שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 3 דצמבר, 2012
מספר מינוי: 15473
מספרנו: 223.שומה מכרעת

לכבוד
המבקש, מר גיורא הנדלמן
באמצעות השמאית
גב' אורית שפט
בדוא"ל orit@shafat.co.il

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב תל אביב
באמצעות השמאי
מר אלירם ליפה
lipa4@bezeqint.net

א.ג.נ.,

<u>שומה מכרעת להיטל השבחה– תת חלקה 122/8 בגוש 6904, מיכ"ל 16, ת"א</u>

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

בתאריך 16.10.12 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

1. **<u>מטרת השומה:</u>**

1.1 אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965.

1.2 מהות ההשבחה:
מימוש תכניות 1680, ע', 2331, ג', 2710, 2720, ע'1, תמ"א 38 ו-3440 בדרך של מכר.

2. **<u>תאריכים קובעים לשומה</u>**:

25.12.81- 15 יום מפרסום אישור תכנית 1680 בילקוט הפרסומים.
13.12.85- 15 יום מפרסום אישור תכנית ע' בילקוט הפרסומים.
23.12.91- 15 יום מפרסום אישור תכנית 2331 בילקוט הפרסומים.
06.05.94- 15 יום מפרסום אישור תכנית ג' בילקוט הפרסומים.
18.07.97- 15 יום מפרסום אישור תכנית 2710 בילקוט הפרסומים.
16.12.98- 15 יום מפרסום אישור תכנית 2720 בילקוט הפרסומים.
02.04.03- 15 יום מפרסום אישור תכנית ע'1 בילקוט הפרסומים.
02.06.05- 15 יום מפרסום אישור תמ"א 38 בילקוט הפרסומים.
25.05.06- 15 יום מפרסום אישור תכנית 3440 בילקוט הפרסומים.

3. **<u>ביקור בנכס:</u>**

נערך ע"י החת"מ ביום 07.11.12.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

4. **<u>פרטי הנכס:</u>**

גוש	6904
חלקה	122
שטח רשום של החלקה (מ״ר)	511
תת חלקה	8
שטח רשום של תת חלקה (מ״ר)	76.34 מ״ר + הצמדות
החלק ברכוש המשותף	78/253
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	מיכ״ל 16, ת״א

5. **<u>תאור הסביבה:</u>**

5.1 החלקה שבנדון ממוקמת מעברו המזרחי של רחוב מיכ״ל, בלב העיר ת״א.

רחוב מיכ״ל הינו חד-סטרי, מקשר בין רחוב פרץ חיות במערב לבין רחוב בורוכוב בדרום.

5.2 סביבת הנכס מאופיינת בבנייני מגורים בבניה רוויה בני 3-4 קומות, מבנייה ותיקה לצד מס׳ מועט של מבנים חדשים.

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

6. **<u>תאור הנכס:</u>**

6.1 החלקה מהווה מגרש שגבולותיו כדלקמן:

ממזרח- בניין מגורים בגובה 4 קומות בהקמה.
ממערב- רחוב מיכ״ל.
מצפון- בניין מגורים בגובה 4 קומות.
מדרום- בניין מגורים בגובה 3 קומות.

6.2 החלקה בעלת צורה דמוית טרפז בשטח רשום של 511 מ״ר, פונה בחזית מערבית בת כ-11 מ׳ לרחוב מיכ״ל, עומקה הממוצע כ-22 מ׳.

6.3 בחלקה ממוקם בניין מגורים ותיק הבנוי בשני אגפים, אגף צפוני (מיכ״ל 18) ואגף דרומי (מיכ״ל 16), החולקים חדר מדרגות משותף ביניהם (האגף הצפוני נמוך יותר). האגף הדרומי הוקם בשנות ה-50׳ בגובה 3 קומות ובשנות ה-70׳ הוקמה הקומה הרביעית. האגף הצפוני הכולל 4 קומות מגורים, הוקם בשנות ה-70׳. בכל אגף 4 יח״ד (יח״ד בקומה). בבניין אין מעלית ואין חנייה.

נשוא חוות״ד מהווה דירה הממוקמת בקומה הרביעית באגף הדרומי. הדירה כוללת 3 חדרי שינה, חדר מגורים, מטבח, חדר רחצה, מרפסת שירות ומרפסות סגורות. שטח הדירה בפועל, כולל מרפסות, כ-122 מ״ר.
קיימת עלייה מהדירה לגג דרך מדרגות ספירליות. הגג שטוח מבטון, ריק ופנוי וכולל יריעות ביטומניות.

מפלס הבניין גבוה ב-10 מדרגות ממפלס הרחוב. בעורף הבניין מקלט.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

7. **<u>המצב התכנוני</u>**:

"מצב קודם"

7.1 תכנית מס' 58, אשר פורסמה למתן תוקף בע.ר. 976 מיום 04.01.40.

החלקה הנדונה מסומנת בתשריט התכנית כאזור דירות 1.

הגובה המותר הינו 3 קומות, ואינו כולל קומת מרתף וקומת ביניים (באם רוחב הרחוב קטן מ-10 מ' תותר בנייה בגובה 2 קומות).

אחוזי בנייה לקומה- 35% (או 40% במקרה של בנייה ב-2 קומות)
שטח מגרש מינימאלי- 500 מ"ר
צפיפות למגרש מינימאלי- 9 יח"ד
רוחב רחוב מיכ"ל- 10 מ'

7.2 תכנית מס' 76, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 140 מיום 08.02.51.

תקנון התכנית מאפשר הקמת דירת גג בשטח 54 מ"ר במבנה בן 3 או 2 קומות ללא קומת עמודים מפולשת כאשר המרחק בין קווי הבניין אינו קטן מ-16 מ'. שטח חדר המדרגות אינו כלול בשטח זה.

"מצב חדש"

7.3 תכנית 1680, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2770 מיום 10.12.81.

התכנית מאפשרת הקמת יציאות לגג בתנאי שהיציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג ולא מחדר המדרגות של הבניין. השטח הבנוי של היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו (כולל מדרגות פנימיות).

גובה היציאה לא יעלה על 2.5 מ' והמרחק ממעקה הבניין לא יפחת מ-1.2 מ'.

לא תותר יציאה לגג על גג של קומה חלקית וכן על מבנים בני קומה אחת או שתי קומות (קוטג').

7.4 תכנית מס' "מ", אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 מיום 24.6.82.

במגרשים בשטח של למעלה מ-500 מ"ר, שיעור הבנייה הינו 42% לקומה (כולל מרפסות) וסה"כ 168% ב-5 קומות ע"ע (ברחובות ברוחב 10 מ' ויותר).

שטח מדרגות- לצורך קביעת שטח הבנייה המותר אין לקחת בחשבון שטח של חדר מדרגות העולה על 12 מ"ר לכל קומה, עד 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ועד בכלל וכל שטח חדר המדרגות בקומה מעל 4 קומות כנ"ל.

חובת הקמת מרפסות שירות בבניינים חדשים:
ביח"ד ששטחה עד 80 מ"ר ועד בכלל מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ-2.5 מ"ר.
ביח"ד ששטחה למעלה מ-80 מ"ר, מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ-3 מ"ר.

לא תותר כל תוספת לאחוזי הבנייה עבור מרפסות.

כל הוראה בתכנית המתירה הבלטת מרפסות מעבר לקו הבנייה, למרווח, לא תהיה עוד בת תוקף.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

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

בבתי דירות מתירה התכנית הקמת קומת מרתף לפי גודל קומה טיפוסית לשימושים של: חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, תברואתיים, חדרי מדרגות, חדרי שירותים כלליים, מעליות. יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד, לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה. מותר לבנות יותר מקומה אחת בתנאי שתשמש רק את צרכי חנייה.
לא יורשו מגורים במרתף. גובה קומת המרתף הוא 2.2 מ'.
גובה קומת המרתף וקומת המרתף התחתונה ייקבע ע"י הועדה המקומית בהתאם לשימושים שיותרו בהם.

7.6 תכנית מס' "2331", אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3952 מיום 8.12.91.

ייעוד החלקה ל"אזור מגורים מיוחד".

בכל בנייני המגורים הקיימים:

ניתן להוסיף בנייה במסגרת קווי הבניין הצדדיים והאחוריים המותרים, עד לסך של 5 קומות מגורים ויציאה לגג.

קומת גג חלקית וקומת עמודים חלקית תחשבנה כקומות לצורך חישוב הקומות המותרות במסגרת תוספת הבנייה. קומת עמודים מפולשת וחדרי יציאה לגג עפ"י תכנית "1680", לא יילקחו בחשבון בחישוב הקומות המותרות במסגרת תוספת הבנייה.

עיצוב התוספת ייעשה בהתאם להנחיות המפורטות בנספח ובתאום עם דרישות מהנדס העיר להתאמת התוספת לבנייה הקיימת ולחזית הרחוב. כל חריגות הבנייה בק"ק, חצר ובכל מקום אחר בבניין, תיהרסנה לפני הוצאת היתר בנייה לכל תוספת שהיא. הבניין הקיים ישופץ כולו בהתאם להנחיות עיצוב המפורטות בנספח.

גודל יחידות הדיור הנוספות, יקבע כך שהגודל הממוצע של כל יח"ד שבבניין לא יקטן מ-75 מ"ר, או לחילופין, גודל יח"ד חדשה לא יקטן מ-85 מ"ר.

בבניינים קיימים תשמרנה המרפסות המקוריות פתוחות. הוועדה תהיה רשאית לסגור מרפסות בבניין קיים, בתנאים מסוימים. לא תותר סגירת מרפסות בבניין קיים, בבנייה קשיחה בחזית הבניין הפונה לרחוב, למעט מרפסות בדירות בק"ק המשמשות למגורים.

במגרשים ששטחם גדול מ-500 מ"ר, קו הבניין הצדדי לא יפחת מ-3.6 מ' וקו הבניין האחורי מ-5 מ'. קו הבניין לחזית הרחוב יהיה קיר הבניין הקיים או 4 מ', לפי הגדול.

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

התכנית מאפשרת להקים חדרי יציאה לגג שיותרו כתוספות לדירות בקומה העליונה. השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר (כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות). שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבנייה העיקריים המותרים עפ"י הוראות התכניות החלות על הבניין. גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.

לא תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל קומת חלקית ששטחה פחות מ-90% מהקומה שמתחת.

לא תותר בניית חדרי יציאה לגג בבנייני מגורים חד קומתיים ובקוטג'ים צמודי קרקע. למעט הבניינים עליהם חלות הוראות סעיף 10 ב' לתכנית (דהיינו עליית גג).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

בגגות שטוחים, השטח הבנוי לרבות שטח חדרי היציאה לגג ו/או שטח חדרים למתקנים הנדסיים לא יעלה על 50% משטח הגג.

כמו כן, התכנית מתירה להקים פרגולה, ששטחה לא יעלה על שליש משטח הגג הפנוי הצמוד לחדר היציאה לגג ו/או למגדל המדרגות ו/או לדירה על הגג.

7.8 תכנית מס' "מק/2710", אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4540 מיום 3.7.97.

התכנית קובעת הוראות לבניית מעליות.

7.9 תכנית מס' "מק/2720", אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4706 מיום 1.12.98.

תותר בנייה עד לגובה 5 קומות וכן תותר יציאה לגג.
התכנית קובעת כי בתוספת בנייה לצורך התאמה אדריכלית רשאית רשות הרישוי לחייב חריגה מקווי בניין ולחייב תוספת בנייה המשכית לקונטור הבניין הקיים או בחלקים ממנו תמורת נסיגה שוות שטח מקווי בניין אחרים. רשות הרישוי רשאית לדרוש סגירת מרפסות קיימות בחזית הבניין בחומרים שקופים בלבד וקירוי בטון, לרבות מרפסות בולטות בקומות שאושרו לתוספת בנייה.

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

תותר בניית שתי קומות מרתף בכל הבניינים, פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר בניית קומת מרתף אחת. גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו לא יהיה גדול מ-4 מ'.

תותר בניית קומות מרתף עד גבולות המגרש (קו בניין 0). היתר בנייה עפ"י תכנית זו יינתן למרתפים בתכסית של עד 80% משטח המגרש.

יותרו מחסנים דירתיים בשטח של 12 מ"ר נטו ליח"ד.

בבניינים עם דירות צמודות קרקע, התכליות המותרות: שטחי שרות כלליים, שטחים נלווים למגורים ושטחים נלווים לכל סוגי המגורים. לא יותרו מגורים במרתף. מחסן דירתי יהיה בשטח מרבי של 12 מ"ר. ביחידות צמודות קרקע רשאית הוועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע שמעליו ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד. במרתף זה יותרו גם משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי היחידה שמעליו.

7.11 תמ"א 38, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 מיום 18.5.05.

התכנית קובעת הסדרים תכנוניים והנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לאפשר עמידותם בפני רעידות אדמה.

התכנית מאפשרת תוספות בנייה מסוימות, בין היתר, הקמת קומה נוספת בתנאי חיזוק הבניין נגד רעידות אדמה באישור מהנדס העיר עבור בניינים שההיתר האחרון לבנותם ניתן לפני 1.1.80.

7.12 תכנית מס' "3440", אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5526 מיום 10.5.06.

התכנית קובעת הוראות בנוגע להסדרת שטחים בעת איחוד דירות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

8. **<u>תיק בניין:</u>**

8.1 בתיק הבניין לא אותר היתר הבנייה המקורי אולם נמצא מסמך ממחלקת רישוי ופיקוח על הבנייה בעיריית ת"א מיום 18.6.98 ממנו עולה כי הבניין נבנה בגובה 3 קומות צמודות קרקע ודירת גג (עפ"י היתרים משנת 1951 ו-1972) ובשלב השני נבנה אגף חדש של 4 קומות צמודות קרקע, עפ"י היתרים משנת 1974. כמו כן, אותר היתר בנייה לא קריא שמספרו 1286, מיום 2.3.51.

8.2 היתר בנייה מס' 336 מיום 11.8.72 להוספת דירת גג.

להלן השטחים המבונים בהתאם לטבלה המצורפת להיתר:

קומה	שטח קיים במ"ר	שטח מוצע במ"ר	סה"כ
א	90.67		90.67
ב	117.94		117.94
ג	117.94		117.94
ד		70.84	70.84
סה"כ	**326.55**	**70.84**	**397.39**

בנוסף, מצוינות מרפסות בדירת הגג בשטח של 21.23 מ"ר.

8.3 רישיון בנייה מס' 188 מיום 10.6.73 לשינויים, הגדלת דירה[1] על ידי הוספת 2 מרפסות (4.64 מ"ר) וסגירת מרפסות (20.79 מ"ר).

8.4 רישיון בנייה מס' 432 מיום 24.10.74 לשינויים בזמן הבנייה ע"י הגדלת מספר היח"ד מ-2 ל-4[2].

8.5 היתר בנייה מס' 2/35 מיום 11.5.81 להגדלת דירת מגורים בקומת קרקע ע"י סגירת מרפסות.

להלן השטחים המבונים בהתאם לטבלה המצורפת להיתר:

קומה	שטח קיים במ"ר	שטח מוצע במ"ר	סה"כ
א	105.12	17.41	122.53
ב	119		119
ג	119		119
ד	119		119
סה"כ	**462.12**	**17.41**	**479.53**

בנוסף, מצוינות מרפסות בקומות ב' ו-ג' בשטח של 7.86 מ"ר כ"א.

8.6 בקשה לתוספת קומה שנדחתה ע"י ועדת ערר בשנת 1999.

[1] מהווה דירת הגג
[2] באגף הצפוני.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

9. **<u>המצב המשפטי:</u>**

9.1 בהתאם למידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות האינטרנט:

חלקה 122 בגוש 6904 בשטח של 511 מ״ר.

זכויות הבעלות בחלקה רשומות ע״ש:

חלקת משנה	קומה	שטח במ״ר	בעלויות	החלק ברכוש המשותף	הצמדות
1	ראשונה	64.47	בר יולנדה	21/253	--
2	ראשונה	81.06	אנגלנדר יורם וגילה	27/253	--
3	שנייה	61.34	גנור דניאל ומימון שרון	20/253	--
4	שנייה	97.74	היכל נאוה, הנדלמן גיורא ומשה	33/253	--
5	שלישית	61.34	שמואלי ראובן ומלכה	20/253	--
6	שלישית	97.74	מן אסתר	33/253	--
7	רביעית	64.44	אהרוני מרגלית ורפאל	21/253	--
8	**רביעית**	**76.34**	**הנדלמן גיורא**[3]	**78/253**	**גג הבית- 122.21 מ״ר גג המקלט- 10.26 מ״ר מרפסת הגג- 26.5 מ״ר**

9.2 הוצג בפניי תקנון מוסכם שאושר ביום 15.12.77 ממנו עולים עיקרי הדברים כדלקמן:

ההצמדות כאמור ס׳ 9.1 לעיל הוצאו מהרכוש המשותף והוצמדו לחלקת משנה 122/8.

בעלי דירה 122/8 יהיו רשאים לבצע שינויים בחדר המדרגות בחלק המוביל מהקומה הרביעית לגג של הבית וגג המקלט ללא צורך הסכמת שאר בעלי הדירות לרבות כל פעולת בנייה וכן כל שינוי לצורך התקנת מעלית.

בעלי הדירות רשאים לנהוג בחלקים המסוימים הצמודים לדירותיהם כרצונם, להקים עליהם כל מבנה, ולהתקין עליהם כל מתקן, ובלבד שיהיו בידיהם הרישיונות המתאימים לכך מטעם הרשויות המוסמכות. רישום תקנון זה ייחשב כאישור של שאר בעלי הדירות והבאים מטעמם לביצוע שינויים והתקנות כאמור.

9.3 בתאריך 30.4.12 נמכרו הזכויות שבנדון.

[3] המבקש.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10. **<u>טיעוני הצדדים</u>**:

10.1 טענות שמאית המבקש:

10.1.1 כללי-

מפלס הכניסה לחדר המדרגות גבוה ממפלס הרחוב, גם אם תותקן מעלית עדיין יהיה צורך בעלייה של 13 מדרגות למפלס חדר המדרגות.

האגף הנדון הוקם בשלבים בשנות ה-20', ה-50' וה-70' ומעולם לא שופץ.

תקנון הבית המשותף שאושר בשנת 77' לא מציין במפורש כי בעת הצמדת הגג לדירה העליונה יוותרו יתר בעלי הזכויות על כל הזכויות העתידיות. מחיר המכירה מצביע על כך שלא הובאו בחשבון זכויות בנייה נוספות.

כוונת הצדדים לא הייתה לתת את כל הזכויות אלא לכל היותר הקמת חדר על הגג / פרגולה.

בערעור אזרחי 7156/96 (יעקב וברטה נ' דניאל בכרך ואח') קבע בימ"ש עליון כי יש להבחין בין הצמדת חלק מחלקת הרכוש המשותף לאחת מן הדירות בבית המשותף לבין זכות בעל הדירה לבנות על השטח הצמוד. הצמדת שטח לדירתו מקנה לבעל הדירה זכות בעלות לשטח המוצמד, אין נובע מכאן שלבעל הדירה קמה זכות לבנות על השטח הצמוד. כתימוכין ציינה פסיקה נוספת בערעור אזרחי 163/63 בבימ"ש עליון (וולטר יוסף ועליזה לווינהיים נ' שוורצמן ו-5 אח').

זכויות בנייה בבית משותף שייכות לכל בעלי הזכויות בנכס וניצולן ע"י בעל זכות אחד מותנה בהסכמת יתר בעלי הזכויות. הסכמה שכזו לא ניתנה בנכס שבנדון.

לפיכך, חישוב ההשבחה ראוי שייערך עפ"י חלקו היחסי של המבקש בזכויות הנוספות.

בנוסף טענה כי יש לגבות את ההשבחה בעת המימוש בפועל.

לגביי הבקשה לבנייה משנת 1999, בעל הזכויות חשב שכל הזכויות שלו, אולם, הבקשה לא אושרה ואף לא הגיע שלב התנגדויות בעלי הזכויות האחרים בבניין בנוגע לזכויותיהם הקנייניות. הציגה טיוטת הסכם משנת 2011 (שלא נחתם לבסוף) בין יזם לבין בעלי הזכויות האחרים בבניין ממנה עולה כי האחרונים היו אמורים לקבל תמורה בגין הסכמתם ליזמות.

כמו כן, התמורה בגין הממכר משקפת שווי דירה + גג הכולל אולי חדר על הגג בלבד. בחוזה לא צוינו זכויות בנייה נוספות.

יש להביא בחשבון כי מימוש הבנייה על גג הכוללת תוספת 2 יח"ד וחדרי יציאה לגג מחייבת חיזוק הבניין בהתאם לתקן, הוספת מעלית ופתרון חנייה (שלא ניתן ליישם).

יש להביא בחשבון דחייה עד למימוש הזכויות התלויה בהסכמת כל בעלי הזכויות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10.1.2 תכנית 1680-

שטח הגג המוצמד 122 מ״ר. יש להביא פטור עד ל-140 מ״ר בהתאם לס׳ 19 ג׳ לתוספת השלישית. לפיכך, יש לחייב רק בגין 5 מ״ר.

תחשיב:

שווי ״מצב קודם״ (122 מ״ר * 0.1 מקדם מרפסת גג * $390)=	$4,758
שווי ״מצב חדש״= (23 מ״ר + 99 מ״ר * 0.3 מקדם מרפסת גג) * 0.7 * $390)	$14,387
ההשבחה-	$9,629
ההשבחה בגין 5 מ״ר-	$2,093 (₪ 32.65)

בתחשיב זה הובא בחשבון כי הזכויות בגין חדר יציאה לגג מוקנות לבעל הזכויות בדירה. במידה ותתקבל הטענה כי יש לקבל הסכמת השכנים גם לבנייה זו, יש לחייב בשיעור של 30.8% (חלק המבקש ברכוש המשותף) מסכום זה.

10.1.3 תכנית 2331-

יש להביא בחשבון כי מימוש הבנייה על הגג כוללת תוספת קומה ל-2 יח״ד ו-2 חדרי יציאה לגג במסגרת קווי בניין.

<u>״מצב חדש״</u>

שווי מ״ר מבונה (בהתאם לשומות מכריעות)-	$1,000
שטח קומה נוספת-	116 מ״ר
סה״כ שווי הקומה-	$116,000
חדרי יציאה לגג (23 מ״ר * 2 חדרים)-	46 מ״ר
מרפסות גג-	70 מ״ר
מקדם מרפסות גג-	0.3
סה״כ שווי חדרי יציאה לגג ($1,000 * 67 מ״ר אקוו׳)-	$67,000
סה״כ שווי התוספת בגג-	$183,000

<u>״מצב קודם״</u>

(23 מ״ר + 93 מ״ר * 0.3 מקדם מרפסת גג) * $1,000-	$50,900

<u>התאמות</u>

הבנייה מחייבת חיזוק הבניין בהתאם לתקן, הוספת מעלית ופתרון חנייה שלא ניתן ליישם בפועל ולפיכך יש לנכות כופר חנייה.

עלות התקנת מעלית-	($40,000)
עלויות חיזוק (בהתאם לשומה מכרעת)-	($40,000)
כופר חנייה (בהתאם לשומה מכרעת)-	($16,000)
הפחתה בגין צפיפות (5%)-	($8,550)

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

סה״כ ניכוי בגין התאמות-	($104,550)
מקדם דחייה למימוש בגין הצורך בהסכמת דיירים-	0.65
ההשבחה לאחר התאמות ודחייה-	$17,907.5
ההשבחה לחלק המבקש (78/253)-	$5,515.51 (₪ 16,596)

10.2 טענות שמאי המשיבה:

10.2.1 כללי-

זמינות הבנייה- אין מקום לדחייה מאחר וגג המבנה נפרד ועצמאי ואין השפעה ו/או מגבלה מהגג הסמוך (האגף הצפוני). כמו כן, אין הפחתה למושע מאחר והזכויות משויכות לתת חלקה 8 במלואן.

בהתאם לפס״ד בימ״ש עליון ע״א 10322/03 (לביא ישעיהו ואח׳ נ׳ אליעזר יעקב שטרייכר) הצמדת הגג לדירה למסוימת בבית משותף מכוח הסכם בין בעלי הדירות אינה גוררת עמה גם הענקה של זכויות הבנייה על הגג שהוצמד, אלא אם כן הוכח זו הייתה כוונת הצדדים. במקרה הנדון, כוונת הצדדים הייתה לחלק את זכויות הבנייה שכן נקבע בתקנון המוסכם כי בעלי הדירות רשאים לנהוג בחלקים הצמודים לדירותיהם כרצונם ובין היתר, להקים עליהם כל מבנה. לפיכך, נראה כי כוונת הצדדים הייתה להצמיד גם את זכויות הבנייה.

בנוסף, בשנת 1999 נדחתה בקשה לבנייה על הגג מאחר והבנייה הייתה לדירות בגובה של 5 מ׳. לא אותרו מסמכים המעידים כי הייתה מחלוקת לעניין הזכויות הקניינית.

פוטנציאל הבנייה האפשרי בנכס הינו מכוח תכניות שאושרו וניתן לגבות בגינן היטל השבחה אף אם לא מומשו בפועל. כתימוכין ציין פס״ד ע״א 1793/09 (הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ת״א נ׳ א.פ.צ).

לעניין טיוטת הסכם עם יזם שהוצגה, היא משנת 2011, לאחר אישור תמ״א ועם ציפייה לתיקון 3. נדרשת הסכמת הדיירים לביצוע לפי תמ״א.

10.2.2 תכנית 1680-

אישור והכרה בפטור מהיטל השבחה בגין בנייה בשטח של עד 140 מ״ר צריך להפנות למחלקת השבחה בעיריית ת״א ולא לשמאית המכריעה.

״מצב קודם״-

122 מ״ר גג צמוד לא מרוצף * מקדם 0.1= 12.2 מ״ר

״מצב חדש״-

(23 מ״ר לבנייה על הגג + 99 מ״ר מרפסת גג * מקדם 0.3) * 0.7 * $390= $14,387

ההשבחה- $14,387 (₪ 224)

באם ייקבע שהבעלים זכאים לפטור בגין 140 מ״ר לפי ס׳ 19 ג׳1 לתוספת השלישית, אזי ההשבחה תחול על 5 מ״ר בלבד והינה 48.7 ₪.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10.2.3 תכנית 2331-

המבנה בנוי בקווי בניין החורגים מהאמור בתכנית 2331. מרבית השטח שחורג הינו באגף הצפוני.

אגף דרומי- שטח הקומה כולל מרפסות כ-122 מ״ר. שטח האגף בקווי הבניין כ-116 מ״ר.

אגף צפוני- שטח הקומה כולל מרפסות כ-63 מ״ר. שטח האגף בקווי הבניין כ-44 מ״ר.

בנוסף, יש להכליל את שטח חדר המדרגות כ-17 מ״ר המצוי בקווי הבניין.

ניתן להקים מעלית בתחומי קווי הבניין.

אין לקזוז חדרי ממ״ד. כתימוכין ציין שומה מכרעת.

אין לקזז עלות התקנת מעלית וחיזוק המבנה שכן מגולם כבר בערך השיורי של מחיר הבסיס ובנוסף כל אלה תורמים לשווי הדירה הקיימת ובכלל ליתר הדירות. כתימוכין, ציין שומה מכרעת.

לאור החלטת ועדת ערר בתיק תא/85046/10[4], אין להפחית עלות כופר חנייה.

צפיפות-
שטח קומה טיפוסית (שני האגפים) כ-185 מ״ר לא כולל חדר מדרגות
לפיכך, שטח 4 קומות- 740 מ״ר
קיימות 8 יח״ד בשטח מוצע של 92.5 מ״ר.

תוספת קומה בשטח של 122 מ״ר מאפשרת צפיפות של 10 יח״ד לפי שטח ממוצע של 86 מ״ר ליח״ד. לפיכך, ניתן להקים שתי יח״ד בקומה חמישית ובנוסף שני חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ״ר כ״א.

הגדלת הצפיפות אינה משפיעה על שווי הדירות האחרות בבניין.

תחשיב:

שווי מ״ר מבונה כתוספת לבנייה קיימת (לפי שומה מכרעת)- $1,200

<u>״מצב חדש״</u>

שווי קומה נוספת בקווי בניין (116 מ״ר * $1,200)- $139,200
שווי חדרי יציאה לגג- $80,400
(46 מ״ר * 70 מ״ר מרפסות גג * מקדם 0.3) * $1,200

<u>״מצב קודם״</u>

(23 מ״ר לבנייה על הגג + 93 מ״ר מרפסת גג * מקדם 0.3) * $1,200 =$69,360

[4] הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ת״א נ׳ עפר שגב.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

ההשבחה- $150,000
(₪ 451,000)

לאור העובדה שהאגף הנדון בבניין הוקם בשנת 1974, סביר להניח כי רמת הבנייה טובה ולא היה הכרח בשיפוץ המבנה. כתימוכין, ציין שומה מכרעת.

10.3 להלן תמצית חישובי הצדדים:

תכנית/ מהות	שמאית המבקש	שמאי המשיבה
1680	שווי מ"ר מבונה- $390 שטח הגג- 122 מ"ר מקדם מרפסת גג ב"מצב קודם"- 0.1 מקדם מרפסת גג ב"מצב חדש"- 0.3 מקדם הפחתה מ"מצב חדש"- 0.7 ההשבחה המלאה- $9,629	שווי מ"ר מבונה- $390 שטח הגג- 122 מ"ר מקדם מרפסת גג ב"מצב קודם"- 0.1 מקדם מרפסת גג ב"מצב חדש"- 0.3 מקדם הפחתה מ"מצב חדש"- 0.7 ההשבחה המלאה- $14,387[5]
2331	שווי מ"ר מבונה- $1,000 "מצב חדש" שטח קומה נוספת- 116 מ"ר שטח חדרי יציאה לגג- 46 מ"ר שטח מרפסות גג- 70 מ"ר מקדם מרפסות גג- 0.3 "מצב קודם" שטח חדר יציאה לגג- 23 מ"ר שטח מרפסת גג- 93 מ"ר מקדם מרפסת גג- 0.3 התאמות עלות התקנת מעלית- ($40,000) עלויות חיזוק- ($40,000) כופר חנייה- ($16,000) הפחתה בגין צפיפות (5%)- ($8,550) מקדם דחייה למימוש בגין הצורך בהסכמת דיירים- 0.65 ההשבחה המלאה- $17,907.5	שווי מ"ר מבונה- $1,200 "מצב חדש" שטח קומה נוספת- 116 מ"ר שטח חדרי יציאה לגג- 46 מ"ר שטח מרפסות גג- 70 מ"ר מקדם מרפסות גג- 0.3 "מצב קודם" שטח חדר יציאה לגג- 23 מ"ר שטח מרפסת גג- 93 מ"ר מקדם מרפסת גג- 0.3 אין להביא בחשבון התאמות נוספות ההשבחה המלאה- $150,000

[5] למרות הפירוט בשומה של "המצב הקודם", בחישוב ההשבחה הובא בחשבון "מצב חדש" בלבד ללא זיכוי ה"מצב הקודם".

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

11. **<u>הכרעה</u>**:

11.1 התייחסות לטיעונים כלליים:

האם יש לייחס מלוא זכויות הבנייה שנותרו למימוש לנכס שבנדון

שמאית המבקש טענה כי יש לחשב את ההשבחה עפ"י חלקו היחסי של המבקש בזכויות הנוספות. לטענתה, יש להביא בחשבון כי כוונת הצדדים לא הייתה לתת את כל הזכויות אלא לכל היותר הקמת חדר על הגג / פרגולה. בנוסף, הבקשה להיתר בנייה אינה מעידה על טיב הזכויות הקנייניות.

שמאי המבקש טען כי יש לשייך את הזכויות הנוספות במלואן למבקש לאור ניסוחו של תקנון הבית המשותף. לטענתו, במקרה הנדון, כוונת הצדדים הייתה לחלק את זכויות הבנייה, שכן נקבע בתקנון המוסכם כי בעלי הדירות רשאים לנהוג בחלקים הצמודים לדירותיהם כרצונם ובין היתר, להקים עליהם כל מבנה. לפיכך, נראה כי כוונת הצדדים הייתה להצמיד גם את זכויות הבנייה. כן ציין, כי בעת הבקשה להיתר על הגג לא אותרו מסמכים המעידים כי הייתה מחלוקת לעניין הזכויות הקנייניות.

לדעתי את הזכויות שהוקנו בתכנית 2331 יש לייחס לכלל דיירי הבית המשותף מהטעמים כדלקמן:

- התקנון בנכס שבנדון הינו משנת 1977, עת נוצלו מלוא זכויות הבנייה בנכס שבנדון וטרם אושרו תכניות "משביחות" אשר הוסיפו זכויות בנייה. לפיכך, לא ניתן לאמוד את דעת הצדדים נכון לחתימת התקנון.
- מעיון בתיק הבניין אותרה התנגדות אחד מדיירי הבניין מיום 18.9.97 שהוגשה לבקשה להיתר בנייה לתוספת קומה בה צוין, בין היתר, כי "אם הייתי יודע כי קיימת אפשרות להוסיף דירות מגורים וחניה, לא הייתי קונה את דירתי בבניין הזה" וכי "בעת קניית דירתי הוסבר לי כי הגג שהינו צמוד לדירת גיורא הנדלמן ישמש רק לשימושו הפרטי של הנדלמן אך לא נאמר כי קיימת אפשרות בנייה על הגג". התנגדות זו, מצביעה כי כוונת הצדדים לא הייתה להצמיד את כל זכויות הבניה הנוספות לתת החלקה הנדונה.
- פס"ד בימ"ש עליון ע"א 10322/03 (לביא וסוזן ישעיהו נ' אליעזר יעקב שטרייכר) שציין שמאי המשיבה לפיו זכויות בנייה אינן ניתנות להצמדה משום שהן אינן חלק מהרכוש המשותף וכי הצמדת הגג לדירה למסוימת בבית משותף מכוח הסכם בין בעלי הדירות אינה גוררת עמה גם הענקה של זכויות הבנייה על הגג שהוצמד, אלא אם כן הוכח כי זו הייתה כוונת הצדדים, מחזק את עמדתי במקרה הנדון.
- בתקנון הבית המשותף צוין כי "בעלי דירה 122/8 יהיו רשאים לבצע שינויים בחדר המדרגות בחלק המוביל מהקומה הרביעית לגג של הבית וגג המקלט ללא צורך הסכמת שאר בעלי הדירות לרבות כל פעולת בנייה וכן כל שינוי לצורך התקנת מעלית". כמו כן "בעלי הדירות רשאים לנהוג בחלקים המסוימים הצמודים לדירותיהם כרצונם, להקים עליהם כל מבנה, ולהתקין עליהם כל מתקן, ובלבד שיהיו בידיהם הרישיונות המתאימים לכך מטעם הרשויות המוסמכות. רישום תקנון זה ייחשב כאישור של שאר בעלי הדירות והבאים מטעמם לביצוע שינויים והתקנות כאמור". סעיפים אלו מעידים כי אין מגבלה או מניעה לניצול זכויות בנייה ו/או שינויים בחלק בעלי הזכויות בתת חלקה 8 או בחלקים הצמודים אליה, אולם, אין בסעיפים אלו בכדי להעיד כי בעלי הזכויות בתת חלקה 8 הינם גם בעלי הזכויות של **<u>מלוא</u>** זכויות הבנייה הקיימות או העתידיות, ככל שיהיו, אלא לגבי בניית חלקם ברכוש המשותף.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

- שמאית המבקש ציינה פס"ד בע"א 7156/96 (יעקב וברטה נ' דניאל בכרך ואח') בו נקבע כי "יש להבחין בין הצמדת חלק מחלקת הרכוש המשותף לאחת מן הדירות בבית המשותף, לבין זכות בעל הדירה לבנות על השטח הצמוד. הצמדת שטח לדירתו מקנה לבעל הדירה זכות בעלות בשטח המוצמד, אך מכאן אין נובע, שלבעל הדירה קמה זכות לבנות על השטח המוצמד". וכי "זכויות הבנייה בבית משותף אינן חלק מחלקת הרכוש המשותף; הן שייכות (מכוח בעלותן המשותפת בקרקע) לבעלי כל הדירות בבית, וניצולן על-ידי בעל דירה מותנה בהסכמת יתר בעלי הדירות. אך בעוד שביחס לעצם הזכות לבצע בנייה על השטח הצמוד, אין להסתפק בפחות מהסכמה מפורשת של יתר בעלי הדירות, הרי שביחס להיקפן של הזכויות המוענקות, אין נדרשת התניה מפורשת, וניתן להיבנות גם מן הנסיבות".
כתימוכין ציינה פסיקה נוספת בערעור אזרחי 163/63 בבימ"ש עליון (וולטר יוסף ועליזה לווינהיים נ' שוורצמן ו-5 אחר).
- מחיר מכירה לא תמיד ישקף נכונה את הזכויות המוקנות בנכס, אלא יהווה חיזוק לעמדה כזו אחרת. בדיקתי העלתה שהמחיר משקף את הדירה שבנדון ללא זכויות בניה נוספות, למעט הצמדת גג עם פוטנציאל להקמת חדר עליו.

יחד עם זאת, לטעמי, הזכויות להקמת חדר יציאה לגג על פי תכנית 1680 מוקנות במלואן לבעל הנכס הנדון ואציין לעניין זה את החלטת ועדת ערר שניתנה לאחרונה בעניין פנחס דהאן נ' הועדה המקומית ת"א (ערר 5262/11) לפיו, במקום בו יכול לנצל רק בעל זכויות אחד את הזכויות, יש ליתן לו היתר בניה בשטח העולה על חלקיו ברכוש המשותף, תוך הבאה לידיעת השכנים.

האם יש לחייב בהיטל ההשבחה במועד המימוש בפועל

מכיוון שזכויות הבנייה הינן מוקנות, אין לדחות את היטל ההשבחה למועד מימוש הבנייה בפועל.

11.2 תכנית 1680:

הנכס שבנדון מהווה בית דירות, בו מרפסת הגג צמודה לדירה שבנדון. לפיכך, הובאה בחשבון תרומה למרפסת הגג ב"מצב קודם" במקדם 0.1.

תרומת חדר יציאה לגג מחושבת על ידי כשטח עיקרי ובנוסף לו מחושבת תרומת מרפסת הגג, במקדם 0.3.

מקובלת עליי הסכמת הצדדים בנוגע לשטח הגג- 122 מ"ר.

אין בסמכותי לקבוע את מידת זכאות המבקש לפטור ל-140 מ"ר לפי ס' 19 ג'. יחד עם זאת תוצג להלן חלופת השבחה עם פטור במידה והמבקש יימצא זכאי לו. לעניין התחשיב, ר' פרק 13 להלן.

מאחר וקיימות מדרגות פנימיות מהדירה לגג, לא מצאתי כי יש להביא בחשבון עלויות התאמה. כמו כן לא מצאתי כי יש להביא בחשבון דחייה או שוליות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

11.3 תכנית 2331:

חישוב הזכויות הנוספות

גג הבניין מחולק ל-2 אגפים במפלסים שונים. מפלס האגף הדרומי בתחום קווי הבנייה הינו 116 מ״ר ומפלס האגף הצפוני בתחום קווי הבניין כ-44 מ״ר. שטח חדר המדרגות כ-17 מ״ר. לפיכך, קונטור הגג במסגרת קווי הבנייה בשני מפלסיו ללא חדר המדרגות הינו 160 מ״ר.

בהתאם להוראות התכנית, גודל יחידות הדיור הנוספות יקבע כך שהגודל הממוצע של כל יח״ד שבבניין לא יקטן מ-75 מ״ר או לחילופין, גודל יח״ד חדשה לא יקטן מ-85 מ״ר. לפיכך, הובאה בחשבון תוספת בנייה סבירה בשני האגפים של 3 יח״ד (2 יח״ד באגף הדרומי ויח״ד אחת באגף הצפוני) עם 3 חדרי יציאה לגג.

פטור מהיטל השבחה בגין ממ״דים

לאור ההחלטה בערר מס׳ ים/8-417/11 (חשדר מגדלי שליטה בע״מ נ׳ ועדה מקומית י״ם), אין להביא בחשבון פטור להיטל השבחה בגין ממ״דים בעת מכר. יתירה מזאת, נכון למועד הקובע טרם הייתה חובה להקמת ממ״דים[6], לפיכך, אין להפחית בחישוב הזכויות מרחבים מוגנים.

עלות חיזוק עודפת

עלויות בנייה עודפות בשל חיזוק המבנה הקיים בשל בנייה חדשה על גבי בנייה ישנה. בנייה חדשה מעל לבנייה ישנה מייקרת את עלויות הבנייה הישירה, שכן יש להשתמש בכלים מיוחדים וישנו סיכון ליצירת נזקים לבניין הקיים. כמו כן, יש להביא בחשבון, את מיקום התוספת לנכס והנגישות הבעייתית לשטח זה.

הובאה בחשבון עלות עודפת בשיעור 20% מעלות בניה ישירה המוערכת לפי $500 למ״ר.

(177 מ״ר+ 23 מ״ר * 3) * $100 = **$24,600**

כופר חנייה

קיומו של פטור / חיוב בכופר חניה נדרש בעת התאמת נכס לנתוני השוק ממנו נגזר השווי ומחולצת יתרה לקרקע, שכן חיוב בכופר חניה מהווה חלק מעלויות הבניה, ״המגולגלות״ לתשלום ע״י רוכשי דירות.

לפיכך, יש להביא בחשבון התאמה מנתוני השוק ל״כופר חניה״ נדרש ליח״ד אחת בסך **$7,000**[7].

הפחתה למושע

כאמור בהכרעתי בס׳ 11.1 נשוא חוות הדעת כולל זכויות יחסיות בבית המשותף. לפיכך מקובל עליי מקדם הדחייה שהביאה בחשבון שמאית המבקש של **0.65**.

[6] מרחב מוגן קומתי או דירתי לבניין מגורים נוסף לתקנות ההתגוננות האזרחית ביום 3.3.92 (נכנס לתוקף 30 יום לאחר מכן).

[7] בהתאם לתעריפי קרן חניה מחודש 8/91 ובהצמדה למדד למועד הקובע.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

הפחתה לצפיפות

לאור העובדה שבנוסף להגדלת הצפיפות מתווספת מעלית וכי הבניין הינו ללא חניה, לא צפויה הכבדה על התשתיות והנגישות הקיימות בבניין. כמו כן, תוספת יח"ד אינה משמעותית ביחס לסביבה עצמה. לפיכך לא בוצעה הפחתה לצפיפות.

הפחתה למעלית

עלות זו מתקזזת עם תרומת המעלית לשווי הדירות הקיימות ואין להביאה בחשבון.

12. **<u>עקרונות ושיקולים בשומה</u>**:

12.1 עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה "השבחה"-עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

12.2 לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור התכניות כפי שצוינו בסעיף 2 לעיל, לשווי הכולל של המקרקעין.

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

12.3.1 מיקום המקרקעין ברחוב מיכ"ל במרכז העיר ת"א.

12.3.2 המבנה הבנוי, שטחו, גילו ומצבו הפיזי.

12.3.3 זכויות הבניה ב"מצב הקודם" ו"במצב החדש" בתכנית הרלוונטית.

12.3.4 הצדדים אינם חלוקים כי תכניות ע', ג', 2710, 2720, ע/1, 3440 ותמ"א 38 החלות בנכס הנדון אינן משביחות אותו. לאור הוראות התכניות והמבנה הבנוי בחלקה מסקנה זו מקובלת עלי.

12.3.5 נתוני שוק רלוונטיים למקרקעין ברי השוואה בסמוך למועד הקובע לתכניות.

13. **<u>תחשיב</u>**:

13.1 תכנית 1680 (25.12.81):

נתוני שוק:

לפי נתוני "מקרקעין וערכם", גיליון מס' 87 מחודש אוקטובר 1981, שווי חדר בעיר תל אביב הינו (המחירים מתייחסים לסוף ספטמבר 1981):

מיקום טוב:	140,000 – 160,000 שקל (צפון העיר)
מיקום בינוני:	100,000 – 120,000 שקל (שיכון בבלי, רמת אביב, תכנית ל')
שכונות נחשלות:	40,000 – 50,000 שקל

בהתאם למיקום הנכס הנדון אני קובעת שווי של 140,000 שקל לחדר (140 ₪), או 5.6 ₪ למ"ר (לפי 25 מ"ר לחדר).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

"מצב חדש"	
שטח לבנייה בגג (23 מ"ר)-	23 מ"ר
מרפסת גג (99 מ"ר * מקדם 0.3)-	29.7 מ"ר
סה"כ שטח אקוו'-	52.7 מ"ר
"מצב קודם"	
מרפסת גג (122 מ"ר * מקדם 0.1)-	12.2 מ"ר
התרומה בשטח אקוו'-	40.5 מ"ר
שווי מ"ר אקוו'-	5.6 ₪
ההשבחה המלאה-	**226.8** ₪

חלופת השבחה בפטור ל-140 מ"ר:

סה"כ שטח (122 מ"ר + 23 מ"ר)=	145 מ"ר
סה"כ שטח בניכוי פטור ל-140 מ"ר =	5 מ"ר
ההשבחה בפטור (226.8 ₪ * 5/23) =	49.3 ₪

13.2 תכנית 2331 (23.12.91):

<u>שווי מ"ר קרקע מבונה אקוו'</u>

לפי נתוני "מקרקעין וערכם", גיליון מחודש יולי 1991, שווי חדר בעיר תל אביב הינו:

מיקום מעולה:	$25,000 - $30,000
מיקום בינוני:	$15,000 - $20,000
שכונות:	$6,000 - $10,000

בהתאם למיקום הנכס הנדון אני קובעת שווי של $1,000 למ"ר מבונה.

ההשבחה בגין אישור התכנית הינה כדלקמן:

"מצב קודם"	
השווי (23 מ"ר + 99 מ"ר מ. גג * מקדם 0.3) * $1,000-	$52,700
"מצב חדש"	
השווי (160 מ"ר + 23 מ"ר * 3 + 91 מ"ר מ. גג * מקדם 0.3) * $1,000-	$256,300
עלות בניה חדשה על ישנה עודפת לרבות חיזוק-	($24,600)
התאמה ל"כופר חניה" מנתוני השוק-	($7,000)
סה"כ שווי לאחר הפחתות-	$224,700
מקדם דחייה בגין מושע-	0.65
סה"כ שווי "מצב חדש" -	$146,055
השבחה המלאה בגין התכנית-	$93,355
ההשבחה לחלק ברכוש המשותף לנשוא השומה (78/253)-	$ 28,781
ההשבחה ב- ₪ **(לפי שע"ח של 2.287** ₪ **ל-1$)-**	**65,822** ₪

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

14. **<u>שומה</u>:**

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

תכנית	השבחה	היטל השבחה	מועד קובע
1680*	226.8 ₪	113.4 ₪	25.12.81
2331	65,822 ₪	32,911 ₪	23.12.91

*בחלופה של פטור עד לשטח של 140 מ״ר, ההשבחה- 49.3 ₪ והיטל ההשבחה- 24.65 ₪.

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

_____
שושי שרביט שפירא
שמאית מקרקעין

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net