שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבנייה

תאריך: 21 נובמבר, 2018
מספר מינוי: 1093-2018
מספרנו: 813.שומה מכרעת

לכבוד,
המבקש, מר יחיאל מילמן
באמצעות השמאי,
מר עידו סומך
בדוא"ל somechido@gmail.com

לכבוד,
המשיבה, הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א
באמצעות השמאי,
מר רמי סויצקי
בדוא"ל s_ram@netvision.net.il

א.ג.נ.,

<u>שומה מכרעת להיטל השבחה - תת חלקה 497/1 בגוש 6336</u>
<u>רחוב ק"ם 3 א', תל אביב</u>

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

בתאריך 13.09.18 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

1. מטרת השומה:

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

1.2. מהות ההשבחה: מימוש תכניות 2082, ע', 2550, ג', 2550א', 2754, ע'1, 3450, ג'1 ותא/5000 בדרך של מכר.

2. תאריכים קובעים לשומה:

16.04.82 - 15 יום מפרסום אישור תכנית 2082 בילקוט הפרסומים.

13.12.85 - 15 יום מפרסום אישור תכנית ע' בילקוט הפרסומים.

16.04.93 - 15 יום מפרסום אישור תכנית 2550 בילקוט הפרסומים.

06.05.94 - 15 יום מפרסום אישור תכנית ג' בילקוט הפרסומים.

26.02.97 - 15 יום מפרסום אישור תכנית 2550א' בילקוט הפרסומים.

13.04.98 - 15 יום מפרסום אישור תכנית 2754 בילקוט הפרסומים.

02.04.03 - 15 יום מפרסום אישור תכנית ע'1 בילקוט הפרסומים.

23.11.06 - 15 יום מפרסום אישור תכנית 3450 בילקוט הפרסומים.

04.09.07 - 15 יום מפרסום אישור תכנית ג'1 בילקוט הפרסומים.

06.01.17 - 15 יום מפרסום אישור תכנית תא/5000 בילקוט הפרסומים.

3. ביקור בנכס:

נערך ע"י החת"מ ביום 06.11.18.

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

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

4. פרטי הנכס:

מהות:	בית מגורים צמוד קרקע
גוש:	6336
חלקה (מחצית):	497
שטח חלקה רשום:	653 מ״ר
תת חלקה:	1
שטח נשוא השומה:	מחצית צפונית בחלקה
זכויות משפטיות:	בעלות
מיקום:	רחוב ק״ם 3 א׳, ת״א

5. תיאור הסביבה:

5.1. הנכס שבנדון ממוקם מעברו המערבי של רחוב ק״ם, בשכונת ״רמת החייל״ בצפון מזרח העיר תל אביב.

השכונה מאופיינת בבנייה צמודת קרקע ובבנייה רוויה בצפיפות נמוכה.

רחוב ק״ם חצי מעגלי, חד סטרי יוצא ומסתיים ברחוב מרכוס דוד.

5.2. סביבת הנכס מאופיינת בבנייה צמודת קרקע, דו משפחתית וטורית, חד ודו קומתית מבנייה ותיקה לצד חדישה.

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

6. תיאור הנכס:

6.1. גבולות החלקה שבנדון:

מצפון - מבנה מגורים צמוד קרקע, דו משפחתי, דו קומתי, מבניה חדישה.

מדרום - מבנה מגורים צמוד קרקע, דו משפחתי, חד קומתי, מבניה ותיקה.

ממזרח - רחוב ק״ם ומעברו מגורים דו משפחתי, חד קומתי עם קומת גג חלקית, מבנייה ותיקה.

ממערב - רחוב משמר הירדן (אין גישה מרחוב זה לנכס).

6.2. החלקה בה ממוקם הנכס הנדון בעלת צורה דמוית טרפז, בשטח רשום של 653 מ״ר. החלקה פונה בחזית מזרחית בת 21.8 מ׳ לרחוב ק״ם ועומקה הממוצע כ-28 מ׳.

6.3. בחלקה ממוקם בית מגורים צמוד קרקע דו משפחתי חד קומתי ותיק. נשוא חוות הדעת מהווה היחידה הצפונית בשטח של 86.99 מ״ר + 12.1 מ״ר מרפסת (בהתאם להיתר בנייה לתוספת בנייה משנת 1964, כאמור בסעיף 7 להלן). בעת הביקור במקום המבנה מצוי בשלב שיפוץ, וכולל שלד בטון, קירות בלוקים ושלד גג משופע.

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

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

7. המצב התכנוני:

<u>מצב קודם</u>

7.1. תכנית מס' 347, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 494 מיום 23.08.56.

הנכס שבנדון מסווג בייעוד ל"אזור מגורים III".

הוראות הבנייה:

שטח מגרש מינימלי:	473 מ"ר
מס' יח"ד:	2
מס' קומות מותר:	1
אחוז בניה מותר:	25%
שטח בנייני עזר:	25 מ"ר
קווי בנין:	קדמי – 6 מ', לצד – 3 מ', אחורי – 8 מ'.

7.2. תכנית מס' 738, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1933 מיום 12.07.73.

מטרת התכנית, בין היתר, לצרף את השטחים הכלולים בתכנית 347 לשטח תכנית ל'.

על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית ל' במידה שאינן סותרות תקנוני התכניות המפורטות המסומנות בתשריט.

בין היתר, תכנית ל' התירה הקמת נספח (לשימושי אחסנה, מוסך וכיוצ"ב) בשיעור 5% משטח המגרש.

כמו כן, תכנית ל' הגדירה קומת מרתף כ"אותה קומת בנין שמתחת לקומת קרקע של בית שהשטח העליון של תקרתה נמצא לא יותר גבוה מעל 1.2 מ' מעל פני המפלס הבינוני..." וכן כי הוועדה המקומית תהיה רשאית, לקבוע כללים הנוגעים להקמת בתים המכילים קומת מרתף, קומת עמודים, קומת ביניים, קומת קרקע וקומה עליונה.

<u>מצב חדש</u>

7.3. תכנית 2082, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2799 מיום 01.04.82.

התכנית מתירה תוספת קומה ב' חלקית, בין היתר, באזור מגורים III. תותר בנייה בשיעור של 75% מהשטח המותר בקומה א' שהוא 25% משטח המגרש.

השטח המותר בקומה ב' יכלול בתוכו שטחי מרפסות ומדרגות.

לא תותר תוספת קומה ב' חלקית במגרשים בהם נוצלו אחוזי הבנייה בקומה א' מעל לאחוזים המותרים בחוק.

שתי הקומות יהוו יחידת דיור אחת מחוברת ע"י מדרגות פנימיות.

החניה תוסדר בשטח המגרש לשביעות רצון מהנדס העיר.

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

התכנית מתירה הקמת קומת מרתף לפי היקף הבית לשימושים של: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, אולם למשחקים לילדים, חדרי מדרגות, חדרי שירותים לדיירים בלבד ומעליות. לא יורשו מגורים במרתף. גובה קומת המרתף הוא 2.2 מ'.

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

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

7.5. תכנית מס׳ 2550, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4096 מיום 01.04.93.

תותר בניית חניה מקורה / מוסך חניה בשטח שלא יעלה על 18 מ״ר, בנוסף לשטח הבנייה המותר על המגרש.

7.6. תכנית מס׳ ג׳, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 מיום 21.4.94.

בבניינים חד קומתיים ובקוטג׳ים צמודי קרקע תותר עליית גג בחלל גג משופע ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבנייה העיקריים.

רום הגג לא יעלה על 6 מ׳, מדוד מרצפת הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג. שיפוע הגג יהיה בטווח 40%-50%.

7.7. תכנית מס׳ 2550א׳, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4490 מיום 11.02.97.

תותר בניית חניה מקורה / מוסך חניה בשטח שלא יעלה על 18 מ״ר. שטח מקום חניה נוסף לא יעלה על 15 מ״ר. שטח החניה ייחשב כשטח שירות.

7.8. תכנית מס׳ 2754, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4632 מיום 29.03.98.

התכנית מתירה הקמת בריכת נוי, בריכות שחיה וג׳קוזי בחצרות פרטיים בתים צמודי קרקע, כולל מתקנים טכניים, בכל תחום המגרש כולל בקו בניין 0.

עומקה של בריכת נוי עד 50 ס״מ ושטח רצפתה עד 5 מ״ר. נפח בריכת שחיה / ג׳קוזי מוגדר ככזה העולה על נפח של בריכת נוי.

7.9. תכנית מס׳ תא/מק/2792, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4744 מיום 26.04.99.

בין יתר הוראות התכנית, הוועדה המקומית רשאית לאשר, רק למטרות שיפוץ ואחזקה של בתי המגורים הפרטיים הקיימים, קו בניין עפ״י היקף המבנה הסגור הקיים בהיתר שיצא לפני אישור תכנית זו, אם תשוכנע שאין בכך פגיעה בחזית הרחוב ו/או בבתים הסמוכים.

7.10. תכנית מס׳ תא/מק/2907, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4922 מיום 20.09.00.

בהתאם להוראות התכנית קו בניין צדדי לא יקטן מ-2 מ׳.

7.11. תכנית מס׳ ע׳1, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.3.03.

התכנית קובעת הוראות להקמת מרתפים ואת השימושים המותרים בהם.

בבתים צמודי קרקע היתר בנייה עפ״י תכנית זו יינתן למרתפים בשטח תכסית קומת הקרקע כפי שנקבע בהוראות התכנית הראשית. היתר למרתפים בשטח גדול יותר יינתן לאחר שהשתכנעה הוועדה המקומית כי הדבר דרוש לתפקוד הבית וזאת מכוח תכנית זו ולא בדרך של הקלה. לבתים צמודי קרקע תותר בניית קומת מרתף אחת.

גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו לא יהיה גדול מ-4.0 מ׳.

בבית צמוד קרקע, התכליות המותרות: שטחי שרות כלליים, שטחים נלווים למגורים ושטחים נלווים לכל סוגי המגורים. לא יותרו מגורים במרתף. יותרו משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית.

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

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

היטל השבחה ייגבה כחוק. אולם, מאחר שלא ידועה לפני הוצאת ההיתר תכסית קומת המרתף מעבר לתכסית קומת הקרקע, ישולם היטל ההשבחה בעת מכירה לפי הידוע באותה העת – לפי קומת מרתף אחת בשטח תכסית קומת הקרקע. יתרת היטל ההשבחה תשולם בעת מימוש לפי מספר קומות המרתף ושטחן בהיתר הבנייה.

7.12. תכנית מס׳ 3450, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 5593 מיום 08.11.06.

מטרת התכנית הגדלת שטחי בנייה בבתים צמודי קרקע.

בהתאם להוראות התכנית תותר תוספת בנייה לשטחים עיקריים ע״י המרת שטחים ו/או אחוזי בנייה, המיועדים לבניית מבני עזר/מחסן, לשטחים עיקריים, בשתי חלופות:

כל שטחי השירות למבני עזר עפ״י תכניות מאושרות יקבעו כשטחים עיקריים ויוצמדו למבנה העיקרי. השטח המומר לשטח עיקרי ייבנה במסגרת קווי הבניין.

תותר בניית מבנה עזר בחצר/מחסן (ללא הצמדה למבנה העיקרי) בשטח עד 5 מ״ר שיחשב כשטח שירות. בנייתו תותר מחוץ לקווי הבניין.

7.13. תכנית מס׳ ג׳1, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 5707 מיום 20.08.07.

התכנית התירה הקמת חדר יציאה לגג בשטח עד 40 מ״ר בבנייה בשלבים וב-65% משטחו בבנייה בו-זמנית על הגג. בניית חדר היציאה לגג תותר בתנאי ששטח הקומה העליונה הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה.

לחילופין קובעת התכנית, כי רום הגג בגגות משופעים לא יעלה על 7 מ׳, מדוד מרצפת הקומה העליונה. עליית גג בבניין בעל קיר משותף תחייב בפתרון זהה לבניינים הצמודים. שיפוע הגג יהיה בטווח 40%-50%.

7.14. תכנית תא/5000, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.16.

התכנית מהווה תכנית מתאר מקומית (כוללנית) לעיר ת״א-יפו שאינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בנייה מכוחה.

החלקה שבנדון כלולה במתחם תכנון 210 ומסווגת ביעוד לאזור מגורים בבנייה נמוכה. סמוך לגבול המערבי בחלקה, לאורך רחוב משמר הירדן, מסומן ציר ירוק עירוני[1].

בין יתר מטרות התכנית, מתן הוראות לעריכת תכניות עתידיות.

בכל יעוד קרקע ניתן להתיר, בנוסף על השימושים העיקריים, הנוספים והכלליים, גם שימושים נלווים, ובלבד שהיקף שטחי הבנייה לשימושים הנלווים לא יעלה על 5% מסך שטחי הבנייה המאושרים לאותו ייעוד קרקע באותה תכנית.

הוועדה רשאית לקבוע בתכנית שטחי בנייה מעל מפלס הכניסה הקובעת בהיקף שיחושב על ידי הכפלת הרח״ק (כלומר: ״רצפה חלקי קרקע״) הבסיסי בשטח המגרש (להלן **שטח הבנייה הבסיסי**), בכפוף להקצאת שטחים לצורכי ציבור הנדרשים מהגדלת שטחי הבנייה.

[1] ציר לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים המשלב נטיעות ושטחים פתוחים.

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

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

שטחי הבנייה מעל מפלס הכניסה הקובעת לא יפחתו משטח הבנייה הבסיסי, אלא בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת ולפיה לא ניתן לבנות במגרש שטחי בנייה בהיקף הבסיסי הנ"ל מהסיבות הנובעות מתכונותיו הפיזיות והתכנוניות או מהצורך בשימור.

הוועדה רשאית לקבוע בתכנית שטחי בנייה העולים על שטח הבנייה הבסיסי ובלבד שלא יעלו על מכפלת הרח"ק המרבי בשטח המגרש, בהתקיים כל התנאים המפורטים בתכנית.

שטחי הבנייה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבנייה שמעל הקרקע, לפי הגבוה. הוועדה תוכל לאשר שטחי בנייה בתת הקרקע בהיקף של 100% משטחי הבנייה שמעל הקרקע, בכפוף להכנת מסמך מדיניות לנושא זה. בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבניין. על אף זאת, ניתן יהיה לקבוע בתכנית בקומה עליונה בתת הקרקע, שימוש למגורים, בכפוף לאישור מסמך מדיניות ע"י הוועדה המקומית שייקבע, בין היתר, כללים בנוגע להגדרת תת הקרקע לעניין זה, לתכסית המקסימאלית של מפלס המגורים בתת הקרקע, לאופן אוורור מפלס המגורים בתת הקרקע וכדומה.

הוועדה תחליט על הפקדתה של תכנית עתידית רק לאחר שיוצגו לפניה נתונים אודות השתלבות הבנייה המבוקשת במרקם הקיים ו/או המתוכנן בתכנית קודמת או מופקדת בסביבת התכנית, מבחינת מאפייני הבינוי, תכסית וכדומה.

באזור מגורים בבנייה נמוכה ניתן לקבוע בתכנית עתידית, במסגרת ייעוד קרקע למגורים את השימושים הבאים:

מקבצי שימוש ראשיים – מגורים.

שימוש למשרד, בחלק מדירת מגורים אשר המשתמש במשרד מתגורר בה, בתנאים שצוינו בתכנית.

שטחי הבנייה המרביים לא יעלו על רח"ק 1.

לא תאושר תוספת קומות ותוספת יח"ד מעבר למותר על פי תכניות קודמות. במגרש פנוי, צפיפות המגורים לא תעלה על 8 יח"ד לדונם נטו.

בהתאם לנספח עיצוב עירוני הבנייה עד 4 קומות. הוועדה רשאית לקבוע מספר קומות נמוך ממספר הקומות המרבי, משיקולים תכנוניים ובהם שיקולי איכות סביבה, עיצוב עירוני, גודל מגרש או מאפייניו, שימור או מדיניות תכנון אזורית.

בבתים צמודי קרקע במתחם 210 גובה הבנייה יהיה עד 3 קומות ותכסית הבנייה עד 35% משטח המגרש לכל קומה.

בהתאם להוראות התכנית הוועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בנייה לייעודים סחירים מעבר לשטחים לייעודים סחירים המותרים על פי תכניות קודמות, או המרת שטחי בנייה, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.

הוועדה תחליט על הפקדתה של תכנית רק בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת, בין היתר, בציר ירוק עירוני האפשרות להבטיח רצועה לא בנויה ברוחב של 20 מ', ומתוכה רצועה ברוחב מינימאלי של 8 מ' למדרכות ולשבילי אופניים.

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

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו ע"י הוועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת אשר תכלול, בין היתר, התייחסות למאפייני התכנית ולמאפייני האזור בו נמצאת התכנית. היקף ההקצאה הנדרשת ייקבע בתחום שיקול הדעת בהתייחס לבדיקה התכנונית המוקדמת.

בגין מגרש המיועד למגורים, יוקצו, ככל הניתן, שטחי קרקע לצורך שטח ציבורי פתוח בהיקף של 2 עד 6 מ"ר לנפש ולצורך שטח לבנייני ציבור בהיקף של 1 עד 7 מ"ר לנפש.

תכנית זו קובעת הוראות לעריכת תכניות מפורטות שייערכו ויאושרו מכוחה.

8. תיק בניין[2]:

בתאריך 24.01.64 ניתן רישיון בנייה מספר 1044 לשינויים והוספת 1.5 חדרים וח"ש בק"א.

השטחים המבונים בהתאם להיתר בנייה הינם כדלקמן:

שטח קיים -	43.68 מ"ר
שטח מוצע -	43.29 מ"ר
סה"כ קיים + מוצע -	86.99 מ"ר
מרפסת -	12.1 מ"ר

9. המצב המשפטי:

9.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס בתים משותפים אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 20.07.18:

תת חלקה 1, חלקה 497 בגוש 6336 רשומה כדירה בשטח 82 מ"ר.

החלק ברכוש המשותף - 1/2. שטח החלקה 653 מ"ר.

לדירה צמודים קירות חיצוניים, גג וכן קרקע בשטח 329 מ"ר.

הבעלות רשומה על שם שני פרטיים בחלוקה שווה ביניהם.

9.2. הנכס הנדון נרכש ע"י שני פרטיים ביום 12.08.17.

9.3. חלק בשיעור 40% מהנכס הנדון נרכש ע"י המבקש ביום 08.11.04.

[2] ביחס למחצית החלקה הנדונה בלבד.

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

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10. טיעוני הצדדים:

10.1. טענות שמאי המבקש:

10.1.1. <u>השימוש המיטבי</u>

לאור גיל המבנה והבינוי הקיים (לרבות ניצול מלוא זכויות הבנייה בקומת הקרקע), חושבה תרומה למבנה עד לאישור תכנית ע'1.

10.1.2. <u>תכנית 2082</u>

במועד הקובע שטח המבנה כ-87 מ"ר, מהווה ניצול בשיעור כ-27% משטח המגרש. בתגובה מאוחרת ציין שמאי המבקש כי בהתייחס לשטח הבנוי כולל מרפסת של 100 מ"ר מהווה ניצול בשיעור כ-30%. בהתאם להוראות התכנית, תוספת קומה ב' לא תחול במגרש בו המימוש בקומת הקרקע עולה על 25%.

לאור הפטור מהיטל השבחה ליח"ד בשטח עד 140 מ"ר, אין השבחה מתכנית זו.

10.1.3. <u>תכנית ע'</u>

תכנית ע' מתירה להקים מרתף בקונטור הבית, קרי 81.625 מ"ר.

תכנית ל' שחלה במצב תכנוני קודם הגדירה קומת מרתף כאותה קומת בנין שמתחת לקומת קרקע וכן כי הוועדה המקומית תהיה רשאית, לקבוע כללים הנוגעים להקמת בתים המכילים, בין היתר, קומת מרתף. הואיל וניתנו היתרי בנייה רבים למרתפים בסביבה (לדוגמא ברחובות קהילת יאסי 21 וקהילת אודסה 34), תרומת התכנית היא בקביעת הוראות בנייה וזמינות למרתפים. כתימוכין, הפנה לשומה מכרעת בחלקה 189 בגוש 6638 (של הח"מ).

תחשיב ההשבחה:

שטח מרתף לחיוב -	81.625 מ"ר
מקדם זמינות -	0.2
מקדם דחייה (17 שנים, 6%) -	0.37
שווי מ"ר קרקע מבונה[3] -	250 $ (371.5 ₪)
ההשבחה המלאה -	1,510 $ (2,244 ₪)
ההשבחה לשיעור מימוש של 60% -	1,346 ₪

10.1.4. <u>תכנית 2550</u>

בשומה מכרעת ברחוב הל"ה 11 (חלקה 515 בגוש 6336) נקבע כי הוועדה המקומית אישרה מקומות חניה מקורים בגבול המגרש עוד טרם אישורה של תכנית 2550, משכך התכנית אינה משביחה.

[3] בהתבסס על שומות מכריעות ברחוב הגולן 47, 68 ו-89 (של הח"מ).

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

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

לחילופין, שמאי המבקש הציג תחשיב כדלקמן:

שטח חניה לקירוי -	18 מ״ר
מקדם תרומה לקירוי -	0.1
שווי מ״ר קרקע מבונה[4] -	$ 1,033
ההשבחה המלאה -	$ 1,859 (₪ 5,108)

10.1.5. <u>תכנית ג׳</u>

תחשיב ההשבחה:

שיעור השטח לניצול בעליית גג -	40%
השטח לניצול -	32.65 מ״ר
מקדם בעליית גג -	0.7
שווי מ״ר קרקע מבונה[5] -	₪ 3,500
ההשבחה המלאה -	₪ 79,993
ההשבחה לשיעור מימוש של 60% -	₪ 47,996

10.1.6. <u>תכנית 2550 א׳</u>

בתכנית נקבע כי במסגרת מקומות החנייה הנדרשים על פי התקן לעבר הירקון, יותר סידור מקום חניה על קרקעי, מקורה או בנוי, למכונית אחת בלבד עבור כל יחידות הדיור וכי הוועדה המקומית רשאית להתיר סידור מקומות חנייה על קרקעיים נוספים, מקורים או בנויים עד לנדרש עפ״י תקן החנייה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר בנייה. סעיף זה יחד עם העובדה כי בסביבת הנכס הנדון אין בעיית חנייה לאורך הרחוב, מביא לכך שאין כדאיות כלכלית בהקמת מקומות חנייה על חשבון שטח החצר.

במענה לטענת שמאי המשיבה כי יש להביא בחשבון תוספת שטח במרתף, השיב שמאי המבקש, כי במועד הקובע מקובל לבנות מוסך חנייה צמוד לחזית המגרש ולא צמוד למבנה ובמרבית המקרים לא מנוצלות כלל חניות.

לחילופין, שמאי המבקש הציג תחשיב כדלקמן:

שטח חניה לקירוי -	15 מ״ר
מקדם תרומה לקירוי -	0.05 (מגלם חניה טורית שנייה)
שווי מ״ר קרקע מבונה[6] -	$ 1,460 (₪ 4,873)
ההשבחה מלאה -	$ 1,095 (₪ 3,655)

[4] הפנה לשומה מכרעת בחלקה 189 בגוש 6638 (של הח״מ).

[5] צוינו שתי עסקאות במגרשים משנת 1994 ברחובות ניסן כהן ואליהו מפררה 1, בחלוקה ל-257 מ״ר מבונה אקו׳.

[6] ציין 3 עסקות מכר בשנים 1996 ו-1998 (חלקות וגושים: 6336/5, 6637/13, 6638/22), מהן עולה כי שווי המגרש הנדון 420,000 $ ל-287 מ״ר מבונה אקו׳. כמו כן, הפנה לשומה מכרעת בחלקה 189 בגוש 6638 (של הח״מ).

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

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10.1.7. <u>תכנית 2754</u>

במועד הקובע לא נבנו בסביבה בריכות נוי / ג׳קוזי. בנוסף, אף בתצלומי אוויר משנת 2017 לא נצפו בריכות שחייה ברחוב למעט בכתובת אחת. לפיכך, התכנית אינה משביחה.

10.1.8. <u>תכנית ע׳1</u>

בהתאם לשומות מכריעות אחרות בסביבה, היטל ההשבחה ייגבה בגין תכסית קומת הקרקע בלבד (שיעור של 25% משטח המגרש). התרומה לזכויות במרתף מוערכת במקדם 0.1 לאור הגבהת המרתף והרחבת שימושים.

תחשיב ההשבחה:

שטח מרתף לחיוב -	81.625 מ״ר
מקדם תרומה -	0.1
שווי מ״ר קרקע מבונה[7] -	1,100 $ (5,138 ₪)
ההשבחה המלאה -	8,979 $ (41,940 ₪)
ההשבחה לשיעור מימוש של 60% -	25,164 ₪

10.1.9. <u>תכנית 3450</u>

תחשיב ההשבחה:

שטח שירות להסבה לשטח עיקרי-	12.5 מ״ר
מקדם תרומה -	0.4
שטח שנוסף למרתף -	12.5 מ״ר
מקדם מרתף -	0.4
שווי מ״ר קרקע מבונה[8] -	1,480 $ (6,383 ₪)
ההשבחה המלאה -	14,800 $ (63,832 ₪)

10.1.10. <u>תכנית ג׳1</u>

הובא בחשבון שיעור ניצול של 90% בתכנית ג׳1.

תחשיב ההשבחה:

תוספת שיעור השטח לניצול בעליית הגג -	50%
השטח לניצול שנוסף -	41.125 מ״ר
מקדם בעליית גג -	0.7
שטח אקוו׳ לניצול -	28.8 מ״ר
שווי מ״ר קרקע מבונה[9] -	6,580 ₪
ההשבחה המלאה -	189,422 ₪

[7] ציין 2 עסקות מכר משנת 2003 (ברחוב הגולן 20 ו-23), לפיהן שווי המגרש הנדון 320,000 $ ל-293 מ״ר מבונה אקו׳.

[8] ציין 3 עסקות מכר משנת 2006 (ברחוב ק״ם 63,61,26), לפיהן שווי המגרש הנדון 440,000 $ ל-293 מ״ר מבונה אקו׳.

[9] ציין 3 עסקות מכר משנת 2007 (ברחובות ק״ם 69,71 והראל 16), לפיהן שווי המגרש הנדון 1,980,000 ₪ ל-300 מ״ר מבונה אקו׳.

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

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10.1.11. <u>תכנית תא/5000</u>-

בתיקון 126 לחוק התכנון והבנייה הוגדרה תכנית כתכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת ולמעט תכנית כוללנית. בהתאם לתיקון לחוק, לאור הקושי בהערכת ההשבחה שנוצרה בגין אישור תכנית כוללנית, יש לדחות את היטל ההשבחה עד למועד אישור תכנית מפורטת. תכנית תא/5000 היא תכנית מתאר כוללנית ומשכך אין לחייב בגינה היטל השבחה במימוש הנדון, אלא לאחר אישורה של תכנית מפורטת אשר מכוחה ניתן להוציא היתרי בנייה.

בנוסף, מתשריט תכנית תא/5000 עולה, כי כמחצית משטח החלקה מסומן בייעוד לציר עירוני ירוק, עניין היוצר חוסר וודאות בנוגע להיקף הזכויות הניתנות למימוש בגין תכנית זו ומשכך לא ניתן לקבוע כי קיימת השבחה בגין תכנית זו.

לאור האמור לעיל, התכנית אינה משביחה.

10.2. טענות שמאי המשיבה:

10.2.1. <u>השימוש המיטבי</u>

השימוש המיטבי בנכס הוא הריסת הבינוי הקיים לפני עשרות שנים.

זכויות הבנייה שהותרו בסביבה בהתאם לתכניות בתוקף נמוכות, ולכן הוקמו בתים עם חללים סגורים שנפתחו לאחר קבלת טופס 4 ותעודת גמר. כך גם הקמת חניה מקורה בצמוד לבית המגורים וצירופה לבית המגורים לאחר מכן. בנוסף, מנוצלים בסביבה ממ"דים בקומת הקרקע ולא במרתף, על מנת להגדיל את התכסית לשם הגדלת החלל בקומה א', עליית הגג והמרתף. כמו כן, במרבית הבקשות להיתר מבוקשות הקלות בנייה למקסום שטחי בנייה.

10.2.2. <u>תכנית 2082</u>

בעת בניית קומה א' יש לבצע התאמה לשטח המותר בקומת הקרקע (הריסה והתאמה של 5.35 מ"ר) על מנת לנצל את מלוא זכויות הבנייה המותרות בקומה א'. סגירת המרפסות הקיימות מעידה על הצורך בשטחים נוספים.

תחשיב ההשבחה:

שטח אקוויוולנטי במצב קודם

(326.5 מ"ר מגרש * 25% בנייה + 12.5 מ"ר מבנה עזר במקדם 0.5) - 87.88 מ"ר

שטח אקוויוולנטי במצב חדש

(326.5 מ"ר מגרש * (25% בנייה בק"ק + 18.75% בנייה בק"א)) - 142.84 מ"ר

השטח הפטור מהיטל השבחה -	140 מ"ר
לפיכך, השטח לחיוב בהיטל השבחה -	2.84 מ"ר
שווי מ"ר קרקע מבונה -	380 $ (7.6 ₪)
ההשבחה לפני התאמות -	1,079.2 $
הוצאות התאמה -	(250 $)
ההשבחה המלאה -	829.2 $ (16.6 ₪)
ההשבחה לשיעור מימוש של 60% -	9.96 ₪

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

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10.2.3. <u>תכנית ע'</u>

תחשיב ההשבחה:

שטח מרתף לחיוב -	81.63 מ״ר
מקדם מרתף -	0.5
שווי מ״ר קרקע מבונה[10] -	500 $
מקדם הפחתה למיקום -	0.88
מקדם דחייה -	0.6139
ההשבחה המלאה -	11,025 $ (16,384 ₪)
ההשבחה לשיעור מימוש של 60% -	9,830 ₪

10.2.4. <u>תכנית 2550</u>

שמאי המשיבה לא מסכים לטענה כי קיים נוהג לאישור חניות במצב קודם. לא הוכח כי ניתנו היתרי בנייה סמוך למועד הקובע.

הובאה בחשבון הגדלת שטח המרתף כתוצאה מהגדלת השטח לבנייה בקומת הקרקע. כתימוכין, צוינו 10 שומות מכריעות (ברחובות כיסופים 19, לויטה 6, ק״ם 47, אלדד הדני 15, המצביעים 56, שמיר 17, גולי קניה 14, בנימין מוטודלה 40, ק״ם 58, ק״ם 62).

תחשיב ההשבחה:

שטח לחניה -	18 מ״ר
מקדם תרומה לחניה -	0.1
שטח שנוסף במרתף -	18 מ״ר
מקדם מרתף -	0.5
שווי מ״ר קרקע מבונה[11] -	1,400 $
מקדם הפחתה למיקום -	0.88
ההשבחה המלאה -	13,306 $ (36,550 ₪)
ההשבחה לשיעור מימוש של 60% -	21,930 ₪

[10] צוינו נתונים מבטאון ״מקרקעין וערכם״ לדצמבר 1984.

[11] צוינו שתי עסקאות במגרשים משנת 1993 בגושים 6637 ו-6638.

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

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10.2.5. <u>תכנית ג'</u>

תחשיב ההשבחה:

שיעור השטח לניצול בעליית גג -	40%
השטח לניצול -	32.65 מ"ר
מקדם בעליית גג -	0.7
שווי מ"ר קרקע מבונה[12] -	$ 1,500
מקדם הפחתה למיקום -	0.88
ההשבחה המלאה -	$ 32,180 (₪ 96,925)
ההשבחה לשיעור מימוש של 60% -	₪ 58,156

10.2.6. <u>תכנית 2550 א'</u>

כאמור בס"ק 10.2.4 לעיל, הובאה בחשבון הגדלת שטח המרתף כתוצאה מהגדלת השטח לבניה בקומת הקרקע.

תחשיב ההשבחה:

שטח נוסף לחניה -	15 מ"ר
מקדם לחניה -	0.1
שטח נוסף במרתף -	15 מ"ר
מקדם מרתף -	0.5
שווי מ"ר קרקע מבונה[13] -	$ 1,700
מקדם הפחתה למיקום -	0.88
ההשבחה המלאה -	$ 13,464 (₪ 44,944)
ההשבחה לשיעור מימוש של 60% -	₪ 26,966

10.2.7. <u>תכנית 2754</u>

התכנית אושרה כתוצאה מלחץ מצד בעלי הזכויות בנכסים בסביבה אשר הקימו בחצרותיהם בריכות/ג'קוזי שלא בהיתר. האפשרות להקמת בריכות/ג'קוזי מקצרת את זמן קבלת ההיתר ומפחיתה לחצים מצד השכנים ותורמת לשווי הנכס. שמאי המשיבה ציין 5 בקשות לבריכות שחיה בסביבה (בנימין מטודלה 12, הט"ז 9 ו-20, הגולן 77, קרפל ליפא 16, עולי הגרדום 32).

בתגובה מאוחרת ציין שמאי המשיבה כי לאחרונה ניתנו היתרי בנייה נוספים במגרשים קטנים ברחובות משמר הירדן 65, נחלאות 5 ועטרות 14. כך שלכל הפחות יש להביא בחשבון תרומה דחויה.

[12] צוינו שתי עסקאות במגרשים משנת 1994 בגושים 6637 ו-6638 ועסקה במגרש משנת 1995 בגוש 6638.

[13] צוינו שלוש עסקאות במגרשים משנת 1996 בגושים 6637 ו-6636 ושתי עסקאות משנת 1998 בגוש 6638.

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

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

תחשיב ההשבחה:

שטח שנוסף -	8 מ״ר
מקדם תרומה -	0.1
שווי מ״ר קרקע מבונה[14] -	$ 1,700
מקדם הפחתה למיקום -	0.88
ההשבחה המלאה -	$ 1,197 (₪ 4,498)
ההשבחה לשיעור מימוש של 60% -	₪ 2,698

10.2.8. <u>תכנית ע/1</u>

תחשיב ההשבחה:

שטח מרתף שהושבח -	114.63 מ״ר
מקדם תרומת התכנית -	0.1
שווי מ״ר קרקע מבונה[15] -	$ 1,800
מקדם הפחתה למיקום -	0.88
ההשבחה המלאה -	$ 18,157 (₪ 84,810)
ההשבחה לשיעור מימוש של 60% -	₪ 50,886

10.2.9. <u>תכנית 3450</u>

תחשיב ההשבחה:

שטח שירות להסבה לשטח עיקרי-	12.5 מ״ר
מקדם תרומה -	0.5
שטח שנוסף למרתף -	12.5 מ״ר
מקדם מרתף -	0.6
שווי מ״ר קרקע מבונה[16] -	$ 2,000
מקדם הפחתה למיקום -	0.88
ההשבחה המלאה -	$ 24,200 (₪ 104,376)

[14] צוינו שתי עסקאות במגרשים משנת 1998 בגוש 6638.

[15] צוינו שתי עסקאות במגרשים משנת 2004 בגוש 6623 ו-6637.

[16] צוינו שתי עסקאות במגרשים משנת 2007 בגוש 6336.

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

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10.2.10. <u>תכנית ג'1</u>

לאור היתרי בניה שניתנו בשכונה ובהתאם להתייחסות מהנדסת רישוי בוועדה המקומית, ניתן לבנות כ-100% משטח תכסית קומה עליונה. בנוסף, הפנה לשומה מכרעת ברחוב קרפל ליפה 19 ולהחלטת ועדת ערר בנוגע להכרעה שניתנה בה[17].

תחשיב:

תוספת שיעור השטח לניצול בעליית הגג -	60%
השטח לניצול שנוסף -	48.98 מ"ר
מקדם בעליית גג -	0.7
שטח אקוויוולנטי לניצול -	34.286 מ"ר
שווי מ"ר קרקע מבונה[18] -	$ 2,000
מקדם הפחתה למיקום -	0.88
ההשבחה המלאה -	$ 60,337 (₪ 249,194)

10.2.11. <u>תכנית תא/5000</u>-

התכנית מתירה זכויות בנייה בשיעור 35% * 3 קומות ולא יותר מרח"ק 1 (בפועל 100% זכויות בנייה משטח החלקה). בנוסף, מותרים שימושים למגורים בתת הקרקע.

הבנייה כפופה לאישורה של תכנית מפורטת ומשכך חושבה דחיה ל-10 שנים (מקדם 0.51).

הובא בחשבון שטח אפקטיבי בקומת המרתף בשיעור 80% (בקיזוז שטח הבריכה).

התחשיב בוצע בהתאם להלכת אליק רון[19], לפיה מימוש הזכויות דו שלבי, בעת המכירה ובעת הוצאת היתר בנייה. המועד הקובע הוא מועד אישור תכנית תא/5000.

זכויות הבנייה שהותרו בשכונה הנדונה נמוכות ומשכך מגבילות את מקסום שטחי הבנייה בקרקע באופן מיטבי. במקרה הנדון תוספת הזכויות משמעותית וברורה ובאישור תכנית מפורטת ניתן לסגור את כלל החללים המבנה.

במענה לטענת שמאי המבקש לאי ודאות עקב סימון לציר ירוק עירוני, השיב שמאי המשיבה, כי לא סביר שיופקעו שטחים לטובת הציר ויימצא פתרון למימוש זכויות הבנייה. כמו כן, התוואי רעיוני ואינו סופי.

---

[17] ערר תא/76/11-85, **אלטשולר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א.**

[18] צוינו ארבע עסקאות במגרשים מהשנים 2007-2008 בגוש 6336 ועסקה משנת 2008 בגוש 6638.

[19] רע"א 3002/12, **הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון (להלן: "הלכת אליק רון").**

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

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

לא ניתן לבסס את השווי במצב הקודם על עסקות השוואה שנכרתו טרם תחילתן של תכניות, כאשר אין מחלוקת כי התמורה ששולמה בהן הושפעה מהכנת התכניות המשביחות. לפיכך, גישת התועלת בבחינת תרומת תכנית תא/5000 במקרה הנדון היא היחידה הראויה, בה נבחנות סך תועלות רכיבי התכנית. כתימוכין, הפנה לפס"ד דורי מנור[20]. כתימוכין לשיטת התועלת ולהשבחה בגין התכנית הנדונה, הפנה לשומות מכריעות ברחובות בת יפתח 10-8, המצביאים 58, אוליפנט 2, אוגרית 13, יואב 15 (של החי"מ), מיזאן 9, אשכנזי 22, שמגר 27 ו-37, גולי קניה 16, ק"ם 62, 58, 59 ו-52, ברק 35 ו-37.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שווי מ"ר קרקע מבונה[21] -	₪ 14,000
שטח אקוויוולנטי במצב קודם (מחושב משטח מגרש 326.5 מ"ר) -	
שטח עיקרי (142.85 מ"ר + 12.5 מ"ר מבנה עזר כעיקרי) -	155.35 מ"ר
מרתף (127.13 מ"ר * 0.6) -	76.278 מ"ר
חלל גג (81.63 * 0.7) -	57.14 מ"ר
ממ"ד -	12.5 מ"ר
שירות (24 מ"ר * 0.25) -	6 מ"ר
חניה (33 מ"ר * 0.3) -	9.9 מ"ר
בריכת שחייה (8 מ"ר * 0.4) -	3.2 מ"ר
חצר (170.88 מ"ר * 0.2) -	34.18 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי קודם -	354.53 מ"ר
שטח אקוויוולנטי במצב חדש (מחושב משטח מגרש 311.5 מ"ר) -	
שטח עיקרי (142.85 מ"ר + 12.5 מ"ר מבנה עזר כעיקרי) -	155.35 מ"ר
שטח עיקרי מתא/5000 (73.21 מ"ר * 0.51) -	37.337 מ"ר
מרתף (127.13 מ"ר * 0.6) -	76.278 מ"ר
מרתף מתא/5000 (134.08 מ"ר * 0.2 * 0.51) -	13.63 מ"ר
חלל גג (81.63 מ"ר * 0.7 + 16.33 מ"ר מתא/5000 * 0.51) -	65.469 מ"ר
מרפסת גג (16.33 מ"ר * 0.2 * 0.51) -	1.66 מ"ר
הפחתת שטח שירות (24 מ"ר * 0.25 - 24 מ"ר * 0.51) -	(6.24 מ"ר)
הפחתת שטח חניה (33 מ"ר * 0.3 - 33 מ"ר * 0.51) -	(6.93 מ"ר)
בריכת שחייה (8 מ"ר * 0.4) -	3.2 מ"ר
חצר (204.23 מ"ר * 0.2) -	40.85 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי חדש -	380.53 מ"ר
תוספת שטח אקוויוולנטי -	26 מ"ר
ההשבחה (26 מ"ר * 14,000 ₪ * 0.88 למיקום) -	**₪ 320,300**

[20] ע"א 1231/93, **דורי מנור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה מרכז.**

[21] בקביעת השווי התבסס שמאי המשיבה על 3 עסקות מכר משנת 2015 ברחובות נמירובר 6, טריטש 10 והט"ז 12 ועסקת מכר משנת 2016 ברחוב הגולן 16.

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

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10.3. להלן תמצית חישובי הצדדים:

תכנית	עמדה	שמאי מבקש	שמאי משיבה
2082	שטח מגורים לחיוב (בניכוי פטור ל-140 מ״ר)		2.84 מ״ר
	שווי מ״ר קרקע מבונה		380 $ (7.6 ₪)
	הוצאות התאמה		250 $ למ״ר
	ההשבחה המלאה	**אין השבחה**	**829.2 $ (16.6 ₪)**
ע׳	שטח מרתף		81.625 מ״ר
	מקדם מרתף	0.2 לוודאות	0.5
	מקדם דחייה	0.37	0.6139
	שווי מ״ר קרקע מבונה	250 $ (371.5 ₪)	500 $ (743 ₪) * 0.88 למיקום
	ההשבחה המלאה	**2,244** ₪	**16,384** ₪
2550	שטח לחניה		18 מ״ר
	מקדם תרומה		0.1
	שטח שנוסף במרתף	אין להביא בחשבון	18 מ״ר
	מקדם מרתף	--	0.5
	שווי מ״ר קרקע מבונה	1,033 $	1,400 $ (3,845 ₪) * 0.88 למיקום
	ההשבחה המלאה	**5,108** ₪[22]	**36,550** ₪
ג׳	השטח לניצול בעליית גג		32.65 מ״ר (40%)
	מקדם בעליית גג		0.7
	שווי מ״ר קרקע מבונה	3,500 ₪	1,500 $ (4,518 ₪) * 0.88 למיקום
	ההשבחה המלאה	**79,993** ₪	**96,925** ₪
2550א	שטח נוסף לחניה		15 מ״ר
	מקדם תרומה לחניה	0.05	0.1
	שטח שנוסף במרתף	אין להביא בחשבון	15 מ״ר
	מקדם מרתף	--	0.5
	שווי מ״ר קרקע מבונה	1,460 $ (4,873 ₪)	1,700 $ (5,675 ₪) * 0.88 למיקום
	ההשבחה המלאה	**3,655** ₪[23]	**44,944** ₪
2754	שטח נוסף		8 מ״ר
	מקדם תרומה		0.1
	שווי מ״ר קרקע מבונה		1,700 $ (6,387 ₪) * 0.88 למיקום
	ההשבחה המלאה	**התכנית לא משביחה**	**4,498** ₪
ע׳1	שטח מרתף שהושבח	81.625 מ״ר	114.63 מ״ר
	מקדם תרומת התכנית		0.1
	שווי מ״ר קרקע מבונה	1,100 $ (5,138 ₪)	1,800 $ (8,408 ₪) * 0.88 למיקום
	ההשבחה המלאה	**41,940** ₪	**84,810** ₪

[22] תחשיב חלופי לטענה מקדמית לפיה אין התכנית משביחה.

[23] תחשיב חלופי לטענה מקדמית לפיה אין התכנית משביחה.

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

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

תכנית	עמדה	שמאי מבקש	שמאי משיבה
3450	שטח שירות להסבה		12.5 מ״ר
	מקדם תרומה	0.4	0.5
	שטח שנוסף במרתף		12.5 מ״ר
	מקדם מרתף	0.4	0.6
	שווי מ״ר קרקע מבונה	1,480 $ (6,383 ₪)	2,000 $ (8,626 ₪) * 0.88 למיקום
	ההשבחה המלאה	**63,832** ₪	**104,376** ₪
ג'1	שיעור ניצול ב״מצב חדש״	90%	100%
	מקדם בעליית גג		0.7
	השטח האקוו' לניצול	28.8 מ״ר	34.286 מ״ר
	שווי מ״ר קרקע מבונה	6,580 ₪	2,000 $ (8,260 ₪) * 0.88 למיקום
	ההשבחה המלאה	**189,422** ₪	**301,386** ₪
תא/5000	שטח אקוויוולנטי במצב קודם		354.53 מ״ר
	שטח אקוויוולנטי במצב חדש		380.53 מ״ר
	תוספת שטח אקוויוולנטי		26 מ״ר
	שווי מ״ר קרקע מבונה		14,000 ₪ * 0.88 למיקום
	ההשבחה	**התכנית לא משביחה**	**320,300** ₪

11. הכרעה:

הכרעה לעניין ערכי השווי תפורט בס' 13 להלן.

11.1. השימוש המיטבי:

בית המגורים הקיים מנצל את מלוא הזכויות המותרות בקומת קרקע. למבנה ניתן היתר לתוספת בנייה בשנת 1964. לאור גיל המבנה, הבינוי הקיים וכמות זכויות הבניה לניצול במצב חדש, הבאתי בחשבון תרומת מבנה של 30 שנים ממועד מתן תוספת הבניה (המבנה נבנה קודם לכן), לצורך מימוש מרתף. יצוין, כי ניתן לבנות את יתרת זכויות הבניה ביתר התכניות תוך הותרת המבנה הקיים על כנו והתאמתו לתוספות הבנייה המותרות. אציין כי קביעה דומה במקרה דומה ניתנה על ידי בשומתי המכרעת ברחוב הגולן 89.

11.2. תכנית 2082:

עיון בהיתר הבנייה לתוספת שטחים מעלה כי אושרו בקומת הקרקע 86.99 מ״ר (כ-26.6%) + 12.1 מ״ר מרפסות. בנוסף, בתשריט הבקשה להיתר צוין כי הזכויות המותרות הן בשיעור 25% (על אף שבפועל אושרה תוספת המביאה לשיעור גדול יותר). שטחי המרפסות, כפי שהיה מקובל באותה עת, הותרו בלא שהדבר ייחשב חלק מהשטח העיקרי. לראיה, אישור תכנית מ' בחלקים אחרים בעיר שמבטאת סטטוטורית נוהג זה ומדיניות העירייה שלא לחייב בגינה בהיטל השבחה. איני רואה מניעה לנצל את מלוא זכויות הבנייה שנוספו מכוח תכנית 2082 בנכס הנדון. לצורך תוספת קומה ב' נדרש להתקין בקומה א' חלל מדרגות אשר אינו מהווה חלק מהשטחים העיקריים ולכן אין מניעה לממש את קומה ב'. משכך, נוכה שטח בנוי של 5.365 מ״ר, המהווה שטח שמביא ל-25% בניה בקומת הקרקע ואשר ישמש לצורך התקנת חלל מדרגות. כמו כן, יש להביא בחשבון עלות התאמה למבנה אשר חושבה לשטח שנוסף.

בהתאם לשומות הצדדים חושב פטור עד 140 מ״ר. הפטור ל-140 מ״ר יחושב להלן באופן יחסי להשבחה.

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

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

11.3. תכנית ע' :

אין מחלוקת כי במצב חדש מתירה התכנית להקים קומת מרתף לפי היקף הבית, דהיינו 81.625 מ"ר (לפי 25% תכסית).

בהתאם לשומתי בגולן 89, במצב קודם, בתכנית "ל" הוגדרה קומת מרתף כ"אותה קומת בנין שמתחת לקומת קרקע של בית שהשטח העליון של תקרתה נמצא לא יותר גבוה מעל 1.2 מ' מעל פני המפלס הבינוני..." וכן כי הוועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע כללים הנוגעים להקמת בתים המכילים קומת מרתף, קומת עמודים, קומת ביניים, קומת קרקע וקומה עליונה.

דהיינו, ככלל, במצב הקודם הותרה הקמת מרתף, אולם זו כפופה לקביעת הכללים להקמתה ע"י הוועדה המקומית.

ממסמך מהנדס העיר ת"א דאז מתאריך 29.04.81 עולה כי שטח שימושי מרתף בתנאי שמשמש למגורים, חניה או מקלט, לא ייכלל בחישוב אחוזי הבניין.

אציין, כי מניסיוני, טרם אישורה של תכנית "ע" ניתנו היתרי בנייה למרתפים בשטחים עליהם חלה תכנית "ל" ולראייה, נכס בו ערכתי שומה מכרעת ברחוב קהילת יאסי 21 וכן בנכס הממוקם ברחוב קהילת אודסה 34 בו בנו שני מרתפים בשטח כולל של 128 מ"ר בהיתר משנת 1978 וידועים לי היתרים נוספים משכונות תל ברוך וצהלה. ברי, כי פרשנות זו לתכנית ל' חלה על כל השטחים הכלולים בתחומה.

לפיכך, תרומת תכנית "ע" מתבטאת בהסרת אי הוודאות בנוגע להוראות בניית מרתפים ובזמינותם ועל כן, הובא בחשבון מקדם של 0.2 בגין תרומת תכנית זו.

בהתאם לאמור בס"ק 11.1 לעיל, חושבה דחייה במקדם 0.59 עד לתום החיים הכלכליים של המבנה (9 שנים, 6%).

11.4. תכנית 2550 :

שמאי הצדדים הפנו לשומות מכריעות בהן נקבעו החלטות סותרות בנוגע לקיומה של השבחה בגין תכנית זו.

מסיור שערכתי בסביבת הנכס, לרבות ברחוב הנדון, התרשמתי כי נוצלו זכויות לחניות ומשכך התכנית משביחה לדעתי.

מקובלת עלי עמדת שמאי המשיבה כי התכנית אפשרה קירוי החניה ובנייתו מחוץ או בתוך קווי הבניין (לא הוכח בפניי נוהג שונה). לפיכך הובא בחשבון מקדם תרומה של 0.1.

אין להביא בחשבון תוספת זכויות למרתף, שכן במועד הקובע מקובל, כפי שניתן לראות בנכסים בשכונה, לבנות מוסך חנייה צמוד לחזית המגרש ולא צמוד למבנה.

אציין כי קביעה דומה ניתנה על ידי בשומתי בגולן 89 וברמות נפתלי 8 בשכונה הנדונה.

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

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

11.5. תכנית ג׳:

בהתאם לאמור בס״ק 11.1 לעיל, במועד הקובע המבנה סיים את תקופת החיים הכלכליים שלו ולפיכך אין להביא בחשבון דחייה למימוש הזכויות.

מקובלת עליי הסכמת הצדדים כי ניתן לנצל באופן אפקטיבי כ-40% משטח חלל הגג. שטח חלל הגג ראוי להיגזר משטח קומת הקרקע של 81.625 מ״ר (בשיעור 25% שהותרו בקומת הקרקע) ומסתכם ב-32.65 מ״ר, ובכך נוצרת חזית אחידה לבית המגורים וחלל כפול בחלק מקומת הקרקע. אף הצדדים חישבו שטח זה.

מקובל עלי מקדם תרומה של 0.7 כפי שחישבו הצדדים, המגלם הן את מיקום השטח בעליית גג והן את היות הנכס ממוקם בשכונת רמת החייל.

11.6. תכנית 2550א׳:

לדעתי, עצם האפשרות לקרות מקום חנייה נוסף בסביבה אשר בה קיימת מצוקת חנייה, משביחה. לאור העובדה כי מדובר בתוספת בחנייה וניצולה האופטימאלי הוא כחנייה טורית הובא בחשבון מקדם 0.05. אין להביא בחשבון תוספת זכויות למרתף, ולעניין זה ר׳ ס״ק 11.4 לעיל. קביעה דומה ניתנה בשומתי בגולן 89 וברמות נפתלי 8.

11.7. תכנית 2754:

מסקירה של סביבת המקרקעין שבנדון, לא מצאתי מימושים במגרשים סמוך למועד הקובע. אף כיום מספר המימושים מצומצם ביותר בשכונה.

בנוגע לדוגמאות אותן ציין שמאי המשיבה, בשתיים מהן (הט״ז 9 ונחלאות 5) ניתנו היתרים בשנים 2011 ו-2013, 13 ו-15 שנים לאחר המועד הקובע. בנוגע לדוגמא נוספת (הגולן 77), מעיון בתיק הבניין עולה, כי הבקשה בוטלה לבסוף ע״י בעלי הזכויות בשנת 2011. ביתר הדוגמאות ניתנו היתרים בשנים 2016-2018, 18-20 שנים לאחר המועד הקובע.

לאור האמור לעיל, בהתחשב בגודל הנכס הנדון, בצפיפות שלו ומיקומו ברחוב ק״ם, תרומת התכנית לשווי הנכס, ככל שקיימת, זניחה ואין היא משביחה. קביעה דומה ניתנה בשומותיי בגולן 89 וברמות נפתלי 8.

11.8. תכנית ע׳1:

בהתאם להכרעות אחרות שלי ובהתאם לערר בגימוב[24] היטל השבחה ייגבה בגין תכסית קומת הקרקע בלבד - 25% (שטח של 81.625 מ״ר). לדעתי, אף במועד אישור תכנית זו המימוש המקובל בשכונה הוא לחניה נפרדת מן המבנה ועל כן שטחה לא משמש להגדלת המרתף. קביעה דומה ניתנה בשומותיי בגולן 89 וברמות נפתלי 8.

הפער בין שני מצבי התכנון (תכנית ע׳1 לעומת תכנית ע׳) בא לידי ביטוי בגובה המרתף ובשימושים נוספים לרבות משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית.

מקובלת עלי תרומת זכויות המרתף בגין תכנית ע׳1 של 0.1 משווי מ״ר אקוויוולנטי, כפי שחישבו הצדדים, בשל הגבהת המרתף והשימושים הנוספים.

[24] תא/85219/10, **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ת״א נ׳ סיגלית בגימוב ואח׳.**

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

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

11.9. תכנית 3450 :

מקובלת הסכמת הצדדים לשטח מבנה עזר של 12.5 מ״ר. שטח זה יוכפל במקדם המרה לשטח עיקרי של 0.4, בדומה לקביעתי בשומותיי בגולן 89 ורמות נפתלי 8.

לאור המועד הקובע, ומגמת הבניה המתחדשת בשכונה, מקובלת עליי הסכמת הצדדים כי הצמדת מבנה העזר לבית העיקרי תורמת בדרך נוספת והיא באפשרות הרחבת שטחי המרתף בשטח זהה. לאור שוליות השטח במרתף הובא על ידי בחשבון מקדם 0.4, בדומה לקביעתי בשומותיי בגולן 89 ורמות נפתלי 8.

11.10.תכנית ג׳1 :

המצב הקודם, כאמור לעיל, מחושב לפי 40% משטח קומת הקרקע.

המצב החדש :

בחינה של אפשרויות הבינוי על פי תכנית ג׳1 מעלה כי ניתן לבנות בדומה לבינוי שהתאפשר על פי תכנית ג׳, אלא שרום הגג גבה ב-1 מ׳. הגבהה זו, יצרה מצב בו אף שולי עליית הגג מעל 1.8 מ׳ וניתן לנצלם באופן יעיל.

קיימת מחלוקת בין הצדדים בנוגע לשטח שניתן לניצול בעליית הגג. שמאי המשיבה חישב לפי שיעור של 100% משטח קומת הקרקע ושמאי המבקש לפי 90% משטח קומת הקרקע.

בהתחשב בשטח הנדרש לטובת מתקנים טכניים וחלל מדרגות בגג, מצב חדש יחושב לפי 90% משטח קומת הקרקע (לעניין זה ר׳ למשל שומותיי המכריעות ברחובות הגולן 89, הל״ה 20, רביבים 2, ברק 5, ברק 21, אמנון ותמר 5, טריטש 13, רמות נפתלי 8).

מקובל עלי מקדם אקוויוולנטי לשטח עליית גג כפי שחישבו הצדדים בשתי התכניות (ג׳ ו-ג׳1) - 0.7, בהתחשב בתוספת הגובה של ג׳1, בתרומה שולית פוחתת ובמיקום הנכס).

11.11.תכנית תא/5000 :

שמאי המבקש טען כי בהתאם לתיקון 126 לחוק התכנון והבנייה אין לחייב בהיטל השבחה בגין התכנית הנדונה, שכן היא תכנית כוללנית, אולם תיקון 126 פורסם ביולי 2018, לאחר המכר שבוצע נערך בנכס הנדון. בהתאם להוראות התיקון, הן אינן חלות אם נערכה שומת מקרקעין טרם היכנס התיקון לתוקף.

בנוגע לטענת שמאי המבקש לסימון מחצית משטח החלקה בייעוד לציר עירוני ירוק, מעיון בתשריט התכנית עולה, כי הציר עובר בסמוך לגבול המערבי בחלקה. בהתאם לקומפילציה של תשריט התכנית באתר המרכז למיפוי ישראל, הציר גובל בחלקה ואינו עולה עליה כדלקמן :



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

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

לפיכך, סבורה אני, כדעת שמאי המשיבה, כי כוונת התכנית אינה להפקיע שטחים מחלקות מגורים ברחוב ק״ם, אולם כאמור להלן מובאים בחשבון מגבלות בנייה ואי ודאות בנוגע להיקף הזכויות והפרשות צפויות לצרכי ציבור, כך שככל שקיים חשש שכזה, הוא מגולם במקדם הפחתה זה.

תכנית תא/5000 מהווה תכנית מתאר מקומית (כוללנית) לעיר ת״א-יפו אשר אינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בנייה מכוחה. החלקה שבנדון כלולה במתחם תכנון 210 ומסווגת ביעוד לאזור מגורים בבנייה נמוכה. התכנית קובעת רח״ק מרבי של 1, בנייה עד 3 קומות ותכסית עד 35% לכל קומה. בנוסף, לא תאושר תוספת קומות ותוספת יח״ד מעבר למותר על פי תכניות קודמות ושטחי הבנייה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבנייה שמעל הקרקע, לפי הגבוה. הוועדה תוכל לאשר שטחי בנייה בתת הקרקע בהיקף של 100% משטחי הבנייה שמעל הקרקע, בכפוף להכנת מסמך מדיניות לנושא זה. בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבניין. על אף זאת, ניתן יהיה לקבוע בתכנית בקומה עליונה בתת הקרקע, שימוש למגורים, בכפוף לאישור מסמך מדיניות ע״י הוועדה המקומית שיקבע כללים בנוגע להגדרת תת הקרקע לעניין זה לתכסית המקסימאלית של מפלס המגורים בתת הקרקע, לאופן אוורור מפלס המגורים בתת הקרקע וכדומה.

עם זאת, לפוטנציאל מימוש זכויות אלה קיימת אי ודאות בתחומים הבאים:

- הכנת תכנית מפורטת אשר מועדה אינו קבוע. בנוסף, יש להביא בחשבון את היטל ההשבחה הצפוי מאישור תכנית שכזו.

- הקצאת שטחים לצורכי ציבור ותשתיות הנדרשים מהגדלת שטחי הבנייה. מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו ע״י הוועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת אשר תכלול, בין היתר, התייחסות למאפייני התכנית ולמאפייני האזור בו נמצאת התכנית. היקף ההקצאה הנדרשת ייקבע בתחום שיקול הדעת בהתייחס לבדיקה התכנונית המוקדמת.

במקרה הנדון יש להביא בחשבון כי תכנית תא/5000 מוסיפה פוטנציאל לשטחים נוספים וכן לשימוש מורחב למגורים במרתף. יש להביא בחשבון כי שטח המגרש ממוצע לסביבה. בנוסף, קיימת תרומה שולית פוחתת, מושע עם בעל זכויות נוסף בבית צמוד בקיר משותף, נוסף על אי ודאות לניצול הזכויות, להיקפן ולדרישת הפרשה לצרכי ציבור.

בהתאם לשומות מכריעות אחרות שלי בצמודי קרקע בצפון מזרח תל אביב (לדוגמא ברחובות: יואב 15, מיזאן 33, המתנדב 40, קהילת ורשה 62) ולאחר שסקרתי שומות מכריעות בסביבה הנדונה (לדוגמא ברחובות: ק״ם 58, ק״ם 59, עטרות 14), הובאו על ידי בחשבון מקדמי התאמה כדלקמן:

דחייה – במקדם 0.3873 המגלם דחייה של 10 שנים בשיעור היוון 6% ובהתחשב בהיטל השבחה צפוי.

אי ודאות לאישור הזכויות, היקפן ולדרישת הפרשה לצרכי ציבור - קיימת אי ודאות לאישור הזכויות לאור הדרישות בתכנית, לרבות בנוגע לשטחים נדרשים לצרכי ציבור, בהתחייבות עתידית להפרשה או בדרישה כספית לקרן ייעודית לכך וצמידות הנכס לציר עירוני ירוק. לפיכך, חושבה הפחתה במקדם 0.8 בגין רכיב זה.

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

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

שוליות - חושבה שוליות לתוספת השטח במקדם 0.75. אציין כי הפחתה נוספת לרכיב זה מגולמת במרכיב אי הוודאות שחושב לעיל.

הובא בחשבון פוטנציאל לשימוש עיקרי במרתף במקדם תרומה של 0.1.

הובא בחשבון שטח הבנייה לרח״ק ברוטו ולפיכך אף התכסית הקבועה בו, ממנו יש לנכות שטחי מבואות וחדרי מדרגות של כ-15 מ״ר בקומה אחת.

הובא בחשבון כי שטח קומה ב׳ במצב חדש מקביל בפונקציונליות שלו לשטח עליית הגג במצב קודם, לאור מיקומו בקומה העליונה וסגנון המבנים בסביבה.

12. עקרונות ושיקולים בשומה:

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

12.2. לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הוא עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור התכניות כאמור בס׳ 1.2 לעיל, לשווי הכולל של המקרקעין.

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

12.3.1. מיקום המקרקעין ברחוב ק״ם, בשכונת רמת החייל, בצפון מזרח תל אביב.

12.3.2. שטח המגרש, צורתו ומידותיו.

12.3.3. מיקום המבנה במגרש.

12.3.4. שטח המבנה עפ״י היתר בנייה, גילו ומצבו הפיזי.

12.3.5. זכויות הבנייה על פי תכניות בתוקף.

12.3.6. זכויות בעלות.

12.3.7. נתוני שוק רלוונטיים למקרקעין בני השוואה בסמוך למועדים הקובעים לתכניות.

13. תחשיב:

13.1. ערכי שווי למועדים הקובעים לתכניות שבנדון עד לתכנית תא/5000:

בשכונה הנדונה נערכו על ידי שתי שומות מכריעות ברחובות הגולן 89 ורמות נפתלי 8. בשומות אלו בחנתי נתוני שוק רבים, בין היתר, מהרחוב הנדון וכן את נתוני השוק אליהם הפנה שמאי המשיבה. בנוסף, רחוב ק״ם נחשב למבוקש בשכונה, עם זאת, לאור סמיכות המספרים האי זוגיים 33-1 ברחוב לרחוב משמר הירדן, אשר מרכזי יחסית בשכונה, נבחנו על ידי גם שומות מכריעות שנערכו בנכסים אלה. לא מצאתי בנתונים שנקבעו בשומות המכריעות הפחתה יוצאת דופן (בשומה ברחוב ק״ם 7 צוין אף כי מיקומה עדיף ביחס לנכס אחר ברחוב הל״ה) וכי ערכי השווי שנקבעו על ידי בשומותיי מצויים ברוב המקרים בין ערכי השווי שנקבעו בשומות המכריעות לנכסי ההשוואה. לפיכך, בחרתי להביא בחשבון את ערכי השווי שקבעתי בשומותיי המכריעות.

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

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

להלן השוואת ערכי השווי בשומות המכריעות:

תכנית/נכס	הגולן 89	רמות נפתלי 8	ק"ם 31	ק"ם 9א	ק"ם 1	ק"ם 7
2082	$276	$276	$276	$300	--	$300
ע	$250	$250	$269	$269	$269	$282
2550	$1,033	$1,033	$1,056	$1,092	$965	$1,311
ג	$1,255	$1,255	$1,060	$1,325	$1,070	$1,192
2550א	$1,490	$1,490	$1,198	$1,498	$1,348	--
ע'1	$1,130	$1,130	$1,135	$1,285	$1,113	$1,156
3450	$1,485	$1,508	$1,275	$1,623	$1,322	$1,391
ג'1	₪ 6,630	₪ 6,630	₪ 6,000	₪ 7,000	₪ 5,800	₪ 6,500

13.2. תכנית 2082:

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שווי מ"ר קרקע מבונה	276 $ (5.526 ₪)
תוספת שטח בקומה א'	61.218 מ"ר
שווי התוספת (5.526 ₪ * 61.218 מ"ר)	338 ₪
פגיעה בשטח קיים (5.365 מ"ר * 10 ₪[25])	(53.65 מ"ר)
עלות התאמה למבנה הקיים (61.218 מ"ר * 1.5 ₪[26])	(91.827 ₪)
ההשבחה המלאה	192.5 ₪
ההשבחה לאחר פטור ל-140 מ"ר:	
השטח הכולל לבנייה (326.5 מ"ר * (25%+18.75%))	142.84 מ"ר
ההשבחה בגין החלק שאינו פטור	
(2.84/61.218) * 192.5 ₪	8.93 ₪
ההשבחה לשיעור מימוש של 60%	**5.358** ₪

13.3. תכנית ע':

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שטח קומת המרתף בתכסית מותרת	81.625 מ"ר
מקדם תרומת התכנית	0.2
סה"כ שטח אקוויוולנטי	16.325 מ"ר
לפיכך, ההשבחה מסתכמת ב (16.325 מ"ר * 250 $)	4,081 $
ההשבחה ב-₪ (לפי 1 $ = 1.4861 ₪ / $)	6,065 ₪
ההשבחה לשיעור מימוש של 60%	**3,639** ₪

[25] שווי קרקע למ"ר בתוספת 7 ₪ עלות בנייה למרץ 1982 כולל עקיפות עם פחת בשיעור 50% מהעלויות.

[26] עלות התאמה בשיעור 20% מעלות בנייה ישירה שמוערכת בכ-7 ₪ למ"ר למרץ 1982.

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

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

13.4. תכנית 2550:

<u>תחשיב השבחה</u>

שטח חניה לקירוי -	18 מ״ר
מקדם תרומה לקירוי -	0.1
ההשבחה (18 מ״ר * 0.1 * 1,033 $) -	1,859.4 $
ההשבחה ב-₪ (לפי 1 $ = 2.747 ₪ / $) -	5,108 ₪
ההשבחה לשיעור מימוש של 60% -	**3,065** ₪

13.5. תכנית ג׳:

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שטח לניצול בעליית הגג (326.5 מ״ר * 25% * 40%) -	32.65 מ״ר
מקדם בעליית גג-	0.7
ההשבחה (22.855 מ״ר * 1,255 $) -	1,255 $
ההשבחה ב-₪ (לפי 1 $ = 3.019 ₪ / $) -	86,594 ₪
ההשבחה לשיעור מימוש של 60% -	**51,956** ₪

13.6. תכנית 2550א׳:

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שטח נוסף לחנייה-	15 מ״ר
מקדם תרומה לחנייה נוספת-	0.05
ההשבחה (15 מ״ר * 0.05 * 1,490 $)-	1,117.5 $
ההשבחה ב-₪ (לפי 1 $ = 3.338 ₪ / $) -	3,730 ₪
ההשבחה לשיעור מימוש של 60% -	**2,238** ₪

13.7. תכנית ע׳1:

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שטח קומת המרתף בתכסית מותרת -	81.625 מ״ר
מקדם תרומת התכנית-	0.1
ההשבחה (81.625 מ״ר * 0.1 * 1,130 $) -	9,224 $
ההשבחה ב-₪ (לפי 1 $ = 4.671 ₪ / $) -	43,085 ₪
ההשבחה לשיעור מימוש של 60% -	**25,581** ₪

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

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

13.8. תכנית 3450:

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שטח מבנה עזר -	12.5 מ״ר
שטח מרתף להרחבה -	12.5 מ״ר
סה״כ שטח להרחבה -	25 מ״ר
מקדם תוספת ממבנה עזר לשטח עיקרי / תוספת מרתף -	0.4
ההשבחה (25 מ״ר * 0.4 * 1,508 $[27]) -	$ 15,080
ההשבחה ב-₪ (לפי 1 $ = 4.313 ₪ / $) -	**65,040 ₪**

13.9. תכנית ג'1:

<u>תחשיב ההשבחה</u>

ב״מצב קודם״ ניתן לבנות 34.75 מ״ר בעליית הגג (326.5 מ״ר * 25% * 40%).

ב״מצב חדש״ ניתן לבנות 78.1875 מ״ר בעליית הגג (326.5 מ״ר * 25% * 90%).

לאור האמור לעיל, השטח לחיוב הינו 40.8125 מ״ר במקדם 0.7.

לפיכך, הובא בחשבון שטח אקוויוולנטי לחיוב של 28.56 מ״ר.

ההשבחה (28.56 מ״ר * 6,630 ₪) -	**189,353 ₪**

13.10.תכנית תא/5000:

<u>שווי מ״ר קרקע מבונה</u>

שמאי המשיבה טען לשווי מ״ר קרקע מבונה של 12,320 ₪, מתואם למיקום הנכס. שמאי המבקש לא חלק על השווי.

בשומות מכריעות בשכונה נקבעו ערכי השווי כדלקמן למועד הקובע:

רחוב ק״ם 59 -	12,000 ₪
רחוב ק״ם 58 -	14,500 ₪
רחוב עטרות 14 -	12,000 ₪

בנוסף, בשומה מכרעת שערכתי לנכס ברחוב רמות נפתלי 8 קבעתי שווי מ״ר קרקע מבונה של 12,500 ₪ למועד קובע של 28.12.16.

לאור האור לעיל, השווי שנקבע בשומת שמאי המשיבה סביר בעיניי והחלטתי לקבלו.

[27] בהתאם לקביעה כאמור בשומתי המכרעת ברחוב רמות נפתלי 8.

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

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שטח אקוויוולנטי במצב קודם:

מהות	שטח בנייה במ"ר	מקדם קומה	מקדם שוליות	סה"כ שטח אקו' במ"ר
קומה א' (קרקע)	94.125	1	1	94.125
קומה ב'	61.219	1	1	61.219
מרתף (כולל ממ"ד)	94.125	0.5	1	47.063
חנייה מקורה	33	0.35	1	11.55
עליית גג	73.463	0.7	1	51.424
חצר	199.375	0.25	1	49.844
סה"כ				**315.225**

שטח אקוויוולנטי במצב חדש:

מהות	שטח בנייה במ"ר	מקדם קומה	מקדם שוליות	סה"כ שטח אקו' במ"ר
קומת מרתף	114.275	0.6	1	68.565
קומת קרקע[28]	81.28	1	1	81.28
קומה א'	74.069	1	1	74.069
קומה א' תא/5000[29]	25.206	1	0.75	18.905
קומה ב'	73.46	0.7	1	51.422
קומה ב' תא/5000[30]	24.49	0.7	0.75	12.857
חניה מקורה	33	0.35	1	11.55
חצר	212.225	0.25	1	53.056
סה"כ				**371.704**

התוספת בשטח אקוויוולנטי במ"ר	**56.479**
מקדם אי ודאות לאישור הזכויות, היקפן, הפרשה לצרכי ציבור	0.8
מקדם דחייה	0.3873
התוספת לאחר הפחתות במ"ר	17.5
שווי מ"ר קרקע מבונה ב-₪	12,320
ההשבחה ב-₪	**215,600**

[28] 35% משטח מגרש בניכוי חניה מקורה.

[29] השלמה ל-35% משטח מגרש בניכוי 15 מ"ר מדרגות.

[30] השלמה לרח"ק 1.

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

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

14. שומה:

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

תכנית	השבחה	היטל השבחה	מועד קובע
2082 (בפטור עד 140 מ"ר)	5.358 ₪	2.679 ₪	16.04.82
ע'	3,639 ₪	1,819.5 ₪	13.12.85
2550	3,065 ₪	1,532.5 ₪	16.04.93
ג'	51,956 ₪	25,978 ₪	06.05.94
2550א	2,238 ₪	1,119 ₪	26.02.97
2754	0	0	13.04.98
ע'1	25,581 ₪	12,925.5 ₪	02.04.03
3450	65,040 ₪	32,520 ₪	23.11.06
ג-1	189,353 ₪	94,676.5 ₪	04.09.07
תא/5000	215,600 ₪	107,800 ₪	06.01.17

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק ובתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו תשלומי ריבית פיגורים.

ולראיה באתי על החתום,

_____

שושי שרביט שפירא
שמאית מקרקעין

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

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net