יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 29 אוקטובר, 2020
מספר מינוי: 2020-1004
מספרנו: 48 מכרעת

לכבוד,
המבקש, מר עופר הנקין
באמצעות השמאי, מר ניר עזרה
בדוא"ל nir.shamaut@gmail.com

לכבוד,
המשיבה, הוועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו
באמצעות השמאי, מר רמי סויצקי
בדוא"ל s_ram@netvision.net.il

א.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 6336 מחצית מחלקה 113

רחוב המצביאים 42, פינת הרדוף 1

שכונת צהלה, תל אביב -יפו

בהתאם להוראות ס' 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע להיטל ההשבחה בנכס שבנדון.

בתאריך 16.7.2020 קיימתי דיון בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

1. מטרת השומה

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

1.2. מהות ההשבחה: מימוש בדרך של מכר.

2. מועדים קובעים לשומה

תוכנית	מועד קובע
ע'	13.12.1985
2550	16.4.1993
ג'	6.5.1994
2550א'	26.2.1997
2754	13.4.1998
ע/1	2.4.2003
3450	23.11.2006
ג/1	4.9.2007

3. ביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ בתאריך 1.9.2020.

4. <u>פרטי הנכס</u>

גוש:	6336
חלקה:	113
שטח החלקה הרשום:	765 מ״ר
הנכס הנישום:	מחצית החלקה
מהות הנכס:	בית מגורים צמוד קרקע ותיק
מיקום:	רחוב המצביאים 42, פינת הרדוף 1, שכונת צהלה, תל אביב-יפו.

5. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון, מחצית מזרחית של חלקה 113 בגוש 6336, עליה קיים בית מגורים צמוד קרקע ותיק, ברחוב המצביאים 42 בשכונת צהלה בתל אביב.

שכונת צהלה הינה אזור מגורים ותיק בצפון מזרח העיר (מצפון לרמת החייל ושכונת רביבים) המאופיין בבניה צמודת קרקע ותיקה לצד בניה חדשה.

רחוב המצביאים הינו רחוב חד סטרי המסתעף מרחוב אבנר בצפון ומתעקל לכיוון דרום מזרח עד לרחוב שמגר.

החלקה הנדונה בעלת צורה רגולרית דמוית טרפז בשטח רשום של 765 מ״ר, הפונה בחזית צפונית בת כ-29 מ׳ לרחוב המצביאים ובחזית מערבית באורך כ-20 מ׳ לרחוב הרדוף. חזיתה המערבית של החלקה פונה לרחוב הרדוף שהינו רחוב צדדי ללא מוצא המסתעף מרחוב המצביאים לכיוון דרום.

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

הנכס נשוא השומה מהווה את המחצית המזרחית של החלקה ששטחה 382.5 מ״ר.

בעורף המגרש קיים שטח הנמוך טופוגרפית בכ-2 מ׳ מיתרת שטחו של המגרש. הנגישות לשטח זה באמצעות מדרגות.

על הנכס הנדון ניצב בית מגורים חד קומתי ותיק, בבינוי דו משפחתי, הבנוי בקיר משותף עם המחצית המערבית של החלקה.

הבית שגילו מעל ל- 70 שנים, בנוי שלד בטון, קירות בלוקים וגג רעפים.

הבית במצב תחזוקתי התואם את גילו. הבית מחולק לחדר מגורים, חדרי שינה, מטבח, חדר רחצה, חדר שירותים ומרפסת פתוחה בחזית לרחוב המצביאים הכוללת פרגולה. בעורף הבית מרפסת פתוחה מעל למפלס מרתף חלקי ששטחו כ-14 מ״ר וגובהו כ-2 מ׳.

6. המצב התכנוני

6.1. תוכנית תגפ/333

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 357 מיום 24.6.1954.

בהתאם לתוכנית, החלקה מסווגת ביעוד "אזור מגורים ב'".

להלן זכויות הבניה:

שטח מגרש מינימלי:	750 מ"ר
מס' בתים בחלקה:	1
מס' קומות:	2
אחוזי הבניה:	20% או 180 מ"ר לפי הנמוך.
מס' יח"ד:	2
אחוז מקסימלי של בנייני עזר:	לא יותר מ-25 מ"ר לבנייני עזר בלבד.
שימושים מותרים:	מגורים וגראז'ים פרטיים ללא יותר מ-2 מכוניות.

6.2. תוכנית 748

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 969 מיום 1.11.1962.

התוכנית קובעת בין היתר הוראות להקמת סככות קלות לחניה בשטח שבין קו המגרש וקו הבנין וכן, מגבילה את גובה הבניינים באזורי המגורים (א', ב', ג') לקומה אחת.

6.3. תוכנית 958

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1360 מיום 1.9.1966.

התוכנית מתירה בניית בניינים בגובה של 2 קומות בתנאי שמספר יח"ד לא יהיה גדול מהמותר, דהיינו, יחידת דיור אחת על כל מגרש. אחוזי הבניה לא יעלו על 30% משטח המגרש בשתי הקומות יחד או 20% משטח המגרש באם ייבנה הבנין בקומה אחת, למעט שטח בנייני עזר שלא יעלה על 2.5% משטח המגרש.

מותר יהיה להקים מטבח אחד בלבד.

6.4. תוכנית ע'

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 28.11.1985.

התוכנית קובעת הוראות ותנאים לבניית מרתפים.

בהתאם לתוכנית, תותר הקמת קומת מרתף אחת בהיקף קומת הקרקע בגובה של 2.2 מ'.

השימושים המותרים: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, אולם משחקים לילדים, חדרי מדרגות, חדרי שירותים ומעליות. לא יותר שימוש מגורים במרתף.

6.5. תוכנית 2550

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4096 מיום 01.04.1993.

התוכנית קובעת הוראות להקמת מוסכים לחניה פרטית בבתים צמודי קרקע.

בסעיף 8.3 להוראות התוכנית נקבע כי "בבנין חדש תהא הועדה המקומית רשאית להתיר סידור מקום חניה אחד לחניה שיותקן כחלק ממבנה המגורים".

תותר הקמת מקום חניה מקורה בשטח של 18 מ"ר ובגובה חיצוני של 2.2 מ' בתחום המגרש, שלא ייכלל באחוזי הבניה.

6.6. <u>תוכנית ג'</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 מיום 21.04.1994.

התוכנית קובעת הוראות בדבר בניה על גגות בניינים.

בגגות משופעים - שטח עליית הגג יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים, בתנאי שרום הגג לא יעלה על 6 מ' מדוד מרצפת הקומה העליונה, ובתנאי ששיפוע הגג המדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ-40%.

6.7. <u>תוכנית 2550 א'</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4490 מיום 11.02.1997

התוכנית קובעת הוראות חדשות לסידור חניה פרטית בבתים צמודי קרקע.

תותר הקמת מקום חניה אחד מקורה או בנוי בשטח של 18 מ"ר. שטחו של מקום חניה נוסף לא יעלה על 15 מ"ר. שטח מקומות החניה ייחשב כשטח שירות.

הועדה המקומית רשאית להתיר סידור חניה בתוך קווי הבנין ו/או מחוץ להם, לרבות צמוד לקיר משותף, לשביעות רצון מה"ע.

6.8. <u>תוכנית 2754</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4632 מיום 29.03.1998.

תוכנית 2754-"קווי בנין לבריכות שחיה בבתים פרטיים צמודי קרקע", קובעת הוראות להקמת בריכות שחיה, בריכות נוי וג'קוזי בבתים צמודי קרקע, בכל תחום המגרש ובקו בניין "0". לא יותר קירוי הבריכות והג'קוזי אלא במסגרת השטחים העיקריים המותרים מכוח התוכנית הראשית.

6.9. <u>תוכנית ע/1</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.03.2003.

התוכנית קובעת הוראות ותנאים לבניית מרתפים והשימוש בהם (מחליפה את תוכנית ע').

בבתים צמודי קרקע תותר הקמת קומת מרתף אחת בשטח תכסית קומת הקרקע, בגובה עד 4 מטר.

היתר למרתפים בשטח גדול יותר יינתן לאחר שהועדה המקומית השתכנעה כי הדבר דרוש לתפקוד הבית, וזאת מכח תוכנית זו ולא בדרך של הקלה.

השימושים המותרים: לשימושים עיקריים מתוך השטחים העיקריים, שטחי שרות כלליים ושטחים נלווים למגורים, משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית עם כניסה נפרדת. לא יותרו מגורים במרתף.

סעיף 12 ("היטל השבחה") קובע, בין היתר, כי היטל השבחה בעת מכירה ישולם לפי הידוע באותה העת. בבתים צמודי קרקע לפי קומת מרתף אחת בשטח תכסית קומת הקרקע (כפי שנקבע בהוראות התוכנית הראשית).

6.10. <u>תוכנית 3450</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5593 מיום 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

שייחשבו כשטח שירות (בגובה של עד 2.2 מ' נטו).

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

6.11. <u>תוכנית ג/1</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5705 מיום 20.08.2007.

התוכנית מהווה שינוי לתוכנית ג' וקובעת הוראות בניה על גגות בתים ומאפשרת בניה בשתי חלופות:

בגגות שטוחים- תותר בניה של חדר יציאה לגג בתנאי ששטח הקומה העליונה הינו לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה.

כאשר הבניה בשלבים, השטח המירבי של חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר ברוטו, או לפי תכסית של 65% משטח הגג, לפי הקטן מביניהם.

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

בחלל גג רעפים- רום הגג לא יעלה על 7 מ' מדוד מרצפת הקומה העליונה. שיפוע הגג יהיה בין 40%-50%. תותר מרפסת גג במבנה בעל גג דו שיפועי לפחות, בשטח שלא יעלה על 40% משטח הגג בחזית האחורית. המתקנים הטכניים ישולבו בתוך חלל הגג המשופע.

6.12. <u>תוכנית תא/5000</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ.7407 מיום 22.12.2016.

התוכנית הינה תוכנית מתאר כוללנית לעיר תל אביב הקובעת הוראות והנחיות להכנת תוכניות מתאר מקומיות חלקיות ותוכניות מפורטות חדשות. לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תוכנית זו.

החלקה שבנדון כלולה במתחם תכנון 207 ומסווגת באזור מגורים בבניה נמוכה.

רח"ק[1]- 1 ; מס' קומות- 3.

בהתאם לטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון:

זכויות הבניה: עד35% X 3 קומות (לא יעלו על רח"ק 1).

שטח בניה מתחת לקרקע - בהתאם למותר עפ"י תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הכניסה הקובעת, לפי הגבוה מבניהם.

הוועדה תוכל לאשר שטח בניה גדול יותר, עד 100% משטחי הבניה, בתנאים.

7. <u>רישוי</u>

רישיון בניה מס' 528 מיום 14.12.1960 ניתן להוספת חדר ומרפסת בבנין בן קומה אחת עבור הנקין אהוד. בהתאם לתוכנית ההיתר שטח התוספת הינו 21.38 מ"ר.

שטח הבית הקיים בהתאם למדידה גראפית מתוכנית היתר הבניה הינו כ-110 מ"ר.

[1] שטח רצפה חלקי שטח קרקע נטו (לאחר הפרשות לצרכי ציבור)

8. <u>המצב המשפטי</u>

8.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 30.4.2019 :

שטחה הרשום של חלקה 113 בגוש 6336 - 765 מ״ר.

הבעלות בחלקה רשומה כדלקמן :

שם הבעלים	**החלק בזכות**
שרוני משה	1/2
הנקין עפר	1/12
הנקין טליה	1/12
הנקין איל	1/12
הנקין טליה	1/12
הנקין עפר	1/12
הנקין איל	1/12

8.2. הנכס נמכר ביום 20.8.2019 בתמורה לסך של 7,225,000 ₪.

9. <u>עמדות הצדדים והכרעה</u>

9.1. **<u>ההשבחה עפ״י שומות הצדדים</u>**

תוכנית	**מועד קובע**	**ההשבחה עפ״י שומת המשיבה**	**ההשבחה עפ״י שומת המבקש**
ע'	13.12.1985	11,936 ₪	2,370 ₪
2550	16.4.1993	46,974 ₪	25,740 ₪ (*)
ג'	6.6.1994	110,600 ₪	85,000 ₪
2550א'	26.2.1997	55,076 ₪	45,750 ₪ (*)
2754	13.4.1998	20,670 ₪	אין השבחה
ע/1	2.4.2003	71,638 ₪	60,045 ₪
3450	23.11.2006	131,484 ₪	43,070 ₪
ג/1	4.9.2007	358,020 ₪	220,000 ₪

(*) בהתאם לתחשיב חליפי בלבד, זאת במידה ולא תתקבל הטענה כי לא קיימת השבחה.

9.2. **<u>תוכנית ע' (31.12.85)</u>**

9.2.1. <u>עמדת שמאי המשיבה</u>

בתחשיב ההשבחה שמאי המשיבה הביא בחשבון בניית מרתף מתחת לתכסית המותרת. לגישתו, הנכס ממוקם בשכונה יוקרתית בה זכויות הבניה נמוכות ואין מקום להפחתה לשוליות בגין זכויות שנוספו בתוכניות השונות.

תוספת הזכויות חושבה ללא דחיה מאחר ולעמדתו השימוש המיטבי הינו הריסת בית המגורים הקיים מזה עשרות שנים וניצול הזכויות המוקנות על פי התוכניות השונות.

שווי למ"ר מבונה - 500 $/מ"ר (כ-743 ₪) בהתבסס על הנתונים הבאים:

מחיר מגרש לבניה צמודת קרקע בשכונת אפקה בשטח של 500 מ"ר- 140,000 $-150,000 $.

מחיר מגרש לבניה צמודת קרקע בשכונת צהלה בשטח של 350 מ"ר- 100,000 $-110,000 $.

<u>להלן התחשיב:</u>

יתרת שטח לניצול בהתחשב בפטור ל-140 מ"ר

שטח מגרש -	382.5 מ"ר
מבני עזר – 2.5% -	9.56 מ"ר
קומת קרקע -15% -	57.38 מ"ר
קומה א' – 15% -	57.38 מ"ר
סה"כ	114.75 מ"ר
סה"כ שטח הפטור -	<u>140.0 מ"ר</u>
יתרת שטח לקיזוז -	25.25 מ"ר

<u>תחשיב ההשבחה לתוכנית ע':</u>

שטח קומת מרתף -	57.38 מ"ר
קיזוז שטח פטור -	<u>25.25 מ"ר</u> (-)
יתרת שטח לחיוב-	32.13 מ"ר
מקדם שווי -	50%
סה"כ שטח אקוי' -	16.06 מ"ר
שווי למ"ר מבונה-	500 $/מ"ר
ההשבחה-	$ 8,031
ההשבחה בש"ח (1.4861 ₪/$) -	₪ 11,936

9.2.2. <u>עמדת שמאי המבקש</u>

שמאי המבקש אינו חולק על יתרת השטח לחיוב במרתף בהתאם לתחשיב שמאי המשיבה וזאת לאחר קיזוז יתרת השטח הפטור של 25.25 מ"ר, כמפורט לעיל. סה"כ השטח לחיוב- 32.13 מ"ר.

מקדם דחיה למימוש- שטח הנכס המאושר על פי מדידה גראפית מתוכנית ההיתר הינו כ-110 מ"ר עיקרי+ משטחים מקורים בשטח של כ-23 מ"ר, כאשר זכויות הבניה הן 114.75 מ"ר+ מרתף בשטח 57.38 מ"ר. לפיכך, במועד הקובע אין כדאיות כלכלית להרוס את הבית הקיים לצורך ניצול מרתף ויש להביא בחשבון דחיה למימוש. הואיל ותוספת הבניה בוצעה בסוף שנת

1960, 25 שנים טרם המועד הקובע, יש להביא בחשבון מקדם דחיה של 0.31 המבטא דחיה של 20 שנים. מקדם שווי אקוי' למרתף- הובא בחשבון מקדם 0.35.

שווי למ"ר מבונה – 675 ₪/מ"ר.

ערכי השווי ומקדם השווי האקוי' הינם על בסיס השומות המכריעות הבאות:

שמאי מכריע	כתובת	גו"ח	מקדם שווי	שווי למ"ר מבונה
נורית ג'רבי	בת חן 2	6336/43	0.4	660 ₪
גבע בלטר	שמגר 41	6336/18	0.35	700 ₪
גבע בלטר	צה"ל 87	6336/15	0.35	630 ₪
נורית ג'רבי	שמגר 43	6336/17	0.4	700 ₪
שמואל רוזנברג	שמגר 27	6336/25	0.3	690 ₪
דורית פריאל	שמגר 19	6336/29	0.3	670 ₪
ממוצע				675 ₪

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

שטח יתרת מרתף לחיוב-	32.125 מ"ר
מקדם שווי -	0.35
מקדם דחייה (I = 6%, N =20) -	0.31
שווי למ"ר מבונה -	675 ₪ /מ"ר
ההשבחה (במעוגל) -	2,370 ₪

- <u>תגובת שמאי המשיבה לטענות שמאי המבקש לעניין שטח בית המגורים</u>

לחלק משטחי הבניה המוקנים בתוכניות ונוצלו במהלך השנים לא נמצאו היתרי בניה. המדידה שערך שמאי המבקש אינה מעידה על קיומו של היתר. כמו כן, ההיתר ניתן בשנת 1960 ובמועד זה השטח המקסימלי לניצול הינו 76.5 מ"ר (20% עפ"י תוכנית 333) ומרבית הזכויות הנוספות בהתאם לשתי חלופות שהוצגו לא נוצלה ולפיכך, יש לחשב את הזכויות הנוספות למרתף כזמינות לבניה ללא מתן דחיה.

9.2.3. <u>הכרעה</u>

התוכנית מתירה הקמת קומת מרתף בגובה של 2.2 מ' ובשטח התכסית המותרת לשימוש, כשטחי שירות נלווים למגורים.

בשטח המרתף שיובא בחשבון יכלל גם השטח שמתחת למבנה העזר (2.5%) שכן תוכנית 958 לא אסרה את הצמדת מבנה העזר לבית המגורים.

אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה לחיוב בגין יתרת שטח לניצול מעבר לשטח של 140 מ"ר עפ"י סעיף 19ג'(2) לתוספת השלישית לחוק התו"ב.

<u>שטח הבית הקיים והדחייה למימוש הזכויות</u>

המחלוקת הינה לעניין שטח בית המגורים הקיים במועד הקובע ושאלת הדחיה.

הצדדים מסכימים כי לא אותר היתר הבניה המקורי של בית המגורים אלא היתר לתוספת בניה משנת 1960. לטענת שמאי המבקש, בהתאם למדידה גראפית מתוכנית ההיתר לתוספת הבניה בנכס, שטח הבית הקיים הינו כ-110 מ"ר עיקרי + שטחים מקורים של כ-23 מ"ר, זאת לעומת זכויות בניה של 114.75 מ"ר + מרתף של 57.38 מ"ר ולפיכך, אין כדאיות כלכלית להרוס את המבנה אלא לחשב דחיה של 20 שנים, כאמור לעיל.

שמאי המשיבה סבור כי המדידה שערך שמאי המבקש אינה מעידה על קיומו של היתר וכי מדובר בשטח מקסימלי קיים של 76.5 מ״ר (כ-20%) מרבית הזכויות הנוספות לא נוצלו ויש לחשב את הזכויות הנוספות למרתף כזמינות לבניה ללא מתן דחיה.

במועד הקובע קיים כאמור בית מגורים אשר הורחב בכ-21 מ״ר עפ״י היתר להרחבת בית המגורים מתאריך 14.12.1960 החתום ע״י מהנדס העיר.

עפ״י מדידה מתוכנית ההיתר, שטח המבנה הקיים כולל תוספת הבניה הינו כ-110 מ״ר. בנוסף, בשל הפרשי הגבהים במגרש קיים שטח בנוי של כ-15 מ״ר במפלס תחתון בגובה של כ-2 מ׳. שטח זה אינו מופיע בתוכנית היתר הבניה ולא יובא בחשבון.

בהתחשב בגילו של בית המגורים המורחב במועד הקובע לתוכנית (כ-25 שנה) וביחס השטח הבנוי בפועל לעומת השטח שניתן לבניה, ראוי להביא בחשבון דחיה למימוש הזכויות עד לתום החיים הכלכליים של הנכס המוערכים על ידי עד למועד אישור תוכנית 2550. לפיכך, יובא בחשבון מקדם המבטא דחיה של 8 שנים בשיעור היוון של 6% - 0.627.

בהתחשב במועד הקובע והוראות התוכנית, מקדם השווי הראוי לשטח המרתף הינו- 0.4.

<u>שווי למ״ר מבונה</u>

שמאי המשיבה כאמור נוקב בשווי של כ-743 ₪ למ״ר מבונה בהתבסס על הנתונים לעיל. שמאי המבקש נוקב בשווי של 675 ₪ למ״ר מבונה, בהתבסס על ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות בסביבה כמפורט לעיל.

בהתאם לנתון בביטאון ״מקרקעין וערכם״ מתאריך 12/1984, מחיר מגרש ממוצע לבניה צמודת קרקע בשכונת צהלה בשטח של 350 מ״ר הינו כ- 100,000 $-110,000 $.

עפ״י ביטאון ״מקרקעין וערכם״ מתאריך 6/1985, מחירי המקרקעין דומים למחירים שנקבעו בביטאון מתאריך 12/1984.

בהתאם לנתון בביטאון ״מקרקעין וערכם״ מתאריך 12/1985, מחיר מגרש ממוצע בשכונת צהלה, בשטח כ-500 מ״ר הינו כ-130,000 $-140,000 $ (כ-200,000 ₪ בממוצע). מניתוח המחיר מתקבל שווי של כ- 770 ₪/מ״ר מבונה[2] למגרש של 500 מ״ר.

להלן ערכי שווי נוספים בשומות מכריעות בסביבה:

שמאי מכריע	כתובת	גו״ח	שטח מגרש	שווי למ״ר מבונה
נורית ג׳רבי	המצביאים 56	6336/17	767 מ״ר	700 ₪
גבע בלטר	צה״ל 85	6336/16	783 מ״ר	700 ₪
גד נתן	צה״ל 76	6336/133	550 מ״ר	600 ₪
שלומי יפה	המצביאים 61	6336/46	557 מ״ר	630 ₪
עאטף עאלם	המצביאים 21	6336/188	531 מ״ר	700 ₪
ניקי פרימו	בת יפתח 22	6336/200	543 מ״ר	750 ₪
תמיר שדה	שמגר 8	6336/52	509 מ״ר	750 ₪
שמואל רוזנברג	שמגר 10	6336/53	551 מ״ר	790 ₪
גד נתן	המצביאים 58	6336/32	495 מ״ר	720 ₪

לאחר בחינת הנתונים שעמדו בפני המפורטים לעיל, ובהתאמה למגרש הנדון, השווי הראוי הינו בסך של כ-700 ₪ למ״ר מבונה.

[2] עפ״י התוכניות לעיל - 30% עיקרי (150 מ״ר) +מבנה עזר (12.5*0.5) + חצר (412.5*0.25), סה״כ כ-260 מ״ר אקוי׳

תחשיב ההשבחה

שטח מרתף לחישוב[3]-	66.94 מ״ר
קיזוז יתרת שטח לפטור[4]-	25.25 מ״ר
יתרת שטח לחיוב -	41.69 מ״ר
מקדם שווי מרתף-	0.4
סה״כ שטח אקוי׳ -	16.67 מ״ר
מקדם דחיה (I = 6%, N =8) -	0.627
שווי למ״ר מבונה -	700 ₪
ההשבחה -	7,316 ₪
היטל ההשבחה-	3,658 ₪

9.3. **<u>תוכנית 2550 (16.04.93)</u>**

9.3.1. <u>עמדת שמאי המשיבה</u>

לגישת שמאי המשיבה, לאור הגדלת התכסית יש להביא בחשבון בניית מקום חניה ואפשרות בניית מרתף בשטח של 18 מ״ר מתחת לחניה. כתימוכין לעמדתו, הוצגו ציטוטים משורת החלטות של שמאים מכריעים (ובין היתר החלטת השמאים המכריעים ניקי פרימו ברחוב ק״ם 47, שלומי יפה ברחוב כיסופים 19, בצלאל קציר ברחוב לויטה 6, שושי שרביט שפירא ברחוב אלדד הדני 15, החי״מ ברחוב הגולן 7א׳ ועוד) אשר קבעו כי חלה השבחה בגין תוספת מקום חניה והגדלת שטח המרתף מתחת לחניה.

שווי למ״ר מבונה-1,900 $/מ״ר (כ-5,220 ₪), על בסיס העסקאות שהוצגו למועד קובע לתוכנית ג׳, כמפורט להלן.

תחשיב ההשבחה

שטח מקום חניה –	18 מ״ר
שטח מרתף מתחת לחניה -	18 מ״ר
מקדם שווי מרתף -	50%
סה״כ שטח אקוי׳ לחיוב -	9.0 מ״ר[5]
שווי למ״ר מבונה -	1,900 $/מ״ר
ההשבחה -	17,100 $
ההשבחה בש״ח (2.747 ₪/$) -	46,974 ₪

[3] שטח קומה- 57.38 + 2.5% למבנה עזר (9.56 מ״ר)

[4] 140-114.75

[5] כך במקור

9.3.2. עמדת שמאי המבקש

לעמדת שמאי המבקש לא חלה השבחה כתוצאה מאישורה של התוכנית.

לטענתו, במצב הקודם תוכנית 333 אפשרה הקמת 2 מקומות חניה ללא ציון החומרים מהם ייבנו מקומות החניה ומיקומם ותוכנית 748 הקנתה גמישות תכנונית ואפשרה את מימוש מקומות החניה גם מחוץ לקווי הבנין ובלבד שהבניה תהיה מבניה קלה. כלומר במצב הקודם קיימות 2 חלופות תכנוניות למימוש החניות - בניה בתוך קווי הבנין עם אפשרות לבניה צמוד למבנה כולל בניה קשיחה או מחוץ לקווי הבנין בבניה קלה.

כתמיכה לעמדתו הפנה לרשימה ארוכה של הכרעות שמאים מכריעים בסביבה אשר קבעו כי התוכנית אינה משביחה ובין היתר ציטוט משומתו של השמאי ניקי פרימו ברחוב יפתח 22 גו"ח 6336/200 אשר קבע כי במקרקעין שתוכנית 748 חלה עליהם, תוכניות 2550 ו-2550א' אינן תורמות לשווי. כמו כן הוצגה רשימת דוגמאות לנכסים בהם אושרו היתרי בניה להקמת חניה מבניה קשיחה טרם המועד הקובע.

לחילופין, במידה ועמדה זו לא תתקבל, ערך שמאי המבקש תחשיב השבחה כמפורט להלן.

מקדם דחיה- בהמשך לדחיה שהובאה בחשבון לתוכנית ע', יש להביא בחשבון דחיה של 7 שנים- מקדם דחיה 0.67.

שווי למ"ר מבונה – 4,300 ₪/מ"ר, על בסיס השומות המכריעות שלהלן:

שמאי מכריע	כתובת	גו"ח	שווי למ"ר מבונה
נורית ג'רבי	בת חן 2	6336/43	3,900 ₪
גבע בלטר	צה"ל 87	6336/15	5,000 ₪
נורית ג'רבי	שמגר 43	6336/17	4,100₪
ממוצע			4,333₪

תחשיב השבחה לחילופין

שטח מרתף מתחת לחניה -	18 מ"ר
מקדם שווי מרתף -	0.5
סה"כ שטח אקוי' לחיוב -	9.0 מ"ר
מקדם דחיה בגין מרתף -	0.67 (N = 7, I = 6%)
שווי למ"ר מבונה -	4,300 ₪/מ"ר
ההשבחה -	25,740 ₪

9.3.3. הכרעה

תוכנית 2550 מאפשרת הקמת חניה מקורה וסגורה. הוראות התוכנית מתירות, בין היתר, חניית מכוניות בקומת הקרקע בבניה קשיחה ואף מאפשרות חלוקה בלתי שווה של אחוזי הבניה בין הקומות כדי לאפשר ניצול אחוזי הבניה המותרים.

מכאן אני סבור שהתכנון המיטבי הינו הקמת חניה הצמודה למבנה העיקרי וכפועל יוצא אפשרות להרחבת שטח המרתף מתחת לחניה בהתאם לשטח התכסית.

במצב הקודם, תוכנית תגפ/333 משנת 1954 התירה בניית גרז' פרטי. בתוכנית 748 משנת 1962 אשר התירה הקמת סככות קלות לגרז'ים פרטיים בשטח שבין קו המגרש וקו הבנין בתנאי

שהבניה תהיה קלה, נקבע כי התוכנית הראשית, קרי תוכנית תגפ/333, תתוקן ובין היתר ע"י הוספה בסוף תקנות התוכנית שלמרות כל האמור בה התכנון יהיה בהתאם לתוכנית 748. מכאן, כי לא חלה השבחה בגין אישור מבנה החניה. עם זאת, כתוצאה מהוראות התוכנית מתאפשרת הקמת מרתף מתחת למקום החניה שניתן להצמידו אל המבנה הראשי.

עוד אציין כי בחנתי שומות מכריעות בסביבת הנכס הנדון. בסוגיה הנדונה קיימת שונות בין שמאי המשיבה וגם בין השמאים המכריעים. בחלק משומות המשיבה וכן בחלק מן השומות המכריעות לא חושבה השבחה בגין האפשרות להרחבת שטח המרתף מתחת למבנה המוסך ובשומות אחרות חושבה השבחה. אני סבור כי קיימת השבחה כתוצאה מהאפשרות להרחבת שטח המרתף מתחת למבנה המוסך הצמוד לבית המגורים.

לאור החלטתי בסעיף 9.2.3 לעיל, הזכויות מחושבות כזמינות לבניה.

תוספת השטח למרתף מתחת לחניה- 18 מ"ר.

מקדם שווי תוספת למרתף- 0.4.

<u>שווי למ"ר מבונה</u>

שמאי המשיבה נקב בשווי של 1,900 $ (כ-5,220 ₪) למ"ר מבונה.

שמאי המבקש נקב בשווי של 4,300 ₪ למ"ר מבונה.

בשומה מכרעת של השמאית שושי שרביט שפירא (גו"ח 6336/151) נערך ניתוח עסקה מיום 12.5.1994 בגו"ח 6336/287, רח' אהוד 30, מגרש בשטח 554 מ"ר שנמכר בסך של 618,000 $, סה"כ כ- 1,720 $ (לפי 359 מ"ר אקוי', כ- 5,160 ₪).

להלן ערכי שווי נוספים בשומות מכריעות בסביבה:

שמאי	כתובת	גו"ח	שטח מגרש	שווי למ"ר מבונה
נורית ג'רבי	המצביאים 56	6336/17	767 מ"ר	4,100 ₪
גבע בלטר	צה"ל 85	6336/16	783 מ"ר	5,000 ₪
תמיר שדה	שמגר 8	6336/52	509 מ"ר	1,900 $ (כ-5,220 ₪)
גבע בלטר	שמגר 41	6336/18	394 מ"ר	5,000 ₪
בועז קוט	שמגר 14	6336/55	535 מ"ר	4,100 ₪
עאטף עאלם	שמגר 37	6336/20	748 מ"ר	5,000 ₪

לאחר בחינת הנתונים שעמדו בפני ובהתאמה למגרש הנדון ולמועד הקובע השווי הראוי הינו בסך של כ- 4,600 ₪ למ"ר מבונה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שטח מרתף מתחת לחניה-	18 מ"ר
מקדם שווי מרתף-	0.4
סה"כ מ"ר אקוי'-	7.2 מ"ר
שווי למ"ר מבונה-	4,600 ₪/מ"ר
ההשבחה -	33,120 ₪
היטל ההשבחה-	16,560 ₪

9.4. **<u>תוכנית ג' (06.05.94)</u>**

9.4.1. <u>עמדת שמאי המשיבה</u>

בתחשיב ההשבחה שמאי המשיבה הביא בחשבון שטח שניתן לנצל בחלל הגג לפי 40% משטח תכסית קומת הקרקע (57.38 מ"ר) לפי מקדם שווי לעליית גג של 0.8.

לגישתו, ההיקף הנמוך של זכויות הבניה בשכונות הצפוניות בעיר גורם למקסם את שטחי הבניה ולהגדיל את התכסית במטרה להגדיל את החלל בקומה א' ובין היתר את עליית הגג. השמאי ציין בתים שנבנו באופן הזה עם חללים עוברים (בנימין מטודלה 44, חילו 4 ועוד).

שווי למ"ר מבונה- 2,000 $/מ"ר (כ- 6,020 ₪).

להלן נתוני עסקאות שהוצגו מתוך שומה מכרעת של השמאי אריה אריאל, רח' צה"ל 63:

תאריך	גו"ח	רחוב	שטח קרקע	שטח אקוי'	סה"כ	שווי למ"ר מבונה
27.10.93	6335/147	יהונתן 17	528 מ"ר	329.3	$ 750,000	$ 2,278
4.8.94	6335/318	יואב 15	963 מ"ר	654.6	$ 1,750,000	$ 2,673
1.11.95	6335/112	עשהאל 28	504 מ"ר	347.0	$ 825,000	$ 2,378

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שטח בחלל גג לחיוב (40% X 57.38) -	22.95 מ"ר
מקדם שווי בניה בחלל גג-	80%
סה"כ שטח אקוי' לחיוב-	18.36 מ"ר
שווי למ"ר מבונה-	2,000 $/מ"ר
ההשבחה-	$ 36,720
ההשבחה בש"ח (3.012 ₪/$)-	110,600 ₪

9.4.2. <u>עמדת שמאי המבקש</u>

שמאי המבקש הביא אף הוא בחשבון בתחשיב שטח של 40% מתכסית קומת הקרקע כשטח שניתן לנצל בחלל הגג, סה"כ 22.95 מ"ר לפי מקדם שווי בניה בחלל גג - 0.7.

שווי למ"ר מבונה- 5,300 ₪/מ"ר.

השווי ומקדם השווי לעליית הגג הינם על בסיס שומות מכריעות כדלקמן:

שמאי מכריע	כתובת	גו"ח	מקדם שווי	שווי למ"ר מבונה
נורית ג'רבי	בת חן 2	6336/43	0.75	₪ 5,200
גבע בלטר	שמגר 41	6336/18	0.7	₪ 5,500
גבע בלטר	צה"ל 87	6336/15	0.7	₪ 5,250
נורית ג'רבי	שמגר 43	6336/17	0.75	₪ 5,500
שמואל רוזנברג	שמגר 27	6336/25	0.75	₪ 5,100
דורית פריאל	שמגר 19	6336/29	0.7	₪ 5,250
ממוצע				₪ 5,300

תחשיב ההשבחה:

שטח בחלל גג לחיוב -	22.95 מ״ר
מקדם שווי בניה בחלל גג -	70%
סה״כ שטח אקוי׳ לחיוב -	16.1 מ״ר
שווי למ״ר מבונה -	5,300 ₪/מ״ר
ההשבחה במעוגל-	85,000 ₪

9.4.3. הכרעה

אני מקבל את עמדת הצדדים המחשבים את ניצול עליית הגג לפי שיעור של 40% מקומת הקרקע. מקדם השווי הראוי לעליית הגג- 0.7.

הזכויות מחושבות כזמינות, זאת לאור היקף הזכויות במועד הקובע ובהתאם להכרעתי בסעיף 9.2.3.

שווי למ״ר מבונה

להלן ערכי שווי נוספים עפ״י שומות מכריעות בסביבה:

שמאי מכריע	כתובת	גו״ח	שטח מגרש	שווי למ״ר מבונה
נורית ג׳רבי	המצביאים 56	6336/17	767 מ״ר	5,500 ₪
גבע בלטר	צה״ל 85	6336/16	783 מ״ר	5,250 ₪
גד נתן	צה״ל 76	6336/133	550 מ״ר	5,000 ₪
גד נתן	המצביאים 58	6336/32	495 מ״ר	5,500 ₪
שלומי יפה	המצביאים 61	6336/46	557 מ״ר	5,500 ₪
ניקי פרימו	בת יפתח 22	6336/200	543 מ״ר	5,000 ₪
תמיר שדה	שמגר 8	6336/52	509 מ״ר	1,900 $ (כ-5,220₪)
שמואל רוזנברג	שמגר 10	6336/53	551 מ״ר	6,100 ₪

לאחר בחינת הנתונים שעמדו בפני לרבות ניתוח העסקאות לעיל (גו״ח 6336/287, גו״ח 6335/112) השווי הראוי הינו בסך של כ-5,300 ₪ למ״ר מבונה.

תחשיב ההשבחה:

שטח בחלל הגג -	22.95 מ״ר
מקדם שווי לחלל הגג -	70%
סה״כ שטח אקוי׳ -	16.07 מ״ר
שווי למ״ר מבונה -	5,300 ₪/מ״ר
ההשבחה -	85,145 ₪
היטל ההשבחה-	42,572 ₪

9.5. **<u>תוכנית 2550 א' (26.02.97)</u>**

9.5.1. <u>עמדת שמאי המשיבה</u>

לגישת שמאי המשיבה יש להביא בחשבון בנית מקום חניה נוסף וכן אפשרות תוספת מרתף בשטח של 15 מ"ר מתחת לחניה, לאור הגדלת התכסית כאמור בסעיף 9.3.1 לעיל.

שווי למ"ר מבונה- 2,200 $/מ"ר (כ-7,340 ₪/מ"ר), על בסיס העסקאות שהוצגו למועד קובע לתוכנית 2754, כמפורט להלן.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שטח מקום חניה נוסף-	15 מ"ר
שטח מרתף מתחת לחניה-	15 מ"ר
מקדם שווי מרתף -	50%
סה"כ שטח אקוי' לחיוב -	7.5 מ"ר[6]
שווי למ"ר מבונה-	2,200 $/מ"ר
ההשבחה-	16,500 $
ההשבחה בש"ח (3.338 ₪/$)-	55,076 ₪

9.5.2. <u>עמדת שמאי המבקש</u>

עמדת השמאי הינה כי לא חלה השבחה מהנימוקים המפורטים בסעיף 9.3.2 לעיל המתייחסים לתוכנית 2550.

לחילופין, במידה ועמדה זו לא תתקבל, ערך שמאי המבקש תחשיב השבחה כמפורט להלן.

שווי למ"ר מבונה- 6,100 ₪/מ"ר, על בסיס השומות המכריעות הבאות:

שמאי מכריע	כתובת	גו"ח	שווי למ"ר מבונה
נורית ג'רבי	בת חן 2	6336/43	6,000 ₪
גבע בלטר	צה"ל 87	6336/15	6,000 ₪
נורית ג'רבי	שמגר 43	6336/17	6,300 ₪
ממוצע			6,100 ₪

<u>תחשיב - תוכנית 2550 א'</u>

שטח מרתף מתחת לחניה-	15 מ"ר
מקדם שווי מרתף-	0.5
סה"כ שטח אקוי' לחיוב-	7.5 מ"ר
שווי למ"ר מבונה-	6,100 ₪/מ"ר
ההשבחה-	45,750 ₪

[6] כך במקור

9.5.3.<u>הכרעה</u>

בדומה להכרעתי בסעיף 9.3.3 לעיל, תוכנית 2550א' מאפשרת הרחבת שטח המרתף מתחת לחניה, בהתאם לתכסית קומת הקרקע.

גם בתוכנית זו נקבעה הוראה בסעיף 12 להוראות התוכנית, לפיה במקרה של סידור החניה בקומת הקרקע הועדה רשאית להתיר חלוקה בלתי שווה של אחוזי הבניה בין הקומות כדי לאפשר ניצול כל אחוזי הבניה המותרים ולאפשר את סידור החניה בתוך קווי הבנין.

בהתאם להחלטתי לעיל, במועד זה הזכויות מחושבת כזמינות לבניה.

תוספת שטח מרתף מתחת לחניה- 15 מ"ר.

מקדם שווי תוספת למרתף- 0.4.

<u>שווי למ"ר מבונה</u>

להלן ערכי שווי נוספים עפ"י שומות מכריעות בסביבה:

שמאי מכריע	כתובת	גו"ח	שטח מגרש	שווי למ"ר מבונה
נורית ג'רבי	שמגר 21	6336/28	769 מ"ר	6,300 ₪
אריה אריאל	המצביאים 55	6336/171	643 מ"ר	7,334 ₪
בועז קוט	שמגר 14	6336/55	535 מ"ר	6,300 ₪
גבע בלטר	צה"ל 85	6336/16	783 מ"ר	6,500 ₪
תמיר שדה	שמגר 8	6336/52	509 מ"ר	7,275 ₪
עטאף עאלם	שמגר 37	6336/20	748 מ"ר	7,500 ₪

לאחר בחינת הנתונים שעמדו בפני ובהתאמה למיקום המגרש הנדון ולמועד הקובע, השווי הראוי הינו בסך של 6,700 ₪ למ"ר מבונה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שטח מרתף מתחת לחניה- 15 מ"ר

מקדם שווי מרתף- 0.4

סה"כ מ"ר אקוי'- 6 מ"ר

שווי למ"ר מבונה- 6,700 ₪/מ"ר

ההשבחה- 40,200 ₪

היטל ההשבחה- 20,100 ₪

9.6. **<u>תוכנית 2754 (13.04.98)</u>**

9.6.1. <u>עמדת שמאי המשיבה</u>

לגישת שמאי המשיבה, התוכנית נולדה כתוצאה מלחץ תושבים אשר בנו בריכות/ג'קוזי ללא היתרי בניה. האפשרות לבניית בריכת נוי/ג'קוזי בהתאם לתוכנית מקצרת את זמן קבלת ההיתר במגרש ותורמת לשווי.

שטח הבריכה שהובא בחשבון הינו 25 מ"ר. כתימוכין, הוצגו בקשות להיתרי בניה בשכונות בצפון תל אביב הכוללות בריכה/ג'קוזי.

בדיון שנערך בפני ציין שמאי המשיבה כי יש להביא בחשבון את הדיון בוועדת ערר 85304/17 מיום 1.7.2020 ואת תגובת המשיבה בערר כי יש לחייב השבחה בגין בריכה שחיה על פי עקרונות פס"ד אליק רון לפי מרכיב וודאות של 0.9.

שווי למ"ר מבונה- 2,200 $/מ"ר (כ- 8,267 ₪), על בסיס נתוני העסקאות[7] שלהלן:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח קרקע	סה"כ
18.6.98	6366/166	ברק 35	538 מ"ר	3,146,168 ₪
23.3.98	6336/236	צה"ל 55	578 מ"ר	3,248,180 ₪
30.10.98	6336/363	המצביאים 59	530 מ"ר	3,187,500 ₪

נתוני עסקאות שהוצגו מתוך שומה מכרעת של השמאית שושי שרביט שפירא ברחוב ברק 21:

תאריך	כתובת	שטח קרקע	שטח אקוי'	סה"כ	שווי למ"ר מבונה
19.10.97	רחוב בניהו	645 מ"ר	418	$ 1,009,000	$ 2,411
16.3.98	רחוב יואב	600 מ"ר	389	$ 900,000	$ 2,312
ממוצע					$ 2,362

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שטח בריכה-	25 מ"ר
מקדם תוספת לשווי לבריכה-	10%
סה"כ שטח אקוי' לחיוב -	2.5 מ"ר
שווי למ"ר מבונה -	2,200 $/מ"ר
ההשבחה-	$ 5,500
ההשבחה בש"ח (3.758 ₪/$) -	20,670 ₪

9.6.2. <u>עמדת שמאי המבקש</u>

לעמדת שמאי המבקש, לא חלה השבחה עקב אישור התוכנית מאחר והתוכנית אינה קובעת זכויות בניה אלא הגדרה של קווי בנין. סעיף 10.1 להוראות התוכנית קובע כי תנאי למתן היתר הינו מסירת הודעה לבעלים/דיירים סמוכים ותינתן להם הזדמנות להתנגדות כמקובל בהליך של הקלה. זאת ועוד, בערר 85171/17 (הועדה המקומית תל אביב נ' מיכל הורוביץ ואח') כנגד החלטת השמאי המכריע גד נתן שקבע כי אין השבחה עקב התוכנית, דחתה ועדת הערר את טענת הועדה המקומית כי עקב אישור התוכנית ניתן היה להקים בריכה ללא צורך בהליך של הקלה שהיה נדרש קודם. מעבר לכך, גם אם לא תתקבל החלטת ועדת ערר בעניין הנדון, בשל

[7] עפ"י מידע נדל"ן על החלקות קיים בית מגורים

שטח הקרקע הקטן שהינו 382.5 מ״ר לא חלה השבחה. כתימוכין, הפנה שמאי המבקש להכרעות שמאים מכריעים (גו״ח 6638/160, 6638,173, 6636/515, 6638/127).

בתגובתו לדיון בערר 85304/17 ציין שמאי המבקש כי ועדת הערר הפנתה את הסוגיות במחלוקת לשמאי מייעץ ועדיין לא ניתנה החלטה סופית. לפיכך, יש להתבסס על החלטת ועדת ערר כאמור לעיל.

9.6.3. <u>הכרעה</u>

תוכנית 2754 ״קווי בנין לבריכות שחיה בבתים פרטיים צמודי קרקע״ אפשרה שיפור ברווחת הדיור בבתים פרטיים צמודי קרקע ע״י קביעת תנאים והוראות להקמת בריכות שחיה, בריכות נוי וג׳קוזי ובהן אפשרות להקמת הבריכות בכל תחום המגרש כולל בקו בנין 0.

בסעיף 9.1 להוראות התוכנית נקבע כי: *״הועדה המקומית תהא רשאית להתיר הקמת בריכות שחיה, בריכות נוי וג׳קוזי בבתים פרטיים צמודי קרקע בכל תחום המגרש כולל בקו בנין 0״.*

כתנאי להיתר הבניה, נקבע בסעיף 10.1 להוראות התוכנית, כי היתרי הבניה יוצאו לאחר שתימסר הודעה לבעלים ו/או לדיירים של הבתים הסמוכים ותינתן להם הזדמנות להתנגד להיתר המבוקש כמקובל בהליך של הקלה.

שמאי המשיבה בתגובתו לשומת המבקש הציג מספר היתרי בניה לבריכות שחיה. מרבית ההיתרים ניתנו מספר שנים לאחר אישורה של התוכנית. אציין כי בתיק נוסף בו דנתי לאחרונה, בגו״ח 6638/519, רח׳ הגולן 7א׳, שכונת ישגב, הוצג ע״י שמאי המשיבה היתר בניה נוסף בגוש 6623 חלקה 604, שניתן בשנת 1985, כ-13 שנים קודם לאישורה של תוכנית 2754. בהיתר זה אושרה בניית בריכת שחיה בהליך של הקלה.

בנוסף, אותר על ידי היתר בניה לבריכת שחיה בגוש 6638 חלקה 498 שניתן בשנת 1995, קודם לאישורה של תוכנית 2754, אף הוא בהליך של הקלה. בשנת 2007 ניתן היתר בנכס הנ״ל הכולל, בין היתר, פירוק של בריכת השחיה.

גם בדוגמא שהוצגה ע״י שמאי המשיבה להיתר בניה לבריכה ברחוב הגולן 77, אושר לימים היתר בניה לביטול בריכת השחיה.

בערר תא/85171/17 שאוזכר ע״י שמאי המבקש נטען ע״י הועדה המקומית לתו״ב ת״א כי ניתן היה לאשר בניית בריכות שחיה, בהליך של הקלה, קודם לאישורה של תוכנית 2754.

בערר הנ״ל קבעה ועדת הערר, לאור הוראות תוכנית 2754, כי:

> **״ספק אם ניתן לטעון כי אין לייחס כל ערך לאפשרות להקים בריכות שחיה במצב הקודם בטרם ניתן היתר להקמתן, ובה בעת לטעון להשבחה מכח התוכנית במצב החדש- אף זאת בטרם התבקש היתר להקמת בריכה מכחה - כאשר בשני המצבים כפוף ההיתר לשיקול דעתה של הועדה המקומית״.**

מן האמור לעיל עולה כי גם קודם לאישורה של התוכנית ניתן היה לבנות בריכות שחיה בדרך של הקלה, בדומה לאמור בסעיף 10.1 להוראות התוכנית שם נקבע כי תנאי להוצאת היתר בניה הינו חובת הודעה לבעלים ו/או דיירים סמוכים ומתן אפשרות להתנגד כמקובל בדרך של הקלה.

לעניין הערר שצוין ע״י שמאי המשיבה 85304/17, כאמור, ועדת הערר החליטה למנות שמאי מייעץ בתיק זה והחלטה בערר זה עדיין לא פורסמה ולפיכך, אין באפשרותי להתייחס אליו.

יתירה מכך, מעיון בתצלום אויר משנת 2002 באתר הועדה המקומית עולה כי בסמוך ולאחר המועד הקובע לתוכנית, מספר בריכות השחיה שמומשו בשכונה הינו מצומצם.

לפיכך, בהתייחס לטענה כי מימוש בריכת שחיה, בריכת נוי או ג'קוזי בשטח של 25 מ"ר הינה משביחה, איני סבור כי לאור מאפייניו ושטחו של הנכס והוראות התוכנית, חלה השבחה כתוצאה מאישורה של התוכנית.

מסקנה זו דומה למסקנות שמאים מכריעים שונים ובהם:

שמאי מכריע	כתובת	גו"ח
גד נתן	צה"ל 76	6336/133
גד נתן	המצביאים 58	6336/32
משה נדם	ק"ם 30	6336/433
משה נדם	אמנון ותמר 5	6336/117
דורית פריאל	הלמד הא 4	6336/544
יעקב פז	ק"ם 1	6336/496

9.7. **<u>תוכנית ע/1 (02.04.03)</u>**

9.7.1. <u>עמדת שמאי המשיבה</u>

בתחשיב ההשבחה שמאי המשיבה מביא בחשבון את הרחבת השימושים והגדלת גובה קומת המרתף. שטח המרתף שחושב הינו בהתאם לתכסית קומת הקרקע כולל השטח שמתחת לשטח החניות (33 מ"ר). בתגובתו ציין שמאי המשיבה כי עמדת המשיבה לעניין פרשנות תכניות המרתפים (ע', ע/1) הינה לחייב במכר בגין התכסית המקסימלית לפי כל התוכניות הראשיות בתוקף למועד הקובע (2550, 2550א) וזאת בהתאם להחלטות בעניין "בגימוב".

<u>שווי למ"ר מבונה</u>- 11,000 ₪/מ"ר.

להלן נתוני עסקאות שהוצגו מתוך שומה מכרעת של השמאי אריה אריאל, ברחוב צה"ל 63:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח קרקע	שטח אקוי'	סה"כ	שווי למ"ר מבונה [8]
15.2.2004	6335/149	יהונתן 25	576 מ"ר	414.1	₪ 5,342,149	₪ 12,900
16.5.2003	6335/171	אבישי 18	546 מ"ר	397.0	₪ 5,386,800	₪ 13,569
8.11.2003	6336/274	אבנר 23	636 מ"ר	448.3	₪ 5,571,320	₪ 12,427
17.6.2004	6336/210	ברק 24	523 מ"ר	383.9	₪ 4,274,050	₪ 11,134
12.9.2004	6336/216	ברק 12	555 מ"ר	402.1	₪ 4,234,700	₪ 10,530

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שטח מרתף בתכסית–	57.38 מ"ר
קיזוז שטח פטור-	25.25 מ"ר
יתרת שטח לחיוב -	32.13 מ"ר
שטח מרתף מתחת לחניה -	33.0 מ"ר
סה"כ שטח מרתף לחישוב-	65.13 מ"ר
מקדם ההשבחה-	10%
סה"כ שטח אקוי' לחיוב-	6.51 מ"ר
שווי למ"ר מבונה-	11,000 ₪/מ"ר
ההשבחה-	71,638 ₪

[8] יצוין כי הערכים הנ"ל הינם לפני התאמות שקבע השמאי המכריע.

9.7.2.<u>עמדת שמאי המבקש</u>

שמאי המבקש מקבל את שטח המרתף לחיוב עפ"י שומת המשיבה ואת מקדם ההשבחה.

שווי למ"ר מבונה- 9,200 ₪/מ"ר, על בסיס השומות המכריעות הבאות:

שמאי מכריע	כתובת	גו"ח	שווי למ"ר מבונה
נורית ג'רבי	בת חן 2	6336/43	9,000 ₪
גבע בלטר	שמגר 41	6336/18	9,800 ₪
גבע בלטר	צה"ל 87	6336/15	9,800 ₪
נורית ג'רבי	שמגר 43	6336/17	9,000 ₪
שמואל רוזנברג	שמגר 27	6336/25	8,900 ₪
דורית פריאל	שמגר 19	6336/29	8,820 ₪
ממוצע			9,220 ₪

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

שטח מרתף לחיוב- 65.13 מ"ר X 0.1 = 6.51 מ"ר

שווי למ"ר מבונה- 9,220 ₪/מ"ר

ההשבחה- 60,045 ₪

9.7.3.<u>הכרעה</u>

שטח המרתף שיובא בחשבון הינו בהתאם לתכסית הקומה בתוספת השטח שמתחת לחניות ושטח מבנה העזר בהתאם לכלל התוכניות שאושרו עד למועד הקובע לתוכנית ע'1 ובקיזוז יתרת השטח הפטור (בהתאם להכרעתי לעיל).

מקדם ההשבחה הינו- 0.1.

<u>שווי למ"ר מבונה</u>

שמאי המשיבה נוקב בשווי של 11,000 ₪ למ"ר מבונה.

שמאי המבקש נוקב בשווי של 9,200 ₪ למ"ר מבונה.

לעניין ניתוח העסקאות המוצג לעיל, בהתאם לשומה המכרעת של השמאי אריה אריאל בגו"ח 6336/232, ערכי השווי המוצגים הינם למגרשים בבינוי חד משפחתי ולפני התאמות.

להלן ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות בסביבה:

שמאי מכריע	כתובת	גו"ח	שטח מגרש	שווי למ"ר מבונה
נורית ג'רבי	המצביאים 56	6336/17	767 מ"ר	9,000 ₪
גבע בלטר	צה"ל 85	6336/16	783 מ"ר	9,800 ₪
גד נתן	צה"ל 76	6336/133	550 מ"ר	10,000 ₪
שלומי יפה	המצביאים 61	6336/46	557 מ"ר	10,000 ₪
ניקי פרימו	בת יפתח 22	6336/200	543 מ"ר	12,000 ₪
תמיר שדה	שמגר 8	6336/52	509 מ"ר	10,500 ₪
תמיר שדה	בת יפתח 30	6336/204	615 מ"ר	10,500 ₪
שמואל רוזנברג	שמגר 10	6336/53	551 מ"ר	10,400 ₪
דוד טיגרמן	בת יפתח 24	6336/201	560 מ"ר	10,500 ₪
משה נדם	נורית 3	6336/106	872 מ"ר	10,500 ₪
גיל הרצברג	ברק 13	6336/155	547 מ"ר	10,500 ₪
בועז קוט	שמגר 14	6336/55	535 מ"ר	9,500 ₪
שושי שרביט	ברק 21	6336/159	559 מ"ר	10,500 ₪
אריה אריאל	צה"ל 63	6336/232	527 מ"ר	9,600 ₪

לאחר בחינת הנתונים שעמדו בפני ובהתאמה למגרש הנדון ולמועד הקובע, השווי הראוי הינו בסך של 9,800 ₪ למ״ר מבונה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שטח מרתף בתכסית קומת קרקע-	66.94 מ״ר
קיזוז שטח פטור-	25.25 מ״ר
יתרת שטח לחיוב -	41.69 מ״ר
שטח מרתף מתחת לחניה -	33.0 מ״ר
סה״כ שטח מרתף לחישוב-	74.69 מ״ר
מקדם ההשבחה-	10%
סה״כ שטח אקוי׳ לחיוב-	7.47 מ״ר
שווי למ״ר מבונה-	9,800 ₪/מ״ר
ההשבחה-	73,206 ₪
היטל ההשבחה-	36,603 ₪

9.8. **<u>תוכנית 3450 (23.11.06)</u>**

9.8.1. <u>עמדת שמאי המשיבה</u>

שמאי המשיבה מביא בתחשיב ההשבחה המרת שטח מחסן של 9.56 מ״ר לשטח עיקרי בתוספת ניצול שטח של 9.56 מ״ר למרתף מתחת למחסן.

<u>שווי למ״ר מבונה</u> – 12,500 ₪/מ״ר.

להלן נתוני עסקאות שהוצגו מתוך שומה מכרעת של השמאי אריה אריאל, רח׳ צה״ל 63:

תאריך	גו״ח	כתובת	שטח קרקע	שטח אקוי׳	סה״כ	שווי למ״ר מבונה [9]
15.8.2006	6335/231	בת יפתח 21	532 מ״ר	389.0	4,895,520 ₪	12,584 ₪
10.9.2006	6335/185	המצביאים 27	559 מ״ר	404.4	5,043,900 ₪	12,472 ₪
29.1.2007	6336/657	יהונתן 10	542 מ״ר	404.9	5,526,300 ₪	13,649 ₪
19.3.2007	6336/169	ברק 41	562 מ״ר	416.7	5,786,000 ₪	13,886 ₪

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שטח מחסן-	9.56 מ״ר
מקדם תוספת שווי לשטח שהומר ממחסן לשטח עיקרי-	50%
שטח מרתף מתחת למחסן-	9.56 מ״ר
מקדם שווי מרתף -	60%
סה״כ שטח לחיוב -	10.52 מ״ר
שווי למ״ר מבונה -	12,500 ₪/מ״ר
ההשבחה -	131,484 ₪

[9] יצוין כי הערכים הנ״ל הינם לפני התאמות שקבע השמאי המכריע.

9.8.2. <u>עמדת שמאי המבקש</u>

שמאי המבקש מביא בחשבון בתחשיב ההשבחה המרת שטח מחסן של 9.56 מ״ר לשטח עיקרי לפי מקדם השבחה 0.4, ללא ניצול שטח מרתף מתחת למחסן. לטענתו, אין להביא בחשבון הרחבת שטח המרתף מתחת למבנה העזר מאחר ועוד במסגרת המצב התכנוני הקודם לא הייתה כל מניעה תכנונית להצמיד את שטח האחסנה למבנה הראשי ולממש מרתף מתחת לשטח זה. תימוכין לעמדתו בהחלטות שמאים מכריעים (גבע בלטר- בגו״ח 6638/168, רינת וויס- בגו״ח 6638/170, בצלאל קציר- בגו״ח 6638/173, ד״ר גד נתן-ברחוב המצביאים 58, נורית ג׳רבי-בגו״ח 6336/17).

שווי למ״ר מבונה- 11,260 ₪/מ״ר, על בסיס שומות מכריעות כלהלן:

שמאי מכריע	כתובת	גו״ח	שווי למ״ר מבונה
נורית ג׳רבי	בת חן 2	6336/43	11,800 ₪
גבע בלטר	שמגר 41	6336/18	11,500 ₪
גבע בלטר	צה״ל 87	6336/15	11,500 ₪
שמואל רוזנברג	שמגר 27	6336/25	10,700 ₪
דורית פריאל	שמגר 19	6336/29	10,800 ₪
ממוצע			11,260 ₪

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

שטח מחסן-	9.56 מ״ר
מקדם שווי ממחסן לשטח עיקרי-	0.4
סה״כ שטח לחיוב -	3.83 מ״ר
שווי למ״ר מבונה -	11,260 ₪
ההשבחה -	43,070 ₪

- <u>תגובת שמאי המשיבה לטענות שמאי המבקש לתוכנית הנדונה</u>

טענת המבקש בדבר האפשרות להצמדת מבנה העזר לבית המגורים במצב הקודם, מחזקת את העובדה כי תום החיים הכלכליים של הנכס על פי השימוש המיטבי הוא ביום אישור תוכנית ע׳ לאור העובדה כי ניתן להגדיל את שטח המרתף תחת מבנה העזר ובכך להגדיל את שטח בית המגורים.

9.8.3. <u>הכרעה</u>

תוכנית 958 לא אסרה את הצמדת מבנה העזר לבית המגורים. לפיכך, הובא בחשבון שטח המרתף מתחת למבנה העזר בתוכניות ע׳ וע׳1, כמפורט לעיל.

אני מקבל את מקדם ההמרה של 0.5 להמרת שטח מבנה העזר הנפרד לשטח עיקרי הצמוד לבית המגורים, בהתייחס לשטח של 9.56 מ״ר המהווה 2.5% משטח המגרש.

בערר תא/8023/0118 הוועדה המקומית ת״א נ׳ רבקה קולירין שניתן ב-3.9.2020, דנה וועדת הערר בערר על שומה מכרעת בה נקבע כי כבר במצב הקודם ניתן היה להצמיד את מבנה העזר למבנה, וכך נקבע:

״התכנית קובעת את האפשרות לבניית מבנה עזר, אך היא שותקת באשר למיקומו. אכן, כטענת הנישומה, שהתקבלה ע״י השמאית המכריעה- לא קיימת בתכנית כל הוראה האוסרת על הצמדת מבנה העזר שאת בנייתו היא מתירה- למבנה הראשי.

בנסיבות אלה, אנו מוצאים כי מסקנת השמאית המכריעה הינה למצער סבירה, ואין מקום להתערב בה".

<u>שווי למ"ר מבונה</u>

שמאי המשיבה נוקב בשווי של 12,500 ₪ למ"ר מבונה.

שמאי המבקש נוקב בשווי של 11,260 ₪ למ"ר מבונה, כמפורט לעיל.

לעניין ניתוח העסקאות המוצג לעיל, בהתאם לשומה המכרעת של השמאי אריה אריאל בגו"ח 6336/232, ערכי השווי המוצגים הינם למגרשים בבינוי חד משפחתי ולפני התאמות.

להלן ערכי שווי נוספים בשומות מכריעות בסביבה:

שמאי מכריע	כתובת	גו"ח	שווי למ"ר מבונה	שטח מגרש
נורית ג'רבי	המצביאים 56	6336/17	12,500 ₪	767 מ"ר
גבע בלטר	צה"ל 85	6336/16	11,000 ₪	783 מ"ר
גד נתן	צה"ל 76	6336/133	10,500 ₪	550 מ"ר
שלומי יפה	המצביאים 61	6336/46	10,500 ₪	557 מ"ר
ניקי פרימו	בת יפתח 22	6336/200	12,000 ₪	543 מ"ר
תמיר שדה	שמגר 8	6336/52	12,000 ₪	509 מ"ר
תמיר שדה	בת יפתח 30	6336/204	12,000 ₪	615 מ"ר
שמואל רוזנברג	שמגר 10	6336/53	12,500 ₪	551 מ"ר
דוד טיגרמן	בת יפתח 24	6336/201	12,500 ₪	560 מ"ר
משה נדם	נורית 3	6336/106	12,500 ₪	872 מ"ר
גיל הרצברג	ברק 13	6336/155	12,300 ₪	547 מ"ר
בועז קוט	שמגר 14	6336/55	12,000 ₪	535 מ"ר
שושי שרביט	ברק 21	6336/159	12,500 ₪	559 מ"ר
אריה אריאל	צה"ל 63	6336/232	9,750 ₪	527 מ"ר

לאחר בחינת הנתונים שעמדו בפני ובהתאמה למגרש הנדון ולמועד הקובע, השווי הראוי הינו בסך של 11,800 ₪ למ"ר מבונה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

שטח מבנה עזר-	9.56 מ"ר
מקדם המרה לשטח עיקרי-	0.5
סה"כ שטח לחיוב-	4.78 מ"ר
שווי למ"ר מבונה-	11,800 ₪
ההשבחה-	56,404 ₪
היטל ההשבחה-	28,202 ₪

9.9. **<u>תוכנית ג/1 (04.09.07)</u>**

9.9.1. <u>עמדת שמאי המשיבה</u>

הניצול המיטבי הינו בניה בחלל גג רעפים ולא בניית חדר יציאה לגג. השטח האפקטיבי לניצול הינו 100%. כתימוכין, הוצגו החלטות שמאים מכריעים (ניקי פרימו- ברח' קרפל ליפה 19, גד נתן ברחוב המצביאים 58, שלומי יפה ברחוב ברק 35 וברחוב ברק 37, גיל הרצברג- ברחוב עיר שמש 41), תגובת המשיבה לועדת ערר אשר דנה בסוגיית שיעור הניצול בגג רעפים והתכתבות דוא"ל משנת 2009 של מהנדסת רישוי בעירית תל אביב לפיה רוב הבקשות שהוגשו לאחרונה בתחום אזור עבר הירקון נוצל כמעט 100% משטח הגג של הקומה העליונה לצורך ניצול חלל הגג.

עוד ציין שמאי המשיבה כי אין חולק שמבחינה הנדסית ניתן לבנות 100% משטח הקומה התחתונה ואף אם חלק מהשטח משמש לשטחי שירות הרי שהשטח מוכפל במקדם אקוי'. כדוגמא, הפנה שמאי המשיבה לבתים שנבנו ברחובות בנימין מטודלה 44, חילו 4, אליהו מפירארה 1, יהונתן 13, זליג 15, ק"ם 71, בהם נבנו חללים עוברים בכדי להגדיל את ניצולת הבניה בעליית הגג.

שווי למ"ר מבונה- 13,000 ₪/מ"ר. הוצגו נתוני עסקאות כלהלן:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח קרקע	סה"כ
10.9.2007	6336/144	צה"ל 48	598 מ"ר	4,545,200 ₪
3.6.2007	6335/47	הפרסה 21	1,011 מ"ר	7,742,500 ₪
17.5.2007	6335/47	יהונתן 34	530 מ"ר	5,104,500 ₪
19.3.2007	6336/169	ברק 41	562 מ"ר	5,786,000 ₪
15.1.2008	6335/151	יהונתן 29	640 מ"ר	5,890,000 ₪

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שטח ניצול לחלל גג במצב חדש (100% X 57.38) -	57.38 מ"ר
שטח ניצול לחלל גג במצב קודם (ג')-(40% X 57.38)-	22.95 מ"ר
סה"כ הפרש שטח לחיוב-	34.43 מ"ר
מקדם שווי בנייה בחלל גג -	80%
סה"כ שטח אקוי' לחיוב -	28.0 מ"ר
שווי למ"ר מבונה-	13,000 ₪/מ"ר
ההשבחה-	358,020 ₪

9.9.2. עמדת שמאי המבקש

בתחשיב ההשבחה השמאי מביא בחשבון הפרש שטח לניצול בחלל הגג. מאחר ויש למקם את כל המתקנים הטכניים בתוך חלל הגג יש לגרוע את שטחם. השטח לניצול מחושב בשיעור של 90% מקומת הקרקע בקיזוז השטח לניצול במצב קודם (מכוח תוכנית ג').

שווי למ"ר מבונה -11,140 ₪/מ"ר, על בסיס שומות מכריעות כלהלן:

שמאי מכריע	כתובת	גו"ח	שווי למ"ר מבונה
נורית ג'רבי	בת חן 2	6336/43	11,000 ₪
גבע בלטר	שמגר 41	6336/18	11,500 ₪
גבע בלטר	צה"ל 87	6336/15	11,000 ₪
נורית ג'רבי	שמגר 43	6336/17	11,500 ₪
שמואל רוזנברג	שמגר 27	6336/25	10,860 ₪
דורית פריאל	שמגר 19	6336/29	11,000 ₪
ממוצע			11,140 ₪

תחשיב ההשבחה

שטח ניצול במצב חדש – (90% X 57.38) -	51.64 מ"ר X 0.7 =	36.1 מ"ר
שטח ניצול במצב קודם (ג')-(40% X 57.38)-	22.95 מ"ר X 0.7 =	16.1 מ"ר
סה"כ הפרש שטח לחיוב אקוי' -		20.1 מ"ר
שווי למ"ר מבונה -		11,140 ₪
ההשבחה -		220,000 ₪

9.9.3. הכרעה

בין הצדדים קיימת מחלוקת לעניין שיעור הניצול בחלל גג הרעפים בהתאם לתכסית הקומה המלא או בשיעור של 90% מהתכסית.

כאמור, התרומה של תוכנית ג/1 נובעת מהגבהת קצה רום גג הרעפים ל- 7 מטר במקום 6 מטר במצב הקודם ומאפשרת ניצול שטח גדול יותר בחלל הגג.

מהדוגמאות להיתרי בניה שהוצגו בפני של תכנון חללים כפולים, ניתן ללמוד על עיצוב ותכנון המאפשר גמישות וניצול שטח הקומה.

בהתאם להוראות התוכנית הקובעות את שיפועי הגג ואת מיקום המתקנים הטכניים אשר ישולבו בתוך חלל הגג באופן שלא יבלטו מעבר למישורי הגג, אני סבור כי השטח האפקטיבי שניתן לנצל בחלל הגג הינו בשיעור של 90% משטח תכסית קומת הקרקע.

בהתייחס לתכתובת הדוא"ל של מהנדסת הרישוי בעירית תל אביב, יצוין כי בתכתובת זו נכתב כי "ברב רובם של המקרים מדובר בניצול של כמעט 100%" (ההדגשה שלי- י.פ.).

מקדם השווי לשטח בעליית גג- 0.7.

שווי מ"ר מבונה אקוי'

שמאי המשיבה נקב בשווי של 13,000 ₪ למ"ר מבונה.

שמאי המבקש נקב בשווי של 11,140 ₪ למ"ר מבונה, כמפורט לעיל.

להלן נתונים וערכי שווי נוספים משומות מכריעות בסביבה:

שמאי מכריע	כתובת	גו"ח	שווי למ"ר מבונה
נורית ג'רבי	המצביאים 56	6336/17	11,500 ₪
גבע בלטר	צה"ל 85	6336/16	11,000 ₪
גד נתן	צה"ל 76	6336/133	11,000 ₪
שלומי יפה	המצביאים 61	6336/46	11,500 ₪
ניקי פרימו	בת יפתח 22	6336/200	13,000 ₪
תמיר שדה	שמגר 8	6336/52	12,750 ₪
תמיר שדה	בת יפתח 30	6336/204	12,750 ₪
שמואל רוזנברג	שמגר 10	6336/53	12,750 ₪
דוד טיגרמן	בת יפתח 24	6336/201	13,000 ₪
משה נדם	נורית 3	6336/106	13,000 ₪
גיל הרצברג	ברק 13	6336/155	12,500 ₪
בועז קוט	שמגר 14	6336/55	12,000 ₪

ניתוח עסקאות שהוצגו בשומה מכרעת גו"ח 6336/17 ע"י השמאית נורית ג'רבי, המצביאים 56:

תאריך	גו"ח	כתובת	סה"כ	שטח קרקע	שטח אקוי'	שווי למ"ר מבונה
8.6.2007	6335/35	שמגר 34	4,050,000 ₪	568 מ"ר	379.81	10,663 ₪
16.8.2007	6336/28	שמגר 21	3,268,000 ₪	384 מ"ר	259.98	12,570 ₪
10.9.2007	6336/144	צה"ל 48	4,545,200 ₪	598 מ"ר	423.39	10,735 ₪
2.8.2008	6336/142	צה"ל 52	4,850,000 ₪	560 מ"ר	397.11	12,213 ₪
25.6.2008	6336/27	שמגר 23	3,200,000 ₪	382 מ"ר	274.03	11,678 ₪

לאחר בחינת הנתונים שעמדו בפני ובהתאמה למגרש הנדון ולמועד הקובע, השווי הראוי הינו בסך של 12,000 ₪ למ"ר מבונה אקוי'.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שטח ניצול לחלל גג במצב חדש (90%) -	51.64 מ"ר
שטח ניצול לחלל גג במצב קודם (ג')-(40% X 57.38)-	22.95 מ"ר
סה"כ הפרש שטח לחיוב-	28.69 מ"ר
מקדם שווי בנייה בחלל גג -	0.7
סה"כ שטח אקוי' לחיוב -	20.08 מ"ר
שווי למ"ר מבונה-	12,000 ₪/מ"ר
ההשבחה-	240,960 ₪
היטל ההשבחה-	120,480 ₪

10. <u>שומה</u>

לאור האמור לעיל, הריני מעריך את ההשבחה שחלה בנכס שבנדון ואת היטל ההשבחה כדלקמן:

תוכנית	תאריך קובע	השבחה	היטל השבחה
ע'	13.12.1985	₪ 7,316	₪ 3,658
2550	16.4.1993	₪ 33,120	₪ 16,560
ג'	6.5.1994	₪ 85,145	₪ 42,572
2550א'	26.2.1997	₪ 40,200	₪ 20,100
2754	13.4.1998	לא חלה השבחה	לא חלה השבחה
ע/1	2.4.2003	₪ 73,206	₪ 36,603
3450	23.11.2006	₪ 56,404	₪ 28,202
ג/1	4.9.2007	₪ 240,960	₪ 120,480

היטל ההשבחה יוצמד כחוק ולא יישא ריבית פיגורים בתקופה בה התנהל ההליך.

ובאתי על החתום,

_____

יהודה פלד, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com