיהו שוהם 5	6,500 ₪
ברזילי בועז	6624/639	אברך ישעיהו 7	6,300 ₪
ברק שוורצברד	6623/279/283	תירוש 8-10	6,800 ₪
בועז קוט	6624/408	מתתיהו שוהם 36	7,000 ₪
אליהו כהן	6624/509	ויסבורג 28	6,700 ₪
שושי שרביט	6637/392/393	דל ריינה 22-24	7,000 ₪
גיל הרצברג	6624/407	שוהם מתתיהו 38	5,750 ₪
יעקב פז	6624/394	ויסבורג 34	6,500 ₪
יצחק ברמן	6623/322	ברטונוב 8	6,785 ₪
גבע בלטר	6624/845	קיסרי 5	6,500 ₪
אריה אריאל	6624/292	מואיל 2 ב	6,300 ₪

- תחשיב ההשבחה לתוכנית ג1:

מהות	שטח קומה (מ״ר)	אחוז מימוש	מ״ר אקוי׳/שווי
מצב חדש - ג׳1	77	0.9	69.3
מצב קודם - ג׳	77	0.4	30.8
תוספת שטח אקוי׳			38.5
מקדם שווי			0.7
בינוי במפלסים מפוצלים			0.85
מקדם התאמה לבניין קיים			0.8
שווי מ״ר קרקע מבונה			₪ 6,800
מקדם דחייה	6%	10 שנים	0.56
השבחה			**₪ 69,785**
היטל השבחה			**₪ 34,893**

12.3. <u>התייחסות שמאי המשיבה לשומה 'אחרת'</u>:

- תוכנית ע׳- לעניין טענת המבקש כי במצב הקודם (תכנית ל׳) כבר היו זכויות מרתף, נטען כי אמנם ישנה הגדרה ל״קומת מרתף״, אך אין אזכור לזכויות מרתף בלוח החלוקה המשיבה מפנה גם לסעיף 49 לתכנית ל׳ שמדבר על סמכות הוועדה לקבוע כללים ומסיקה שלא ניתן להסיק מתכנית ל׳ ש״הקנתה זכויות״ למרתף. לביסוס הטענה הפנה להחלטת השמאי המכריע מר חיים מסילתי בגוש וחלקה 6627/797. מקדם למרתף (0.4) ושווי מ״ר מבונה עולים בקנה אחד עם החלטות שמאים מכריעים בסביבה.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

- תוכנית ג'- לעניין מקדם התאמה, נטען כי הוועדה נקטה צד זהיר עם מקדם התאמה 0.8 ובנוסף מקדם בשיעור 0.85 בגין מפלסים מפוצלים. לחיזוק הטענה הפנה להחלטות שמאים מכריעים בסביבה. לעניין מקדם דחייה, המשיבה מדגישה את המבחן האובייקטיבי, היעדר מניעה תכנונית, בבעלות יחיד, אזור יוקרתי וקביעה כי יש כדאיות במועד הקובע. לעניין שווי מ"ר מבונה הובא בחשבון שווי של 4,200 ₪/למ"ר נטען כי רח' רביבים הינו רח' פנימי שקט באזור מבוקש, לביסוס טענתו הפנה להחלטות שמאים מכריעים בסביבה ולהחלטת השמאי המכריע מר אלי כהן בגוש וחלקה 6623/218 ברח' רביבים 5 אשר קבע שווי של 4,200 ₪/למ"ר מבונה.
- תוכנית 2754- נטען כי קיימת כדאיות לבניית בריכת שחייה בשטח של כ- 30 מ"ר, וסוגיית הזכויות המוקנות/מעין מוקנות הוכרעה בפסק דין בעמ"נ (ת"א) 28867-04-24 מירה גל, לעת מימוש במכר ישולמו 60% מן ההיטל, והיתרה 40% תשולם בעת הוצאת היתר הבניה (ככל שיינתן).
- תוכנית ע1- עפ"י היתר הבניה, שטח המרתף ללא מקלט הוא 72 מ"ר, וכי מקדם השבחה 3% ושווי מ"ר מבונה בסך 6,000 ₪/למ"ר שהמבקש קבע נמוכים ואינם תואמים החלטות שמאים מכריעים. המשיבה קבעה מקדם השבחה 5% ושווי מ"ר מבונה בסך 6,400 ₪/למ"ר, לביסוס עמדתו הפנה להחלטות שמאים מכריעים בסביבה.
- תוכנית 3408- לעניין טענת המבקש כי התכנית לא חלה על המקרקעין הנדונים כי קיימת קומת עמודים, המשיבה מפנה לעיון בהיתרי בניה (מס' 1/49 מיום 4.10.1979, מס' 1/68 מיום 12.8.1984). הודגש כי תוספת הזכויות מכח התוכנית היא ברת מימוש וכי אין הצדקה לייחס לה חוסר כדאיות או עלויות חריגות. המשיבה סבורה כי ניתן לממש תוספת של כ 24.5-מ"ר לכל קומה במסגרת התכנית. בקומת הקרקע ניתן להרחיב בעיקר בעורף (על חשבון החצר), ובהתאם לכך אף ניכוי הפסד חצר. לעניין סגירת חללים פתוחים משולשים- קיימים בנכס חללים פתוחים/אלמנטים גאומטריים שניתן לסגור בהיקף של כ 11-מ"ר לכל קומה, ללא השפעה שלילית מהותית.

  עלויות התאמה-אין מדובר במימוש המחייב "עלויות התאמה חריגות", יחד עם זאת, מיישמת הפחתות אשר נועדו לשקף מורכבות ביצועית, אי־נוחות תכנונית ושוליות ביחס לנכס המשיבה מציינת כי התחשיב נעשה על הצד הזהיר באמצעות מקדמים מצטברים, שנועדו לשקף את מאפייני הנכס והבינוי הקיים:

  מקדם התאמה 0.80 - משקף עלויות/מורכבות התאמה בנכס בנוי.

  בינוי במפלסים מפוצלים 0.85 - משקף ירידת ערך יחסית עקב תכנון/ביצוע במפלסים שונים.

  מקדם שוליות 0.90 - משקף כי תוספת שטח אינה מתומחרת באופן ליניארי לשווי מ"ר מלא (שוליות תוספת בבניין קיים).
- תוכנית ג1- במצב קודם (תכנית ג') רום הגג עד 6 מ', במצב החדש (ג'1) רכס עליית גג עד 7 מ' , מה שמגדיל את השטח האפקטיבי לשימוש כשטח מגורים, המשיבה מעריכה כי שטח עליית הגג צפוי להיות כ־90% מהקומה שמתחת.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

נטען כי עלויות התאמה הובאו בחשבון בתוכנית ג', אין מקום לדחייה, אין מניעה תכנונית באזור יוקרה, שווי מ"ר מבונה 7,800 ₪/למ"ר בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים.

12.4. <u>תמצית טענות הצדדים בדיון ואחריו</u>:

שמאי המבקש

- המשיבה לא התייחסה למדרוניות המקרקעין החריגים בנכס הנדון מצפון לדרום, הפרשי גובה של 5 מ' בין גובה פני הרחוב לקצהו הדרומי של המגרש, עובדה זו אילצה את בניית הנכס בשני מפלסים ומכאן אילוץ בניית קומת עמודים בעורף החלקה. נתון מובנה זה במקרקעין אמור לבוא לידי ביטוי בכל אחת מהתכניות. לאור הטופוגרפייה, החלקה מהווה את השימוש הטוב והיעיל הבא לידי ביטוי בהיתר הבניה שהוצא לנכס ועל פיו נבנה הנכס ולכן אמור להשפיע על כל תכנית ברצף התוכניות הרלוונטיות.
- תוכנית ע'- המבנה הוא בגיל של מס' שנים בודדות במועד הקובע, וברי שהנכס לא ייהרס על מנת לממש בניית מרתף, לגישתו, השטח היחיד שניתן "להשמיש" למרתף הוא שטח טכני/חלל אטום שנבנה לצורך גישה/תחזוקה למערכות (ההיתר אינו למרתף אך ניתן להפכו למרתף מבחינת התקנות). תכנית ל' התירה מרתפים בכפוף לתנאי הוועדה המקומית, מפנה בהקשר זה גם להכרעה של השמאית המכריעה הגב' שושי שרביט שפירא. הסתמכות על הכרעת שמאי מכריע (מר חיים מסילתי) בנושא זה שגויה, ומדגיש (תוך הסתמכות על הציטוט שהביא) שאין לקבל פרשנות שמנוגדת ללשון התכנית ומאיינת את תכליתה.
- תוכנית ג'- נטען כי אין "סנכרון" בין ההפחתות שנקטה המשיבה, יש להבחין בין עלויות התאמה לבין בינוי במפלסים, מימוש מחייב הריסה ובנייה מחדש של הגג ובניית רצפה/קונסטרוקציה מחוזקת, והקומה העליונה מושבתת במהלך עבודות ולכן אין כלכליות לבניית חללי גג. נטען כי העובדה שרוב הנכסים בסביבה לא מימשו עליות גג מלמדת על הכלכליות שבמימוש (מבחן אובייקטיבי/סובייקטיבי).
- תוכנית 2754- בריכות- המבקש מפנה לפס"ד "מירה גל" ולחלוקת היטל בין מוכר לקונה (60% למוכר לפי הנאמר בדיון), אך טוען שהמקרה הנדון שונה, הבריכה יכולה להיבנות רק בעורף עקב מגרש צר ומפלסים לכן סבור שיש לחייב את המוכר 10% ובעת המימוש בהיתר 90%. פס"ד "מירה גל" מסויג למקרה המסוים שנבחן שם, לפי מבחנים שהשמאי המכריע ערך (מבחן השימוש המיטבי והמבחן התכנוני), ולכן אין לאמץ אותו. בשל הבינוי הקיים והשיפוע החד אם תוקם בריכה היא תהיה במפלס קומת העמודים ללא נגישות ישירה מחדר המגורים, ולכן הכדאיות במועד הקובע נמוכה.
- תוכנית ע1- נטען כי אין מרתף אלא קומת עמודים, והחלק היחיד שניתן להשמיש למרתף הוא החלל האטום אין כדאיות להרוס/לבנות מחדש, ובשל מדרוניות הקרקע לא ניתן לממש מרתף גדול יותר. נטען כי רכיב הגבהת המרתף אינו בר־מימוש כי יש חלק בנוי (חלל אטום), ורכיב הרחבת השימושים אינו מוסיף תועלת מיוחדת בשל היעדר חלונות/נחיתות החלל. לחיזוק עמדתו הפנה להחלטת השמאית המכריעה הגב' רמה מאור ברח' רביבים 20.
- תוכנית 3408- נטען כי התכנית חלה רק על מבנים בני 2 קומות ללא קומת עמודים, במקרה דנן יש קומת עמודים ולכן התכנית לא חלה. נטען כי "תשריט תכנית ההגשה" קובע, ובטבלת

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

השטחים בתכנית ההגשה רשום תחת הגדרת קומות קומת עמודים. לחלופין, אף אם נוספו זכויות, מימושן הכלכלי מחייב ביצוע במשולשים בין הבנוי לקווי הבניין, הריסת קירות חוץ, הפסד חצר, חסימת אוויר וחיזוקים - ולכן מימוש זכויות אלו אינו כלכלי. ההיתר המילולי ותכנית ההיתר מהווים את היתר הבנייה, ואין סתירה שיש ליישב. בשום מקום בהיתר לא נרשם/שורטט מרתף אלא קומת עמודים בלבד, והביטוי "קומה תחתונה" בהיתר המילולי הוא מספור ולא סיווג. המבקש טוען שזה עירוב מין בשאינו מינו, אפשר שהנכס יוגדר דו משפחתי/קוטג, וזה לא גורע מהעובדה שבהיתר הוא בנוי כ-2 קומות מעל קומת עמודים ; והוא מפנה לכך שניתן לראות זאת בבירור בתכנית ההיתר.

- תוכנית ג1- נטען כי מצב קודם הוא תכנית ג', ואין לחשב שטחים כאילו היו בנויים תיאורטית יש להביא בחשבון את עלויות ההתאמה והנימוקים שנאמרו ביחס לתכנית ג'. נטענת דחייה של 10 שנים למימוש בשל שימוש מיטבי בבניה הקיימת והיעדר דרישה במועד הקובע לזכויות אלו.

שמאי המשיבה

- תוכנית ע'- לטענתה, מדרוניות המקרקעין היא יתרון קומת המרתף אינה כולה בתת הקרקע וחלק ממנה מעל הקרקע. בשנת 1979 בעת אישורה של היתר הבניה לא ניתן היה לממש זכויות למרתף לכן ההיתר הגדיר "חלל אטום" וחלקו כ"קומת עמודים", ומימוש המרתף הוא בקומת העמודים שהוגדרה כך ולכן יש לבחון שטח לחיוב בהתאם לגישה זו.
- תוכנית ג'-נטען כי הבינוי הקיים במועד הקובע נלקח בחשבון, וננקטו מקדמי הפחתה מקדם התאמה 0.8 ומקדם בניה במפלסים 0.85 וזאת, על הצד הזהיר ובהסתמך על החלטות שמאים מכריעים בסביבה. אין מקום ל"מקדם דחייה" מדובר באזור יוקרתי, זכויות זמינות ובעלות ללא מושע ולכן יש כלכליות לממש זכויות אלו במועד הקובע.
- תוכנית 2754- המשיבה מפנה לפס"ד "מירה גל" וטוענת שנקבע כי לעת המכר 60% ולעת המימוש 40% גם מדרוניות אינה עילה להפחית את שיעור החיוב.
- תוכנית ע1- נטען כי השימוש הטוב והיעיל הוא בניית מרתף בקומת העמודים, ההשבחה שנקבעה היא על רכיב הרחבת השימושים, ובשומה ננקט מקדם בשיעור 5% ונטען כי החלטות שמאים מכריעים קבעו מקדם גבוה יותר.
- תוכנית 3408- נטען כי בתגובת המשיבה צורף דף מידע תכנוני מעיריית תל אביב הכולל את תכנית 3408 ומאפשר תוספת שטחי בניה תוספת הזכויות ממוקדת בצורה רגולרית ובאזור יוקרתי - כ- 24.5 מ"ר לכל קומה, ללא צורך בשינויים מהותיים, ועלויות התאמה מינימליות וכן שאין לקחת מקדם דחייה.
- תוכנית ג1- נטען כי במצב הקודם (תכנית ג') בניית הגג כוללת כבר עלויות התאמה ולכן אין להפחית שוב עלויות התאמה, אין לדחות את מימוש הזכויות מהסיבות שערכיי שווי גבוהים, בבעלות ללא מושע וזמינות הזכויות.

13. <u>עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת</u>:

- <u>תוכנית ע' (מרתפים)</u>, תוספת שטח למרתף, מקדם זמינות וודאות (חלל אטום), שווי מ"ר מבונה.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

- תוכנית ג' (עליית גג), שווי מ"ר מבונה, מקדמי ההפחתה/התאמות ודחייה.
- תוכנית תא/2754 (בריכות), עצם ההשבחה ושיעור ההשבחה.
- תוכנית ע1 (מרתפים), בסיס השטח לחיוב ומקדם ההשבחה.
- תוכנית 3408 (תוספת זכויות עיקריות), עצם תחולת התכנית בנכס ועל היקפה, שווי מ"ר מבונה ומקדמים.
- תוכנית ג1 (עליות גג), גודל התוספת, מקדמי שווי, עלויות התאמה, ושווי מ"ר מבונה.

14. החלטות בעיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:

14.1. אורך החיים הכלכליים של הנכס:

משך החיים הכלכליים של הנכס הוא התקופה שבה הבינוי הקיים אכן מוסיף שווי למקרקעין מעבר לשווי הקרקע כריקה בשכונות כמו רביבים בת"א, משך החיים הכלכליים מושפע משמעותית ממגמות שוק, מהעדפות השוק המקומי ומהבינוי המקובל בסביבה, התאמה לבינוי מודרני מתרחשת בתדירות גבוהה בהרבה מאשר בשכונות רגילות, בשל השאיפה להתאים את הבית לאופי היוקרתי של השכונה ולטעמם המשתנה של בעלי הזכויות.

היחס בין שווי הקרקע למבנה ככל שמרכיב הקרקע יקר יותר, כך תרומת המבנה לשווי הכולל נמשכת פחות זמן. באזורים שבהם הקרקע יקרה במיוחד, "הפחת התכנוני" מצטבר מהר יותר, והכדאיות הכלכלית להרוס את המבנה ולבנות חדש במקומו גוברת.

בעיני "הקונה הסביר", התרומה של מבנה ישן לשווי היא שולית, שכן הקונה לרוב יחפש לממש את פוטנציאל השטחים המודרני. בשכונת רביבים ודומות לה מוגשות בקשות להריסה ובנייה מחדש גם עבור בתים שגילם פחות מ-35 שנים. הסיבה היא הרצון לנצל את מלוא זכויות הבנייה (כ-38.5% שטחים עיקריים, הקלות של 6%, מרתפים וחדרי יציאה לגג), כאשר הבינוי הישן אינו מאפשר.

במקרה הנדון, הבית נבנה במקור בסוף שנות ה- 70 (1977) אני סבור כי חייו הכלכליים הסתיימו בשנת 2020. כלומר, מנקודה זו ואילך, הערך המוסף של המבנה המקורי נשחק אל מול הפוטנציאל הגלום בהריסתו ובניית בית חדש ומודרני תחתיו. במועדים הקובעים הרלוונטיים לתוכניות בנכס הנדון (המתפרסים על פני השנים 1985-2007), יובא בחשבון שיעור היוון בשיעור של 6%.

14.2. תוכנית ע' (מרתפים) מועד קובע 13/12/1985:

המשיבה חישבה את ההשבחה על בסיס פוטנציאל לתוספת של 17 מ"ר מרתף (מעבר למקלט הקיים) במקדם שווי של 0.4 ושווי מ"ר מבונה בסך של 580 ₪/למ"ר.

מנגד שמאי המבקש טען כי יש להתייחס רק ל 35 מ"ר המוגדרים כ"חלל אטום" בהיתר, במקדם של 10% בשל איכות השימוש המוגבלת בחלל האטום (חוסר באור ואוורור), שווי מ"ר מבונה בסך של 400 ₪/למ"ר.

החלטה:

בהתאם לתכנית ע' הותרה בניית קומת מרתף בשטח קונטור קומת הקרקע למטרות שירות ובגובה 2.2 מ'. בהתאם לתכנית החלה במועד הקובע, הותרה תכסית 22%, המשקפת 154 מ"ר לשתי יחידות הדיור. במועד הקובע היה בנוי בפועל מרתף בשטח של 120 מ"ר בין היתר לשימושי מקלט חדר מדרגות חלל אטום עם גישה לצורך טיפול באינסטלציה. קרי תוספת שטח מתוקף התוכנית

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

למרתף הינו 34 מ״ר לשתי יח״ד ו 17 מ״ר ליח״ד בהתאם לתחשיב המשיבה, בשל העובדה כי במועד הקובע הנכס בן כ- 8 שנים תובא דחייה בהתאם לאורך חייו הכלכליים של הנכס.

שווי מ״ר מבונה - הצדדים חלוקים ביחס לערכי השווי, בחנתי את נתוני ההשוואה שהוצגו בשומות הצדדים, ובהתבסס על החלטות שמאים מכריעים בשכונת הנכס וסביבתו אני סבור כי שווי מ״ר מבונה הינו בסך של 560 ₪/למ״ר

שטח המרתף האטום בחלקו של הנישום הינו כ 37 מ״ר. שטח זה אפשר להשמיש למרתף ללא נקודות אוורור, ולא ידוע האם יש לו רצפה יצוקה. ולאור ההתאמות בניה, שוליות ומיקומו במבנה ההשבחה עומדת על מקדם 0.1.

החלטות שמאים מכריעים כדלקמן:

כתובת	גוש/חלקה	שמאי/ת מכריע/ה	שווי מ״ר מבונה
כיסופים 19	6623/678	שלומי יפה	530 ₪
מטודלה 40	6623/611	בועז קוט	530 ₪
אשכנזי 57	6623/485	ניקי פרימו	530 ₪
רומינילי 1	6623/610	שמואל רוזנברג	530 ₪
מטודלה 67	6623/544	נורית ג׳רבי	600 ₪
רביבים 5	6623/218	אלי כהן	580 ₪
רומנילי 38	6623/500	עומר סרחאן	575 ₪
יצחק חילו 6	6623/614	ברק שווצברג	615 ₪
אבן ספיר 21	6623/596	יהודה פלד	560 ₪

תחשיב ההשבחה תוכנית ע׳ (מרתפים) מועד קובע 13/12/1985:

מהות			מ״ר אקוי׳/שווי
תוספת שטח מרתף			17
מקדם שווי			0.4
שווי מ״ר מבונה			560 ₪
מקדם דחיה	35 שנים	6%	0.13
השבחה			**495 ₪**
היטל השבחה -A			**248 ₪**

מהות	מ״ר אקוי׳/שווי
השמשת חלל אטום במ״ר	37
מקדם השבחה	0.1
שווי מ״ר מבונה	560 ₪
השבחה	**2,061 ₪**
היטל השבחה -B	**1,030 ₪**
סה״כ היטל השבחה -A +B	**1,278 ₪**

14.3. תוכנית ג׳ (עליית גג) מועד קובע 06/05/1994:

אין מחלוקת לשטח עליית הגג ומקדם השווי 30.8 מ״ר במקדם שווי 0.7 ומקדם הפחתה לבינוי במפלסים מפוצלים בשיעור 0.85.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

שמאי המבקש טוען כי אין כדאיות כלכלית למימוש מיידי בבניין שנבנה בשנות ה-80, ולכן יש להחיל מקדם דחייה של 10 שנים (0.56), בנוסף מקדם התאמה בשיעור 0.7. שווי מ״ר מבונה בסך של 3,500 ₪/למ״ר.

מנגד שמאית המשיבה טוענת כי הזכויות זמינות וכלכליות במועד הקובע באזור יוקרה זה, ואין מקום לדחייה. מקדם התאמה בשיעור 0.8, שווי מ״ר מבונה בסך של 4,200 ₪/למ״ר.

החלטה:

בבתים חד קומתיים או קוטג׳ים, התכנית מאפשרת בניית עליות גג בגגות משופעים ששטחן יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים. רום הגג לא יעלה על 6 מ׳ מדוד מרצפת הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג, שיפוע הגג מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ 40% כאמור בתקנות התכנון והבניה. ההשבחה בגין תכנית הגגות תחושב בחלופה של בינוי בשתי קומות זהות 22% לקומה. בהילקח בחשבון רום הגג 6 מ׳ מקובלת עליי הסכמת הצדדים לשטח אפקטיבי בשיעור 40% התואם גם את מרבית החלטות השמאים המכריעים לתכנית זו.

מקדם השווי בגג, כאמור, מקובל עליי המקדם שניתן בשומות הצדדים .0.7 ומקדם הפחתה לבינוי במפלסים מפוצלים בשיעור 0.85. שווי מ״ר מבונה - הצדדים חלוקים ביחס לערכי השווי, בחנתי את נתוני ההשוואה שהוצגו בשומות הצדדים, ובהתבסס על החלטות שמאים מכריעים בשכונת הנכס וסביבתו אני מקבל את עמדת המשיבה כי שווי מ״ר מבונה הינו בסך של 4,200 ₪/למ״ר.

תוספת שטח אפקטיבי של כ 22 מ״ר. וההתאמות להריסת גג קיים, אפשרות הצורך בחיזוק ההתאמות המיוחדות להשוואת מפלסים. גורם לכך שהמימוש של עליית הגג יהיה רק בעת הריסת המבנה ולכן יינתן מקדם דחייה 0.219. (26 שנים, 6%).

החלטות שמאים מכריעים כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גוש וחלקה	כתובת	שווי מ״ר מבונה	אופי הנכס
אלי כהן	6623/218	רביבים 5	4,200 ₪	חד משפחתי
אריה אריאל	6623/237	רביבים 12 פינת כיסופים 25	4,200 ₪	דו משפחתי
בצלאל קציר	6623/246	כיסופים 15	3,800 ₪	בית אמצעי
שלומי יפה	6623/678	כיסופים 19	4,200 ₪	קרקע לדו משפחתי
רינת וויס רביב	6623/203	רביבים 16	4,200 ₪	חד משפחתי

<u>תחשיב ההשבחה תוכנית ג׳ (עליית גג) מועד קובע 06/05/1994</u>:

מהות	שטח (מ״ר)	מקדם	מ״ר אקוי׳/שווי
שטח עליית גג	30.8	0.7	21.56
שווי מ״ר קרקע מבונה			4,200 ₪
סה״כ השבחה לחלקה לפני הפחתות			90,552 ₪
מקדם התאמה לבניין קיים			0.8
בינוי במפלסים (טופוגרפיית הקרקע) מפוצלים			0.85
מקדם דחייה /השבחה	25 שנים	6% 0.219	**13,535** ₪
היטל השבחה			**6,767** ₪

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

14.4. <u>תוכנית תא/2754 (בריכות) מועד קובע 13/04/1998</u>:

שמאי המבקש טוען כי אין השבחה, בנימוק שהקמת בריכה במגרש צר ומשופע אינה כלכלית וכרוכה בהליך רישוי מורכב, נטען כי יש לגבות 10% בעת המכירה והיתר בעת המימוש. מנגד שמאי המשיבה טוען כי מקדם ההשבחה בשיעור 10% וכי יש לגבות שיעור השבחה של 60% במכר בהתאם לפס"ד, שווי מ"ר מבונה בסך של 5,500 ₪/למ"ר.

החלטה:

מהות ההשבחה, תכנית 2754 מאפשרת הקמת בריכות שחייה, בריכות נוי וג'קוזי בבתים פרטיים צמודי קרקע. בנוסף, התכנית קובעת תנאי כי ההיתרים יוצאו לאחר שתימסר על ידי המבקש הודעה לבעלים ו/או לדיירים של הבתים הסמוכים ותינתן להם הזדמנות להתנגד להיתר כמקובל בהליך של הקלה. בהילקח בחשבון שטח המגרש ומיקומו, מקובלת עליי עמדת המשיבה לעניין השטח לחיוב 30 מ"ר ומקדם ההשבחה 0.1 בהתחשב בהפסד שטח לחצר.

שיעור החיוב במכר, כאמור בהתאם לפסה"ד בעניין מירה גל שיעור החיוב במכר הינו 60%.

שווי מ"ר מבונה - הצדדים חלוקים ביחס לערכי השווי, בחנתי את נתוני ההשוואה שהוצגו בשומות הצדדים, ובהתבסס על החלטות שמאים מכריעים בשכונת הנכס וסביבתו אני מקבל את עמדת המשיבה כי שווי מ"ר מבונה הינו בסך של 5,500 ₪/למ"ר

החלטות שמאים מכריעים כדלקמן:

כתובת	גוש/חלקה	שמאי מכריע	שווי מ"ר מבונה
מטודלה 40	6623/611	בועז קוט	6,190 ₪
אשכנזי 57	6623/485	ניקי פרימו	6,388 ₪
רומינילי 1	6623/610	שמואל רוזנברג	6,190 ₪
רביבים 5	6623/218	אלי כהן	5,500 ₪

<u>תחשיב ההשבחה תוכנית תא/2754 (בריכות) מועד קובע 13/04/1998</u>:

מהות	מ"ר אקוי'/שווי
שטח בריכה	30
מקדם השבחה	0.1
שיעור השבחה בשלב המכר	0.6
שווי מ"ר מבונה	5,500 ₪
השבחה	**9,900 ₪**
היטל השבחה	**4,950 ₪**

14.5. <u>תוכנית ע1 (מרתפים) מועד קובע 02/04/2003</u>:

שמאי המבקש חישב שטח של 35 מ"ר (חלל אטום), במקדם השבחה בשיעור 3% בשל נחיתות החלל, ושווי מ"ר מבונה בסך ל 6,000 ₪/למ"ר. מנגד שמאית המשיבה חישב שטח של 72 מ"ר במרתף מקדם השבחה בשיעור 5% על הרחבת שימושים וגובה, שווי מ"ר מבונה בסך של 6,400 ₪/ למ"ר.

החלטה:

תכנית ע' 1 מתירה שימושים נוספים במרתף מעבר לאלו שהותרו בתכנית ע' כולל שימוש עיקרי וכולל גם אפשרות למשרד. בנוסף, התכנית מאפשרת הגבהת גובה קומת המרתף עד ל- 4 מ'.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

מקדם ההשבחה, לאור השימושים וגובה המרתף שהותרו אני מקבל את עמדת המשיבה לעניין מקדם ההשבחה בשיעור של 5%. השטח לחיוב בגין תכנית ע' 1 יהיה זהה לשטח לחיוב בגין תכנית ע' קרי עבור שטח ללא מקלט בשטח של 72 מ"ר.

17 מ"ר תוספת זכויות שלא מומשו יובא בחשבון במקדם דחייה של 0.32 (17 שנה, 6%).

54 מ"ר יובא בחשבון במקדם השבחה ללא דחייה.

שווי מ"ר מבונה - הצדדים חלוקים ביחס לערכי השווי, בחנתי את נתוני ההשוואה שהוצגו בשומות הצדדים, ובהתבסס על החלטות שמאים מכריעים בשכונת הנכס וסביבתו אני מקבל את עמדת המבקש כי שווי מ"ר מבונה הינו בסך של 6,000 ₪/למ"ר

החלטות שמאים מכריעים כדלקמן:

כתובת	גוש/חלקה	שמאי/ת מכריע/ה	שווי מ"ר מבונה
מטודלה 40	6623/611	בועז קוט	6,300 ₪
פתחיה מרגנשבורג 18	6623/576	דורית פריאל	6,300 ₪
רביבים 5	6623/218	אלי כהן	6,400 ₪
תירוש 8-10	6623/279/283	ברק שוורצברד	6,000 ₪
רביבים 20	6623/207	רמה מאור	6,000 ₪
כיסופים 32	6623/231	גד נתן	6,000 ₪
ברטונוב 8	6623/322	יצחק ברמן	5,283 ₪

<u>תחשיב ההשבחה תוכנית ע1 (מרתפים) מועד קובע 02/04/2003</u>:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם	מקדם דחייה	מ"ר אקוי'/שווי
שטח מרתף (ללא מקלט)	54	0.05		2.7
שטח מרתף בדחייה	17	0.05	0.371	0.32
שטח אקוי'				3.02
שווי מ"ר קרקע מבונה				6,000 ₪
השבחה				**18,094** ₪
היטל השבחה				**9,047** ₪

<u>תוכנית 3408 (תוספת זכויות עיקריות) מועד קובע 25/11/2005</u>:

המחלוקת העיקרית האם התוכנית חלה על הנכס. שמאי המבקש טוען כי התוכנית מיועדת למבנים ללא קומת עמודים, ומכיוון שבנכס יש קומת עמודים עקב הטופוגרפיה, התוכנית אינה מקנה זכויות (השבחה 0 ₪). הוועדה טוענת כי ניתן לממש את הזכויות והיא חלה על הנכס.

כדאיות הנדסית - המבקש טוען כי מימוש הזכויות מחייב בנייה יקרה ובלתי יעילה ("משולשים"). לחלופין המבקש טוען כי שהבניין הנוכחי בן כ-25 שנים ומותאם היטב לטופוגרפיה, אין כלכליות להרסו כיום. לכן, מיישם מקדם דחייה של 25 שנים (מקדם 0.23), המפחית את שווי ההשבחה.

בנייה חדשה, פני הקרקע המשופעים יחייבו בנייה יקרה בשני מפלסים בכל קומה, מה שדורש מקדם התאמה של 0.85. לפי חישוב זה, לאחר ניכוי הפסד חצר והחלת מקדמי הדחייה והשיפוע, התוספת להשבחה מסתכמת ב-7.4 מ"ר אקוי'. המבקש קובע כי שווי מ"ר מבונה למועד הקובע הוא 6,300 ₪/למ"ר.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

המשיבה טוענת כי ניתן להרחיב את המבנה בצורה רגולרית היקף של כ-24.5 מ״ר לכל קומה (קרקע וקומה א׳), בקומת הקרקע ניתן להרחיב את המבנה בעיקר לכיוון העורף (על חשבון החצר), קיימים בנכס חללים פתוחים ואלמנטים גיאומטריים (״משולשים״ וחללים כפולים) בהיקף של כ-11 מ״ר לכל קומה, אשר ניתנים לסגירה ללא השפעה שלילית מהותית על תחושת המרחב או האוורור. מכיוון ששטח עליית הגג נגזר משטח הקומה שמתחתיה (40% לפי תוכנית ג׳), הגדלת קומה א׳ מובילה אוטומטית להגדלת השטח המותר בעליית הגג. הובא בחשבון מקדם התאמה בשיעור 0.85 בינוי במפלסים מפוצלים 0.85 מקדם שוליות 0.9, וקבעה שווי מ״ר מבונה בסך של 6,600 ₪/למ״ר. הוועדה שוללת מקדם דחייה, מכיוון שמדובר באזור ביקוש גבוה ויוקרתי, וזכויות הבנייה הן זמינות וניתנות למימוש מבחינה הנדסית ללא עלויות חריגות.

החלטה:

סלע המחלוקת בין הצדדים הינה בסוגייה האם התוכנית חלה על הנכס, אני סבור כי קומת העמודים המצוינת בהיתר אינה קומת עמודים אלא מרתף בבינוי קוטג׳/דו משפחתי וכי התוכנית חלה על הנכס ואף משביחה אותו. יחד עם זאת אני סבור כי לאור הטופוגרפיה הקיימת בקרקע הבינוי המיטבי לניצול הזכויות מתוקף התוכנית הינו בדחייה לסיום חייו הכלכליים של הנכס ובנייתו מחדש, בשל מורכבות הקרקע יובא בחשבון מקדם התאמה בשיעור 0.9 ומקדם שוליות בשיעור של 0.9.

שווי מ״ר מבונה - הצדדים חלוקים ביחס לערכי השווי, בחנתי את נתוני ההשוואה שהוצגו בשומות הצדדים, ובהתבסס על החלטות שמאים מכריעים בשכונת הנכס וסביבתו אני אני מקבל את עמדת המשיבה כי שווי מ״ר מבונה הינו בסך של 6,600 ₪/למ״ר

החלטות שמאים מכריעים כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גוש וחלקה	כתובת	שווי מ״ר מבונה	סוג הנכס
אלי כהן	6623/218	רביבים 5	6,600 ₪	חד משפחתי
אריה אריאל	6623/237	רביבים 12 פינת כיסופים 25	7,000 ₪	דו משפחתי
רמה מאור	6623/207	רביבים 20	6,500 ₪	יחידה פינתית ברבעייה
שלומי יפה	6623/678	כיסופים 19	6,500 ₪	קרקע לדו משפחתי
רינת וויס רביב	6623/203	רביבים 16	6,600 ₪	חד משפחתי

<u>תחשיב השבחה תוכנית 3408 (תוספת זכויות עיקריות) מועד קובע 25/11/2005</u>:

מהות			מ״ר אקוי׳/שווי
תוספת שטח אקוי׳			55.86
בניכוי הפסד חצר בקומת קרקע 24.5 (מ״ר) במקדם 0.25			-6.1
סה״כ שטח אקוי׳ לחיוב			49.7
טופוגרפיה			0.9
מקדם שוליות			0.9
שווי מ״ר מבונה			6,600 ₪
מקדם דחייה	15 שנה	6%	0.417
השבחה			**110,944 ₪**
היטל השבחה			**55,472 ₪**

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

14.6. <u>תוכנית ג1 (עליות גג) מועד קובע 04/09/2007</u>:

שמאי המשיבה טוען כי ניתן לממש כ-90% משטח הקומה שמתחת כשטח עיקרי בעליית הגג כאשר השטח הינו 101.5 מ״ר x 0.9, שווי מ״ר מבונה 7,800 ₪/למ״ר. מנגד שמאי המבקש טוען כי ניתן לממש כ-90% משטח הקומה שמתחת כשטח עיקרי בעליית הגג כאשר השטח הינו 77 מ״ר x 0.9, מקדם דחייה של 10 שנים בשיעור 0.56, שווי מ״ר מבונה 6,800 ₪/למ״ר.

החלטה:

התכנית מאפשרת בניה בשתי חלופות חדר יציאה לגג או בניה בחלל גג רעפים ומאפשרת תוספת שטח, נלקח בחשבון כי במועד הקובע השימוש המיטבי הינו הריסה ובניה חדשה ובניית חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ״ר בגובה קומה טיפוסית/עד 3 מ׳ או במקרה של בנייה בו זמנית בנייה בהיקף אפקטיבי של 85% מהגג בהינתן שיש לקחת בחשבון שטח מדרגות פנימיות ומעט שטחים טכניים, זאת לאור העובדה כי בנייה על גג שטוח תואמת את המקובל בסביבה לבינוי מודרני. תובא בחשבון בדחייה למועד סיום חייו הכלכליים של הנכס כ 13 שנה בשיעור היוון של 6%.

שווי מ״ר מבונה - הצדדים חלוקים ביחס לערכי השווי, בחנתי את נתוני ההשוואה שהוצגו בשומות הצדדים, ובהתבסס על החלטות שמאים מכריעים בשכונת הנכס וסביבתו אני סבור כי שווי מ״ר מבונה הינו בסך של 7,500 ₪/למ״ר

החלטות שמאים מכריעים כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גוש וחלקה	כתובת	שווי מ״ר מבונה	אופי הנכס
אלי כהן	6623/218	רביבים 5	₪ 6,600	חד משפחתי
אריה אריאלא	6623/237	רביבים 12 פינת כיסופים 25	₪ 7,000	דו משפחתי
רמה מאור	6623/207	רביבים 20	₪ 6,500	יחידה פינתית ברבעיה
שלומי יפה	6623/678	כיסופים 19	₪ 6,500	קרקע לדו משפחתי
רינת וויס רביב	6623/203	רביבים 16	₪ 6,600	חד משפחתי
בצלאל קציר	6623/246	כיסופים 15ב׳	₪ 7,500	יח׳ אמצעית
נתן גד	6623/231	כיסופים 32	₪ 7,500	חד משפחתי
שושי שרביט שפירא	6623/204	אמירים 7	₪ 7,500	יחידה אמצעית בחמישייה

<u>תחשיב ההשבחה תוכנית ג1 (עליות גג) מועד קובע 04/09/2007</u>:

מהות	שטח קומה	%	מקדם שווי	מ״ר אקוי׳/שווי
מצב חדש - חדר יציאה לגג	101.5	0.85	1	86.28
מצב קודם - ג׳	101.5	0.4		40.6
תוספת שטח אקוי׳				45.68
מקדם שווי				0.7
שווי מ״ר קרקע מבונה				₪ 7,500
מקדם דחייה		13 שנה	5%	0.53
השבחה				**₪ 127,091**
היטל השבחה				**₪ 63,545**

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

15. **<u>החלטה</u>:**

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין הנדון, בגוש 6623, חלקה 243, בגין מימוש לתוכניות בניין עיר, בדרך של מכר, כדלקמן:

מהות ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה (50%)
תוכנית ע'	13/12/1985	₪ 2,556	₪ 1,278
תוכנית ג'	06/05/1994	₪ 13,534	₪ 6,767
תוכנית 2754	13/04/1998	₪ 9,900	₪ 4,950
תוכנית ע1	02/04/2003	₪ 18,094	₪ 9,047
תוכנית 3408	25/11/2005	₪ 110,944	₪ 55,472
תוכנית ג1	04/09/2007	₪ 127,091	₪ 63,545

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות (מכר או קבלת היתר או לפי תיקון 126) ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

ולראיה באתי על החתום

יעקב הלוי

שמאי מקרקעין

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com