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

03 ביולי 2025
מספר מנוי: 501-2025
מספרנו: 1437

לכבוד
המבקשת, ספירה אדריאנה
באמצעות השמאית
הילה חי
hila@hilahay.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 6336 חלקה 136
רחוב צה"ל 64, שכונת "צהלה", תל אביב - יפו

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה כתוצאה מאישורן של תכניות ע', 2550, ג', 2550א', 2754, 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
ע'	13/12/1985
2550	16/04/1993
ג'	06/05/1994
2550א'	26/02/1997
2754	13/04/1998
ע1	02/04/2003
3450	23/11/2006
ג1	04/09/2007
תא/5000	06/01/2017

[1] ביום 30/06/2024 נמכר הנכס הנדון תמורת 12,000,000 ₪.

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

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

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

2.3 ביום 27/05/2025 התקיים דיון בשיחת וידאו בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

3. <u>פרטי הנכס</u>

מהות	בית צמוד קרקע, חד קומתי, ותיק
גוש	6336
חלקה	136
שטח החלקה	522 מ"ר
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	רחוב צה"ל 64, שכונת "צהלה", תל אביב - יפו

4. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>

4.1 <u>תיאור הסביבה</u>

הנכס הנדון ממוקם ברחוב צה"ל 64, בשכונת "צהלה", בצפון מזרח תל אביב.
שכונת "צהלה" הינה שכונת מגורים ותיקה ויוקרתית המאופיינת בבניה צמודת קרקע.
רחוב צה"ל מהווה את כביש הכניסה הראשי לשכונה, מתפצל מזרחה מרחוב משה סנה ומתעקל דרומה עד לרחוב דבורה הנביאה.
באזור פיתוח סביבתי מלא.

4.2 <u>תיאור הנכס</u>

חלקה 64 בגוש 6336 בשטח 522 מ"ר, בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן, עם חזית צפון מזרחית לרחוב צה"ל. בסמוך, ממזרח לנכס, מרכז מסחרי שכונתי.
על החלקה בית מגורים חד קומתי ותיק עם גג רעפים.

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

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

5. <u>המצב התכנוני</u>

להלן המצב התכנוני הרלוונטי להכרעה:

5.1 <u>מצב קודם</u>

5.1.1 <u>תכנית תגפ/333</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 357 מיום 24/06/1954.

התכנית מסווגת את הנכס באזור מגורים ג' עם זכויות בניה כמפורט:

- שטח מגרש מינימלי - 500 מ"ר.
- מספר יח"ד - 1.
- מספר קומות - 2.
- אחוז בניה - 20%.
- מבני עזר - 25 מ"ר.
- שימושים מותרים - מגורים, גרז'ים פרטיים ללא יותר מ- 2 מכוניות.

5.1.2 <u>תכנית 748</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 969 מיום 01/11/1962.

התכנית משנה את הוראות תכנית תגפ/333 וקובעת את גובה הבניינים לקומה אחת במקום שתיים, בכל אזורי המגורים א', ב', ג'. כמו כן, התכנית מאפשרת הקמת סככות קלות לגרז'ים, בשטח שבין קו המגרש וקו הבניין.

5.1.3 <u>תכנית 958</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 1300 מיום 01/09/1966.

התכנית מעדכנת את תכנית תגפ/333 על תיקוניה וקובעת כי מותר יהיה לבנות בניינים בגובה 2 קומות, בתנאי שמספר יח"ד לא יהיה גדול מהמותר (כלומר יח"ד אחת על כל המגרש). אחוזי הבניה לא יעלו על 30% בשתי קומות יחד או 20% בקומה אחת, למעט שטח בניני עזר שלא יעלו על 2.5%.

5.2 <u>מצב חדש</u>

5.2.1 <u>תכנית ע'</u>

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).

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

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

5.2.2 <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'.

5.2.3 <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.

5.2.4 <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'.

5.2.5 <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

5.2.6 <u>תכנית ע1</u>

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.

5.2.7 <u>תכנית 3450</u>

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

התכנית מתירה תוספת בניה לשטחים העיקריים בבתים צמודי קרקע, ע"י המרת שטחי שירות של מבני 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 כשטחי שירות.

5.2.8 <u>תכנית ג1</u>

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

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

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

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

5.2.9 <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 207 ביעוד של "אזור מגורים בבניה נמוכה", בו שטחי הבניה המרביים לא יעלו על רח"ק 1.

5.3 <u>רישוי</u>

- היתר בניה מספר 347, מיום 20/10/1958, להוספת חדר בקומת הקרקע.
- היתר בניה מספר 889, מיום 10/03/1976, לשינויים, הוספת בניה וסגירת מרפסת, בבניין בן קומה אחת.
- היתר בניה מספר 656, מיום 04/11/1976, לשינויים בבניין וסגירת מרפסת, ללא תוספת שטחים. בהתאם לתשריט ההיתר, השטח הבנוי בק"ק הוא 123.39 מ"ר + 11.26 מ"ר מרפסות + 5.0 מ"ר מבנה עזר (חדר כביסה שנבנה כחלק מהמבנה).

6. <u>שומות הצדדים</u>

תכנית	השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המשיבה בהתאם לפס"ד מירה גל (*)	השבחה לפי המבקשת
ע'	₪ 25,056	₪ 18,792	₪ 0 (1)
2550	₪ 31,680	₪ 0	₪ 0
ג'	₪ 153,468	₪ 115,101	₪ 14,438
2550א'	₪ 34,200	₪ 0	₪ 0
2754	₪ 25,740	₪ 17,160	₪ 0 (2)
ע1	₪ 188,582	₪ 107,467	₪ 17,629 (3)
3450	₪ 154,897	₪ 118,377	₪ 0 (4)
ג1	₪ 558,827	₪ 403,597	21,647 (5)
תא/5000	ללא חיוב	ללא חיוב	ללא חיוב

(*) הועבר במסגר תגובת המשיבה לשומת המבקשת.

(1) לחילופין 1,293 ₪.

(2) לחילופין 1,479 ₪.

(3) לחילופין 19,098 ₪.

(4) לחילופין 13,089 ₪.

(5) לחילופין 84,164 ₪.

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 ע' ליום 13/12/1985

7.1.1 עמדת המשיבה

- התכנית מאפשרת בנית מרתף בהיקף קומת הקרקע ובגובה 2.2 מ' לשימושים כמפורט בתכנית. תוספת שטח זו מהווה תרומה לשווי ומשביחה את הנכס.
- הנכס הנדון הינו מגרש ועליו מבנה חד קומתי ישן. הובא בחשבון כי נכון לכל אחד מהמועדים הקובעים, הנכס סיים את חייו הכלכליים, והשימוש המיטבי הוא כמגרש ריק ופנוי. יש לבחון כל מקרה לגופו ולהתבסס על שיקולי שוק אובייקטיביים, ולא על שיקולים ספציפיים סובייקטיביים של בעל הנכס / קונה זה או אחר. יש לקבוע את אורך החיים הכלכליים של נכס בהתאמה למאפייניו, ואין להשליך ממקרים אחרים ללא התאמות.

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, כאשר השינויים שנערכו בו במהלך השנים, לא האריכו את משך חייו הכלכליים. הבינוי הקיים מנצל באופן חלקי את זכויות הבניה, כאשר זכויות הבניה הנוספות מתכניות מאוחרות, מביאות להגדלת הפחת התכנוני וקיצור החיים הכלכליים. לא ניתן לנצל את יתרת זכויות הבניה על גבי המבנה הקיים מחוסר כדאיות כלכלית, ולכן ניצול יתרת הזכויות מחייב הריסה של המבנה הקיים.
- פחת כלכלי המבטא את מידת התאמת הנכס 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. השיפוצים והשיפורים הבסיסיים לא האריכו את חייו הכלכליים של הנכס.

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

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

- פס"ד מירה גל קובע כי בעת עריכת שומות מכר, יש לקחת בחשבון בינוי בקומות שוות, ובמקרה הנדון בינוי של 15% בכל קומה. הבינוי הקיים כאן, מנצל כ- 26% מקומת הקרקע, ולכן ניצול יתרת זכויות הבניה עד ל- 30%, משמעותו בניה בקומות לא שוות, בניגוד לפס"ד מירה גל. בנוסף, גם במקרים בהם ניתן מבחינה תכנונית להשלים את הבניה על גג המבנה (בינוי שווה קומות), הקמת קומה נוספת אינה אפשרית ו/או אינה כדאית מבחינה פיזית, תכנונית (טעמי שוק), כלכלית ואדריכלית, מסיבות כמפורט:
  - מבנים כמו הנכס הנדון שנבנו בתחילת שנות החמישים כמבנה חד קומתי, אינם ערוכים הנדסית לתוספת קומה, בשונה מתוספת קומה מעל מבנים בבניה רוויה שצריכים לעמוד בתקינה הנדסית מחמירה (באופן יחסי למבנים חד קומתיים).
  - מבנים כמו הנכס הנדון מאופיינים בפחת תכנוני גדול ואי התאמה לטעמי השוק.

  לאור האמור לעיל, ניצול יתרת זכויות הבניה מחייב הריסת הבית הקיים (האפשרות להרוס חלק מהמבנה אינה ישימה ו/או כלכלית).
- כביסוס לטענות שלעיל, הוצג תחשיב לבחינת השימוש היעיל והטוב, ממנו עולה כי שווי המגרש כפנוי גבוה משווי הבית במצבו, כמפורט:

שווי הבית הקיים				
מרכיב	**שטח**	**מקדם אקו'**	**שווי למ"ר**	**סה"כ שווי**
זכויות בניה	131.27 מ"ר	1.00	₪ 600	₪ 78,763
חצר	387.35 מ"ר	0.25	₪ 600	₪ 58,103
תרומת המבנה	131.27 מ"ר (*)	1.00	₪ 289	₪ 37,932
סה"כ שווי לפני פחת תכנוני				₪ 174,798
מקדם פחת תכנוני על הצד הזהיר				0.90
שווי הבית הקיים				**₪ 157,318**

(*) 131.27 מ"ר = 0.70 X 11.26 מ"ר מרפסות בק"ק + 123.39 מ"ר.

שווי המגרש כריק			
מרכיב	**שטח**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
מרתף (15%)	78.30 מ"ר	0.40	31.32 מ"ר
קרקע (15%)	78.30 מ"ר	1.00	78.30 מ"ר
א' (15%)	78.30 מ"ר	1.00	78.30 מ"ר
חצר	443.70 מ"ר	0.25	110.93 מ"ר
סה"כ			298.85 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			₪ 600
שווי המגרש כריק			**₪ 179,307**

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 ניצול זכויות בניה בשיעור 20% בקומת הקרקע.
- הובא בחשבון שווי של 600 ₪ למ"ר מבונה, בהתאמה למיקום הנכס הנדון, בהתבסס על שומות מכריעות כמפורט:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
אבישי זיו	6336/134	צה"ל 68	594 ₪
דורית פריאל	6336/284	צה"ל 69	585 ₪
גבע בלטר	6336/16	צה"ל 85	630 ₪
עאטף עאלם	6336/364	צה"ל 88	670 ₪
שושי שרביט	6336/222	בת יפתח 3	743 ₪
עאטף עאלם	6336/225	בת יפתח 9	743 ₪
עאטף עאלם	6336/188	המצביאים 21	700 ₪
גד נתן	6336/32	המצביאים 58	720 ₪
שושי שרביט	6336/159	ברק 21	768 ₪
אבישי זיו	6336/160	ברק 23	750 ₪
שושי שרביט	6336/151	ברק 5	768 ₪

- תחשיב ההשבחה:

תוספת שטח מרתף אפשרי לבניה (20%)	104.40 מ"ר
מקדם שווי מרתף	0.40
שווי מ"ר מבונה	600 ₪
השבחה	**25,056 ₪**

- בתגובה לשומת המבקשת, ובהתאם להנחיה משפטית של מחלקת ההשבחה בוועדה, לאמץ את פסק הדין בעניין מירה גל, הוגש תחשיב השבחה חלופי לתכניות השונות. בהתאם לפסד הדין, החיוב במכר יהיה חלקי בלבד, ולפי אפשרויות בינוי בסיסיות בלבד, ללא הצמדות כלשהן לבית המגורים העיקרי, ולפי בינוי בקומות שוות ללא חלל עובר (ככל שרלוונטי). פסק הדין קבע כי יתרת חיוב היטל ההשבחה תוטל על הקונה, כאשר זה יממש בהיתר משלו, שטחים נרחבים יותר. בנוסף, יישום פסק הדין לעניין תחשיב השימוש המיטבי מלמד כי גם ניצול יתרת זכויות הבניה תעשה בבינוי שווה קומות, כך שבמקרים בהם לא ניתן לנצל את זכויות הבניה בבינוי שווה קומות, יש להרוס את המבנה הקיים כדי לנצל את מלוא יתרת זכויות הבניה.
- בהתאם לפס"ד בעניין מירה גל, הוצג תחשיב השבחה מעודכן לתכנית, כמפורט:

תוספת שטח מרתף אפשרי לבניה (15%)	78.30 מ"ר
מקדם שווי מרתף	0.40
שווי מ"ר מבונה	600 ₪
השבחה	**18,792 ₪**

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

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

7.1.2 עמדת המבקשת

- על החלקה קיים מבנה חד קומתי בשטח 139 מ"ר[2] + סככה למכוניות + מחסן המשמש כמבנה עזר. במועד הקובע המבנה בן 9 שנים, לאחר תוספת משמעותית לבנוי והתאמת המבנה הקיים לתוספת.
- התכנית אינה משביחה שכן, במועד הקובע (1985) אין כדאיות כלכלית להריסת המבנה ובניית מרתף המשמש כשטח שירות. השכונה שמרה על צביונה הצנוע עם בתים בני קומה אחת. כמו כן, בית המגורים בשטח 139 מ"ר שהינו גדול יחסית (27% משטח החלקה, כאשר ניתן לבנות 20% בקומה אחת).
- לחילופין, ככל שלא תתקבל העמדה שלעיל, יש להביא בחשבון השבחה בהתחשב בגורמים הבאים:

- מקדם דחיה של 41 שנה בשיעור היוון 6%, עד לתום חייו הכלכליים של המבנה בשנת 2026.
- הפסיקה בערר דן יעקובי (8186-07-18), קבעה מפורשות כי תכנית 958 מקנה זכויות של 30% משטח המגרש בשתי קומות או 20% משטח המגרש בקומה אחת. פסיקה זו מוזכרת גם בערר מירה גל (81024/0321). לאור זאת, הובאה בחשבון קומת קרקע בשטח של 15%.
- מקדם השווי הראוי למרתף הוא 0.30, כשטח שירות בלבד, בהתבסס על שומות מכריעות כמפורט:

שמאי מכריע	גו"ח	מקדם שווי מרתף
שמואל רוזנברג	6627/129	0.30
אבישי זיו	6627/234	0.30
נאווה סירקיס	6627/291	0.30
מוטי דיאמנט	6627/130	0.30
לבנה אשד	6336/441	0.35
דורית פריאל	6336/475	0.35
עאטף עאלם	6336/364	0.35
יצחק ברמן	6627/124	0.35

- תחשיב ההשבחה:

שטח מרתף (15%)	78.30 מ"ר
מקדם שווי מרתף	0.30
שטח אקו'	23.49 מ"ר
מקדם דחיה (41 שנה, 6%)	0.092
שווי מ"ר מבונה	600 ₪
השבחה	**1,293 ₪**

[2] חלק מהמרפסות בבית המגורים נסגרו ומהוות שטח עיקרי.

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

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

שמאי המשיבה טען בתגובה כי דחיה של 74 שנה ביחס למועד היתר הבניה המקורי של הבניין, כפי שהובא בחשבון ע"י שמאית המבקשת, הינה חריגה, לא ראויה ולא מותאמת למאפייני הנכס הנדון. כמו כן, הנחה זו אינה מגובה בתחשיב שימוש מיטבי רלוונטי. בהתאם לשומות מכריעות בסביבה, אורך החיים הכלכליים 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

7.1.3 <u>הכרעה</u>

<u>קיום השבחה ושימוש יעיל וטוב במועד הקובע</u>

- שמאי המשיבה טוען כי השימוש היעיל והטוב במועד הקובע הוא הריסה ובניה מחדש, תוך ניצול הזכויות המוקנות בתכנית, הן לאור מיקום הנכס בשכונה יוקרתית והן לאור פס"ד מירה גל, לפיו ניצול יתרת זכויות הבניה בנכס הנדון מחייב את הריסתו (בינוי בק"ק בשיעור 26% במקום 15% כמתחייב בבינוי סימטרי). כביסוס לטענתו, שמאי המשיבה אף מציג תחשיב לפיו שווי הבית הקיים נמוך משווי המגרש כריק.

שמאית המבקשת טוענת כי התכנית אינה משביחה, כיוון שבמועד הקובע אין כדאיות כלכלית להריסת המבנה הקיים והקמת מרתף, לאור האופי הצנוע של השכונה במועד זה, והיקף הבינוי הקיים שהינו גדול יחסית. לחילופין, שמאית המבקשת טוענת כי יש להביא בחשבון דחיה של 41 שנה עד לתום חייו הכלכליים של המבנה (50 שנה ממועד השיפוץ וההרחבה).

- 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 656, מיום 04/11/1976), הובא בחשבון כי שטח הבית, כולל מרפסות, הוא כ- 135 מ"ר בתוספת מבנה עזר בשטח 5 מ"ר.

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

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

- בהתאם למחירון דקל מחודש יוני 1986 (מחירי מאי 1986), עלות בניית בתים צמודי קרקע חד ודו משפחתיים היא 460 ₪ למ"ר. בהתחשב בעלויות עקיפות (30%), מע"מ (15%) ומקדם פחת[3] (0.85), הובא בחשבון שווי בניה של כ- 585 ₪ למ"ר.
- עבור שווי המגרש כבנוי, הובאה בחשבון יתרת זכויות הבניה בקומה א' מעבר לבנוי (השלמה ל- 30%) בהיקף 21.60 מ"ר[4], בתוספת יתרת הזכויות למבנה עזר. עבור זכויות הבניה למימוש, הובאו בחשבון עלויות התאמה לבינוי על קיים (ייקור עלויות הבניה) בשיעור 20% מעלויות הבניה הישירות (106 ₪ למ"ר)[5].
- להלן תחשיב השווי המתקבל לכל אחת מהאפשרויות:

שווי המגרש כבנוי				
רכיב	**שטח**	**מקדם שווי**	**שווי**	**סה"כ שווי**
זכויות הבניה לבנוי	135.00 מ"ר	1.00	₪ 600	₪ 81,000
יתרת זכויות (השלמה ל- 30%)	21.60 מ"ר	1.00	₪ 600	₪ 12,960
מבנה עזר קיים משולב בבית	5.00 מ"ר	1.00	₪ 600	₪ 3,000
יתרת זכויות למבנה עזר (השלמה ל- 2.5%)	8.05 מ"ר	0.50	₪ 600	₪ 2,415
חצר	373.95 מ"ר	0.25	₪ 600	₪ 56,093
שווי בניה - מבנה ראשי	135.00 מ"ר	1.00	₪ 585	₪ 78,975
שווי בניה - מבנה עזר	5.00 מ"ר	1.00	₪ 585	₪ 2,925
שווי גולמי				₪ 237,368
עלויות התאמה למימוש יתרת הזכויות			₪ 106	₪ 2,290-
שווי המגרש כבנוי				**₪ 235,078**

שווי המגרש כריק			
קומה	**שטח**	**מקדם שווי**	**שטח אקו'**
מרתף (15%)	78.30 מ"ר	0.40	31.32 מ"ר
קרקע (15%)	78.30 מ"ר	1.00	78.30 מ"ר
א' (15%)	78.30 מ"ר	1.00	78.30 מ"ר
מבנה עזר	13.05 מ"ר	0.50	6.53 מ"ר
חצר	430.65 מ"ר	0.25	107.66 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			302.11 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			₪ 600
שווי המגרש כריק			**₪ 181,265**

[3] הבית שופץ והורחב כ- 9 שנים לפני המועד הקובע.
[4] 21.6 מ"ר = 135 מ"ר בנוי - 30% X 522 מ"ר.
[5] 106 ₪ = 0.20 X 1.15 X 460 ₪ (מע"מ).

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

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

עפ"י התחשיב, השימוש היעיל והטוב הוא הבית הקיים ולא הריסה ומימוש מלוא הזכויות. בהתאם לכך, זכויות המרתף יובאו בחשבון בדחיה לתום החיים הכלכליים של הבית. הבית הורחב ושופץ בהתאם להיתר משנת 1976, ולכן תובא בחשבון דחיה בת 30 שנה.

<u>שטח המרתף</u>

הצדדים מסכימים כי בהתאם לפס"ד בעניין מירה גל, יש להביא בחשבון בינוי סימטרי, כך ששטח תכסית קומת הקרקע הוא 15%. אני מקבל את הסכמת הצדדים.

<u>מקדם שווי למרתף</u>

- הצדדים חלוקים לגבי מקדם השווי הראוי למרתף. שמאי המשיבה מביא בחשבון מקדם שווי 0.40 ושמאית המבקשת מביאה בחשבון מקדם שווי 0.30.
- בהתאם לשומות מכריעות קודמות שלי[6], אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי מקדם השווי הראוי למרתף במועד הקובע הינו 0.40.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה מביא בחשבון שווי של 600 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על שומות מכריעות, ושמאית המבקשת לא חולקת על שווי זה. אני מקבל את הסכמת הצדדים לשווי של 600 ₪ למ"ר מבונה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

השבחה לתכנית ע' ליום 13/12/1985	
שטח מרתף 15%	78.30 מ"ר
מקדם שווי מרתף	0.40
מקדם דחיה (30 שנה, 6%)	0.174
שווי מ"ר מבונה	600 ₪
השבחה	**3,272 ₪**

[6] לדוגמא: שומות מכרעת בגו"ח 6332/61, 6336/445.

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 <u>השבחה בגין תכנית 2550 ליום 16/04/1993</u>

7.2.1 <u>עמדת המשיבה</u>

- התכנית מאפשרת הקמת מקום חניה בשטח 18 מ"ר בצמוד לבית הקיים, ובכך מאפשרת הקמת מרתף גדול יותר גם מתחת לשטח החניה.
- הובא בחשבון כי במצב קודם, עפ"י הוראות תכנית 748, הותרה בניית סככות קלות בלבד. בנוסף, לא ניתן היה לבנות חניה בצמוד לבית, ומכאן שלא ניתן היה לבנות מרתף מתחת לחניה. לאור זאת, ההשבחה חושבה רק בגין תוספת שטח המרתף.
- הובא בחשבון שווי של 4,400 ₪ למ"ר מבונה, בהתאמה למיקום הנכס הנדון, בהתבסס על שומות מכריעות כמפורט:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
גבע בלטר	6336/16	צה"ל 85	4,500 ₪
עאטף עאלם	6336/20	שמגר 37	5,000 ₪
גבע בלטר	6336/18	שמגר 41	5,000 ₪
אלדד חיימי	6336/218	ברק 8	5,000 ₪
יהודה פלד	6336/113	המצביאים 42	4,600 ₪
דוד טיגרמן	6335/280	הפרסה 62	5,225 ₪
שלומי יפה	6332/60	אהוד 13	5,000 ₪
ארז כהן	6332/61	אהוד 15	5,000 ₪

- תחשיב ההשבחה:

שטח מקום חניה מקורה	18.00 מ"ר
מקדם תוספת שווי לחניה מקורה לעומת חצר	0.00
מקדם שווי מרתף עפ"י תכנית ע'	0.40
סה"כ תוספת שטח אקו'	7.20 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	4,400 ₪
השבחה	**31,680 ₪**

- בתגובה לשומת המבקשת ובהתאם לפס"ד בעניין מירה גל, שמאי המשיבה הסכים כי התכנית הנדונה אינה משביחה.

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 <u>עמדת המבקשת</u>

- אין מחלוקת שבנכס הנדון קיימת חניה. כמו כן, תכניות תגפ/333 ו- 958 אפשרו חניות במגרשים, כך שאין לחייב בגין תוספת שטח חניה.
- שמאי המשיבה מביא בחשבון השבחה לתוספת שטח מרתף מתחת לשטח החניה הבנוי בצמוד לבית המגורים, בניגוד לפסיקת בית המשפט לעניינים מנהליים בעניין מירה גל (64094-01-24). בהתאם לפסק הדין, חיוב בהיטל השבחה לעניין הגדלת שטח מרתף מתחת לחניה, יהיה בעת מתן היתר בניה. מסקנה זו מתבקשת מאליה, שכן לא ניתן לחשב את גודל החניות בזמן המכר (נוכח אילוצים תכנוניים וטופוגרפיים), אלא רק בעת מתן היתר בניה. לאור האמור לעיל, גם שטחי המרתפים מתחת לחניה לא משביחים בעת מכר.
- ככל שתובא בחשבון השבחה, השווי הראוי הוא 3,850 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על שומות מכריעות כמפורט:

שמאי מכריע	כתובת	שווי מ"ר מבונה
בועז קוט	צה"ל 98	3,800 ₪
נורית ג'רבי	צה"ל 81	3,900 ₪

7.2.3 <u>הכרעה</u>

שמאי המשיבה ערך את שומתו בטרם ניתנה הפסיקה בעניין מירה גל והביא בחשבון השבחה רק בגין הגדלת המרתף. בתגובתו, ובהתאם לפסיקה, הסכים כי התכנית אינה משביחה. התקבל כי שני הצדדים מסכימים כי התכנית אינה משביחה ואני מקבל את הסכמתם.

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 ג' ליום 06/05/1994

7.3.1 עמדת המשיבה

- התכנית מאפשרת תוספת שטחי בניה בחלל הגג בשיעור של 40% משטח הקומה העליונה, בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים עפ"י הוראות התכניות החלות על הבניין. תוספת שטח זו מהווה תרומה לשווי ומשביחה את הנכס.
- במצב חדש, הובא בחשבון שטח קומת גג לניצול, בהתאם למימוש זכויות מיטבי של 20% בקומת הקרקע וחלל כפול בגובה קומת הקרקע.
- הובא בחשבון שווי של 5,250 ₪ למ"ר מבונה, בהתאמה למיקום הנכס הנדון, בהתבסס על שומות מכריעות כמפורט:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
אבישי זיו	6336/134	צה"ל 68	5,585 ₪
דורית פריאל	6336/284	צה"ל 69	5,800 ₪
גבע בלטר	6336/16	צה"ל 85	4,725 ₪
עאטף עאלם	6336/364	צה"ל 88	5,420 ₪
שושי שרביט	6336/222	בת יפתח 3	5,193 ₪
עאטף עאלם	6336/225	בת יפתח 9	5,434 ₪
עאטף עאלם	6336/188	המצביאים 21	5,700 ₪
גד נתן	6336/32	המצביאים 58	5,550 ₪
שושי שרביט	6336/159	ברק 21	5,193 ₪
אבישי זיו	6336/160	ברק 23	5,200 ₪
שושי שרביט	6336/151	ברק 5	5,193 ₪

- תחשיב ההשבחה:

שטח קומה עליונה (20%)	104.40 מ"ר
שטח אפשרי לניצול בחלל הגג (40%)	41.76 מ"ר
מקדם שווי עליית גג	0.70
שווי מ"ר מבונה	5,250 ₪
השבחה	**153,468 ₪**

- בתגובה לשומת המבקשת ובעקבות פס"ד בעניין מירה גל, הוצג תחשיב השבחה מעודכן לתכנית, כמפורט:

שטח קומה עליונה (15%)	78.30 מ"ר
שטח אפשרי לניצול בחלל הגג (40%)	31.32 מ"ר
מקדם שווי עליית גג	0.70
שווי מ"ר מבונה	5,250 ₪
השבחה	**115,101 ₪**

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 המבקשת</u>

- הנכס נבנה בסוף שנות ה- 50, אולם בשנת 1976 נוספו לו שטחי בניה משמעותיים ואף נסגרו מרפסות שדרשו עריכת התאמות ושיפוצים. בהתאם לכך, יובא בחשבון כי במועד הקובע מדובר בנכס בן כ- 18 שנה.
- לאור האמור לעיל, במועד הקובע אין טעם להקים קומת גג מעל לבינוי הקיים, אלא להמתין לסוף החיים הכלכליים של הבית.
- מעיון בהיתרי בניה בסביבת הנכס, נכון למועד הקובע ולאחריו, עולה כי מרבית הבתים צמודי הקרקע בשכונות צפון תל אביב ובשכונת צהלה בפרט, בנויים בצמצום מפלסים וקומות. סיור שנערך בשכונה מחזק את הטענה כי גם בימים אלה, למעלה מ- 30 שנה לאחר המועד הקובע, העדפות האוכלוסיה היא לבניה בצמצום מפלסים וקומות, ללא ניצול זכויות הבניה על הגג.
- לנוכח המבנה הקיים בשטח 139 מ"ר וצורת הבניה, לא סביר כי במועד תחילת התכנית היו מרחיבים את המבנה ומוסיפם לו חלל גג רעפים, במיוחד כאשר הדבר כרוך בהשלמת קומה א' ובעלויות התאמה.
- במעט הבתים המנצלים את זכויות הבניה בחלל הגג, מדובר בחלופה של הריסה ובניה בתום חייו הכלכליים של בית המגורים, ולא תוספת בניה על הקיים.
- לאור האמור לעיל, החלופה היחידה היא הריסת ובניה מחדש. מאחר שאין כדאיות להריסת המבנה הקיים במועד הקובע, ההשבחה חושבה בדחיה לתום חייו הכלכליים, המוערכת בכ- 32 שנה, עפ"י שומות מכריעות.
- הובא בחשבון מקדם שווי 0.70 לשטח עליית הגג.
- ברוב המקרים, בבניינים צמודי קרקע, זכויות הבניה בקומות הטיפוסיות מאפשרות שטחי בניה נרחבים, ואין צורך ו/או כדאיות לבניה בגג. הובא בחשבון מקדם שוליות 0.85 לשטחי הבניה בגג, בהתבסס על שומות מכריעות של אריה אריאל (גו"ח 6627/110,149).

שמאי המשיבה טען בתגובה כי אין להביא בחשבון הפחתה לשוליות. זכויות הבניה כאן הן 30% בלבד, לעומת רמת השרון בה זכויות הבניה הן 60%. בסביבה קיים ביקוש ניכר לשטחים וישנה העדפה למגרשים גדולים (שווי מ"ר קרקע עולה כשהמגרש גדל).

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

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

- בהתחשב במיקום הנכס הנדון ברחוב צה"ל ובסמוך למרכז מסחרי, הובא בחשבון שווי של 5,000 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על שומות מכריעות, כמפורט:

שמאי מכריע	כתובת	שווי מ"ר מבונה
אמנון נזרי	שמגר 4	5,000 ₪
גד נתן	צה"ל 76	5,000 ₪
נורית ג'רבי	צה"ל 81	5,200 ₪
גבע בלטר	צה"ל 87	5,250 ₪
גבע בלטר	צה"ל 85	4,725 ₪
אפרת שלז	צה"ל 43	5,200 ₪
בועז קוט	צה"ל 98	5,000 ₪

- תחשיב ההשבחה:

שטח קומה א' (15%)	78.30 מ"ר
שטח אפקטיבי (40%)	31.32 מ"ר
מקדם שווי עליית גג	0.70
מקדם שוליות	0.85
מקדם דחיה (32 שנה, 6%)	0.15
שווי מ"ר מבונה	5,000 ₪
השבחה	**14,438 ₪**

7.3.3 <u>הכרעה</u>

<u>שטח עליית הגג</u>

הצדדים מסכימים כי יש להביא בחשבון שטח קומה עליונה בהיקף 15% ושטח עליית גג בהיקף 40% משטח הקומה העליונה. אני מקבל את הסכמת הצדדים.

<u>מקדם שווי לעליית הגג</u>

הצדדים מסכימים כי יש להביא בחשבון מקדם שווי 0.70 לעליית הגג. בהתאם לשומות מכריעות קדומות שלי[7], יובא בחשבון מקדם שווי 0.75 לעליית הגג.

<u>מקדם שוליות</u>

- שמאית המבקשת טוענת כי יש להביא בחשבון מקדם שוליות 0.85 לתוספת השטח בעליית הגג, לאור שטחי הבניה הנרחבים בקומות הטיפוסיות, ובהתבסס על שומות מכריעות של אריה אריאל (גו"ח 6627/110,149). שמאי המשיבה לא מביא בחשבון הפחתה לשוליות, בטענה כי קיים בסביבה ביקוש ניכר לשטחים והעדפה למגרשים גדולים.

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

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

- אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי אין להביא בחשבון הפחתה לשוליות לאור אופי הסביבה. בשומות מכריעות קודמות שלי בסביבה[7], לא הובאה בחשבון הפחתה לשוליות לתכנית זו, גם במגרשים גדולים יותר מהמגרש הנדון (522 מ"ר).

<u>דחיה לתום החיים הכלכליים</u>

- שמאי המשיבה טוען כי ניתן לממש את זכויות התכנית ללא דחיה, לאור העובדה כי הנכס הנדון סיים את חייו הכלכליים כבר במועד הקובע לתכנית ע'. שמאית המבקשת טוענת כי יש להביא בחשבון דחיה של 32 שנה למימוש זכויות התכנית, בתום חייו הכלכליים של הבית הקיים.
- 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 656, מיום 04/11/1976) הובא בחשבון כי שטח הבית, כולל מרפסות, הוא כ- 135 מ"ר בתוספת מבנה עזר בשטח 5 מ"ר.
- בהתאם למחירון דקל מחודש מאי 1996, עלות בניית בתים צמודי קרקע חד ודו משפחתיים היא 1,845 ₪ למ"ר, ולאחר מידוד למועד הקובע, בהתאם למדד תשומות הבניה, מתקבלת עלות של 1,516 ₪ למ"ר. בהתחשב בעלויות עקיפות (30%), מע"מ (17%) ומקדם פחת[8] (0.80), הובא בחשבון שווי בניה של כ- 1,845 ₪ למ"ר.
- עבור שווי המגרש כבנוי, הובאה בחשבון יתרת זכויות הבניה בקומה א' מעבר לבנוי (השלמה ל- 30%) בהיקף 21.60 מ"ר[9], בתוספת יתרת הזכויות למבנה עזר ועליית גג. בהתאם לגודל קומה א' המתקבל, שטח עליית הגג קטן ואינו כלכלי למימוש. עבור זכויות הבניה למימוש, הובאו בחשבון עלויות התאמה לבינוי על קיים (ייקור עלויות הבניה) בשיעור 20% מעלויות הבניה הישירות (432 ₪ למ"ר)[10].

---

[7] לדוגמא: שומה מכרעת בגו"ח 6332/61.
[8] הבית שופץ והורחב כ- 17 שנים לפני המועד הקובע.
[9] 21.6 מ"ר = 135 מ"ר בנוי - 30% X 522 מ"ר.
[10] 432 ₪ = 0.20 X 1.17 (מע"מ) X 1,845 ₪.

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	135.00 מ"ר	1.00	₪ 5,250	₪ 708,750
יתרת זכויות (השלמה ל- 30%)	21.60 מ"ר	1.00	₪ 5,250	₪ 113,400
יתרת זכויות לעליית גג	8.64 מ"ר	0.00	₪ 5,250	₪ 0
מבנה עזר קיים משולב בבית	5.00 מ"ר	1.00	₪ 5,250	₪ 26,250
יתרת זכויות למבנה עזר (השלמה ל- 2.5%)	8.05 מ"ר	0.50	₪ 5,250	₪ 21,131
חצר	373.95 מ"ר	0.25	₪ 5,250	₪ 490,809
שווי בניה - מבנה ראשי	135.00 מ"ר	1.00	₪ 1,845	₪ 249,075
שווי בניה - מבנה עזר	5.00 מ"ר	1.00	₪ 1,845	₪ 9,225
שווי גולמי				₪ 1,618,641
עלויות התאמה למימוש יתרת הזכויות			₪ 432	₪ 9,331-
שווי המגרש כבנוי				**₪ 1,609,309**

שווי המגרש כריק			
קומה	**שטח**	**מקדם שווי**	**שטח אקו'**
מרתף (15%)	78.30 מ"ר	0.50	39.15 מ"ר
קרקע (15%)	78.30 מ"ר	1.00	78.30 מ"ר
א' (15%)	78.30 מ"ר	1.00	78.30 מ"ר
עליית גג	31.32 מ"ר	0.75	23.49 מ"ר
מבנה עזר	13.05 מ"ר	0.50	6.53 מ"ר
חצר	430.65 מ"ר	0.25	107.66 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			333.43 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			₪ 5,250
שווי המגרש כריק			**₪ 1,750,494**

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

<u>ערכי שווי</u>

- שמאי המשיבה מביא בחשבון שווי של 5,250 ₪ למ"ר מבונה ושמאית המבקשת מביאה בחשבון שווי של 5,000 ₪ למ"ר מבונה. שני הצדדים מתבססים על ערכי שווי בשומות מכריעות.

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, המתייחסות לרחוב צה"ל בו ממוקם הנכס הנדון, מתקבל שווי ממוצע כמפורט:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
אבישי זיו	6336/134	צה"ל 68	5,585 ₪
דורית פריאל	6336/284	צה"ל 69	5,800 ₪
גבע בלטר	6336/16	צה"ל 85	4,725 ₪
עאטף עאלם	6336/364	צה"ל 88	5,420 ₪
גד נתן	6336/133	צה"ל 76	5,000 ₪
נורית ג'רבי	6336/43	צה"ל 81	5,200 ₪
אפרת שלז	6336/242	צה"ל 43	5,200 ₪
בועז קוט	6336/61	צה"ל 98	5,000 ₪
ממוצע			**5,241 ₪**

לאור האמור לעיל, אני מקבל את השווי שהובא בחשבון ע"י שמאי המשיבה בסך 5,250 ₪ למ"ר מבונה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

השבחה לתכנית ג' ליום 06/05/1994			
מצב קודם			
קומה	**שטח**	**מקדם שווי**	**שטח אקו'**
מרתף (15%)	78.30 מ"ר	0.40	31.32 מ"ר
קרקע (15%)	78.30 מ"ר	1.00	78.30 מ"ר
א' (15%)	78.30 מ"ר	1.00	78.30 מ"ר
מבנה עזר	13.05 מ"ר	0.50	6.53 מ"ר
חצר	430.65 מ"ר	0.25	107.66 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			302.11 מ"ר
מצב חדש			
קומה	**שטח**	**מקדם שווי**	**שטח אקו'**
מרתף (15%)	78.30 מ"ר	0.40	31.32 מ"ר
קרקע (15%)	78.30 מ"ר	1.00	78.30 מ"ר
א' (15%)	78.30 מ"ר	1.00	78.30 מ"ר
עליית גג	31.32 מ"ר	0.75	23.49 מ"ר
מבנה עזר	13.05 מ"ר	0.50	6.53 מ"ר
חצר	430.65 מ"ר	0.25	107.66 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			325.60 מ"ר
תוספת שטח אקו'			23.49 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			5,250 ₪
השבחה			**123,323 ₪**

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

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

7.4 <u>השבחה בגין תכנית 2550א' ליום 26/02/1997</u>

7.4.1 <u>עמדת המשיבה</u>

- התכנית מאפשרת הקמת מקום חניה מקורה נוסף בשטח 15 מ"ר, בצמוד לבית הקיים, ובכך מאפשרת מרתף גדול יותר מתחת לשטח החניה.
- הובא בחשבון כי במצב קודם, עפ"י הוראות תכנית 748, הותרה בניית סככות קלות בלבד. בנוסף, לא ניתן היה לבנות חניה בצמוד לבית, ומכאן שלא ניתן היה לבנות מרתף מתחת לחניה. לאור זאת, ההשבחה חושבה רק בגין תוספת שטח המרתף.
- הובא בחשבון שווי של 5,700 ₪ למ"ר מבונה, בהתאמה למיקום הנכס הנדון, בהתבסס על שומות מכריעות כמפורט:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
גבע בלטר	6336/16	צה"ל 85	₪ 5,850
עאטף עאלם	6336/20	שמגר 37	₪ 7,500
גבע בלטר	6336/18	שמגר 41	₪ 7,500
אלדד חיימי	6336/218	ברק 8	₪ 7,000
יהודה פלד	6336/113	המצביאים 42	₪ 6,700
דוד טיגרמן	6335/280	הפרסה 62	₪ 7,344
שלומי יפה	6332/60	אהוד 13	₪ 7,000
ארז כהן	6332/61	אהוד 15	₪ 7,000

- תחשיב ההשבחה:

שטח מקום חניה מקורה	15.00 מ"ר
מקדם תוספת שווי לחניה מקורה לעומת חצר	0.00
מקדם שווי מרתף עפ"י תכנית ע'	0.40
סה"כ תוספת שטח אקו'	6.00 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	₪ 5,700
השבחה	**₪ 34,200**

- בתגובה לשומת המבקשת ובעקבות פס"ד בעניין מירה גל, שמאי המשיבה הסכים כי התכנית הנדונה אינה משביחה.

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

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

7.4.2 <u>עמדת המבקשת</u>

כמו בתכנית 2550 גם בתכנית זו, שמאי המשיבה מחשב השבחה לשטח המרתף מתחת לשטח החניה הבנוי בצמוד לבית המגורים, בניגוד לפס"ד בעניין מירה גל. כאמור פסק הדין קבע כי החיוב יעשה רק בעת מתן היתר בניה, ומאחר שהמימוש הנדון הינו במכר, אין השבחה.

7.4.3 <u>הכרעה</u>

שמאי המשיבה ערך את שומתו בטרם ניתנה הפסיקה בעניין מירה גל והביא בחשבון השבחה רק בגין הגדלת המרתף. בתגובתו, ובהתאם לפסיקה, הסכים כי התכנית אינה משביחה. התקבל כי שני הצדדים מסכימים כי התכנית אינה משביחה ואני מקבל את הסכמתם.

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

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

7.5 <u>השבחה בגין תכנית 2754 ליום 13/04/1998</u>

7.5.1 <u>עמדת המשיבה</u>

- התכנית מאפשרת הקמת בריכת שחיה בחצר, ובכך משפרת את ניצול חצר הבית ומשביחה את הנכס.
- בהתאם לשטח המגרש, הובאה בחשבון בריכת שחיה בשטח 40 מ"ר, על חשבון שטח החצר.
- הובא בחשבון כי זכויות הבניה זמינות למימוש מיידי.
- החיוב בגין התכנית הינו בהתאם להלכת אליק רון, לפי פס"ד עת"מ 28691-07-15 **צוקרמן נ' ועדה מקומית ת"א ואח'**, ולאור החלטת ועדת הערר תא/85304/17 **פנינה ברק נ' ועדה מקומית ת"א**, שאימצה את השומה המייעצת של רינת וויס, לפצל את ההיטל בשיעור של 90% במכר ו- 10% בהיתר. החיוב במכר נערך בגין בריכה בגודל 40 מ"ר, אולם ההערכה היא כי יידרש לחייב על שטח גדול יותר בעת המימוש בהיתר, בהתאם להלכת אליק רון.
- הובא בחשבון שווי של 7,150 ₪ מ"ר מבונה, בהתאמה למיקום הנכס הנדון, בהתבסס על שומות מכריעות כמפורט:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
אבישי זיו	6336/134	צה"ל 68	7,753 ₪
דורית פריאל	6336/284	צה"ל 69	7,753 ₪
גבע בלטר	6336/16	צה"ל 85	5,850 ₪
עאטף עאלם	6336/364	צה"ל 88	7,900 ₪
שושי שרביט	6336/222	בת יפתח 3	8,269 ₪
עאטף עאלם	6336/225	בת יפתח 9	8,122 ₪
עאטף עאלם	6336/188	המצביאים 21	7,900 ₪
שושי שרביט	6336/159	ברק 21	8,721 ₪
אבישי זיו	6336/160	ברק 23	8,000 ₪
שושי שרביט	6336/151	ברק 5	8,721 ₪

- תחשיב ההשבחה:

שטח בריכה	40 מ"ר
מקדם השבחה	0.10
שיעור ההשבחה בשלב המכר	0.90
שווי מ"ר מבונה	7,150 ₪
השבחה	**25,740 ₪**

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

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

- בתגובה לשומת המבקשת ובהתאם לפס"ד בעניין מירה גל, הוצג תחשיב השבחה מעודכן לתכנית, כמפורט:

שטח בריכה	40 מ"ר
מקדם השבחה	0.10
שיעור ההשבחה בשלב המכר	0.60
שווי מ"ר מבונה	7,150 ₪
השבחה	**17,160 ₪**

7.5.2 <u>עמדת המבקשת</u>

- לא חלה השבחה בגין התכנית הנדונה מהטעמים הבאים:

- יש לבחון את ההשבחה להקמת בריכה, רק במועד הקובע ולא נכון להיום. בהתאם לתצלום אויר במועד הקובע, נראה כי לא הוקמו בריכות שחיה בשכונה הנדונה.
- מדובר במגרש בשטח כ- 522 מ"ר, כאשר הקונה הסביר יעדיף לייעד את השטח לחצר במקום לבריכת שחיה זעירה. בריכה כזו אינה מהווה תוספת שווי לנכס, וטומנת בחובה עלויות בניה ואחזקה גבוהות.
- הקמת בריכת שחיה תמיד תבוא על חשבון שטחי חצר ומהווה החלטה סובייקטיבית.
- הוצגו שומות מכריעות שקבעו כי התכנית הנדונה אינה משביחה, כמפורט:

- שלומי יפה (גו"ח 6638/148) - קבע שמדובר בהשבחה זניחה שאינה משפיעה על שווי הנכס.
- שמואל רוזנברג (גו"ח 6972/55) - קבע כי ניתן היה לקבל בריכת שחיה גם ללא התכנית הנדונה.
- גד נתן (רחוב אופיר 11) - קבע כי לא היה ביקוש לבריכות שחיה, מעבר לעובדה כי ניתן היה לקבל בריכת שחיה גם ללא התכנית הנדונה.
- אריה אריאל (גו"ח 6792/149) - קבע כי בשל מאפייני המגרש, הבריכה באה על חשבון חצר חיונית.
- משה נדם ברחוב אמנון ותמר - קבע כי לאור העובדה שמדובר במגרש קטן יחסית (381 מ"ר), אין כדאיות כלכלית להקמת בריכת שחיה.
- שלומי יפה ברחוב אופיר 12 א' - קבע כי לא היה ביקוש לבריכות שחיה, וכי הכדאיות הכלכלית להקמת בריכת שיחה, בהתחשב באובדן חצר, אינה ודאית במועד הקובע.

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

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

- לחילופין, ככל שלא תתקבל הטענה כי התכנית אינה משביחה, יש להביא בחשבון את הגורמים והשיקולים הבאים:

- בהתאם לפסיקה, יש להביא בחשבון מקדם וודאות של 60%, כאשר היתרה תגבה בעת מתן היתר הבניה.
- מקדם השבחה בשיעור 5%, המבטא את הפרש השווי בין בריכה לחצר, בהתבסס על שומות מכריעות[11].
- דחיה למימוש מיטבי בתום חייו הכלכליים של בית המגורים (שנת 2026).
- שווי של 6,300 ₪ למ"ר מבונה, בהתאם למיקום הנכס ברחוב צה"ל ובסמוך למרכז מסחרי, ובהתבסס על שומות מכריעות כמפורט:

שמאי מכריע	כתובת	שווי מ"ר מבונה
גבע בלטר	צה"ל 87	5,850 ₪
גבע בלטר	צה"ל 85	5,850 ₪
אפרת שלז	צה"ל 43	6,500 ₪
בועז קוט	צה"ל 98	6,950 ₪

- גם לאחר שיובאו בחשבון כל הפרמטרים שלעיל, המסקנה היא כי ההשבחה זניחה ואין להביאה בחשבון.

להלן תחשיב ההשבחה:

שטח בריכה	40 מ"ר
מקדם השבחה	0.05
מקדם דחיה (28 שנה, 6%)	0.20
שווי מ"ר מבונה	6,300 ₪
השבחה גולמית	2,465 ₪
שיעור ההשבחה בשלב המכר	0.60
השבחה	**1,479 ₪**

[11] אבישי זיו (רחוב עמרי 11א'), בועז קוט (רחוב אופיר 30), אריה אריאל (רחוב קפריסין 16).

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

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

7.5.3 הכרעה

קיום השבחה

- שמאי המשיבה טוען כי התכנית משביחה, מאחר שהקמת בריכת שחיה בחצר משפרת את ניצול החצר. שמאית המבקשת טוענת כי התכנית אינה משביחה, לאור חוסר הביקוש לבריכות שחיה במועד הקובע, בהתאם לתצלום אויר, וכפי שנקבע גם בשומות מכריעות.
- אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי התכנית משפרת את אפשרויות ניצול החצר גם במועד הקובע.

שטח הבריכה

- שמאי המשיבה מביא בחשבון בריכה בשטח 40 מ"ר. שמאית המבקשת לא חלקה על כך.
- אני סבור כי שטח בריכה סביר ביחס לשטח המגרש הוא 30 מ"ר.

מקדם השבחה לבריכה ביחס לחצר

- הצדדים חלוקים לגבי מקדם ההשבחה הראוי לבריכה ביחס לשטח חצר במצב קודם. שמאי המשיבה טוען למקדם השבחה 0.10 ושמאית המבקשת טוענת למקדם השבחה 0.05.
- בהתאם לשומות מכריעות קודמות שלי[12], מקדם ההשבחה לבריכה ביחס למקדם השווי לחצר הוא 0.10.

שיעור ההשבחה בשלב המכר

- שמאי המשיבה מביא בחשבון שיעור השבחה של 90% לשלב המכר, בהתאם להחלטה בערר תא/85304/17 **פנינה ברק נ' ועדה מקומית ת"א**, אשר אימצה את השומה המייעצת של רינת וויס. שמאית המבקשת מציינת את פס"ד בעניין מירה גל בו נקבע כי יש להביא בחשבון שיעור השבחה של 60% בשלב המכר.
- פסק הדין בעניין מירה גל הוא העדכני והמנחה. לפיכך, יובא בחשבון, בהתאם להלכת אליק רון, מקדם השבחה בשלב המכר בשיעור 60%.

[12] לדוגמא: שומה מכרעת בגו"ח 6332/61.

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 7,150 ₪ למ"ר מבונה ושמאית המבקשת מביאה בחשבון שווי של 6,300 ₪ למ"ר מבונה. שני הצדדים מתבססים על ערכי שווי בשומות מכריעות, כאשר שמאית המבקשת טוענת שיש להביא בחשבון התאמה למיקום, לאור מיקום הנכס הנדון ברחוב צה"ל ובסמוך למרכז מסחרי.
- בהתאם לשומות המכריעות עליהן התבססו הצדדים, המתייחסות לרחוב צה"ל בו ממוקם הנכס הנדון, מתקבל שווי ממוצע כמפורט:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
אבישי זיו	6336/134	צה"ל 68	7,753 ₪
דורית פריאל	6336/284	צה"ל 69	7,753 ₪
גבע בלטר	6336/16	צה"ל 85	5,850 ₪
עאטף עאלם	6336/364	צה"ל 88	7,900 ₪
אפרת שלז	6336/242	צה"ל 43	6,500 ₪
בועז קוט	6336/61	צה"ל 98	6,950 ₪
ממוצע			**7,118 ₪**

לאור האמור לעיל, יובא בחשבון שווי של 7,100 ₪ למ"ר במונה.

תחשיב השבחה

השבחה לתכנית 2754 ליום 13/04/1998	
שטח בריכה	30 מ"ר
מקדם השבחה	0.10
שיעור ההשבחה בשלב המכר	0.60
שווי מ"ר מבונה	7,100 ₪
השבחה	**12,780 ₪**

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

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

7.6 השבחה בגין תכנית ע1 ליום 02/04/2003

7.6.1 עמדת המשיבה

- התכנית מאפשרת, בין היתר, הקמת מרתף בגובה עד 4 מ', ומרחיבה את השימושים בקומת המרתף (ביחס לתכנית ע).
- הובא בחשבון כי בהתאם לתכניות 2550 ו- 2550א', ניתן להוסיף שטח מרתף בגין הרחבת תכסית קומת הקרקע.
- במצב קודם הובאה בחשבון האפשרות להקמת מרתף עפ"י תכנית ע'.
- הובא בחשבון שווי של 9,150 ₪ מ"ר מבונה, בהתאמה למיקום הנכס הנדון, בהתבסס על שומות מכריעות כמפורט:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
דורית פריאל	6332/166	צה"ל 45	₪ 9,000
אבישי זיו	6336/134	צה"ל 68	₪ 9,600
דורית פריאל	6336/284	צה"ל 69	₪ 10,000
גבע בלטר	6336/16	צה"ל 85	₪ 8,820
עאטף עאלם	6336/364	צה"ל 88	₪ 9,500
שושי שרביט	6336/222	בת יפתח 3	₪ 10,500
עאטף עאלם	6336/225	בת יפתח 9	₪ 10,600
עאטף עאלם	6336/188	המצביאים 21	₪ 10,000
גד נתן	6336/32	המצביאים 58	₪ 10,000
שושי שרביט	6336/159	ברק 21	₪ 10,500
אבישי זיו	6336/160	ברק 23	₪ 10,500
שושי שרביט	6336/151	ברק 5	₪ 10,500

- תחשיב ההשבחה:

שטח מרתף אפשרי לבניה (20%)	104.40 מ"ר
תוספת שטח מרתף מתחת לחניה	33.00 מ"ר
סה"כ שטח מרתף לחיוב	137.40 מ"ר
מקדם תוספת שווי למרתף	0.15
שווי מ"ר מבונה	₪ 9,150
השבחה	**₪ 188,582**

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

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

- בתגובה לשומת המבקשת ובעקבות פס"ד בעניין מירה גל, הוצג תחשיב השבחה מעודכן לתכנית, כמפורט:

שטח מרתף אפשרי לבניה (15%)	78.30 מ"ר
מקדם תוספת שווי למרתף	0.15
שווי מ"ר מבונה	₪ 9,150
השבחה	**₪ 107,467**

7.6.2 <u>עמדת המבקשת</u>

- בהתאם לפסק הדין בעניין מירה גל, בתכנית ע1, אין להביא בחשבון במכר, שטח החורג מתכסית קומת הקרקע עפ"י התכנית הראשית, קרי 15% (78.30 מ"ר במקרה הנדון). בהתאם לכך, ההשבחה חושבה לתכסית קומת הקרקע בלבד, בבינוי סימטרי ב- 2 קומות.
- הובא בחשבון מקדם השבחה 10% לתוספת השימושים והגבהת המרתף.
- הובאה בחשבון דחיה לתום החיים הכלכליים של המבנה עד לשנת 2026 (דחיה של 23 שנה, 6%).
- הובא בחשבון שווי של 8,600 ₪ למ"ר מבונה, בהתאם למיקום הנכס ברחוב צה"ל בסמיכות למרכז מסחרי, ובהתבסס על שומות מכריעות כמפורט:

שמאי מכריע	כתובת	שווי מ"ר מבונה
נורית ג'רבי	צה"ל 81	₪ 9,000
גבע בלטר	צה"ל 87	₪ 8,800
גבע בלטר	צה"ל 85	₪ 8,800
אפרת שלז	צה"ל 43	₪ 8,800
בועז קוט	צה"ל 98	₪ 8,600

- תחשיב ההשבחה:

שטח מרתף בתכסית קומת קרקע	78.30 מ"ר
מקדם השבחה	0.10
מקדם דחיה	0.26
שווי מ"ר מבונה	₪ 8,600
השבחה	**₪ 17,629**

- לחילופין, יובא בחשבון ניצול זכויות בהיקף 100% מקומת הקרקע, בתוספת 2.5% בגין הצמדת מבנה העזר למבנה המגורים כשטח עיקרי, בהתאם לתכנית 3450.

להלן תחשיב ההשבחה בחלופה זו:

שטח מרתף בתכסית קומת קרקע + תכנית 3450 (1.25%)	84.83 מ"ר
מקדם השבחה	0.10
מקדם דחיה	0.26
שווי מ"ר מבונה	₪ 8,600
השבחה	**₪ 19,098**

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

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

7.6.3 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 ושמאית המבקשת מביאה בחשבון מקדם 0.10.
- בהתאם לשומות מכריעות קודמות שלי[13], 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 לפס"ד בעניין מירה גל, יש להביא בחשבון מרתף בשטח קומה הקרקע לפי בינוי אחיד בשתי קומות. תכנית 3450 טרם אושרה במועד הקובע ולכן לא ניתן בשלב זה לחייב בגין הרחבת מרתף תחת מבנה העזר שיוצמד לבית. חיוב בגין מרכיב זה יחושב בתחשיב ההשבחה לתכנית 3450. בהיתר הקיים אמנם נבנה מבנה עזר בשטח 5 מ"ר כחלק מהבית העיקרי, אולם החיוב בגין ע1 מחושב לשלב בו יהרס הבית, ולכן הונח כי בטרם אושרה תכנית 3450, מבנה העזר לא יבנה בצמוד לבית.

ערכי שווי

- שמאי המשיבה מביא בחשבון שווי של 9,150 ₪ למ"ר מבונה ושמאית המבקשת מביאה בחשבון שווי של 8,600 ₪ למ"ר מבונה. שני הצדדים מתבססים על ערכי שווי בשומות מכריעות, כאשר שמאית המבקשת טוענת שיש להביא בחשבון התאמה למיקום, לאור מיקום הנכס הנדון ברחוב צה"ל ובסמוך למרכז מסחרי.

[13] לדוגמא: גו"ח 6638/523, גו"ח 6336/445, גו"ח 6627/232 + 6625/622, גו"ח 6792/66, גו"ח 6792/18.

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, המתייחסות לרחוב צה"ל בו ממוקם הנכס הנדון, מתקבל שווי ממוצע כמפורט:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
דורית פריאל	6332/166	צה"ל 45	₪ 9,000
אבישי זיו	6336/134	צה"ל 68	₪ 9,600
דורית פריאל	6336/284	צה"ל 69	₪ 10,000
גבע בלטר	6336/16	צה"ל 85	₪ 8,820
עאטף עאלם	6336/364	צה"ל 88	₪ 9,500
נורית ג'רבי	6336/43	צה"ל 81	₪ 9,000
אפרת שלז	6336/242	צה"ל 43	₪ 8,800
בועז קוט	6336/61	צה"ל 98	₪ 8,600
ממוצע			**₪ 9,165**

לאור האמור לעיל, אני מקבל את השווי שהובא בחשבון ע"י שמאי המשיבה בסך 9,150 ₪ למ"ר מבונה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

השבחה לתכנית ע1 ליום 02/04/2003			
מצב קודם			
קומה	**שטח**	**מקדם שווי**	**שטח אקו'**
מרתף (15%)	78.30 מ"ר	0.40	31.32 מ"ר
קרקע (15%)	78.30 מ"ר	1.00	78.30 מ"ר
א' (15%)	78.30 מ"ר	1.00	78.30 מ"ר
עליית גג	31.32 מ"ר	0.75	23.49 מ"ר
מבנה עזר	13.05 מ"ר	0.50	6.53 מ"ר
בריכה	30.00 מ"ר	0.35	10.50 מ"ר
חצר	400.65 מ"ר	0.25	100.16 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			328.60 מ"ר
מצב חדש			
קומה	**שטח**	**מקדם שווי**	**שטח אקו'**
מרתף (15%)	78.30 מ"ר	0.50	39.15 מ"ר
קרקע (15%)	78.30 מ"ר	1.00	78.30 מ"ר
א' (15%)	78.30 מ"ר	1.00	78.30 מ"ר
עליית גג	31.32 מ"ר	0.75	23.49 מ"ר
מבנה עזר	13.05 מ"ר	0.50	6.53 מ"ר
בריכה	30.00 מ"ר	0.35	10.50 מ"ר
חצר	400.65 מ"ר	0.25	100.16 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			336.43 מ"ר
תוספת שטח אקו'			7.83 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			9,150 ₪
השבחה			**71,644 ₪**

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

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

7.7 השבחה בגין תכנית 3450 ליום 23/11/2006

7.7.1 עמדת המשיבה

- התכנית מתירה תוספת בניה לשטחים עיקריים, ע"י המרת שטחי שירות המיועדים לבניית מבני עזר / מחסן, לשטחים עיקריים, והצמדתם למבנה. בכך משפרת התכנית את תכנון הבית ומשביחה את הנכס.
- תוספת השטח הנדונה מאפשרת הגדלה של שטחי המרתף ועליית הגג מעל תוספת השטח וחלל כפול.
- הובא בחשבון שווי של 9,650 ₪ מ"ר מבונה, בהתאמה למיקום הנכס הנדון, בהתבסס על שומות מכריעות כמפורט:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
דורית פריאל	6332/166	צה"ל 45	9,500 ₪
אבישי זיו	6336/134	צה"ל 68	10,000 ₪
דורית פריאל	6336/284	צה"ל 69	10,000 ₪
גבע בלטר	6336/16	צה"ל 85	9,900 ₪
עאטף עאלם	6336/364	צה"ל 88	10,000 ₪
מוטי דיאמנט	6336/59	צה"ל 94	10,000 ₪
שושי שרביט	6336/222	בת יפתח 3	12,500 ₪
עאטף עאלם	6336/225	בת יפתח 9	12,500 ₪
עאטף עאלם	6336/188	המצביאים 21	12,000 ₪
גד נתן	6336/32	המצביאים 58	11,700 ₪
שושי שרביט	6336/159	ברק 21	12,500 ₪
אבישי זיו	6336/160	ברק 23	12,500 ₪
שושי שרביט	6336/151	ברק 5	12,500 ₪

- תחשיב ההשבחה:

שטח מבנה עזר מומר לשטח עיקרי (2.5%)	13.05 מ"ר	
מקדם תוספת שווי (מגלם הפסד מבנה עזר)	0.40	
תוספת שטח אקו'		5.22 מ"ר
תוספת שטח בקומת המרתף	13.05 מ"ר	
מקדם שווי מרתף עפ"י תכנית ע1	0.55	
תוספת שטח אקו'		7.18 מ"ר
תוספת שטח בעליית הגג (40%)	5.22 מ"ר	
מקדם שווי עליית גג	0.70	
תוספת שטח אקו'		3.65 מ"ר
סה"כ תוספת שטח אקו'		16.05 מ"ר
שווי מ"ר מבונה		9,650 ₪
השבחה		**154,897 ₪**

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

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

- בתגובה לשומת המבקשת ובעקבות פס"ד בעניין מירה גל, הוצג תחשיב השבחה מעודכן לתכנית, כמפורט:

שטח מבנה עזר מומר לשטח עיקרי (2.5%)	13.05 מ"ר	
מקדם תוספת שווי (מגלם הפסד מבנה עזר)	0.40	
תוספת שטח אקו'		5.22 מ"ר
תוספת שטח חצר (1.25%)	6.53 מ"ר	
מקדם שווי חצר	0.25	
תוספת שטח אקו'		1.63 מ"ר
תוספת שטח בקומת המרתף (1.25%)	6.53 מ"ר	
מקדם שווי מרתף עפ"י תכנית ע1	0.55	
תוספת שטח אקו'		3.59 מ"ר
תוספת שטח בעליית הגג (40% כפול 1.25%)	2.61 מ"ר	
מקדם שווי עליית גג	0.70	
תוספת שטח אקו'		1.83 מ"ר
סה"כ תוספת שטח אקו'		12.27 מ"ר
שווי מ"ר מבונה		₪ 9,650
השבחה		**₪ 118,377**

7.7.2 <u>עמדת המבקשת</u>

- הצמדת מבנה העזר למבנה, הותרה עוד לפני אישור תכנית 3450. תכנית 958 התירה הקמת מבנה עזר, ללא קביעת מיקומו במגרש. לפיכך, כאשר ממקמים מבנה עזר בצמוד למבנה העיקרי, הוא הופך לחלק בלתי נפרד ממנו. הדבר דומה במידת מה לניסיון הוועדה המקומית לגבות היטל השבחה על ביטול מרפסת שירות, כאשר בכל מקרה נדרשים בבית מגורים שטחים נלווים לצורך כך (מיקום מכונת כביסה, מייבש כביסה וכד'). עצם העובדה כי הגדרת השטח משתנה משירות לעיקרי, אינה משנה דבר וחצי דבר מבחינת בית המגורים עצמו. לאור האמור לעיל, התכנית אינה משביחה.
- לחילופין, ככל שלא תתקבל הטענה כי התכנית אינה משביחה, תובא בחשבון השבחה, בהתאם לגורמים ולשיקולים כמפורט:
  - מקדם המרה משירות לעיקרי (מקדם השבחה) בשיעור 0.30, בהתבסס על שומות מכריעות, כמפורט:

שמאי מכריע	גו"ח	מקדם המרה
שושי שרביט	6792/35	0.20
שמואל רוזנברג	6336/174	0.20
שמואל רוזנברג	6336/53	0.30
ניקי פרימו	6628/203	0.20
מנחם מלוכנא	6628/262	0.30
ניקי פרימו	6627/585	0.20

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

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

- ההשבחה מתייחסת לשטח של 1.25% מזכויות הבניה (סה"כ 2.5% בשתי קומות שוות).
- דחיה לתום החיים הכלכליים של הנכס הנדון עד שנת 2026 (דחיה של 20 שנה, 6%).
- אין להביא בחשבון השבחה בגין הגדלת שטח המרתף מתחת לתכסית קומת הקרקע, כפי שעשתה המשיבה. ביסוס לכך ניתן למצוא בשומה מכרעת של בועז קוט ברחוב צה"ל 98 ובהחלטת וועדת ערר פנינה הוד (8135/1120) ומירה גל (81024/0321).
- הובא בחשבון שווי של 9,200 ₪ למ"ר מבונה, בהתאם למיקום הנכס ברחוב צה"ל בסמיכות למרכז מסחרי, ובהתבסס על שומות מכריעות כמפורט:

שמאי מכריע	כתובת	שווי מ"ר מבונה
גבע בלטר	צה"ל 87	9,900 ₪
גבע בלטר	צה"ל 85	9,900 ₪
אפרת שלז	צה"ל 43	10,000 ₪
בועז קוט	צה"ל 98	9,200 ₪

- תחשיב ההשבחה:

שטח מבנה עזר	12.77 מ"ר
מקדם השבחה	0.30
מקדם דחיה (17 שנה, 6%)	0.37
שווי מ"ר מבונה	9,200 ₪
השבחה	**13,089 ₪**

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

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

7.7.3 <u>הכרעה</u>

<u>מהות ההשבחה</u>

- התכנית מתירה תוספת שטחים עיקריים, ע"י המרת שטחי שירות המיועדים למבני עזר לשטח עיקרי והצמדתו למבנה.
- שמאית המבקשת מביאה בחשבון השבחה רק בגין המרת שטח מבנה העזר לשטח עיקרי. שמאי המשיבה מביא בחשבון השבחה גם בגין הגדלת שטח המרתף ושטח עליית הגג הנגרמים עקב כך, בהתאם לפס"ד בעניין מירה גל[14], ואני מקבל את עמדתו. בהתאם לפסק הדין, 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 כתוצאה מהצמדת מבנה העזר).

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

- הצדדים חלוקים לגבי מקדם ההשבחה שיש להביא בחשבון בגין המרת שטח מבני העזר לשטח עיקרי. שמאי המשיבה מביא בחשבון מקדם השבחה 0.40 ושמאית המבקשת מביאה בחשבון מקדם השבחה 0.30.
- בהתאמה לשומות מכריעות קודמות שלי[15], 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 9,650 ₪ למ"ר מבונה ושמאית המבקשת מביאה בחשבון שווי של 9,200 ₪ למ"ר מבונה. שני הצדדים מתבססים על ערכי שווי בשומות מכריעות, כאשר שמאית המבקשת טוענת שיש להביא בחשבון התאמה למיקום, לאור מיקום הנכס הנדון ברחוב צה"ל ובסמוך למרכז מסחרי.

[14] עמ"נ 64094-01-24 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' מירה גל ואח'.**

[15] לדוגמא: גו"ח 6792/66, גו"ח 6792/18, גו"ח 6332/61.

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, המתייחסות לרחוב צה"ל בו ממוקם הנכס הנדון, מתקבל שווי ממוצע כמפורט:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
דורית פריאל	6332/166	צה"ל 45	₪ 9,500
אבישי זיו	6336/134	צה"ל 68	₪ 10,000
דורית פריאל	6336/284	צה"ל 69	₪ 10,000
גבע בלטר	6336/16	צה"ל 85	₪ 9,900
עאטף עאלם	6336/364	צה"ל 88	₪ 10,000
מוטי דיאמנט	6336/59	צה"ל 94	₪ 10,000
אפרת שלז	6336/242	צה"ל 43	₪ 10,000
בועז קוט	6336/61	צה"ל 98	₪ 9,200
ממוצע			**₪ 9,825**

לאור האמור לעיל, אני מקבל את השווי שהובא בחשבון ע"י שמאי המשיבה בסך 9,650 ₪ למ"ר מבונה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

השבחה לתכנית 3450 ליום 23/11/2006			
מצב קודם			
קומה	**שטח**	**מקדם שווי**	**שטח אקו'**
מרתף (15%)	78.30 מ"ר	0.50	39.15 מ"ר
קרקע (15%)	78.30 מ"ר	1.00	78.30 מ"ר
א' (15%)	78.30 מ"ר	1.00	78.30 מ"ר
עליית גג	31.32 מ"ר	0.75	23.49 מ"ר
מבנה עזר	13.05 מ"ר	0.50	6.53 מ"ר
בריכה	30.00 מ"ר	0.35	10.50 מ"ר
חצר	400.65 מ"ר	0.25	100.16 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			336.43 מ"ר
מצב חדש			
קומה	**שטח**	**מקדם שווי**	**שטח אקו'**
מרתף (15% + 1.25%)	84.83 מ"ר	0.50	42.41 מ"ר
קרקע (15% + 1.25%)	84.83 מ"ר	1.00	84.83 מ"ר
א' (15% + 1.25%)	84.83 מ"ר	1.00	84.83 מ"ר
עליית גג	33.93 מ"ר	0.75	25.45 מ"ר
בריכה	30.00 מ"ר	0.35	10.50 מ"ר
חצר	407.18 מ"ר	0.25	101.79 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			349.80 מ"ר
תוספת שטח אקו'			13.38 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			9,650 ₪
השבחה			**129,081 ₪**

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

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

7.8 השבחה בגין תכנית ג1 ליום 04/09/2007

7.8.1 עמדת המשיבה

- ניצול זכויות התכנית הנדונה אפשרי בשתי חלופות בניה - בניה בחלל גג רעפים או בנית חדר יציאה לגג. במקרה הנדון, בשל העובדה כי מדובר בחלקה לבינוי חד משפחתי, ניתן לבנות בהינף אחד, ולכן המימוש המיטבי הוא בניית חדר יציאה לגג בהיקף של 65% מתכסית הקומה השניה (20% + 2.5%) ובנוסף מרפסת גג.
- הובא בחשבון שווי של 10,400 ₪ מ"ר מבונה, בהתאמה למיקום הנכס הנדון, בהתבסס על שומות מכריעות כמפורט:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
דורית פריאל	6332/166	צה"ל 45	10,500 ₪
אבישי זיו	6336/134	צה"ל 68	10,500 ₪
דורית פריאל	6336/284	צה"ל 69	11,000 ₪
גבע בלטר	6336/16	צה"ל 85	9,900 ₪
עאטף עאלם	6336/364	צה"ל 88	11,000 ₪
מוטי דיאמנט	6336/59	צה"ל 94	11,000 ₪
שושי שרביט	6336/222	בת יפתח 3	13,000 ₪
עאטף עאלם	6336/225	בת יפתח 9	13,000 ₪
עאטף עאלם	6336/188	המצביאים 21	12,500 ₪
גד נתן	6336/32	המצביאים 58	11,700 ₪
שושי שרביט	6336/159	ברק 21	13,000 ₪
אבישי זיו	6336/160	ברק 23	13,000 ₪
שושי שרביט	6336/151	ברק 5	13,000 ₪

- תחשיב ההשבחה:

שטח קומה עליונה (20% + 2.5%)	117.45 מ"ר
מצב חדש - חדר יציאה לגג (65%)	76.34 מ"ר
מצב חדש - מרפסת גג (35%)	41.11 מ"ר
מקדם שווי מרפסת גג	0.25
מצב קודם - חלל גג רעפים (40%)	46.98 מ"ר
מקדם שווי חלל גג	0.70
תוספת שטח אקו'	53.73 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	10,400 ₪
השבחה	**558,827 ₪**

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

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

- בתגובה לשומת המבקשת ובעקבות פס"ד בעניין מירה גל, הוצג תחשיב השבחה מעודכן לתכנית, כמפורט:

שטח קומה עליונה (15% + 1.25%)	84.83 מ"ר
מצב חדש - חלל גג (90% כפול מקדם שווי 0.70)	53.44 מ"ר
מצב חדש - חדר יציאה לגג (65% כפול מקדם שווי 1.0)	55.14 מ"ר
מצב חדש - מרפסת גג (35% כפול מקדם שווי 0.25)	7.42 מ"ר
סה"כ שטח אקו' חדר יציאה לגג	62.56 מ"ר
מצב חדש - שימוש מיטבי כחדר יציאה לגג	62.56 מ"ר
מצב קודם - חלל גג רעפים (40% כפול מקדם שווי 0.70)	23.75 מ"ר
תוספת שטח אקו'	38.81 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	10,400 ₪
השבחה	**403,597 ₪**

פס"ד בעניין מירה גל אינו עוסק בשאלה מהו השימוש המיטבי לבינוי על הגג, אלא קובע כי במקרה בו ניצול הזכויות המיטבי הינו בחלל הגג, יש לקחת בחשבון שטח של 90% מתכסית קומת הגג, ללא קשר לאפשרות התכנונית להקים חלל גג בשיעור 100% מתכסית קומת הגג.

7.8.2 <u>עמדת המבקשת</u>

- בבדיקה שנערכה עולה כי השטח האפקטיבי לניצול בעליית הגג מעל שטח קומה א' הוא 43 מ"ר (55% משטח קומה א'). גם אם מוסיפים את שטחי השירות המותרים בקומה א', מגיעים לשטח אפקטיבי מקסימלי של 54 מ"ר.
- הובא בחשבון מקדם שווי 0.70 לעליית גג.
- האזור מאופיין בבניה צמודת קרקע בצמצום מפלסי בניה, ולא בתוספת מדרגות וקומות. לחלופה של בניה על הגג כתוספת לקיים, אין בכלל ביקוש. גם בבניה חדשה, ברוב המקרים לא מנוצלות זכויות הבניה מתוקף תכנית זו. הובא בחשבון מקדם שוליות 0.80 לשטח עליית הגג, לאור האמור לעיל ובהתבסס על שומות מכריעות, כמפורט:

שמאי מכריע	גו"ח	מקדם שוליות
אמנון נזרי	6336/357	0.80
שמואל רוזנברג	6792/55	0.80
בצלאל קציר	6682/400	0.90

- הובאה בחשבון דחיה למימוש הזכויות בתום חייו הכלכליים של הבית הקיים.

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 10,100 ₪ למ"ר מבונה, בהתאם למיקום הנכס ברחוב צה"ל בסמיכות למרכז מסחרי, ובהתבסס על שומות מכריעות כמפורט:

שמאי מכריע	כתובת	שווי מ"ר מבונה
גבע בלטר	צה"ל 87	9,900 ₪
גבע בלטר	צה"ל 85	9,900 ₪
אפרת שלז	צה"ל 43	10,400 ₪
בועז קוט	צה"ל 98	10,100 ₪

- הוצג תחשיב השבחה בשתי חלופות כמפורט:

חלופה א'	
שטח קומה א'	78.30 מ"ר
שטח עליית גג (ג1)	43.00 מ"ר
שטח עליית גג (ג)	31.32 מ"ר
תוספת שטח עליית גג	11.68 מ"ר
מקדם שווי עליית גג	0.70
מקדם שוליות	0.80
מקדם דחיה (19 שנה, 6%)	0.33
שווי מ"ר מבונה	10,100 ₪
השבחה	**21,647 ₪**

חלופה ב'	
שטח קומה א' + 1.25% מתכנית 3450	84.83 מ"ר
שטח אפקטיבי	76.00 מ"ר
שטח עליית גג (ג)	31.00 מ"ר
תוספת שטח עליית גג	45.00 מ"ר
מקדם שווי עליית גג	0.70
מקדם שוליות	0.80
מקדם דחיה (19 שנה, 6%)	0.33
שווי מ"ר מבונה	10,100 ₪
השבחה	**84,164 ₪**

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

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

7.8.3 <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[16] או הגבהת רום גג הרעפים מ- 6 מ' ל- 7 מ'. הצדדים מסכימים כי השימוש היעיל והטוב במצב קודם הוא בניית עליית גג בשיעור 40% משטח הקומה העליונה. הצדדים חלוקים לגבי השימוש היעיל והטוב במצב חדש. שמאי המשיבה מביא בחשבון כי השימוש היעיל והטוב הוא בניית חדר יציאה לגג בהיקף 65% משטח הקומה העליונה (בהתאם לפס"ד בעניין מירה גל 15% + 1.25%) בתוספת מרפסת גג. שמאית המבקשת מביאה בחשבון כי השימוש היעיל והטוב הוא בניה בחלל הגג, כאשר השטח האפקטיבי לניצול הוא 55% משטח הקומה העליונה, ובחלופה ב' לפי 90% משטח הקומה העליונה, הכוללת תוספת בגין הצמדת מבנה העזר.
- בהתאם לפסיקה בעניין מירה גל ובהתאם לשומות מכריעות קודמות שלי, יובא בחשבון כי במצב החדש ניתן לבנות עליית גג בהיקף 90% משטח קומה א' (שטח קומה א' מורכב מ- 15% ועוד 1.25% מבנה עזר).
- בהתאם לבינוי המקובל בסביבה, יובא בחשבון מימוש של עליית גג ולא חדר יציאה לגג.

<u>מקדם שוליות</u>

- שמאית המבקשת מביאה בחשבון מקדם שוליות 0.80 לתוספת השטח בעליית הגג. שמאי המשיבה לא מביא בחשבון שוליות לתוספת השטח.
- בהתאם לשומות מכריעות קודמות שלי[17], יובא בחשבון מקדם שוליות 0.80 לתוספת השטח בעליית הגג.

<u>ערכי שווי</u>

- שמאי המשיבה מביא בחשבון שווי של 10,400 ₪ למ"ר מבונה ושמאית המבקשת מביאה בחשבון שווי של 10,100 ₪ למ"ר מבונה. שני הצדדים מתבססים על ערכי שווי בשומות מכריעות, כאשר שמאית המבקשת טוענת שיש להביא בחשבון התאמה למיקום, לאור מיקום הנכס הנדון ברחוב צה"ל ובסמוך למרכז מסחרי.

---

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

[17] לדוגמא: גו"ח 6625/622 + 6627/232, גו"ח 6336/445.

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, המתייחסות לרחוב צה"ל בו ממוקם הנכס הנדון, מתקבל שווי ממוצע כמפורט:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
דורית פריאל	6332/166	צה"ל 45	10,500 ₪
אבישי זיו	6336/134	צה"ל 68	10,500 ₪
דורית פריאל	6336/284	צה"ל 69	11,000 ₪
גבע בלטר	6336/16	צה"ל 85	9,900 ₪
עאטף עאלם	6336/364	צה"ל 88	11,000 ₪
מוטי דיאמנט	6336/59	צה"ל 94	11,000 ₪
אפרת שלז	6336/242	צה"ל 43	10,400 ₪
בועז קוט	6336/61	צה"ל 98	10,100 ₪
ממוצע			**10,550 ₪**

לאור האמור לעיל, אני מקבל את השווי שהובא בחשבון ע"י שמאי המשיבה בסך 10,400 ₪ למ"ר מבונה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

השבחה לתכנית ג1 ליום 04/09/2007			
מצב קודם			
קומה	**שטח**	**מקדם שווי**	**שטח אקו'**
מרתף (15% + 1.25%)	84.83 מ"ר	0.50	42.41 מ"ר
קרקע (15% + 1.25%)	84.83 מ"ר	1.00	84.83 מ"ר
א' (15% + 1.25%)	84.83 מ"ר	1.00	84.83 מ"ר
עליית גג	33.93 מ"ר	0.75	25.45 מ"ר
בריכה	30.00 מ"ר	0.35	10.50 מ"ר
חצר	407.18 מ"ר	0.25	101.79 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			349.80 מ"ר
מצב חדש			
קומה	**שטח**	**מקדם שווי**	**שטח אקו'**
מרתף (15% + 1.25%)	84.83 מ"ר	0.50	42.41 מ"ר
קרקע (15% + 1.25%)	84.83 מ"ר	1.00	84.83 מ"ר
א' (15% + 1.25%)	84.83 מ"ר	1.00	84.83 מ"ר
עליית גג (שטח ראשוני)	33.93 מ"ר	0.75	25.45 מ"ר
עליית גג (שטח שולי)	42.41 מ"ר	0.60	25.45 מ"ר
בריכה	30.00 מ"ר	0.35	10.50 מ"ר
חצר	407.18 מ"ר	0.25	101.79 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			375.25 מ"ר
תוספת שטח אקו'			25.45 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			10,400 ₪
השבחה			**264,654 ₪**

7.9 <u>השבחה בגין תכנית תא/5000</u>

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
ע'	13/12/1985	₪ 3,272	₪ 1,636
2550	16/04/1993	₪ 0	₪ 0
ג'	06/05/1994	₪ 123,323	₪ 61,661
2550א'	26/02/1997	₪ 0	₪ 0
2754	13/04/1998	₪ 12,780	₪ 6,390
ע1	02/04/2003	₪ 71,644	₪ 35,822
3450	23/11/2006	₪ 129,081	₪ 64,540
ג1	04/09/2007	₪ 264,654	₪ 132,327
תא/5000	06/01/2017	לא לחיוב	לא לחיוב

היטל ההשבחה יוצמד כקבוע בחוק מהמועד הקובע, 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