

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אשר שוהם, שמאי מקרקעין

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

21.03.2018

מספר מינוי: 1760-2017

מספרנו: 176 שומה מכרעת

לכבוד
המשיבה, ועדה מקומית תל אביב
באמצעות השמאי
מר אברהם כץ
בדוא"ל abraham@akatz.co.il

לכבוד
המבקשת, דבורה חפץ
באמצעות השמאי
מר ניר עזרה
בדוא"ל nir.shamaut@gmail.com

א.ג.נ.,

הנדון: שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6336 חלקה 166, רח' ברק 35, תל אביב - יפו

1. מטרת השומה:

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל השבחה בנכס הנדון.
מטרת השומה הינה הכרעה במחלוקת בעניין השבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת ממימוש זכויות בדרך של מכר.

2. פרטי הנכס:

- 2.1 כתובת: ברק 35, תל אביב- יפו.
- 2.2 גוש: 6336, חלקה: 166.
- 2.3 שטח החלקה (רשום): 537 מ"ר.
- 2.4 הנכס: בית מגורים, חד משפחתי דו מפלסי מעל קומת מרתף.
- 2.5 שטח הבית: כמפורט בפרק הרישוי.
- 2.6 זכויות משפטיות: בעלות.

3. מסמכים שהועברו לעיוני:

- 3.1 חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו, אשר נערכה ע"י מר אברהם כץ שמאי מקרקעין, מיום 16.07.2017.
- 3.2 חוות דעת שמאית מטעם המבקשת, דבורה חפץ, אשר נערכה ע"י מר ניר עזרה, שמאי מקרקעין, מיום 12.11.2017.
- 3.3 מסמך מיום 11.12.2017 ובו התייחסות שמאי המשיבה, כולל נספחים לחוות דעת שמאי המבקשת.

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ד 9651

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 1 מתוך 40

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

- 3.4 העתק שובר תשלום היטל השבחה ממחלקת שומה והשבחה, האגף להכנסות מבניה ופיתוח עיריית תל אביב-יפו, לנכס הנדון, מיום 29.08.2017 ע"ס 1,179,625.59 ₪.
- 3.5 העתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו, לגו"ח 6336/166, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 10.05.2016.
- 3.6 העתק מהסכם מכר מיום 27.02.2017 בין דבורה ויואב חפץ לבין רן שחם וזהר חושן שחם.
- 3.7 העתק מהסכם מכר מיום 18.06.1998 בין שיף קורט ורות לבין דבורה ויואב חפץ.
- 3.8 דף מידע על זכויות הבניה לגוש 6336 חלקה 166 אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של עיריית תל אביב יפו.

4. המועדים הקובעים בחוות הדעת:

- 4.1 המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה:
- 02.04.2003 - יום כניסתה לתוקף של תכנית ע-1.
 - 23.11.2006 - יום כניסתה לתוקף של תכנית 3450.
 - 04.09.2007 - יום כניסתה לתוקף של תכנית ג-1.
 - 06.01.2017 - יום כניסתה לתוקף של תכנית 5000.

5. דיון וביקור בנכס:

- 5.1 נערך דיון במשרדי ביום 20.12.2017, בהשתתפות מר אברהם כץ, שמאי מקרקעין (מטעם המשיבה) ומר ניר עזרה, שמאי מקרקעין (מטעם המבקשת).
- שמאי הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.
- 5.2 פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ביום 24.12.2017 וניתנה לצדדים אפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.
- במעמד הדיון, הודעתי לצדדים כי בכוונתי לערוך ביקור בנכס ובסביבתו. הצדדים לא הביעו רצונם לקחת בו חלק.
- 5.3 הביקור בנכס וסביבתו נערך בתאריך 09.02.2018, בנוכחות הרוכשים והמוכרת.

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ד 9651

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 2 מתוך 40

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אשר שוהם, שמאי מקרקעין

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

6. תאור הסביבה והנכס:

- 6.1 הנכס שבנדון מהווה בית מגורים צמוד קרקע, חד משפחתי, דו קומתי מעל לקומת מרתף, הניצב על חלקה 166 בגוש 6336, ברחוב ברק 35 בשכונת צהלה, בתל אביב.
- 6.2 רח' ברק הינו רחוב חד סיטרי, המתחיל ברח' המצביאים ממערב ומסתיים ברח' סביון מדרום.
- 6.3 הסביבה מאופיינת בעיקרה בבתי מגורים צמודי קרקע חד/דו קומתיים אשר חלקם בבניה ותיקה.
- 6.4 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל בין היתר: כבישים, מדרכות, תאורה וכו'.
- 6.5 החלקה עליה ניצב הנכס, בעלת צורה רגולרית, בשטח רשום של 537 מ"ר.
- 6.6 המבנה הניצב על החלקה בנוי בלוקים + בטון, גג רעפים.
- 6.7 המבנה בן כ- 17 שנים (היתר הבניה ניתן ביוני 1999¹), בן 2 קומות מעל קומת מרתף. חלוקתו הפונקציונלית²: בקומת המרתף חדר משחקים, ממ"ד, חדר רחצה ושירותים חצר אנגלית וכניסה חיצונית³, בקומת הקרקע חדר דיור, פינת אוכל, מטבח, חדר שירותים, יציאה לחצר, אשר בחלקה מרוצפת ובחלקה מגוננת ו- 2 חניות מקורות, בקומה הראשונה 2 חדרי שינה, 2 חדרי רחצה ושירותים וחללים.
- 6.8 בעת ביקורי בנכס, תחזוקת הבית הייתה טובה מאוד.

7. המצב המשפטי:

- 7.1 מעיון בהעתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ת"א-יפו לגר"ח 6336/166, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 10.05.2016, עולה כי הבעלות רשומה ע"ש חפץ דבורה ת.ז. 012886297 וחפץ יואב ת.ז. 051641579, בחלקים שווים. הבעלות נרשמה מכח שטר מכר מס' 9936/1999 מיום 11.04.1999.
- 7.2 עפ"י העתק מהסכם מכר מתאריך 27.02.2017 בין דבורה ויואב חפץ (המוכרים) לבין רן שחם וזהר חושן שחם (הקונים), עולה כי תמורת מלוא הזכויות בנכס שולם סך של 13,500,000 ₪.
- 7.3 עפ"י העתק מהסכם מכר מתאריך 18.06.1998 בין שיף קורט ורות (המוכרים) לבין דבורה ויואב חפץ (הקונים), עולה כי תמורת מלוא הזכויות בנכס שולם סך של 857,500\$.

¹ היתר בניה מס' 990534, מתאריך 13.06.1999 והיתר בניה מס' 210878 ניתן בתאריך 29.10.2001.

² עפ"י תכנית בקשה להיתר 990534.

³ עפ"י היתר הבניה מדובר ביציאת חירום.

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ז. 9651

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 3 מתוך 40

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

אשר שוהם, שמאי מקרקעין

8. המצב התכנוני:

8.1 מצב קודם:

תכנית "333" אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 357 מיום 24.06.1954:

- עפ"י תשריט התכנית הנכס נשוא חוות הדעת ניצב באזור מגורים ג'.
- עפ"י הוראות התכנית זכויות הבניה באזור מגורים ג' כדלקמן:
 - שטח מינימלי מותר של החלקה: 500 מ"ר.
 - חזית מינימלית של חלקה: 17 מ'.
 - סוגי שימוש מותרים: מגורים, גרזיים פרטיים ללא יותר מ- 2 מכוניות.
 - מספר הבתים המותר בחלקה: 1.
 - מספר יחידות הדיור המותרות בחלקה: 1.
 - מספר הקומות המותר: 2.
 - אחוז מקסימלי של בנייה: 20%.
 - אחוז מקסימלי של מבני עזר: לא יותר מ- 25 מ"ר לבנייני עזר בלבד.
 - יותר גרזיים לשתי מכוניות.
 - קווי בניה בחזית המגרש: כמסומן בתשריט.
 - קווי בניין מכל צד: 3 מ'.
 - קו בניין לאחור: 8 מ'.

תכנית "748" אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 969 מיום 01.11.1962:

- התכנית מתירה כי באזורי מגורים יהיה מותר להקים סככות קלות לגראזיים פרטיים בשטח אשר בין קו המגרש וקו הבניין בתנאי שהבניה תהיה קלה והצורה החיצונית תאושר ע"י מהנדס העיר.

תכנית "958" אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 1300 מיום 01.09.1966:

- מטרת התכנית להתיר בניית בניינים בגובה של 2 קומות באזורי המגורים שבשטח התכנית בתנאי שמספר יחידות הדיור לא יהיה גדול מהמותר, היינו יחידת דיור אחת על כל מגרש. אחוזי הבניה לא יעלו על 30% משטח המגרש בשתי הקומות יחד או 20% משטח המגרש באם יבנה הבניין בקומה אחת, למעט שטח בנייני העזר שלא יעלה על 2.5% משטח המגרש. מותר יהיה להקים מטבח אחד בלבד.

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ד 9651

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 4 מתוך 40

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אשר שוהם, שמאי מקרקעין

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

תכנית "ע" אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 28.11.1985:

- התכנית מהווה תכנית מתאר מקומית ומטרתה לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם.
- עפ"י הוראות התכנית בבניין המשמש למגורים בלבד תותר הקמת קומת מרתף אחת בלבד (לא יורשו מגורים במרתף), אלא אם כן בגלל מצב טופוגרפי ניתן לבנות עוד קומת מרתף (תשמש רק את צרכי החניה).
- גובה קומת מרתף בבניין המשמש למגורים נמדד בין הרצפה ותחתית התקרה, 2.20 מ'. במקרה של קומת מרתף תחתונה לחניה, יהיה גובהה בין הרצפה ותחתית התקרה 2.4 מ'.
- שטח קומת המרתף בבתי דירות לפי גודל קומה טיפוסית. קירותיהם החיצוניים של קומת המרתף וקומת המרתף התחתונה לא יחרגו מקווי הקירות החיצוניים של הקומה שמעליהם.
- השימושים המותרים במרתף בבתי דירות: חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, חדרי שירותים כלליים לשרות הדיירים בלבד, אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכד', ובתנאי שירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף. יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד, לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה.
- בבתים בודדים שטח קומת המרתף לפי היקף הבית.
- השימושים המותרים בקומת מרתף בבית בודדים: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, אולם למשחקים לילדים.
- בבתים בודדים לא יורשו מגורים במרתף ולא תורשה קומת מרתף תחתונה.

תכנית "2550" אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 4096 מיום 01.04.1993:

- מטרת התכנית לאפשר חניה פרטית במגרשים של בנינים צמודי קרקע.
- עפ"י הוראות התכנית, שטח מוסך חניה לא יעלה על 18 מ"ר בנוסף לשטח הבניה המותר על המגרש. הגובה החיצוני של המוסך לא יעלה על 2.20 מ', הנמדדים מהנקודה הנמוכה ביותר של הקרקע ועד לקצהו הגבוה ביותר של המוסך. בפנים לא יעלה גובה המוסך על 2.00 מ' בנקודה הנמוכה ביותר.
- בבניין חדש, הוועדה רשאית להתיר סידור מקום אחד לחניה כחלק ממבנה המגורים ובלבד שהשטח יותאם לחנית מכוננית אחת ובכפוף לכך ששטח החניה לא יעלה על 18 מ"ר והוא לא יכלל באחוזי הבניה.
- בבניין קיים, הוועדה רשאית לקבוע את מספר מקומות החניה, שניתן לקרותם או לבנותם כמוסכי חניה ואת מיקומם במגרש, בהתאם לחוות דעתו של מהנדס העיר.
- התכנית קובעת הוראות נוספות בדבר מס' מקומות החניה ומיקומם במגרש.

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ד. 9651

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 5 מתוך 40

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אשר שוהם, שמאי מקרקעין

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

תכנית ג' אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 4208 מיום 21.04.1994:

- מטרת התכנית בין היתר, לקבוע הוראות מקיפות לבניה על גגות ולהחליף את תכנית 1680, כאמור בהוראות התכנית.
- בסעיף 9 ב' 5) להוראות התכנית נקבע כי, בבניינים חד קומתיים ובקוטג'ים צמודי קרקע, תותר בניית חדרי יציאה בגגות משופעים בלבד.
- נקבע כי בחלל גג משופע מותר יהיה לבנות עליית גג בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים עפ"י הוראות התכניות החלות על הבנין, בתנאים הבאים:
 - רום הגג לא יעלה על 6 מ', מדוד מרצפת הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג. גובה המרזב מעל פני הרצפה יהיה לא יותר מ- 2.5 מ' ולא פחות מ- 2 מ'.
 - שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40%, כאמור בתקנות התכנון והבניה.
 - אם בתכנית מאושרת אין הוראה מפורשת לגבי עיצוב הגג, בנית גג משופע תותר באישור הועדה המקומית, אך ורק אם קיימת הצדקה לכך, כדי להתאים את הבניה המוצעת לבניינים הקיימים ברחוב ו/או בסביבה הקרובה.

תכנית "2550א" אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 4490 מיום 11.02.1997:

- מטרת התכנית לקבוע הוראות מעודכנות לסידור חניה פרטית בבתים צמודי קרקע.
- התוכנית קובעת כי, שטחו המקורה/הבנוי של מקום חניה אחד, מכל סוג על קרקעי ותת קרקעי, לא יעלה על 18 מ'. במקרה של מספר מקומות חניה במגרש, שטחו של כל מקום חניה נוסף, מקורה או בנוי, לא יעלה על 15 מ"ר.
- שטחי מקום/מקומות החניה המקורה/הבנוי יחשבו כשטחי שרות.
- יותר סידור מקום חניה על קרקעי, מקורה או בנוי, בתחום המגרש למכונת אחת בלבד עבור כל יחידת דיור. הועדה המקומית רשאית להתיר סידור מקומות חניה על קרקעיים, מקורים או בנויים, נוספים בתחום המגרש עד לנדרש עפ"י תקן החניה שיהיה תקף לעבר הירקון בעת הוצאת היתר הבניה. הועדה רשאית להתיר סידור חניה בתוך קווי הבנין ו/או מחוץ להם, לרבות צמוד לקיר משותף לשביעות רצון מה"ע.
- במקרה של סידור חניה כחלק מקומת קרקע של הבית, הועדה המקומית רשאית להתיר חלוקה בלתי שווה של אחוזי הבניה בין הקומות, כדי לאפשר ניצול כל אחוזי הבניה המותרים, ולאפשר סידור החניה בתוך קווי הבנין.
- גובה תקרת החניה יהיה כגובה תקרת קומת הקרקע, ולא יפחת מ- 2.20 מ' נטו.
- במקרה של חניה תת קרקעית, הועדה המקומית רשאית להתיר סידור חניה תת קרקעית מחוץ להיקף הבית. יותר חיבורה למרתף בלבד.

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ד. 9651

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 6 מתוך 40

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אשר שוהם, שמאי מקרקעין

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

תכנית "2754" אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 4632 מיום 29.03.1998:

- מטרת התכנית לאפשר שפור ברווחת הדיור בבתים פרטיים צמודי קרקע ע"י קביעת תנאים להקמת בריכות שחיה, בריכות נוי וג'קוזי בחצרות הבתים כולל מתקנים טכניים.
- הועדה המקומית רשאת להתיר הקמת בריכת שחיה בבתים צמודי קרקע בכל תחום במגרש כולל בקו בנין "ס". אישור זה יעשה רק לאחר שהועדה תשוכנע כי מיקום הבריכה אינו מהווה מטרד לשכנים.
- לא יותר קרוי הבריכות והג'קוזי, אלא במסגרת השטחים העיקריים המותרים לבניה, מכח התכנית הראשית.
- היתר בניה לבריכות שחיה וג'קוזי כולל מתקנים טכניים יוצאו לאחר שתמסר ע"י המבקש הודעה לבעלי ו/או לדיירי הבתים הסמוכים ותינתן להם ההזדמנות להתנגד להיתר המבוקש בהליך של הקלה.

רישוי:

- מעיון בתיק הבניין הסרוק, באתר הועדה המקומית, אותרו המסמכים הבאים:
 - רישיון מס' 499 מיום 08.11.1956 להקמת סככה בחצר.
 - רישיון מס' 393 מיום 02.10.1957 להרחבת מרפסת בקומה א' עבור שיף קורט.
 - רישיון מס' 666 מיום 29.11.1963 לשינויים והוספת חדר ופינת אוכל בקומה א' עבור שיף קורט.
 - היתר בניה מס' 2-990534 מיום 13.06.1999 להריסת הבניה הקיימת על המגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות מעל קומת מרתף, קוטג' המכיל: בקומת מרתף – חדר משחקים לילדים, ממ"ד, חדר שירות וחדר מדרגות. בקומת הקרקע ובי- יחידת דיור אחת בת 3 חדרים, חדרי שירות, חדר מדרגות, חללים עוברים ומרפסות בלתי מקורות. גג רעפים ללא ניצול חלל גג. על המגרש – פיתוח שטח, מוסך עבור 2 מקומות חניה, קורות בטון וגדרות בגבולות המגרש.
 - עפ"י תכנית הבקשה להיתר המאושרת שטח קומת המרתף: 94.7 מ"ר, שטח מקלט 7.5 מ"ר, שטח קומת הקרקע: 101.12 מ"ר, שטח חניה 33 מ"ר, שטח קומה ב': 53.66 מ"ר.
 - היתר בניה מס' 210878 מיום 29.10.2001 לבניית קורות דקורטיביות מעץ בין קירות הבטון הקיימות בחזית הצדדית של בניין מגורים קיים בן 2 קומות מעל קומת מרתף – קוטג'.

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ד. 9651

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 7 מתוך 40

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

אשר שוהם, שמאי מקרקעין

8.2 מצב חדש:

תכנית "ע-1" אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.03.2003:

- תכנית מתאר מקומית המהווה שינוי מס' 1 לשנת 1995 לתכנית מתאר מקומית "ע" - מרתפים.
- מטרת התכנית לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר מקומית "ע" כאמור בהוראות התכנית. לאפשר הגדלת השטחים המותרים לבניה במרתפים ולקבוע הוראות בניה לגביהם.
- התוכנית מתירה בניית שתי קומות מרתף בכל הבניינים, פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר בניית קומת מרתף אחת בלבד.
- גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו לא יהיה גדול מ- 4 מ'.
- היתר בניה בבתיים צמודי קרקע, ינתן למרתפים בשטח תכנית קומת הקרקע כפי שנקבע בהוראות התכנית הראשית. היתר למרתפים בשטח גדול יותר ינתן לאחר שהשתכנעה הועדה המקומית כי הדבר דרוש לתפקוד הבית וזאת מכח תכנית זו ולא בדרך של הקלה.
- בבתיים צמודי קרקע, חדשים וקיימים, תותר כניסה נפרדת לקומת המרתף, שתוגדר בהיתר כמשרד, בנוסף לחיבור הפנימי לקומה שמעל.
- מהנדס העיר יהיה רשאי להתיר, יציאת חירום מחלק המרתף אשר לא יוגדר כמשרד, בנוסף לכניסה הנפרדת למשרד ולחיבור הפנימי.
- בניית קומות המרתף תותר עד גבולות המגרש (קו בניין 0), בתנאים הרשומים בסעיף ג' בהוראות התכנית.
- היתר הבניה עפ"י תכנית זו ינתן למרתפים בתכנית של עד 80% משטח המגרש. היתר בניה למרתפים בתכנית הגדולה מ- 80% משטח המגרש ינתן בתנאי הבטחת ביצוע תנאים והוראות שיקבעו ע"י מהנדס העיר על מנת להבטיח את צרכי משק המים התת קרקעי וניקוז מי נגר עילי בתחום המגרש או בסמוך לו.
- השימושים המותרים הינם שטחים עיקריים מתוך השטחים העיקריים המותרים עפ"י התכנית הראשית (למעט מגורים), שטחים נלווים ושטחי שרות כלליים.
- כמו כן, יותר שימוש למשרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית, הועדה רשאית להתנות היתר למשרדים בקיום תקן חניה הנדרש למשרדים אלה בתחום המגרש.
- שטחים נלווים ושטחי שרות כלליים על פי תכנית זו, יהיו בנוסף לזכויות הבניה ולשטחי הבניה המותרים, למעט שימושים שהוקצו להם שטחים בתכנית ראשית ולגביהם קיימת חפיפה בין תכנית זו ובין התכנית הראשית אשר יהיו על חשבון השטחים המותרים בתכנית הראשית.
- התכנית כוללת פרק הוראות מיוחדות לעניין השימוש במרתפים למשרדים לבעלי מקצוע חופשי וכוללת הוראות למשרדים במרתפים בבנייני מגורים חדשים, בבניינים קיימים.

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ד. 9651

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 8 מתוך 40

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אשר שוהם, שמאי מקרקעין

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

- בבניינים צמודי קרקע, חדשים וקיימים, תותר כניסה נפרדת לקומת המרתף שתוגדר בהיתר כמשרד, וזאת בנוסף לחיבור פנימי לקומה שמעל.
- כמו כן, בניית מרתף והצמדתו לדירת מגורים בקומת הקרקע, במקום שהתכנית מאפשרת זאת, כמוה כהרחבת הדירה, כמשמעותה בסעיף 71ב', בחוק המקרקעין התשכ"ט-1969.

תכנית "3450" אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 5593 מיום 08.11.2006:

- מטרת התכנית הגדלת שטחי בניה בבתים צמודי קרקע.
- התרת תוספת בניה לשטחים עיקריים, ע"י המרת שטחים ו/או אחוזי בניה המיועדים לבניית מבני עזר/מחסן לשטחים עיקריים ב-2 אופציות:
א. כל שטחי השירות למבני העזר עפ"י תכניות מאושרות יקבעו כשטחים עיקריים ויוצמדו למבנה העיקרי.
- ב. תותר בניית מבנה עזר במחסן/חצר (ללא הצמדה למבנה עזר העיקרי) בשטח של עד 5 מ"ר שיחשבו כשטחי שירות (גובה מבנה העזר לא יעלה על 2.2 מ').
- מתן אפשרות נוספת והיא השארת הוראות התכניות הראשיות לעניין הזכויות למבנה עזר/מחסן על כן.
- הוראות הבניה לשטחים עיקריים חדשים: השטח המומר לשטח עיקרי, יוצמד למבנה העיקרי וייבנה במסגרת קווי הבנין המותרים.
- הוראות הבניה למבנה העזר/מחסן בחצר: בנייתו תותר מחוץ לקווי הבנין ומיקומו יהיה על פי המותר בתוכניות הראשיות. גובה מבנה עזר הנ"ל לא יעלה על 2.20 מ', מדוד מתחתית תקרתו עד לרצפתו הפנימית.

תכנית "ג-1" אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. מס' 5705 מיום 20.08.2007:

- תכנית מתאר מקומית "גגות תל אביב יפו" המהווה שינוי מס' 6 לשנת 2005 לתכנית מתאר מקומית "ג" ושינוי מס' 1 לשנת 2005 לתכנית מתאר מקומית "ל-1" על שינוייה.
- מטרת התכנית, בין השאר, לעדכן את הוראות תכנית מתאר מקומית "ג", לאור הניסיון שנצבר לאורך תקופת תחולתה, במגמה להביא לשיפור השימוש במפלס הגג, לשיפור רווחת המגורים ולהתחדשות מבנים קיימים.
- התוכנית קובעת כי, בקוטגים 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.
- התכנית מתירה, בהתייחס לבניה על גגות שטוחים, בניית חדר יציאה לגג כתוספת לכל אחת מהדירות בקומה העליונה, במספר תנאים וביניהם ששטח הקומה העליונה הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה.

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ד. 9651

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 9 מתוך 40

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה ולובץ, שמאית מקרקעין

אשר שוהם, שמאי מקרקעין

- השטח הבנוי המירבי של כל חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות וכולל כל שטחי השירות השייכים לדירה (כולל שטח מרחב דירתי מוגן, אם ייבנה), תכסית הבנייה על הגג לא תעלה על 65% משטחו, כולל שטח חדר המדרגות וחדרים טכניים. שטחי הבניה על הגג יתווספו לשטחי הבניה המותרים עפ"י תוכניות מאושרות החלות על הבניין.
- גובה חדר יציאה לגג יהיה כגובה קומה טיפוסית בבנין ולא יעלה על 3.00 מ' מדוד מפני הגג ועד תקרת חדר היציאה לגג.
- כל חדר יציאה לגג ייבנה בנסיגה של 2 מ' לפחות מקו אחת החזיתות בבנין, משאר קווי הבניה בו זמנית תבוטל מגבלת השטח לחדר יציאה לגג ובלבד שתכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו.
- בחלל גג משופע תותר בניית עליית גג, שטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה המותרים על פי התכניות החלות על הבניין, בתנאים הבאים:
- 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. שיפוע הגג, מדוד מכל צד, לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40%, כאמור בתקנות התכנון והבנייה, אלא אם נכתב אחרת בהוראות התכנית המפורטת החלה על המגרש. המתקנים הטכניים ישולבו בתוך חלל הגג המשופע.
- שטח מרפסת הגג לא יעלה על 40% משטח הגג.
- הקמת פרגולות על גגות בתים, בצמוד לחדר היציאה לגג ובנוסף אליו ו/או בצמוד לדירה על הגג ו/או בצמוד למגדל המדרגות תותר בתנאי ששטח הפרגולה למבני מגורים יהיה עד 1/3 משטח הגג או מרפסת הגג או על פני שטח של 10 מ' (הגדול מביניהם).

תכנית "תא/5000" אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ.מס' 7407 מיום 22.12.2016:

- התכנית מהווה תכנית מתאר מקומית כוללנית תל אביב יפו.
- התכנית חלה על כל מרחב התכנון המקומי תל אביב יפו. אינה כוללת הוראות של איחוד וחלוקה ואינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה.
- מטרת התכנית:
 - שימור וחיזוק מעמדה של תל אביב – יפו כמרכז כלכלי ותרבותי של ישראל וכנקודת מפגש מרכזית בין ישראל לעולם.
 - קידומה של תל אביב – יפו כעיר לכל תושביה, תוך פיתוח בר קיימא של סביבה עירונית אטרקטיבית ובת השגה ותוך שיפור איכות החיים של מגוון תושבי העיר.
 - יצירת עתודות של שטחי בניה למגורים ולתעסוקה על ידי ציפוף משמעותי של שטחי התעסוקה ומתן העדפה מתקנת לפיתוח שטחי מגורים בדרום העיר ובמזרחה.

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ד. 9651

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 10 מתוך 40

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אשר שוהם, שמאי מקרקעין

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

- קביעת כללים שיאפשרו התחדשות עירונית ושימור המורשת, הנוף והסביבה, שילוב בין הבנוי לפתוח, צמצום מטרדים סביבתיים וקידום מערכת תחבורה רב אמצעית שיוצרת העדפה לתחבורה ציבורית, רכיבה על אופניים והליכה רגלית.
- הצבת תכנית המתאר כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח, באמצעות הגדלת הודאות התכנונית, קיצור ויעול הליכי התכנון והגדלת העצמאות של הועדה המקומית.
- מתן הוראות לעריכת תכניות עתידיות.
- בסעיף ההגדרות נקבע בין השאר כי:
 - שטח מגרש - לצורך חישוב שטחי הבניה יחושב שטח המגרש בהתאם לשטחו לאחר הפרשות לצרכי ציבור.
 - רח"ק - (רצפה חלקי קרקע) היחס שבין סך כל שטחי הבניה מעל למפלס הכניסה הקובעת במגרש מסוים, חלקי שטח המגרש כהגדרתו להלן.
 - רח"ק מירבי – הרח"ק לפיו יש לקבוע את שטחי הבניה המירביים במגרש מסוים, בהתאם להוראות תכנית זו החלות עליו.
 - רח"ק בסיסי – הרח"ק לפיו יש לקבוע את שטחי הבניה המזעריים במגרש מסוים/חלקה מסוימת, בהתאם להוראות תכנית זו החלות עליו.
- עפ"י תשריט התכנית החלקה שבנדון ממוקמת באזור יעוד 207, אזור מגורים בבניה נמוכה.
- עפ"י נספח העיצוב העירוני באזור זה גובה הבניינים המותר הינו עד 4 קומות.
- עפ"י סעיף 3.2.2 השימושים המותרים באזור מגורים בבניה נמוכה הינם למגורים (ראשי) ושימושי משרד בתנאים מסוימים המפורטים בסעיף.
- שטחי הבניה המירביים לא יעלו על רח"ק 1.
- לא תאושר תוספת קומות ותוספת יח"ד מעבר למותר על פי תכנית קודמות.
- במגרש פנוי צפיפות המגורים לא תעלה על 8 יח"ד לדונם נטו.
- שטחי הבניה בתת קרקע יהיו בהתאם למותר עפ"י תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע לפי הגבוה מביניהם. הועדה תוכל לאשר בניה בתת קרקע בהיקף של עד 100% משטחי הבניה שמעל הקרקע בכפוף להכנת מסמך מדיניות לנושא זה לאזור התכנון בכללותו או לחלק ניכר ממנו.
- בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבנין.
- לא ניתן בתכנית עתידית או בהיתר מכוחה של תכנית עתידית לנייד שטחי בניה המיועדים להיבנות בתת הקרקע אל מעל הקרקע.
- על אף האמור בס"ק ד' לעיל, ניתן יהיה לקבוע בתכנית, בקומה העליונה בתת הקרקע, שימוש למגורים, בכפוף לאישור מסמך מדיניות על ידי הועדה המקומית שייקבע, בין

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ד 9651

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 11 מתוך 40

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

היתר, כללים בנוגע להגדרת "תת-הקרקע" לעניין זה, לתכנית המקסימאלית של מפלס המגורים בתת הקרקע, לאופן אוורור מפלס המגורים בתת-הקרקע וכדומה.
- עפ"י סעיף 5.4- טבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנית באזור תכנון 207 צהלה, באזור מגורים בבניה נמוכה, בבתים צמודי קרקע גובה הבניה יהיה עד 3 קומות ותכנית הבניה תהיה עד 35% משטח המגרש לכל קומה.

9. עקרונות גורמים ושיקולים בהערכה:

- באומדן הערכה הובאו, בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:
- 9.1 היטל ההשבחה הנדרש הינו כתוצאה ממימוש זכויות בדרך של מכר.
 - 9.2 הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק.
 - 9.3 התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו מבוססות על רעיון של צדק חברתי, לפיו ראוי כי בעל המקרקעין אשר התעשר כתוצאה מפעולה תכנונית, שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהתעשרותו זו בדרך של תשלום היטל המשתלם לאותה רשות תכנון.
 - 9.4 הובא בחשבון מיקום הנכס במרקם הכללי של העיר תל אביב ובשכונת צהלה.
 - 9.5 הובא בחשבון גיל הנכס ומצבו הפיזי.
 - 9.6 הובא בחשבון המפורט בפרק המצב התכנוני והמצב המשפטי.
 - 9.7 מחירי המקרקעין בסביבה בהתאמה לנכס ולמועד הקובע.
 - 9.8 ההשבחה חושבה בהתאם לפס"ד "פמיני" (רע"א 4217, ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים, פורסם בנבו), כהפרש השווי בין המצב התכנוני החדש לבין המצב התכנוני הקודם לכל אחד מהמועדים הקובעים.
 - 9.9 חוות הדעת התייחסה, בין היתר לטענות הצדדים, לפסקי דין, להכרעות שמאים מכריעים לאחר תיקון 84 לחוק ועוד.
 - 9.10 חוות הדעת אינה מהווה חוות דעת משפטית, אלא חוות דעת שמאית בלבד.

10. טיעוני הצדדים בסוגיות השנויות במחלוקת והכרעה:

10.1 ההשבחה והיטל ההשבחה כפי שנקבעו ע"י שמאי הצדדים:

התכנית	המועד הקובע	שמאי המבקשת		שמאי המשיבה	
		השבחה ב - ₪	היטל השבחה ב - ₪	השבחה ב - ₪	היטל השבחה ב - ₪
ע'1	02.04.2003	7,900	3,950	45,500	22,750
3,450	23.11.2006	74,400	37,200	120,800	60,400
ג'1	04.09.2007	350,000	175,000	754,000	377,000
5,000	06.01.2017	----	----	1,256,400	628,200

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ד 9651

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 12 מתוך 40

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

אשר שוהם, שמאי מקרקעין

10.2 השבחה בגין אישור תכנית "ע'1":

טיעוני שמאי המבקשת:

- בנכס הנדון בנוי בפועל מרתף בשטח של 94.7 מ"ר ובגובה פנימי של 2.2 מ' (לפי הוראות תכנית ע'). לפיכך, על מנת "ליהנות" מההשבחה הנוצרת מתכנית תא/ע'1 יש צורך בהגבהת המרתף. לצורך מימוש הזכויות באשר לגובה המרתף והשימוש, יש להרוס את המבנה הקיים. מאחר והריסת המבנה איננה השימוש המיטבי נכון להיום, ולבטח שאיננו השימוש המיטבי נכון למועד הקובע, הרי שיש ליתן דחייה ארוכה עד לתום חייו הכלכליים של בית המגורים. הביא בחשבון מקדם דחייה למימוש זכויות הבניה מתכנית תא/ע'1, בשיעור של 0.174⁵.
- מקדם ההשבחה לשטח המרתף: שמאי המבקשת מסכים עם שמאי המשיבה בדבר המקדם שהינו 0.05.
- שטח המרתף לחישוב ההשבחה: שמאי המבקשת מסכים עם שמאי המשיבה בדבר השטח, 86.6 מ"ר, המהווה את שטח המרתף ללא שטח מקלט וחלל מדרגות.
- שווי מ"ר מבונה אקוויולנטי: שמאי המבקשת מסכים עם שמאי המשיבה בדבר השווי בסך 10,500 ₪.
- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציג בחוות דעתו:

מהות השטח	מקדם השבחה אק'	השטח במ"ר	סה"כ שטח אק'
מרתף	0.05	86.6	4.33
שווי מ"ר מבונה אק' ב- ₪			10,500
השבחה גולמית (לפני דחייה) ב- ₪			45,465
מקדם דחייה (30 שנים, 6%)			0.174
השבחה גולמית (לאחר דחייה, במעוגל) ב- ₪			7,900
היטל השבחה ב- ₪			3,950

טיעוני שמאי המשיבה:

- התכנית מאפשרת, בין היתר, הרחבת שימושים בקומת המרתף, הכל כמפורט בתקנון, לפיכך מהווה תרומה לשווי ומשביחה את הנכס. לטענתו, תכנית ע'1, ביחס לתכנית ע', מאפשרת הן הרחבת השימושים בשטח המרתף והן הגבהתו. ההשבחה חושבה רק בגין הרחבת השימושים בקומת המרתף, ולא בגין הגבהתו.
- ערכי שווי: להלן הכרעות של שמאים מכריעים בדבר שווי למ"ר מבונה שהציג שמאי המשיבה בחוות דעתו:

שמאי מכריע	כתובת (גו"ח)	שווי למ"ר מבונה ב- ₪
אבישי זיו	רח' ברק 23 6336/160	10,500
תמיר שדה	רח' בת יפתח 30 6336/204	10,500
שושי שרביט שפירא	רח' ברק 5 6336/151	10,500
שושי שרביט שפירא	רח' ברק 21 6336/159	10,500

⁴ בפרק תיאור הנכס בשומתו ציין כי גובה המרתף 2.5 מ', על פי מדידתו בשטח.
⁵ 30 שנים, 6%.

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ד 9651

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 13 מתוך 40

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אשר שוהם, שמאי מקרקעין

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציג בחוות דעתו :

86.6	שטח מרתף אפקטיבי להשבחה במרתף במ"ר
0.05	מקדם תוספת שווי למרתף
10,500	שווי למ"ר מבונה ב- ש
45,500	סה"כ השבחה במעוגל ב- ש
22,750	היטל השבחה ב- ש

הכרעה:

- תכנית "ע1" אפשרה להגביה את גובה המרתף והרחיבה את השימושים בו. עפ"י הוראות התכנית, גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו לא יהיה גדול מ- 4 מ'. גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו לא יהיה גדול מ- 3.5 מ'. בנוסף, התכנית מאפשרת בבנייה חדשה וקיימת, שימוש למשרדים בקומת המרתף לשימוש בעלי מקצוע חופשיים שהם דיירי הבית ולצורך כך, תותר כניסה נפרדת לקומת המרתף, שתוגדר בהיתר כמשרד, בנוסף לחיבור הפנימי לקומה שמעל.

- הצדדים אינם חלוקים בדבר שטח המרתף לחישוב ההשבחה, מקדם ההשבחה ושווי מ"ר אק'. הצדדים חלוקים בדבר מקדם הדחייה למימוש הזכויות עפ"י התכנית. שמאי המבקשת טוען כי גובה המרתף הינו 2.2 מ', אך בפרק תיאור הנכס בחוות דעתו, ציין כי עפ"י מדידתו הגובה 2.5 מ', וכי כדי לנצל את הזכויות עפ"י התכנית יש להרוס את המבנה הקיים. לטענתו, מאחר והשימוש היעיל והטוב הינו הנכס כבנוי, יש ליתן דחייה עד לתום החיים הכלכליים של הבנוי (30 שנים, 6%). שמאי המשיבה טוען כי ההשבחה חושבה רק בגין הרחבת השימושים בקומת המרתף ולא בגין הגבתו.

ערר (ת"א) 85219/10, **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' סיגלית בגימוב ואח'** (פורסם בנבו) (להלן: **"ערר בגימוב"**), עסק בפרשנות הנכונה של ההוראות הרלבנטיות בתכנית ע/1, לצורך חישוב היטל ההשבחה במימוש זכויות בדרך של מכר. הערר נדון בוועדת ערר לתכנון ובניה, פיצויים והיטלי השבחה. וועדת הערר בעניין בגימוב, קבעה כי ועדת הערר (רישוי) (ת"א) 5247/09, **אלה אלמגור נ' הוועדה מקומית לתכנון ובנייה – תל-אביב** (פורסם בנבו) (להלן: **"ערר אלמגור"**), לא עסקה כלל בעניין היטל השבחה ולא עסקה כלל בפרשנות המונח "תכסית", אלא התייחסה להיקף הבניה על פי הוראות תכנית ע/1, לצורך קבלת היתר בניה. ועדת הערר בערר בגימוב, קבעה כי, אין מחלוקת כי סעיף 9 ג' מאפשר בניית מרתפים בתחום קווי הבניין, גם אם הבניה בפועל אינה מגיעה עד קווי הבניין המותרים. הוועדה קובעת כי **"לענין היטל השבחה קובע במפורש סעיף 12 להוראות התכנית כי, במימוש בדרך של מכר (להבדיל ממימוש בדרך של מתן היתר בניה), היטל ההשבחה ישולם, על פי מה שידוע בעת המכירה: קומת**

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ד 9651

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 14 מתוך 40

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

אשר שוהם, שמאי מקרקעין

מרתף אחת בשטח תכסית קומת הקרקע. זאת, מכח עיקרון הוודאות שבדיני מס. אלו דברים מפורשים וברורים, אשר באו בדיוק לענות על עקרון הוודאות שבגביית היטל השבחה בעת מכר, ונקבע כי היא יגבה רק לפי המצב בפועל, הידוע באותה עת – התכסית בפועל, זאת לעומת היטל השבחה במועד מימוש בדרך של מתן היתר בניה, אשר יגבה על פי מה שיהיה ידוע בוודאות באותה עת – מהו שטח המרתף לפי היתר הבניה שאושר – האם במלוא השטח התחום בקווי הבניין או שמא רק חלקו". הוועדה מסכמת וקובעת כי: "הפרשנות הנכונה של ההוראות הרלבנטיות בתכנית ע/1, לצורך חישוב היטל השבחה במימוש זכויות בדרך של מכר, היא כי יש לחשב את שטח המרתף לפי תכסית קומת הקרקע ולא לפי השטח התחום בין קווי הבניין". מהדברים האמורים לעיל עולה כי בעת בחינת ההשבחה בדרך של מכר יש לבחון את ההשבחה עפ"י שטח המרתף בתכסית קומת הקרקע.

בהתאם לתכנית הבקשה להיתר שטח קומת הקרקע 101.12 מ"ר ושטח קומת המרתף 94.7 מ"ר עיקרי ושטח של 7.5 מ"ר מקלט המהווים יחד 102.2 מ"ר. הסכמתם של שמאי הצדדים באשר לעקרונות חישוב שטח קומת המרתף הינה סבירה (שטח מרתף בניכוי ממ"ד ומדרגות), אולם השטח שנלקח בחשבון אינו נכון. כאמור לעיל, עפ"י היתר הבניה שטח עיקרי במרתף הוא 94.7 מ"ר ולכן יש לחשב את הרחבת השימושים לשטח זה.

גובה המרתף: שמאי המבקשת טוען כי עפ"י תכנית ע' והבקשה להיתר גובה המרתף הוא 2.2 מ', לאור מועד בניית הבית והיקף הבניה, יש לבצע דחיה עד לסיום חייו הכלכליים של הנכס. שמאי המשיבה טוען כי מדובר בהרחבת שימושים ולכן יש לחשב את ההשבחה ללא דחיה. דעתי כדעת שמאי המשיבה, אם כי לא מאותן סיבות. הבית שבנדון, נבנה עוד בטרם אושרה תכנית ע'1, אולם עפ"י היתר הבניה מדובר במרתף שחושב כשטח עיקרי, מפלס המרתף מגובה 0.00 הוא 2.6- מ' ולמרתף כניסה נפרדת וחצר אנגלית. מעיון בכתף א'-א' עולה כי גובה המרתף מפני הקרקע הוא בין 2.78 ל- 2.85 מ' [גובה שבין גובה 0.00 לגובה רצפת המרתף (לאחר בידוד לפי הוראות הג"א)]. בנוסף, מעיון בשימושים המותרים עפ"י היתר הבניה והבקשה להיתר עולה כי השימושים הם שימושים נלווים למגורים (חדר משחקים וממ"ד). לאור האמור לעיל, איני מוצא כי יש מקום לחשב השבחה בדחיה לסיום חייו הכלכליים של הבית.

- ערכי שווי, שמאי המשיבה הפנה לשומות מכרעות שנערכו בסביבת הנכס וטוען כי שווי מ"ר מבונה למועד הקובע: 10,500 ₪. שמאי המבקשת מסכים עם טענתו.

⁶ עפ"י מדידה שערך גובה המרתף כ- 2.5 מ'.

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ד 9651

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 15 מתוך 40

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

מעיון בשומות המכרעות של עמיתי השמאים המכריעים, לנכסים דומים בסביבה אני מקבל את טענת של שמאי הצדדים וקובע כי שווי של 10,500 ₪ למ"ר מבונה בנכס שבנדון.

- מקדם השבחה: שמאי הצדדים מסכימים כי יש לחשב את מקדם ההשבחה במקדם 0.05. כאמור בהכרעתי לעיל ההשבחה הינה בגין הרחבת השימושים המותרים בקומת המרתף ולא בגין הגבתו.
- להלן תחשיב ההשבחה:

94.70	שטח המרתף במ"ר
0.05	מקדם השבחה
10,500	שווי מ"ר אק' ב- ₪
49,718	השבחה ב- ₪
24,859	היטל השבחה ב- ₪

10.3 השבחה בגין אישור תכנית "3450":

טיעוני שמאי המבקשת:

- ההשבחה הנוצרת עקב הצמדת שטח מבנה העוזר הינה בגין אפשרות להרחבת שטח המרתף בשטח זה, בנוסף להשבחה בשטחו של מבנה העוזר. את אופן החישוב אימץ מהכרעת הח"מ ברח' אהוד 23 וברח' עולי הגרדום 32, למעט הבדל אחד, שטח המרתף יחושב בדחייה בשיעור 0.27 (27 שנים, 6%), עד לתום החיים הכלכליים של הבית.
- לטענתו, שמאי המשיבה חישב את היטל ההשבחה לתכנית זו בבית הצמוד (ברח' ברק 37) עבור שטח המרתף בלבד ולא בגין האפשרות להרחבת קומת עליית הגג. כדי להפריך את טענת שמאי המשיבה לפיה במועד זה הבית השכן סיים את חייו הכלכליים, הציג עסקת מכר ברחוב המצביאים 55 (לאחר כניסתה לתוקף של תכנית תא/5000), שטח המגרש 643 מ"ר ומחיר התמורה 9.4 מיליון ₪. לטענתו עסקאות אלה מצביעות על כך שמסקנת שמאי המשיבה בדבר השימוש המיטבי בבית הסמוך בטעות יסודה, נכון להיום ובטח ליום אישור תכנית 3450. הנכס ברחוב ברק 37, נמכר תמורה 9.1 מיליון ₪ וברחוב המצביאים בו שטח המגרש גדול בכ- 100 מ"ר, יותר נמכר ב- 9.4 מיליון ₪. מכאן כי אם מקבלים את טיעוני שמאי המשיבה, הפער בין שני המגרשים הוא רק 300,000 ₪, וזה לא יתכן. לכן המסקנה ששווי מ"ר מגורים תורם למקרקעין גם בברק 37.
- שווי מ"ר מבונה אקוויוולנטי: הסתמך על הכרעת הח"מ ברח' אהוד 23 בת"א בה נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 11,000 ₪. בדיון אשר נערך במשרדי, ציין שמאי המבקשת כי מאמץ גם את הכרעת הח"מ, ברח' המצביאים 61 בה נקבע סך של 10,500 ₪ למ"ר מבונה.

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ד. 9651

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 16 מתוך 40

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

- שמאי המבקשת מסכים עם טענת שמאי המשיבה בדבר השטח לחיוב 13.425 מ"ר ומקדם ההשבחה עבור מבנה העזר 0.4.
- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציג בחוות דעתו:

537					שטח המגרש במ"ר
סה"כ במ"ר	מקדם דחייה	מקדם השבחה	שטח במ"ר	אחוזי בניה	
5.37	1	0.4	13.425	2.50%	מבנה עזר
1.39	0.21	0.5	13.425	2.50%	מרתף
6.76	סה"כ שטח אק'				
11,000	שווי מ"ר מבונה אק' ב- ש				
74,400	השבחה (במעוגל) ב- ש				
37,200	היטל השבחה ב- ש				

טיעוני שמאי המשיבה:

- התכנית מתירה תוספת בניה לשטחים עיקריים ע"י המרת שטחי שירות המיועדים לבניית מבני עזר/ מחסן לשטחים עיקריים, בכך משפרת את תכנון הבית ומשביחה את הנכס וכפועל יוצא של תוספת שטח זה, מאפשרת תוספת שטחי בניה בעליית גג ע"י הגדלת תכנית הגג.
- במועד הקובע השימוש המיטבי בנכס הינו הבית כבנוי בתוספת זכויות הבניה. הניצול המיטבי מכוח תכנית זו הינו בניית שטח עיקרי בקומת הקרקע הכולל חלל כפול וכתוצאה מכך תכנית הגג גדלה, ניתן להגדיל את הבנייה בחלל הגג באופן מיידי. ניתן להגדיל גם את קומת המרתף (הנגזרת מתכנית קומת הקרקע), אולם, מאחר והשימוש המיטבי כאמור הינו הבית כבנוי, על הצד הזהיר, אפשרות זו לא נלקחה בחשבון.
- עפ"י היתר הבניה בנוי חלל כפול בשטח כל כ- 36 מ"ר המאפשר ניצול נכון יותר של זכויות הבניה. מפנה לשומתו המכרעת של מר גיל הרצברג ברח' ברק 13, ת"א: "האפשרות להרחבת קומת הקרקע מאפשרת גם הרחבת השטחים לניצול בעליית הגג ובמרתף". גם כאשר ניצול הזכויות הינו ללא חלל כפול הרי שמתקבלת מרפסת גג בקומה א', ההשבחה נותרת בעינה.
- בהתייחס לחוות דעתו בבית הסמוך (ברח' ברק 37), הגיב שמאי המשיבה במסמך תגובתו, כי ההשבחה חושבה בצורה שונה שאינה רלוונטית למקרה הנדון ויש לאבחן כל מקרה לגופו, השימוש המיטבי בנכס ברח' ברק 37 הינו מגרש פנוי, בניגוד למקרה הנדון.

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ד 9651

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 17 מתוך 40

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

אשר שוהם, שמאי מקרקעין

- שווי מ"ר מבונה, טוען לשווי של 12,500 ₪ וזאת בהסתמך על הכרעות שמאים מכריעים מהסביבה הקרובה. לטענתו, שמאי המבקשת הסתמך על נכס מרוחק מהנכס הנ"ל וככל שמסתמכים על שומות מכרעות בסביבה, עדיף להסתמך על ערכים משומות מכרעות לנכסים סמוכים ובאותו רחוב (ככל שישנם).
להלן טבלה המתארת את מקום הנכס והשווי שנקבע ע"י השמאי המכריע, כפי שהציג בחוות דעתו:

שמוי למ"ר מבונה ב- ₪	כתובת (גו"ח)	שמאי מכריע
11,925	רח' ברק 28 (6336/208)	יצחק ברמן
12,500	רח' ברק 23 (6336/160)	אבישי זיו
12,000	רח' בת יפתח 30 (6336/204)	תמיר שדה
12,500	רח' ברק 5 (6336/151)	שושי שרביט שפירא
12,500	רח' ברק 21 (6336/159)	שושי שרביט שפירא

- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציג בחוות דעתו:

13.425	מבנה עזר המותר להמרה לשטח עיקרי (2.5% במ"ר
0.4	מקדם תוספת שווי (מגלם הפסד מבנה עזר)
5.37	סה"כ במ"ר
13.425	הגדלת שטח תכנית הגג במ"ר
5.37	תוספת בניה בחלל הגג (עפ"י תכנית ג') במ"ר
0.8	מקדם שווי לשטח בחלל הגג
4.3	סה"כ במ"ר
9.67	סה"כ תוספת שווי במ"ר
12,500	שווי למ"ר מבונה ב- ₪
120,800	סה"כ השבחה במעוגל ב- ₪
60,400	היטל השבחה ב- ₪

הכרעה:

- התכנית מאפשרת תוספת שטחים עיקריים, וזאת ע"י המרת שטחי שירות מבנה עזר לשטח עיקרי. שמאי המבקשת טוען כי ההשבחה הנוצרת עקב הצמדת שטח מבנה העזר הינה בגין אפשרות להרחבת שטח המרתף בשטח זה, בנוסף להשבחה בשטחו של מבנה העזר. שמאי המשיבה טוען כי במועד הקובע השימוש המיטבי בנכס הינו הבית כבנוי בתוספת זכויות הבניה. הניצול המיטבי מכוח תכנית זו הינו בניית השטח המומר כעיקרי בקומת הקרקע ויצירת החלל הכפול, המגדילה את תכנית הגג. לטענתו, ניתן להרחיב את הבנייה בחלל הגג באופן מידי. לעומת זאת, באשר להגדלת שטח המרתף, מאחר והשימוש המיטבי כאמור הינו הבית כבנוי, על הצד הזהיר, אפשרות זו לא נלקחה בחשבון על ידו.
- שמאי המבקשת אימץ את עקרונות תחשיב ההשבחה, מהכרעת הח"מ ברח' אהוד 23 וברח' עולי הגרדום 32, למעט הבדל אחד, שטח המרתף יחושב בדחייה בשיעור 0.27 (27 שנים, 6%), עד לתום החיים הכלכליים של הבית. שמאי המשיבה טוען

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ד 9651

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 18 מתוך 40

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אשר שוהם, שמאי מקרקעין

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

כי במועד הקובע השימוש המיטבי בנכס הינו הבית כבנוי בתוספת זכויות הבניה ולכן על הצד הזהיר, אפשרות לחיוב בהיטל השבחה בגין הגדלת המרתף, לא נלקחה בחשבון. אני מסכים עם שמאי המשיבה לעניין השימוש המיטבי בנכס וכי ההשבחה בהגדלת המרתף היא זניחה במקרה זה. במועד הקובע הבית בן כשש שנים, לכן תקופת הדחייה היא ארוכה יותר מ- 27 שנים, לכן ההשבחה בדחיה לסוף חייו הכלכליים של הבית היא זניחה.

שמאי המשיבה טוען כי ניתן לבצע באופן מיידי הרחבת חלל הגג, כתוספת לזכויות בתוכנית ג', בשטח של 5.37 מ"ר אקו'. כאמור לעיל, הבית נבנה במהלך שנת 2000, כשש שנים לאחר אישור תוכנית ג'. במועד הקובע הבית בנוי בצורה מודרנית עם חלל עובר בקומת הקרקע בשטח של כ- 36 מ"ר. כאמור לעיל הנכס במועד הקובע בן כשש שנים בנוי בצורה מודרנית עם חללים עוברים הנכס, לא ניצל כלל את זכויות הבניה המוקנות מתכנית ג', לכן תוספת הבניה תחושב בדחיה לתקופה של 15 שנים, בשיעור היוון 6%.

מקדם שווי לעליית גג, שמאי המבקשת טען כי אין השבחה בעליית הגג לכן לא קבע מקדם שווי לעליית גג, שמאי המשיבה טוען כי מקדם שווי לעליית גג 0.8. דעתי היא כי מקדם שווי לעליית הגג הוא 0.7 המגלם מצד אחד את התועלת שבעליית הגג בחלל גג הרעפים ומצד שני את התועלת השולית הפוחתת בהוספת שטחי הבניה.

- מקדם השבחה: אני מסכים עם שמאי הצדדים כי מקדם מבנה העזר הוא 0.4.
- שווי למ"ר מבונה: בעוד ששמאי המבקשת טוען כי שווי מ"ר מבונה 11,000 ₪ למ"ר, טוען שמאי המשיבה כי שווי מ"ר מבונה 12,500 ₪. שמאי המבקשת מסתמך בטענתו לשווי מ"ר מבונה בשומה המכרעת של הח"מ ברחוב אהוד 23 וברח' המצביאים 61. שמאי המשיבה מסתמך על הכרעות של שמאים מכריעים מסביבתו הקרובה של הנכס ברחובות ברק ובת יפתח.
- אני מסכים עם טענתו של שמאי המשיבה ולפיה, ככל שמסתמכים על שומות מכרעות בסביבה, עדיף להסתמך על ערכים משומות מכרעות לנכסים סמוכים ובאותו רחוב (ככל שישנם). בהתאם להכרעות שמאים מכריעים כפי שהציג בחוות דעתו, ובהתייחס לשווי שנקבע (12,500 ₪ למ"ר מבונה) בהכרעתו של השמאי המכריע מר אבישי זיו בבית הסמוך (ברק 37), אני מאמץ את השווי של 12,500 ₪ למ"ר מבונה.
- שטח לחישוב ההשבחה: אני מקבל את הסכמת שמאי הצדדים כי השטח לחישוב ההשבחה הוא 13.425 מ"ר (537 מ"ר X 2.5%).

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ד 9651

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 19 מתוך 40

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אשר שוהם, שמאי מקרקעין

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

- להלן תחשיב ההשבחה:

537	שטח המגרש במ"ר
2.50%	אחוזי בניה
13.425	שטח לחישוב ההשבחה במ"ר
0.4	מקדם שווי למבנה עזר
0.7	מקדם שווי לעליית גג
0.4	דחיה למימוש (15 שנים, בשיעור היוון 6%)
9.3	סה"כ שטח אק' במ"ר (עליית גג ומבנה עזר)
12,500.0	שווי מ"ר מבונה אק' ב- ש
116,140.6	השבחה ב- ש
58,070.3	היטל השבחה ב- ש

10.4 השבחה בגין אישור תכנית "ג'1":

טיעוני שמאי המבקשת:

- שטח לחישוב זכויות הבניה במצב החדש: שיעור ניצול הגג מתכסית קומה א' הינו 90%, שטח של 108.72 מ"ר, ולא 100% כפי שטוען שמאי המשיבה. מאחר ואין וודאות מוחלטת למימוש 100% משטח הקומה העליונה. את טיעונו זה מחזק ע"י הפניה לשומתו המכרעת של הח"מ ברח' עולי הגרדום 32, ת"א ולשומתו המכרעת של מר משה נדס ברח' אהוד 2, ת"א.
- מצב קודם: מסכים עם שמאי המשיבה כי שטח הגג במסגרת תכנית ג' הינו 40% משטח הגג של קומה א'.
- מקדם אקו': בשיעור 70%, לשני מצבי התכנון וזאת בהסתמך על השומה המכרעת של הח"מ מ ברח' עולי הגרדום 32.
- שווי מ"ר מבונה אקוויוולנטי: סקר שומות מכרעות מסביבת הנכס, וקיבל כי שווי מ"ר מבונה 11,500 ש. להלן השומות המכרעות עליהן הסתמך:
 - שומתו המכרעת של מר שמואל רוזנברג ברח' שמגר 27 בה קבע שווי של 12,775 ש למ"ר לבתים חד משפחתיים.
 - שומתו המכרעת של מר שמואל רוזנברג ברח' שמגר 10 בה קבע שווי של 12,750 ש למ"ר לבתים חד משפחתיים.
 - שומתו המכרעת של מר אמנון נזרי ברח' יפתח 28 בה קבע שווי של 12,000 ש למ"ר.
 - שומתו המכרעת של מר אריה אריאל ברח' צה"ל 63 בה קבע שווי של 9,750 ש למ"ר.
- התאמה לבינוי על הקיים: קיים בית מגורים התורם לשווי המקרקעין, לכן יש לבצע התאמה לבינוי הקיים בשיעור של 90% וזאת לגבי כל אחד ממצבי התכנון.

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ד 9651

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 20 מתוך 40

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

אשר שוהם, שמאי מקרקעין

- שוליות שטחים: יש להביא בחשבון שוליות לשטח אותו ניתן לממש בעליית הגג, הובא בחשבון מקדם שוליות של 0.8, לשטח עליית הגג הנוסף (השטח שמעבר לשטח המאושר בתכנית ג') וזאת בהתבסס בין היתר על שומתו המכרעת של מר משה נדס ברחוב אהוד 2.
- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציג בחוות דעתו:

מצב קודם:

מהות השטח	מקדם אק'	השטח במ"ר	מקדם שוליות	שטח במ"ר אק'
חלל גג	0.7	48.33	1	33.8

מצב חדש:

מהות השטח	מקדם אק'	השטח במ"ר	מקדם שוליות	סה"כ במ"ר אקו'
חלל גג- ללא שוליות	0.7	48.33	1	33.8
חלל גג שולי	0.7	60.41	0.8	33.8
			סה"כ במ"ר אקו'	67.66

השבחה:

33.8	השבחה גולמית במונחי מ"ר מבונה אק'
0.9	מקדם התאמה לבינוי על הקיים
30.4	השבחה נטו במונחי מ"ר מבונה אק'
11,500	שווי מ"ר מבונה אקו' ב- ₪
350,000	השבחה במעוגל ב- ₪
175,000	היטל השבחה ב- ₪

טיעוני שמאי המשיבה:

- תכנית "ג-1", במקרה הנדון, תורמת לשווי בכמה מישורים:
 - תוספת שטח: התכנית מאפשרת תוספת שטח בחלל הגג ביחס לתכנית "ג".
 - תוספת גובה: במצב קודם ע"פ תכנית ג' הגובה הפנימי המירבי הינו כ- 2.5 מ' (גובה ממוצע 2.15 מ'), בעוד ע"פ תכנית ג'1 הגובה הפנימי המירבי הינו כ- 3.5 מ' (גובה ממוצע 2.65 מ'). כלומר, מעבר לתרומת תכנית ג'1 לשטח הניתן לניצול (תוספת שטח), התכנית אף תרמה לשווי השטח המותר בתכנית "ג" בגין מרכיב תוספת הגובה לחלל הגג תוספת גובה ממוצעת של כ- 25%.
 - איכות תכנונית: אפשרויות התכנון של השטח בחלל הגג הינן טובות יותר מאשר בחלל הגג ע"פ תכנית "ג".
- בנכס הנדון ניתן לנצל את זכויות הבניה עפ"י תכנית זו בשתי חלופות:
 - א. בניה בחלל גג הרעפים.
 - ב. בניית חדר בגג בשיעור של 65% משטח הגג וניצול היתרה כמרפסת גג.

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ד 9651

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 21 מתוך 40

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

אשר שוהם, שמאי מקרקעין

- מבין שתי החלופות הביא בחשבון כי השימוש המיטבי, במקרה הנדון, הינו בניה בחלל גג רעפים בשיעור 100% משטח תכנית הקומה העליונה. במצב הקודם, ניצול חלל גג רעפים עפ"י תכנית ג'. לחיזוק טענתו הציג תכניות לבקשה להיתר לנכסים ברח' שמגר 15 ורח' אברך ישעיהו 4, ת"א. בנוסף, הפנה לשומתו המכרעת של מר אבישי זיו ברח' ברק 23, ת"א. באשר לשומתו המכרעת של הח"מ ברח' עולי הגרדום 32, ת"א, מקרה זה שונה מפני שהבניה הינה ע"ג הבית הקיים ולכן התכנון ידוע.
- מקדם שטח חלל הגג, טוען כי המקדם הראוי הוא 0.8. לטענתו, מקדם 0.7 לשטח חלל הגג אינו מתאים לנכס שבענייננו. הסתמכות על שומה מכרעת ברח' עולי הגרדום 32, ת"א, מוטעית. רחוב עולי הגרדום מצוי בסביבה נחותה ושונה מסביבת הנכס, המקדם גילם שוליות, דבר אשר לא קיים בסביבת הנכס הנדון.
- מקדם שוליות: הנכס הנדון ניצב בסביבה יוקרתית בה לא קיימת שוליות, להיפך, יש שוליות עולה ובמקרים רבים מבוקשות הקלות כמותיות. בנוסף, מפנה לשומה המכרעת של הח"מ ברחוב אהוד 23, בה צויין כי מדובר בשכונה יוקרתית, המשוועת לזכויות בניה נוספות. עצם העובדה כי בנכס הנדון, בפועל נוספו שטחים עיקריים שלא בהיתר ע"י סגירת שטח החלל הכפול ושימוש בשטח החניות כשטח עיקרי, מעיד על החשיבות הרבה של תוספת השטחים ותרומתם לשווי הנכס.
- הוצאות ההתאמה שהובאו בחשבון עפ"י הכרעתו של מר יצחק ברמן בשומתו ברח' ברק 28: כ- 102 מ"ר שטח גג קיים X 1,500 ש"ח X 15.5% מע"מ. בשני מצבי התכנון יש צורך, בין היתר, ביציקת רצפת בטון ובהריסת גג רעפים ובנייתו מחדש. מאחר ועלויות אלו קיימות בשני מצבי התכנון - אין להביאן בחשבון, שכן הינן מתקזזות בין שני המצבים. כאשר עלויות אלו מחושבות במקדם (לשיטת שמאי המבקש - הפחתה של 10%), הרי נוצר עיוות בתוצאה, שכן לשיטתו עלויות ההתאמה במצב החדש גבוהות מהמצב הקודם.
- ערכי שווי, התבסס על הכרעות שמאים מכריעים בדבר שווי למ"ר מבונה בסביבתו הקרובה של הנכס. להלן טבלה המתארת את מקום הנכס והשווי שנקבע ע"י השמאי המכריע, כפי שהציג בחוות דעתו:

שווי למ"ר מבונה ב- ש"ח	כתובת (גו"ח)	שמאי מכריע
12,800	רח' ברק 28 (6336/208)	יצחק ברמן
13,000	רח' ברק 23 (6336/160)	אבישי זיו
12,750	רח' בת יפתח 30 (6336/204)	תמיר שדה
13,000	רח' ברק 5 (6336/151)	שושי שרביט שפירא
13,000	רח' ברק 21 (6336/159)	שושי שרביט שפירא

- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציג בחוות דעתו:

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ד 9651

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 22 מתוך 40

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אשר שוהם, שמאי מקרקעין

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

מצב חדש:

120.8	שטח אפשרי לבנייה בחלל הגג ב- מ"ר
0.8	מקדם שווי לשטח בחלל הגג
96.64	סה"כ מ"ר אק'
13,000	שווי מ"ר מבונה ב- ₪
1,256,320	סה"כ ב- ₪
176,700	עלויות התאמה
1,079,900	סה"כ שווי מצב חדש במעוגל ב- ₪

מצב קודם:

48.3	שטח אפשרי לניצול ב- מ"ר
0.8	מקדם שווי לשטח בחלל הגג
38.64	סה"כ מ"ר אק'
13,000	שווי מ"ר מבונה ב- ₪
502,320	סה"כ
176,700	עלויות התאמה ב- ₪
325,900	סה"כ שווי מצב קודם במעוגל ב- ₪

754,000	השבחה ב- ₪
377,000	היטל השבחה ב- ₪

הכרעה:

- שמאי המשיבה טוען כי בנכס הנדון ניתן לנצל את זכויות הבניה עפ"י תכנית זו בשתי חלופות:

א. בניה בחלל גג הרעפים.

ב. בניית חדר בגג בשיעור של 65% משטח הגג וניצול היתרה כמרפסת גג.

לטענתו, מבין שתי החלופות השימוש המיטבי, במקרה הנדון, הינו ניצול מלא זכויות הבניה בחלל גג רעפים. לטענתו זו מסכים גם שמאי המבקשת ואני מצטרף למסקנתם.

בין יתר מטרות התכנית, לעדכן את הוראות תכנית מתאר מקומית "ג", במגמה להביא לשיפור השימוש במפלס הגג, לשיפור רווחת המגורים ולהתחדשות מבנים קיימים. התוכנית קובעת כי, בחלל גג משופע תותר בניית עליית גג, שטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה המותרים על פי התכניות החלות על הבניין, בתנאים הבאים: רום הגג לא יעלה על 7 מ' מדוד מרצפת המפלס הנמוך ביותר של הקומה העליונה, שמתחת לגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג ושיפוע הגג, מדוד מכל צד, לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40%, כאמור בתקנות התכנון והבניה. מעיון

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ד 9651

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 23 מתוך 40

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

אשר שוהם, שמאי מקרקעין

בהוראות התכנית עולה כי, השינוי המהותי ביחס לתכנית "ג", הוא רום הגג הנמדד מרצפת המפלס של הקומה העליונה, (7 מ' במקום 6 מ' בתכנית "ג"). פועל יוצא מתוספת 1 מ' לרום הגג מאפשר ניצול שטח אפקטיבי גדול יותר מהזכויות הנובעות בתכנית "ג".

- שטח תוספת הבניה במצב הקודם: שמאי הצדדים מסכימים כי במצב הקודם השטח שניתן לניצול עפ"י תכנית ג' הינו 48.33 מ"ר. מעיון בתכנית הבקשה להיתר המאושרת אני מקבל את הסכמת הצדדים בדבר השטח במצב הקודם.

- שטח תוספת הבניה במצב החדש: שמאי המבקשת טוען כי תכנית "ג-1" מאפשרת ניצול של 90% מתכסית הגג של הקומה הראשונה בשטח של 108.74 מ"ר בחלל הגג שמאי המשיבה טוען כי ניתן לנצל 100% מתכסית הגג של הקומה הראשונה בשטח של 120.8 מ"ר. בשומתי המכרעת ברחוב עולי הגרדום 32, הנזכרת לעיל, התייחסתי לשטח האפקטיבי שניתן לבנייה בעליית הגג תוך בחינת החתך האופייני המוצג כנספח ז' לחוברת המידע של מנהל ההנדסה לתכנית הגגות. בהכרעותי דלעיל קבעתי כי השטח האפקטיבי (מעל לגובה 1.8 מ') לניצול בעליית גג, במגבלות הנזכרות לעיל, מהווה שטח של כ- 90% משטח רצפת הקומה העליונה. בהכרעותי, התייחסתי גם לאפשרות ולמידת הודאות, שבבניית חלל עובר בקומה העליונה. במקרה דנן, אין מדובר בקומה ראשונה בשטח קטן מקומת הקרקע אלא בשטח קומות זהה וזאת מפני שכבר קיים חלל עובר בקומת הקרקע, לפיכך סוגיית ההתייחסות למידת הודאות שביצירת חלל עובר, אינה רלבנטית לעניינינו. לאור האמור לעיל, אני מקבל במקרה זה את טיעוני שמאי המשיבה, אשר נקבעה גם במספר שומות מכרעות, לפיה הוראות תכנית "ג-1" מאפשרות הקמת עליית גג בשטח אפקטיבי של 100% משטח הקומה שמתחתיה.

- מקדם עליית גג: שמאי המבקשת טוען כי המקדם הראוי הוא בשיעור 70%, לשני מצבי התכנון ואילו שמאי המשיבה טוען כי המקדם הראוי הוא 0.8. דעתי כדעת שמאי המבקשת, מדובר בבנייה בקומה שהיה מעל לקומת קרקע ובבניה בחלל גג רעפים, באזור יוקרתי. בנסיבות אלה המקדם הראוי לחדר בעליית הגג הוא 0.7.

- מקדם שוליות: שמאי המבקשת טוען כי יש להביא בחשבון שוליות לפי מקדם 0.8, לשטח הנוסף אותו ניתן לממש בעליית הגג (השטח שמעבר לשטח המאושר בתכנית ג'). שמאי המשיבה טוען כי הנכס הנדון ניצב בסביבה יוקרתית בה לא קיימת שוליות, להיפך, יש שוליות עולה ובמקרים רבים מבוקשות הקלות כמותיות. בפועל נוספו שטחים עיקריים שלא בהיתר, בנכס שבעניינינו, ע"י סגירת שטח החלל הכפול ושימוש בשטח החניות כשטח עיקרי. דעתי כדעת שמאי המשיבה, במקרה זה בו בפועל נוצלו שטחים עיקריים שלא בהיתר, מראה כי לשטחים הנוספים ערך רב ולכן לא ניתן לטעון מצד שני כי השטחים הם שוליים.

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ד 9651

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 24 מתוך 40

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

אשר שוהם, שמאי מקרקעין

- מקדם התאמה לבינוי על הקיים: שמאי המבקשת טוען כי קיים בית מגורים התורם לשווי המקרקעין, לכן יש לבצע התאמה לבינוי הקיים בשיעור של 90% וזאת לגבי כל אחד ממצבי התכנון, בפועל קיזז את שיעור הוצאות ההתאמה מתחשיב ההשבחה. שמאי המשיבה טוען כי יש לקזז עלויות התאמה בשני מצבי התכנון אולם לא כאחוז מהשווי אלא כהוצאה לשמה וזאת בהתבסס על שומתו המכרעת של מר יצחק ברמן ברח' ברק 28. בשני מצבי התכנון יש צורך, בין היתר, ביציקת רצפת בטון ובהריסת גג רעפים ובנייתו מחדש. מאחר ועלויות אלו קיימות בשני מצבי התכנון - אין להביאן בחשבון, שכן הינן מתקזזות בין שני המצבים. כאשר עלויות אלו מחושבות במקדם (לשיטת שמאי המבקש - הפחתה של 10%), הרי נוצר עיוות בתוצאה, שכן לשיטתו עלויות ההתאמה במצב החדש גבוהות מהמצב הקודם. הצדדים אינם חלוקים באשר למועד בנייתו של הבית, למצבו הפיזי, ולאופן ניצול זכויות הבניה, במועד הקובע. במועד הקובע הבית בן כ- 7 שנים, בנוי בצורה טובה, איכותית ועם חללים. לכן יש לבצע התאמה הן במצב הקודם והן במצב החדש. אני מסכים עם דרך תחשיבו של שמאי המבקשת בה הפחית 10% כבנוי חדש על ישן מההשבחה.

- ערכי שווי: שמאי המבקשת מציג ערכי שווי שנקבעו במספר שומות מכרעות, בהן נקבע שווי מ"ר מבונה בטווח של 12,775 ₪ - 9,750 ₪, ומביא בחשבון בתחשיבו שווי מתואם לנכס של 11,500 ₪ למ"ר מבונה. שמאי המשיבה קובע שווי של 13,000 ₪ בהתבססו על הכרעות שמאים מכריעים מרח' ברק ורח' בת יפתח. לאור מיקומו של הנכס אני מקבל את טענתו של שמאי המשיבה בדבר שווי מ"ר מבונה 13,000 ₪.

- להלן תחשיב ההשבחה:

מצב קודם:

43.8	שטח לבניה בחלל הגג במ"ר
0.7	מקדם אקו'
30.66	סה"כ מ"ר אקו'

מצב חדש:

120.8	שטח לבניה בחלל הגג במ"ר
0.7	מקדם אקו'
84.58	סה"כ מ"ר אקו'

ההשבחה:

53.92	השבחה במ"ר אקו'
0.9	מקדם חדש על ישן
13,000	שווי מ"ר אקו' ב- ₪
630,834.8	השבחה ב- ₪
315,417.4	היטל השבחה ב- ₪

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ד 9651

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 25 מתוך 40

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

אשר שוהם, שמאי מקרקעין

10.5 השבחה בגין אישור תכנית תא/5000:

טיעוני שמאי המבקשת:

- כל תחשיב שמאי, חייב להתחבר למבחן השוק ולעמוד במבחן השוק. תחשיבי השבחה לא יכולים להישאר בעולם התיאורטי. יש כאן קביעה מאוד נחרצת של שמאי המשיבה לפיה ההשבחה בנכס, בעקבות אישור התכנית הינה 1,250,000 ₪. השבחה כזו הינה השבחה שאנו צריכים להיות מסוגלים לראות בפועל בעסקאות המכר, לפני אישור התכנית ואחריה. אני מדבר על 3 שנים ושנתיים לפני. ככלל, כאשר מדברים על תכנית כוללת, צריך להיזהר ולבחון את ההשבחה, תחת הדעה כי קיימות מגבלות רבות וחוסר נכונות של השוק לשלם בערכים נוכחיים, עבור זכויות בניה שאולי תאושרנה בעוד 10, 15 שנים, במקרה הטוב. יש לבחון את ההשבחה ב"מבט על"⁷, תוך בחינת סבירותה של התוצאה הסופית של ההשבחה המתקבלת לאור עסקאות המכר לנכסים דומים בסביבה, שנחתמו לאחר תחילת אישור תכנית תא/5000 (כך שלמעשה עסקאות אלה משקפות באופן המיטבי את שווי השוק של המקרקעין במסגרת המצב התכנוני החדש). כל קביעה שמאית הסותרת את ההנחה האמורה, חייבת להישען על יסודות מאוד חזקים וברורים ולא על הנחות כלליות.
- לטענתו, תחשיבי השווי בשומת המשיבה מתבססים על הנחות עבודה, שספק אם קיים קשר בינן לבין האופן שבו השוק מתמחר בפועל את תרומת תכנית תא/5000 לשווי השוק של הנכסים בסביבה (ככל וקיימת תרומה כזאת). אין כל וודאות לאופן מימוש זכויות הבניה, להיקף זכויות הבניה שתאושרנה בסופו של דבר על ידי הוועדה המקומית, לשטח המגרש ממנו תחושבנה זכויות הבניה ויותר מכל - למועד ניצול זכויות הבניה. למעשה, ניתן להבין כי רב הנסתר על הגלוי, באשר לאופן מימוש זכויות הבניה, שתאושרנה בסופו של יום, והקשר של זכויות אלה לתכנית המתאר תא/5000. כל חישוב תיאורטי כזה או אחר של שווי המצב החדש חייב להביא בחשבון את עסקאות המכר, שנכרתו בפועל בסביבת הנכס הנדון, המשקפות יותר מכל את שווי השוק של המקרקעין ואת תרומתה של התכנית לשווי הנכס.
- מניתוח תחשיב ההשבחה בשומת הוועדה עולה כי סך מ"ר מבונה אקו' במצב הקודם הינו 454.47 מ"ר וכי ההשבחה במונחי מ"ר מבונה אקו' הינה כ- 74 מ"ר (לאחר דחייה). לפיכך, כמות מ"ר מבונה אקו' לגישת שמאי המשיבה הינו כ- 528 מ"ר, זאת לאחר אישורה של תכנית תא/5000. מכפלת השטח האקו' בשווי מ"ר מבונה אקו', כפי שנטען בשומת הוועדה העומד על 17,000 ש"ח/ מ"ר, מתקבל כי שווי המקרקעין במצב החדש הינו כ- 9 מיליון ₪.

⁷ ההדגשה במקור ש.י.

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ד 9651

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 26 מתוך 40

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

- להלן תחשיב שווי שוק של המגרש הריק במסגרת המצב התכנוני החדש כפי שהציג שמאי המבקשת בחוות דעתו, המבוסס על הנתונים כפי שעולה מחוות דעת שמאי המשיבה:

מהות ה שטח	שטח במ"ר	מקדם אקו' (בהתאם ל שומת שמאי המשיבה)	סה"כ
מרתף	120.8	0.6	72.48
קרקע	120.8	1	120.8
חניה	33	0.35	11.55
קומה א'	53.7	1	53.7
עליית גג	120.8	0.8	96.64
בריכת שחייה	35	0.35	12.25
יתרת חצר	348.2	0.25	87.05
סה"כ מ"ר אקו' במצב הקודם			454.47
השבחה במ"ר אקו' לפי שומת המשיבה (לרבות שוליות ודחייה)			73.892
סה"כ מ"ר אקו' מצב חדש			528.362
שווי מ"ר מבונה אקו' לפי שומת המשיבה			17,000 ₪
שווי מגרש ריק במצב חדש (במעוגל), לפי תחשיב שומת הוועדה			9,000,000 ₪

שווי המקרקעין במסגרת המצב התכנוני החדש, כעולה משומת שמאי המשיבה, איננו סביר ומשקף הלכה למעשה שווי של מגרשים גדולים בהרבה בסביבה, ועל כן לא ניתן לאמץ את קביעת שמאי המשיבה לעניין זה. לחיזוק טענתו מפנה לעסקת מכר, שבוצעה ברחוב המצביאים 55. בעסקה זו מדובר במכירת מגרש בשטח 643 מ"ר עליו ניצב בית מגורים ותיק בשטח של כ- 100 מ"ר (שאיננו תורם לשווי המקרקעין) + 2 פרגולות בשטח של כ- 25 מ"ר + מחסן) מיום 11.01.2017 תמורת סך של 9,425,000 ₪. העסקה ממחישה באופן המיטבי את העיוות הקיים בתוצאה הסופית המוצעת בשומת שמאי המשיבה לעניין שווי המקרקעין בנכס הנדון, לאחר אישור תכנית תא/5000. לא ניתן לטעון כי שווי הקרקע כריקה בנכס הנדון הינו כ- 9 מליון ₪, בעוד שמגרש בשטח גדול משמעותית משטח הקרקע המיוחס לנכס הנדון (שטח הגדול בלמעלה מ- 100 מ"ר) נרכש בתמורה ל- 9.425 מ' ₪.

הציג בנוסף סקר עסקאות מכר בסביבת הנכס מיום 01.01.2014 ועד למועד אישור התכנית, זאת ביחס למגרשים ששטחם עולה על 600 מ"ר ועליהם בנויים מבני מגורים שאינם תורמים לשווי המשקפים שווי שוק של קרקע ריקה:

- ביום 12.04.2014 נרכש צמוד קרקע ברחוב בניהו 19 בגוש 6335 חלקה 99, שטח הקרקע 673 מ"ר. תמורת 9,350,000 ₪, משקף תמורה של כ- 13,900 ₪ / מ"ר קרקע.
- ביום 04.05.2015 נרכש צמוד קרקע ברחוב בניהו 34 בגוש 6335 חלקה 77, שטח הקרקע 622 מ"ר, תמורת 8,900,000 ₪, משקף תמורה של כ- 14,310 ₪ / מ"ר קרקע.

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ד 9651

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 27 מתוך 40

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אשר שוהם, שמאי מקרקעין

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

- ביום 04.05.2015 נרכש צמוד קרקע ברחוב בת יפתח 30 גוש 6336 חלקה 204, שטח 615 מ"ר, תמורת 9,000,000 ₪, משקף תמורה של כ- 14,880 ₪ / מ"ר קרקע.
- ביום 02.08.2015 נרכש צמוד קרקע ברחוב בניהו 13 בגוש 6335 חלקה 96, שטח הקרקע 630 מ"ר, תמורת 9,750,000 ₪, משקף תמורה של כ- 15,470 ₪ / מ"ר קרקע.
- ביום 02.02.2016 נרכש צמוד קרקע ברחוב יהונתן 51 גוש 6335 חלקה 131, שטח 891 מ"ר, תמורת 13,500,000 ₪. משקף תמורה של כ- 15,150 ₪ / מ"ר קרקע.

כעולה מהעסקאות הנ"ל, לפני מועד אישור תכנית תא/5000, שווי הקרקע בשכונת צהלה למגרשים גדולים (בשטח העולה על 600 מ"ר) נע בטווח שבין 14,000 ₪ למ"ר קרקע בשנת 2014 ועד ל- 15,500 ₪ למ"ר קרקע לשנת 2015 תחילת שנת 2016. עסקת השוואה שנכרתה ברחוב המצביאים 55 משקפת תמורה של 14,657 ₪ למ"ר קרקע, זאת לאחר מועד אישור תכנית תא/5000. בבחינה זו של הנתונים מתבקשת המסקנה לפיה לא חלה כל השבחה במקרקעין שבנדון ובסביבתם עקב אישורה של תכנית תא/5000.

- מרתף: התכנית קובעת שזכויות הבניה בשטח המרתף יהיו עד 50% משטח הבניה העילי, ז"א 50% משטח המגרש, לגבי ההפרש בין 50% ל- 80%, מותנה במסמך מדיניות שכלל לא בטוח אם יהיה, ואם תתאפשר בניה. לגבי שטח המרתף במצב הקודם, צריך להביא בחשבון בנוסף גם את השטח הבנוי. ברגע שיש בית מגורים יש להביא בחשבון בינוי על הקיים, זה לא הובא בחשבון.
- לעניין השוליות: מרגע שמופקדת תכנית השוק מגלם את התרומה לשווי לפחות ברמה התיאורטית, אמור להיות הבדל לפחות בגובה היטל השבחה.
- מקדם אי זמינות: גם אם נניח שהתכנית המפורטת תאושר בעוד 10 שנים (הנחה אופטימית), הרי שרק מקדם הדחייה לבדו צריך להיות בשיעור של 50% וזאת מבלי שהבאנו בחשבון את היטל השבחה העתידי.

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ד. 9651

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 28 מתוך 40

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

אשר שוהם, שמאי מקרקעין

טיעוני שמאי המשיבה:

- מדובר בתכנית כוללנית שכמוה מאושרות בערים שונות כגון ברעננה רע/3000, חדרה חד/2020, ראשלי"צ רצ/2030 ויש שומות מכרעות בנושא תכניות כוללניות, גם בתל אביב. כאמור, התכנית כוללנית וככזו היא מלאת פרטים וכל סוג נכס, יש לבחון בנפרד ואין דין דירה ביפו ד' לנכס הנדון. ייחודיות מיקום הנכס הנדון הוא באשר למיקומו בשכונות הצפוניות צמודות הקרקע בצפון תל אביב. התכנית קובעת כי בסביבה זו יהיו זכויות בגובה רח"ק 1, אין טווח של רח"ק, יש רק רח"ק אחד, מס' בעלים מועט בדר"כ בעלים יחידים, ללא מושעא. לגבי נכסים אלו ניתנו מס' שומות מכרעות ביניהם של דורית פריאל, אלי כהן, עומר סרחאן, ומכאן נוצרה מתודולוגיה של תחשיב ההשבחה.
- ע"א (ת"א) 1231/93, דורי מנור נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה המרכז, פ"מ תשנ"ה (3) 265, (להלן: "פס"ד מנור"), היה הראשון שפסל את הגישה של לקחת את המחירים יום לפני ויום אחרי, ואמר במפורש כי המצב הקודם הוא תיאורטי, ויש לנטרל את השווי במצב הקודם. לכן, שמאי המבקשת אינו יכול לפסול את שיטת חישוב זו וכי לא מדובר בתחשיבים תיאורטיים. תכנית תא/5000 הוגשה לראשונה לוועדת תכנון המחוזית בנובמבר 2012, והופקדה בי.פ בדצמבר 2013. לכן, השפעת תכנית תא/5000 על מחירי הקרקעות החלה שנים טרם המועד הקובע, ועלית מחירי המקרקעין בעקבות תכנית תא/5000 נפרשה על פני שנות התכנון, ולא קמה ביום אחד בלבד - ביום בו אושרה התכנית. מכאן, כי מסקנת שמאי המבקשים, המסתמכת על השוואת מחירי המקרקעין לפני ואחרי המועד הקובע אינה נכונה, מאחר ומחירי המקרקעין החל מהכנת התכנית כבר מגלמים את השפעת תכנית תא/5000 בצורה הדרגתית.
- תכנית תא/5000 מאפשרת, בכפוף לאמור בתקנותיה, בניית שטחים עיליים עד רח"ק 1. בד"כ בתכנית תא/5000 מוגדר רח"ק בסיסי ורח"ק מירבי, שלכל אחד מהם תנאים משלו. במקרה הנדון מוגדר רח"ק אחד ויחיד - 1.0, שכאמור אינה משנה את מס' יח"ד או את מס' הקומות. לכן, מאחר ובמקרה הנדון זכויות הבניה ידועות וברורות, הדרך הנכונה להעריך את ההשבחה עקב תכנית תא/5000 הינה באמצעות קביעת שווי לתוספת זכויות הבניה (מעבר לזכויות המוקנות ע"פ תכניות תקפות), והכפלתו במקדם משמעותי, הכולל דחיה עד לייזום תכנית מפורטת, אי ודאות וכיו"ב. השטח האפשרי לבניה ע"פ תכנית תא/5000 הינו כ- 175 מ"ר בכל קומה (כולל התחשבות במגבלת קווי הבנין). בהתחשב בצורך בהכנת תכנית מפורטת ובהתחשב בשאר הוראות התכנית, תוספת הזכויות ע"פ תכנית תא/5000 חושבה במקדם אי זמינות המגלם את כל האמור לעיל, תוך הבאה בחשבון שוליות

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ד 9651

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 29 מתוך 40

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

השטחים הנוספים. ההשבחה שנוצרה בעקבות אישור התכנית מתבטאת בתוספת שווי עקב אישור כל התכניות המשביחות.

- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציג בחוות דעתו:

קומה	שטח עילי לבניה במצב קודם (במ"ר)	מהות השטח	תכסית אפשרית לבניה במצב חדש (מ"ר)	שטח מירבי לתוספת עפ"י תוכנית 5000 במ"ר
מרתף	120.8	תכסית קומת הקרקע ללא שטחי חניה	עד לתכסית קומת הקרקע = 175 מ"ר	54.175
			מעבר לתכסית קומת קרקע ועד תכסית 80% = 254.6	254.6
קרקע	120.8	22.50%		21.2
	33	שטחי חניה מקורה	175	
קומה א'	53.7	10%	175	121.3
עליית גג	120.8	שטח בניה בחלל גג	175	54.2

תוספת בעת אישור התכנית המפורטת:

קומה	שטח במ"ר	מקדם	מ"ר אקו'
מרתף עד תכסית קומת קרקע במ"ר	54.175	0.6	32.505
מרתף מעבר לתכסית קומת קרקע ועד תכסית 80%	254.6	0.2	50.92
קומת קרקע	21.2	1	21.2
קומה א'	121.3	1	121.3
עליית גג	54.2	0.8	43.36
הפסד שטח חצר	21.2	0.25	5.3
סה"כ תוספת שטח אקו'			263.985
מקדם שוליות			0.8
שווי למ"ר מבונה ב- ש			17,000
מקדם אי זמינות			0.35
סה"כ השבחה במעוגל ב- ש			1,256,400
היטל השבחה ב- ש			628,200

- בדיון אשר נערך במשרדי שמאי המשיבה התבקש להתייחס להחלטת ועדת ערר בערר מס' תא/85155/15, אריה ורדי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו בתאריך 05.12.2017). שמאי המשיבה טען כי, ככל הידוע לו הוועדה טרם החליטה וכי ככל שמדובר בהחלטה, מדובר בהחלטת ביניים, עד אשר השמאי המכריע יענה על שאלות ההבהרה, אותן הציגה הוועדה בפניו. אולם בכל מקרה, כל מה שקבעה או קובעת ועדת הערר, ניתן לערער בדרך של עתירה מנהלית לבית משפט מחוזי, וזו לא סוף הדרך כדי שההחלטה תהיה חלוטה. לדעתו, חישוב מ"ר אקו' היא דרך שמאית מקובלת ולא רק בארץ. גם לדעת ועדת הערר, הדרך למצוא אם יש השבחה או אין היא לחשב את ההשבחה. לשיטת ועדת הערר צריך להתחיל מאקסיומות. האקסיומה הראשונה היא שווי הקרקע נגזר כעקרון מזכויות בניה ותוספת זכויות בניה יכולה

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ד 9651

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 30 מתוך 40

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

אשר שוהם, שמאי מקרקעין

להביא להשבחה. כשיש תוספת זכויות בניה כמו במקרה הנדון, על פניו ישנה השבחה ויש לגשת ולבחון בהתאם לתחשיב המתאים. ביפו ד' השמאי המכריע קבע שאין השבחה מפני שיש ריבוי בעלים בעלי רמה סוציו אקונומית נמוכה.

הכרעה:

- תכנית המתאר העירונית תא/5000, מהווה תוכנית כוללנית, אשר על פיה ניתן לתכנן תוכניות מתאר בסמכות ועדה מקומית. ככלל, תוכנית מתאר כוללנית מהווה את הבסיס לעצמאות תכנונית של ועדות מקומיות, שיוסמכו על פי תיקון 101 לחוק התו"ב. עם אישורה של תכנית מתאר כוללנית, יוכלו הועדות המוסמכות לקבל את מלוא סמכויות התכנון, לקדם ולאשר תכניות מתאר מקומיות ותכניות מפורטות התואמות את תכנית המתאר. מכאן כי, תפקידה של תכנית מתאר כוללנית היא להתוות את כיווני ההתחדשות והפיתוח העתידיים של הישוב לטווח זמן ארוך. התכנית תשרת את הציבור ומקבלי החלטות בבואם ליזום תכנון או לבחון תכנית שהוגשה. כל תכנית התואמת את תכנית המתאר הכוללנית הינה בסמכות הוועדה המקומית העצמאית. מכיוון שהתכנית הכוללנית היא תכנית ארוכת טווח חשוב שהיא תכיל עקרונות, כללים, הנחיות ומתווה לקבלת החלטות על ידי הוועדה המקומית, ותמנע ככל הניתן מהוראות נוקשות וסגורות שטיבן הוא לאבד רלוונטיות בפרק זמן קצר משום שהתפיסה של המרחב האורבני וצרכיו משתנים בתדירות גבוהה. כל תכנית שאיננה תואמת תכנית כוללנית תהיה תכנית בסמכות הוועדה המחוזית.⁸
- תכנית המתאר העירונית תא/5000, נותנת ביטוי למטרות תכנון כלל-עירוניות, ומניחה את הכלים להשגתן. התכנית משמשת כבסיס מוסכם ומחייב התוחם את סמכויות הוועדה המקומית להכנת תכניות מפורטות ואישורן. לא ניתן מתוקף תוכנית זו להוציא היתרי בניה, לשם כך נדרשת עריכתן ואישורן של תכניות בניין עיר מפורטות. תוכנית המתאר העירונית יוצרת תשתית לעצמאות תכנונית של הוועדה המקומית: אישור תוכנית מתאר לעיר תל אביב יפו מסמך את הוועדה המקומית לתו"ב, בכפוף להנחיות החוק, לאשר תכניות בניין עיר מפורטות התואמות את הוראות התוכנית ואושרו עד כה בסמכות הוועדה המחוזית. תכנית המתאר משמשת את כולם. את התושבים ואת כלל הציבור ככלי להכרת תמונת העתיד בסביבתם, את היזמים ואת המתכננים ליצירת שקיפות וודאות תכנונית ואת מקבלי החלטות בעירייה ובמוסדות התכנון לקבלת החלטות עקביות המבוססות מתוך ראייה כוללת.⁹

⁸ מתוך אתר האינטרנט של מנהל התכנון הממשלתי.

⁹ מתוך מדריך היכרות 2017 לתכנית תא/5000, שהופק ע"י מנהל הנדסה, עיריית ת"א יפו (להלן: "מדריך היכרות").

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ד 9651

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 31 מתוך 40

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

אשר שוהם, שמאי מקרקעין

- לאחר שבחנתי את טיעוני שמאי הצדדים ולאחר שעיינתי בהוראות תכנית תא/5000, בתכניות הכוללות את המצב התכנוני הקודם, ובהתאם למאפייני השכונה אני סבור כי שמאי המשיבה יצא מתוך נקודת הנחה כי קיימת השבחה, ותפקידו הוא רק לקבוע מה גובהה. שיטה זו נדחתה לא אחת בוועדות הערר, במיוחד כאשר אין הסכמה בין שמאי הצדדים בדבר קיומה של ההשבחה. בכדי שתתקיים השבחה בנכס, לא די בהוראת תכנית שמייצרת כביכול את אותה השבחה, אלא עלינו לבחון האם אותה השבחה מתקיימת הלכה למעשה. הכלים לבחינה זו מגוונים ואחד מהם הוא "מבחן השוק". כאשר ניתנת בתכנית "תוספת זכויות" מסוימת אשר קיימת מחלוקת בין הצדדים לגבי השפעתה על שווי המקרקעין בפועל, לא ניתן לטעון כי ההשבחה מתקיימת באופן מוחלט ללא הוכחת הטענה באמצעות עסקאות השוואה או בדרך אחרת. לעניין זה יפים דבריה של עו"ד גילת אייל, יו"ר ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז תל-אביב בערר (ת"א) 85123/12, יריב בן יהודה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב (פורסם בנבו), בשינויים המתחייבים לענייננו: "כך למשל ייתכן שהרחבה זו אינה כדאית לעומת מימושן של זכויות אחרות בקרקע, אשר מימושן עשוי להוציא את אפשרות מימושה דוגמא לכך יכולה להיות תכנית המאפשרת בניית חדרי יציאה אל הגג בנכס, כאשר נכון ליום אישורה מותרת סטטוטורית בניית דירת גג בנכס, שהינה כדאית יותר מבניית חדרי היציאה אל הגג – ולא ניתן לבנות הן את חדרי היציאה אל הגג והן את דירת הגג בשל מגבלות שקבועות בתכניות החלות. יתכן למשל שעלויות מימוש הזכויות שמוסיפה התכנית הופכות את מימושה ללא כדאית... ייתכנו גם מצבים שהיקף זכויות הבניה המאושר במקרקעין הוא כזה שתוספת הזכויות מכח התכנית החדשה היא שולית עד כדי שאינה משפיעה על ערכי הקרקע. בהקשר זה יש משמעות הן לשטח הבניה המותר ערב התכנית והן להיקף השטח שהתווסף מכח התכנית. עניינים אלה כולם נתונים לבחינה שמאית על רקע נתונים הקונקרטיים – הפיזיים, המשפטיים והסטטוטוריים של הנכסים הנבחרים. גם על רקע זה מתחייבת לטעמנו בחינת ערכו של הנכס במלואו לפני אישור התכנית ולאחריה ולא בידוד של תוספת הזכויות והערכתן "במנותק". זאת במיוחד כאשר מועלות טענות של ממש היוצאות כנגד "האינטואיציה" שלפיה תוספת זכויות או הרחבת זכויות הניצול מעלה ערך במקרקעין הספציפיים. נציין כי פרקטיקות שמאיות המופעלות מעשה יום גם מקום שבו נבחן ערכה של תוספת הזכויות, מביאות לא אחת בחשבון את הנושאים הנ"ל. ואולם אין בכך כדי ליתר לטעמנו התייחסות לערכו של הנכס בשלמותו ערב אישור התכנית ולאחריה, בוודאי כאשר מועלות כאמור טענות שיש בהן כדי לבסס, ולו לכאורה

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ד 9651

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 32 מתוך 40

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

אשר שוהם, שמאי מקרקעין

כי במקרה הספציפי תוספת הזכויות אינה מעלה את ערך הנכס, או לעורר סימן שאלה של ממש בעניין.

משמעות הדבר היא כי ככלל צריכה שומת היטל ההשבחה לבחון את ערכו של הנכס במלואו לפני אישורה של התכנית ולאחריה, והשומה לא נערכת ל"תוספת הזכויות". ההשבחה נלמדת מהשוואה בין שווי של הנכס בשני מצבי התכנון. ההנחה כי תוספת זכויות או תוספת לאפשרויות הניצול מעלה את ערך הנכס אינה משוללת יסוד. נציין כי לא אחת אין מחלוקת בעניין זה והמחלוקת מתמקדת אך בהיקף עליית הערך כתוצאה מתוספת הזכויות. במצבים כאלה ובאין נימוק אחר שיחייב בחינה כוללת, ניתן לבחון אך את שוויה של תוספת הזכויות, כמובן על רקע נתוניו הספציפיים של הנכס, ומתן ביטוי של תרומת תוספת הזכויות לשווי על רקע מאפייניו אלה.

יתכנו מצבים נוספים שבהם קשה עד בלתי אפשרי לבסס את בחינת ההשבחה על בסיס עסקאות לפני אישורה של התכנית ולאחריה ומסקנת השמאי תהיה כי מתחייבת בחינת שווי תוספת הזכויות. במקרים כאלה, כאשר נטענת טענה כי תוספת הזכויות לא תורמת לשווי הנכס, והיא מנומקת ואף נתמכת בראשית ראייה, מתחייבת התייחסות מפורטת של השמאי המכריע לעמדה נוגדת זו. כפי שנבהיר להלן בענייננו חסרה השומה המכרעת התייחסות שכזו.

איננו דוחים על הסף את האפשרות להסיק עליית ערכם של מקרקעין, כתוצאה מתוספת זכויות או הגדלת אפשרויות הניצול, על בסיס ההנחה שתוספת זכויות סביר להניח כי תתרום לשווי של הנכס. ואולם קביעה אינטואיטיבית שכזו לא תהא נכונה בכל מקרה ומקרה, ובוודאי שלא ניתן לבסס קביעה בדבר קיומה של השבחה על הנחה שכזו, כאשר מנגד עומדים טעמים של ממש או ראשית ראייה לכך שלא כך הם פני הדברים.

שווי השוק של נכס מקרקעין, בוודאי זה מהסוג הנדון בענייננו, מבוסס על גישת השוק, או גישת ההשוואה, המאתרת את ערכו של הנכס על בסיס עסקאות השוואה בנכסים דומים, תוך עריכת התאמות בהתאם לצורך, הנובעים מהבדלים בין הנכסים, באשר אין בנמצא שני נכסים שווים לחלוטין בכל תכונותיהם".

שמאי המשיבה טוען כי, עסקאות ההשוואה שנכרתו טרם תחילתה של התכנית כוללת בהכרח ציפיות מהתכנית ולכן לא ניתן להתבסס על נתון זה. בכדי לנטרל את השפעת התכניות המשביחות על התמורה בעסקאות, יש להשתמש בתורת התועלת, על פיה נבחן שווי של נכס בהתבסס על עסקאות השוואה, שנערכו לאחר תחילתה של התכנית תוך בחינת סך התועלות על כל רכיביהן, לחיזוק טיעונו זה הפנה לפס"ד דורי מנור. פס"ד דורי מנור הינו פס"ד משנת 1995, אשר עסק

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ד 9651

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 33 מתוך 40

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

אשר שוהם, שמאי מקרקעין

בערעור על בהכרעתו של שמאי מכריע [בטרם חוקק תיקון 84 לחוק ובטרם הוכרעה דרך חישוב היטל השבחה (פס"ד פמיני"י)], ובדרך ההתחשבות בציפיות הגלומות בתכנית. בית המשפט בהרכב של שלושה סוקר את המשמעות המעשית של ההתחשבות בציפיות הגלומות בשווי הנכס במצב הקודם בחישוב פיצויים לפי סעיף 197 ומשליך גם לחישוב היטל השבחה וקובע כי:

קביעה, כי השבחה לעניין היטל השבחה אינה מביאה בחשבון את עליית הערך של הנכס עקב ציפיות למתן תוקף לתוכנית, מובילה לכאורה לתוצאות בלתי רצויות.

הטענה הראשונה האפשרית עשויה לבוא מפי מי שרכש את הנכס לאחר שהציפיות השפיעו על המחיר, בין מלוא ההשפעה ובין השפעה חלקית. ניתן לומר שבידי אדם זה הנכס לא השביח עם תחילתה של התוכנית וכי אין זה ראוי לחייבו בהיטל השבחה. אלא שאין הדברים כך. הקונה נכס, שבמחירו הוטמעו הציפיות, מודע להיטל השבחה שיחול עם תחילתה של התוכנית, כשם שהוא מודע לציפיות שיוצרת התוכנית ומוכן לשלם בעבורן. היטל השבחה שיהיה עליו לשלם ישפיע על מחיר הקרקע. לו נשאר הנכס בבעלות המוכר, היה הוא חב בהיטל השבחה בבוא הזמן. לכן הוא יהיה נכון להפחית את ההיטל מהמחיר. מצד שני, כל קונה לפני תחילת התוכנית יהיה צפוי לתשלום ההיטל, ולכן המחיר שיהיה מוכן לשלם יושפע מהציפיה לתשלום ההיטל. הדבר דומה לבעל מקרקעין, שצפוי כי חלק ממקרקעיו יופקע ללא תמורה. במקרים אלה הקונה מביט בחשבון, כי השטח שיוותר לו לאחר ההפקעה קטן מהשטח שהוא קונה. גם כאן בא הדבר לביטוי במחיר. הקונה משלם בעצם תמורת השטח המופחת שיהיה לו לאחר ההפקעה.

עוד טעם נגד ההליכה המוצעת על ידי המשיבה הוא בסיבוך שבה. בדיקת המחיר ממוכר מרצון לקונה מרצון ערב תחילתה של התוכנית היא נתון שניתן להגיע אליו בקלות יחסית. לא כן כאשר מדובר בשווי, שבו מנוטרל החלק הנובע מציפיות המבוססות על התוכנית. ייתכן שהדברים היו פשוטים לו ניתן היה ליטול כבסיס את שווי המקרקעין בסמוך לתחילתה של התוכנית הקודמת, שכן יש להניח שבאותו מועד טרם היו ציפיות לגבי התוכנית הבאה. אולם אין אפשרות להיעזר בשווי הנכס בסמוך לאישור התוכנית הקודמת, אשר שונתה עתה. שווי הקרקע אינו מושפע רק מהשינויים שיחולו עקב התוכנית החדשה. השווי מושפע מביקוש והיצע המשתנים במהלך הזמן, ואינם זהים לתחילת התוכנית החדשה לביקוש ולהיצע בשעה שקיבלה תוקף התוכנית הקודמת. הביקוש וההיצע מושפעים מהתפתחויות שונות במשק ובחברה וכן משינויים שחלים בסביבה שבה מצויים המקרקעין, שינויים שאינם באים בשל התוכנית

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ד 9651

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 34 מתוך 40

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

אשר שוהם, שמאי מקרקעין

החדשה. אין ספק, שחשיפת שווי המקרקעין ערב תחילתה של התוכנית והפקתו משווי השוק ערב תחילת התוכנית, מצריכים עבודה שמאית מעמיקה וראויה. אם הדבר מצריך פיתוח כלים שמאיים, שיקלו על המלאכה בחלוף הזמן, על הדבר להיעשות.

יישום הכלל שלכל התכליות שנדונו יש להביא בחשבון את שווי המקרקעין ערב תחילת התוכנית, ללא עליית הערך בשל הציפיות שהולידה התוכנית, מעורר קושי מסוים, אולם זהו קושי שניתן וצריך להתמודד עימו. הדרך שהציעו המעוררים תסכל את תכליתו של החוק הקובע היטל השבחה, ותהווה נטע זר במערך, שבו צריכים להשתלב הפיצויים על פגיעה על ידי תוכנית ופיצויים על הפקעה.

בית המשפט אינו קובע כי לא ניתן להסתמך על עסקאות השוואה הנחתמות ערב אישור התכנית המשביחה, מפני שהן מושפעות מהזכויות הגלומות בתכנית המשביחה, בית המשפט קובע שעליית השווי במקרקעין אינה נגרמת רק כתוצאה מאישור התכנית המשביחה, שווי המקרקעין מושפע גם מביקוש והיצע המשתנים במהלך הזמן. הביקוש וההיצע מושפעים גם מהתפתחויות שונות במשק ובחברה וכן משינויים שחלים בסביבה שבה מצויים המקרקעין, שינויים שאינם באים בשל אישורה של התוכנית החדשה. בית המשפט מוסיף וקובע כי "אין ספק, שחשיפת שווי המקרקעין ערב תחילתה של התוכנית והפקתו משווי השוק ערב תחילת התוכנית, מצריכים עבודה שמאית מעמיקה וראויה". מכאן, שבית המשפט קובע כי ניתן לנתח עסקאות במצב הקודם, אולם צריך להשתמש בכלים שמאיים כדי לנטרל את השפעת התכנית המשביחה על שווי המקרקעין במצב הקודם. בנוסף, החלטת ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה בערר (ת"א) 85155/15, אריה ורדי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב (פורסם בנבו בתאריך 05.12.2017) להלן: "החלטת ועדת ערר בעניין ורדי", מסייגת את הקביעה הנפוצה בדבר תורת התועלת, ובזו הלשון:

הועדה המקומית טענה בפנינו כי המסקנה שלפיה המקרקעין הושבחו מתחייבת מ"תורת התועלת", והפנתה בהקשר זה לתגובה שהוגשה ע"י השמאי המכריע מר ניקי פרימו במסגרת ערר בן יהודה לעיל¹⁰. לפי גישה זו, שאותה ביקשה הועדה המקומית לאמץ לפנינו, "המתודולוגיה של בחינת ההשבחה מתכניות נושאות כלל עירוניות נשענת על יישום שמאי מושכל של תורת התועלת שהיא ענף ידוע ומוכר בכלכלה. היישום השמאי של תורת התועלת הוא עניין שבמומחיות. במינוח השמאי נהוג לכנות יחידות שוות תועלת במונח "שטח

¹⁰ עררים 85123/12 - 85124/12, יריב בן יהודה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ד 9651

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 35 מתוך 40

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

אשר שוהם, שמאי מקרקעין

אקוויולנטי". המחיר המשולם בשוק עבור מקרקעין נתונים נגזר ממצרף של כל יחידות התועלת שלהם. בעבור שני מגרשים זהים שבאחד ניתן לבנות 200 מ"ר ובשני 300 מ"ר השוק ישלם יותר בעבור המגרש השני, שהרי מספר יחידות התועלת שבו גדול יותר. המחיר בשוק של 2 קג' תפוחים גדול יותר מהמחיר של קג' אחד... ככל ותכנית מסוימת מגדילה הסך הכולל של יחידות התועלת, הרי שהדבר מביא לעליה בשוויים של מקרקעין. עליית שוויים של מקרקעין מוגדרת בחוק כ"השבחה".

השאלה שלפנינו איננה האם ניתן לבחון קיומה של השבחה באמצעות יחידות תועלת (מ"ר אקוויולנטי), אלא האם נכון להניח א-פריורי שכל תוספת של מ"ר ויהיו נתוני המגרש אשר יהיו - פיזיים, תכנוניים, רישויים ומשפטיים – מהווה אכן יחידת תועלת שלה ערך מוחשי. התשובה לשאלה זו היא כמובן שלילית.

בענייננו, מלוא הזכויות בנכס הנדון נמכרו בתאריך 27.02.2017 (כחודשיים לאחר כניסתה לתוקף של תכנית מתאר תא/5000), תמורת סך של 13,500,000 ₪. ממצבו של הנכס ביום המכירה, משיעור ניצול זכויות הבניה מתוקף תוכניות בניין עיר מאושרות ומתאריך העסקה, לא ניתן לקבוע בבירור האם מחיר המכירה משקף את שווי השוק ומשקף את כל הציפיות בגין כניסתה לתוקף של תכנית תא/5000. שמאי המבקשת טוען כי מניתוח תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה עולה כי סך מ"ר מבונה אקו' במצב הקודם הינו 454.47 מ"ר וכי ההשבחה במונחי מ"ר מבונה אקו' הינה כ- 74 מ"ר (לאחר דחייה). לפיכך, כמות מ"ר מבונה אקו' לגישת שמאי המשיבה הינו כ- 528 מ"ר, זאת לאחר אישורה של תכנית תא/5000. מכפלת השטח האקו' בשווי מ"ר מבונה אקו', כפי שנטען בשומת שמאי המשיבה העומד על 17,000 ₪ למ"ר, מתקבל כי שווי המקרקעין במצב החדש הינו כ- 9 מיליון ₪. לטענתו, בעסקה שבוצעה ברחוב המצביאים 55 (מדובר במכירת מגרש בשטח 643 מ"ר עליו ניצב בית מגורים ותיק בשטח של כ- 100 מ"ר (שאיננו תורם לשווי המקרקעין) + 2 פרגולות בשטח של כ- 25 מ"ר + מחסן) בתאריך 11.01.2017 תמורת סך של 9,425,000 ₪. מעיון בעסקה שבוצעה בנכס ברחוב המצביאים 61 בגוש 6336 חלקה 46 (בית מגורים ותיק בשטח של כ- 111 מ"ר, הניצב על חלקה בשטח רשום של 557 מ"ר) בתאריך 18.09.2016 עולה כי מלוא הזכויות בנכס נמכרו בסך של 7,500,000 ₪. מדובר בעסקה שבוצעה כשלושה חודשים בטרם נכנסה לתוקף תוכנית תא/5000. עסקה זו, מפריחה כביכול את טענותיו של שמאי המבקשת ומבססת את המודל (תורת התועלת), שלפיו חישוב שמאי המשיבה את ההשבחה. מדובר בשני נכסים, אשר מגלמים זכויות בקרקע בלבד, המבנה אינו תורם לשווי, שני הנכסים במרחק אווירי של בין 50 מ' ל- 100 מ' מהנכס שבענייננו, שני הנכסים פינתיים, נכס אחד נמכר כשלושה חודשים

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ד. 9651

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 36 מתוך 40

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

בטרם אושרה תוכנית תא/5000 והנכס השני נמכר ימים אחדים לאחר המועד הקובע. הנכס הראשון נמכר בסך המגלם שווי של כ- 13,460 ₪ למ"ר קרקע והשני נמכר בסך המגלם שווי של כ- 14,600 ₪ למ"ר קרקע (פער של כ- 9%). מעיון בעסקאות שנעשו בטרם אישורה ולאחר אישורה של תוכנית תא/5000 עולה כי ככל וישנם הפרשי שווי, מדובר בהפרשי שווי מזעריים, אשר יכולים להתבטא כהפרשים העומדים במגבלות השווי. להלן עסקאות משכונת צהלה לפני ואחרי אישור תוכנית תא/5000:

עסקאות השוואה רלוונטיות אחרי אישורה של תוכנית תא/5000						
תאריך	שכונה	כתובת	גוש/חלקה	שטח במ"ר	מחיר ב- ₪	שווי למ"ר קרקע ב- ₪
01.06.2017	צהלה	המצביאים 87	6336/15	386	5,599,999	14,508
17.05.2017	צהלה	שמגר 37	6336/20	374	5,650,001	15,107
12.01.2017	צהלה	ברק 37	6336/167	541	9,100,000	16,821
11.01.2017	צהלה	המצביאים 55	6336/171	643	9,425,000	14,658
שווי מ"ר קרקע ממוצע ב- ₪						15,273

עסקאות השוואה רלוונטיות בטרם אושרה תוכנית תא/5000						
תאריך	שכונה	כתובת	גוש/חלקה	שטח במ"ר	מחיר ב- ₪	שווי למ"ר קרקע ב- ₪
29.11.2016	צהלה	שמגר 21	6336/28	385	6,150,001	15,974
05.10.2016	צהלה	אהוד 35	6336/289	522	8,300,000	15,900
18.09.2016	צהלה	המצביאים 61	6336/46	557	7,500,000	13,465
25.07.2016	צהלה	שמגר	6336/28	384	5,499,999	14,323
שווי מ"ר קרקע ממוצע ב- ₪						14,916

- תוכנית תא/5000 מהווה תכנית כוללנית הקובעת הוראות והנחיות להכנתן של תכניות מתאר מקומיות חלקיות ותכניות מפורטות חדשות. התכנית תוחמת את גבולות שיקול הדעת של הועדה המקומית בבואה לאשר תכניות מפורטות מכוחה. במקרה הנדון זכויות הבניה עפ"י התכנית (שאותן ניתן לנצל לאחר אישור תכנית מפורטת), מהוות 35% בכל קומה עילית ובקומה התת קרקעית בהתאם למותר על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה מעל הקרקע, לפי הגבוה ביניהם. שמאי המבקשת טוען כי התכנית אינה משביחה וכל קביעה הסותרת את טענתו חייבת להשען על יסודות חזקים וברורים ולא הנחות כלליות. שמאי המשיבה הציג ניתוח זכויות הבניה בשני מצבי התכנון וטוען כי התכנית הוסיפה זכויות בניה אותן ניתן לנצל לאחר אישור התכנית המפורטת. כאמור לעיל, טענותיו של שמאי המבקשת התבססו על עסקת השוואה, אשר נסתרה ע"י עסקה אחרת בעלת אותם מאפיינים. יחד עם זאת מעיון וניתוח עסקאות השוואה רלוונטיות לפני

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ד 9651

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 37 מתוך 40

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

אשר שוהם, שמאי מקרקעין

ואחרי אישורה של תוכנית תא/5000, עולה כי במקרה זה, ניתן לבסס את תחשיב ההשבחה על תורת התועלת, כפי שחישב שמאי המשיבה את ההשבחה.

- לצורך בחינת ההשבחה בהתאם לתורת התועלת יש להביא בחשבון כי הנכס במועד הקובע בן כ- 18 שנים, במצב תחזוקתי טוב מאוד, מרתף עם כניסה נפרדת בגובה של כ- 2.6 מ', תכסית קרקע מותרת בשטח של 120.8 מ"ר + 33 מ"ר שטחי חניה מקורה, קומה א' בשטח של 53.7 מ"ר ועליית גג מותרת בשטח של 120.8 מ"ר. מצד שני, במצב החדש, זכויות הבניה עפ"י תוכנית תא/5000, אינן מוקנות, אלא תלויות באישור תוכנית מפורטת ובאישור מסמכי מדיניות. התכנית, בסביבת הנכס אינה משנה את צפיפות הבניה וקובעת שזכויות הבניה יהיו עד רח"ק 1. מלשון התכנית ניתן להבין כי יתכן וזכויות הבניה יהיו פחות מרח"ק 1. לעניין המרתף, התוכנית קובעת כי לא יותרו מגורים בתת קרקע ושטחי הבניה יהיו בהתאם למותר עפ"י תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע לפי הגבוה מביניהם. בנוסף הועדה תוכל לאשר בניה בתת קרקע בהיקף של עד 100% משטחי הבניה שמעל הקרקע ושימוש למגורים בקומה הראשונה שבתת הקרקע, בכפוף להכנת מסמך מדיניות לנושא זה לאזור התכנון בכללותו או לחלק ניכר ממנו ומסמך מדיניות שייקבע, בין היתר, כללים בנוגע להגדרת "תת-הקרקע" לעניין מגורים, לתכסית המקסימאלית של מפלס המגורים בתת הקרקע, לאופן אוורור מפלס המגורים בתת-הקרקע וכדומה. מאחר ומדובר באפשרות תיאורטית הנסמכת על מסמך מדיניות שיתוכן, בנפרד ו/או לצד התכנית המפורטת, הרי שאני סבור כי הגדלת שטחי המרתף מעבר לשטח המהווה מחצית מהרח"ק שיאושר והשימוש למגורים, הם ברמת ודאות נמוכה ביותר ולכן אינה משביחה. ככל ושטח המרתף יגדל מעבר ל- 50% מרחק 1 ו/או יותר השימוש למגורים, אזי ניתן יהיה לגבות היטל השבחה בעת שמקרים אלו יהיו זמינים בתוכנית מפורטת או בהיתר בניה. מכאן כי הזכויות שיחושבו לצורך היטל השבחה בתת הקרקע הינם לפי 50% מהרח"ק שיאושר, בדחיה משוערת של כ- 15 שנים (ולא עד לסיום חייו הכלכליים).

- לאור גודלם של השטחים המוצעים במצב החדש, וחוסר הוודאות להיקף הרח"ק שיאושר אם יאושר בתוכנית מפורטת, אני בדעה כי יש לבצע בגין אי ודאות בקשר להיקף הזכויות הפחתה בגובה של 10% משטח רח"ק 1, והפחתה נוספת בגין שוליות בגובה של 40% ולא של כ- 20% כטענת שמאי המשיבה, וזאת לאור שטחו הגדול של הנכס.

- לאור גילו של הנכס ומצבו הפיסי, יש לבצע התאמה של בינוי חדש על ישן במצב החדש בגובה של 20%, וזאת לאור העובדה כי הנכס במצבו במועד הקובע בנוי במצב טוב מאוד, מאחר ולא מיצה את מלוא זכויות הבניה בתוכניות הקודמות,

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ד 9651

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 38 מתוך 40

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

הרי שבתחשיב ההשבחה לתוכניות במצב הקודם הופחתו כבר עלויות התאמה ולכן אין להפחיתם שוב.

- דחיה להכנת תוכנית מפורטת: לאור אי זמינותה של התוכנית ולאור מצבו של הנכס זמן הדחיה המשוער הוא 15 שנים ובשיעור היוון של 7%, המבטא את אי הוודאות בקשר לאישור תוכנית מפורטת ומגבלותיה.
- שווי מ"ר מבונה: שמאי המשיבה טוען כי שווי מ"ר מבונה הינו 17,000 ₪, שמאי המבקשת טוען כי התכנית אינה משביחה לכן לא התייחס לשווי לו טוען שמאי המשיבה. לאחר עיון בשומות מכרעות שנעשו בסביבת הנכס ובכלל זה בשומתו המכרעת של מר אבישי זיו בנכס הסמוך (ברחוב ברק 37), אני קובע כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הוא 17,000 ₪.
- להלן תחשיב מצב קודם במ"ר אקו':

קיים/תוספת	שטח במ"ר	שימוש	דחיה	התאמה	שוליות	שטח במ"ר אקו'
קיים	102.20	0.60	1.00			61.32
תוספת	18.63	0.60	1.00			11.18
קיים	101.12	1.00	1.00			101.12
תוספת	19.71	1.00	1.00			19.71
קיים	53.66	1.00	1.00			53.66
תוספת	0.04	1.00	1.00			0.04
תוספת	120.83	0.70	1.00			84.58
קיים	33.00	0.35	1.00			11.55
קיים	383.18	0.25	1.00			95.79
תוספת	10.00	0.10	1.00			1.00
סה"כ שטח במ"ר אקו'						439.94

- להלן תחשיב מצב חדש במ"ר אקו':

קיים/תוספת	שטח במ"ר	שימוש	דחיה	התאמה	שוליות	שטח במ"ר אקו'
קיים	120.83	0.60	1.00			72.50
תוספת	120.83	0.60	0.36	0.80	0.6	12.61
קיים	120.83	1.00	1.00			120.83
תוספת	48.33	1.00	0.36	0.80	1.00	14.01
חניה	33.00	0.35	1.00			11.55
קיים	53.70	1.00	1.00	0.80	1.00	42.96
תוספת	115.46	1.00	0.36	0.80	0.6	20.09
קיים	120.83	0.70	1.00			84.58
תוספת	24.17	0.70	0.36		0.6	3.68
קיים	334.85	0.25	1.00			83.71
תוספת	10.00	0.10	1.00			1.00
סה"כ שטח במ"ר אקו'						467.51

- להלן תחשיב ההשבחה:

27.57	השבחה במ"ר אקו'
17,000	שווי מ"ר מבונה ב- ₪
468,658	השבחה ב- ₪
234,329	היטל השבחה ב- ₪

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ד. 9651

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 39 מתוך 40

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

10.6 פטור ל- 140 מ"ר:

שמאי המשיבה טוען כי השטח העילי בנכס הנדון כ- 155 מ"ר לכן אין פטור במקרה זה. שמאי המבקשת לא העלה טיעונים בדבר קבלת פטור ל- 140 מ"ר. מאחר וטיעון זה אינו רלוונטי לשום תכנית משביחה, הרי אין לקבל פטור עד 140 מ"ר.

11. השומה:

לאור האמור לעיל, בהתבסס על העקרונות והשיקולים שלעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה אשר חלה במקרקעין שבנדון, עקב מימוש בדרך של מכר, כדלקמן:

התכנית	המועד הקובע	השבחה - ש	היטל השבחה ב- ש
ע'1	02.04.2003	49,718	24,859
3450	23.11.2006	116,140.6	58,070.3
ג'1	04.09.2007	630,834.8	315,417.4
תא/5000	06.01.2017	468,658	234,329

על סכומי היטל ההשבחה שצוינו לעיל חלה הצמדה בהתאם לחוק.

בהתאם לסמכותי לפי סעי' 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה, יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה, ולא יישא תשלומי פיגורים.

אני מצהיר בזה כי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס וכי שומתי זו נעשתה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית.

בברכה,

עו"ד שלומי יפה, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התו"ב

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ד 9651

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 40 מתוך 40