אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין **פרי בינהורן, שמאי מקרקעין**

26 ביוני 2025
מספר מנוי: 217-2025
מספרנו: 1422

לכבוד
המבקשים, ורד ואייל דואניאס
באמצעות השמאים
עומר ליבלינג ועידו ז'אק
ido@jlre.co.il

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב תל אביב - יפו
באמצעות השמאי
שגיא כץ
saggi@akatz.co.il

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה - גוש 6792, חלקה 18, תת חלקה 2 רחוב מיזאן 13א', שכונת "תל ברוך", תל אביב - יפו

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות סע' 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה כתוצאה מאישורן של תכניות ע1, 3450, ג1, תא/5000.

היטל ההשבחה נדרש עקב מימוש בדרך של מכר[1].

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה:

תכנית	מועד קובע
ע1	02/04/2003
3450	23/11/2006
ג1	04/09/2007
תא/5000	06/01/2017

2.2 סיור חיצוני בנכס וסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 04/05/2025.

2.3 ביום 09/04/2025 התקיים דיון בשיחת וידאו בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

[1] ביום 18/09/2024 נחתם הסכם למכירת הנכס הנדון תמורת 9,800,000 ₪.

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

3. פרטי הנכס

מהות	בית מגורים צמוד קרקע, מחצית מבית דו משפחתי
גושים	6792
חלקה	18
שטח החלקה (רשום)	619 מ"ר
תת חלקה	2
חלק ברכוש המשותף	1/2
זכויות משפטיות	חכירה לדורות
מיקום	רחוב מיזאן 13א', שכונת "תל ברוך", תל אביב - יפו

4. תיאור הסביבה החלקה והנכס

4.1 תיאור הסביבה

הנכס הנדון ממוקם ברחוב מיזאן 13א', בשכונת "תל ברוך", בצפון מזרח העיר תל אביב.
שכונת "תל ברוך" הינה שכונת מגורים ותיקה ויוקרתית, המאופיינת בבניה צמודת קרקע.
רחוב מיזאן ממוקם בחלק הצפוני של השכונה, צפונית לשדרות קרן הקיימת לישראל.
הרחוב חד סטרי פנימי, ומחבר בין רחוב רוזאניס במערב לבין רחוב קרל הרבסט במזרח.
באזור פיתוח סביבתי מלא.

4.2 תיאור החלקה והנכס

החלקה הנדונה בשטח רשום של 619 מ"ר, בעלת צורה רגולרית מלבנית, עם חזית דרומית לרחוב מיזאן. מדרום לחלקה, מעבר לרחוב מיזאן, גן ציבורי.
על החלקה בית מגורים צמוד קרקע דו משפחתי, חד קומתי, וותיק. הנכס הנדון רשום כתת חלקה 2 ומהווה את היחידה המזרחית במבנה, אליה מוצמדת מחצית משטח המגרש.

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5. המצב התכנוני

להלן המצב התכנוני הרלוונטי להכרעה:

5.1 מצב קודם

5.1.1 תכנית "ל"

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 278 מיום 19/02/1953.
התכנית מסווגת את החלקה הנדונה ביעוד של אזור מגורים א'. הזכויות יהיו בהתאם לתכניות מפורטות. הצפיפות לא תעלה על 5 יח"ד לדונם נטו. הצפיפות יכולה להיות גדולה יותר עבור שיכונים בשטחים רצופים, וקטנה יותר במגרשים בודדים. מותרת הקמת נספח בשיעור 5% משטח המגרש.

5.1.2 תרש"צ 3/07/03

התכנית אושרה בוועדת תאום לשיכונים ציבוריים ביום 22/05/1973. התכנית הינה תכנית שיכון ציבורי אשר סימנה את החלקה הנדונה כאזור מגורים - 2 קומות.

5.1.3 תכנית ע'

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 3275 מיום 28/11/1985.
התכנית קובעת הוראות לבניית מרתפים והשימוש בהם.
בהתאם להוראות התכנית, בבתים בודדים תורשה קומת מרתף אחת לפי היקף הבית. גובה קומת המרתף ייקבע ע"י הועדה המקומית בהתאם לשימושים שיותרו בהם. השימושים המותרים: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, אולם משחקים לילדים (לא יורשו מגורים במרתף).

5.1.4 תכנית 2485

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 4034 מיום 13/08/1992.
התכנית מסווגת את החלקה הנדונה ביעוד של אזור מגורים א/2, עבורו הוגדרו עיקרי ההוראות, כמפורט:

- מספר קומות - 2. הגובה הכולל של הבניין, לרבות גג משופע עד קצה הגמלון, לא יעלה על 9 מ'.
- אחוזי בניה - 25% לקומה, סה"כ 50% בשתי קומות.
- מבני עזר - בהתאם לתכנית הראשית ולא יותר מ- 2.5% משטח החלקה.
- צפיפות - עד 4 יח"ד לדונם נטו.

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5.1.5 <u>תכנית 2550</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 4096 מיום 01/04/1993.

התכנית קובעת הוראות להקמת מוסכים לחניה פרטית בבניינים צמודי קרקע.

שטח מוסך חניה לא יעלה על 18 מ"ר וגובהו לא יעלה על 2.20 מ'.

5.1.6 <u>תכנית ג'</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 4208 מיום 21/04/1994.

התכנית קובעת הוראות לבניה על גגות.

בגגות שטוחים תותר הקמת חדר גג בשטח 23 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה, בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים. גובה חדר הגג לא יעלה על 2.50 מ'. השטח הבנוי בגג, לרבות שטח חדרי הגג ו/או שטח חדרים למתקנים הנדסיים לא יעלה על 50% משטח הגג.

בחלל גג משופע ניתן יהיה לבנות עליית גג ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים. רום הגג לא יעלה על 6.0 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.

בהתאם לסעיף 9(ב)(5) לתכנית, לא תותר בנית חדרי יציאה לגג בבניינים חד קומתיים ובקוטג'ים צמודי קרקע.

5.1.7 <u>תכנית 2550א'</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 4490 מיום 11/02/1997.

התכנית קובעת הוראות מעודכנות לסידור חניה פרטית.

בהתאם להוראות התכנית, במסגרת מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן, תותר חניה מקורה בשטח שלא יעלה על 18 מ"ר וכל חניה נוספת בשטח שלא יעלה על 15 מ"ר. גובה החניה המקורה לא יעלה על 2.20 מ'.

5.1.8 <u>תכנית 2754</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 4632 מיום 29/03/1998.

התכנית קובעת הוראות לבניית בריכות שחיה, בריכות נוי וג'קוזי, בחצרות בתים פרטיים צמודי קרקע.

הקמת בריכות שחיה, בריכות נוי וג'קוזי תותר בכל תחום המגרש, כולל בקו בניין אפס. לא יותר קירוי הבריכות והג'קוזי, אלא במסגרת השטחים העיקריים המותרים לבניה.

היתרי בניה לבריכות שחיה וג'קוזי כולל מתקנים טכניים, יוצאו לאחר שתמסר ע"י המבקש הודעה לבעלים ו/או לדיירים של הבתים הסמוכים, ותנתן להם הזדמנות להתנגד להיתר המבוקש, כמקובל בהליך של הקלה.

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5.2 מצב חדש[2]

5.2.1 תכנית ע1

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 5167 מיום 18/03/2003.

התכנית נועדה לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם, כתחליף לתכנית ע'.

בהתאם להוראות התכנית, בבניינים צמודי קרקע תותר קומת מרתף אחת בשטח תכסית קומת הקרקע. היתר למרתפים בשטח גדול יותר ינתן לאחר שהשתכנעה הועדה המקומית כי הדבר דרוש לתפקוד הבית וזאת מכח תכנית זו ולא בדרך של הקלה. גובה קומת המרתף לא יעלה על 4.0 מ'.

השימושים המותרים בבתים צמודי קרקע: שטחי שירות כלליים, שטחים נלווים למגורים. יותרו משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית. לא יותרו מגורים במרתף.

5.2.2 תכנית 3450

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 5593 מיום 08/11/2006.

התכנית מתירה תוספת שטחי בניה עיקריים בבתים צמודי קרקע, ע"י המרת שטחי שירות של מבנה עזר לשטח עיקרי, ב- 2 אופציות:

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

5.2.3 תכנית ג1

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 5705 מיום 20/08/2007.

התכנית נועדה לעדכן את תכנית ג'.

ביחס לחדרי גג - התכנית מגדילה את שטח חדר היציאה לגג ל- 40 מ"ר לדירה ואת תכסית הבניה המותרת בגג ל- 65% משטחו.

ביחס לגגות רעפים - התכנית מגדילה את רום הגג המושפע ל- 7 מ', מדוד מרצפת הקומה העליונה.

[2] בהתאם לשומת המשיבה, בנכס הנדון היה מימוש קודם, ולכן החיוב הוא בגין תכניות החל משנת 2002.

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5.2.4 <u>תכנית תא/5000</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 7407 מיום 22/12/2016.

תכנית מתאר כוללנית לעיר תל אביב - יפו הקובעת עקרונות והגדרות, אזורי ייעוד והוראות לאזורי תכנון.

התכנית קובעת הוראות לעריכת תכניות מפורטות שייערכו ויאושרו מכוחה. לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תכנית זו.

הנכס הנדון ממוקם בתחום אזור תכנון 203 ביעוד של "אזור מגורים בבניה נמוכה", בו שטחי הבניה המרביים לא יעלו על רח"ק 1.

5.3 <u>רישוי</u>

- היתר בניה מספר 1049, מיום 27/12/1950, להקמת בנין בן קומה אחת וגדר, המכיל: 3 חדרים עם חדר שירותים.
- היתר בניה מספר 400, מיום 15/08/1951, לתוספת חדר.
- היתר בניה מספר 184, מיום 01/06/1969, לתוספת חדר ומרפסת.

בהתאם לתשריט ההיתר, שטח המבנה הינו כ- 84 מ"ר, בתוספת מרפסות בשטח של כ- 26 מ"ר.

6. <u>שומות הצדדים</u>

תכנית	השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקשים
ע1	137,417 ₪ (*)	24,367 ₪
3450	91,589 ₪	13,158 ₪
ג1	251,856 ₪	82,905 ₪
תא/5000	ללא חיוב	ללא חיוב

(*) בדיון שהתקיים עודכן לסך של 96,332 ₪.

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7. עיקרי עמדות הצדדים והכרעה

7.1 השבחה בגין תכנית ע1 ליום 02/04/2003

7.1.1 עמדת המשיבה

- התכנית מוסיפה שימושים במרתף ומאפשרת הגבהתו עד לגובה של 4 מ'.
- הנכס הנדון הינו מגרש ועליו מבנה חד קומתי ישן, בבינוי שאינו מודרני, כאשר רמת הגמר ומצבו הפיסי תואמים את גילו הוותיק. בהתאם לכך, הובא בחשבון כי נכון לכל אחד מהמועדים הקובעים, הנכס סיים את חייו הכלכליים, והשימוש המיטבי הוא כמגרש ריק ופנוי.

בחינה של שלושת הפחתים המשפיעים על אורך חייו הכלכליים של נכס, מעלה כי שלושתם קיימים באופן מובהק בנכס הנדון, כמפורט:

- פחת פונקציונלי תכנוני המבטא פחת תפקודי ביחס למבנים מודרניים - הבית המקורי נבנה בתחילת שנות החמישים, בתכנון שאינו מודרני ביחס למועדים הקובעים הנדונים. שטח המבנה עפ"י היתרים, ללא מרפסות, הינו כ- 84 מ"ר, כאשר בבינוי החדש ניתן יהיה לקבל מרפסות. הבינוי הקיים קטן משמעותית מזכויות הבניה המוקנות בשיעור 50% ב- 2 קומות, ובנוסף מבנה עזר, מרתף, מוסך חניה ועליית גג (סה"כ כ- 305 מ"ר בניה).
- פחת כלכלי ביחס לסביבה - במהלך השנים חל שינוי בטעמי הבניה ואופי התכנון במבנים צמודי קרקע באזורים יוקרתיים, אשר גרם לקיצור משך החיים הכלכליים של הנכסים בסביבה. כמו כן, השכונות הצפוניות של תל אביב מאופיינות בבניה יוקרתית וערכי קרקע גבוהים, אשר מגדילים את כדאיות הריסת מבנים וותיקים וקיצור משך החיים הכלכליים.
- פחת פיסי כתוצאה מחלוף הזמן - מדובר במבנה ישן, שרמת הגמר ומצבו הפיזי תואמים את גילו הוותיק.

- בהתאם לפסיקה בעניין מירה גל, בעת עריכת שומת מכר, יש לקחת בחשבון בינוי בשתי קומות שוות בכל התכניות, ובמקרה הנדון של 25% בקומה. לאור זאת, במקרה הנדון, מאחר שהבינוי הקיים אינו מאפשר בניה בקומות שוות[3], יש לקחת בחשבון הריסת הבינוי הקיים. האפשרות להרוס חלק מהמבנה אינה ישימה ואינה כלכלית.

[3] הבינוי הקיים (105.18 מ"ר) מנצל 34% בקומת הקרקע במקום 25% בבניה בקומות שוות.

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

הוצג תחשיב לבחינת השימוש היעיל והטוב, ממנו עולה כי שווי המגרש כפנוי גבוה משווי הבית במצבו, כמפורט:

שווי הבית במצבו				
מהות	**שטח**	**מקדם שווי**	**שווי למ"ר**	**סה"כ שווי**
מרכיב ז.ב.	105.18 מ"ר	1.00	₪ 8,900	₪ 936,102
שווי חצר	204.32 מ"ר	0.25	₪ 8,900	₪ 454,612
שווי בניה	105.18 מ"ר	1.00	₪ 3,300	₪ 347,094
שווי הבית במצבו				**₪ 1,737,808**

שווי המגרש כפנוי			
מהות	**שטח**	**מקדם שווי**	**שטח אקו'**
מרתף (25%)	77.38 מ"ר	0.55	42.56 מ"ר
קרקע (25%)	77.38 מ"ר	1.00	77.38 מ"ר
א' (25%)	77.38 מ"ר	1.00	77.38 מ"ר
עליית גג (40% מקומה א')	30.95 מ"ר	0.70	21.67 מ"ר
חצר	232.13 מ"ר	0.25	58.03 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			277.00 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			₪ 8,900
שווי המגרש כפנוי			**₪ 2,465,322**

שיקולים נוספים שלא נלקחו בחשבון בתחשיב השימוש המיטבי:

- נכסים מהסוג הנדון שנבנו כבית חד קומתי בתחילת שנות החמישים, אינם ערוכים הנדסית לתוספת קומה.
- מבנים כגון הנכס הנדון מאופיינים בפחת תכנוני גדול ואי התאמה לטעמי השוק.
- לאור תכנונו של הנכס ומגבלת קווי הבניין, ידרשו עלויות התאמה ניכרות, הריסת חלקים מהבינוי הפנימי לצורך מיקומו של חדר המדרגות לקומה השנייה, אובדן שטח עיקרי לצורך בניית חדר המדרגות, הריסת חלק מתקרת המבנה לצורך פתח עלייה וכו'.

- מרבית השומות המכריעות[4] קובעות כי יש להביא בחשבון את השימוש הטוב והיעיל האובייקטיבי, ולכן אין רלוונטיות להחלטה סובייקטיבית של בעלי נכסים, האם להרחיב / להרוס את הנכס הנדון. הדרך הנכונה לבדוק את השימוש היעיל והטוב ואורך חייו הכלכליים של מבנה, היא בדיקה של מקרים בהם נערך מכר בחלקה בסמוך למועד הקובע. הוצגה רשימה של מגרשים בשכונות הצפוניות אשר נמכרו והבית הקיים בהם נהרס ומוקם במקומו מבנה

[4] לדוגמא: שומות מכריעות בגו"ח 6336/212, בגו"ח 6627/633 וכו'.

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

מודרני המנצל את מלוא זכויות הבניה בחלל כפול (מהווה תכנון מודרני בשכונות הצפוניות).

- מאחר שתחשיב ההשבחה נערך למגרש ריק, אין חשיבות לתכסית הבית הקיים. ההשבחה חושבה לשטח מרתף, בהתאם לזכויות בניה התקפות במועד הקובע (25% X 2 קומות).
- הובא בחשבון מקדם השבחה לתוספת גובה ושימושים במרתף, בשיעור 0.15, על הצד הזהיר. קיימות שומות מכריעות הקובעות השבחה בשיעור 0.20. יש לציין כי השימושים האפשריים בגובה מרתף 2.20 מ' (תכנית ע') מוגבלים, כאשר הגבהת המרתף משביחה אותו בצורה משמעותית.
- הובא בחשבון שווי של 8,300 ₪ למ"ר מבונה, בהתאמה למיקום הנכס הנדון (רחוב שקט), בהתבסס על שומות מכריעות כמפורט:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
נאוה סירקיס	6792/12	מיזאן 1	₪ 8,240
תמיר שדה	6792/14	מיזאן 5א'	₪ 9,200
שאול אשרת	6792/39	מיזאן 8א'	₪ 8,500
דורית פריאל	6792/32	מיזאן 27	₪ 8,400
שושי שרביט	6627/341	רוזאניס 3	₪ 8,000
שמואל רוזנברג	6627/129	קהילת סופיה 5	₪ 8,900
שמואל רוזנברג	6792/55	קהילת סופיה 35	₪ 8,300
גיל הרצברג	6792/54	קהילת סופיה 33	₪ 8,400
דוד טיגרמן	6792/13	מיזאן 3א'	₪ 7,000

- תחשיב ההשבחה:

שטח מרתף אפשרי לבניה (25%)	77.38 מ"ר
תוספת שטח מתחת לחניות	33.00 מ"ר
סה"כ שטח מרתף לחיוב	110.38 מ"ר
מקדם השבחה לתוספת גובה ושימושים	0.15
סה"כ תוספת שטח אקו'	16.56 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	₪ 8,300
השבחה	**₪ 137,417**

הערה: בדיון שהתקיים, שמאי המשיבה ציין כי בעקבות פס"ד בעניין מירה גל הוא מוותר על הטענה שיש להביא בחשבון שטח מרתף גם תחת החניות. בהתאם לכך, סכום ההשבחה המתקבל הוא 96,332 ₪ בלבד.

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.1.2 <u>עמדת המבקשים</u>

- יש להביא בחשבון שטח מרתף בהתאם לשטח תכסית הבניה בקומת הקרקע (25% משטח המגרש, 77.38 מ"ר) ללא שטח החניות, כפי שנקבע בהחלטה בערר תא/8135/1120 **הוועדה המקומית לתו"ב ת"א נ' פנינה הוד** וכפי שנקבע גם בשומה מכרעת של הח"מ (גו"ח 6792/66).
- מקדם ההשבחה שהביאה בחשבון המשיבה עבור שטחי המרתף והשימושים המותרים בו, אינו משקף נכון את ההגבלות בפועל. השימוש במרתף מוגבל ואינו מאפשר שימושים רבים כשטח עיקרי, ולכן יש להפחית את מקדם ההשבחה, בהתאם לשימושים הראליים והמוגבלים האפשריים במרתף. יש להביא בחשבון מקדם השבחה לשטח המרתף בשיעור 0.10, בהתאם לשומות מכריעות כמפורט:

שמאי מכריע	גו"ח	מקדם השבחה
ברק שוורצברד	6627/299	0.10
ארז כהן	6792/66	0.10
אלי כהן	6636/515	0.10
דוד בריל	6628/138	0.10
בועז ברזילי	6627/279	0.10
אורית גלן	6627/156	0.10
יהודה פלד	6792/53	0.10
גיל הרצברג	6792/54	0.10
שושי שרביט	6627/341	0.10

- הבית הנדון שופץ והורחב בשנת 1970. בהתחשב באורך חיים כלכלי של 50 שנה, הובאה בחשבון דחיה של 16 שנה לתום החיים הכלכליים, ביחס למועד הקובע בשנת 2003.

טענת המשיבה כי המבנה הנדון סיים את חייו הכלכליים, אינה תואמת את המציאות בפועל. הנכס אומנם ותיק, אך נמצא במצב תחזוקה סביר המאפשר המשך שימוש בו לאורך שנים רבות נוספות.

שמאי המשיבה טען בתגובה כי תוספת הבניה לבית בשנת 1970 היתה מינורית, כך שההיתר לא האריך את יתרת החיים הכלכליים של הבית. גם אם מתקבל כי השימוש המיטבי במועד הקובע הוא הבית הקיים, לא ניתן להניח יתרת חיים כלכליים כה ארוכה, שכן יש להביא בחשבון צפי לעליית מחירי הקרקע ופחתים תכנוניים ופיסיים המקצרים את אורך החיים הכלכלי.

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

בנוסף, שמאי המשיבה טען כי בהתאם לשומות מכריעות בסביבה, אורך החיים הכלכלי המקובל הינו כמפורט:

שמאי מכריע	כתובת	אורך חיים כלכלי
שושי שרביט	מיזאן 33	40
שושי שרביט	רוזאניס 3	40
שושי שרביט	שפיה 9	45
דוד טיגרמן	הפרסה 62	30-35

- הובא בחשבון שווי של 8,000 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על שומות מכריעות כמפורט:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
יהודה פלד	6792/53	מיזאן 28	8,000 ₪
גיל הרצברג	6792/54	קהילת סופיה 33	8,400 ₪
שמואל [illegible]	6792/55	קהילת סופיה 35	8,300 ₪
מרדכי דדון	6792/11	רומנו 20	8,000 ₪
שושי שרביט	6627/341	רוזאניס 3	8,000 ₪
דורית פריאל	6792/32	מיזאן 27	8,400 ₪
נאוה סירקיס	6792/12	מיזאן 1	8,240 ₪
דוד טיגרמן	6792/13	מיזאן 3א'	7,000 ₪
מוטי דיאמנט	6792/8	רומנו 14	8,000 ₪

בשומה מכרעת של מרדכי דדון (גו"ח 6792/11), ישנו ניתוח של הסכם רכישת המקרקעין הנדון ע"י המבקשים מיום 07/11/2002, לפיו מתקבל שווי של כ- 7,350 ₪ למ"ר מבונה.

שמאי המשיבה טען בתגובה כי חלק מהשומות המכריעות עליהן התבססו שמאי המבקשים מתיחסות למגרשים במיקומים ובמאפיינים נחותים מהנכס הנדון, כגון: המגרש ברחוב מיזאן 1 מצוי בסמוך לחלקה ביעוד מסחרי, רחוב רומנו נחות ביחס לרחוב מיזאן.

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- תחשיב ההשבחה:

מצב קודם			
מרכיב	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
מרתף	77.40 מ"ר	0.40	30.95 מ"ר
קומת קרקע	77.40 מ"ר	1.00	77.38 מ"ר
קומה א'	77.40 מ"ר	1.00	77.38 מ"ר
מבנה עזר	7.70 מ"ר	0.50	3.87 מ"ר
עליית גג	30.95 מ"ר	0.70	23.21 מ"ר
בריכה	20.00 מ"ר	0.35	7.00 מ"ר
חניות	33.00 מ"ר	0.35	11.55 מ"ר
חצר	171.40 מ"ר	0.25	42.85 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			274.18 מ"ר
מצב חדש			
מרכיב	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
מרתף	77.40 מ"ר	0.50	38.69 מ"ר
קומת קרקע	77.40 מ"ר	1.00	77.38 מ"ר
קומה א'	77.40 מ"ר	1.00	77.38 מ"ר
מבנה עזר	7.70 מ"ר	0.50	3.87 מ"ר
עליית גג	30.95 מ"ר	0.70	23.21 מ"ר
בריכה	20.00 מ"ר	0.35	7.00 מ"ר
חניות	33.00 מ"ר	0.35	11.55 מ"ר
חצר	171.40 מ"ר	0.25	42.85 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			281.92 מ"ר
תוספת שטח אקו'			7.74 מ"ר
מקדם דחיה (16 שנים, 6%)			0.394
שווי מ"ר מבונה			₪ 8,000
השבחה			**₪ 24,367**

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.1.3 הכרעה

מקדם ההשבחה למרתף

- התכנית מאפשרת הגבהת המרתף עד 4 מ' והרחבת השימושים בקומת המרתף.
- הצדדים חלוקים לגבי מקדם ההשבחה שיש להביא בחשבון לשטח המרתף. שמאי המשיבה מביא בחשבון מקדם 0.15 ושמאי המבקשים מביאים בחשבון מקדם 0.10.
- בהתאם לשומות מכריעות קודמות שלי[5], יובא בחשבון מקדם השבחה למרתף בשיעור 0.10 (כלומר, מקדם שווי מרתף 0.50 בתכנית ע1, לעומת מקדם שווי מרתף 0.40 בתכנית ע').

שטח המרתף לחיוב

בהתאם לעמ"נ 64094-01-24 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' מירה גל ואח'**, יובא בחשבון שטח מרתף בהיקף 25% משטח המגרש, מבלי להביא בחשבון אפשרות להקמת מרתף תחת מבנה החניה.

ערכי שווי

- שמאי המשיבה מביא בחשבון שווי של 8,300 ₪ למ"ר מבונה ושמאי המבקשים מביאים בחשבון שווי של 8,000 ₪ למ"ר מבונה. שני הצדדים מסתמכים על שומות מכריעות, שנערכו לתכנית הנדונה, כאשר שמאי המבקשים התבססו גם על עסקה שנערכה בנכס הנדון מיום 07/11/2002..
- בהתאם לשומות המכריעות עליהן התבססו הצדדים, ברחובות סמוכים לנכס הנדון, מתקבל שווי ממוצע כמפורט:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
נאוה סירקיס	6792/12	מיזאן 1	₪ 8,240
תמיר שדה	6792/14	מיזאן 5א'	₪ 9,200
שאול אשרת	6792/39	מיזאן 8א'	₪ 8,500
דורית פריאל	6792/32	מיזאן 27	₪ 8,400
שושי שרביט	6627/341	רוזאניס 3	₪ 8,000
שמואל רוזנברג	6627/129	קהילת סופיה 5א'	₪ 8,900
שמואל רוזנברג	6792/55	קהילת סופיה 35	₪ 8,300
גיל הרצברג	6792/54	קהילת סופיה 33	₪ 8,400
דוד טיגרמן	6792/13	מיזאן 3א'	₪ 7,000
יהודה פלד	6792/53	מיזאן 28	₪ 8,000
מרדכי דדון	6792/11	רומנו 20	₪ 8,000
מוטי דיאמנט	6792/8	רומנו 14	₪ 8,000
ממוצע			**₪ 8,245**

[5] לדוגמא: גו"ח 6638/523, גו"ח 6336/445, גו"ח 6627/232 + 6625/622, גו"ח 6792/66

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

בשומה מכרעת שערכתי לתכנית הנדונה, לנכס ברחוב קהילת סופיה 30 (גו"ח 6792/66), קבעתי שווי של 8,200 ₪ למ"ר מבונה. רחוב מיזאן עדיף על רחוב קהילת סופיה שכן רחוק יותר משדרות קק"ל.

הנכס הנדון נרכש ביום 07/11/2002, בסמוך למועד הקובע, תמורת 2,397,510 ₪ ובהתאם לשטח אקוויוולנטי של כ- 280 מ"ר (כמפורט בהמשך) מתקבל שווי של כ- 8,500 למ"ר מבונה (בהתעלם משווי המחוברים).

לאור האמור לעיל, יובא בחשבון שווי של 8,300 ₪ למ"ר מבונה.

<u>דחיה לתום החיים הכלכליים</u>

- שמאי המשיבה טוען כי הנכס הנדון סיים את חייו הכלכליים במועד הקובע של התכנית הנדונה, ולכן אין להביא בחשבון דחיה למימוש זכויות הבניה במרתף. שמאי המבקשים טוענים כי יש להביא בחשבון דחייה של 16 שנה לתום חייו הכלכליים של הבית הקיים, בהתחשב באורך חיים כלכלי של 50 שנה, ובעובדה כי הבית הנדון שופץ והורחב בשנת 1970.
- לצורך בחינת השימוש היעיל והטוב במועד הקובע, יש לערוך תחשיב המשווה בין שווי המגרש כבנוי (בתוספת שווי יתרת הזכויות שאינן מחייבות הריסה ובהתחשב בעלויות התאמה לקיים), לבין שווי המגרש כריק, לניצול מלוא הזכויות.
- בהתאם להיתר הבניה האחרון בנכס הנדון (היתר בניה מספר 184, מיום 01/06/1969) הובא בחשבון כי שטח הבית, כולל מרפסות, הוא כ- 110 מ"ר.
- בהתאם למחירון דקל מחודש אוקטובר 2003 (מחירי ספטמבר 2003), עלות בניית בתים צמודי קרקע חד ודו משפחתיים היא 2,730 ₪ למ"ר. בהתחשב בעלויות עקיפות (30%), מע"מ (18%) ומקדם פחת (0.70), הובא בחשבון שווי בניה של כ- 2,931 ₪ למ"ר.
- עבור שווי המגרש כבנוי, הובאה בחשבון יתרת זכויות הבניה בקומות מעבר לבנוי (השלמה ל- 50%) בהיקף 44.75 מ"ר[6], בתוספת הזכויות לעליית הגג בהיקף 17.90 מ"ר[7] ולמבנה עזר. עבור שטח זה הובאו בחשבון עלויות התאמה לבינוי על קיים (ייקור עלויות הבניה) בשיעור 20% מעלויות הבניה הישירות (644 ₪ למ"ר)[8].

[6] 44.75 מ"ר = 110 מ"ר בנוי - 50% X 309.50 מ"ר.
[7] 17.90 מ"ר = 0.40 X 44.75 מ"ר (יתרת זכויות הבניה למימוש בקומה א').
[8] 644 ₪ = 0.20 X 1.18 (מע"מ) X 2,730 ₪.

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- להלן תחשיב השווי המתקבל לכל אחת מהאפשרויות:

שווי המגרש כבנוי				
רכיב	**שטח**	**מקדם שווי**	**שווי**	**סה"כ שווי**
זכויות הבניה לבנוי	110.00 מ"ר	1.00	₪ 8,300	₪ 913,000
יתרת זכויות (השלמה ל- 50%)	44.75 מ"ר	1.00	₪ 8,300	₪ 371,425
עלית גג (*)	17.90 מ"ר	0.75	₪ 8,300	₪ 111,428
מבנה עזר (2.5%)	7.74 מ"ר	0.50	₪ 8,300	₪ 32,111
חניה	33.00 מ"ר	0.35	₪ 8,300	₪ 95,865
חצר	158.76 מ"ר	0.25	₪ 8,300	₪ 329,432
שווי בניה	110.00 מ"ר	1.00	₪ 2,931	₪ 322,462
שווי גולמי				₪ 2,175,722
עלויות התאמה למימוש יתרת הזכויות			₪ 644	₪ 40,364-
שווי המגרש כבנוי				**₪ 2,135,358**

(*) 40% מיתרת הזכויות שתמומש בקומה א'.

שווי המגרש כריק			
רכיב	**שטח**	**מקדם שווי**	**שטח אקו'**
מרתף (25%)	77.38 מ"ר	0.50	38.69 מ"ר
קרקע (25%)	77.38 מ"ר	1.00	77.38 מ"ר
א' (25%)	77.38 מ"ר	1.00	77.38 מ"ר
עליית גג	30.95 מ"ר	0.75	23.21 מ"ר
מבנה עזר	7.74 מ"ר	0.50	3.87 מ"ר
חניה	33.00 מ"ר	0.35	11.55 מ"ר
חצר	191.39 מ"ר	0.25	47.85 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			279.92 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			₪ 8,300
שווי המגרש כריק			**₪ 2,323,300**

- לאור התחשיב שלעיל, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה לפיה במועד הקובע, השימוש היעיל והטוב הוא המגרש כריק. בהתאם לכך, גם בתכניות הבאות יובא בחשבון שימוש יעיל וטוב כמגרש ריק.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

השבחה לתכנית ע1 ליום 02/04/2004	
שטח מרתף אפשרי לבניה (25%)	77.38 מ"ר
מקדם השבחה לתוספת גובה ושימושים	0.10
שווי מ"ר מבונה	₪ 8,300
השבחה	**₪ 64,221**

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.2 השבחה בגין תכנית 3450 ליום 23/11/2006

7.2.1 עמדת המשיבה

- התכנית מתירה תוספת שטחים עיקריים, ע"י המרת שטחי שירות המיועדים למבני עזר, לשטח עיקרי, והצמדתו למבנה.
- תוספת השטח מאפשרת הגדלת שטחי המרתף ועליית הגג מעל תוספת השטח, בבינוי עם חלל כפול.
- הובא בחשבון כי זכויות הבניה זמינות למימוש מידי.
- הובא בחשבון מקדם השבחה 0.50 לשטח המומר משירות לעיקרי, כאשר מרבית השמאים המכריעים בסביבה קובעים מקדם השבחה להמרה בשיעור 0.50-0.60 (לדוגמא: שומה מכרעת של ארז כהן לנכס בקהילת סופיה 30).
- הובא בחשבון שווי של 8,900 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על שומות מכריעות כמפורט:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
נאוה סירקיס	6792/12	מיז'אן 1	8,560 ₪
תמיר שדה	6792/14	מיז'אן 5א'	10,000 ₪
שאול אשרת	6792/39	מיז'אן 8א'	9,000 ₪
דורית פריאל	6792/32	מיז'אן 27	9,000 ₪
שושי שרביט	6792/35	מיז'אן 33	9,000 ₪
שמואל רוזנברג	6627/129	קהילת סופיה 5	9,500 ₪
שמואל רוזנברג	6792/55	קהילת סופיה 35	8,500 ₪
גיל הרצברג	6792/54	קהילת סופיה 33	8,850 ₪
דוד טיגרמן	6792/13	מיז'אן 3א'	7,500 ₪

- תחשיב ההשבחה:

	שטח	מקדם	שטח אקו'
מבנה עזר מומר לשטח עיקרי	7.74 מ"ר	0.50	3.87 מ"ר
תוספת שטח בקומת מרתף	7.74 מ"ר	0.55	4.26 מ"ר
תוספת שטח בעליית גג (40%)	3.10 מ"ר	0.70	2.17 מ"ר
סה"כ תוספת שטח אקו'			10.29 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			8,900 ₪
השבחה			**91,589 ₪**

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.2.2 עמדת המבקשים

- שמאי המשיבה טועה בטענתו כי המרת שטח מבנה העזר לשטח עיקרי, אפשרה תוספת שטח נוספת, הן במרתף והן בעליית הגג. בערר מירה גל נקבע כי במימוש במכר יש לחייב בהיטל השבחה רק על התכנון הרגיל והמתבקש, המוקנה בבירור, ואין לחייב בגין תכנון תלוי בשיקול דעת, כל עוד תכנון כזה תאורטי בלבד ונגזר מרעיון שמאי/תכנוני, שכלל לא ברור שיהיה ישים בסופו של דבר. העת לחיוב בגין תכנון תאורטי זה, תהיה שעה שיהפוך למעשה אדריכלי קונקרטי שהותר לביצוע, וזאת אף ובעיקר משיקולים של גביית מס אמת ושוויון בין נישומים. בהתאם לכך, ההשבחה הנובעת מהתכנית הנדונה היא רק הסבת שטח מבנה העזר משטח שירות לעיקרי, ללא תוספת שטח למרתף ולחלל הגג.
- במצב קודם, ניתן היה לבנות בשטח של 25% בלבד, המהווים כ- 77.25 מ"ר, כאשר התכנית הנדונה מקנה תוספת של 7.74 מ"ר, המאפשרת תכנון פנימי יעיל יותר.
- המשיבה מביאה בחשבון מקדם השבחה גבוה (0.50) להמרת מבנה העזר לשטח עיקרי, למרות שהשימוש בשטחים אלה מוגבל מאוד ואינו דומה כלל לשטח עיקרי. הובא בחשבון מקדם השבחה 0.20 להמרת שטח מבנה העזר לשטח עיקרי, בהתבסס על שומות מכריעות כמפורט:

שמאי מכריע	גו"ח	מקדם השבחה
נורית ג'רבי	6110/153	0.20
דורית פריאל	6110/180	0.20
שלומי יפה	6110/111	0.20
שמואל רוזנברג	6110/122	0.20
שושי שרביט	6792/33	0.20

שמאי המשיבה טען בתגובה כי השומות המכריעות מגוש 6110 אינן רלוונטיות, שכן מדובר במיקום שונה, עם זכויות בניה שונות למבנה העזר.

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- הובא בחשבון שווי של 8,500 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על שומות מכריעות בסביבה, כמפורט:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
יהודה פלד	6792/53	מיזאן 28	8,700 ₪
גיל הרצברג	6792/54	קהילת סופיה 33	8,850 ₪
שמואל רוזנברג	6792/55	קהילת סופיה 35	8,500 ₪
מרדכי דדון	6792/11	רומנו 20	8,400 ₪
נאוה סיקריס	6792/12	מיזאן 1	8,650 ₪
מוטי דיאמנט	6792/8	רומנו 14	8,400 ₪

- תחשיב ההשבחה:

שטח מבנה עזר	7.74 מ"ר
מקדם השבחה	0.20
שטח אקו'	1.548 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	8,500 ₪
השבחה	**13,158 ₪**

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.2.3 <u>הכרעה</u>

<u>מהות ההשבחה</u>

- התכנית מתירה תוספת שטחים עיקריים, ע"י המרת שטחי שירות המיועדים למבני עזר לשטח עיקרי והצמדתו למבנה.
- הצדדים מסכימים כי שטח מבני העזר שניתן להמיר לשטח עיקרי, במקרה הנדון, הוא 7.74 מ"ר (2.5% משטח המגרש), ואני מקבל את הסכמתם.
- שמאי המשיבה טוען כי מעבר להשבחה בגין המרת שטח מבני העזר לשטח עיקרי, יש להביא בחשבון השבחה גם בגין הגדלת שטח המרתף ושטח עליית הגג בהתאם. שמאי המבקשים טוענים כי אין לחייב בגין הגדלת שטח המרתף ושטח עליית הגג, בהתאם להחלטה בערר מירה גל, בו נקבע כי במימוש במכר יש לחייב בהיטל השבחה רק על התכנון המוקנה בבירור, ואין לחייב בגין תכנון תלוי בשיקול דעת, שהינו תאורטי בלבד ונגזר מרעיון שמאי/תכנוני, שכלל לא ברור שיהיה ישים בסופו של דבר.
- בהתאם לעמ"נ 64094-01-24 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' מירה גל ואח',** מעבר להשבחה בגין המרת שטח מבנה העזר לשטח עיקרי, יש להביא בחשבון השבחה גם בגין הגדלת שטח המרתף ושטח עליית הגג בהתאם לבינוי של שתי קומות בשטח זהה (כלומר, תוספת זכויות של 1.25% לכל קומה).

<u>מקדם השבחה להמרת שטח מבנה עזר לשטח עיקרי</u>

- הצדדים חלוקים לגבי מקדם ההשבחה שיש להביא בחשבון, עבור שטח מבני העזר שהומר לשטח עיקרי. שמאי המשיבה מביא בחשבון מקדם 0.50 ושמאי המבקשים מביאים בחשבון מקדם 0.20.
- בהתאמה לשומות מכריעות קודמות שלי[9], יובא בחשבון כי מקדם השווי למבנה עזר בחצר הוא 0.50 ומקדם השווי למבנה עזר צמוד לבית, המהווה שטח עיקרי, הוא 1.0.

<u>ערכי שווי</u>

- שמאי המשיבה מביא בחשבון שווי של 8,900 ₪ למ"ר מבונה ושמאי המבקשים מביאים בחשבון שווי של 8,500 ₪ למ"ר מבונה. שני הצדדים מסתמכים על שומות מכריעות, שנערכו לתכנית הנדונה.

[9] גו"ח 6792/66.

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- בהתאם לשומות המכריעות עליהן התבססו הצדדים, ברחובות סמוכים לנכס הנדון, מתקבל שווי ממוצע כמפורט:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
נאוה סירקיס	6792/12	מיאן 1	₪ 8,650
תמיר שדה	6792/14	מיאן 5א'	₪ 10,000
שאול אשרת	6792/39	מיאן 8א'	₪ 9,000
דורית פריאל	6792/32	מיאן 27	₪ 9,000
שושי שרביט	6792/35	מיאן 33	₪ 9,000
שמואל רוזנברג	6627/129	קהילת סופיה 5א'	₪ 9,500
שמואל רוזנברג	6792/55	קהילת סופיה 35	₪ 8,500
גיל הרצברג	6792/54	קהילת סופיה 33	₪ 8,850
דוד טיגרמן	6792/13	מיאן 3א'	₪ 7,500
יהודה פלד	6792/53	מיאן 28	₪ 8,700
מרדכי דדון	6792/11	רומנו 20	₪ 8,400
מוטי דיאמנט	6792/8	רומנו 14	₪ 8,400
ממוצע			**₪ 8,792**

בשומה מכרעת שערכתי לתכנית הנדונה, לנכס ברחוב קהילת סופיה 30 (גו"ח 6792/66), קבעתי שווי של 8,700 ₪ למ"ר מבונה. לאור האמור לעיל, יובא בחשבון שווי של 8,800 ₪ למ"ר מבונה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

השבחה לתכנית 3450 ליום 23/11/2006			
מצב קודם			
קומה	**שטח**	**מקדם שווי**	**שטח אקו'**
מרתף (25%)	77.38 מ"ר	0.50	38.69 מ"ר
קרקע (25%)	77.38 מ"ר	1.00	77.38 מ"ר
א' (25%)	77.38 מ"ר	1.00	77.38 מ"ר
עליית גג	30.95 מ"ר	0.75	23.21 מ"ר
מבנה עזר	7.74 מ"ר	0.50	3.87 מ"ר
חניה	33.00 מ"ר	0.35	11.55 מ"ר
חצר	191.39 מ"ר	0.25	47.85 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			279.92 מ"ר
מצב חדש			
קומה	**שטח**	**מקדם שווי**	**שטח אקו'**
מרתף (25% + 1.25%)	81.24 מ"ר	0.50	40.62 מ"ר
קרקע (25% + 1.25%)	81.24 מ"ר	1.00	81.24 מ"ר
א' (25% + 1.25%)	81.24 מ"ר	1.00	81.24 מ"ר
עליית גג	32.50 מ"ר	0.75	24.37 מ"ר
חניה	33.00 מ"ר	0.35	11.55 מ"ר
חצר	195.26 מ"ר	0.25	48.81 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			287.85 מ"ר
תוספת שטח אקו'			7.93 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			8,800 ₪
השבחה			**69,792 ₪**

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.3 השבחה בגין תכנית ג1 ליום 04/09/2007

7.3.1 עמדת המשיבה

- ניצול הזכויות עפ"י תכנית ג1 אפשרי בשתי חלופות בניה: בניה בחלל גג רעפים או בניית חדר יציאה לגג. במקרה הנדון, המימוש המיטבי הוא בניה בחלל גג רעפים, כאשר בחלופה זו התכנית מאפשרת ניצול בחלל גג הרעפים, של עד 100% משטח הקומה העליונה. תחשיב ההשבחה מביא בחשבון מקדם 0.90 בגין אי וודאות לניצול מלא של שטח עליית הגג במימוש במכר, כך שמתקבל שטח לניצול בשיעור 90% משטח הקומה העליונה. ביסוס לעמדה שלעיל ניתן למצוא בשומות מכריעות[10] ובהיתרים[11].
- במצב קודם הובאה בחשבון בניה בחלל גג הרעפים לפי תכנית ג'.
- הובא בחשבון כי שטח הקומה העליונה הינו בשיעור 25% משטח המגרש.
- הובא בחשבון שווי של 9,300 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על שומות מכריעות, כמפורט:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
נאוה סירקיס	6792/12	מיזאן 1	9,000 ₪
תמיר שדה	6792/14	מיזאן 5א'	10,000 ₪
שאול אשרת	6792/39	מיזאן 8א'	9,500 ₪
דורית פריאל	6792/32	מיזאן 27	9,000 ₪
שושי שרביט	6792/35	מיזאן 33	9,845 ₪
שושי שרביט	6627/341	רוזאניס 3	9,000 ₪
שמואל רוזנברג	6627/129	קהילת סופיה 5	9,800 ₪
שמואל רוזנברג	6792/55	קהילת סופיה 35	9,200 ₪
גיל הרצברג	6792/54	קהילת סופיה 33	9,500 ₪
דוד טיגרמן	6792/13	מיזאן 3א'	8,500 ₪

- תחשיב ההשבחה:

מצב חדש - שטח חלל גג רעפים (90% מתכסית קומה א' עליונה)	69.64 מ"ר
מצב קודם - שטח חלל גג רעפים (40% מתכסית קומה א' עליונה)	30.95 מ"ר
תוספת שטח אקו'	38.69 מ"ר
מקדם שווי חלל גג	0.70
שווי מ"ר מבונה	9,300 ₪
השבחה	**251,856 ₪**

[10] מנחם מלוכנא (גו"ח 6624/595), ניקי פרימו (גו"ח 6624/642), יצחק ברמן (גו"ח 6335/231).
[11] הוצג גם היתר בניה מספר 12-0172 בגו"ח 6624/591.

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.3.2 <u>עמדת המבקשים</u>

- שטח חלל גג הרעפים שהובא בחשבון ע"י שמאי המשיבה מקובל, היות והוא תואם להחלטת וועדת הערר בעניין מירה גל.
- בשנת 1969 המבנה הקיים הורחב, נבנו חדר ומרפסת בשטח כ- 21 מ"ר בקומה א', ובהתאם לכך הובא בחשבון כי גיל המבנה במועד הקובע הוא 37 שנה. במקרה זה, אין כדאיות בתוספת בניה על הגג, אלא בתום חייו הכלכליים. הובאה בחשבון דחיה בת 12 שנה עד לתום חייו הכלכליים של הבית. הדחיה צריכה להיות תואמת לאורך כל התכניות ולא ניתן לקבוע דחיה שונה לכל תכנית.

שמאי המשיבה טען בתגובה כי לא בהכרח יש לשמור על עקביות לגבי יתרת החיים הכלכליים בין המועדים השונים, שכן הוא יכול להשתנות בהתאם להיקף הזכויות ובהתאם לערכי הקרקע. ביסוס לכך ניתן למצוא בשומה מכרעת של הח"מ ברחוב עמרי 15 בתל אביב.

- בהתאם לבדיקה שנערכה להיתרי בניה ברחוב מיזאן ובסביבה, נמצא כי במרבית ההיתרים לא התבקשה בניה בחלל הגג[12]. ממצא זה מעיד בבירור כי בסביבת הנכס הנדון, לא ראו בחלל הגג שטח בעל פוטנציאל ממשי / כלכלי. לאור זאת, הובא בחשבון מקדם שוליות 0.70 לשטח עליית הגג, שלא מנוצל בפועל במרבית המקרים.

שמאי המשיבה טען בתגובה כמפורט:

- ❖ רשימת ההיתרים בהם לא התבקשה בניה בחלל הגג אינה רלוונטית, שכן משקפת לכל היותר את טעמו הסובייקטיבי של מבקש ההיתר, בעוד שהיטל השבחה נבחן תמיד באופן אובייקטיבי.
- ❖ מעיון בחלק מההיתרים, עולה כי הם מתייחסים לתוספת בניה בבניינים וותיקים ולכן הם לא רלוונטיים. ניצול הזכויות צריך להבחן באופן אובייקטיבי בהיתרים לבניה חדשה ולא לתוספת בניה.
- ❖ אין להביא בחשבון הפחתה לשוליות עבור תוספת השטח. מקדם השווי לחלל הגג בשיעור 0.70 שהובא בחשבון בשומת המשיבה מגלם שוליות ותואם לשומות מכריעות. קיימת כדאיות גבוהה למימוש זכויות הבניה, לאור זכויות הבניה הנמוכות יחסית מתכניות תקפות, לאור העובדה כי מדובר במגרש קטן יחסית, ולאור מיקום הנכס הנדון, בשכונת מגורים יוקרתית, בה

[12] הוצגה רשימה של ההיתרים ברחוב מיזאן.

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

מתגוררת אוכלוסיה ממעמד סוציו אקונומי גבוה מאוד, המאופיינת בביקוש לשטחים גדולים. בסביבה זו, לא רק שאין שוליות, אלא שקיימת אף שוליות הפוכה. ראיה נוספת לכך ניתן למצוא בשכיחות הגבוהה של בקשות להקלה כמותית בסביבת הנכס הנדון.

- הובא בחשבון שווי של 8,800 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על שומות מכריעות בסביבה, כמפורט:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
נאוה סירקיס	6972/12	מיאן 1	9,000 ₪
דורית פראיל	6972/32	מיאן 27	9,000 ₪
יהודה פלד	6972/53	מיאן 28	9,000 ₪
שמואל רוזנברג	6792/67	רוזאניס 2א'	7,800 ₪
שושי שרביט	6627/341	רוזאניס 3	9,000 ₪
מרדכי דדון	6792/11	רומנו 20	8,650 ₪
דורית פראיל	6792/24	רומנו 26א'	9,000 ₪

- תחשיב ההשבחה:

מצב קודם	
שטח קומה א'	77.38 מ"ר
שטח עליית גג (40%)	30.95 מ"ר
מקדם שווי	0.70
שטח אקו'	21.67 מ"ר
מצב חדש	
שטח קומה א'	77.38 מ"ר
שטח עליית גג (90%)	69.64 מ"ר
מקדם שווי	0.70
שטח אקו'	48.75 מ"ר
תוספת שטח אקו'	27.08 מ"ר
מקדם שוליות	0.70
מקדם דחיה (12 שנה, 6%)	0.497
שווי מ"ר מבונה	8,800 ₪
השבחה	**82,905 ₪**

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.3.3 <u>הכרעה</u>

<u>מהות ההשבחה</u>

התכנית מגדילה את הזכויות לבניה בגג בשתי חלופות - הגדלת שטח חדרי הגג מ- 23 מ"ר ל- 40 מ"ר או הגבהת רום גג הרעפים מ- 6 מ' ל- 7 מ'. הצדדים מסכימים כי המימוש המיטבי במקרה הנדון הוא בניה בחלל גג רעפים. כמו כן, הצדדים מסכימים כי במצב חדש ניתן לנצל בחלל הגג שטח בשיעור 90% משטח הקומה העליונה, להבדיל ממצב קודם בו ניתן לנצל שטח בשיעור 40%. בהתאמה לשומות מכריעות קודמות שלי, אני מקבל את הסכמת הצדדים.

<u>מקדם שווי לעליית הגג</u>

הצדדים מסכימים כי יש להביא בחשבון מקדם שווי 0.70 לעליית הגג, הן במצב קודם והן במצב חדש. בהתאם לשומות מכריעות קודמות שלי[13], יובא בחשבון מקדם שווי 0.75 לעליית הגג בשני המצבים.

<u>מקדם שוליות</u>

- שמאי המבקשים טוענים כי יש להביא בחשבון הפחתה לשוליות במקדם 0.70, לשטח עליית הגג שנוסף, לאור העובדה כי במרבית ההיתרים בסביבה לא התבקשה בניה בחלל הגג. שמאי המשיבה טוען כי אין להביא בחשבון הפחתה לשוליות, לאור זכויות הבניה הנמוכות יחסית מתכניות תקפות ולאור מיקום הנכס הנדון, בשכונת מגורים יוקרתית, המאופיינת בביקוש לשטחים גדולים. ראיה נוספת לכך ניתן למצוא בשכיחות הגבוהה של בקשות להקלה כמותית בסביבת הנכס הנדון.
- לאור שטח המגרש הקטן יחסית, היקף זכויות הבניה אינו גדול ולכן אני מקבל במקרה זה את עמדת שמאי המשיבה כי אין מקום להביא בחשבון מקדם שוליות לתוספת השטח בעליית הגג.

[13] לדוגמא: שומה מכרעת בגו"ח 6627/232 + 6625/622, גו"ח 6792/66.

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

ערכי שווי

- שמאי המשיבה מביא בחשבון שווי של 9,300 ₪ למ"ר מבונה ושמאי המבקשים מביאים בחשבון שווי של 8,800 ₪ למ"ר מבונה. שני הצדדים מסתמכים על שומות מכריעות, שנערכו לתכנית הנדונה.
- בהתאם לשומות המכריעות עליהן התבססו הצדדים, ברחובות סמוכים לנכס הנדון, מתקבל שווי ממוצע כמפורט:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
נאוה סירקיס	6792/12	מיזאן 1	9,000 ₪
תמיר שדה	6792/14	מיזאן 5א'	10,000 ₪
שאול אשרת	6792/39	מיזאן 8א'	9,500 ₪
דורית פריאל	6792/32	מיזאן 27	9,000 ₪
שושי שרביט	6792/35	מיזאן 33	9,845 ₪
שושי שרביט	6627/341	רוזאניס 3	9,000 ₪
שמואל רוזנברג	6627/129	קהילת סופיה 5א'	9,800 ₪
שמואל רוזנברג	6792/55	קהילת סופיה 35	9,200 ₪
גיל הרצברג	6792/54	קהילת סופיה 33	9,500 ₪
דוד טיגרמן	6792/13	מיזאן 3א'	8,500 ₪
יהודה פלד	6972/53	מיזאן 28	9,000 ₪
שמואל רוזנברג	6792/67	רוזאניס 2א'	7,800 ₪
מרדכי דדון	6792/11	רומנו 20	8,650 ₪
דורית פראיל	6792/24	רומנו 26א'	9,000 ₪
ממוצע			**9,128 ₪**

בשומה מכרעת שערכתי לתכנית הנדונה, לנכס ברחוב קהילת סופיה 30 (גו"ח 6792/66), קבעתי שווי של 8,900 ₪ למ"ר מבונה. לאור האמור לעיל, יובא בחשבון שווי של 9,000 ₪ למ"ר מבונה.

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

תחשיב השבחה

השבחה לתכנית ג1 ליום 04/09/2007			
מצב קודם			
קומה	**שטח**	**מקדם שווי**	**שטח אקו'**
מרתף (25% + 1.25%)	81.24 מ"ר	0.50	40.62 מ"ר
קרקע (25% + 1.25%)	81.24 מ"ר	1.00	81.24 מ"ר
א' (25% + 1.25%)	81.24 מ"ר	1.00	81.24 מ"ר
עליית גג (40% מקומה א')	32.50 מ"ר	0.75	24.37 מ"ר
חניה	33.00 מ"ר	0.35	11.55 מ"ר
חצר	195.26 מ"ר	0.25	48.81 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			287.85 מ"ר
מצב חדש			
קומה	**שטח**	**מקדם שווי**	**שטח אקו'**
מרתף (25% + 1.25%)	81.24 מ"ר	0.50	40.62 מ"ר
קרקע (25% + 1.25%)	81.24 מ"ר	1.00	81.24 מ"ר
א' (25% + 1.25%)	81.24 מ"ר	1.00	81.24 מ"ר
עליית גג (90% מקומה א')	73.12 מ"ר	0.75	54.84 מ"ר
חניה	33.00 מ"ר	0.35	11.55 מ"ר
חצר	195.26 מ"ר	0.25	48.81 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			318.31 מ"ר
תוספת שטח אקו'			30.47 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			9,000 ₪
השבחה			**274,198 ₪**

7.4 השבחה בגין תכנית תא/5000

הצדדים מסכימים כי אין לחייב בגין התכנית הנדונה ואני מקבל את הסכמתם.
תכנית תא/5000 הינה תכנית כוללנית, ולכן בהתאם להוראות התוספת השלישית, ניתן לגבות בגינה היטל השבחה רק לאחר פרסומה של תכנית מפורטת.

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

8. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישורן של התכניות המפורטות להלן ומימוש בדרך של מכר, היא כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
ע1	02/04/2003	₪ 64,221	₪ 32,111
3450	23/11/2006	₪ 69,792	₪ 34,896
ג1	04/09/2007	₪ 274,198	₪ 137,099
תא/5000	06/01/2017	לא לחיוב	לא לחיוב

היטל ההשבחה יוצמד כקבוע בחוק מהמועדים הקובעים, ובתקופה בה התנהל ההליך, לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

ארז כהן
שמאי מכריע

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il