עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

מס' מינוי : 923-2022

מספרנו : 1715-04

<u>החלטת שמאי מכריע</u>

היטל השבחה

חלקה 157 בגוש 6638

רח' הגולן 87 פינת ביירייה 1

רמת החייל

תל אביב

יולי 2022

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תאריך	:	25/07/2022
מס' מינוי	:	923-2022
מספרנו	:	1715-04

לכבוד המבקשת
מיכאל טויל
המיוצגת ע"י שי דיעי, שמאי מקרקעין
במייל: shai@dd-valuers.co.il
א.ג.נ.,

לכבוד המשיבה
ועדה מקומית לתכנון ובנייה תל אביב - יפו
המיוצגת ע"י רמי סויצקי, שמאי מקרקעין
במייל: s_ram@netvision.net.il
א.ג.נ.,

<u>החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה</u>

חלקה 157 בגוש 6638
רחוב הגולן 87 פינת ביירייה 1, רמת החייל, תל אביב

1. <u>כללי</u>

בהתאם להודעת מנהל תחום שמאות מכריעה במנהלת היחידות המקצועיות משרד המשפטים, ובהתאם להוראות סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965 (להלן "התוספת השלישית") מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, כשמאי מכריע לענין היטל ההשבחה לנכס הנדון.

2. <u>מטרת ההחלטה</u>

2.1. הכרעה במחלוקת בין הצדדים באשר לגובה ההשבחה שחלה במקרקעין הנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

2.1. <u>מהות ההשבחה/ מימוש זכויות</u> - ההשבחה נבחנה עקב אישורן של התכניות המפורטות בפרק 6, לצורך מימוש מלוא הזכויות במקרקעין בדרך של מכר מיום 12/08/2021.

3. <u>דיון מקצועי</u>

בתאריך 04/07/2022 קיימתי דיון אינטרנטי בנושא, באמצעות שיחת וידאו באפליקצית ה-"זום". פרוטוקול של עיקרי הדיון הועבר לצדדים.

4. <u>מועד ביקור בנכס</u>

ביקור בנכס הנישום ובסביבתו נערך ע"י הח"מ בתאריך 19/06/2022. בהסכמת הצדדים נערך הביקור ללא נוכחות מטעמם.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

5. נתוני זיהוי/פרטי הנכס

מיקום הנכס	:	רח' הגולן 87 פינת רח' ביריה 1, רמת החייל, תל אביב
גוש	:	6638
חלקה	:	157
תת חלקה	:	1 + 3 (מחסן)
שטח החלקה	:	723 מ"ר (בהתאם לנסח הרישום)
שטח המגרש	:	308 מ"ר (בהתאם לנסח הרישום)
מהות הנכס	:	בית מגורים צ"ק דו משפחתי חד קומתי הכולל מחסן
החלק ברכוש המשותף	:	4/10
הזכויות בנכס	:	בעלות פרטית

6. המועד הקובע

להלן המועדים הקובעים להערכת ההשבחה בנכס הנדון:

תכנית	המועד הקובע[1]
2082	16/04/1982
ע'	13/12/1985
2550	16/04/1993
ג'	07/05/1994
2550/א'	26/02/1997
2754	13/04/1998
ע'1	02/04/2003
3450	23/11/2006
ג'1	04/09/2007

[1] מועד תחילתה של התכנית (המועד המאוחר מבין יום הפרסום ברשומות או הפרסום בעיתון + 15 יום).

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

7. <u>פירוט המסמכים שהוצגו</u>

להלן פירוט המסמכים, שהוצגו ע"י שמאי הצדדים:

7.1. עמדת המשיבה מפורטת בשומה מס' 2021-15601 מיום 14/01/2022, שנערכה ע"י מר רמי סויצקי, שמאי מקרקעין (להלן-"שמאי המשיבה").

7.2. עמדת המבקש מפורטת בשומה מס' 18531/48-3 מתאריך 30/04/2022, שנערכה ע"י שי דיעי, שמאי מקרקעין (להלן-"שמאי המבקש"), בצירוף מסמכים.

7.3. נסח רישום מס' 180607, מתאריך 30/04/2022, גוש 6638 חלקה 157.

7.4. תגובת שמאי המשיבה מתאריך 10/06/2022.

7.5. שובר לתשלום היטל השבחה לעיריית תל אביב-יפו, מתאריך 03/03/2022.

7.6. היתר בניה מקורי מס' 426 מיום 07/08/1963.

7.7. חוזה מכר מיום 12/08/2021.

7.8. העתק תשריט בית משותף גוש 6638 חלקה 157.

8. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון, המקרקעין הידועים כתת חלקה 1 (+3 מחסן בחצר), חלקה 157 בגוש 6638, מהווה את המגרש הצפוני של החלקה ומבונה בצמוד קרקע דו משפחתי חד קומתי ותיק, המצוי ברחוב הגולן 87 פינת רח' ביריה 1, שכונת "רמת החייל", בעיר תל אביב.

שכונת "רמת החייל" ממוקמת בחלק הצפון מזרחי של העיר, מהווה אזור מגורים שקט ומבוקש, מאופיינת ברובה בבניה צמודת קרקע במבנים דו משפחתיים בני קומה עד 2 קומות. הבניה חדשה לצד בניה ותיקה.

רחוב הגולן, הינו רחוב ראשי המקיף את כל חלקה המזרחי של שכונת רמת החייל מצפון לדרום. המסתעף מרחוב ק"ם מצפון ומסתיים ברחוב הרוגי מלכות מדרום מערב. החלקה מצויה בחלק הצפוני של הרחוב ומעברו המערבי.
רחוב ביריה, הינו רחוב קטן ופנימי, טבעתי המסתעף מרחוב הגולן בצפון ומסתיים ברחוב הגולן בדרום. החלקה מצויה בחלק הדרומי של הרחוב ומעברו הדרומי. תנועת כלי הרכב ברחוב חד סטרי.

החלקה בשטח רשום של 723 מ"ר, צורתה רגולרית מלבנית דמוית טרפז. החזית הצפונית לרחוב ביריה באורך של כ- 28 מ', עומקה הממוצע כ-28 מ', העורף הדרומי של החלקה צר יותר באורך של כ-23 מ'.

המגרש נשוא ההחלטה מהווה את צידו הצפוני של החלקה, בשטח רשום של 308 מ״ר. צורת המגרש לא רגולרית ומהווה כ-43% משטח החלקה. על המגרש בנוי בית דו משפחתי חד קומתי ותיק בקיר משותף, בשטח של כ-80 מ״ר (בהתאם לתשריט ההיתר) בבניה מבלוקים ובטון וגג רעפים. בחצר בנוי מחסן בהיתר.
סביבת הנכס כוללת פיתוח עירוני מלא.

<u>גבולות החלקה:</u>

מצפון: רחוב ביריה ומעברו חלקה 189 מבונה בבית דו משפחתי חד קומתי.
מדרום: תת חלקה 2 הצמודה בקיר משותף בבינוי דו קומתי ולאחריה מגרש חניה וגינה ציבורית.
ממזרח: רחוב הגולן ומעברו חלקות 211, 212 מבונות בדו משפחתי דו קומתי.
ממערב: חלקה 156, מבונה במבנה דו קומתי חדיש.

אין מחלוקת לעניין זה, יתר פירוט ראו שומות הצדדים.

9. <u>המצב המשפטי-הזכויות בנכס</u>

<u>נסח רישום</u>

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט, מס׳ 180607, מיום 30/04/2022, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב - יפו, עולים הפרטים: תת חלקה 1, בחלקה 157 בגוש 6638 בשטח רשום של 308 מ״ר, ותת חלקה 3 (מחסן) בשטח רשום 13.5 מ״ר רשומות הזכויות כדלקמן:

זכויות הבעלות:	טויל מיטל, החלק בנכס 1/5
	לוי אילנה, החלק בנכס 1/5
	לוי יונתן, החלק בנכס 1/5
	דקל מרגלית, החלק בנכס 1/5
	גרין עדנה עדי, החלק בנכס 1/5
	(הערות: בכפוף להוראות הצוואה בדבר יורש אחר יורש ע״פ סעיף 4א בצוואה+ הערה עפ״י תוספת לצוואה.
הערות:	רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת ברקנפלד ליאור ומירנדה ברקנפלד נינה.
	רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת בנק מזרחי טפחות בע״מ ע״ש הלווים: ברקנפלד ליאור ומירנדה ברקנפלד נינה.

רשומה הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המיסים (גביה) לטובת מס הכנסה ת"א 3 (הערות: תיק 029267853 מתאריך 13/02/2022).

<u>הסכם מכר:</u>

הוצג בפני הסכם מכר מיום 12/08/2021 בין טויל מיטל, לוי אילנה, לוי יונתן, דקל מרגלית, גרין עדנה עדי (להלן "המוכר") לבין ברקנפלד ליאור ונינה מירנדה (להלן "הקונה") לפיו נמכרו מלוא הזכויות במקרקעין בשטח רשום של 308 מ"ר הנמצאים ברחוב הגולן 87 פינת ביריה 1 ת"א והידועים כתת חלקה 1 ותת חלקה 3 בחלקה 157 בגוש 6627.

אין מחלוקת לעניין זה, יתר פירוט ראו שומות הצדדים.

10. <u>המצב התכנוני</u>

<u>מצב קודם</u>

תכנית 347 - דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 494, ביום 23/08/1956.
בהתאם לתכנית, החלקה מסווגת ביעוד **אזור מגורים ג'** מגרש מס' 255.
זכויות הבניה:
אחוזי הבניה: 25% (בקומה אחת) + מבנה עזר 25 מ"ר.
מגרש מינ': 473 מ"ר.
מס' יחידות: 2.
קווי בניה: צידי 3 מ', אחורי 8 מ'

תכנית 738 - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1933 ביום 12/07/1973.
בהתאם לתכנית, החלקה מסווגת ביעוד **אזור מגורים א'**. התכנית קובעת כי קווי הבניה כמסומן בתשריט ובנספח. חישוב אחוזי הבנייה בהתאם לשטחה המקורי של החלקה בצרוף ההשלמה במידת הצורך.

תכנית 1740 - דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 2181, ביום 01/01/1976.
התכנית מתירה הקמת קומת עמודים מפולשת בגובה מירבי של 2.30 מ' לצרכי חניה ולחדר מדרגות.

<u>מצב חדש</u>

תכנית 2082 - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2799 מיום 01/04/1982.
התכנית קובעת כי ניתן לבנות קומה נוספת בשיעור של 75% מהשטח המותר בקומת הקרקע ע"פ תכנית 347.
השטח המותר בקומה ב' יכלול בתוכו את שטחי המרפסות והמדרגות.

לא תותר הקמת קומה ב' חלקית במגרשים בהם נוצלו אחוזי הבניה בקומה א' מעל אחוזי הבניה המותרים כחוק.

תכנית ע' - דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 3275 ביום 28/11/1985.

התכנית מתירה הקמת קומת מרתף בהיקף קונטור תכסית הבית בגובה של 2.2 מ'.
השימושים המותרים חניה, מקלט, שטחי שירות לדיירים, מתקנים תברואתיים.
לא יותרו מגורים במרתף.

תכנית 2550 - דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 4096 ביום 01/04/1993.
בהתאם לתכנית זו, ניתן לאפשר חניה פרטית במגרשים של בניינים צמודי קרקע, בשטח של 18 מ"ר ובגובה 2.2 מ', ע"פ ההתניות המפורטות בתקנון.
ע"פ התכנית, ניתן לבנות מוסך חניה או חניה מקורה, בשלוש חלופות עיקריות.

תכנית ג' - דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 4208 ביום 21/04/1994.
התכנית קובעת הוראות לבניה בגג, ומחליפה את תכנית 1680.
<u>חדרי יציאה לגג בגגות שטוחים:</u> חדרי יציאה לגג יותרו כתוספת לדירות בקומה העליונה, תוספת אחת בלבד לכל דירה ובקומה אחת. השטח הבנוי של חדר היציאה לא יעלה על 23 מ"ר כולל שטח ההיטל של חדר המדרגות הפנימיות.
<u>עליות גג בגגות משופעים:</u> בחלל גג משופע, מותר יהיה לבנות עליית גג ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים ע"פ הוראות התכנית החלות על הבניין, בתנאים שונים כמפורט בתקנון וביניהם:
א) רום הגג לא יעלה על 6.0 מ', מדוד מרצפת הקומה העליונה.
ב) שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40%.

תכנית 2550א' - דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 4490 ביום 11/02/1997.
תכנית זו מאפשרת הקמת חניות מקורות או בנויות בחלופות שונות, כאשר שטח חניה אחת הינו 18 מ"ר ושטח חניה נוספת 15 מ"ר.

תכנית 2754 - דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 4632 ביום 29/03/1998.
התכנית קובעת תנאים להקמת בריכות שחיה, בריכות נוי וג'קוזי בחצרות בתים פרטיים צמודי קרקע, כולל מתקנים טכניים - כל זאת, בהתאם להתניות המפורטות בתקנון.

תכנית ע'1 - דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 5167, ביום 18/03/2003.
התכנית קובעת הוראות לבניית מרתפים.
בבתים צמודי קרקע מותר להקים מרתף בקונטור קומת הקרקע, בגובה של עד 4 מ'.

תכנית 3450 - דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 5593, ביום 08/11/2006.
מטרת התוכנית המרת שטחי שירות (מבנה עזר/מחסן) לשטח עיקרי בשתי חלופות:

- 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 שייחשב כשטח שירות בגובה של עד 2.2 מ' נטו.

התוכנית אינה מבטלת את הזכויות המוקנות כשטח שירות בתוכניות 2550 ו- 2550 א'.

הוראות בניה:

1. לשטחים עיקריים חדשים - השטח המומר לשטח עיקרי, יוצמד למבנה העיקרי וייבנה במסגרת קווי הבניין המותרים.
2. לעניין מבנה העזר/מחסן בחצר: בנייתו תותר מחוץ לקווי הבניין ומיקומו יהיה ע"פ המותר בתכניות הראשיות. גובה מבנה עזר הנ"ל לא יעלה על 2.2 מ', מדוד מתחתי תקרתו עד לרצפתו הפנימית.
3. לא תותר המרת שטחים בתחום שקטן מ- 60 מ' מציר רצועת הרכבת, ובתחום שקטן מ-50 מ' מדרך 20 ומסילה בציר האיילון בהתאם לתכניות המאושרות.
4. במניין שטחי השרות שהוגדרו התכניות שאושרו אחרי שנת 92 (ע"פ תקנות החדשות לחישוב שטחים, התשנ"ב 1992), כחלק מהמבנה העיקרי, לא יכללו השימושים הבאים: מחסן, חדר כביסה, חדרי ארונות, מזווה וכל שטח שהוא מהווה חלק אינטגרלי מתפקוד הבית, למעט השטחים הנדרשים לבניית מרחב מוגן/ מקלט, בליטות ובשטח למבני העזר המוזכר בתכנית זו.

תכנית ג'1 - דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 5705, ביום 20/08/2007.
התכנית מחליפה את תכנית ג', ומתירה בניה על הגג.
תותר הקמת חדרי יציאה לגג בגגות שטוחים בשטח של 40 מ"ר ובתנאי שתכסית הבניה המרבית בגג לא תעלה על 65% או 40 מ"ר ליח"ד. לחילופין, בבניה חדשה בו זמנית תותר תכסית בניה עד 65% משטח הגג.
תותר בניה בעליית גג ובתנאי שרום הגג לא יעלה על 7 מ' מדוד מהמפלס הנמוך ביותר של הקומה העליונה שמתחת לגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג.
שיפוע הגג, מדוד מכל צד, לא יעלה על 50% ולא יקטן מ-40%.

תכנית תא/5000 – דבר אישורה פורסם בי.פ 7407 ביום 22/12/2016:
התכנית הינה תכנית מתאר כוללנית וקובעת הוראות כלליות אשר ינחו את הכנתן של תכניות מתאר מקומיות חלקיות ותכניות מפורטות חדשות.
התכנית קובעת את אופן הפיתוח הפיזי בעיר: אילו אזורים בעיר ייעודו למגורים, לתעסוקה, למסחר, לשימושים ציבוריים או לייעודי קרקע אחרים. אילו מקומות ראוי

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

לשמור ואילו לפתח, מהן ההוראות וההנחיות בהיבטים תחבורתיים, סביבתיים והיבטים רבים נוספים בעלי השפעה על הפיתוח הפיזי של העיר.

בהתאם לתשריט אזורי ייעוד, החלקה הנדונה **מסווגת באזור תכנון 209**, שיכון דן רביבים, באזור מגורים בבניה נמוכה. תכסית הבניה תהיה עד 35% משטח המגרש לכל קומה (ולא יותר מרח"ק 1), עד 3 קומות בבתים צמודי קרקע, במבנים מעל קומת עמודים גובה הבניה יהיה עד 4 קומות.

היתרי בניה/רישוי

1. בהתאם להיתר בניה מס' 426 מיום 07/08/1963 הותר הקמת בית מגורים סה"כ 88 מ"ר: 80.32 מ"ר עיקרי+ מרפסת עם גג 6.14 מ"ר+ מרפסת בלי גג 20.48 מ"ר.
2. בהתאם להיתר בניה מס' 1295 מיום 19/03/1964 הותר בניית מחסן 12 מ"ר.

11. פירוט עמדות הצדדים

שמאי הצדדים העריכו את ההשבחה שנוצרה בגין בקשה למידע טרם מימוש הזכויות בנכס הנדון.

להלן תמצית ההשבחה, עפ"י שומות הצדדים:

מהות ההשבחה תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקש
2082	16/04/1982	₪ 110.38	אין השבחה
ע'	13/12/1985	₪ 27,836	₪ 3,483
2550	16/04/1993	₪ 38,340	₪ 2,776
ג'	06/05/1994	₪ 106,914	₪ 46,130
2550/א'	26/02/1997	₪ 49,726	אין השבחה
2754	13/04/1998	₪ 6,664	אין השבחה
ע'1	02/04/2003	₪ 78,836	₪ 28,613
3450	23/11/2006	₪ 100,030	₪ 61,487
ג'1	04/09/2007	₪ 245,774	₪ 110,929

12. <u>תמצית ההשבחה ופירוט עמדות הצדדים והכרעה:</u>

<u>טענה כללית:</u>

<u>שטח המגרש לתחשיב הזכויות להשבחה:</u>

שמאי המבקש טוען כאמור, כי נפלה טעות בסיסית בחישובים המוצגים בשומת הועדה.
לטענתו שמאי המשיבה כפי הנראה הניח בטעות, כי שטח הנכס שבנדון (תתי חלקות 1,3) מהווה זכויות של מחצית החלקה (361.5 מ״ר מתוך 723 מ״ר רשום). כך נראה בכל התחשיבי ההשבחה אותם ביצע השמאי הביא בחשבון כי שטח הנכס שבנדון הינו 361.5 מ״ר.
כאשר ניתן לראות מתוך נסח הרישום, תיק הבית המשותף, והתשריט המצורף, כמפורט בשומתו (בפרק מצב משפטי), שטח הנכס שבנדון הינו בשטח של 308 מ״ר בלבד.

בהתאם לנאמר לעיל שמאי המבקש רואה לנכון כי יש לפסול את שומת הועדה המבוססת בחישוביה עבור שטח שאינו תואם לשטח בנכס שבנדון.

עוד מוסיף השמאי מפרטוקול הדיון מיום 04/07/2022, כי בשנת 2008 הועדה המקומית העניקה למגרש השכן (תת״ח 2) זכויות להיתר בניה, זכויות אלה ניתנו עפ״י שטח המגרש בתשריט הבית משותף ל-60%, לכן השטח ממנו נכון לגזור את הזכויות עצמן, הינו פועל יוצא, של שארית החלקה, דהינו 40% (308 מ״ר).

שמאי המשיבה הציג בתגובתו לענין זה, כי אין זו טעות ובהתאם לחוק המקרקעין שטח ההצמדה בתשריט הבית המשותף אינו הקובע, אלא החלק ברכוש המשותף המהווה **מחצית** הזכויות 5/10:

תת חלקה 1: החלק ברכוש המשותף 4/10.

תת חלקה 3: החלק ברכוש המשותף 1/10.

<u>ההשבחה בגין תכנית 2082 (מועד קובע 16.04.1982):</u>

<u>עמדת שמאי המשיבה</u>

בשומת המשיבה ההשבחה חושבה להגדלת זכויות הבניה בקומה א׳ 75% משטח קומת הקרקע.
כמו כן השמאי הביא בחשבון פטור ל- 140 מ״ר.

ערכי שווי:

שמאי הועדה מפנה להחלטות של שמאים מכריעים בסביבת הנכס, נכון למועד הקובע וקובע שווי ממוצע 380 $/מ״ר:

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תחשיב ההשבחה:

תכנית 2082	**16/04/1982**	
מצב קודם		**סה"כ אקווי'**
זכויות בניה בהתאם לפטור	100%	140.00 מ"ר
מצב חדש		
זכויות בניה בקומת קרקע	25.00%	90.38 מ"ר
זכויות בניה בקומה א'	18.75%	67.78 מ"ר
	סה"כ	158.16 מ"ר
שטח לחיוב בקיזוז פטור		
שווי מ"ר לתאריך הקובע	$380	
השבחה	$6,899	
שער הדולר	0.02	
הוצאות התאמה	80%	
השבחה	**110.38 ש"ח**	
היטל השבחה	**55.19 ש"ח**	

<u>עמדת שמאי המבקש</u>

התכנית מרחיבה את זכויות הבניה ומוסיפה זכויות לקומה נוספת בסך 75% משטח קומת הקרקע.

שמאי המבקש נוקט באותה שיטת חישוב לאומדן הזכויות במגרש שבנדון ואולם, כפי שנקט שמאי המשיבה, אך השוני הינו בחישוב זכויות לפי גודל מגרש שונה (כפי שפורט לעיל). השמאי מחשב את הזכויות שבמגרש הנדון לפי שטח 308 מ"ר.

בהתאם לתחשיב להלן לא קיימת השבחה בהתחשב בפטור 140 מ"ר:

תחשיב ההשבחה:

מצב חדש (1/4/1982) תוכנית 2082 שטח מגרש לחישוב זכויות: 308 מ"ר		
סעיף	**שטח במ"ר**	**הערה**
פטור 140 מ"ר	**140**	
שטח קומת קרקע	77	מגרש בשטח 308 מ"ר 25% לקומה
שטח קומה א'	57.75	משטח קומת הקרקע 75%
ייתרת פטור:	**5.25**	
אין השבחה מתוכנית		

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

<u>ההשבחה בגין תכנית ע' (מועד קובע 13.12.1985):</u>

<u>עמדת שמאי המשיבה</u>

התכנית מתירה הקמת קומת מרתף בשטח תכסית מותרת.

ערכי שוי:

שמאי הועדה מפנה להחלטות של שמאים מכריעים בסביבת הנכס, נכון למועד הקובע וקובע שווי ממוצע 616 ₪/מ"ר:

שמאי	גוש	חלקה	כתובת	שווי למ"ר
מוטי דיאמנט	6638	543	נמירובר 5	609 ש"ח
אייל יצחקי	6638	554	נמירובר 8	550 ש"ח
בצלאל קציר	6638	611	לויטה 6	550 ש"ח
נאווה סירקיס	6638	535	קרפל ליפא 16	817 ש"ח
דורית פריאל	6336	418	ק"ם 40	553 ש"ח

תחשיב השבחה:

תוכנית ע'	13/12/1985	מקדם אקווי	סה"כ
שטח קומת הכניסה לחישוב המרתף	90.38 מ"ר	50%	45.19
שווי מ"ר לתאריך הקובע			**616** ₪
השבחה			27,836 ₪
היטל השבחה			13,918 ₪

<u>עמדת שמאי המבקש</u>

התכנית אפשרה הקמת מרתף בקונטור קומת הקרקע, לשימושים נלווים כגון אחסנה וחניה (ללא שימוש כמגורים) ובגובה קומה 2.2 מ'.

<u>אורך חיים כלכלים ומקדם דחייה למועד ביצוע</u>:

הבית נבנה בשנת 1963 מבדיקה במס' החלטות שמאים מכריעים, בין היתר בהחלטתו של השמאי המכריע, יהודה פלד, (גוש 6417/438, רמת השרון) בנושא תוקף חיים כלכלים בנכס למגורים צמוד קרקע, בדומה לנכס שבנדון. (סעיף 9.4) עולה כי סביר להאריך חיים כלכלים בנכס צמוד קרקע בגבולות ה – 45 שנים.

לאור האמור שמאי המבקש קבע תום חיים כלכליים לשנת 2018[2].

בהתאם לתוכנית 2082 צוין, בין היתר, כי יש להסדיר מקום חניה במסגרת הוצאת היתר בניה בתחומי המגרש. קרי, היה ניתן ואף נדרש- להסדיר מקום חניה בגבולות המגרש (עילי).

[2] בשומת המבקש קיימת טעות סופר, מדובר על שנת 2008 (45+1963).

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

לכן לא סביר שבמועד אישור התוכנית היו הורסים את הבית בשביל להקים את קומת המרתף.
לפיכך שמאי המבקש סבור כי יש להביא בחשבון מקדם דחייה למועד ביצוע: דחייה של 23[3] שנים בריבית של 6%.

ערכי שווי:

שמאי המבקש מציג ערכי שווי למ"ר מבונה שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים בסביבה ובהתאם לממוצע ביניהם קובע שווי בסך: 465 ₪ למ"ר מבונה.

תאריך	כתובת	שמאי מכריע	תוכנית ע'
30/10/14	הגולן 90	אבישי זיו	₪ 520
06/06/2014	הגולן 47	מנחם מלוכנא	אין השבחה
29/11/2012	הגולן 61	אמנון נזרי	₪ 465
15/6/2012	הגולן 68	גבע בלטר	אין השבחה
17/1/2011	הגולן 47	דורית פריאל	₪ 409
אומדן שווי ממוצע משמאויות מכריעות למועד הקובע לתוכנית:			**₪ 465**

תחשיב השבחה:

מצב חדש (28/11/85) תוכנית ע' שטח מגרש לחישוב זכויות 308 מ"ר					
סעיף	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**מקדם דחייה**	**שטח אקוו'**	**הערה לחישוב**
מצב קודם ייתרת פטור 140 מ"ר	5.25				שטח תכסית קומת קרקע 25% משטח החלקה (77 מ"ר), מקדם דחייה לפי חיים כלכליים של 45 שנה מיום הקמת המבנה - תום חיים כלכלים למבנה בשנת 2008 דחייה של 23 שנים לביצוע בריבית 6%
מרתף בגובה עד 2.2 מ' (בקיזוז 5.25 מ"ר ייתרת פטור)	71.75	0.4	0.261	7.5	
סה"כ שטח אקוו' (מצב חדש)				**7.5**	
שווי מ"ר קרקע מבונה אקוו'				₪ 465	
סה"כ השבחה בש"ח				₪ 3,483	
היטל השבחה (50%)				**₪ 1,742**	

<u>ההשבחה בגין תכנית 2550 (מועד קובע 16.04.1993):</u>

<u>עמדת שמאי המשיבה</u>

מהות ההשבחה: הקמת מוסך חניה בצמוד לבית המגורים בשטח של 18 מ"ר וכתוצאה מכך הגדלת קומת שטח המרתף מתחתיה לאור הגדלת התכסית.

[3] 23=2008-1985

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

ערכי שווי:

שמאי הועדה מפנה להחלטות של שמאים מכריעים בסביבת הנכס, נכון למועד הקובע וקובע שווי ממוצע 3,550 ₪/מ״ר:

שמאי	גוש	חלקה	כתובת	שווי למ״ר
נורית גרבי	6638	547	נמירובר 13	₪ 3,850
מוטי דיאמנט	6638	543	נמירובר 5	₪ 3,400
תמיר שדה	6336	440	הט״ז 12	₪ 3,250
דורית פריאל	6336	429	ק״ם 40	₪ 3,700

תחשיב השבחה:

חניות 2550	**16/04/1993**	**אקוויוולנט**	**סה״כ מ״ר אקווי׳**
שטח חניה	18.00 מ״ר	10%	1.80 מ״ר
שטח מרתף מתחת לחניה	18.00 מ״ר	50%	9.00 מ״ר
סה״כ שטח אקווי׳			**10.80 מ״ר**
שווי מ״ר לתאריך הקובע			3,550 ש״ח
סה״כ השבחה			**38,340 ש״ח**
היטל השבחה			**19,170 ש״ח**

<u>עמדת שמאי המבקש</u>

תכניות 2550 קובעת הוראות לחניות פרטיות בחצר. קיימת מחלוקות בנוגע להשבחה המוצגת בשומת הועדה בגין תוספת הזכויות לפי תוכנית 2550:

<u>שטח חניה במרתף</u>:

שמאי המבקש אינו מקבל את התחשיב אותו ערך שמאי הועדה לשטח החניה כשטח הניתן להקמה גם בקומת המרתף.

השמאי הציג בדיקה שערך במספר החלטות שמאים מכריעים, כמו גם בדיקת היתרי בניה שיצאו בפועל בסביבה עולה כי שטח החניה אינו בהכרח מוצמד לשטח המבנה ובפרט עולה מתוך החלטתו של **השמאי המכריע, אבישי זיו** ברחוב הגולן 90, התייחסות ספציפית בנוגע לחישוב השטח במרתף, שם נקבע כי אין להביא שטח מרתף מעבר לתכסית קומת הקרקע:

״אני סבור כי הפרשנות הראויה לתכסית קומת הקרקע היא תכסית הבניה שקבעה בתוכנית שחלה על הנכס, ואין הכוונה לכלול בתכסית קומת הקרקע שטחים כגון שטחי חניה, מה גם ששטחים אלה עשויים להיבנות שלא כחלק מהמבנה הראשי״.

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

מקדם אקוו':

שמאי הועדה הביא בחשבון מקדם תוספת שווי למקום חניה בנוי (מקורה) בשיעור 10%, שמאי המבקש ערך בדיק בכמה החלטות שמאים מכריעים בנושא והציג בשומתו ציטוט מהחלטתו של השמאי המכריע, אמנון נזרי, ברחוב הגולן 61 אשר הכריע בנוגע להשבחה מתוכניות 2550, 2550א והגיע למסקנה כי תרומתן שת תוכניות אלה לשווי הנכס זניחות.

בהחלטתו של השמאי המכריע, אבישי זיו, ברחוב הגולן 90, קבע כי תוספת השווי למקום חניה בנוי הינה 5%.

ערכי שווי:

שמאי המבקש מציג ערכי שווי למ"ר מבונה שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים בסביבה ובהתאם לממוצע ביניהם קובע שווי בסך: 3,084 ₪ למ"ר מבונה.

תאריך	כתובת	שמאי מכריע	2550
30/10/14	הגולן 90	אבישי זיו	2,692 ₪
06/06/2014	הגולן 47	מנחם מלוכנא	3,425 ₪
29/11/2012	הגולן 61	אמנון נזרי	אין השבחה
15/6/2012	הגולן 68	גבע בלטר	אין השבחה
17/1/2011	הגולן 47	דורית פריאל	3,135 ₪
אומדן שווי ממוצע משמאויות מכריעות למועד הקובע לתוכנית:			**3,084** ₪

תחשיב השבחה:

ר"תוכנית 2550 שטח מגרש לחישוב זכויות: 308 מ (1/4/1993)					
סעיף	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**מקדם התאמה**	**שטח אקוו'**	**הערה**
חניה מוצללת	-18	0.3		-5.4	מצב קודם
חניה מקורה בבניה קשיחה	18	0.35		6.3	מצב חדש
סה"כ תוספת שטח אקוו' (מצב חדש)				**0.9**	
שווי מ"ר קרקע מבונה אקוו'				3,084 ₪	
סה"כ השבחה בש"ח				2,776 ₪	
היטל השבחה (50%)				**1,388** ₪	

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

<u>ההשבחה בגין תכנית ג' (מועד קובע 07.05.1994):</u>

<u>עמדת שמאי המשיבה</u>

מהות ההשבחה: בניה בחלל גג רעפים

ערכי שווי:

שמאי הועדה מפנה להחלטות של שמאים מכריעים בסביבת הנכס, נכון למועד הקובע וקובע שווי ממוצע 4,225 ₪/מ"ר:

שמאי	גוש	חלקה	כתובת	שווי למ"ר
נורית גרבי	6638	547	נמירובר 13	₪ 4,200
מוטי דיאמנט	6638	543	נמירובר 5	₪ 4,200
אייל יצחקי	6638	554	נמירובר 8	₪ 4,200
בצלאל קציר	6638	611	לויטה 6	₪ 4,250
רן וירניק	6638	388	רוזוב 18	₪ 4,250
נאוה סירקיס	6638	535	קרפל ליפא 16	₪ 4,227
רן וירניק	6336	421	רבידים 5	₪ 4,250
יצחק ברמן	6637	391	דילה רינה 20	₪ 4,529

תחשיב ההשבחה:

ג'	06/05/1994	אקוויוולנט	סה"כ מ"ר אקוויי
שטח קומת קרקע תוכנית ראשית	90.38 מ"ר	40%	36.15 מ"ר
שטח גג	36.15 מ"ר	70%	25.31 מ"ר
השבחה במ"ר אקוויוולנטים			**25.31 מ"ר**
שווי מ"ר לתאריך הקובע			4,225 מ"ר
השבחה			**106,914 ₪**
היטל השבחה			**53,456.81 ₪**

<u>עמדת שמאי המבקש</u>

התוכנית מתירה הקמת חדר עלייה לגג בקומת גג בחלל גג רעפים.

השמאי קבע מקדם אקווי בקומת גג: 0.7. כמו שמאי בועדה.

השמאי הביא בחשבון בתחשיבו שטח לניצול בחלל הגג בסך 40% משטח הקומה מתחת. (מייצג את סך השטח בקומת הגג מעל גובה 1.8 ועד רום הגג).

<u>שטח זכויות בגג:</u>

שמאי המבקש הביא בחשבון שטח לחישוב תכסית קרקע של 77 מ"ר, כאשר חדר הגג הינו מעל הקומה הראשונה ולא מעל קומת הקרקע (כפי שהביא בחשבון שמאי הועדה).

הקומה הראשונה מהווה 75% מתכסית קומת הקרקע בשטח של 57.75 מ"ר.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

לפיכך חישוב הזכויות בחדר הגג, 40% משטח הקומה הראשונה.

מקדם התאמה:

הקמת חדר בגג מבנה דורש התאמות בניה, הן מדרגות גישה והן התאמות מבניות, לפיכך השמאי מביא בחשבון בתחשיבו מקדם התאמה עבור עלויות ההתאמה הכרוכות בהקמת חדר הגג 0.8 לזכויות הבניה בגג.

ערכי שווי:

שמאי המבקש מציג ערכי שווי למ"ר מבונה שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים בסביבה ובהתאם לממוצע ביניהם קובע שווי בסך: 3,566 ₪ למ"ר מבונה.

תאריך	כתובת	שמאי מכריע	תוכנית ג'
30/10/14	הגולן 90	אבישי זיו	3,162 ₪
06/06/2014	הגולן 47	מנחם מלוכנא	4,100 ₪
29/11/2012	הגולן 61	אמנון נזרי	4,000 ₪
15/6/2012	הגולן 68	גבע בלטר	3,162 ₪
14/12/2011	הגולן 84	אבישי זיו	3,169 ₪
17/1/2011	הגולן 47	דורית פריאל	3,800 ₪
אומדן שווי ממוצע משמאויות מכריעות למועד הקובע לתוכנית:			**3,566** ₪

תחשיב ההשבחה:

מצב חדש (21/4/94) תוכנית ג', שטח מגרש לחישוב זכויות 308 מ"ר					
סעיף	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**מקדם התאמה**	**שטח אקוו'**	**הערה**
חדר עליית גג בחלל רעפים (40% מ 57.75 מ"ר)	23.1	0.7	0.8	12.9	חישוב שטח 308 מ"ר* 0.25% תכסית קרקע * 0.75 קומה עליונה * שטח עיקרי בעליית גג מעל גובה 1.8 מ' (40% מהתכסית בקומה העליונה) = 23.1 מ"ר חדר עליית גג
סה"כ שטח אקוו' (מצב חדש)				**12.9**	
שווי מ"ר קרקע מבונה אקוו'				3,566 ₪	
סה"כ השבחה בש"ח				**46,130** ₪	
היטל השבחה (50%)				**23,065** ₪	

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

<u>ההשבחה בגין תכנית 2550א' (מועד קובע 26.02.1997):</u>

<u>עמדת שמאי המשיבה</u>

מהות ההשבחה: תוספת שטח למוסך חניה בצמוד לבית המגורים בשטח של 15 מ"ר וכתוצאה מכך הגדלת שטח קומת המרתף, לאור הגדלת התכסית.

ערכי שווי:

שמאי הועדה מפנה להחלטות של שמאים מכריעים בסביבת הנכס, נכון למועד הקובע וקובע שווי ממוצע 5,525 ₪/מ"ר:

תוכנית 2550 א				
שמאי	גוש	חלקה	כתובת	שווי למ"ר
נורית גרבי	6638	547	נמירובר 13	₪ 5,675
מוטי דיאמנט	6638	543	נמירובר 5	₪ 5,300
אייל יצחקי	6638	554	נמירובר 8	₪ 5,600

תחשיב ההשבחה:

חניות 2550 א'	26/02/1997	אקוויוולנט	סה"כ מ"ר אקווי'
שטח לחניה	15.00 מ"ר	10%	1.50 מ"ר
שטח מרתף מתחת לחניה	15.00 מ"ר	50%	7.50 מ"ר
סה"כ שטח אקווי'			**9.00**
שווי מ"ר לתאריך הקובע			5,525 ש"ח
השבחה			**49,725 ש"ח**
היטל השבחה			**24,863 ש"ח**

<u>עמדת שמאי המבקש</u>

התוכנית מתירה הקמת מקום חניה נוסף בשטח של 15 מ"ר.

התוכנית 2550א' אינה משביחה מאותם טעמים שפורטו בהסבר תחת תוכנית 2550.

<u>תוספת שווי בגין חניה שניה:</u>

המגרש שבנדון הינו בצורה שאינה רגולארית ובשטח הקטן ממחצית החלקה, שמאי המשיבה סבור כי במגרש שאינו גדול ובעל צורה שאינה רגולארית, המגבילה את מרחב החצר משמעותית, הקמת מקום חניה נוסף, כאשר קיימת חנייה בנכס, וזאת על חשבון שטח חצר אפקטיבית- אינה יוצרת השבחה בשווי.

השמאי ערך בדיקה בהחלטות שמאים מכריעים תוך עיון, בין היתר, בהחלטתו של השמאי המכריע, מנחם מלוכנא, ברחוב הגולן 47, תל אביב שם קבע כי החניה השניה במגרש אשר אינו גדול ביחס לסביבתו, אינה מהווה השבחה.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

<u>ההשבחה בגין תכנית 2754 (מועד קובע 13.04.1998):</u>

<u>עמדת שמאי המשיבה</u>

התכנית מאפשרת לבנות בריכה/ג'קוזי/גינת נוי, מקצרת את זמן קבלת היתר ומפחיתה לחצים מצד השכנים. בתגובתו מפנה השמאי להיתרי בניה בהם התבקשה בריכת שחיה/ג'קוזי.
בפרוטוקול הדיון אף מציין השמאי את החלטת הח"מ ברח' רומנילי. לדעתו המגרש הנדון אפקטיבי יותר מזה שברומנילי; מגרש בשטח 361.5 מ"ר גדול משטח מגרש מינימלי (250 מ"ר).

ערכי שווי:

שמאי הועדה מפנה להחלטות של שמאים מכריעים בסביבת הנכס, נכון למועד הקובע וקובע שווי ממוצע 6,170 ₪/מ"ר:

תוכנית 2754				
שמאי	**גוש**	**חלקה**	**כתובת**	**שווי למ"ר**
נורית גרבי	6638	547	נמירובר 13	6,150 ₪
אייל יצחקי	6638	554	נמירובר 8	6,200 ₪
רן וירניק	6638	388	רוזוב 18	6,150 ₪
יצחק ברמן	6637	391	דילה רינה 20	6,276 ₪

תחשיב ההשבחה:

תוכנית 2754	13/04/1998	**מקדם אקווי'**	**סה"כ מ"ר אקווי'**
סה"כ שטח בריכה	12.00 מ"ר	10%	1.2 מ"ר
שווי מ"ר לתאריך הקובע			**6,170** ₪
ודאות			90%
השבחה			**6,664** ₪
היטל השבחה			**3,332** ₪

<u>עמדת שמאי המבקש</u>

התכנית מאפשרת הקמת בריכת שחיה, בריכת נוי וג'קוזי.
לשיטת שמאי המבקש שטח המגרש שבנדון אינו גדול ביחס לסביבתו ובצורה שאינה רגולארית (308 מ"ר). שמאי הועדה הביא בחשבון בריכת שחיה בשטח 12 מ"ר, משטח מגרש של 361.5 מ"ר. כאמור שטח הבריכה הניתן לבניה במגרש של 308 מ"ר הינו אף קטן מ 12 מ"ר.

בריכה בשטח 12 מ"ר אינה מהווה בריכת שחיה אלא מעין אלמנט דקורטיבי עיצובי כגון בריכת נוי אשר אינו תורם לשווי מעבר לשוויה של החצר.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

הרי שבמקרה כזה תרומת הזכויות לבריכה זהה לתרומת החצר לשווי ואין השבחה.

לתימוכין הציג השמאי בשומתו החלטות של שלושה שמאים מכריעים בסביבה, אשר קבעו כי אין השבחה במגרשים מתחת ל-400 מ״ר, המהווים מגרשים קטנים יחסית ובהתחשב במגבלת קווי הבניין לפיהם נבנה המבנה, קיים קושי בשילוב בריכת שחייה בחצר וגם אם זה אפשרי.

<u>ההשבחה בגין תכנית ע׳1 (מועד קובע 02.04.2003):</u>

<u>עמדת שמאי המשיבה</u>

התוכנית מאפשרת הגדלת השימושים וכן הגדלת גובה קומת המרתף.

ערכי שווי:

שמאי הועדה מפנה להחלטות של שמאים מכריעים בסביבת הנכס, נכון למועד הקובע וקובע שווי ממוצע 6,390 ₪/מ״ר:

תוכנית ע1				
שמאי	**גוש**	**חלקה**	**כתובת**	**שווי למ״ר**
נורית גרבי	6638	547	נמירובר 13	₪ 6,500
אייל יצחקי	6638	554	נמירובר 8	₪ 6,200
מנחם מלוכנא	6628	401	הגולן 47	₪ 6,300
תמיר שדה	6336	440	הט״ז 12	₪ 6,560

תחשיב ההשבחה:

ע 1	**02/04/2003**	**מקדם אקווי׳**	**מס׳ יח״ד**	**סה״כ מ״ר אקווי׳**
שטח מרתף מתחת לקומת הקרקע	90.38 מ״ר	10%		9.04 מ״ר
פטור		10%		**0.00 מ״ר**
שטח מרתף מתחת לחניה	33 מ״ר	10%	2.00	3.30 מ״ר
סה״כ שטח אקווי׳				**12.34 מ״ר**
שווי מ״ר לתאריך הקובע				₪ 6,390
השבחה				**₪ 78,836**
היטל השבחה				**₪ 39,418**

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

<u>עמדת שמאי המבקש</u>

התוכנית מתירה תוספת שימושים וכן הגבהת גובה המרתף.

שמאי המבקש מביא בחשבון בתחשיבו את הזכויות הפטורות ממס במסגרת הפטור 140 מ״ר, בסך 5.25 מ״ר, מתוך קומת המרתף הינם במסגרת הפטור. (לפי החישוב המצויין בתוכנית ע'). לטענתו בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח תכסית לקומת המרתף, שהינו גבוה מהשטח המותר בתוכנית. וכן בשומת הועדה הובא בחשבון שטח בקומת המרתף מתחת למבנה החניה, כאמור אין להביא בחשבון שטחים אלה כנטען בתוכניות 2550, 2550/א'.
השמאי מסכים כי תוספת השווי האקוו' בין מצב קודם (תוכנית ע') לבין מצב חדש הינו בגובה 10% (כך שהמקדם הינו 0.5 לעומת 0.4 במצב הקודם).

<u>מקדם דחייה</u>:
חייו הכלכליים של הנכס יסתיימו רק בשנת 2008, לפיכך השמאי רואה לנכון כי יש לדחות את הקמת החניה עד לתום חייו הכלכליים של המבנה הקיים. דחייה של 5 שנים בריבית 6%.

ערכי שווי:

שמאי המבקש מציג ערכי שווי למ״ר מבונה שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים בסביבה ובהתאם לממוצע ביניהם קובע שווי בסך: 5,389 ₪ למ״ר מבונה.

תאריך	כתובת	שמאי מכריע	ע1
30/10/14	הגולן 90	אבישי זיו	5,231 ₪
06/06/2014	הגולן 47	מנחם מלוכנא	6,300 ₪
29/11/2012	הגולן 61	אמנון נזרי	5,500 ₪
15/6/2012	הגולן 68	גבע בלטר	4,650 ₪
17/1/2011	הגולן 47	דורית פריאל	5,420 ₪
08/05/2010	הגולן88	שמואל רוזנברג	5,230 ₪
אומדן שווי ממוצע משמאויות מכריעות למועד הקובע לתוכנית:			**5,389** ₪

תחשיב ההשבחה:

מצב חדש (18/3/03) תוכנית ע/1, שטח מגרש לחישוב זכויות 308 מ״ר					
סעיף	**שטח במ״ר**	**מקדם אקוו'**	**מקדם דחייה**	**שטח אקוו'**	**הערה**
תוספת שווי מרתף בגובה עד 4 מ' להרחבת שימושים (בקיזוז 5.25 מ״ר עקב פטור 140 מ״ר	71.75	0.1	0.74	5.3	שטח תכסית קומת קרקע 25% משטח החלקה, מקדם דחייה לפי חיים כלכליים של 45 שנה מיום הקמת המבנה - תום חיים כלכלים למבנה בשנת 2008 דחייה של 5 שנים לביצוע בריבית 6%
סה״כ שטח אקוו' (מצב חדש)				**5.3**	
שווי מ״ר קרקע מבונה אקוו'				5,389 ₪	
סה״כ השבחה בש״ח				28,613 ₪	
היטל השבחה (50%)				**14,306** ₪	

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

<u>ההשבחה בגין תכנית 3450 (מועד קובע 23.11.2006):</u>

<u>עמדת שמאי המשיבה</u>

התוכנית מתירה תוספת בניה לשטחים עיקריים ע"י המרת שטח שירות המיועד לבניית מחסן לשטח עיקרי והצמדתו למבנה. תוספת השטח הנדונה מאפשרת את הגדלת שטח המרתף.

ערכי שווי:

שמאי הועדה מציג בשומתו שווי בסיסי למ"ר מבונה שנקבעו בהחלטותיהם של שמונה שמאים מכריעים בסביבת הנכס, בגוש 6638 ברמת החייל, נכון למועד הקובע וקובע שווי ממוצע 7,275 ₪/מ"ר.

תחשיב ההשבחה:

3450	23/11/2006	אקוויוולנט	סה"כ אקווי'
שטח מחסן שהפך לעיקרי	12.50 מ"ר	50%	6.25 מ"ר
שטח מרתף מתחת למחסן צמוד לבית המגורים	12.50 מ"ר	60%	7.50 מ"ר
סה"כ שטח להשבחה			13.75 מ"ר
שווי מ"ר לתאריך הקובע			7,275 ש"ח
השבחה			**100,030 ש"ח**
היטל השבחה			**50,015 ש"ח**

<u>עמדת שמאי המבקש</u>

תכנית 3450 מאפשרת הצמדת מבנה העזר לבית המגורים והמרתו לשטח עיקרי ובגין הצמדת המבנה לבית המגורים מאפשרת ניצול מרתף מתחת למבנה.

<u>מקדמים אקוולנטים:</u>

מקדם השבחה של שטח **שירות שהומר לעיקרי** – **0.4**, בהתאם להחלטה של השמאי המכריע, מנחם מלוכנא, ברחוב הגולן 47.

מקדם קומת **מרתף 0.5**, בהתאם להחלטה של השמאית המכריעה, דורית פריאל, ברחוב הגולן 47/2.

<u>מקדם התאמה:</u>

שמאי המבקש הביא בחשבון בשומתו **מקדם התאמה**– **0.8**, בגין הצמדת שטח מחסן, הריסת הקיים בחצר בנייתו והתאמתו לבית קיים מחייבות בהוצאות התאמה מבניות.

<u>מקדם דחיה:</u>

במועד אישור תכנית זו הבית בן 43 שנים, לפיכך השמאי הביא בחשבון דחייה לניצול הזכויות עד ליתרת חייו הכלכליים של המבנה – שנתיים בריבית 6%.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

ערכי שווי:

שמאי המבקש מציג ערכי שווי למ"ר מבונה שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים בסביבה ובהתאם לממוצע ביניהם קובע שווי בסך: 6,430 ₪ למ"ר מבונה.

תאריך	כתובת	שמאי מכריע	תכנית 3450
06/06/2014	הגולן 47	מנחם מלוכנא	7,000 ₪
14/10/2012	ביריה 5	שמואל רוזנברג	5,890 ₪
15/6/2012	הגולן 68	גבע בלטר	אין השבחה
17/1/2011	הגולן 47	דורית פריאל	6,400 ₪
אומדן שווי ממוצע משמאויות מכריעות למועד הקובע לתוכנית:			**6,430** ₪

תחשיב ההשבחה:

מצב חדש (8/11/06) תוכנית 3450 שטח מגרש לחישוב זכויות 308 מ"ר				
סעיף	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**מקדם התאמה**	**שטח אקוו'**
הסבת שטח מחסן לשטח עיקרי והצמדה למבנה	12.5	0.4	0.8	4.0
תוספת שטח תכסית במרתף	12.5	0.5	0.89	5.6
סה"כ שטח אקוו' (מצב חדש)				**9.6**
שווי מ"ר קרקע מבונה אקוו'				6,430 ₪
סה"כ השבחה בש"ח				**61,487** ₪
היטל השבחה (50%)				**30,743** ₪

<u>ההשבחה בגין תכנית ג' 1 (מועד קובע 04.09.2007):</u>

<u>עמדת שמאי המשיבה</u>

אפשרות הגדלת חלל גג הרעפים עד ל – 100% משטח תכסית הקומה שמתחתיו, או בניה בתכסית של 65% משטח קומה תחתונה בבניה בו זמנית והיתרה הינה מרפסת גג.

ערכי שווי:

שמאי הועדה מפנה להחלטות של שמאים מכריעים בסביבת הנכס, נכון למועד הקובע וקובע שווי ממוצע 7,770 ₪/מ"ר:

תוכנית ג1				
שמאי	**גוש**	**חלקה**	**כתובת**	**שווי למ"ר**
מוטי דיאמנט	6638	543	נמירובר 5	7,500 ₪
אייל יצחקי	6638	554	נמירובר 8	7,500 ₪
דורית פריאל	6336	544	הל"ה 4	7,800 ₪
רן וירניק	6638	546	נמירובר 11	8,000 ₪
מנחם מלוכנא	6638	401	הגולן 47	8,000 ₪

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

ניק פרימו	6336	537	ק"ם 47	7,900 ₪
תמיר שדה	6336	440	הט"ז 12	7,650 ₪
יצחק ברמן	6336	411	רמות נפתלי 7	8,274 ₪
יצחק ברמן	6637	391	דילה רינה 20	8,274 ₪

תחשיב השבחה:

ג'-1	**04/09/2007**	**אחוזי בניה**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ מ"ר אקווי'**
שטח **מצב חדש** ג-1	90.38 מ"ר	90%	70%	56.94 מ"ר
שטח קומה **מצב קודם** תוכנית ג'	90.38 מ"ר	40%	70%	**25.30 מ"ר-**
סה"כ שטח אקווי				31.63 מ"ר
שווי מ"ר לתאריך הקובע				7,770 ₪
השבחה				**245,774** ₪
היטל השבחה				**122,887** ₪

<u>עמדת שמאי המבקש</u>

התכנית מרחיבה את זכויות הבניה בגג.

שמאי המבקש גם כן קבע מקדם אקווי' בקומת גג: 0.7 (בדומה לשומת המשיבה).

השמאי הביא בחשבון בתחשיבו, במצב החדש, שטח לניצול בחלל הגג בסך 90% משטח הקומה מתחת (בדומה לשומת המשיבה).

<u>שטח זכויות בגג:</u>

שמאי המבקש הביא בחשבון שטח לחישוב תכסית קרקע של 77 מ"ר, כאשר חדר הגג הינו מעל הקומה הראשונה ולא מעל קומת הקרקע (כפי שהביא בחשבון שמאי הועדה).

הקומה הראשונה מהווה 75% מתכסית קומת הקרקע בשטח של 57.75 מ"ר.

לפיכך חישוב הזכויות בחדר הגג, 90% משטח הקומה הראשונה.

כמו כן השמאי הביא בחשבון בתחשיבו הפחתה של 5 מ"ר משטח קומה א', שהרי על מנת להגיע לחדר הגג יש להקים גרם מדרגות בקומה העליונה.

ערכי שווי:

שמאי המבקש מציג ערכי שווי למ"ר מבונה שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים בסביבה ובהתאם לממוצע ביניהם קובע שווי בסך: 6,401 ₪ למ"ר מבונה.

תאריך	**כתובת**	**שמאי מכריע**	**ג/1**
30/10/14	הגולן 90	אבישי זיו	5,493 ₪
06/06/2014	הגולן 47	מנחם מלוכנא	8,000 ₪
14/10/2012	ביריה 5	שמואל רוזנברג	6,220 ₪
15/6/2012	הגולן 68	גבע בלטר	5,502 ₪

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

14/12/2011	הגולן 84	אבישי זיו	₪ 5,791
17/1/2011	הגולן 47	דורית פריאל	₪ 7,400
אומדן שווי ממוצע משמאויות מכריעות למועד הקובע לתוכנית:			**₪ 6,401**

תחשיב ההשבחה:

מצב חדש (20/8/07) תוכנית ג/1, שטח מגרש לחישוב זכויות 308 מ"ר					
סעיף	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**מקדם התאמה**	**שטח אקוו'**	**הערה**
תוספת חדר בגג	55	0.7		38.5	מחושב עפ"י 0.9 מתוך שטח הקומה העליונה - 0.9X3080X0.25X0.75
הפסד 5 מ"ר מקומה א' עבור מדרגות / שטח עליה לקומה עליונה	-5	1		-5.0	
הפסד חדר עליית גג בחלל רעפים מתוכנית ג'	-23.1	0.7		-16.2	חישוב שטח 308 מ"ר* 0.25% תכסית קרקע * 0.75 קומה עליונה * שטח עיקרי בעליית גג מעל גובה 1.8 מ' = 15.3 מ"ר חדר עליית גג
סה"כ שטח אקוו' (מצב חדש)				**17.3**	
שווי מ"ר קרקע מבונה אקוו'				₪ 6,401	
סה"כ השבחה בש"ח				₪ 110,929	
היטל השבחה (50%)				₪ **55,465**	

<u>תגובת שמאי המשיבה לעמדת שמאי המבקש:</u>

<u>מיקסום שטחי הבניה בשכונות הצפוניות (שיכון דן, ישגב ורמת החייל):</u>

שמאי המשיבה טוען כי זכויות הבניה הניתנות בשכונות הצפוניות בתוכניות בנין עיר השונות נמוכות ביותר, עובדה המקשה על בעלי הקרקעות לבנות את בית חלומותיהם. דבר זה גורר בנית בתים עם חללים וסגירתם לאחר קבלת טופס 4 ותעודת גמר. כמו גם, בנית חניה מקורה בצמוד לבית המגורים וצירופה לבית המגורים לאחר קבלת טופס 4 ותעודת גמר.
בנוסף, בנית ממ"ד בקומת הקרקע והצמדת שטחי שרות למבנה העיקרי (ת.ב.ע 3450), במטרה להגדיל את תכסית קומת הקרקע ובכך הגדלת החלל בקומת א' וכן הגדלת קומת עלית הגג (תוכנית בנין עיר ג' ו – ג-1) והגדלת המרתף (תוכנית בנין עיר ע').
כל מ"ר מבונה תורם באופן מלא לשווי הנכס ולכן לדעת שמאי המשיבה אין מקום לבצע הפחתה לשוליות לשטחים שנוספו עקב התכניות השונות.

בנוסף לאמור לעיל ולראיה, במרבית הבקשות להיתר, מבוקשות הקלות בניה במטרה לנסות ולהגדיל את התרומה הכלכלית למבנה.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

לאור כל זאת, היות שמדובר באחת מהשכונות היוקרתיות במדינה, ברחוב ובמיקום טוב, השימוש המיטבי הינו הריסת בית המגורים לפני עשרות שנים, תוך ניצול זכויות הבניה המוקנות בת.ב.ע השונות.

<u>לענין הסדרת מקום חניה:</u>

שמאי המשיבה לא מבין את טענתו של שמאי המבקש לענין אי אפשרות הסדרת מקום חניה, שהרי ניתן להסדיר מקום חניה במגרש עצמו.

<u>לענין דחיה:</u>

הבית נבנה לפני שנת 1963. לאור העובדה שבשנת 1963 התבקש היתר שינויים, הדבר מעיד על הצורך בשטחים עוד לפני עשרות שנים.

השמאי מציג בשומתו דוגמה לדחיה אותה מבצע השמאי המכריע, ארז כהן, ברחוב אהוד 15:

שטח בנוי 111.58 מ״ר.

בתחשיב ההשבחה מבצע דחייה של 5 שנים בריבית של 6%.

<u>לענין גודל שטח המגרש</u>

שטח המגרש הצמוד הינו 308 מ״ר.

שטח מגרש מינמאלי הינו – 250 מ״ר.

קרי שטח המגרש נשוא חוות הדעת גדול פי 1.23 ממגרש מינמאלי.

שמאי המבקש מציג מגרש ברחוב הגולן 47 שם שטח המגרש הינו 293 מ״ר.

גם כן שטח המגרש שלנו גדול ב – 15 מ״ר ופי 1.05.

<u>לענין ניצול זכויות בלתי מנוצלות בת.ב.ע ע׳:</u>

לטענת שמאי המשיבה, מדובר בבית מגורים בשטח של 80.32 מ״ר כשטח של דירת 3 חדרים.

בתאריך אישור ת.ב.ע ע׳ טרם נוצלו זכויות בשטח של 190.81 מ״ר:

קומה	שטח במ״ר
מרתף	90.38מ״ר
זכויות בניה בקומת קרקע	90.38מ״ר
זכויות בניה בקומה א׳	90.38מ״ר
סה״כ	**271.13 מ״ר**
שטח בנוי	80.32 מ״ר
סה״כ לניצול יתרה	**190.81 מ״ר**

כלומר, יתרת זכויות של פי 2.37 משטח הבית לא נוצלו ביום אישור ת.ב.ע ע׳.

בתאריך אישור ת.ב.ע ע׳ ניתן להוסיף קומה נוספת.

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

<u>לענין ניצול זכויות בלתי מנוצלות בת.ב.ע ע' 1:</u>

לטענת שמאי המשיבה, מדובר בבית מגורים בשטח של 80.32 מ"ר כשטח של דירת 3 חדרים.
בתאריך אישור ת.ב.ע ע-1' טרם נוצלו זכויות בשטח של 226.96 מ"ר:

קומה	שטח במ"ר
מרתף	90.38מ"ר
זכויות בניה בקומת קרקע	90.38מ"ר
זכויות בניה בקומה א'	90.38מ"ר
עלית גג	36.15 מ"ר
סה"כ	**307.28 מ"ר**
שטח בנוי	80.32 מ"ר
סה"כ לניצול יתרה	**226.96 מ"ר**

כלומר, יתרת זכויות של פי 2.83 משטח הבית לא נוצלו ביום אישור ת.ב.ע ע-1'.
בתאריך אישור ת.ב.ע ע-1' ניתן להוסיף קומה נוספת וכן קומת עלית גג.

<u>לענין ניצול זכויות בלתי מנוצלות בת.ב.ע 3450</u>

מדובר בבית מגורים בשטח של 80.32 מ"ר כשטח של דירת 3 חדרים.
בתאריך אישור ת.ב.ע 3450 טרם נוצלו שטח של 269.46 מ"ר:

קומה	שטח במ"ר
מרתף	102.88מ"ר
זכויות בניה בקומת קרקע	102.88מ"ר
זכויות בניה בקומה א'	102.88מ"ר
עלית גג	41.15 מ"ר
סה"כ	**349.78 מ"ר**
שטח בנוי	80.32 מ"ר
לניצול יתרה	**269.46מ"ר**

כלומר, יתרת זכויות של פי 3.36 משטח הבית לא נוצלו ביום אישור ת.ב.ע 3450.
בתאריך אישור ת.ב.ע 3450 ניתן להוסיף קומה נוספת וכן קומת עלית גג וכן תוספת זכויות של 25 מ"ר.

<u>לענין בנית מרתף מתחת לחניות ת.ב.ע 2550 ו-2550א':</u>

השמאי מביא ציטוטים מחוות דעותיהם של השמאי המכריעים שלהלן וכולם בדיעה כי קיימת השבחה בשני אופנים: התוכנית אכן מאפשרת הקמת חניה מקורה וסגורה וכפועל יוצא אפשרות להרחבת שטח המרתף מתחת לחניה בהתאם לשטח התכסית.

1. ניקי פרימו, ברחוב ק"ם 47.
2. שלומי יפה, ברחוב כיסופים 19.
3. בצלאל קציר, ברחוב לויטה 6.
4. שושי שרביט, ברחוב אלדד הדני 15.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

5. נורית גרבי, ברחוב המצבי אים 56.
6. יצחק ברמן, ברחוב שמיר 17.
7. דורית פריאל, ברחוב גולי קניה 14.
8. בועז קוט, ברחוב בנימן מטודלה 40.
9. מוטי דיאמנט, ברחוב ק"ם 58.
10. אלי כהן , ברחוב ק"ם 62.
11. דוד טיגרמן , ברחוב ק"ם 49.
12. יהודה פלד , ברחוב הגולן 7 א'.

השמאי מביא כאסמכתא נוספת לטענתו את היתר הבניה ברחוב מטודלה 44, כאשר הוא בעל ההיתר ומציג את שטח המרתף שהתווסף מתחת לחניה שבנה וכן בניית ממ"ד בקומת הקרקע לצורך הגדלת תכסית קומת הקרקע והגדלת קומת המרתף.

כמו כן מביא לראיה היתרי בניה נוספים בשכונה התומכים את עמדתו: הגדלת שטח המרתף מתחת לשטח החניה.

<u>לענין פרשנות תכניות המרתפים (ע', ע/1)</u>

1. עמדת המשיבה היא שיש לחייב במכר בגין התכסית המקסימלית של קומת הקרקע, לפי כל התכניות הראשיות שבתוקף (ענין בגימוב) - פרשנות זו רלבנטית הן לגבי ע' והן לגבי ע/1. שטח תכסית מקסימלית זו איננו משתנה במועד הקובע של ע/1, כי תכנית זו לא הוסיפה שטחים למרתף, אלא רק הוסיפה שימושים והוסיפה גובה למרתף.
2. בתווך שבין אישור ע' לאישור ע/1 אושרו 2 תכניות חניות (2550 , 2550 א'). כל אחת מהן מגדילה בהתאמה - ולפי המועד הקובע שלה, בנפרד - את תכסית קומת הקרקע, כך שיש 2 אירועי מס נפרדים: הראשון עקב הגדלה של התכסית ב- 18 מ"ר (2550)
והשני עקב הגדלה של התכסית ב- 15 מ"ר (2550 א').
הגדלות אלו של התכסית, הגדילו בהתאמה גם את שטח המרתף.
3. במועד אישור ע'1 חלה השבחה נוספת (אירוע מס חדש)- כי אותם 33 מ"ר שכבר אושרו להגדלת המרתף בהתאמה, היום מקבלים גובה חדש ושימושים נוספים (אם כי שטח המרתף ותכסית ק. הקרקע לא משתנים במועד אישור ע'1). כלומר השווי של אותם שטחים במרתף עולה.

<u>לענין תוכנית בנין עיר 2754 - בריכות השחיה</u>

תוכנית בניה 2754 (בניית הבריכה) - הינה תוצאה של לחץ מצד התושבים שבנו בחצרותיהם בריכות/ג'קוזי ללא היתרי בניה.

האפשרות לבנות בריכה/ג'קוזי/גינת נוי מקצרת את זמן קבלת היתר ומפחיתה לחצים מצד השכנים.
האפשרות לבנות בריכה/ג'קוזי/גינת נוי בהתאם לתוכנית בנין עיר תורמת לשווי הנכס.
לענין המגרש הנישום, מדובר במגרש ששטחו עולה על מגרש מנימלי בכ – 123% מ שטח מגרש מינמאלי – 250 מ"ר.
שמאי המשיבה מציג בתגובתו בקשות רבות להיתר עבור בריכות שחיה בשכונת רמת החייל.

<u>לענין פטור בת.ב.ע ע - 1</u>

ת.ב.ע ע1 הינה שיפור תכנוני לתוכנית ע' ולכן לא ניתן להחיל על ת.ב.ע זו פטור. בכול מקרה, לאור האמור בענין שטח המגרש אינו זכאי לפטור לא בת.ב.ע ע ולא בת.ב.ע ע – 1.
השבחה לשיפור תכנוני אינה פטורה מהיטל השבחה. יש להבחין בין השבחה כמותית להשבחה איכותית. במקרה הנדון, מדובר בהשבחה איכותית היות שניתן להגדיל גובה ושימושים ולא הגדלת שטח.
השמאי מציג בתגובתו דוגמאות להחלטות שמאים מכריעים שעשו הבחנה בין פטור כמותי לפטור איכותי:

1. החלטה של השמאי המכריע, יגאל יוסף בחלקה 38 בגוש 6336.
2. קביעה דומה לעניין שיפור תכנון בממ"ד בהחלטתו של השמאי המכריע, עו"ד שלומי יפה בחלקה 281 בגוש 6336.
3. החלטה של השמאי המכריע, דוד טיגרמן, ברחוב מיזאן 3א' בגו"ח 6792/13 הסבר – בתכנית ע' ניתן פטור עד 140 מ"ר (גובה הפטור הינו 29.4 מ"ר כפי שמפורט בתחשיב המצורף). תכנית ע1 הוסיפה שימושים לקומת המרתף. השמאי המכריע קבע כי הפטור הינו רק עבור תכנית ע' (בניית השטחים), וכי תוספת השימושים חייבת בהיטל השבחה גם עבור 29.4 מ"ר שהיו פטורים מתכנית ע'.

<u>לענין ת.ב.ע ג'</u>

שמאי המבקש מבצע דחייה לבנית ת.ב.ע ג'. לאחר ניצול זכויות הבניה בת.ב.ע 2082 ניתן לנצל את הזכויות הבניה המוקנות בת.ב.ע ג' ללא עיכוב ולכן להערכתי דחייה אינה רלוונטית במקרה הנדון.

כמו כן הוצאות ההתאמה נלקחו בחשבון בת.ב.ע 2082 (מצב קודם) ולכן אין מקום לקחת אותם בחשבון פעם נוספת (הוצאות התאמה אינה זכות מוקנת).

<u>לענין ת.ב.ע ג- 1</u>

השטח האפקטיבי לניצול בחלל הגג הינו 100% ולא 90%.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

שמאי המשיבה מציג בתגובתו ציטוטים של שמאים מכריעים לענין ההשבחה לתוכנית ג'1 לפיה הוראות התוכנית מאפשרות הקמת עליית גג בשטח אפקטיבי של 100% משטח הקומה התחתונה:

1. השמאי המכריע, ניקי פרימו, מרחוב קרפל ליפה 19 בתל אביב קבע כי תוכנית ג'1 מהווה שיפור תכנוני ביחס לתוכנית ג', אינה מגבילה את הבניה בחלל גג רעפים, אלא מאפשרת בניית מערכת חדרים שלמה..."
להחלטתה זו צירף גם את תגובת **ועדת הערר** ולפיה קבעה הועדה כי קביעתו של השמאי המכריע הינה קביעה שמאית סבירה ואין לועדה מקום להתערב בהחלטתה זו.
2. השמאי המכריע, גד נתן, מרחוב המצביאים 58 בתל אביב גו"ח 6336/32.
3. השמאי המכריע, שלומי יפה, מרחוב ברק 35 וברק 37 בתל אביב.
4. השמאי המכריע, גיל הרצברג, מרחוב עיר שמש 41 בתל אביב.

מבחינה ההנדסית אין חולק כי ניתן לבנות 100% משטח הקומה התחתונה.
השמאים המכריעים שקובעים אחרת טוענים כי חלק מהשטח ילקח לצורך שרות.
השטחים שיילקחו לשרות מן הסתם לא יהיו נמוכים מ – 1.8 מ' ולכן לא ברור למה מבוצעת הפחתת שטח, גם לאור העובדה כי השטח שנלקח בחשבון מוכפל במקדם אקוויוולנטי.
מבחינת תועלת השטח - מבוצעת כאן הפחתה על הפחתה באי הכללת השטח המותר לבניה ב-100% המותרים.
לסיום מצרף השמאי בתגובתו, מייל של אחראית איזור הצפון המאשר את האמור לעיל:
ניתן לנצל את מלוא תכסית תקרת קומה א' התחתונה.

בפועל, בתחשיב בחוות הדעת של שמאי המשיבה, בוצע הפחתה לשטח האמור להבנות בקומת הגג. לא נלקחו בחשבון הדברים הבאים: ממ"ד שיבנה בקומת הקרקע ויגדיל את תכסית קומת הגג. חניות שיבנו בקומת הקרקע בצמוד לבית המגורים (ת.ב.ע 2550 ו – 2550 א') , מבנה העזר (ת.ב.ע 3450) תגדלנה את החללים ואת תכסית קומת הגג.

<u>לענין הפחתה של חדר מדרגות בתחשיב ת.ב.ע ג - 1</u>
שמאי המשיבה מעריך כי טועה שמאי המבקש פעם נוספת. במידה שהיה מבצע תחשיב של מצב לפני ומצב אחרי, היה מגלה ששטח זה מתקזז בשני מצבי התכנון.
טעות זו להערכתו חוזרת על עצמה גם בענין החניות, שם הוא מכניס בתחשיב את נושא הסככות.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

13. <u>עקרונות גורמים ושיקולים בהערכה</u>

בבואי להעריך את ההשבחה בנכס הנדון, התחשבתי בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:

א. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עלית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, במועד הקובע.

ב. החלטה זו מתייחסת להשבחה בגין מימוש מלוא הזכויות בדרך של מכר.

ג. הובאו בחשבון הנתונים הפיזיים של הנכס, אפיוני הסביבה, רמת הפיתוח.

ד. המועד הקובע להערכת ההשבחה בהתאם למפורט בפרק 6.

ה. יעוד וזכויות הנכס - עפ"י תכניות בנין עיר מאושרות (ראה מצב תכנוני).

ו. תיאור הנכס והסביבה והמפורט בפרק התכנוני והקניני (מצב משפטי של הזכויות בנכס).

ז. עקרונות שמאים, הוראות החוק והפסיקה לקביעת ההשבחה.

14. <u>הכרעה</u>

לאחר שקראתי את שומות הצדדים, שמעתי ולמדתי את עמדותיהם, ערכתי ביקור בנכס הנדון ובסביבתו, עיינתי בתכניות בנין עיר, היתר הבניה הקיים והיתרי בניה בסביבה ובכלל החומר והנתונים הרלוונטיים, הגעתי לכלל הדעה והמסקנות כדלקמן:

בין הצדדים קיימת מחלוקת לגבי ערכי השווי לכל מועד, שטח המגרש הקיים ומחלוקת לגבי דחיית הזכויות עד תום החיים הכלכליים של הנכס.

שטח המגרש לתחשיב הזכויות להשבחה:

שמאי המבקש טוען כאמור שטח הנכס שבנדון הינו 308 מ"ר בלבד, בהתאם לתשריט הבית המשותף ועל בסיס שטח זה ערך את תחשיבי ההשבחה לתכניות המשביחות.

שמאי המשיבה חישב את תחשיביו לפי שטח מגרש המהווה מחצית חלקה 157 בסך 361.5 מ"ר, בהתאם לחוק המקרקעין שטח ההצמדה בתשריט הבית המשותף אינו הקובע, אלא החלק ברכוש המשותף המהווה **מחצית** הזכויות.

<u>הכרעה:</u>
בהתאם לתשריט הבית המשותף עולה כי החלקה בשטח 723 מ"ר חולקה ל-3 תתי חלקות. החלק מושא ההחלטה מסומן באות א' בשטח של 308 מ"ר.
השטח ששמאי המשיבה הציג בהיתר, אינו השטח המוסדר הסופי של המגרש, כנראה החלוקה למחצית המגרש היה לפני רישום הבית המשותף. השטח המדויק הינו השטח עפ"י רישום

הבית המשותף. לפיכך, קיבלתי את עמדת שמאי המבקש ושווי הזכויות בכל תכנית יחושב על בסיס 308 מ״ר.

מקסום שטח הבניה ושוליות:

שמאי המשיבה טוען כי **אין מקום לבצע הפחתה לשוליות לשטחים שנוספו עקב התכניות השונות,** היות שמדובר באחת מהשכונות היוקרתיות במדינה, ברחוב ובמיקום טוב, הרי שכל מ״ר מבונה תורם באופן מלא לשווי הנכס ולכן השימוש המיטבי הינו הריסת בית המגורים לפני עשרות שנים, תוך ניצול זכויות הבניה המוקנות בת.ב.ע השונות.

אני מקבל את טיעונו של שמאי המשיבה לענין השוליות. עסקינן באזור מגורים יוקרתי עם זכויות בניה נמוכות יחסית, אשר מתקבל שטח עיקרי ממוצע של כ-135 מ״ר + 77 מרתף שהינו סביר ביותר. גם בשטח הנוסף של קומת הגג אין להביא הפחתה בגין שוליות.

אני סבור כי גם בשכונות יוקרה שבהן ישנה דרישה לשטחי בניה גדולים, קיימת שוליות החל מתוספת שטח מסויימת וככל ויש להביא בחשבון הפחתה זו היא מגולמת כבר ברכיב הדחיה.

לענין דחיה/ יתרת שנות חיים כלכליים של המבנה:

שמאי המשיבה טוען בתגובתו כי לאור העובדה שבשנת 1963 התבקש היתר שינויים, הדבר מעיד על הצורך בשטחים נוספים לבית עוד לפני עשרות שנים.

שמאי המבקש קובע דחיה עד תום החיים הכלכליים של הנכס (45 שנים), בהתאם להחלטת שמאי מכריע יהודה פלד, בגו״ח 6417/438, רמת השרון.

<u>הכרעה:</u>

כאשר קיים בנכס מבנה, יש לבחון מהי תרומתו לשווי המקרקעין, ולהעריך את שווי הנכס על בסיס השימוש היעיל והטוב בו.

המסקנה לעניין השימוש המיטבי בנכס משתנה ממקרה למקרה והיא מבוססת על שלל פרמטרים ובהם – גילו ומצבו של המבנה, היקף הזכויות הבלתי מנוצלות במגרש ושוויין, אפשרות ניצול זכויות אלו על גבי המבנה הקיים, ואף אורך החיים הכלכלי הממוצע של מבנה בסביבת הנכס.

היתר הבניה להקמת הבית, כפי שאותר בתיק הבניין באתר הוועדה, ניתן בשנת 1963 (כ- 22 שנים טרם מועד קובע לתענית ע׳), לבנית בית מגורים בן קומה אחת: קומת קרקע בשטח של כ-80 מ״ר, המהווה כ-59% מזכויות הבניה שניתנו בתכניות 347 + 2082.

מכאן, הנכס הנדון בנוי נכון למועד הקובע, בהיקף בניה נמוך יחסית, הממומש באופן נמוך את הזכויות המוקנות בתכנית תקפה, טרם אישור תכנית ע׳.

תכנית ע׳, אפשרה בנוסף, הקמת קומת מרתף בשטח של כ - 77 מ״ר, נכון למועד הקובע, הנחת העבודה היא כי הנכס שבנדון בנוי ברמת גמר טובה יחסית.

בהחלטות של השמאים המכריעים, בשכונת שיכון דן גו"ח 6623/500, נקבע תום החיים הכלכליים לשנת 1994, של מבנה אשר נבנה במקור במהלך שנת 1954 (כ -10 שנים לפני מועד בנייתו של הנכס הנדון), בשטח של כ – 122 מ"ר +24 מ"ר מרתף, הבנוי ע"ג מגרש בשטח של כ – 611 מ"ר (כ-19% זכויות הבניה), דהיינו דחיה של 11 שנים מהמועד הקובע של תכנית ע', המביאה ליתרת חיים כוללת של 40-45 שנים ממועד בנייתו המקורי של הנכס.

במצב דברים זה, ובשימת דגש למועד המאוחר יחסית של מתן היתר הבנייה המקורי של הנכס הנדון, ולסטנדרט הבניה נכון למועד הקובע, נראה כי בהתייחס לזכויות הנובעות מתכנית ע', נדרשת במקרה דנן דחייה הנאמדת על ידי בגבולות 20 שנה, המביאה ליתרת חיים כוללת של 35 שנים ממועד בנייתו המקורי של הנכס הנדון.

כמו כן בהחלטתו של השמאי המכריע דוד טיגרמן ברח' הפרסה 62, לענין דחיה עד תום החיים הכלכליים, שם קבע כי כיום אורך חיים סביר בשכונות מבוקשות כדוגמת צהלה, בגבולות 30-35 שנים **ולבסוף קבע חיים כלכליים של 45 שנים.**

היתר הבניה למבנה הקיים הינו משנת 1963. אורך החיים הכלכלי של הבניין הוא תלוי תקופה. בשנות השמונים אורך חיים כלכליים של בית פרטי נע בגבולות של כ-50 שנה, עם השנים, לאור שינויי טעמים בבניה והתייקרות הקרקע ביחס לשווי בניה, אורך חיים כלכליים מצטמצם וכיום אורך חיים סביר בשכונות מבוקשות כדוגמת צהלה, בגבולות 30-35 שנים.

<u>השבחה בגין תכנית 2082:</u>

תכנית 2082 מרחיבה את היקף זכויות הבניה. במצב הקודם ניתן לבנות 25% בתכסית ק"ק. במצב החדש, מתווספות זכויות בניה בקומה א', בשיעור של 75% מקומת הקרקע.

שמאי המשיבה מביא בחשבון את פטור ה-140 מ"ר ובהתאם לתחשיב שערך, על סמך שטח מגרש של **361.5 מ"ר**, נותר שטח להשבחה (לאחר קיזוז הפטור) בסך 18.16 מ"ר.

שמאי המבקש מחשב את ההשבחה לשטח מגרש **בסך 308 מ"ר** ולאחר קיזוז 140 מ"ר, עוד נשאר יתרת שטח לפטור בסך 5.25 מ"ר ולכן אין השבחה במדרגה זו.

<u>הכרעה:</u>

תכנית 2082 מרחיבה את היקף זכויות הבניה. במצב הקודם ניתן לבנות 25% בתכסית ק"ק. במצב החדש, מתווספות זכויות בניה בקומה א', בשיעור של 75% מקומת הקרקע.
עיקר המחלוקת בין הצדדים הינה באשר לשטח המגרש לחישוב הזכויות (לענין זה ראה הכרעתי לעיל) ולאפשרות מימוש זכויות הבניה במועד הקובע לאור הבינוי הקיים בחלקה. במועד הקובע קיים מבנה מגורים בשטח של כ-80 מ"ר, המבנה הוקם בהתאם להיתר משנת 1963. בהתחשב בגיל המבנה, מיקומו בתחום החלקה ובהיקף השטחים הבנויים, אני מוצא כי אין מניעה למימוש הזכויות כתוספת על המבנה הקיים.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

פטור 140 מ״ר-

על פניו אכן קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים לענין פטור 140 מ״ר, אך תשלום היטל ההשבחה בהתאם לתחשיב המוצג בחלופה עם פטור מותנה יהיה בכפוף לאישורה של הועדה המקומית (המשיבה). מאחר ומדובר בסוגיה משפטית ולא שמאית, הפטור יחושב ללא חוות דעתי לגבי הזכאות לו.

מהמסמכים שהוצגו בפני עולה כי נכון למועד שומת המשיבה לא נתבקשה כלל בקשה לפטור לפי ס׳ 19 (ג)(1), להרחבת הדירה לשטח עד 140 מ״ר. אם המבקש אכן זכאי לפטור הנדון היה עליו להגיש מסמכים ולמצות הליך מול הועדה המקומית.

הענקת הפטור אינה אוטומטית ומצריכה הליך מתאים הכולל הגשת תצהירים ומסמכים לבחינת הזכאות לפטור הנדון ע״י הועדה המקומית.

יחד עם זאת, לשם יעילות הדיון, אני בוחר לחשב את ההשבחה בחלופה של מתן הפטור וזאת למקרה שתוגש בקשה למתן הפטור ותאושר בערכאות המתאימות.

בהתאם להכרעתי לעיל לענין שטח המגרש, במידה ויתקבל הפטור, אני מקבל את התחשיב שערך שמאי המבקש וקובע כי אין השבחה לתכנית זו לאחר החלת פטור 140 מ״ר.

<u>להלן תחשיב ההשבחה:</u>

<u>השבחה תכנית 1821 - 16/04/1982</u>					
<u>מצב קודם</u>					
שטח מגרש	**תיאור**	**זכויות בניה**	**שטח מותר בתב״ע**	**מקדם שווי**	**סה״כ**
308	קומת קרקע	25%	77	1	77 מ״ר
סה״כ שטח אקוו׳ מצב קיים					**77 מ״ר**

<u>מצב חדש</u>				
שטח מגרש	תיאור	זכויות בניה	מקדם שווי	סה״כ
308	קומת קרקע (25%)	77	1	77 מ״ר
	קומה א׳ (75% מק״ק)	57.75	1	57.75 מ״ר
סה״כ שטח אקוו׳ מצב חדש				**134.75 מ״ר**
פטור 140 מ״ר				140 מ״ר
שטח עודף אקוו׳ הזכאי לפטור				**5.25 מ״ר**
אין השבחה				

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

<u>השבחה בגין תכנית ע'+ ע1:</u>

התכנית מהווה תכנית נושאית לעניין מרתפים.
כאמור, השימוש המיטבי הינו בניית יח"ד למגורים על הקרקע (ללא קומת עמודים), לפיכך התכנית מאפשרת הקמת קומת מרתף בתכסית קומת הקרקע.

שמאי המבקש טוען כי, אין כל הצדקה כלכלית בהריסת הקיים לצורך בניית מרתף והשימוש המיטבי הינו בהשארת הבנוי תוך דחיה לתום החיים הכלכליים של הנכס.

שמאי המשיבה טוען שיש לחייב בהיטל השבחה בגין מרתף בהיקף כל קומת הקרקע. ועוד בטווח הזמן שבו אושרו שתי התכניות ע, ע'1 קיבלו תוקף גם התכניות 2550 ו- 2550 א', אשר העניקו זכויות לבניית חניה בשטח 18 מ"ר ותוספת של 15 מ"ר בהתאמה ובסה"כ 33 מ"ר.
לטענתו שטחים אלה מגדילים את תכסית קומת הקרקע ובהתאמה מגדילים את שטח המרתף.
לחיזוק עמדתו מציג החלטות של שמאים מכריעים.
כמו כן טוען שבמועד אישור תכנית ע'1 שטח המרתף אמנם לא גדל אך בתכנית ניתן להוסיף גובה למרתף ושימושים נוספים לכן השווי של אותם 33 מ"ר שכבר אושרו להגדלת המרתף מקבלים תוספת לשווי בעקבות אישור התכנית.

<u>הכרעה:</u>

בחנתי החלטות רבות של שמאים מכריעים, בהם חושבה השבחה לתוספת קומת מרתף, בהתאם להוראות תכנית ע' בסביבת נשוא השומה. אני סבור כי אין להסיק ממספר היתרי בניה בהם הותר הקמת מקלט בקומת מרתף, כי קודם לאישור תכנית ע' התאפשרה הקמת קומת מרתף בתכסית קומת הקרקע.
כמו כן בהחלטתו של השמאי המכריע, משה נדם, בגו"ח 6638/494, רח' גולי קניה 16, ת"א מיום 04/12/2017 וכן בהחלטתו של השמאי המכריע, תמיר שדה, גו"ח 6623/564, ברחוב רומנילי 25, מגרש בשטח 759 מ"ר שעליו בנוי במועד הקובע בית מגורים צמוד קרקע שנבנה בשנות ה-50 של המאה הקודמת בשטח של כ-105 מ"ר **ללא מרתף**, נקבע כי במועד אישור התכנית, השימוש המיטבי מתקבל מהשארת הקיים והתכנית אינה משביחה את הנכס.

כמו כן בהתאם להכרעתי לעיל לענין תום החיים הכלכליים של הנכס, היות שמדובר באחת מהשכונות היוקרתיות במדינה, ברחוב טוב, אני סבור כי השימוש המיטבי הינו הריסת בית המגורים לפני עשרות שנים (עם תום החיים הכלכליים של הנכס) בשנת 1998, לאור גיל המבנה ומועד הקמתו ב-1963, תוך ניצול זכויות הבניה המוקנות בתב"עות השונות.

לפיכך, אני קובע כי **השימוש המיטבי בנכס, החל משנת 1998 (החל מאישור תוכנית ע1), הינו קרקע כריקה ופנויה לבניית יח"ד בעלת כל התכניות שחלות על הנכס, החל ממועד זה ניתן לממשן ואין להביא בחשבון דחיה.**

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

בבדיקה נוספת, בראיה של ההנאה מהמרתף, אל מול הצורך בהריסת הקיים למימוש המרתף מלמדת על חוסר סבירות בתרומת הבנוי לשווי נכון למועד הקבוע:
מאחר והבית הקיים מגביל את זכויות הבניה התת קרקעיות, נבדקת כדאיות הריסתו המיידית לצורך מימוש הזכויות במרתף מתוקף תוכנית ע' נכון לשנת 1985.

• תרומת בינוי קיים מתחילת שנות ה-70 מוערכת כמפורט:

540 ₪ עלות בניה מ"ר[4] X 1.25 תקורה X 0.9 פחת פיסי (כ-14 שנה) = 610 ₪/מ"ר

80 מ"ר בנוי עיקרי X 610 ₪ עלות בניה למ"ר במצבו = **48,800** ₪

תרומת זכויות של כ- 77 מ"ר מבונה מרתף מוערכת כמפורט:

77 מ"ר מרתף X 0.4 (מקדם אקווי') X 575 ₪ מ"ר מבונה = **17,710** ₪

מהבדיקה עולה כי קיים פער ניכר בין שווי הזכויות למרתף לבין תרומת הבינוי הקיים.
בשיקולי הדחיה מחושבים גורמים של תקופת חיים כלכלית בת 35 שנה, מיקום הנכס, אפשרות שילובה של בניה נוספת במבנה הקיים, מצב המבנה והפחתים, שינוי בטעמים וכיוצ"ב.
בהתחשב בכל אלו, אני קובע דחיה בת 13 שנה ומקדם של 0.53 (לפי 5%).
בתחשיב ההשבחה אביא בחשבון מקדם שווי 0.4 המגלם גובה, שימושים ושוליות, לשטח קומת מרתף בתכסית קומת קרקע.
בתחשיבי אביא את יתרת השטח לפטור 140 מ"ר כפי שהציג שמאי המבקש בתחשיבו.
אביא בחשבון בינוי במבנה מגורים צ"ק, בשטח מגרש של 308 עפ"י השטח הרשום.

<u>ערכי שווי:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך 615 ₪.
בשומת המבקש הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך 465 ₪.

בהתאם לביטאון "מקרקעין וערכם" מדצמבר 1985, עולה כי שווי קרקע ליחידה בבנייה נמוכה, בשכונת הצפוניות של תל אביב הינו כדלקמן: בצהלה השווי נע בגבולות של 140,000 $ - 130,000 $ למגרש בשטח 500 מ"ר (590 $ למ"ר קרקע בממוצע); באפקה השווי נע בגבולות של 150,000$ - 140,000 $ למגרש בשטח 500 מ"ר (630 $ למ"ר קרקע בממוצע); בתל ברוך השווי נע בגבולות של 90,000$ - 80,000$ למגרש בשטח 350 מ"ר (380 $ למ"ר קרקע בממוצע). ובסה"כ מתקבל שווי למ"ר קרקע בממוצע בשכונות הצפוניות בגבולות של 400 $ למ"ר קרקע.
מניתוח נתונים אלו מתקבל שווי למ"ר מבונה בסך של 600 ₪ (שער הדולר 1.468).

[4] מחירון דקל לבניה צמודת קרקע (חד ודו משפחתי) לשנת 1986' צמוד למדד תשומות בניה כ- 540 ₪ מ"ר בניה.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

כמו כן, בחנתי החלטות שמאים מכריעים שהציג שמאי המבקש וכן ההחלטות כדלקמן:
השמאי המכריע תמיר שדה הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה 594 ₪ לנכס ברחוב אשכנזי 52 בגו"ח 6637/335 לבנייה דומה המתבסס על החלטתה של השמאית המכריעה, שושי שרביט ברחוב קהילת יאסי 21.
השמאי המכריע בועז קוט הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה 530 ש"ח לנכס בגו"ח 6623/423.
השמאי המכריע יעקב פז הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה 575 ₪ לנכס בגו"ח 6637/432.
השמאי המכריע יעקב פז הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה 480 ₪ (ללא ניכוי בגין הפחתה למיקום) לנכס בגו"ח 6638/480,418 ברחוב הגולן 82 והגולן 52.

אביא בחשבון שווי מ"ר מבונה 540 ₪ המגלם את מיקום הנכס והבינוי.

<u>תחשיב השבחה:</u>

<u>השבחה תכנית ע' - 13.12.1985</u>		
	מקדם	שטח
תכסית קומת מרתף (25%)		77 מ"ר
יתרת שטח לפטור 140 מ"ר		**5.25 מ"ר -**
סה"כ השבחה לקומת מרתף		71.75 מ"ר
מקדם שווי למרתף לפי תכנית ע'	0.4	28.7 מ"ר
מקדם דחיה לזמינות (n=13, i=5%)	0.53	15.21 מ"ר
סה"כ שטח אקוו'		**15.21 מ"ר**
שווי למ"ר אקוו'		540 ₪
השבחה		**8,214** ₪
היטל השבחה		**4,107** ₪

<u>השבחה בגין תכנית 2550:</u>
קיימת הסכמה בין הצדדים כי התוכנית משביחה ומאפשרת הקמת חניה מקורה בחצר בשטח של 18 מ"ר.
המחלוקת בין הצדדים היא לענין תוספת שטח המרתף הנוצר בעקבות הגדלת תכסית ק"ק.

שמאי המשיבה מתייחס בתגובתו מיום 10/06/2022 לענין בניית מרתף מתחת לחנייות מתוקף תכניות 2550 ו-2550א' ומציג ציטוטים של שמאים מכריעים רבים בסביבה אשר כן הביאו שטח זה כהשבחה לתוספת זכויות.

הכרעה:
באשר לטענת שמאי המשיבה כי תכניות 2550 ו- 2550 א' איפשרו לצרף את שטח החניה לשטח קומת הקרקע וע"י כך להגדיל את תכסית הבית וכתוצאה להגדיל גם את שטח המרתף, ראה החלטת **ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב בערר (ת"א) 85076/11 יוסף**

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

אלטשולר נ' הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב, בה נקבע בין היתר כי תכניות 2550 ו-2550 א' אינן נכללות ב"תכנית הראשית" לצורך חישוב תכסית קומת הקרקע ובהתאם אינן תורמות להגדלת שטח המרתף.

לפי החלטת **ועדת הערר ת"א 85219/10 הועדה המקומית לתכנון ובניה נגד סיגלית בגימוב ואח' שניתנה ביום 28/04/2013 , קיבלה תוקף בפס"ד עמ"נ 27601-06-13 וצוטטה בהחלטת ועדת הערר בערר (ת"א) 85109/15 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' שרגאי אלון** נקבע בין היתר: "דעתנו היא כי הפרשנות הנכונה של ההוראות הרלבנטיות בתכנית ע/1, לצורך חישוב היטל ההשבחה במימוש זכויות בדרך של מכר, היא כי יש לחשב את שטח המרתף לפי תכסית קומת הקרקע ולא לפי השטח התחום בין קווי הבניין".
ועדת הערר קבעה שהשבחה בדרך של מכר תהיה על השטחים שבהיקף תכסית קומת הקרקע ולא על שאר השטחים הנלווים ובדרך של היתר בניה ההשבחה תהיה רק על השטחים המבוקשים.
לאור הפסיקה הנ"ל ומאחר ובמועד הקובע קיים סיכוי סביר כי החניה לא תיבנה בצמידות לבית המגורים הקיים ולאור שטחי הבניה הנרחבים לבניה, צורת ומאפיני המגרש, אני קובע שההשבחה הנובעת מתכניות אלה הינה תוספת השטח לבניית החניות העיליות, כאשר השטחים מתחת לחניה לא יתווספו לשטח המרתף.

זוהי קביעתי בהחלטות רבות שעשיתי בסביבה ואני בוחר לאמץ קביעה זו גם במקרה דנן.

לחיזוק עמדתי ובהתאם **לפס"ד ע"א 1160/08 פנינת העיר רמת גן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב רמת גן** יש לפעול לאחידות השומות, על מנת למנוע איפה ואיפה בין נישומים.

כבר עתה אדגיש כי לא מצאתי לשנות מקביעותיי לעניין הרחבת מרתף מתחת לשטחי חנייה בתוכניות 2550 ו- 2550 א', שכן במועדים הקובעים להן היה מקובל, כפי שניתן לראות בנכסים בשכונה ובנכס הנדון, לבנות מוסך חנייה צמוד לחזית המגרש ולא צמוד למבנה.

לאור גודל המגרש, יתר זכויות הבניה והמועד הקובע, אין תועלת רבה מדי בזכויות נוספות למרתף ע"י מיקום החנייה צמוד לבית המגורים.

אביא בחשבון מקדם תוספת שווי של 10% מעל שווי חצר עבור מקום חניה בשטח של 18 מ"ר, בהתאם לקביעתו של שמאי המשיבה.

<u>ערכי שווי:</u>
בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה 3,550 ₪ בהתאם להחלטות שמאים מכריעים.
בשומת המבקש הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה 3,084 ₪ בהתאם להחלטות שמאים מכריעים.

בחנתי החלטות שמאים מכריעים בסביבת הנכס:

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

השמאי המכריע שמואל רוזנברג הביא בחשבון שווי מ״ר מבונה 3,590 ₪ לנכס ברחוב רומנילי 1/ מטודלה 38 לבנייה דומה בגוש״ח 6623/610.
השמאי המכריע מנחם מלוכנא הביא בחשבון שווי מ״ר מבונה 3,434 ₪ לנכס ברחוב מטודלה 43 לבנייה דומה בגוש״ח 6623/522.
השמאי המכריע בועז קוט הביא בחשבון שווי מ״ר מבונה 3,590 ₪ לנכס בגוש״ח 6623/611.
השמאי המכריע שלומי יפה הביא בחשבון שווי מ״ר מבונה 3,460 ₪ לנכס בגוש״ח 6623/678.
השמאית המכריעה נורית ג׳רבי הביאה בחשבון שווי מ״ר מבונה 3,400 ₪ לנכס בגוש״ח 6623/544.

אביא בחשבון שווי מ״ר מבונה 3,500 ₪ המגלם את מיקום הנכס והבינוי.

תחשיב השבחה:

השבחה: 6,300 ₪ = 3,500 ₪ X 0.1 X (18 מ״ר)

היטל השבחה: 3,150 ₪

<u>השבחה בגין תכנית ג׳:</u>

המחלוקת בין שמאי הצדדים מתייחסת לשטח קומת עליית הגג האפקטיבי.
שמאי המשיבה חישב את ההשבחה לשטח בעליית גג בשיעור של 40% משטח קומה של 90.38 מ״ר (המהווה תכסית ק״ק **תוך ניצול חלל כפול**) קרי כ-36.15 מ״ר.

ואילו שמאי המבקש חישב את ההשבחה לשטח בעליית גג בשיעור של 40%, אך משטח קומה של 57.75 מ״ר (המהווה תכסית קומה א׳), קרי 23.1 מ״ר.
שמאי הצדדים מסכימים על מקדם אקו׳ לשטח בחלל הגג 0.7.
כמו כן בשומת המבקש הובאו בחשבון עלויות התאמה בשיעור 20%.

הכרעה:

<u>שיעור שטח עליית הגג:</u>

התכנית מהווה תכנית נושאית לעניין בנייה על גגות, ומתירה בניית עליית גג.
במועד הקובע לא קיימת כל מגבלה תכנונית לתוספת בנית גג רעפים מעל הקיים.
מעיון בתכנית ״ג״ עולה כי לא קיימת הוראה לפיה שטח עליית הגג הינו 40% מהקומה העליונה. הוראות התכנית קובעות שתי מגבלות, האחת, ״רום הגג לא יעלה על 6 מ׳ מדוד מרצפת המפלס הנמוך ביותר של הקומה העליונה שמתחת לגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג״. ההוראה השנייה: ״שיפוע הגג מכל צד, לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40% ״. מבדיקה גאומטרית, בחתך אופייני המוצג כנספח ז׳ לחוברת המידע של מנהל ההנדסה לתכנית הגגות, ניתן להבחין כי שטח עליית הגג מושפע מצורת הגג של הקומה העליונה המתוכננת, במגבלות המצוינות לעיל, מזווית השיפוע של גג הרעפים (40% - 50%) ומגובה הגג (6 מ׳).

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

כל עוד תכנון הבית אינו ידוע, אין אפשרות לקבוע באופן חד חד ערכי את שטח עליית הגג האפקטיבי. מבדיקתי עולה כי אכן השטח האפקטיבי (מעל לגובה 1.8 מ') לניצול בעליית גג, במגבלות הנזכרות לעיל, מהווה שטח של כ- 40% משטח רצפת הקומה העליונה.

לאור האמור לעיל, אני מקבל את הסכמת שמאי הצדדים לשיעור שטח הבניה בחלל גג הרעפים 40% משטח הגג, ומקדם שווי 0.7 לשטח הבניה בחלל הגג המגלם את מיקומו בקומה, אופן הבינוי ושוליות השטח.

<u>חלל כפול:</u>

שמאי המשיבה הציג בתגובתו היתרים, בשכונות הצפוניות היוקרתיות, של הריסת בתים ישנים והקמת מבנים בתכנון מודרני המנצלים את מלוא זכויות הבניה בחלל כפול:

- הראל 8, בנייה עם חלל כפול + קומת גג.
- ניסים כהן 6, בנייה עם חלל כפול.
- ק"ם 26, בנייה עם חלל כפול.
- הט"ז 24, בנייה עם חלל כפול.

בבדיקה מדגמית שאני עשיתי בשכונת צהלה נמצאו ההיתרים הנ"ל:

- מוטה גור 33, בנייה עם חלל כפול + קומת גג.
- שמגר 15, בנייה עם חלל כפול + קומת גג.
- הרכש 22, בנייה עם חלל כפול + קומת גג.
- קוממיות 43, בנייה עם חלל כפול + קומת גג.
- חיל המשמר 1, בנייה עם חלל כפול.
- הרכש 23, בו נתבקש הריסה של גג נמוך קיים ונבנה חלל כפול.
- הנוטר 25, בנייה עם חלל כפול.

מבדיקה מקיפה מול מחלקת רישוי ותכנון, אין כל מניעה לבקש ולקבל (ללא הליך של הקלה) בנייה עם חללים כפולים/ עוברים.

המימוש הטוב והיעיל הינו בנייה בקומת קרקע בשיעור של 25%, קומה א' בשטח 75% מק"ק וקומת קרקע הכוללת בחלקה חלל כפול ועליית גג בשיעור של 40%.

בנייה חדשה באופן המתואר לעיל מנצלת באופן מיטבי את זכויות הבנייה ונפוצה בבנייה חדשה בשכונות הצפוניות היוקרתיות.

קביעתי נתמכת בהחלטות שמאים מכריעים נוספים בסביבה:

- בהחלטתה של השמאית המכריעה, רמה מאור, בגו"ח 6628/46 קיבלה את האפשרות לבינוי בחלל כפול.
- בהחלטתו של השמאי המכריע, אלדד חיימי, בגו"ח 6638/134 קיבל את האפשרות לבינוי בחלל כפול.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

- בהחלטתו של השמאי המכריע, אייל יצחקי, בגו"ח 6638/554 קיבל את האפשרות לבינוי בחלל כפול.

מכאן כי במקרה דנן, כבר בתכנית ג', אין מניעה לבנות בחלל כפול, כנהוג בשכונות הצפוניות בת"א, ניתן להניח הקמת קומת גג בשטח של כ – 30 מ"ר.

<u>הוצאות התאמה:</u>
אני מקבל חלקית את קביעתו של שמאי המבקש, אכן לצורך תוספת חלל גג רעפים נדרשת פתיחת התקרה ובניית מהלך מדרגות נוסף, כמו גם התאמות לבינוי הקיים, אך במקרה הנדון אני קובע מקדם התאמה 0.9.

לא קיימות מגבלות תכנוניות למימוש הזכויות בקומת הגג הזמינות באופן מיידי. מימושן או אי מימושן של הזכויות, הינה בחירה סובייקטיבית, לפיכך **לא אביא בחשבון דחיה לניצול** הזכויות.

ערכי שווי:
בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה 4,225 ₪ בהתאם להחלטות שמאים מכריעים.
בשומת המבקש הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה 3,566 ₪ בהתאם להחלטות שמאים מכריעים.

בחנתי החלטות שמאים מכריעים שהציגו שמאי הצדדים בסביבת הנכס וכן את ערכי השווי מהחלטות להלן:
השמאי המכריע רן וירניק הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה 4,250 ₪ לנכס ברחוב רוזוב 18 בגו"ח 6638/388.
השמאית המכריעה רמה מאור הביאה בחשבון שווי מ"ר מבונה 4,000 ₪ לנכס ברחוב רוזוב 20 בגו"ח 6638/386.
השמאי המכריע מנחם מלוכנא הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה 3,800 ₪ לנכס ברחוב מטודלה 15 בגו"ח 6637/526.
השמאי המכריע רן וירניק הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה 4250 ₪ לנכס בגו"ח 6638/688.
השמאי המכריע אמנון ניזרי הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה 4,200 ₪ לנכס בגו"ח 6623/616.
השמאי המכריע אבישי זיו הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה 4,000 ₪ לנכס בגו"ח 6637/850.

אביא בחשבון שווי מ"ר מבונה 4,000 ₪ המגלם את מיקום הנכס והבינוי.

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תחשיב השבחה:

השבחה תכנית ג' - 07.05.1994				
	שטח	308 מ"ר	מקדם	שטח
שטח קומת קרקע (25% מתכסית קרקע)	77 מ"ר			
שטח קומת הגג (40% מתכסית ק"ק בחלל כפול)	30.8 מ"ר		0.7	21.56 מ"ר
מקדם התאמה לבנוי			0.9	19.4 מ"ר
שווי מ"ר מבונה				₪ 4,000
השבחה				**₪ 77,600**
היטל השבחה				**₪ 38,800**

<u>השבחה בגין תכנית 2550א'</u>

שמאי המבקש סבור כי במגרש שאינו גדול ובעל צורה שאינה רגולארית המגבילה את מרחב החצר משמעותית, הקמת מקום חניה נוסף, כאשר קיימת חנייה בנכס, וזאת על חשבון שטח חצר אפקטיבית- אינה יוצרת השבחה בשווי.

תכנית 2550א', מתירה מקום חניה מקורה נוסף בשטח של 15 מ"ר.
במקרה הנדון איני מקבל את טענת שמאי המבקש כי התכנית אינה משביחה.

אביא בחשבון בדומה להכרעתי לעניין תכנית 2550, השבחה לתוספת שווי עבור חניה מקורה מעל שטח חצר במקדם 10%.

ערכי שווי:

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה 5,525 ₪ בהסתמך על החלטות שמאים מכריעים בסביבה.
בשומת המבקש הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה 3,738 ₪ בהסתמך על החלטות שמאים מכריעים בסביבה.

<u>בחנתי החלטות שמאים מכריעים שהציגו שמאי הצדדים בסביבת הנכס וכן את ערכי השווי מהחלטות להלן:</u>

השמאי המכריע תמיר שדה הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה 5,200 ₪ לנכס ברחוב רומנילי 25 בגו"ח 6623/564.
השמאי המכריע מנחם מלוכנא הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה 5,281 ₪ לנכס ברחוב מטודלה 43 לבנייה דומה בגו"ח 6623/522.
השמאי המכריע בועז קוט הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה 5,050 ₪ לנכס בגו"ח 6623/611.
השמאי המכריע שלומי יפה הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה 5,100 ₪ לנכס בגו"ח 6623/678.
השמאי המכריע יצחק ברמן הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה 5,067 ₪ לנכס בגו"ח 6623/322.

אביא בחשבון שווי מ"ר מבונה 5,150 ₪ המגלם את מיקום הנכס והבינוי.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

תחשיב השבחה:

השבחה תכנית 2550 א' - 26.02.1997				
	שטח	מקדם	יח"ד	שטח
שטח חניה	15 מ"ר		1	15 מ"ר
מקדם שטח חניה בקיזוז הפסד חצר		0.1		1.5 מ"ר
שווי מ"ר מבונה				₪ 5,150
השבחה				**₪ 7,725**
היטל השבחה				**₪ 3,862.5**

<u>השבחה בגין תכנית 2754:</u>

מטרת תכנית 2754 היא לאפשר שפור ברווחת הדיור בבתים פרטיים צמודי קרקע ע"י קביעת תנאים להקמת בריכות שחיה, בריכות נוי וג'קוזי בחצרות הבתים, כולל מתקנים טכניים.

הצדדים חלוקים לענין מהות ההשבחה בגין תכנית זו.

שמאי המשיבה מביא בחשבון בשומתו שטח בריכה אפקטיבי של כ-12 מ"ר. השמאי טוען כי במגרש הנדון, שהינו גדול ממגרש מינמאלי (250 מ"ר), אין מניעה לבנית בריכת שחיה ואף קיימת כדאיות כלכלית להקמתה, לפיכך תרומתה גבוהה מתרומת החצר לשווי (תוספת 0.1 מעבר לחצר).

שמאי המבקש טוען כי בריכה בשטח 12 מ"ר אינה מהווה בריכת שחיה, אלא מעין בריכת נוי, אשר אינה תורמת לשווי מעבר לשוויו של חצר.

<u>הכרעה</u>:

תוכנית 2754 מאפשרת הקמת בריכות שחיה בכל תחום המגרש **כולל בקו בנין אפס**, בכפוף לחובת הודעה לבעלים ו/או דיירים סמוכים ומתן אפשרות להתנגד כמקובל בדרך של הקלה.
בהתאם לסעיף 9.2 בהוראות התכנית אישור הבריכה מעבר לקווי הבניין המאושרים בתכניות החלות במקום, כולל בניה בקו בניה 0, יעשה רק לאחר שהוועדה תשוכנע כי מיקום הבריכה אינו מהווה מטרד לשכנים.
בסעיף 10.1 לתכנית נקבע כי תנאי למתן היתר בניה לבריכות שחיה וג'קוזי כולל מתקנים טכניים יוצאו לאחר שתימסר ע"י המבקש הודעה לבעלים/ו/או לדיירים של הבתים הסמוכים ותינתן להם ההזדמנות להתנגד להיתר המבוקש כמקובל בהליך של הקלה.

במקרה דנן שטח המגרש אכן גדול ממגרש מינימאלי, כ- 308 מ"ר והיקף הבינוי בקומת הקרקע 25% תכסית, המביא לשטח חצר פנויה כ- 230 מ"ר.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

לאור מאפייני הנכס ויתרת שטח החצר הנרחבת וההחלטה **בערר 85304/17 פנינה ברק ושרון ברק זוארץ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א**: החליטה וועדת הערר למנות שמאי מייעץ. ההחלטה בערר לאחר קבלת חוות דעת השמאית המייעצת שמונתה, פורסמה ב-21/01/2021 ונקבע בה כדלקמן: "לא ניתן להתעלם ממשמעותה השמאית של הוראה 10.1, שלפיה מדובר בהליך דמוי הקלה. לצד הגדלת הודאות והרחבת האפשרות להתיר בריכות שחיה כפי שתואר בחוות הדעת, הרי שבהתאם לתכנית אין מדובר בזכות מוקנית. יש לקבוע, אפוא, את ערכם של המקרקעין אף לאור אי הודאות שבבסיס הוראה זאת. בהתאם יש לתקן את הקביעה לפיה תכנית 2754 "מאפשרת הקמת בריכות שחיה בקו בניין אפס ללא צורך בהליך הקלה" וליצוק הערך המתאים לקביעה לפיה התכנית הגדירה הוראות, אשר לא היו קיימות במצב הקודם ובכך קבעה מסגרת אחידה לבחינת בקשות להיתר להקמת בריכות שחיה במסגרת שיקול דעת הועדה המקומית".

במצב דברים זה אני סבור, כי ניתן יהיה למקם בריכת שחיה בצורה מיטבית, תוך השארת שטח חצר פונקציונאלית, אשר תביא בעיני קונה סביר לתרומת שווי אובייקטיבית למקרקעין. מתקבל מגרש/חצר הגדול מ-200 מ"ר. לאור האמור לעיל לשווי (תוספת 0.1 מעבר לחצר).

כמפורט לעיל לעניין הוראות התוכנית, יידוע השכנים ואישור הועדה, אני מקבל את טיעונו של שמאי המשיבה, כי אין מניעה לבנית בריכת שחיה ואף קיימת כדאיות כלכלית להקמתה, לפיכך תרומתה גבוהה מתרומת החצר.

תובא בחשבון השבחה כתוצאה מאישורה של התוכנית בהתאם לשטח בריכה של כ-12 מ"ר, כפי שנקבע ע"י שמאי המשיבה המהווה גודל סביר לשטח המגרש הנדון.
מקדם תוספת השווי שיובא בחשבון- 0.1 ומקדם הפחתה בגין יידוע השכנים ואישור הועדה המקומית 0.9 בהתאם לשומת המשיבה.

ערכי שווי:
בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה 6,170 ₪ בהסתמך על החלטות שמאים מכריעים בסביבה.
בשומת המבקש לא הוצג תחשיב השבחה ולכן לא הובאו ערכי שווי.

בחנתי שומות מכריעות בסביבת הנכס:
השמאי המכריע שמואל רוזנברג הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה 6,190 ₪ לנכס ברחוב רומנילי 1 בגו"ח 6623/610.
השמאי המכריע רן וירניק הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה 6,150 ₪ לנכס ברחוב רוזוב 18 בגו"ח 6638/388.
השמאי המכריע אמנון ניזרי הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה 6,150 ₪ לנכס בגו"ח 6623/616.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

השמאית המכריעה נורית ג׳רבי הביאה בחשבון שווי מ״ר מבונה 6,150 ₪ לנכס ברחוב נמירוב 13 בגו״ח 6638/547.

אני מקבל את השווי שהובא בחשבון בשומתו של שמאי המשיבה וקובע שווי מ״ר מבונה 6,170 ₪ המגלם את מיקום הנכס והבינוי.

תחשיב השבחה:

השבחה תכנית 2754 - 13.04.1998			
	שטח	מקדם	שטח
שטח בריכה	12.00 מ״ר	0.35	4.2 מ״ר
הפסד חצר	12.00 מ״ר	-0.25	**3 מ״ר -**
סה״כ שטח אקווי להשבחה			1.2 מ״ר
וודאות			0.9
שווי מ״ר מבונה			6,170 ₪
השבחה			**6,664** ₪
היטל השבחה			**3,332** ₪

<u>השבחה בגין תכנית ע׳1</u>

תוכנית ע׳1 מאפשרת הגבהת גובה המרתף כאמור, ואף מקנה שימושים נוספים בקומת המרתף, ביניהם שימוש של משרד לבעלי מקצועות חופשיים.
במצב הקודם לתוכנית זו (תוכנית ע׳), ניתן לעשות שימוש במרתף לחניה, מתקנים הנדסיים/ תברואתיים, מעליות, מקלט חדר מדרגות וכו׳.
השימושים האפשריים בתוכנית ע׳1 הינם שטחי שירות כלליים, שטחים נלווים למגורים, וכן יותרו משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית, ותתאפשר כניסה נפרדת[5].
בהחלטת ועדת ערר תא/5106/09 עמרי פדן נ׳ הועדה המקומית לתו״ב תל אביב, נקבע כי במימוש בדרך של מכר אין לחשב השבחה בגין כניסה נפרדת למרתף ו/או שימוש משרדי בחלק ממנו. לפיכך תחושב השבחה לתוספת גובה בלבד.

אביא בחשבון שטח מרתף בתכסית קומת קרקע, **ללא שטח חניות מקורות**.
אביא בחשבון תוספת שווי לשטח מרתף **במקדם 10%**.
במועד הקובע המבנה סיים את חייו הכלכליים (שנת 1998) ולכן **אין דחיה למימוש**.

<u>נתוני שווי:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה 6,390 ₪.
בשומת המבקש הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה 5,389 ₪.

[5] כניסה נפרדת מותנית בשימוש למשרד.

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

בחנתי החלטות שמאים מכריעים שהציגו הצדדים וכן החלטות נוספות בסביבת הנכס:

- השמאי המכריע גבע בלטר הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה 6,000 ₪ לנכס ברחוב הגולן 71 בגו"ח 6638/168.
- השמאי המכריע מנחם מלוכנא הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה 6,300 ₪ לנכס בגו"ח 6623/15.
- השמאי המכריע מנחם מלוכנא הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה 6,237 ₪ לנכס בגו"ח 6637/476.
- השמאית המכריעה נורית ג'רבי הביאה בחשבון שווי מ"ר מבונה 5,600 ₪ לנכס בגו"ח 6638/547.
- השמאי המכריע בועז קוט הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה 6,300 ₪ לנכס בגו"ח 6623/611.
- השמאי המכריע שלומי יפה הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה 5,700 ₪ לנכס ברחוב עולי הגרדום 32 בגו"ח 6638/148.

בשקלול ערכי השווי לעיל אני קובע שווי מ"ר מבונה 6,000 ₪ המגלם את מיקום הנכס והבינוי.

תחשיב השבחה:

השבחה תכנית ע'1 - 02.04.2003		
	מקדם	שטח
תכסית קומת מרתף		77 מ"ר
מקדם הרחבת שימושים למרתף	0.1	7.7 מ"ר
שווי מ"ר מבונה		6,000 ₪
השבחה		**46,200 ₪**
היטל השבחה		**23,100 ₪**

<u>השבחה בגין תכנית 3450</u>

התכנית מאפשרת המרה של 12.5 מ"ר ממבנה עזר בק"ק לשטח עיקרי והצמדתו למבנה העיקרי במסגרת קווי בנין.

שמאי הצדדים מסכימים על השטח בסך 12.5 מ"ר.

שמאי המבקש מביא בחשבון מקדם להסבת שטח מחסן לעיקרי 0.4. ומקדם אקווי' לשטח המרתף במצב החדש 0.5, דחייה של שנתיים עד תום החיים הכלכליים בריבית 6% ומקדם התאמה לבנוי 0.8.

לעומתו שמאי המשיבה קובע מקדם אקווי' למרתף 0.6 ומקדם הסבת שטח מחסן לעיקרי 0.5.

<u>הכרעה:</u>

לאור שטח המגרש הנדון ואפשרויות הבינוי, אני בדעה כי לאור היקף זכויות הבנייה ראוי יהיה לייחס מקדם בשיעור 60% למבנה העזר במצב הקודם התואם למרבית ההכרעות בסביבה, בהן נעשה שימוש במקדם למבנה עזר בגבולות 0.5-0.6.

במועד הקובע המבנה סיים את חייו הכלכליים (שנת 1998) ולכן **אין דחיה למימוש**.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

ערכי שווי:

שמאי המבקש קובע שווי של 6,430 ₪ למ"ר מבונה ואילו שמאי המשיבה קובע שווי של 7,275 ₪ למ"ר מבונה. השמאים נסמכים על החלטות שמאים מכריעים רבות אשר נערכו בסביבה.

בחנתי את ערכי השווי שהוצגו ע"י שמאי הצדדים והחלטות סמוכות לנכס הנדון, כדלקמן:

- השמאית המכריעה נורית ג'רבי הביאה בחשבון שווי מ"ר מבונה 7,000 ₪ לנכס ברחוב נמירוב 13 בגו"ח 6638/547.
- השמאית המכריעה אורית גלן הביאה בחשבון שווי מ"ר מבונה 7,100 ₪ לנכס ברחוב רוזוב 22 בגו"ח 6638/387.
- השמאית המכריעה ארמה מאור הביאה בחשבון שווי מ"ר מבונה 7,000 ₪ לנכס ברחוב רוזוב 20 בגו"ח 6638/386.
- השמאי המכריע שלומי יפה הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה 6,600 ₪ לנכס ברחוב עולי הגרדום 32 בגו"ח 6638/148.
- השמאי המכריע גבע בלטר הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה 7,000 ₪ לנכס ברחוב הגולן 71 בגו"ח 6638/168.
- השמאי המכריע רן וירניק הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה 7,500 ₪ לנכס ברחוב רוזוב 18 בגו"ח 6638/388.

לאור הנתונים לעיל אני **קובע שווי מ"ר מבונה 7,000** ₪ המגלם את מיקום הנכס והבינוי.

תחשיב ההשבחה:

שטח אקווי' - מצב חדש					
שטח מגרש	**תיאור**	**זכויות בניה**	**שטח**	**מקדם שווי**	**סה"כ**
501	מרתף	=77+12.5	89.5	0.5	44.75 מ"ר
	קומת קרקע	=77+12.5	89.5	1	89.5 מ"ר
סה"כ שטח אקוי' מצב חדש					**134.25 מ"ר**

שטח אקווי' - מצב קודם				
שטח מגרש	**תיאור**	**שטח**	**מקדם שווי**	**סה"כ**
501	מרתף	77	0.5	38.5 מ"ר
	קומת קרקע מבנה עזר	12.5	0.6	7.5 מ"ר
	קומת קרקע	77	1	77 מ"ר
סה"כ שטח אקוי' מצב קודם				**123 מ"ר**

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

ההשבחה:

סה"כ תוספת שטחי בנייה אקווי' מתוקף תכנית 3450	11.25 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	₪ 7,000
השבחה	**₪ 78,750**
היטל השבחה	**₪ 39,375**

<u>השבחה בגין תכנית ג'1</u>

הצדדים מסכימים לעניין שיעור הבניה האפשרי בחלל הגג ביחס לשטח קומה א'- ניצול 90%.

המחלוקת בין שמאי הצדדים מתייחסת לשטח קומת עליית הגג האפקטיבי.
שמאי המשיבה חישב את ההשבחה לשטח בעליית גג בשיעור של 90% משטח קומה של 90.38 מ"ר (המהווה תכסית ק"ק **תוך ניצול חלל כפול**) קרי כ-81.34 מ"ר.

ואילו שמאי המבקש חישב את ההשבחה לשטח בעליית גג בשיעור של 90%, אך משטח קומה של 57.75 מ"ר (המהווה תכסית קומה א'- 75% מק"ק), קרי 51.97[6] מ"ר.
שמאי הצדדים מסכימים על מקדם אקו' לשטח בחלל הגג 0.7.
כמו כן בשומת המבקש הובא בחשבון הפחתה בסך 5 מ"ר בגין הפסד שטח עלית מדרגות מקומה א' לקומה העליונה.

הכרעה:

בהתאם להוראות התכנית מתאפשר ניצול של חלל גג רעפים הנובע, בין היתר, מהגבהת רום הגג מ- 6 מ' ל- 7 מ'. השטח האפקטיבי הינו 90% משטח קומה א', לאור הצורך בהתקנת מערכות טכניות בגג כגון מיזוג ודוד שמש. בנוסף, יש להביא בחשבון כי שטח המדרגות לחלל הגג אינו נחשב כחלק משטח הקומה ויש להפחיתו משיעור הניצול בחלל הגג.

לאור האמור לעיל, אני מקבל את הסכמת הצדדים. גם בהחלטות אחרות לעניין תכנית ג'1, הבאתי בחשבון כי שטח הבניה האפשרי לבניה בחלל גג רעפים הינו כ-90% משטח קומה, וזאת בהתאם להוראות התכנית לרום גובה הגג 7 מ'.
אציין כי שיעור זה (90%) לבניה בחלל גג הרעפים משטח קומה, הובא בחשבון גם בהחלטות שמאים מכריעים רבים בסביבה.

אביא בחשבון בניה בחלל גג רעפים, בשיעור 0.9 משטח קומת הקרקע (בניצול חלל כפול), בהתאם להכרעתי בנושא בתכנית ג' ובמקדם שווי 0.7 כהסכמת הצדדים.

לענין הפחתה של **שטח גרם המדרגות מקומה א',** <u>איני מקבל הפחתה</u> זו, שכן שטח זה כבר הובא בחשבון בשקלול השטח האפקטיבי של הגג (90%), שהרי שטח המדרגות לחלל הגג אינו

[6] בשומת המבקש רשומה תוספת שטח בסך 55 מ"ר (קיימת טעות סופר), שהרי עפ"י התחשיב שהציג: 0.9X0.75 X 0.25 X 308

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

נחשב כחלק משטח הקומה ויש להפחיתו משיעור הניצול בחלל הגג. כמו כן בהתאם **לועדת ערר 058/16/48 הועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון נ' אורי ובת חן וינהבר**, נקבע כי במידה ובונים גרם מדרגות פנימי בבית לצורך יצירת גישה לקומה העליונה, אין להפחית את שווי המדרגות הפנימיות ולהגדיר זאת "כאובדן שטח עיקרי", כלומר אין לנכות במצב החדש הפסד שטח עיקרי בעקבות בניית המדרגות.

ערכי שווי:

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה 7,770 ₪ בהסתמך על החלטות שמאים מכריעים בסביבת הנכס.

בשומת המבקש הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה 6,400 ₪ בהסתמך על החלטות שמאים מכריעים בסביבה.

בחנתי שומות מכריעות בסביבת הנכס:

- השמאית המכריעה נורית ג'רבי הביאה בחשבון שווי מ"ר מבונה 7,500 ₪ לנכס ברחוב נמירוב 13 בגו"ח 6638/547.
- השמאית המכריעה אורית גלן הביאה בחשבון שווי מ"ר מבונה 7,400 ₪ לנכס ברחוב רוזוב 22 בגו"ח 6638/387.
- השמאית המכריעה רמה מאור הביאה בחשבון שווי מ"ר מבונה 7,400 ₪ לנכס ברחוב רוזוב 20 בגו"ח 6638/386.
- השמאי המכריע שלומי יפה הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה 7,300 ₪ לנכס ברחוב עולי הגרדום 32 בגו"ח 6638/148.
- השמאי המכריע גבע בלטר הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה 7,000 ₪ לנכס ברחוב הגולן 71 בגו"ח 6638/168.
- השמאי המכריע רן וירניק הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה 7,100 ₪ לנכס ברחוב רוזוב 18 בגו"ח 6638/388
- השמאי המכריע אלי כהן הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה 7,000 ₪ לנכס ברחוב טבנקין 15.
- השמאי המכריע שלומי יפה הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה 7,500 ₪ לנכס בגו"ח 6623/678.

אביא בחשבון שווי מ"ר מבונה 7,300 ₪ המגלם את מיקום הנכס והבינוי.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תחשיב השבחה:

השבחה תכנית ג'1 - 04.09.2007			
308 מ"ר	שטח	מקדם	שטח
שטח קומה קרקע (25% תכסית קרקע)	77 מ"ר	1	77 מ"ר
שטח אפקטיבי של הגג במצב החדש (90% מקומת קרקע בניצול חלל כפול)	69.3 מ"ר	0.7	48.51 מ"ר
שטח אפקטיבי של הגג במצב הקודם (40% מקומה א')	30.8 מ"ר	0.7	21.56 מ"ר
סה"כ תוספת שטחי בנייה אקווי' מתוקף תכנית ג'1			**26.95 מ"ר**
שווי מ"ר מבונה			₪ 7,300
השבחה			**₪ 196,735**
היטל השבחה			**₪ 98,367.5**

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

15. <u>החלטה</u>

לאור האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל ההשבחה אשר יחולו במקרקעין שבנדון, הידוע כחלקה 157 (בחלק) בגוש 6638, בגין מימוש מלא במכר למועדים הקובעים, הינם כמפורט להלן:

תכנית	מועד קובע	השבחה למועד הקובע	היטל השבחה למועד הקובע
2082	16/04/1982	אין השבחה	
ע'	13/12/1985	₪ 8,214	₪ 4,107
2550	16/04/1993	₪ 6,300	₪ 3,150
ג'	07/05/1994	₪ 77,600	₪ 38,800
2550/א'	26/02/1997	₪ 7,725	₪ 3,862.5
2754	13/04/1998	₪ 6,664	₪ 3,332
1ע'	02/04/2003	₪ 46,200	₪ 23,100
3450	23/11/2006	₪ 78,750	₪ 39,375
1ג'	04/09/2007	₪ 196,735	₪ 98,367.5

היטל ההשבחה יוצמד ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק, המבקש יהיה פטור מתשלומי פיגורים, בתקופת הליך ההכרעה, בה התנהל הדיון בפני ועד 30 יום לאחר מועד מסירת החלטה זו לצדדים.

16. <u>תצהיר</u>

הנני מצהיר כי החלטתי זו נעשתה לפי מיטב ידיעותי והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או ענין אישי בנכס נשוא הכרעה זו.

ניתנה היום, 25/07/2022.

ולראיה באתי על החתום,

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מהנדס בנין, מהנדס גיאודטי

מודד מוסמך

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com