אורית גלן
גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליטל כנפי שחר B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאית מקרקעין
אור שולים B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6625 חלק מחלקה 637
רחוב מבצע קדש 19, תל אביב

סוקולוב 96 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תאריך: 27 נובמבר, 2025
מספר מינוי: 1724-2025
מספרנו: 682. שומה מכרעת

לכבוד,
המבקשת, גב' נאוה יצהרי
באמצעות השמאית, גב' דברת אולפינר
בדוא"ל dovrat@agdo.co.il

לכבוד,
המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב תל אביב
באמצעות השמאית, גב' מלכה דור
בדוא"ל malka.dor@gmail.com

ג.א.נ.

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6625 חלק מחלקה 637
רחוב מבצע קדש 19, תל אביב

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון. בתאריך 21/10/2025 התקיים דיון באמצעות שיחת וידאו בהשתתפות שמאי הצדדים אשר קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג אסמכתאות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. הצדדים קיבלו את פרוטוקול הדיון וניתנה להם האפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

1. **<u>מטרת השומה:</u>**

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

1.2. מהות ההשבחה: תכניות ג', ע'1 ו-ג'1 – מימוש בדרך של עסקת מכר מיום 22/02/2024.

2. **<u>המועדים הקובעים לשומה:</u>**

2.1. 06/05/1994 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית ג'.

2.2. 02/04/2003 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית ע'1.

2.3. 04/09/2007 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית ג'1.

3. **<u>ביקור בנכס:</u>**

3.1. ביקור חיצוני בנכס ובסביבתו נערך ביום 17/10/2025 ע"י החת"מ.

3.2. ביקור נוסף בתוך המבנה נערך ביום 05/11/2025 ע"י החת"מ בנוכחות מר איתן בזרוביץ, שמאי מטעם המבקשת.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

4. **<u>פרטי הנכס:</u>**

מהות:	קרקע עליה בנוי בית מגורים צמוד קרקע דו משפחתי
גוש:	6625
חלקה:	637
שטח החלקה בשלמות[1]:	1,081 מ״ר
שטח הקרקע מושא השומה:	540.5 מ״ר
זכויות משפטיות:	חכירה מקרן קיימת לישראל
מיקום:	רחוב מבצע קדש 19, שכונת ״תל ברוך״, תל-אביב.

5. **<u>תיאור הסביבה:</u>**

5.1. שכונת ״תל ברוך״ ממוקמת בצפון העיר תל אביב, מהווה שכונה מבוקשת ומאופיינת בבתים בבניה צמודת קרקע וותיקים לצד חדשים.

5.2. רחוב מבצע קדש הינו רחוב דו סיטרי, המתחיל ברח׳ רפידים ממערב ומסתיים ברח׳ פנחס רוזן ממזרח.

5.3. הפיתוח בסביבה מלא וכולל בין היתר, כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב, שילוט ותשתיות.

תצ״א סביבת הנכס



[1] עפ״י העתק רישום מפנקס הזכויות.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

6. <u>תיאור הנכס:</u>

6.1. חלקה 637 בגוש 6625 בשטח רשום של 1,081 מ״ר בעלת צורה רגולרית, דמוית מלבן. החלקה בעלת חזית דרומית בת כ-25 מ׳ לרחוב מבצע קדש ועומקה הממוצע הינו באורך של כ-41 מ׳.

6.2. גבולות החלקה הינם כדלקמן:

מצפון – גן ציבורי.

מדרום – חזית לרחוב מבצע קדש ומעברו בניין מגורים ותיק בבניה רוויה.

ממזרח –חלקה 896 בגוש 6625, עליה בנוי בית מגורים צמוד קרקע דו משפחתי.

ממערב – שביל הולכי רגל מעברו חלקה 638 בגוש 6625, עליה בנוי בית מגורים צמוד קרקע דו משפחתי.

6.3. הנכס מושא השומה מהווה את המחצית המערבית של חלקה 637 בגוש 6625, בשטח של 540.5 מ״ר, עליה בנוי בית מגורים צמוד קרקע, דו קומתי מעל לקומת מרתף.

תמונת חזית הנכס



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7. <u>המצב התכנוני:</u>

להלן תוכניות בניין עיר רלוונטיות למטרת השומה:

7.1. תכנית מס' **256**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 268 מיום 25/12/1952.

התכנית מסווגת את החלקה הנדונה כמגרש מס' 118, באזור מגורים א'2.

שטח מגרש מינימאלי:	900 מ"ר
מספר יח"ד במגרש:	2 בקיר משותף
מספר קומות:	2
זכויות הבניה:	20% בקומה (סה"כ 40%)

7.2. תכנית מס' **ל'**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 278 מיום 19/02/1953.

עפ"י תשריט התכנית החלקה מסווגת ל"אזור מגורים א".
עפ"י הוראות התכנית הועדה המקומית תהיה רשאית, לקבוע כללים הנוגעים להקמת בתים המכילים קומת מרתף, קומת-עמודים, קומת ביניים, קומת קרקע וקומה עליונה.
ניתן להקים "נספח" בשטח של 5% משטח המגרש לטובת שטחי שירות, לרבות מוסך פרטי.

7.3. תכנית מס' **1837**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2390 מיום 01/12/1977.

התכנית מתירה חלוקה של מגרשים באזור מגורים א'2 לשניים או שלושה מגרשים בהתאם לחלוקה הקיימת, בתנאי ששטח מגרש מינימאלי לא יקטן מ-400 מ"ר, הבניה בקירות משותפים.

7.4. תכנית **ע'**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 28/11/1985.

התכנית קובעת הוראות להקמת מרתפים. בהתאם לתקנון התכנית תותר הקמת קומת מרתף בהיקף הבית. יותרו שימושי חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, אולם למשחקים לילדים, חדרי מדרגות, חדרי שירותים לדיירים בלבד ומעליות. גובה קומת המרתף 2.2 מ'.

7.5. תכנית מס' **2550**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4096 מיום 01/04/1993.

התכנית מתירה הקמת חניה פרטית במגרשים של בניינים צמודי קרקע, בשטח של 18 מ"ר ובגובה 2.2 מ', עפ"י ההתניות המפורטות בתקנון.

7.6. תכנית **ג'**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 מיום 21/04/1994.

התכנית מתירה בבניינים חד קומתיים ובקוטג'ים צמודי קרקע הקמת עליית גג בחלל גגות משופעים. שטחה של עליית הגג יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים, זאת בתנאי שרום הגג לא יעלה על 6 מ' מדוד מרצפת הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג וכן כי שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 5% ולא יקטן מ-40%.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7.7. תכנית מס' **2550א'**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4490 מיום 11/02/1997.

התכנית מתירה הקמת מוסך לחניה פרטית בשטח 18 מ"ר במגרשים לבניה צמודת קרקע. שטח מקום חניה נוסף לא יעלה על 15 מ"ר. שטח החניה יחשב כשטח שירות.

7.8. תכנית מס' **2754**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4632 מיום 29/03/1998.

התכנית קובעת תנאים להקמת בריכות שחיה, בריכות נוי וג'קוזי בחצרות בתים פרטיים צמודי קרקע, כולל מתקנים טכניים כולל בקו בניין 0 (אפס) בהתאם להתניות המפורטות בתקנון.

היתרי בניה לבריכות שחיה וג'קוזי כולל מתקנים יוצאו לאחר שתימסר ע"י המבקשת הודעה לבעלים ו/או לדיירים של הבתים הסמוכים ותינתן להם ההזדמנות להתנגד להיתר המבוקש כמקובל בהליך של הקלה.

7.9. תכנית **ע'1**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18/03/2003.

התכנית קובעת הוראות להקמת מרתפים ושימושים מותרים במרתף.

בהתאם להוראות התכנית, בבתים צמודי קרקע תותר בניית קומת מרתף אחת בשטח תכסית קומת הקרקע. היתר למרתפים בשטח גדול יותר יינתן לאחר שהשתכנעה הועדה המקומית כי הדבר דרוש לתפקוד הבית. גובה קומת המרתף לא יהיה גדול מ-4 מ' מדוד מפני הרצפה ועד תחתית התקרה.

בבניינים צמודי קרקע חדשים וקיימים תותר כניסה נפרדת לקומת המרתף שתוגדר בהיתר כמשרד וזאת בנוסף לחיבור פנימי לקומה שמעל. התכליות המותרות בקומת המרתף: שטחי שירות כלליים ושטחים נלווים למגורים. לא יותרו מגורים במרתף. יותרו משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית.

7.10. תכנית **ג'1**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5705 מיום 20/08/2007.

התכנית מעדכנת את הוראות תכנית מתאר "ג".

<u>בעליות גג:</u>

א. רום הגג לא יעלה על 7 מ' מדוד ממפלס הנמוך ביותר של הקומה העליונה שמתחת לגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג.
ב. שיפוע הגג, מדוד מכל צד, לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40%.
ג. בקוטג'ים ובבניינים טוריים, לגביהם לא קיימת הוראה מפורשת בתכנית מאושרת לגבי עיצוב הגג, תותר בניית חדרי יציאה לגג או עליות גג, ובלבד שהבניה תהיה אחידה לבניין כולו.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

<u>בחדרי יציאה לגג (בניה בשלבים):</u>

א. השטח הבנוי של כל חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ״ר ובגובה של עד 3 מ׳.
ב. תכסית הבניה המרבית הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו או 40 מ״ר לדירה, הקטן מבניהם.

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

7.11. תכנית **תא/5000**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 2212/2016.

התכנית הינה תכנית מתאר כוללת לעיר תל אביב-יפו, התכנית קובעת הוראות לעריכת תכניות מפורטות בסמכות הועדה המקומית.
התכנית מסווגת את מושא השומה באזור 203, אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה.
רח״ק (רצפה/קרקע) - 1, מספר הקומות - 3.

8. <u>תיק בניין:</u>

להלן יוצגו היתרי בניה רלוונטיים כפי שמופיעים בתיק הבניין:

8.1. היתר בניה מס׳ **230** מיום 20/07/1979.

מהות ההיתר: בניין מגורים בן 2 קומות מעל קומה תחתונה המכיל: בקומה תחתונה מקלט, חדר מדרגות, מחסן ביתי וחדר משחקים. בקומות א׳ ב׳ יחידת דיור אחת בת 4 חדרים, על הגג חדר מדרגות, בחצר מקום חניה ל-2 מכוניות וגדר.

8.2. היתר בניה מס׳ **1/103** מיום 30/11/1979.

מהות ההיתר: שינויים פנימיים, הגדלת קומה תחתונה סגירת מרפסות בקומות והוספת גג רעפים.

8.3. היתר בניה מס׳ **1/335** מיום 09/01/1981.

מהות ההיתר: הוספת תעלת אוורור לקומה תחתונה, סגירת חדר מדרגות בקיר זכויות, הוספת חדר עליה לגג עם מרפסת גג והריסת גג רעפים קיים בבניין קוטג׳ בן 3 קומות מעל קומה תחתונה.

8.4. תכנית בקשה להיתר בניה מס׳ 119 מיום 21/03/1982.

מהות ההיתר: בריכת שחיה בשטח 36 מ״ר.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

8.5. סיכום סך השטחים הבנויים עפ"י היתרי בניה:

מרתף – 84.68 מ"ר (כולל מקלט בשטח 13.34 מ"ר)

קומת קרקע – 107.22 מ"ר

קומה א' – 108.04 מ"ר

גג – חדר שירות בשטח 9 מ"ר

בריכה – 36 מ"ר.

9. <u>המצב המשפטי:</u>

9.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 07/03/2022 שהופק באמצעות האינטרנט:

גוש:	6625
חלקה:	637
שטח החלקה:	1,081 מ"ר
בעלות:	קרן קיימת לישראל
חכירות:	ע"ש יצהרי נאוה (המבקשת) ו-3 פרטיים נוספים בחלקים שווים.

9.2. בהתאם להסכם מכר מיום 22/02/2024 שנערך בין המבקשת ופרטי נוסף לבין 2 פרטיים המקרקעין הנדונים נמכרו תמורת 9,740,000 ₪.

10. <u>עמדות הצדדים:</u>

להלן ההשבחה כפי שהוערכה ע"י שמאי הצדדים:

תכנית	מועד קובע	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת
ג'	06/05/1994	9,684 ₪	אין השבחה
ע'1	02/04/2003	32,460 ₪	4,000 ₪
ג'1	04/09/2007	467,381 ₪	132,000 ₪

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.1. עיקרי עמדת גב' מלכה דור, שמאית מטעם הועדה המקומית (המשיבה):

10.1.1. **תכנית ג' (מועד קובע: 06/05/1994)**

התכנית מאפשרת בניה בחלל גג רעפים בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים עפ"י הוראות התכניות שחלות.

<u>מצב קודם</u> – עפ"י היתרי הבניה קיים חדר מדרגות לגג בשטח 9 מ"ר ומרפסת גג בשטח 99.04 מ"ר.

<u>מצב חדש</u> – ניתן לבנות חדר על הגג גבוה מ- 1.8 מ' בשטח של כ- 40% משטח הקומה שמתחתיו.

<u>מקדם אקוי'</u> – הוערך מקדם אקוי' לשטח בחלל הגג בשיעור 0.75.

<u>שווי מ"ר מבונה</u> - הוצגו 5 שומות מכריעות מסביבת הנכס בהן נקבע שווי מ"ר מבונה הנע בין 4,500 ₪ - 4,200 ₪. בהתאם לשומות אלו הוערך שווי מ"ר מבונה בסך 4,300 ₪.

תחשיב ההשבחה

מצב קודם			
מהות	**שטח (במ"ר)**	**מקדם**	**סה"כ**
חדר מדרגות לגג	9	0.6	5.4
מרפסת גג	99.04	0.25	24.76
סה"כ שטח אקוי' מצב קודם (מ"ר)			30.16

מצב חדש			
מהות	**שטח (במ"ר)**	**מקדם**	**סה"כ**
שטח אפשרי לניצול בחלל הגג (40%)	43.216	0.75	32.412
סה"כ שטח אקוי' מצב חדש (מ"ר)			32.412
תוספת שטח אקוי' (מ"ר)			2.252
שווי מ"ר מבונה			₪ 4,300
סה"כ השבחה			₪ 9,684
היטל השבחה			₪ 4,842

10.1.2. **תכנית ע'1 (מועד קובע: 02/04/2003)**

התכנית מאפשרת הרחבת שימושים בשטח המרתף והגבהתו לגובה של כ- 4 מ'.

<u>מצב קודם</u> – בנכס הנדון בנוי מרתף בשטח 71.34 מ"ר ללא מקלט.

<u>מצב חדש</u> – השימוש המיטבי במועד הקובע הינו השארת המבנה הקיים. ההשבחה חושבה רק בגין הרחבת השימושים בקומת המרתף ולא בגין הגבהתו.

<u>מקדם השבחה</u> – הוערך שיעור 0.05.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

שווי מ״ר מבונה - הוצגו 6 שומות מכריעות מסביבת הנכס בהן נקבע שווי מ״ר מבונה הנע בין 9,600 ₪ - 8,500 ₪. בהתאם לשומות אלו הוערך שווי מ״ר מבונה בסך 9,200 ₪.

תחשיב ההשבחה

השבחה בגין הרחבת שימושים	
שטח המרתף הקיים (מ״ר)	71.3
מקדם השבחה	0.05
שווי מ״ר מבונה	9,100 ₪
השבחה	32,460 ₪
היטל השבחה	16,230 ₪

10.1.3. **תכנית ג׳1 (מועד קובע: 04/09/2007)**

התכנית מאפשרת תוספת בניה בשתי חלופות, חדר יציאה לגג או בניה בחלל גג רעפים.

מצב קודם – השטח במצב הקודם חושב עפ״י זכויות הבניה בחלל גג כפי שחושבו בתכנית ג׳ לעיל.

מצב חדש – לאור הבנוי בנכס והעובדה שהבית הצמוד בנוי עם גג רעפים, הבאתי בחשבון כי החלופה המיטבית הינה בניה בחלל גג רעפים. השטח לניצול בחלל הגג הינו 97.24 מ״ר כ- 90% משטח תכסית הגג.

מקדם אקוי׳ – בהתחשב בשוליות, בגובה (7 מ׳) ובשטח לניצול, חלל הגג מהווה קומה רגילה. הוערך מקדם אקוי׳ בשיעור 0.8.

אומדן השווי – הוצגו 6 שומות מכריעות מסביבת הנכס, בהן נקבע שווי מ״ר מבונה הנע בין 11,400 ₪ - 9,000 ₪. בהתאם לשומות אלו הוערך שווי מ״ר מבונה בסך 10,300 ₪.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תחשיב ההשבחה

שווי מצב חדש	
שטח קומה א' קיימת בהיתר (מ"ר)	108.04
שיעור ניצול חלל הגג מצב חדש לפי 90% (מ"ר)	97.24
מקדם אקוי' לחלל הגג	0.8
סה"כ מ"ר אקוי'	77.79
שווי מצב קודם	
שטח קומה א' קיימת בהיתר (מ"ר)	108.04
שיעור ניצול חלל הגג מצב קודם לפי 40% (מ"ר)	43.216
מקדם אקוי' לחלל הגג	0.75
סה"כ מ"ר אקוי'	32.412
השבחה	
סה"כ השבחה במ"ר אקוי'	45.38
שווי מ"ר מבונה	₪ 10,300
השבחה	₪ 467,381
היטל השבחה	₪ 233,691

10.2. עיקרי עמדת גב' דברת אולפינר, שמאית מטעם בעלת הזכויות (המבקשת):

10.2.1. **כללי**

מיקום הנכס הנדון הינו נחות בשכונה. ממוקם על רחוב מבצע קדש בסמוך לצומת עם רחוב בני אפרים ורחוב קדש ברנע ובסמוך למבני ציבור ומסחר, בנייני מגורים בבניה רוויה וכו'.

10.2.2. **תכנית ג' (מועד קובע: 21/04/1994)**

בהתאם להנחיות מרחביות ומדיניות עיצוב של עיריית תל אביב-יפו, בבתים בבניה בקיר משותף, במקומות שהם חלה תכנית ג' לסוגיה, תידרש התאמה עיצובית של תוספת הבניה על הגג לבניה הקיימת בגג השכן. במועד הקובע, על גג בית השכן בנוי גג רעפים ללא חדר יציאה לגג.

<u>מצב קודם</u> – על גג הנכס הנדון חדר יציאה לגג בשטח של 9 מ"ר וממנו יציאה למרפסת גג.

<u>מצב חדש</u> – במועד הקובע השימוש היעיל והטוב הינו השארת המבנה כפי שהוא ללא כל שינוי. יש לדחות את הזכויות עד לתום החיים הכלכליים של הנכס.

<u>מקדם דחיה</u> – כאמור במועד הקובע אין כדאיות כלכלית למימוש הזכויות. אורך החיים הכלכליים של הנכס הינו 60 שנים, לפיכך מקדם הדחיה הוערך בשיעור 0.06 לפי דחיה בת 48 שנים במועד הקובע.

לאור האמור, לא נוצרה השבחה עקב אישור התכנית, כתימוכין ציינה את שומת השמאי המכריע יעקב פז בגו"ח 6627/117 בה נקבע כי לא נוצרה השבחה לנכס בגין תכנית זו.

סוקולוב 96 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.2.3. **תכנית ע'1 (מועד קובע: 02/04/2003)**

התכנית מרחיבה את השימושים המותרים במרתף ומאפשרת לקים מרתף בגובה של עד 4 מ'.

<u>מצב קודם</u> – עפ"י היתר בניה מס' 335-1 נבנה מרתף בשטח של כ- 82 מ"ר (ללא המקלט בשטח של כ- 13 מ"ר) לשימושי מגורים, בגובה 2.6 מ'. הובא בחשבון שטח המרתף הקיים בפועל, לא הובא בחשבון שטח המקלט שבו הגובה והמימוש נותר ללא שינוי כתימוכין ציינה את החלטת ועדת **ערר בעניין בגימוב**[2].

<u>מצב חדש</u> – במועד הקובע השימוש הטוב והיעיל הינו השארת המבנה כפי שהוא. אורך החיים הכלכליים של בתים בסביבת הנכס הינו כ- 60 שנים.

<u>מקדם דחיה</u> – לאור הבינוי הקיים בחלקה ומצב הנכס, הובא בחשבון דחיה ל-39 שנים בשיעור היוון של 6% ובסה"כ מקדם דחיה בשיעור 0.1.

<u>מקדם השבחה</u> – הוערך בשיעור 0.1.

<u>שווי מ"ר מבונה</u> – הוצגו 8 שומות שמאים מכריעים מסביבת הנכס בהן נקבע שווי מ"ר מבונה הנע בין 8,000 ₪ - 6,400 ₪. בהתאם לשומות אלו ובהתאמה למאפייני הנכס, הוערך שווי מ"ר מבונה בסך 6,400 ₪.

תחשיב ההשבחה

שטח קומת המרתף ללא מקלט ומדרגות (מ"ר)	63.18
מקדם תוספת שימושים וגובה	0.1
שווי מ"ר מבונה	6,400 ₪
השבחה	40,430 ₪
מקדם דחיה	0.1
השבחה במעוגל	4,000 ₪

10.2.4. **תכנית ג'1 (מועד קובע: 04/09/2007)**

עפ"י דף זכויות מעיריית ת"א, אין בהצגת תכנית ג'1 בדף זכויות הבניה כדי להקנות מכוחה שניה על הגג. היקף זכויות הבניה עפ"י תכנית ג'1 ייקבע בהתאם לתכניות המפורטות החלות על המגרש והבניה הקיימת בו.

[2] תא/85219/10, **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' סיגלית בגימוב ואח'**, ניתן ביום 28/04/2013.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

מהות ההשבחה –במצב הקודם קיים גג בטון שטוח. בבית השכן אושר לאחרונה היתר בניה הכולל גג רעפים ללא ניצול חללו, דבר המעיד על כך שככל שקיימת רלוונטיות לחלופת עליית הגג, הרי זאת תתקיים אולי במועד סיום החיים הכלכליים של הבית.

לעניין חדר על הגג קיים חוסר וודאות להסכמת השכן, בית המגורים הנדון לא נבנה בעיצוב התואם הקמת חדר על הגג. בחלקו החזיתי מתקנים ומערכות על גג בטון משופע ובחלקו האחורי מרפסת פתוחה. בנוסף, נמצאו בתים ספורים בסביבת הנכס בהם בנוי חדר על הגג.

לאור האמור, התכנית אינה השביחה את המקרקעין. תחשיב ההשבחה בוצע בגין הקמת עליית גג על החלק האחורי, מיקום מרפסת הגג, בהתחשב המקדם שוליות ובעלויות התאמה.

מקדם אקוי' לשטח עליית הגג – הוערך בשיעור 0.7.

מקדם דחיה, אי ודאות ושוליות – הוערך מקדם בשיעור 0.85 לשטח עליית הגג.

מקדם שוליות – הובא בחשבון מקדם שוליות בשיעור 0.8, בהתבסס על שומות מכריעות מסביבת הנכס.

שווי מ"ר מבונה – הוצגו 8 שומות מכריעות מסביבת הנכס בהן נקבע שווי מ"ר מבונה הנע בין 9,400 ₪ - 6,700 ₪. בהתאם לשומות אלו ובהתאמה למאפייני הנכס, הוערך שווי מ"ר מבונה בסך 7,700 ₪.

תחשיב ההשבחה

מצב קודם:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	סה"כ
שטח עיקרי ק.ק	86.74	1	86.74
שטח עיקרי ק.א	108.04	1	108.04
שטח בנוי בקומת הגג	9	0.8	7.20
שטח מרפסת גג	99.04	0.3	29.71
מרתף	71.34	0.7	49.94
בריכה	36	0.35	12.60
חניה מקורה	35.7	0.35	12.50
חצר	382.06	0.25	95.52
סה"כ אקוי' מצב קודם (מ"ר)			402.2
שווי מ"ר מבונה			7,700 ₪
סה"כ שווי מצב קודם במעוגל			3,097,000 ₪

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

מצב חדש:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	מקדם דחיה, אי וודאות ושוליות	סה"כ
שטח עיקרי ק.ק	86.74	1	1	86.74
שטח עיקרי ק.א	108.04	1	1	108.04
שטח עליית גג	90.9	0.7	0.85	54.09
מרתף	71.34	0.7	1	49.94
בריכה	36	0.35	1	12.60
חניה מקורה	35.7	0.35	1	12.50
חצר	382.06	0.25	1	95.52
סה"כ אקוי' מצב חדש (מ"ר)				419.4
שווי מ"ר מבונה				₪ 7,700
סה"כ שווי מצב קודם במעוגל				₪ 3,229,000
השבחה				₪ 132,000

10.3. תגובת שמאית המשיבה לטענות שמאית המבקשת:

10.3.1. <u>ערכי שווי</u> – ערכי השווי נלקחו מנכסים בקרבת הנכס ככל הניתן. רחוב מבצע קדש הינו רחוב מרכזי אולם לא מהווה כביש ראשי כדוגמת רחוב קק"ל ובני אפרים. ברחוב מבצע קדש ישנה הפרדה באמצעות שדרה בין הרחוב לבין בית המגורים. בנוסף, בעורף הנכס קיים שצ"פ המעלה את שווי הנכס לפיכך ערכי השווי שהוערכו גבוהים מערכי השווי בשומת השמאים המכריעים ברק שוורצברד ויעקב פז ברחוב מבצע קדש.

10.3.2. <u>תכנית ג'</u> – התכנית מאפשרת בניה בחלל גג הרעפים ולא בניית חדר יציאה לגג. במקרה הנדון קיימת יציאה לגג ולא מדובר בחדר (לראיה – בטבלת השטחים לא מופיע שטח בקומת הגג). אין כל מניעה לבנות בנכס הנדון גג רעפים ולנצל את השטח בחלל הגג ולכן אין להביא בחשבון דחיה עד הריסת הבית הקיים. השינויים המתבקשים כדי לממש את הזכויות אינם קיצוניים ולא ישנו את אופי הבית.

10.3.3. <u>תכנית ע'1</u> – שטח המרתף כולל המקלט עפ"י היתר בניה מס' 335-1 הינו 84.68 מ"ר. שטח המקלט הינו 13.34 מ"ר. לפיכך שטח המרתף ללא המקלט שהובא בחשבון הינו 71.34 מ"ר. השימוש המיטבי במועד הקובע הינו השארת המבנה הקיים, לכן ההשבחה חושבה רק בגין הרחבת השימושים ולא בגין תוספת הגובה. אין להביא בחשבון דחיה בגין הרחבת שימושים.

10.3.4. <u>תכנית ג'1</u> – בית השכן בנוי עם גג רעפים ולכן אין כל מניעה לבניית גג רעפים בנכס הנדון לניצול חלל הגג ולפיכך אין להביא בחשבון תקופת דחיה. המצב הקודם לתכנית ג' הינו חדר מדרגות הבנוי בנכס + מרפסת הגג. המצב הקודם לתכנית ג'1 הינו תכנית ג' אשר לפיה מותרת בניה בחלל הגג. בנוסף, התכנית משפרת את איכות השימוש בגג בשל גובה פנימי גבוה יותר ולכן יש להביא במצב החדש מקדם אקוי' גבוה יותר.

סוקולוב 96 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.4. תגובת שמאית המבקשת לשמאית המשיבה:

10.4.1. <u>תכנית ג'</u> – בעת אישור התכנית, בית המגורים בן 12 שנים, כולל 3 מפלסים וחזיתו משופעת כדי להתאים לבית השכן הצמוד. לא סביר לבנות חלל גג רעפים לאחר השקעה בשיפוץ בית המגורים בגלל אישור התכנית. בנוסף, בשכונה אין מימוש של בניית גג רעפים, מרבית הבתים בשטח בנוי של מעל 300 מ"ר בלי חדר יציאה לגג/עליית גג.

10.4.2. <u>תכנית ע'1</u> – המרתף משמש לחניה עקב בעיית חניות באזור, לכן אין שימושים שיוכלו לעשות למעט חניה.

10.4.3. <u>תכנית ג'1</u> – בסביבת הנכס הנדון אין מימוש של תכנית זו. הובאה בחשבון דחיה.

10.5. להלן עיקרי המחלוקת בין הצדדים:

תכנית	מועד קובע	מהות	שמאית משיבה	שמאית מבקשת
ג'	06/05/1994	שווי מ"ר מבונה	₪ 4,300	-
		מצב קודם	חדר מדרגות לגג 9 מ"ר מרפסת גג 99.04 מ"ר	שטח בנוי בגג + מרפסת
		מצב חדש	43.216 מ"ר (שטח לניצול בחלל הגג)	אין מימוש זכויות אלו בשכונה; הבית בן 12 שנים ואין סיבה לבצע שיפוץ נוסף בגין זכויות אלו
		מקדם אקוי' עליית גג	0.75	-
		מקדם דחיה	-	מקדם דחיה בשיעור 0.06 (לפי 49 שנים)
		השבחה	**₪ 9,684**	**אין השבחה**
ע'1	02/04/2003	שווי מ"ר מבונה	₪ 9,200	₪ 6,400
		שטח המרתף לחיוב	71.34 מ"ר	63.18 מ"ר
		מקדם השבחה להרחבת שימושים	0.05	0.1
		מקדם דחיה	אין להביא בחשבון דחיה בגין הרחבת שימושים	מקדם דחיה בשיעור 0.1 (לפי 39 שנים, 6% היוון)
		השבחה	**₪ 32,460**	**₪ 4,000**
ג'1	04/09/2007	שווי מ"ר מבונה	₪ 10,300	₪ 7,700
		מצב קודם	43.216 מ"ר (שטח לניצול בחלל הגג)	שטח בנוי בגג 9 מ"ר מרפסת גג 99.04 מ"ר
		מצב חדש	97.24 מ"ר (שטח לניצול בחלל הגג)	90.9 מ"ר (שטח לניצול בחלל הגג)
		מקדם אקוי' עליית גג	0.8	0.7
		מקדם דחיה, אי וודאות ושוליות	-	0.85
		השבחה	**₪ 467,381**	**₪ 132,000**

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11. <u>הכרעה:</u>

הנכס מושא השומה מהווה את המחצית המערבית של חלקה 637 בגוש 6625 הממוקם ברחוב מבצע קדש 19 בתל אביב. בחלקה בנויים 2 בתי מגורים צמודי קרקע בעלי קיר משותף. הנכס הנדון מהווה את בית המגורים המערבי, בן שלושה מפלסים.

ההשבחה בנכס הנדון נובעת מאישורן של תכניות ג, ע'1 ו-ג'1 מימוש בדרך של מכר מיום 22/02/2024.

המחלוקת בין הצדדים מתמקדת במהות ההשבחה, קביעת שווי מ"ר מבונה, אופן מימוש הזכויות, מקדמים אקוי' ומקדמי דחיה.

להלן התייחסותי לעיקרי המחלוקת:

11.1. **תכנית ג' (מועד קובע: 06/05/1994)**

התכנית קובעת, בין היתר, תנאים להתרת חדרי יציאה לגג ועליית גג בבנייני מגורים.

11.1.1. <u>השימוש המיטבי</u> – שמאית המשיבה טענה כי השימוש המיטבי הינו ניצול מלוא זכויות הבניה לבניה בחלל הגג בשטח של 43.216 מ"ר; שמאית המבקשת טענה כי בשכונה הנדונה לא מומשו זכויות מכוח התכנית וכי היא אינה משביחה. בנוסף, טענה כי בשל גילו של בית המגורים במועד הקובע (12 שנים) השימוש היעיל והטוב הינו השארת המבנה כפי שהוא, ללא כל שינוי.

עפ"י היתר הבניה מס' **1/335** מיום 09/01/1981 בית המגורים הנדון, במועד הקובע, בן כ- 12 שנים. בית המגורים בנוי בשלושה מפלסים, ובשטח של כ-215 מ"ר.

להלן יוצגו היתרי בניה לנכסים מסביבת הנכס, מהם עולה כי נתבקשו בקשות למימוש זכויות הבניה בחלל הגג:

גו"ח	כתובת
6625/893	מבצע קדש 23
6625/624	עמרי 14
6627/250	בית חורון 4
6627/298	מבצע קדש 5
6625/668	חצור 5
6627/191	אופיר 19
6625/605	קרן קיימת לישראל 112

לאור האמור, אני מקבלת את עמדת שמאית המשיבה כי בעת המועד הקובע השימוש המיטבי בנכס הנדון הינו מימוש הזכויות על המבנה קיים.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.1.2. <u>השטח לחיוב</u> – שמאית המשיבה העריכה את המצב הקודם לפי שטח בנוי בגג (9 מ״ר חדר שירות) ומרפסת גג בשטח 99.04 מ״ר. במצב החדש חישבה את זכויות הבניה בחלל הגג בשטח 43.216 מ״ר לפי בניה בחלל הגג בשיעור 40%.

ממדידה גרפית על גבי תכנית בקשה להיתר מס׳ 1/335 מיום 09/01/1981, בשטח הגג בנוי חדר שירות בשטח 9 מ״ר ומרפסת גג אפקטיבית בשטח כ- 92 מ״ר.

כעולה מהוראות התכנית, ניתן לבנות בחלל גג רעפים בשיעור של 50% משטח הקומה מתחתיו. לפיכך, אני מקבלת את עמדת שמאית המשיבה לחישוב זכויות הבניה על הגג במצב החדש לפי 40% משטח הקומה שמתחתיו בשטח 43.216 מ״ר.

11.1.3. <u>מקדם אקוי׳</u> – שמאית המשיבה העריכה מקדם אקוי׳ לשטח הבנוי בחלל הגג בשיעור 0.75.

בהתאם למחקר דלפי למקדמי התאמה, שנת 2017, בהנחה ששווי מרכיב קרקע למ״ר עיקרי הוא 100% המקדם באחוזים לשווי מ״ר בחלל גג רעפים הינו 67% בממוצע (חציון 70%), לפיכך אביא בחשבון מקדם 0.7 לשטח בחלל גג הרעפים, בשני מצבי התכנון, המגלם את מיקומו בבניין ומגבלות הבניה. כך גם קבעתי בשומות לנכסים ברחוב בניהו 24, שכונת צהלה, גו״ח 6335/82 ; רחוב שמיר 14, שכונת אפקה, גו״ח 6628/618 ; רחוב בני אפרים 251 ו- 251א׳, גו״ח 6625/679 וגוש 6627/293 ; רחוב רוזוב 22, גו״ח 6638/387.

11.1.4. <u>מקדם התאמה בינוי חדש על ישן</u> – כאמור בבית המגורים הנדון קיים גרם מדרגות המוביל ליציאה לגג, לפיכך אביא בחשבון מקדם התאמה בשיעור **0.9** המשקף את ההתאמה הנדרשת למימוש הזכויות.

11.1.5. <u>אומדן השווי</u> – שמאית המשיבה העריכה שווי מ״ר מבונה בסך 4,300 ₪, בהתבסס על שומות מכריעות מסביבת הנכס.

להלן יוצגו שומות מכריעות מסביבת הנכס למועד הקובע הנדון:

השמאי המכריע	גו״ח	שווי מ״ר מבונה
אשד לבנה	6625/683	3,900 ₪
יעקב פז	6627/249	3,980 ₪
דורית פריאל	6627/247	4,500 ₪
ברק שוורצברד	6627/299	4,000 ₪
אורית גלן (הח״מ)	6625/628	4,200 ₪

לאור האמור לעיל, ובהתאמה למאפייני הנכס ולמיקום הנכס, שווי מ״ר מבונה ייקבע בסך **4,000** ₪.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.2. **תכנית ע'1 (מועד קובע: 02/04/2003)**

התכנית מתירה הקמת מרתף בגובה של עד 4 מ' ומרחיבה את השימושים המותרים בו.

11.2.1. <u>השטח לחיוב</u> – שמאית המשיבה העריכה את השטח החייב בהשבחה בסך של 71.34 מ"ר לפי שטח מרתף (84.68 מ"ר) ללא מקלט (13.34 מ"ר) ; שמאית המבקשת העריכה את השטח החייב בהשבחה בסך של 63.18 מ"ר לפי שטח מרתף ללא מקלט וללא מדרגות.

כעולה מהיתר בניה מס' 335-1 שטח המרתף הינו 84.68 מ"ר הכולל מקלט בשטח 13.34 מ"ר וגרם מדרגות בשטח כ- 8.15 מ"ר. אני סבורה כי השטח הנהנה מתוספת הגובה והרחבת השימושים הינו שטח המרתף בניכוי שטח המקלט וחדר המדרגות. לפיכך, אני מקבלת את עמדת שמאית המבקשת, השטח לחיוב הינו **63.18** מ"ר.

11.2.2. <u>מקדם השבחה</u> – שמאית המשיבה העריכה את מקדם ההשבחה לשטח המרתף עקב הרחבת השימושים בשיעור 5% ; שמאית המבקשת העריכה את מקדם השבחה בשיעור 10% בכפוף למקדם דחיה בשיעור 10%.

בהתחשב כי גובה המרתף הקיים הינו 2.6 מ', אין מניעה להרחיב את השימושים בו בעת המועד הקובע, עם זאת, אין כדאיות להריסת המבנה הקיים לצורך הגבהת המרתף ועל כן מקובלת עליי עמדת שמאית המשיבה כי יש לחייב במקדם השבחה **בשיעור 5%** בגין הרחבת השימושים בלבד, נכון למועד הקובע וללא דחיה.

11.2.3. <u>אומדן השווי</u> – שמאית המשיבה העריכה שווי מ"ר מבונה בסך 9,200 ₪ ; שמאית המבקשת העריכה שווי מ"ר מבונה בסך 6,400 ₪.

להלן יוצגו שומות מכריעות מסביבת הנכס למועד הקובע הנדון :

השמאי המכריע	גו"ח	שווי מ"ר מבונה
אשד לבנה	6625/683	7,800 ₪
יעקב פז	6627/249	8,000 ₪
דורית פריאל	6627/247	8,000 ₪
ברק שוורצברד	6627/299	8,000 ₪

לאור האמור ובהתאמה למאפייני הנכס הנדון ולמיקום הנכס, שווי מ"ר מבונה ייקבע בסך **8,000 ₪.**

סוקולוב 46 (כיכר המושבה) , קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.3. **תכנית ג'1 (מועד קובע: 04/09/2007)**

התכנית מתירה את הגבהת רום גג הרעפים ל-7 מ' במקום 6 מ' במצב הקודם.

11.3.1. <u>השטח לחיוב</u> – שמאית המשיבה העריכה את המצב הקודם לפי זכויות הבניה בחלל הגג מכוח תכנית ג' ואת המצב החדש לפי זכויות בניה בשיעור 90% משטח הקומה העליונה; שמאית המבקשת העריכה את המצב הקודם לפי השטח הבנוי בגג (9 מ"ר חדר שירות) ומרפסת גג בשטח 99.4 מ"ר ואת המצב החדש בניה בחלל הגג בשטח 90.9 מ"ר.

לאור הכרעתי בסעיף 11.1.1 לעיל, המצב הקודם ייבחן לפי הזכויות מכוח תכנית ג'.

קיימות דעות שונות בקרב שמאים מכריעים, בחלקן מימוש הזכויות בעליית הגג הינו בשיעור 100% ובחלקן 90%, כפי שצוין בהחלטת ועדת ערר בעניין **אלטשולר יוסף**[3], מדובר בקביעה שמאית.

בהתאם לאמור לעיל, ובהתייחס לנכס מושא השומה הממוקם באחת השכונות המבוקשות, בהן קיימת חשיבות גבוהה לתכנון לעיצוב אסתטי של בתי המגורים, אני סבורה כי יש עדיפות למיקום המתקנים הטכניים (לרבות מיזוג אוויר, דוד שמש, אנטנות) באמצעות מגרעת בחיפוי הגג ולכן יובא בחשבון כי ניתן לנצל בחלל גג הרעפים 90% מהקומה שמתחת[4].

11.3.2. <u>מקדמי הפחתה</u> – שמאית המבקשת הביאה בחשבון מקדם שוליות, דחיה ואי וודאות משוקלל בשיעור 0.85; שמאית המשיבה לא הביאה בחשבון מקדם הפחתה.

כאמור, שכונת "תל ברוך" הינה שכונה יוקרתית בה מבוקשים שטחי בניה בהיקפים גדולים, אציין כי אף קיימים נכסים אשר נתבקשו בגינם הקלות בניה להגדלת שטחי בתי המגורים.

לאור האמור, ובהתאם להכרעתי בגו"ח 6625/293 ובגו"ח 6625/628 לא אביא בחשבון מקדם שוליות.

לעניין מקדם הדחיה ואי הוודאות, לאור הכרעתי בסעיף 11.1.1 לעיל, השימוש המיטבי במקרה הנדון הינו מימוש זכויות הבניה בחלל הגג, לפיכך לא אביא בחשבון מקדם דחיה ואי וודאות.

11.3.3. <u>מקדם אקוי'</u> – בהתאם לסעיף 11.3.4 לעיל, מקדם אקוי' ייקבע בשיעור 0.7.

11.3.4. <u>מקדם התאמה בינוי חדש על ישן</u> – כאמור במצב החדש ניתן להרחיב את הבניה בחלל הגג. לפיכך, מקדם בינוי חדש על ישן הוערך בשיעור **0.9** המשקף את ההתאמה הנדרשת כדי לממש את הזכויות מכוח התכנית.

[3] ערר (ת"א) 8576/11 **יוסף אלטשולר נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב**, ניתן ביום 08/06/2015.
[4] קביעה זו תואמת את הכרעותיי בעיר תל אביב כדוגמת: גו"ח 6335/71; גו"ח 6625/293; גו"ח 6638/387; גו"ח 6625/628.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.3.5. <u>אומדן השווי</u> – שמאית המשיבה העריכה שווי מ״ר מבונה בסך 10,000 ₪ ואילו שמאית המבקשת העריכה שווי מ״ר מבונה בסך 7,700 ₪.

להלן יוצגו עסקאות מכר למגרשים ריקים מסביבת הנכס:

תאריך העסקה	גו״ח	כתובת	שטח (מ״ר)	מחיר העסקה	שווי מ״ר מבונה
22/05/2008	6627/608	שי 18	531	5,405,340 ₪	11,926 ₪
01/04/2008	6627/225	אוגרית 14	606	5,000,000 ₪	9,677 ₪
18/09/2008	6627/130	קהילת סופיה	473	4,718,140 ₪	11,674 ₪
02/11/2008	6627/119	קהילת סופיה	496	4,510,002 ₪	10,646 ₪
				ממוצע	**10,981** ₪

להלן יוצגו שומות מכריעות מסביבת הנכס למועד הקובע הנדון:

השמאי המכריע	גו״ח	שווי מ״ר מבונה
יעקב פז	6627/249	9,400 ₪
דורית פריאל	6627/247	9,400 ₪
ברק שוורצברד	6627/299	9,400 ₪
אורית גלן (הח״מ)	6625/628	10,500 ₪

לאור האמור לעיל, בהתאמה למיקום הנכס ומאפייניו, אני מקבלת את עמדת שמאית המשיבה שווי מ״ר מבונה ייקבע בסך **10,000** ₪.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

12. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים:</u>

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

12.2. העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור התכניות, כפי שצוינו בסעיף 2 לעיל, מימוש בדרך של מכר, לשווי הכולל של המקרקעין.

12.3. אופן ההשבחה חושב בהתאם ל"הלכת פמיני"[5], לפיה תיבחן השפעת אישור התכניות במועד אישורן בשיטת "המדרגות", ובכפוף לבחינת השימוש המיטבי במועדים הקובעים.

12.4. בבואי לאמוד את ההשבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

12.4.1. מיקום הנכס ברחוב מבצע קדש 19, בשכונת "תל ברוך" בצפון העיר תל אביב.

12.4.2. שטח הקרקע, צורתה מידותיה והטופוגרפיה.

12.4.3. המבנה הבנוי, שטחו, תכנונו ומצבו הפיזי.

12.4.4. זכויות הבניה ב"מצב הקודם" ו"במצב החדש" עפ"י תכניות בתוקף.

12.4.5. בעלות.

12.4.6. נתוני שוק רלוונטיים למקרקעין ושומות שמאים מכריעים, בסמוך למועדים הקובעים לתכניות המשביחות ובהתאמה לנכס מושא השומה.

12.4.7. מעיון ובחינת ההוראות ביתר התכניות לא מצאתי כי הן משביחות ו/או חלה בהן חבות בהיטל השבחה, בהתאם לתיקון 126 לחוק התכנון והבניה, ואף הצדדים לא חישבו השבחה בגינן.

12.4.8. עמדות הצדדים וכל האמור בשומות הצדדים ובמסמכים שהוצגו על ידם.

[5] רע"א 4217/04 **ציון פנימי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, ניתן ביום 22/10/2006.

סוקולוב 96 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

13. <u>תחשיב:</u>

13.1. **תכנית ג' (מועד קובע: 06/05/1994)**

מצב קודם:

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוי'	סה"כ
חדר שירות בגג	9	0.4	3.6
מרפסת גג	92	0.25	23
סה"כ שטח אקוי' מצב קודם (מ"ר)			26.6

מצב חדש:

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוי'	סה"כ
ניצול חלל הגג לפי 40% משטח הקומה שמתחת	43.216	0.7	30.25
עלויות התאמה בינוי חדש על ישן (0.9)			27.23
סה"כ שטח אקוי' מצב חדש (מ"ר)			27.23

סה"כ תוספת שטח אקוי' (מ"ר)	0.63
שווי מ"ר מבונה	₪ 4,000
השבחה	**₪ 2,504**
היטל השבחה	**₪ 1,252**

13.2. **תכנית ע'1 (מועד קובע: 02/04/2003)**

מהות	שטח במ"ר	מקדם השבחה	סה"כ
שטח המרתף בניכוי מקלט ומדרגות	63.18	0.05	3.16
שווי מ"ר מבונה			₪ 8,000
השבחה			**₪ 25,272**
היטל השבחה			**₪ 12,636**

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

13.3. **תכנית ג'1 (מועד קובע: 04/09/2007)**

מצב קודם:

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוי'	סה"כ
ניצול חלל הגג לפי 40% משטח הקומה שמתחת	43.216	0.7	30.25
סה"כ שטח אקוי' מצב קודם (מ"ר)			30.25

מצב חדש:

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוי'	סה"כ
ניצול חלל הגג לפי 90% משטח הקומה שמתחת	97.236	0.7	68.07
עלויות התאמה בינוי חדש על ישן (0.9)			61.26
סה"כ שטח אקוי' מצב חדש (מ"ר)			61.26

סה"כ תוספת שטח אקוי' (מ"ר)	31.01
שווי מ"ר מבונה	₪ 10,000
השבחה	₪ **310,075**
היטל השבחה	₪ **155,037**

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

14. <u>השומה:</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס מושא השומה הינה כדלקמן:

תכנית	המועד הקובע	השבחה	היטל השבחה
ג'	06/05/1994	₪ 2,504	₪ 1,252
ע'1	02/04/2003	₪ 25,272	₪ 12,636
ג'1	04/09/2007	₪ 310,075	₪ 155,037

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק, בתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו בתשלום פיגורים.

לראיה באתי על החתום,

_____

אורית גלן

שמאית מכריעה

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL