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

יפית בנג'ו אלחדד- שמאית מקרקעין | **יובל יפה- שמאי מקרקעין**

תאריך: 29 יוני, 2026
מספר מינוי: 2026-408
מספרנו: 731 מכרעת

לכבוד
לינור מאיר שמוע (המבקשת)
באמצעות פרי אבני, שמאית מקרקעין
בדוא"ל- perryav@gmail.com

לכבוד
הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב (המשיבה)
באמצעות מיכאל עין דור ואביעד משולם, שמאי מקרקעין
בדוא"ל-miki@eindorm.co.il

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6638 חלקה 120 תת חלקה 2
רחוב לויטה 21 שכונת רמת החייל, 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 4.5.2026 קיימתי דיון בהיוועדות חזותית 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 כתוצאה מאישורן של תוכניות בנין עיר כמפורט להלן.

1.2. מהות ההשבחה: מימוש בדרך של מכר.

2. **מועדים קובעים לשומה**

תוכנית	מועד קובע
2082	16.4.1982
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 חיצוני בנכס נערך ע"י החת"מ בתאריך 5.05.2026.

4. **פרטי הנכס:**

גוש:	6638
חלקה:	120
שטח החלקה הרשום:	652 מ"ר
תת חלקה:	2
החלק ברכוש המשותף:	1/2
מהות הנכס:	בית מגורים צמוד קרקע ותיק
מיקום:	רחוב לויטה 21, שכונת רמת החייל, תל אביב-יפו

בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107
טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

5. <u>תיאור הנכס והסביבה:</u>

הנכס הנדון, תת חלקה 2 בחלקה 120 בגוש 6638, ממוקם ברחוב לויטה 21, בשכונת רמת החייל בתל אביב.

שכונת רמת החייל הינה אזור מגורים ותיק בצפון מזרח העיר בין אזור התעסוקה רמת החייל ועתידים לשכונות רביבים וישגב, המאופיין בבניה רוויה נמוכה ובניה צמודת קרקע ותיקה לצד בניה חדשה.

רחוב לויטה הינו רחוב חד סטרי דמוי האות "ח" המסתעף מרחוב טריטש עד רחוב נמירובר, במקביל וממזרח לרחוב משמר הירדן. מדרום ובקרבה לנכס קיימים מבני ציבור.

רחוב משמר הירדן הינו רחוב דו סטרי ראשי עם תנועת כלי רכב ערה ותחבורה ציבורית.

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

החלקה הנדונה שצורתה רגולרית דמוית מלבן, בשטח רשום של 652 מ"ר, פונה בחזית מזרחית של כ-22 מטר לרחוב לויטה ובחזית נוספת עורפית/מערבית, לרצועת שצ"פ ומעברה רחוב משמר הירדן.

הנכס הנדון, תת חלקה 2, מהווה את המגרש הדרומי.

על המגרש הנדון ניצב בית מגורים חד קומתי וותיק, בבינוי דו משפחתי, הבנוי בקיר משותף עם תת חלקה 1 שמצפון. שטח בית המגורים הקיים הינו כ-95 מ"ר[1].

הבית שגילו מעל 60 שנים, בנוי שלד בטון, קירות בלוקים וגג רעפים במצב תחזוקתי התואם את גילו.

6. <u>המצב התכנוני</u>

6.1. <u>תוכנית 347</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 494 מיום 23.8.1956.

בהתאם לתוכנית, החלקה מסווגת באזור מגורים III בו נקבעו זכויות הבניה הבאות:

שטח מגרש מינימלי: 473 מ"ר

אחוזי הבניה: 25%

מס' קומות: 1

מבנה עזר: 25 מ"ר

6.2. <u>תוכנית 738</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ.1933 מיום 12.7.1973.

בין מטרות התוכנית השלמת התכנון הכללי מזרחה מתוכנית מתאר "ל"- שטחים מעבר לירקון עד לכביש הארצי. התוכנית הראשית תשונה ע"י צירוף השטחים הכלולים בין היתר בתוכנית 347, לשטח התוכנית הראשית.

6.3. <u>תוכנית 2082</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ.2799 מיום 01.4.1982.

התוכנית מתירה בניית קומה נוספת חלקית בשיעור של 75% מהשטח המותר בקומת הקרקע עפ"י תוכנית 347 (25%), סה"כ 18.75%.

סה"כ אחוזי בניה - 43.75%.

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.

[1] עפ"י שומת המבקשת (מדוד מתשריט בית משותף)

6.4. <u>תוכנית ע'</u>

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. <u>תוכנית 2550</u>

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 21.4.1994.

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 11.2.1997

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 29.3.1998.

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 מכח התוכנית הראשית.

6.9. <u>תוכנית ע/1</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ.5167 מיום 18.3.2003.

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 מק/3407</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5293 מיום 29.4.2004.

התוכנית קובעת קו בנין אחורי של 5 מ', למעט במקומות שנקבע עפ"י התוכנית הראשית קו בנין אחורי של 4 מ'.

6.11. <u>תוכנית 3450</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ.5593 מיום 8.11.2006.

מטרת התוכנית המרת שטחי שירות (מבנה עזר/מחסן) לשטח עיקרי בשתי חלופות:

- כל שטחי השירות למבני עזר עפ"י תוכניות 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'.

6.12. <u>תוכנית ג/1</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ.5705 מיום 20.8.2007.

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 מבניהם.

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.

6.13. <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 210 (רמת החייל) המסווגת ביעוד אזור מגורים בבניה נמוכה. רח"ק2 - 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 תוכניות 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>

בארכיון עיריית תל אביב לא אותרו היתרי הבניה של הנכס הנדון.

8. <u>הזכויות בנכס</u>

8.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס בתים משותפים מיום 17.9.2025 עולים הפרטים הבאים:

שטחה הרשום של חלקה 120 בגוש 6638- 652 מ"ר (הרכוש המשותף).

הבעלות בתת חלקה 2 רשומה על שם:

בן הרוש דליה - 1/24, בורבאה שולמית - 1/24, מאיר שמוע לינור - 11/12.

שטחה הרשום של תת חלקה 2 – 79.80 מ"ר.

החלק ברכוש המשותף - 1/2.

הצמדות- חלק הקרקע (מסומן ב)- 327 מ"ר, קירות המבנה החיצוניים (1X), גג (ד).

8.2. הנכס הנדון נמכר ביום 18.9.2025 בתמורה לסך של 6,300,000 ₪.

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

9. <u>עמדות הצדדים</u>

9.1. <u>ההשבחה עפ"י שומות הצדדים</u>

תוכנית/אחר	מועד קובע	ההשבחה עפ"י שומת המשיבה	ההשבחה עפ"י שומת המבקשת
2082	16.4.1982	₪ 5.52	₪ 2.2
ע'	13.12.1985	₪ 6,121	₪ 2,453
2550	16.4.1993	₪ 6,300	₪ 1,769
ג'	6.5.1994	₪ 51,709	₪ 23,025
2550א'	26.2.1997	₪ 7,500	₪ 3,075
2754	13.4.1998	₪ 4,500	אין השבחה
ע/1	2.4.2003	₪ 73,350	₪ 26,768
3450	23.11.2006	₪ 74,375	₪ 36,194
ג/1	4.9.2007	₪ 198,083	₪ 135,033

9.2. <u>עמנ (ת"א) 28867-04-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל־אביב יפו נ' מירה גל</u>

בתאריך 04.3.2025 התקבל פסק דין ב**עמנ (ת"א) 28867-04-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל־אביב יפו נ' מירה גל**.

לעמדת שמאי המשיבה עיקרו של פסה"ד הינו בדבר אופן חישוב ההשבחה בעת מימוש בדרך של מכר בשכונות הצפוניות בעיר (תחום תכנית ל' ו-958).

הנושאים אליהם התייחס פסק הדין:

תוכנית 958 ואופן חלוקת הזכויות לפיה.

תוכנית ל'- אפשרות הצמדת מבנה עזר מכוחה.

תוכניות החניות 2550, 2550א.

תוכניות המרתפים ע', ע/1.

תוכניות הגגות ג', ג/1.

תוכנית הבריכות 2754.

כמו כן נקבע כי יתרת החיובים תוטל על הקונים בעת המימוש בדרך של היתר בניה.

שומת המשיבה נערכה על פי עקרונות פסק הדין.

לעמדת שמאית המבקשת, בתחשיבי ההשבחה, יש להביא בחשבון את עקרונות פסק הדין המנהלי לעיל בענין מירה גל ואח' לענין תוכניות 2754, 3450, ג/1 כמפורט בתחשיבי השומה כמפורט להלן.

כאמור לעיל, בתאריך 4.3.2025 ניתן פסק דינו של בית המשפט המחוזי **בעמנ (ת"א) 28867-04-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל־אביב יפו נ' מירה גל**, בו קבע בית המשפט כדלקמן:

<u>"סוף דבר:</u>

סיכומם של דברים, ולאחר הדיון וההכרעה כמפורט לעיל, אני מוצא להורות כדלקמן:

א. <u>בגין תכנית 2754 - תכנית הבריכות</u>: לעת מימוש הזכויות במכר ישולמו 60% מן ההיטל והיתרה בסך של - 40% תשולם בעת הוצאת היתר הבניה – ככל שיינתן.

ב. <u>בגין תכנית ע'1 - תכנית המרתפים</u>: לעת מימוש הזכויות במכר, יש לחשב את ההשבחה הנובעת מתכנית ע'1 כמתירה ניצול זכויות בניית מרתף בשיעור של - 100% מקומת הקרקע, בתוספת 2.5% בגין הצמדת מבנה העזר למבנה המגורים - כשטח עיקרי

(בהתאמה על פי שתי החלופות האפשריות בתכנית 958). ככל שתתאפשר הצמדת שטחים רבים יותר לשטח העיקרי (למשל בגין הצמדת חניות), אלה יחויבו לעת מתן היתר הבניה.

ג. **<u>בגין תכנית ג'1 - תכנית הגגות</u>: לעת מימוש הזכויות במכר, יש לחשב את ההשבחה הנובעת מתכנית ג'1, כמתירה ניצול זכויות בגג של- 90% מהקומה שמתחתיה, הכוללת תוספת של אחוזי הבניה - בגין הצמדת מחסן העזר למבנה המגורים - כשטח עיקרי (בהתאמה על פי שתי החלופות האפשריות בתכנית 958). ככל שיתאפשרו שטחים רבים יותר (למשל בגין הצמדת חניות), אלה יחויבו לעת מתן היתר הבניה.**

שומות הצדדים נערכו בהתאם לעקרונות פסק הדין, כאשר קיימות מספר מחלוקות בפרשנות פסק הדין ויישומו, כפי שיפורט להלן.

9.3. **<u>מיקום המגרש</u>**

לעמדת שמאית המבקשת הנכס הנדון הינו בעל שתי חזיתות כאשר החזית המערבית גובלת ברחוב משמר הירדן המהווה ציר תנועה ראשי וסואן, בסמוך לכיכר אורלנד המהווה צומת מרכזית.
הקרבה לכיכר ולהצטלבות הרחובות גורמת למטרדי רעש ועומסי תנועה המשפיעים על שווי המגרש.
הוצגו נתוני עסקאות של נכסים דומים מסביבה שקטה מהם עולה כי המחיר הממוצע למ"ר קרקע הינו 22,414 ₪ למ"ר, זאת בהשוואה לעסקה בנכס הנדון מיום 18.9.25 ממנה עולה שווי קרקע של 19,325 ₪ למ"ר, המבטא פער של 14% ונחיתות מיקום הנכס הנדון. לפיכך הובאה בחשבון בשומת המבקשת הפחתה בשווי למ"ר מבונה של 14% לכל אחד מהמועדים הקובעים לשומה.
להלן פירוט העסקאות:

תאריך	גו"ח	רחוב	שטח קרקע	סה"כ	שווי למ"ר קרקע ₪
16.6.25	6336/459	עטרות 8	294	6,300,000	21,428
20.4.25	6336/413	רמות נפתלי 11	296	7,250,000	24,493
3.6.24	6336/493	ק"ם 10	273	6,600,000	24,175
2.6.24	6336/429	ק"ם 40	334	7,500,000	22,455
19.3.24	6638/154	ביריה 7	343	6,900,000	20,116
13.3.24	6638/167	הגדנ"ע 3	348	7,300,000	20,977
6.2.24	6638/465	הגולן 24	358	8,325,000	23,254

עוד ציינה שמאית המבקשת כי בשומה מכרעת בגו"ח 6638/121 ברחוב מרכוס 2 הסמוך לנכס הנדון נקבעה הפחתה של 15% בערכי השווי של מ"ר מבונה לעומת נכסי ההשוואה.
מנגד, לעמדת שמאי המשיבה, רחוב משמר הירדן כולל בקטע הנדון נתיב נסיעה אחד לכל כיוון ובחלק המערבי של המגרש מדרכה רחבה החוצצת בין הנכס לבין רחוב משמר הירדן.

המגרש הנדון ממוקם ברחוב לויטה שצורתו כאמור דמוית האות "ח" כאשר אגפו המזרחי של הרחוב שקט יותר ביחס לחלק המערבי הפונה לרחוב משמר הירדן בו מצוי הנכס הנדון.
הצלע המערבית עורפית של החלקה כאמור גובלת ברצועת שצ"פ (שביל אופניים) ומעברה רחוב משמר הירדן שהינו כאמור ציר תנועה ראשי לרבות תחבורה ציבורית, עם אי תנועה במרכזו.

החזית הראשית פונה לרחוב לויטה כך שהשפעת מטרד הרעש מרחוב משמר הירדן הינה חלקית.
לאחר שביקרתי בנכס אני בדעה כי כל רוכש סביר יעדיף מיקום פנימי שאינו סמוך לרחוב ראשי עם תנועה ערה כדוגמת רחוב רחוב משמר הירדן.

בקביעת שיעור ההפחתה הבאתי בחשבון את הנתונים הבאים:

- בהכרעתי בגו"ח 6336/522 ברח' הלמד הא 25, קיבלתי את מקדם ההפחתה למיקום בשל קרבה לציר תנועה ראשי (דבורה הנביאה) שנקבע בשומת המשיבה בשיעור של 20%[3].
- בשומה מכרעת של השמאי יגאל יוסף בגו"ח 6638/121 ברח' מרכוס 2 הצמוד מצפון לנכס הנדון הובאה בחשבון הפחתה בגין מטרד רעש של 15%. יוער כי חלקה זו הינה פינתית, הצלע המערבית שלה פונה לרחוב משמר הירדן והצלע הצפונית פונה לרחוב מרכוס שאף הוא רחוב ראשי.
- בשומה מכרעת של השמאי יצחק ברמן בגו"ח 6638/118 ברח' לויטה 17 (בצידו המערבי של הרחוב ובקרבה למבני ציבור) הובאו בחשבון ערכי שווי מופחתים למועדים הקובעים לתוכניות 3450, ג/1.

לאור הקרבה לרחוב משמר הירדן אני סבור כי מקדם ההפחתה הראוי במקרה הנדון הינו בשיעור של כ-10%. מקדם זה יובא בחשבון בכל אחד מהמועדים הקובעים.

9.4. <u>אורך החיים הכלכליים של המבנה</u>

9.4.1. <u>עמדת שמאי המשיבה</u>

במקרה הנדון, בהתחשב בבינוי הקיים המהווה בית חד קומתי ותיק ומיושן בשטח של כ-90 מ"ר שנבנה במחצית המאה הקודמת, הובאה בחשבון דחיה לניצול הזכויות עד תום החיים הכלכליים של הנכס אשר חושבה החל מהמועד הקובע הראשון (תוכנית 2082 משנת 1982), לתקופה של 18 שנים (חושב לפי אורך חיים כלכליים של 40 שנים).

בתגובת שמאי המשיבה נטען כי אורך חיים כלכליים של נכס מושפע ממרכיבי פחת כלהלן:

פחת פונקציונלי, פחת כלכלי ובלאי פיסי.

הנכס הנדון בשטח של כ-90 מ"ר מנצל באופן חלקי את זכויות הבניה ולפיכך הדחיה שניתנה הינה מרבית ועל הצד הזהיר, לאור השימוש המיטבי.

כמו כן סביבת הנכס הינה מבוקשת ונהנית מרמת מחירים גבוהה.

השימוש המיטבי במועד הקובע לתוכנית ע/1 הינו הריסה ובניה מחדש.

כתימוכין שמאי המשיבה הפנה לשומה המכרעת של הח"מ בגו"ח 6336/522 לנכס בשטח של כ-80 מ"ר על מגרש בשטח 288 מ"ר.

9.4.2. <u>עמדת שמאית המבקשת</u>

בהעדר היתרי בניה בתיק הבנין, גיל הבנין נקבע על בסיס המסמכים הבאים:

מסמכי הבית המשותף מיום 4.12.1969 בו צוין כי הדירות המקוריות נבנו לפני 1.4.1953 והתוספת אחרי מועד זה ולפני 1.4.1968.

בקרת גמר הבנין מיום 14.8.1953 ולפיו נבנה בנין חדש בו 2 דירות, סה"כ 83 מ"ר ל-2 הדירות.

היתר חיבור לביוב מיום 9.5.1966 המעיד על השלמת תשתיות או הרחבה משמעותית.

[3] ציר תנועה מרכזי וסואן יותר ובקרבה לאזור התעשיה רמת החייל.

הודעת תשלום עבור הוספת מרפסות בשטח של 25 מ״ר מיום 6.3.1968.
מהמסמכים עולה כי המבנה נבנה בשלבים- שלב א׳ בשנת 1953 בשטח של כ-41 מ״ר ושלב ב׳ בשנות ה-60׳ תוספות בניה של כ-55 מ״ר עד שנת 1968, כולל מרפסות.
בשקלול מועדי הבניה, נקבע כי שנת הבניה המשוקללת הינה שנת 1960 ומכאן כי תום החיים הכלכליים של המבנה חושב בדחיה של 50 שנה החל משנת 1960.
הובאה בחשבון דחיה לניצול הזכויות עד תום החיים הכלכליים של הנכס החל מהמועד הקובע הראשון (תוכנית 2082 משנת 1982) לתקופה של 28 שנים (חושב לפי אורך חיים של 50 שנים).

9.4.3. **<u>הכרעה</u>**

בין הצדדים קיימת מחלוקת לעניין אורך החיים הכלכליים של בית המגורים הנדון ומקדם הדחיה שיובא בחשבון לניצול זכויות הבניה בכל מועד קובע שלהלן.
קיימים מספר גורמים המשפיעים על אורך החיים הכלכליים של מבנה ובהם:
א. היחס בין השטח הבנוי לשטח הניתן לבניה עפ״י זכויות הבניה המאושרות.
ב. רמת הבניה ומצבו הפיזי של המבנה.
ג. פחת תכנוני בנכס הבנוי.
ד. רמת המחירים לקרקע בסביבת הנכס.
זכויות הבניה במגרש במועד אישור תוכנית 2082 הינם בשיעור של 43.75% עיקריים בבינוי דו משפחתי.
על המגרש ששטחו כ-326 מ״ר בנוי בית מגורים צמוד קרקע חד קומתי בבינוי דו משפחתי.
אין מחלוקת כי לא אותרו היתרי הבניה המקורים של בית המגורים.
בית המגורים הנדון כמו מרבית הבתים בשכונה נבנה על ידי החברה המשכנת ״עמידר״ בשנות ה-50׳-60׳ של המאה הקודמת (מסמך בקרת גמר בנין שהוצג בפני הינו משנת 1953) ובשלב מאוחר יותר בשנות ה-60׳ בוצעה בו תוספת של מרפסות לשטח כולל של כ-95 מ״ר (עפ״י תשריט הבית המשותף) המנצל כ-29% מהזכויות (43.75% עיקרי), מעבר לזכויות המותרות בקומת הקרקע (25%). בהתאם לאמור ולמסמכים שהוצגו בפני בשומת המבקשת, אני מקבל את שנת הבניה הממוצעת של בית המגורים, שנת 1960.
בהתחשב בגילו של בית המגורים במועד הקובע לתוכנית 2082 (כ- 22 שנים החל משנת 1960) ובהתאם ליחס השטח הבנוי בפועל לעומת השטח שניתן לבניה ורמת המחירים בסביבת הנכס, ראוי להביא בחשבון דחיה למימוש הזכויות עד לתום החיים הכלכליים של הנכס המוערכים על ידי בכ-40 שנים, עד לשנת 2000.

9.5. **תוכנית 2082 (16.4.82)**

9.5.1. **עמדת שמאי המשיבה**

התוכנית התירה תוספת זכויות של 18.75% משטח המגרש (0.75*25%) התורמת לשווי.

בהתאם להנחיית המשיבה, הובא בחשבון הפטור הקבוע בסעיף 19 ג' המתייחס לשטח של עד ל-140 מ"ר.

יתרת השטח לחיוב הינה כלהלן:

מצב חדש - 326 מ"ר X 43.75% = 142.62 מ"ר

מצב קודם -פטור עד 140 מ"ר= 140.00 מ"ר

שטח לחיוב - 2.62 מ"ר

מקדם דחיה - בהתחשב בבינוי במועד הקובע, הובאה בחשבון דחיה של 18 שנים, מקדם - 0.3503.

שווי למ"ר מבונה - 6.0 ₪/מ"ר על בסיס ערכי השווי בשומות מכריעות כלהלן:

שמאי מכריע	כתובת	שווי למ"ר מבונה
שאול אשרת	ק"ם 37	6 ₪
לבנה אשד	הט"ז 10	5 ₪
דורית פריאל	הראל 15	6.14 ₪
רן וירניק	רבדים 5א	5 ₪

תחשיב ההשבחה

תוספת קומה א (75% מקומת הקרקע)	61.13
סה"כ ק"ק +א	142.63
מצב קודם	140
תוספת שטח לחיוב	2.63
מקדם דחיה (18 שנים, 6%)	0.3503
שווי למ"ר מבונה	6.0
השבחה	**5.52**

9.5.2. **עמדת שמאית המבקשת**

בתחשיב ההשבחה הובא בחשבון שטח לחיוב בהתאם לשומת המשיבה לאחר הפחתת שטח הפטור של 140 מ"ר, סה"כ 2.62 מ"ר.

מקדם דחיה- בהתחשב בגיל הבנין המשוקלל (שנת 1960 כמפורט לעיל), נקבעה דחיה של 28 שנים לפי 6% - מקדם 0.1956.

שווי למ"ר מבונה- 5.0 ₪ למ"ר ובהפחתה למיקום בשיעור של 14%, מתקבל סך של 4.3 ₪ למ"ר.

השווי הינו בהתבסס על ערכי שווי בשומות מכריעות כלהלן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי למ"ר מבונה
יגאל יוסף	6638/121	מרכוס 2	5.5 ₪
שושי שרביט	6638/189	הגולן 89	5.5 ₪
שלומי יפה	6638/148	עולי הגרדום 32	5.0 ₪
אלדד חיימי	6638/124	טריטש 14	5.5 ₪
מנחם מלוכנא	6638/160	גדנ"ע 19	4.0 ₪

תחשיב ההשבחה

מצב קודם	
קומת קרקע	81.5
מצב חדש	
קומת קרקע	81.5
קומה א'	61.12
סה"כ מצב חדש	142.62
שטח פטור	140
שטח לחיוב	2.62
מקדם דחיה (28 שנים, 6%)	0.1956
שווי למ"ר מבונה	4.3
השבחה	**2.20**

9.5.3. **הכרעה**

אין מחלוקת בין שמאי הצדדים כי לאור הפטור הקבוע בסעיף 19 ג' לתוספת השלישית המתייחס לשטח של עד ל-140 מ"ר, יתרת השטח לחיוב הינה 2.62 מ"ר.

המחלוקות הן לענין מקדם הדחיה לניצול והשווי למ"ר מבונה.

בהתאם להחלטתי לעיל, הדחיה למועד הקובע תחושב ל-18 שנים לפי 6% - מקדם 0.35.

שווי למ"ר מבונה

שמאי המשיבה הביא בחשבון סך של 6 ₪ למ"ר מבונה ואילו שמאית המבקשת הביאה בחשבון סך של 5 ₪ למ"ר, לפני הפחתה למיקום.

להלן ערכי שווי נוספים בשומות מכריעות בסביבה:

שמאי מכריע	כתובת	גו"ח	שווי למ"ר מבונה
רינת וויס רביב	רבדים 6	6336/570	6.0 ₪
שושי שרביט שפירא	רמות נפתלי 8	6336/405	5.5 ₪
גיל הרצברג	ק"ם 72	6336/400	5.5 ₪
גיל הרצברג	הל"ה 31	6336/525	4.8 ₪[4]
אלי כהן	ק"ם 62	6336/418	6.0 ₪
ארז כהן	עטרות 6	6336/458	5.6 ₪

לאחר בחינת הנתונים שעמדו בפני כמפורט לעיל, השווי הראוי הינו סך של 6 ₪ למ"ר מבונה, לפני הפחתה למיקום הנכס הנדון כמפורט לעיל.

תחשיב ההשבחה

תוספת שטח לחיוב (בהתחשב בפטור ל-140 מ"ר)	2.625
מקדם דחיה (18 שנים, 6%)	0.35
שווי למ"ר מבונה	6.0
הפחתה למיקום	0.9
השבחה	**4.97**

[4] לאחר הפחתה למיקום בגין סמיכות לרח' דבורה הנביאה

9.6. **<u>תוכנית ע' (13.12.85)</u>**

9.6.1. **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>**

בתחשיב ההשבחה שמאי המשיבה הביא בחשבון בניית מרתף מתחת לתכסית בשיעור של 25% ובסה"כ 81.5 מ"ר.

תוספת הזכויות חושבה בדחיה של 15 שנים לפי 6% - מקדם 0.4173.

<u>שווי למ"ר מבונה</u>- 450 ₪ למ"ר בהתבסס על ערכי שווי בשומות מכריעות:

שמאי מכריע	כתובת	שווי למ"ר מבונה
שאול אשרת	ק"ם 37	500 ₪
לבנה אשד	הט"ז 10	420 ₪
דורית פריאל	הראל 15	415 ₪
משה נדם	ק"ם 30	420 ₪
רן וירניק	רבדים 5א	500 ₪

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

שטח מרתף לפי קונטור 25%-	81.5 מ"ר
מקדם שווי-	0.4
שווי למ"ר מבונה-	450 ₪/מ"ר
מקדם דחיה (15 שנים, 6%)-	0.4173
ההשבחה-	6,121 ₪

9.6.2. **<u>עמדת שמאית המבקשת</u>**

התוכנית מאפשרת בניה של קומת מרתף בתכסית קומת הקרקע, סה"כ 81.5 מ"ר, בגובה של 2.2 מ' ולשימוש כשטח שירות בלבד.

מקדם דחיה - בהתחשב בגיל הבנין כמפורט לעיל והבינוי במועד הקובע, נקבע מקדם דחיה של 25 שנים לפי 6% - מקדם 0.233.

מקדם שוליות – הובא בחשבון מקדם 0.85 בהתחשב במועד הקובע ובשימושים כפי שנקבע בשומה מכרעת בגו"ח 6638/382 ברח' רוזוב 19.

מקדם שווי מרתף- מקדם 0.4.

<u>שווי למ"ר מבונה</u>- כ- 440 ₪ למ"ר ובהפחתה למיקום בשיעור של 14% מתקבל סך של 380 ₪ למ"ר.

השווי הינו בהתבסס על ערכי שווי בשומות מכריעות כלהלן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי למ"ר מבונה
שלומי יפה	6638/148	עולי הגרדום 32	420 ₪
ברק שוורצברד	6638/382	רוזוב 19	400 ₪
ערן ירקוני	6638/558	נמירובר 16	450 ₪
ארז כהן	6336/458	עטרות 6	440 ₪
מרדכי דדון	6638/464	הגולן 22	490 ₪
גיל הרצברג	6336/400	ק"ם 72	450 ₪

תחשיב השבחה

שטח מרתף בתכסית קומת הקרקע	81.5
מקדם שווי מרתף	0.4
שטח אקו'	32.6
מקדם שוליות	0.85
מקדם דחיה (25שנים, 6%)	0.233
שווי למ"ר מבונה	380
השבחה	**2,453**

9.6.3. **<u>תגובת שמאי המשיבה</u>**

מרכיב שוליות- מקדם השווי למרתף של 0.4 מגלם את כל מאפייני המרתף כמו כן, הנכס ממוקם בסביבת מגורים מבוקשת בה שטחי הבניה מצומצמים יחסית לביקוש ואף מתבקשות הקלות לתוספת של 6% לפיכך, אין להביא בחשבון הפחתה לשוליות.

מקדם שווי מרתף 0.4 הינו מקובל בשומות מכריעות רבות ללא הפחתה לשוליות.

9.6.4. **<u>הכרעה</u>**

התוכנית מתירה הקמת קומת מרתף בגובה של 2.2 מ' ובשטח התכסית המותרת לשימוש של 25%, כשטחי שירות נלווים למגורים.

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

מקדם דחיה- בהתאם להחלטתי לעיל, תובא בחשבון דחיה של 15 שנים בשיעור היוון של 6%.

קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה כי במקרה הנדון ובהתאם להיקף השטחים לניצול, אין מקום להביא בחשבון רכיב שוליות (בדומה להחלטותיי בשומות מכריעות מהסביבה בגו"ח 6336/522, 6638/519, 6638/413).

<u>שווי למ"ר מבונה</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי בסך של כ-450 ₪ למ"ר מבונה ואילו שמאית המבקשת קבעה שווי של 440 ₪ למ"ר מבונה, לפני הפחתה למיקום.

בשומה מכרעת בגו"ח 6336/413 ברח' רמות נפתלי 11 קבעתי סך של 500 ₪ למ"ר מבונה, ובגו"ח 6336/522 ברח' הלמד הא 25, קבעתי סך של 500 ₪ למ"ר (לפני הפחתה למיקום).

להלן ערכי שווי נוספים בשומות מכריעות בסביבה:

שמאי מכריע	כתובת	גו"ח	שווי למ"ר מבונה
רינת וויס רביב	לויטה 12	6638/124	440 ₪
אייל יצחקי	הגולן 88	6638/421	494 ₪
יעקב פז	ק"ם 1	6336/496	400 ₪
יעקב פז	ק"ם 52	6336/566	420 ₪
רינת וויס רביב	רבדים 6	6336/570	500 ₪
יגאל יוסף	ק"ם 71	6336/390	450 ₪
אלי כהן	ק"ם 62	6336/418	430 ₪
ארז כהן	עטרות 6	6336/458	440 ₪
אבישי זיו	לויטה 16	6336/126	440 ₪

לאחר בחינת הנתונים שעמדו בפני כמפורט לעיל, השווי הראוי הינו סך של 450 ₪ למ"ר מבונה, לפני הפחתה למיקום הנכס הנדון.

תחשיב ההשבחה

תוספת שטח מרתף	81.5
מקדם שווי מרתף	0.4
שטח אקוי	32.6
מקדם דחיה (15 שנים, 6%)	0.417
שווי למ״ר מבונה	450
הפחתה למיקום	0.9
השבחה	**5,509**

9.7. **תוכנית 2550 (16.4.93)**

9.7.1. **עמדת שמאי המשיבה**

שמאי המשיבה הביא בחשבון בניית מקום חניה מקורה בשטח של 18 מ״ר בצמוד לבית הקיים.

שווי למ״ר מבונה- 3,500 ₪/למ״ר, על בסיס ערכי שווי בשומות מכריעות כלהלן:

שמאי מכריע	כתובת	שווי למ״ר מבונה
שאול אשרת	קיים 37	3,500 ₪
לבנה אשד	הטיז 10	2,900 ₪
דורית פריאל	הראל 15	3,300 ₪

תחשיב ההשבחה

שטח מקום חניה-	18 מ״ר
מקדם תוספת שווי-	10%
סה״כ שטח אקוי לחיוב-	1.8 מ״ר
שווי למ״ר מבונה-	3,500 ₪/מ״ר
ההשבחה-	6,300 ₪

9.7.2. **עמדת שמאית המבקשת**

המיקום האפשרי לניצול החניה במגרש הינו בחזית הפונה לרחוב לויטה מאחר והחזית העורפית גובלת בשצ״פ ולכן לא מתאפשרת כניסה מרחוב משמר הירדן.

בהתאם למידות המגרש- חזית 11 מ׳ ועומק של 30 מ׳ לא ניתן להקים מקום חניה במידות התקניות על פי התוכנית של 3 מ׳ רוחב ועומק של 6 מ׳.

במגרש קיימת סככת חניה ברוחב של 2.5 מ׳ ובעומק של 3.6 מ׳, סה״כ 9 מ״ר המהווה ניצול חלקי בלבד. על מנת לנצל את השטח האפשרי של 18 מ״ר, נדרש לבצע הריסה של חלק מהבינוי הקיים על המגרש. לאור האמור, יש להביא בחשבון מקדם דחיה לניצול.

בהתחשב בגיל הבנין כמפורט לעיל, נקבע מקדם דחיה של 17 שנים לפי 6% - מקדם 0.3713.

שווי למ״ר מבונה- 3,078 ₪ למ״ר ובהפחתה למיקום בשיעור של 14% מתקבל סך של 2,647 ₪ למ״ר.

השווי הינו בהתבסס על ערכי שווי בשומות מכריעות כלהלן:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	שווי למ״ר מבונה
רמה מאור	6638/386	רוזוב 20	3,300 ₪
ערן ירקוני	6638/142	שטיינר 3	3,269 ₪
בועז קוט	6638/137	טריטש 11	3,000 ₪
תמיר שדה	6336/440	הטיז 12	3,250 ₪

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	שווי למ״ר מבונה
אלדד חיימי	6638/134	טריטש 14	₪ 3,000
יעקב פז	6638/480	הגולן 56	₪ 2,650

תחשיב ההשבחה

שטח חניה, במ״ר	18
מקדם תוספת שווי	0.1
שטח אקוו׳	1.8
מקדם דחיה (17 שנים, 6%)	0.3713
שווי מ״ר מבונה	2,647
השבחה	**1,769**

9.7.3. **הכרעה**

תוכנית 2550 מאפשרת הקמת חניה מקורה וסגורה התורמת לשווי הנכס.

קיבלתי את מקדם תוספת השווי לשטח החניה בשיעור של 10% המוסכם על הצדדים ותואם להכרעות קודמו שערכתי.

לענין מקדם הדחיה לניצול- קיבלתי את עמדת שמאית המבקשת לפיה מאחר שקיימת סככת חניה במגרש הרי שעל מנת לנצל את שטח החניה מכוח התוכנית נדרש לבצע הריסה של חלק מהבינוי הקיים על המגרש ולפיכך יש להביא בחשבון מקדם דחיה לניצול.

בהתאם להחלטתי לעיל, ובהתחשב בבינוי הקיים, תובא בחשבון דחיה של כ-7 שנים לניצול הזכויות לפי 6% -מקדם 0.665.

שווי למ״ר מבונה

שמאי המשיבה קבע שווי של 3,500 ₪ למ״ר מבונה ואילו שמאית המבקשת קבעה שווי של 3,078 ₪ למ״ר מבונה, לפני הפחתה למיקום.

בשומה מכרעת של השמאית דורית פריאל, בגו״ח 6336/544 (רח׳ הלמד הא) הוצג ניתוח של שתי עסקאות (עפ״י חוזים שהוצגו בפניה) והתקבל שווי של 3,300 ₪/מ״ר מבונה כדלקמן:

גו״ח	רחוב	שטח קרקע	סה״כ	סה״כ שטח אקוי׳	שווי למ״ר מבונה	שווי למ״ר מבונה ב- ₪
6637/398	יוסף דה לה ריינה 19	716	$ 530,000	483.3	$ 1,097	3,300
6638/137	טריטש 11	289	$ 254,000	207.7	$ 1,223	3,371

להלן ערכי שווי נוספים עפ״י שומות מכריעות בסביבה:

שמאי מכריע	כתובת	גו״ח	שווי למ״ר מבונה
רינת וויס רביב	גדנ״ע 6	6638/170	₪ 3,200
דורית פריאל	הגולן 47	6638/401	₪ 3,135
רינת וויס רביב	רבדים 6	6336/570	₪ 3,500
דוד טיגרמן	ק״ם 49	6336/562	₪ 3,000
מנחם מלוכנא	הגולן 47	6638/401	₪3,434
אייל יצחקי	נמירובר 8	6638/554	₪ 3,000
שלומי יפה	עולי הגרדום	6638/148	₪ 3,200
גבע בלטר	ק״ם 57	6336/560	₪ 3,000
רינת וויס רביב	לויטה 12	6638/124	₪ 3,000
אבישי זיו	לויטה 16	6638/126	₪ 3,000
הח״מ	הגולן 7א	6638/519	₪ 3,300
הח״מ	רמות נפתלי 11	6336/413	₪ 3,300
הח״מ	הלמד הא 25	6638/522	₪ 3,300
הח״מ	טריטש 7	6638/135	₪ 3,300

לאחר בחינת הנתונים שעמדו בפני כמפורט לעיל, השווי הראוי הינו בסך של 3,300 ₪ למ״ר מבונה, לפני הפחתה למיקום הנכס הנדון.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שטח חניה, במ״ר	18
מקדם תוספת שווי	0.1
שטח אקוי'	1.8
מקדם דחיה (7 שנים, 6%)	0.665
שווי מ״ר מבונה	3,300
הפחתה למיקום	0.9
השבחה	**3,555**

9.8. **<u>תוכנית ג' (06.05.94)</u>**

9.8.1. **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>**

בתחשיב ההשבחה שמאי המשיבה הביא בחשבון שטח לניצול בחלל הגג בשיעור של 40% משטח קומה א' של 18.75% (61.13 מ״ר), במקדם שווי אקוי' לעליית גג של 0.75.

תוספת הזכויות חושבה בדחיה של 6 שנים לפי 6% - מקדם 0.705.

<u>שווי למ״ר מבונה</u>-4,000 ₪, על בסיס ערכי שווי בשומות מכריעות כלהלן:

שמאי מכריע	כתובת	שווי למ״ר מבונה
שאול אשרת	37 ק״ם	4,000 ₪
לבנה אשד	10 הט״ז	3,600 ₪
דורית פריאל	15 הראל	4,000 ₪
משה נדם	30 ק״ם	4,000 ₪
רן וירניק	רבדים 5א	4,250 ₪

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שטח גג קומה א'	61.13
שטח לניצול בחלל גג רעפים (40%)	24.45
מקדם שווי עליית גג	0.75
סה״כ אקו'	18.34
שווי מ״ר מבונה	4,000
מקדם דחיה (6 שנים, 6%)	0.705
השבחה	**51,709**

9.8.2. **<u>עמדת שמאית המבקשת</u>**

בתחשיב ההשבחה שמאית המבקשת הביאה בחשבון שטח שניתן לנצל בחלל הגג לפי 40% משטח תכסית קומה א' המהווה 61.13 מ״ר (326 מ״ר X 18.75%).

מקדם שווי אקוי' לעליית גג- 0.7, בהתבסס על מקדמי שווי בשומות מכריעות כלהלן.

מקדם דחיה- בהתחשב בגיל הבנין כמפורט לעיל והבינוי במועד הקובע, נקבע מקדם דחיה של 16 שנים לפי 6% - מקדם 0.3936.

שווי למ״ר מבונה-3,975 ₪/מ״ר, ולאחר הפחתה למיקום בשיעור של 14% מתקבל סך של 3,418 ₪.

השווי הינו על בסיס ערכי שווי בשומות מכריעות כלהלן:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	שווי למ״ר מבונה	מקדם שווי לחלל הגג
יגאל יוסף	6638/121	מרכוס 2	4,025 ₪	0.7
שלומי יפה	6638/148	עולי הגרדום 32	3,900 ₪	0.7
יגאל יוסף	6638/185	הגולן 97	3,900 ₪	0.7
דוד טיגרמן	6638/538	קרפל ליפא 10	4,000 ₪	0.7
רינת וויס	6638/170	גדנ״ע 6	4,000 ₪	0.7
רמה מאור	6638/524	קרפל ליפא 7	4,200 ₪	0.7
דוד דדון	6638/151	ביריה 13	3,800 ₪	0.7

תחשיב ההשבחה

שטח קומה א׳	61.125
שטח לניצול בחלל גג רעפים (40%)	24.45
מקדם שווי עליית גג	0.7
סה״כ אקו׳	17.115
מקדם דחיה (16 שנים, 6%)	0.3936
שווי מ״ר מבונה	3,418
השבחה	**23,025**

9.8.3. **הכרעה**

שיעור הניצול בעליית הגג הינו לפי 40% משטח הקומה העליונה המהווה 61.12 מ״ר (לפי ניצול של 18.75%) כפי שנקטו הצדדים.

מקדם השווי לעליית הגג- 0.7, זאת בדומה להחלטותיי לעיל.

מקדם דחיה- בהתאם להחלטתי לעיל, תובא בחשבון דחיה של 6 שנים בשיעור היוון של 6%- 0.705.

שווי למ״ר מבונה

שמאי המשיבה נקב בשווי של 4,000 ₪ למ״ר מבונה ואילו שמאית המבקשת נקבה בשווי של 3,975 ₪ למ״ר מבונה, לפני הפחתה למיקום.

להלן ערכי שווי נוספים עפ״י שומות מכריעות בסביבה:

שמאי מכריע	כתובת	גו״ח	שווי למ״ר מבונה
רינת וויס רביב	גדנ״ע 6	6638/170	4,000 ₪
דורית פריאל	הגולן 47	6638/401	3,800 ₪
מוטי דיאמנט	ק״ם 58	6336/419	4,000 ₪
מנחם מלוכנא	הגולן 47	6638/401	4,100 ₪
יעקב פז	ק״ם 52	6336/566	3,750 ₪
שושי שרביט שפירא	רמות נפתלי 8	6336/405	3,789 ₪
דוד טיגרמן	ק״ם 49	6336/562	4,000 ₪
רינת וויס רביב	רבדים 6	6336/570	4,200 ₪
גיל הרצברג	ק״ם 72	6336/400	4,200 ₪
יגאל יוסף	ק״ם 71	6336/390	3,900 ₪
אלי כהן	ק״ם 62	6336/418	3,800 ₪
ארז כהן	הראל 8	6336/448	4,200 ₪
ארז כהן	עטרות 6	6336/458	4,000 ₪
נורית ג׳רבי	נמירובר 20	6638/560	4,200 ₪
משה נדם	גולי קניה	6638/494	4,000 ₪

שמאי מכריע	כתובת	גו״ח	שווי למ״ר מבונה
שושי שרביט שפירא	הגולן 89	6638/189	₪3,800[5]
גבע בלטר	הגולן 11	6638/517	₪ 4,100
אמנון נזרי	הגולן 61	6638/387	₪ 4,000
החי״מ	הגולן 7א	6638/519	₪ 4,000
החי״מ	רמות נפתלי 11	6336/413	₪ 4,000
החי״מ	הלמד הא 25	6336/522	₪ 4,000

לאחר בחינת הנתונים שעמדו בפני, השווי הראוי הינו בסך של 4,000 ₪ למ״ר מבונה, לפני הפחתה למיקום הנכס הנדון.

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

שטח גג קומה א׳	61.13
שטח לניצול בחלל גג רעפים (40%)	24.45
מקדם שווי עליית גג	0.7
סה״כ אקוי׳	17.12
מקדם דחיה (6 שנים, 6%)	0.705
שווי מ״ר מבונה	4,000
הפחתה למיקום	0.9
השבחה	**43,435**

9.9. <u>תוכנית 2550 א׳ (26.02.97)</u>

9.9.1. <u>עמדת שמאי המשיבה</u>

התוכנית מאפשרת בניית מקום חניה מקורה נוסף בשטח של 15 מ״ר לפי מקדם שווי לחניה מעל חצר של 0.1.

במועד הקובע הזכויות זמינות לבניה.

<u>שווי למ״ר מבונה</u>- 5,000 ₪ למ״ר, על בסיס שומות מכריעות כלהלן:

שמאי מכריע	כתובת	שווי למ״ר מבונה
שאול אשרת	ק״ם 37	5,000 ₪
דורית פריאל	הראל 15	5,340 ₪

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שטח מקום חניה-	15 מ״ר
מקדם תוספת שווי לקירוי-	0.1
סה״כ שטח אקוי׳-	1.5 מ״ר
שווי למ״ר מבונה-	5,000 ₪/מ״ר
השבחה-	7,500 ₪

9.9.2. <u>עמדת שמאית המבקשת</u>

התוכנית מאפשרת תוספת שטח חניה מקורה של 15 מ״ר לפי מקדם שווי לחניה מעל חצר של 0.1.

לנוכח אילוצי הבינוי והמיקום כמפורט לעיל (תוכנית 2550), תוספת שטח החניה תובא בחשבון בדחיה.

[5] $ 1,250

בהתחשב בגיל הבנין כמפורט לעיל, נקבע מקדם דחיה של 13 שנים לפי 6% - מקדם 0.4688.

<u>שווי למ״ר מבונה</u>- 5,085 ₪ למ״ר ובהפחתה למיקום בשיעור של 14% מתקבל סך של 4,373 ₪ למ״ר.

השווי הינו בהתבסס על ערכי שווי בשומות מכריעות כלהלן:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	שווי למ״ר מבונה
ערן ירקוני	6638/558	נמירובר 16	5,200 ₪
מרדכי דדון	6638/464	הגולן 22	5,140 ₪
שלומי יפה	6638/148	עולי הגרדום 32	5,000 ₪
שושי שרביט	6638/189	הגולן 89	4,974 ₪
בצלאל קציר	6638/611	לויטה 6	5,000 ₪
אבישי זיו	6638/126	לויטה 16	5,200 ₪

<u>תחשיב השבחה</u>

שטח חניה	15
מקדם תוספת שווי	0.1
שטח אקווי	1.5
מקדם דחיה (13 שנים, 6%)	0.4688
שווי מ״ר מבונה	4,373
השבחה	**3,075**

9.9.3. **<u>הכרעה</u>**

תוכנית 2550א׳ מאפשרת הקמת חניה נוספת מקורה וסגורה בשטח של 15 מ״ר.

יובא בחשבון מקדם תוספת שווי לשטח החניה בשיעור של 10% כמוסכם על הצדדים ובהתאם להכרעותיי הקודמות.

קיבלתי את עמדת שמאית המבקשת כי לנוכח אילוצי הבינוי והמיקום כמפורט לעיל (תוכנית 2550), תוספת שטח החניה תובא בחשבון בדחיה.

בהתאם להחלטתי לעיל ולבינוי הקיים, תובא בחשבון דחיה של כ- 3 שנים לניצול הזכויות לפי 6% -מקדם 0.84.

<u>שווי למ״ר מבונה</u>

שמאי המשיבה נקב בשווי של 5,000 ₪ למ״ר מבונה ואילו שמאית המבקשת נקבה בשווי של 5,085 ₪ למ״ר מבונה לפני הפחתה למיקום.

להלן ערכי שווי נוספים עפ״י שומות מכריעות בסביבה:

שמאי מכריע	כתובת	גו״ח	שווי למ״ר מבונה
רינת וויס רביב	גדנ״ע 6	6638/170	₪5,000
מוטי דיאמנט	ק״ם 58	6336/419	5,200 ₪
יעקב פז	ק״ם 52	6336/566	5,000 ₪
שושי שרביט שפירא	רמות נפתלי 8	6336/405	4,974 ₪
דוד טיגרמן	ק״ם 49	6336/562	5,000 ₪
רינת וויס רביב	רבדים 6	6336/570	5,200 ₪
יגאל יוסף	ק״ם 71	6336/390	5,200 ₪
אלי כהן	ק״ם 62	6336/418	4,900 ₪
ארז כהן	הראל 8	6336/448	5,250 ₪
ארז כהן	עטרות 6	6336/458	5,000 ₪
נורית ג׳רבי	נמירובר 20	6638/560	₪5,675
בצלאל קציר	גדנ״ע 12	6638/173	₪5,000
דורית פריאל	הגולן 47	6638/401	₪5,000
גבע בלטר	הגולן 11	6638/517	5,000 ₪
החי״מ	הגולן 7א	6638/519	5,000 ₪

שמאי מכריע	כתובת	גו״ח	שווי למ״ר מבונה
החי״מ	רמות נפתלי 11	6336/413	5,000 ₪
החי״מ	הלמד הא 25	6336/522	5,000 ₪

לאחר בחינת הנתונים שעמדו בפני, השווי הראוי הינו בסך של 5,000 ₪ למ״ר מבונה, לפני הפחתה למיקום הנכס הנדון.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שטח חניה, במ״ר	15
מקדם תוספת שווי	0.1
שטח אקווי	1.5
מקדם דחיה (3 שנים, 6%)	0.840
שווי מ״ר מבונה	5,000
הפחתה למיקום	0.9
השבחה	**5,667**

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

9.10.1. **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>**

התוכנית מאפשרת הקמת בריכת שחיה בבתים פרטיים.

שטח הבריכה שהובא בחשבון הינו 15 מ״ר לפי מקדם תוספת שווי של 0.1.

החיוב בשלב המכר הינו על בסיס הפסק הדין **בעמ״נ (ת״א) 28867-04-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל־אביב יפו נ׳ רמי אמיר ועוד**, שקבע כי החיוב במכר הינו בשיעור 60% ובהיתר- 40%.

<u>שווי למ״ר מבונה</u>-סך של 5,000 ₪, על בסיס ערכי שווי בתוכנית 2550א כמפורט לעיל.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שטח בריכה לחיוב -	15 מ״ר
מקדם תוספת שווי -	0.1
שווי למ״ר מבונה -	5,000 ₪
שיעור החיוב במכר -	60%
השבחה -	4,500 ₪

9.10.2. **<u>עמדת שמאית המבקשת</u>**

התוכנית מאפשרת שיפור ברווחת הדיור על ידי קביעת תנאים להקמת בריכת שחיה, בריכת נוי ומתקני ג׳קוזי.

בפסק הדין בעניין ״מירה גל״, נקבע מודל ביניים הקובע כי במימוש במכר ישולם היטל בשיעור 60% והיתרה של 40% תשולם במימוש בפועל בעת הוצאת היתר בניה.

על אף האמור, במקרה הנדון קיימים גורמים פרטניים המשליכים על עצם קיומה של השבחה.

בהתאם להחלטת בית המשפט העליון רע״א 3002/12 (הלכת אליק רון) קיימת הבחנה ברורה בין זכויות ודאיות לזכויות הכפופות להליכים של מעין הקלה.

התוכנית קובעת כי היתרי בניה לבריכות יוצאו רק לאחר שתימסר הודעה לבעלים הגובלים תוך מתן זכות להתנגד, מנגנון הזהה להליך של הקלה. אי לכך שווי הזכויות נמוך משווי זכויות מוקנות וודאיות.

זאת ועוד, עוד קודם לאישורה של התוכנית ניתן היה לבנות בריכות שחיה בהליך של הקלה. מעיון בתצלומי אויר משנת 2006 עולה כי רק בבתים בודדים הוקמו בריכות שחיה. כמו כן, השכונה מתאפיינת בצביון שקט ובמגרשים בשטח ממוצע של כ-300 מ״ר וניצול בריכה כרוך בוויתור ניכר על שטחי חצר וגינון.

המגרש הנדון בשטח מלבני וצר המאפשר ניצול בריכה של כ-10-12 מ״ר בלבד בחלק העורפי.

לאור המגבלות והפסיקה הנ״ל, התוכנית אינה יוצרת עליית שווי ולא חלה השבחה. תימוכין בשומות מכריעות ובין היתר בגו״ח 6638/519 ברחוב הגולן 7 א, בגו״ח 6638/126 ברחוב לויטה 16, בגו״ח 6336/515 ברחוב הלמד הא 11, בגו״ח 6336/405 ברחוב רמות מפתלי 8, בגו״ח 6638/124 ברחוב לויטה 12 ובגו״ח 6336/440 ברחוב הט״ז 12.

9.10.3. **<u>תגובת שמאי המשיבה</u>**

התוכנית אפשרה לראשונה הקמת בריכת שחיה בסביבת מגורים יוקרתית ומבוקשת וכל קונה סביר רואה לנגד עיניו אפשרות מעשית להקמת בריכה.

בשומה בוצעה הפחתה של 40% לשלב המכר בהתאם לפסק הדין בענין מירה גל.

9.10.4. **<u>הכרעה</u>**

תוכנית 2754 ״קווי בנין לבריכות שחיה בבתים פרטיים צמודי קרקע״ איפשרה 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.

בעמנ (ת״א) 28867-04-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל־אביב יפו נ׳ מירה גל נקבע לעניין החיוב בגין בריכות כי לעת מימוש הזכויות במכר ישולמו 60% מן ההיטל והיתרה בסך של 40% תשולם בעת הוצאת היתר הבניה, ככל שיינתן.

עם זאת, במקרה הנדון, בהתייחס לטענה כי מימוש בריכת שחיה, בריכת נוי או ג׳קוזי בשטח של 15 מ״ר, שהינה על חשבון שטח החצר, הינה משביחה, אני סבור כי לאור מיקומו של הנכס, הבינוי, שטח המגרש והוראות התוכנית, לא חלה השבחה כתוצאה מאישורה של התוכנית.

מסקנה זו דומה להחלטתי בשומות מכריעות בגו"ח 6638/519 (רח' הגולן 7א'), בגו"ח 6336/413 (רח' רמות נפתלי 11) ובגו"ח 6336/522 (רח' הלמד הא 25) ובהחלטות שמאים מכריעים שונים ובהם:

שמאי מכריע	כתובת	גו"ח
עומר סרחאן	רוממה 29	6625/778
שושי שרביט שפירא	הגולן 89	6638/189
משה נדם	ק"ם 30	6336/433
מנחם מלוכנא	גדנ"ע 19	6638/160
דורית פריאל	הלמד הא 4	6336/544
יעקב פז	ק"ם 1	6336/496
שלומי יפה	עולי הגרדום 32	6638/148
אבישי זיו	לויטה 16	6638/126
רינת וויס רביב	לויטה 12	6638/124
שושי שרביט שפירא	רמות נפתלי 8	6336/405

יוער כי בשונה מהחלטתי זו, אציין כי בשומות מכריעות שערכתי במגרשים גדולים יותר בבינוי חד משפחתי בשכונות אפקה וצהלה (גו"ח 6627/544, רחוב המתנדב 37, גו"ח 6628/52, רח' אפקים 27, גו"ח 6336/44, רח' הפרסה 15 ועוד) קיבלתי את עמדת המשיבה והגעתי למסקנה כי חלה השבחה עקב אישור התוכנית זאת בשל מאפייני המגרש השונים מהנדון (גודל, בינוי ומיקום) והניצול הגבוה יותר של הבריכות בבתים בסמוך למועד הקובע.

9.11. **<u>תוכנית ע/1 (02.04.03)</u>**

9.11.1. **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>**

בתחשיב ההשבחה שמאי המשיבה הביא בחשבון את הרחבת השימושים ותוספת הגובה לקומת המרתף עד 4 מ' ביחס לתוכנית ע' לפי מקדם תוספת שווי בשיעור של 15%.
שטח המרתף שהובא בחשבון הינו בהתאם לניצול תכסית של 25% - 81.5 מ"ר.
במועד הקובע השימוש המיטבי הינו בניה חדשה.
<u>שווי למ"ר מבונה</u>- 6,000 ₪ על בסיס ערכי שווי בשומות מכריעות כלהלן:

שמאי מכריע	כתובת	שווי למ"ר מבונה
שאול אשרת	ק"ם 37	6,400 ₪
לבנה אשד	הט"ז 10	5,750 ₪
דורית פריאל	הראל 15	6,000 ₪
משה נדם	ק"ם 30	6,000 ₪
תמיר שדה	ק"ם 54	6,250 ₪
רן וירניק	רבדים 5א	5,600 ₪

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שטח מרתף בתכסית -	81.5 מ"ר
מקדם תוספת שיפור-	0.15
סה"כ שטח אקוי' לחיוב-	12.23 מ"ר
שווי למ"ר מבונה-	6,000 ₪/מ"ר
ההשבחה-	73,350 ₪

9.11.2. **<u>עמדת שמאית המבקשת</u>**

בתחשיב ההשבחה הובאו בחשבון הרחבת השימושים ותוספת גובה לקומת המרתף עד 4 מ' ביחס לתוכנית ע' לפי מקדם תוספת שווי בשיעור של 10% עפ"י שומות מכריעות כלהלן.

שטח המרתף שהובא בחשבון הינו בהתאם לניצול תכסית של 25% - 81.5 מ"ר.

בהתחשב בגיל הבנין כמפורט לעיל, נקבע מקדם דחיה של 7 שנים לפי 6% - מקדם 0.665.

<u>שווי למ"ר מבונה</u>- 5,743 ₪ למ"ר ובהפחתה למיקום בשיעור של 14% מתקבל 4,939 ₪ למ"ר.

השווי ומקדם ההשבחה הינם בהתבסס על ערכי שווי בשומות מכריעות כלהלן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי למ"ר מבונה	מקדם השבחה
ברק שוורצברד	6638/382	רוזוב 19	₪ 6,000	0.1
ערן ירקוני	6638/142	שטיינר 3	₪ 5,560	0.1
בועז קוט	6638/137	טריטש 11	₪ 5,700	0.1
דוד טיגרמן	6638/538	קרפל ליפא 10	₪ 6,000	0.1
יעקב פז	6638/480	הגולן 56	₪ 5,200	0.1
בועז קוט	6638/450	הגולן 10	₪ 6,000	0.1

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

שטח מרתף	81.5
מקדם השבחה	0.1
סה"כ תוספת שטח אקוי', במ"ר	8.15
מקדם דחיה (7 שנים, 6%)	0.665
שווי מ"ר מבונה	4,939
השבחה	**26,768**

9.11.3. **<u>תגובת שמאי המשיבה</u>**

מקדם ההשבחה הראוי בהתחשב בגובה הפנימי וביתר השימושים המותרים הינו 15% וזאת אף על הצד הנמוך.

9.11.4. **<u>הכרעה</u>**

התוכנית כאמור מרחיבה את השימושים בקומת המרתף לשימושים עיקריים, שטחי שרות כלליים, שטחים נלווים למגורים ומשרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית, ומאפשרת תוספת גובה לקומת המרתף עד 4 מ'.

שטח המרתף שיובא בחשבון הינו בהתאם לתכסית הקומה- 81.5 מ"ר.

מקדם ההשבחה הראוי הינו- 0.1, זאת בדומה להחלטתי בשומות המכריעות המפורטות לעיל.

בהתאם להחלטתי לעיל, הזכויות מחושבות כזמינות לבניה.

יוער כי במועד זה, המבנה הינו בן כ-43 שנים ובמגרש ניתן לממש זכויות של כ-250 מ"ר[6] + מבנה עזר.

[6] 81.5 מ"ר בקומת קרקע+ 61.125 מ"ר בקומה א'+ מרתף בשטח של 81.5 מ"ר + עליית גג בשטח של 24.45 מ"ר + מבנה עזר של 12.5 מ"ר וחניות מקורות.

שווי למ״ר מבונה

שמאי המשיבה נקב בשווי של 6,000 ₪ למ״ר מבונה ואילו שמאית המבקשת נקבה בשווי של 5,743 ₪ למ״ר מבונה, לפני הפחתה למיקום.

להלן עסקאות מהסביבה הקרובה שפורסמו באתר רשות המיסים:

מועד	גו״ח	כתובת	שטח	שטח בנוי	תמורה
8.4.2003	6638/466	הגולן 26	320 מ״ר	56 מ״ר	1,510,275 ₪
31.8.2003	6336/552	הלמד הא 20	316 מ״ר	55 מ״ר	1,332,900 ₪

מהנתונים שלעיל מתקבל שווי ממוצע למ״ר מבונה אקוי׳ של כ- 5,500 ₪.

להלן ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות בסביבה:

שמאי מכריע	כתובת	גו״ח	שווי למ״ר מבונה
רינת וויס רביב	גדנ״ע 6	6638/170	5,500 ₪
מוטי דיאמנט	ק״ם 58	6336/419	6,200 ₪
נורית ג׳רבי	נמירובר 20	6638/560	5,600 ₪
יעקב פז	ק״ם 52	6336/566	5,600 ₪
שושי שרביט שפירא	רמות נפתלי 8	6336/405	5,278 ₪
דוד טיגרמן	ק״ם 49	6336/562	5,500 ₪
רינת וויס רביב	רבדים 6	6336/570	5,700 ₪
יגאל יוסף	ק״ם 71	6336/390	5,900 ₪
יגאל יוסף	מרכוס 2	6638/121	5,750 ₪
אלי כהן	ק״ם 62	6336/418	5,700 ₪
ארז כהן	עטרות 6	6336/458	6,000 ₪
גיל הרצברג	ק״ם 72	6336/400	5,700 ₪
בצלאל קציר	גדנ״ע 12	6638/173	6,000 ₪
דורית פריאל	הגולן 47	6638/401	5,420 ₪
שושי שרביט שפירא	הגולן 89	6638/189	5,278 ₪
שלומי יפה	ק״ם 48	6336/564	5,760 ₪
שלומי יפה	עולי הגרדום 32	6638/148	5,700 ₪
עטאף עאלם	הגולן 6	6638/448	6,072 ₪
אמנון נזרי	הגולן 61	6638/387	5,500 ₪
הח״מ	הגולן 7א	6638/519	5,500 ₪
הח״מ	רמות נפתלי 11	6336/413	5,500 ₪
הח״מ	הלמד הא 25	6336/522	5,500 ₪
הח״מ	טריטש 7	6638/135	5,500 ₪

לאחר בחינת הנתונים שעמדו בפני, השווי הראוי הינו בסך של 5,500 ₪ למ״ר מבונה, לפני הפחתה למיקום הנכס הנדון.

תחשיב ההשבחה

שטח מרתף	81.5
מקדם השבחה	0.1
סה״כ תוספת שטח אקוי׳	8.15
שווי מ״ר מבונה	5,500
הפחתה למיקום	0.9
השבחה	**40,343**

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

9.12.1. **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>**

בתחשיב ההשבחה הובאה בחשבון המרת שטח מחסן של 12.5 מ״ר לשטח עיקרי בחלוקה לשתי קומות- 6.25 מ״ר לכל קומה (בהתאם לעמ״נ 24-04-28867).

כמו כן הגדלת התכסית מאפשרת את הגדלת המרתף בשטח התוספת ואת הגדלת השטח בעליית הגג בשיעור של 40% משטח זה.

הובא בחשבון מקדם השבחה בגין המרה- 0.4.

<u>שווי למ״ר מבונה</u> - סך של 7,000 ₪ למ״ר על בסיס ערכי שווי בשומות מכריעות כלהלן:

שמאי מכריע	כתובת	שווי למ״ר מבונה
שאול אשרת	ק״ם 37	7,650 ₪
לבנה אשד	הט״ז 10	7,200 ₪
דורית פריאל	הראל 15	6,470 ₪
ניקי פרימו	ק״ם 26	7,600 ₪
משה נדם	ק״ם 30	7,000 ₪
תמיר שדה	ק״ם 54	6,750 ₪
רן וירניק	רבדים 5א	7,500 ₪

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שטח מבנה עזר להמרה	12.5
מקדם שיפור תכנון (המרה)	0.4
תוספת שטח מרתף-הגדלת תכסית	6.25
מקדם שווי מרתף	0.6
תוספת שטח חלל גג -הגדלת תכסית (40%)	2.5
מקדם שווי חלל גג	0.75
סה״כ תוספת שטח אקוי׳	**10.63**
שווי למ״ר מבונה	7,000
השבחה	**74,375**

9.12.2. **<u>עמדת שמאית המבקשת</u>**

בתחשיב ההשבחה שמאית המבקשת הביאה בחשבון המרת שטח מחסן לשטח עיקרי, תוספת ניצול שטח מרתף מתחת לשטח ההמרה ותוספת שטח בעליית הגג כמפורט להלן:

מקדם המרה- בהתחשב בשטח מבני העזר במצב קודם כחלק בלתי נפרד מבית המגורים, מקדם השווי הראוי הינו 0.7 ביחס לשטח עיקרי, ומכאן כי מקדם ההשבחה הינו 0.3 בלבד.

בפסק הדין בעניין מירה גל נקבע לגבי התוכנית הנדונה כי מדובר בכלי תכנוני שנועד לתקן עיוותים של בינוי לא שווה בין קומות המבנה וההשבחה מהווה שיפור הגמישות בניצול המעטפת הקיימת.

במקרה הנדון קיים עיוות תכנוני של בינוי לא אחיד- 25% בקומת קרקע ו-75% משטח זה בקומה א׳ ומכאן כי אין הגיון בחלוקת השטח של 12.5 מ״ר בין שתי הקומות באופן שווה.

לעמדת שמאית המבקשת, הבינוי הראוי הינו צמצום הפער בין הקומות וייחוס 20% מהשטח בלבד (2.5 מ״ר לבניה בקומת הקרקע והיתר (כ-10 מ״ר) בקומה א׳, כדי ליצור ניצול יעיל.

להלן חלוקת השטח והמקדמים:

קומת קרקע- 2.5 מ״ר לפי מקדם המרה 0.3.

קומה א׳ - 10 מ״ר לפי מקדם המרה 0.3.

קומת מרתף - 2.5 מ״ר לפי מקדם 0.5.

עליית גג - 10 מ״ר X 40% = 4 מ״ר לפי מקדם עליית גג 0.7.

בהתחשב בגיל הבנין כמפורט לעיל, נקבעה דחיה של 4 שנים לפי 6% - מקדם 0.792.

<u>שווי למ״ר מבונה</u>- 6,813 ₪ למ״ר ובהפחתה למיקום בשיעור של 14% מתקבל סך של 5,859 ₪/מ״ר.

השווי הינו בהתבסס על ערכי שווי בשומות מכריעות כלהלן:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	שווי למ״ר
ערן ירקוני	6638/558	נמירובר 16	7,000 ₪
אלדד חיימי	6638/134	נמירובר 27	6,500 ₪
שלומי יפה	6638/148	עולי הגרדום 32	6,600 ₪
שושי שרביט	6638/189	הגולן 89	6,404 ₪
בצלאל קציר	6638/611	לויטה 6	7,100 ₪
בועז קוט	6638/137	טריטש 11	7,275 ₪

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

תוספת שטח בקומת קרקע	2.5
תוספת שטח בקומה א׳	10
מקדם השבחה	0.3
סה״כ שטח אקו׳	3.75
תוספת שטח בקומת מרתף	2.5
מקדם שווי מרתף	0.5
תוספת שטח עליית גג	4
מקדם שווי עליית גג	0.7
סה״כ תוספת שטח אקוי׳, במ״ר	7.8
מקדם דחייה (4 שנים, 6%)	0.792
שווי למ״ר מבונה	5,859
השבחה	**36,194**

9.12.3. **<u>תגובת שמאי המשיבה</u>**

תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה הינו לשטח של 12.5 מ״ר בחלוקה שווה בין הקומות של 6.25 מ״ר לכל קומה, זאת בהתאם לעקרונות פסק הדין לעיל.

9.12.4. **<u>הכרעה</u>**

התוכנית מאפשרת להצמיד את כל שטח מבנה העזר של 12.5 מ״ר כחלק מהשטח העיקרי במסגרת קווי הבנין המותרים. לפיכך, ניתן להצמיד את שטח מבנה העזר בקומת הקרקע או לחילופין, לחלק את השטח בין הקומות.

קיבלתי את עמדת שמאי הצדדים כי בהמרת שטח מבנה העזר לשטח העיקרי ניתן לנצל שטח מרתף מתחת לשטח ההמרה בקומת הקרקע ולהגדיל את הבניה בחלל הגג, זאת בהתאם לעקרונות פסק הדין לעיל (״מירה גל״).

בפסק דינו של בית המשפט המחוזי **בעמנ (ת״א) 28867-04-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל־אביב יפו נ׳ מירה גל**, התייחס ביהמ״ש לתוכנית 3450 וקבע כדלקמן:

״110. עוד לדידה של המערערת, נוכח הוראות תכנית 3450, אשר התירה את הצמדת מבנה העזר כשטח עיקרי לבית המגורים, הרי שניתן להצמידו, ובכך להגדיל את שטח רצפת קומת הקרקע לכדי 22.5% משטח המגרש. לכל האמור ניתן להוסיף

עוד שתי חניות (18 מ"ר + 15 מ"ר, מכוח תכניות 2550 ו – 2550א) בהצמדה למבנה העזר הצמוד לבית המגורים כשטח עיקרי – ובכך להגדיל אף יותר את תכסית קומת הקרקע ב – 33 מ"ר. כפי שיבואר בהמשך, לעמדת המערערת – כתוצאה מהצמדת שתי החניות ומבנה העזר, נוצרה תכסית לקומת הקרקע בשיעור הכולל של 20% מכוח תכנית 958, בתוספת 2.5% מבנה עזר אף הם מכוח תכנית 958, ובצירוף שתי החניות שכל אחת ברוחב של 3 מ' מכוח תכניות 2550 (סעיף 10.2) ו – 2550א. יצוין לאלתר, כי הצמדת החניות עומדת בסתירה לסעיף 9.3.1 לתכנית 2550, אשר התירה את בניית החניות בצמוד לאחד מקווי גבול הצדדיים של המגרש לבין בית המגורים-ולא התירה את הצמדתן לבית המגורים, אלא את האחת לשנייה.

111. לעמדת ועדת הערר, בנייה על פי פרשנות נכונה של תכנית 958, יכולה להתרחש בשני אופנים. האחד- בנייה של שתי קומות שוות בנות 15% כל אחת משטח המגרש ובסה"כ 30%. השנייה- בניה של 20% בקומה אחת בלבד. עוד לעמדת ועדת הערר, משטרם הוצמדו בפועל מבנה העזר והחניות – אין ולא ניתן להחשיב אותן כחלק עיקרי מקומת הקרקע. מכאן שגם לא ניתן לגבות בגינן היטל השבחה, זאת עד למועד מתן היתר בניה, המאפשר את הצמדתם.

112. בכל הכבוד לעמדות הצדדים, אני סבור כי נכון לפרש את צמד התכניות 958 ו-3450, כמאפשר מחד- בניה בקומה אחת של 20% בתוספת 2.5% בגין הצמדת שטח מבנה העזר. לחלופין, שתי קומות שוות בנות 15% כל אחת בתוספת 1.25% לכל קומה בחלוקה שווה התואמת את השוויון בין הקומות. לפיכך, לעת המכר – יש לחייב בגין תכנית 3450 רק לעניין הצמדת אחוזי הבנייה של מבנה העזר.

...

117. כעולה, אינני מקבל את עמדת המערערת ואף לא את עמדת המשיבים. תוצאת הדברים היא, כי ניתן להצמיד את מבנה העזר מכוח תכנית 3450 - ולדרוש בגינו היטל השבחה, אך לא את החניות. ככל שיינתן היתר להצמדת החניות לבית המגורים, יידחה תשלום ההיטל, לעת מתן ההיתר".

בסיכומו של פסה"ד בהתייחס לתוכנית ג'1 לבניה על הגג, נקבע כדלקמן:

"בגין תכנית ג'1 – תכנית הגגות: לעת מימוש הזכויות במכר, יש לחשב את ההשבחה הנובעת מתכנית ג'1, כמתירה ניצול זכויות בגג של - 90% מהקומה שמתחתיה, הכוללת תוספת של אחוזי הבניה - בגין הצמדת מחסן העזר למבנה המגורים - כשטח עיקרי (בהתאמה על פי שתי החלופות האפשריות בתכנית 958). ככל שיתאפשרו שטחים רבים יותר (למשל בגין הצמדת חניות), אלה יחויבו לעת מתן היתר הבניה".

כאמור, קיימת מחלוקת לענין אופן ניצול שטח מבנה העזר ממנו נגזרים השטחים הנוספים במרתף ובעליית הגג, מקדם ההשבחה לשטח ההמרה ומקדמי השווי למרתף ולעליית הגג. שמאי המשיבה הביא בחשבון את שטח מבנה העזר 12.5 מ"ר שהוסב לשטח עיקרי בחלוקה שווה לשתי קומות, 6.25 מ"ר לקומה ובנוסף, את שטח המרתף שמתחת למבנה העזר

בקומת הקרקע ואת תוספת השטח בחלל גג הרעפים, כאשר לכל שטח ניתן מקדם אקוי' ובסה"כ 10.63 מ"ר אקוי'.
מנגד, שמאית המבקשת הביאה בחשבון הסבת שטח של 12.5 מ"ר מבנה עזר לשטח עיקרי בחלוקה לא סימטרית בין הקומות - 2.5 מ"ר בקומת קרקע ו-10 מ"ר בקומה א', בתוספת שטח מרתף מתחת לשטח מבנה העזר בקומת הקרקע ותוספת שטח בחלל גג רעפים, ובסה"כ 7.8 מ"ר אקו', וזאת בהתאם לפסק הדין כמפורט לעיל.

יצוין שבפסק דין "מירה גל" עליו נסמכת שמאית המבקשת לענין אופן הבינוי, נדונו שלושה עררים (מירה גל, רמי אמיר ופנינה הוד) שהוגשו על שומות מכריעות בשכונת צהלה, שם מדובר בתכנון שונה בו חלה תכנית 958 משנת 1966 שקבעה 20% בניה בקומה אחת או 30% בשתי קומות. פסה"ד דן בין היתר באופן הבינוי וחלוקת אחוזי הבניה - בניה בקומה אחת של 20% בתוספת 2.5% בגין הצמדת שטח מבנה העזר (עפ"י 3450) או לחילופין, שתי קומות שוות בנות 15% כל אחת בתוספת 1.25% לכל קומה בחלוקה שווה התואמת את השוויון בין הקומות.

יוער כי במקרה הנדון מדובר בתכנון שונה ובתוכנית (2082) שקבעה מראש חלוקה לא סימטרית ומוגדרת בין הקומות של 20% בק. קרקע ובקומה א'-75% משטח ק. הקרקע (18.75%), סה"כ 43.75%.

בבחינת השימוש המיטבי- מאחר ובמועד הקובע לתוכנית 3450, תוכנית ג/1 שאושרה אחריה הייתה מצויה כבר בשלב שלאחר הפקדה (פורסמה ברשומות להפקדה ב-20.8.2006, י.פ. 5567), יובא בחשבון הבינוי המאפשר ניצול עתידי על פי תוכנית ג/1 של חדר על הגג, זאת לאחר שהקומה העליונה תעמוד בתנאי של גודל שמעל 80% מהקומה שמתחת.

מכל האמור לעיל, אני קובע את חלוקת השטח של 12.5 מ"ר כמפורט להלן:

שטח מבנה עזר כעיקרי בקומת קרקע-	4.5 מ"ר
שטח מבנה עזר כעיקרי בקומה א' -	8 מ"ר
הגדלת קומת מרתף בהתאם להגדלת קומת הקרקע-	4.5 מ"ר
הגדלת עליית גג (עפ"י תוכנית ג')- 8 מ"ר X 40% =	3.2 מ"ר

בהתאם להכרעתי לעיל, הזכויות יחושבו כזמינות לבניה.

מקדם השבחה בגין המרה- קיבלתי את מקדם תוספת השווי 0.4 עפ"י שומת המשיבה.
מקדם השווי האקוי' למרתף שיובא בחשבון- 0.5 ולבניה בחלל גג- 0.7.

שווי למ״ר מבונה

שמאי המשיבה נקב בשווי של 7,000 ₪ למ״ר מבונה ואילו שמאית המבקשת נקבה בשווי של 6,813 ₪ למ״ר מבונה, לפני הפחתה למיקום.

להלן עסקאות שהוצגו בשומתי המכרעת בגו״ח 6638/519 (רח׳ הגולן 7א) מסביבת הנכס על פי מערכת מידע נדל״ן:

מועד	גו״ח	רחוב	שטח נמכר	סה״כ	סה״כ מ״ר אקוי׳ במעוגל	שווי מ״ר מבונה במעוגל
8.1.2006	6336/533	ק״ם 63	332	₪ 1,986,600	295	₪ 6,730
27.3.2006	6336/532	ק״ם 61	327	₪ 1,827,150	291	₪ 6,277
29.6.2006	6336/485	ק״ם 26	275	₪ 1,857,955	248	₪ 7,479
08.01.2007	6638/157/2	הגולן 87	415	₪ 2,408,002	370	₪ 6,500
26.03.2007	6638/150/1	עולי הגרדום 36	356	₪ 2,521,800	321	₪ 7,850
17.06.2007	6638/152/1	רח׳ ביריה 11	290	₪ 2,150,000	266	₪ 8,050

להלן ערכי שווי נוספים עפ״י שומות מכריעות בסביבה:

שמאי מכריע	כתובת	גו״ח	שווי למ״ר מבונה
רינת וויס רביב	גדנ״ע 6	6638/170	₪ 7,300
יצחק ברמן	לויטה 17	6638/118	₪ 5,788[7]
מוטי דיאמנט	ק״ם 58	6336/419	₪ 7,000
נורית ג׳רבי	נמירובר 20	6638/560	₪ 7,000
בצלאל קציר	גדנ״ע 12	6638/173	₪ 7,100
דורית פריאל	הגולן 47	6638/401	₪ 6,400
שושי שרביט שפירא	הגולן 89	6638/189	כ-₪ 6,400
בצלאל קציר	הגולן 10	6638/450	₪ 7,000
אמנון נזרי	הגולן 61	6638/387	כ-₪ 7,725[8]
החי״מ	הגולן 7א	6638/519	₪ 7,000
החי״מ	רמות נפתלי 11	6336/413	₪ 7,000
החי״מ	טריטש 7	6638/135	₪ 7,000
החי״מ	הלמד הא 25	6336/522	₪ 7,000
ברק שוורצברד	6638/382	רוזוב 19	₪ 7,000
יגאל יוסף	6638/121	מרכוס 2	₪ 7,225

לאחר בחינת הנתונים שעמדו בפני, השווי הראוי הינו בסך של 7,000 ₪ למ״ר מבונה, לפני הפחתה למיקום הנכס הנדון.

[7] מגלם הפחתה למיקום

[8] 1,791 $ בהתאם לשומות הצדדים

תחשיב ההשבחה

תוספת שטח בקומת קרקע	4.5
תוספת שטח בקומה א'	8
מקדם השבחה	0.4
סה"כ שטח אקו'	**5**
תוספת שטח בקומת מרתף	4.5
מקדם שווי מרתף	0.5
סה"כ שטח אקו'	**2.25**
תוספת שטח עליית גג (40%)	3.2
מקדם שווי עליית גג	0.7
סה"כ שטח אקו'	**2.24**
סה"כ תוספת שטח אקוו', במ"ר	**9**
שווי למ"ר מבונה	7,000
הפחתה למיקום	0.9
השבחה	**59,787**

9.13. **תוכנית ג/1 (04.09.07)**

9.13.1. **עמדת שמאי המשיבה**

הניצול המיטבי הינו בניה בחלל גג רעפים ולא בניית חדר יציאה לגג.

שטח חלל גג הרעפים שחושב הינו 90% משטח קומה א' של 18.75%, בתוספת 6.25 מ"ר המהווה מחצית משטח ההמרה בהתאם לתוכנית 3450 לעיל, לפי מקדם שווי בחלל גג של 0.8 המאפיין את הקומה וגובהה ביחס למצב הקודם

במצב קודם הובא בחשבון בניה בשיעור של 40% על פי תוכנית ג' לפי מקדם שווי של 0.75.

שווי למ"ר מבונה- 7,000 ₪/מ"ר, על בסיס ערכי שווי בשומות מכריעות כלהלן:

שמאי מכריע	כתובת	שווי למ"ר מבונה
שאול אשרת	ק"ם 37	7,500 ₪
לבנה אשד	הט"ז 10	7,600 ₪
דורית פריאל	הראל 15	7,800 ₪
ניקי פרימו	ק"ם 26	8,800 ₪
משה נדם	ק"ם 30	7,300 ₪
תמיר שדה	ק"ם 54	7,300 ₪
רן וירניק	רבדים 5א	7,100 ₪

תחשיב ההשבחה

חלופה של בניה בחלל גג	
שטח קומת גג /קומה א'	67.38
שיעור ניצול עלית גג מצב חדש	90%
מקדם שווי עליית גג בהתחשב בשוליות	0.8
סה"כ מצב חדש	48.51
חלופה של בניית חדר יציאה לגג	
שטח קומת גג /קומת קרקע	67.38
שטח חדר יציאה לגג	40
מקדם שווי	1
שטח מרפסת גג	27.38
מקדם שווי מרפסת	0.2
סה"כ מצב חדש	45.48
שימוש מיטבי במצב חדש	**48.51**
מצב קודם	
שיעור ניצול עליית גג מצב קודם	40%
שטח עליית גג	26.95
מקדם שווי	0.75
סה"כ מצב קודם	20.21
תוספת שטח אקו'	28.3
שווי מ"ר מבונה	7,000
השבחה	**198,083**

9.13.2. **עמדת שמאית המבקשת**

לעמדת שמאית המבקשת יש לבחון את ההשבחה בהתאם לעקרונות פסק דין "מירה גל" בהסרת חסמים המונעים ניצול נפח הבניה, יצירת אחידות במבנה וביטול עיוותים של בינוי לא שווה בין הקומות. הנכס הנדון מאופיין בתצורה מדורגת ואישור בניה בעליית הגג מעל קומה חלקית יעמוד בסתירה לרציונל הפסיקה.

המחסום התכנוני- בסעיף 12 לתקנון ג/1 נקבע לא תותר בניה על גג קומה חלקית. מאחר והקומה העליונה הינה חלקית, לא תתאפשר בניה בחלל הגג אלא בניית חדר יציאה לגג בלבד.

בהוראת סעיף 13 לתוכנית נקבע כי חדר יציאה לגג לא יתאפשר אם תכסית הקומה העליונה קטנה מ-80% מהקומה שמתחתיה. לפיכך, המסקנה הינה כי התכנון היחיד האפשרי הינו הקמת חדר יציאה לגג (בכפוף להשלמת הקומה לפי תא/3450 כמפורט לעיל) בשילוב מרפסת גג.

בהתחשב בגיל הבנין כמפורט לעיל, נקבע מקדם דחיה של 3 שנים לפי 6% - מקדם 0.84.

שווי למ"ר מבונה- 7,105 ₪ למ"ר ובהפחתה למיקום, בשיעור של 14% מתקבל סך של 6,110 ₪/מ"ר.

השווי הינו בהתבסס על ערכי שווי בשומות מכריעות כלהלן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי למ"ר
רינת וויס	6638/124	לויטה 12	7,200 ₪
אלדד חיימי	6638/134	נמירובר 27	7,000 ₪
שלומי יפה	6638/148	עולי הגרדום 32	7,300 ₪
שושי שרביט	6638/189	הגולן 89	6,630 ₪
בועז ברזילי	6638/154	ביריה 7	7,500 ₪
בועז קוט	6638/137	טריטש 11	7,000 ₪

תחשיב ההשבחה

מצב קודם	
שטח קומה א/ גג	71.125
שיעור ניצול עלית גג	40%
מקדם שווי חלל גג	0.7
סה"כ מצב קודם	19.91
מצב חדש- חדר יציאה לגג	
שטח חדר יציאה לגג	40
שטח מרפסת גג	31.125
מקדם שווי מרפסת	0.2
סה"כ מצב חדש	46.22
תוספת שטח אקוי'	26.31
מקדם דחיה (3 שנים, 6%)	0.84
שווי מ"ר מבונה	6,110
השבחה	**135,033**

9.13.3. **<u>הכרעה</u>**

בפסק דינו של בית המשפט המחוזי **בעמנ (ת"א) 28867-04-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל'אביב יפו נ' מירה גל**, התייחס ביהמ"ש לתוכניות הגגות וקבע כדלקמן:

"124. ביום 21/4/1994, פורסמה למתן תוקף תכנית ג'. תכנית זו (אשר החליפה את תכנית מתאר מקומית 1680) התירה בסעיף 10ב בנייה על גגות הבתים ובעליות הגג. לענייננו, באשר לעליות גג בגגות משופעים, נקבע לענייננו, כי ניתן לבנות בעליית הגג בנוסף לשטחי הבניה העיקריים על פי הוראות התכנית החלה על הבית העיקרי, תוך הגבלת רום הגג לגובה מקסימלי של – 6 מ' מרצפת הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג (סעיף 10ב(1)).

ביום 20/8/2007, פורסמה למתן תוקף תכנית ג'1, אשר שינתה והוסיפה על תכנית ג' – תוך קביעה לענייננו, כי בניה בעליית הגג המשופע תהיה בנוסף לשטחי הבנייה המותרים. הבניה תהיה אחידה ובתנאי שרום הגג המקסימלי לפי סעיף 7.1.4 וסעיף 10, לא יעלה על - 7 מ' מרצפת המפלס הנמוך ביותר של הקומה העליונה שמתחת לגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג.

125. תוצאת הדברים היא, כי ניתן לבנות בעליית הגג מעל לקומה העליונה – שטח מגורים נוסף, שלא יעלה על תכסית הקומה שמתחת לגג. למען הסר ספק, הקומה שמתחת לגג היא הקומה שמעל לקומת הקרקע, גם אם לדידה של המשיבה קיים חלל מרצפת קומת הקרקע ועד לרצפת קומת עליית הגג. יתרה מכך, פרשנות אחרת שיש בה כדי להתיר את עמדת המשיבה, עומדת בסתירה לתוכנית, לאור מגבלת הגובה של 7 מ', שלא ניתן לפרש אותה אחרת לאור הדברים הכתובים 'באותיות קידוש לבנה', בהוראות התכנית. וזו לשונן:

<u>תכנית ג'1</u>

סעיף 7.1.4. - **"קביעת גובה רום הגג בגגות משופעים ל – 7 מ', מדוד מרצפת הקומה העליונה..."**

סעיף 10.1.1 - **"רום הגג לא יעלה על 7 מ' מדוד מרצפת המפלס הנמוך ביותר של הקומה העליונה שמתחת לגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר**

של שיפוע הגג. חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת לתכנית."

126. **לטעמי, לא ניתן להבין את הדברים אחרת מכפי שהם כתובים ובמובן זה, אינני מקבל את הפרשנות לפיה הקומה שמתחת לגג אפשר כי תהיה קומת הקרקע, במקרה של תכנון חלל עובר (פאטיו) מקומת הקרקע ועד לקומת הגג. פרשנות כזו, אינה מאפשרת מדידה של 7 מ' ופירושה הנמכת הנקודה הגבוהה ביותר של הגג עד לרצפת הקומה שמעל לקומת הקרקע, והיא מובילה לכלל אבסורד את הוראות התכנית, אינה מקיימת אותה, ובהתאמה - אני דוחה אותה."**

בין הצדדים קיימת מחלוקת לעניין השימוש המיטבי-
שמאי המשיבה הביא בחשבון חלופה של בניה בחלל הגג לפי שיעור ניצול של 90% משטח קומה א' כולל שטח הסבה של מבנה העזר בשטח של 67.38 מ"ר (בחלופה של חדר גג הובא בחשבון שטח של 40 מ"ר + מרפסת גג של 27.38).
שמאית המבקשת הביאה בחשבון חלופה של ניצול חדר על הגג בשטח של 40 מ"ר + מרפסת גג של 31.12 מ"ר, מאחר ולעמדתה החלופה של בניה בעליית גג במקרה הנדון אינה אפשרית.

התרומה של תוכנית ג/1 נובעת מאפשרויות הבינוי כלהלן:
בחלופה של גג רעפים - הגבהת קצה רום גג הרעפים ל- 7 מטר במקום 6 מטר במצב קודם המאפשרת ניצול שטח גדול יותר בחלל הגג.
במקרה הנדון, קיבלתי את עמדת שמאית המבקשת כי על פי הוראות התוכנית לא ניתן לנצל עליית גג על גבי קומה חלקית, זאת בהתאם לסעיף 12:
"לא תותר כל בניה על גג קומת גג חלקית, על גג חדרי יציאה לגג ו/או על גבי עלית גג, למעט מתקנים כמפורט בהוראות תכנית זו".
בחלופה של גגות שטוחים – תותר בניה של חדר יציאה לגג בתנאי ששטח הקומה העליונה הינו לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה. בבניה בשלבים, השטח המירבי של חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר ברוטו, או לפי תכסית של 65% משטח הגג, לפי הקטן מבניהם.
מכאן עולה כי החלופה האפשרית לניצול הינה בניית חדר על הגג. מימוש זה כאמור אפשרי בתנאי שהקומה העליונה הינה בשיעור של לפחות 80% מהקומה שמתחת. בהתאם לכך יש לחלק את שטח מבנה העזר שהוסב לעיקרי בין הקומות, כמפורט בסעיף 9.12.4 לעיל (תוכנית 3450).
בהתאם להחלטתי לעיל, הזכויות מחושבות כזמינות.

שווי למ״ר מבונה

שמאי המשיבה נקב בשווי של 7,000 ₪ למ״ר מבונה ואילו שמאית המבקשת נקבה בשווי של 7,105 ₪ למ״ר מבונה, לפני הפחתה למיקום.

להלן ערכי שווי נוספים שאותרו וכן נתוני שווי משומות מכריעות בסביבה:

מועד	גו״ח	רחוב	שטח נמכר	סה״כ	סה״כ מ״ר אקוי׳ במעוגל	שווי מ״ר מבונה במעוגל
08.01.2007	6638/157/2	הגולן 87	415	2,408,002 ₪	370	6,500 ₪
26.03.2007	6638/150/1	עולי הגרדום 36	356	2,521,800 ₪	321	7,850 ₪
17.06.2007	6638/152/1	רח׳ ביריה 11	290	2,150,000 ₪	266	8,050 ₪
13.12.2007	6336/532	ק״ם 61	327	2,000,000 ₪	325	6,146 ₪
19.2.2008	6336/415	רמות נפתלי 14	337	2,660,000 ₪	335	7,949 ₪
6.4.2008	6338/181	ביריה 6	285	2,500,000 ₪	286	8,724 ₪

ערכי שווי בשומות מכריעות:

שמאי מכריע	כתובת	גו״ח	שווי למ״ר מבונה
רינת וויס רביב	גדנ״ע 6	6638/170	7,600 ₪
רינת וויס רביב	רבדים 6	6336/570	7,600 ₪
אמנון נזרי	רבדים 5	6336/421	7,860 ₪
יגאל יוסף	ק״ם 71	6336/390	7,000 ₪
אלי כהן	ק״ם 62	6336/418	7,100 ₪
ארז כהן	עטרות 6	6336/458	7,200 ₪
גיל הרצברג	ק״ם 72	6336/400	7,100 ₪
דוד טיגרמן	ק״ם 49	6336/562	7,400 ₪
שושי שרביט שפירא	רמות נפתלי 8	6336/405	6,630 ₪
מוטי דיאמנט	ק״ם 58	6336/419	7,400 ₪
נורית ג׳רבי	נמירובר 20	6638/560	7,500 ₪
בצלאל קציר	גדנ״ע 12	6638/173	7,600 ₪
דורית פריאל	הגולן 47	6638/401	7,400 ₪
שושי שרביט שפירא	הגולן 27	6638/466	7,300 ₪
אמנון נזרי	הגולן 61	6638/387	7,400 ₪
החמ״מ	הגולן 7א	6638/519	7,400 ₪
החמ״מ	רמות נפתלי 11	6336/413	7,400 ₪
ברק שוורצברד	6638/382	רוזוב 19	7,000 ₪
יגאל יוסף	מרכוס 2	6638/121	7,350 ₪

לאחר בחינת הנתונים שעמדו בפני, השווי הראוי הינו בסך של 7,400 ₪ למ״ר מבונה אקוי׳, לפני הפחתה למיקום הנכס.

תחשיב ההשבחה

מצב חדש- חלופה של בניית חדר יציאה לגג	
שטח קומת גג	69.1
שטח חדר יציאה לגג	40
מקדם שווי	1
שטח מרפסת גג	29.1
מקדם שווי מרפסת	0.2
סה"כ שטח אקוי' במצב חדש	**45.83**
מצב קודם	
שטח קומה א'	69.1
שיעור ניצול עליית גג מצב קודם	40%
שטח עליית גג	27.65
מקדם שווי	0.7
סה"כ שטח אקוי' במצב קודם	**19.36**
תוספת שטח אקו'	**26.47**
שווי מ"ר מבונה	7,400
הפחתה למיקום	0.9
השבחה	**176,290**

בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107
טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

10. <u>שומה</u>

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

תוכנית	תאריך קובע	השבחה	היטל השבחה
2082	16.4.1982	₪ 4.97	₪ 2.48
ע'	13.12.1985	₪ 5,509	₪ 2,755
2550	16.04.1993	₪ 3,555	₪ 1,778
ג'	6.5.1994	₪ 43,435	₪ 21,718
2550א'	26.2.1997	₪ 5,667	₪ 2,834
2754	13.4.1998	לא חלה השבחה	
ע/1	02.04.2003	₪ 40,343	₪ 20,171
3450	23.11.2006	₪ 59,787	₪ 29,894
ג/1	4.9.2007	₪ 176,290	₪ 88,145

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

בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107
טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com