

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

תאריך לועזי 17/06/2020
תאריך עברי כ"ה סיון תש"פ
מספר תיק 2383-2019

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 6638 חלקה 499 (חלק)
רחוב גולי קניה 6 שכונת ישגב
תל אביב - יפו

הצדדים:

המבקשת: גב' דבורה השמשוני,

ע"י מר ניר עזרה, שמאי מקרקעין.

המשיבה: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו,

ע"י מר רמי סויצקי, שמאי מקרקעין.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

תאריך לועזי 17/06/2020
תאריך עברי כ"ה סיון תש"פ
מספר תיק 1148-2019

לכבוד,
הועדה המקומית תל אביב-יפו- המשיבה
ע"י מר רמי סויצקי- שמאי מקרקעין
דוא"ל: rami@363.co.il

לכבוד,
גב' דבורה השמשוני- המבקשת
ע"י מר ניר עזרה- שמאי מקרקעין
דוא"ל: nir.shamaut@gmail.com
ג.א.נ.

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 6638 חלקה 499 (חלק) רחוב גולי קניה 6

שכונת ישגב, תל אביב-יפו

בהתאם להוראות סעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה בנכס הנדון.

1. מטרת השומה:

נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית תל אביב-יפו (להלן: "המשיבה"), לבין גב' דבורה השמשוני (להלן: "המבקשת"), לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון עקב מימוש, בדרך של מכר. מטעם המשיבה הוגשה שומתו של מר רמי סויצקי, שמאי מקרקעין, מיום 08/09/2019. מטעם המבקשת הוגשה שומתו של מר ניר עזרה, שמאי מקרקעין, מיום 18/12/2019.

2. המועדים הקובעים:

מועד קובע	תכנית
13/12/1985	ע
16/04/1993	2550
06/05/1994	ג'
26/02/1997	2550א'
13/04/1998	2754
02/04/2003	ע'1
04/09/2007	ג'1

3. פרטי הנכס:

מהות הנכס : מחצית צפונית של בית דו משפחתי
גוש : 6638
חלקה : 499
שטח חלקה רשום : 556 מ"ר
שטח מגרש נישום : 278 מ"ר (לפי הסכם שיתוף)
כתובת : גולי קניה 6, שכונת ישגב, תל אביב-יפו

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

4. ביקור בנכס:

ביקור במקום נערך ביום 29/03/2019, ע"י הח"מ, שמאי הצדדים ויתרו על השתתפותם בביקור.

5. מסמכים שהוצגו ודיון מקצועי:

הצדדים הציגו בפני את המסמכים הבאים:

ביום 18/12/2019 התקבלה שומתו של השמאי מר ניר עזרה, מטעם המבקש, בצרוף המסמכים הבאים:

- שובר תשלום היטל השבחה מאת הוועדה המקומית, מיום 06/10/2019.
- שומתו של מר רמי סויצקי, מיום 08/09/2019.
- הסכם שיתוף וחלוקה בין דבורה השמשוני ואהוד אלמוג מיום 17/12/2018.
- העתק רישום מפנקס הזכויות, מיום 17/03/2019.
- מידע תכנוני של עיריית תל אביב יפו שהופק ביום 18/12/2012.
- היתר בניה משנת 1951 כולל תכנית ההיתר.
- תכנית היתר הבניה שניתן בשנת 1998 לבקשת אהוד אלמוג.
- הצהרה על מכירה/רכישת זכות במקרקעין.
- ערר תא/85171/17 ועדה מקומית תל אביב יפו נ. מיכל הורביץ ואח' (לענין בריכות שחיה).
- ביום 16/01/2020 התקבלה תגובתו של שמאי המשיבה, מר רמי סויצקי.
- ביום 10/02/2020 נערך דיון שמאי בנוכחות שמאי הצדדים, תקציר הדיון נשלח למחרת.
- לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

6. תיאור הנכס והסביבה:

- 6.1 הנכס- מחצית צפונית של מבנה דו משפחתי, ברחוב גולי קניה 6, בשכונת ישגב בצפון מזרח העיר תל אביב-יפו, המגרש בצד המזרחי של הרחוב כ-75 מ' צפונה מחיבור הרחוב עם רחוב הגולן מדרום. המגרש פינתי עם חזית נוספת מעגלית לסמטת גולי קניה, רחוב גולי קניה בעל צורת "ר" המתחבר בשני קצותיו לרחוב הגולן שהוא רחוב ארוך מעגלי בחלקו, נמשך מרחוב הרוגי המלכות דרומה ומסתיים במפגש עם רחוב ק"ם צפונית מזרחית לתחילתו.
- 6.2 הסביבה שכונת ישגב הסמוכה לאזור התעסוקה רמת החיל, מאופיינת בבניה צמודת קרקע מבוקשת למגורים, כוללת בניה מתקופות שונות, בתים ותיקים לצד בתים חדישים, עם חזית לרחובות צרים וחד סיטרים. באזור מוסדות ציבור ושטחים מגוונים.
- 6.3 הנכס ממוקם במחצית הצפונית של חלקה 499 בגוש 6638, לחלקה צורה אי רגולרית דמוית חצי אליפסה, עם חזית מערבית באורך של כ-24, צלע צפונית באורך של כ-31 ושטחה הרשום 556 מ"ר. למחצית הנדונה חזית של כ-18 מ' לרחוב גולי קניה, עומק של כ-20 מ' ורוחב של כ-8 מ' בעורף המגרש.
- 6.4 היחידה הצפונית, נשוא ההחלטה, בנויה בקומה אחת עם שלד בטון מזויין, בניה מבולקים עם גג רעפים. הדירה כוללת, בהתאם לשומת המבקש, חדר מגורים, חדר שינה, חדר עבודה, מטבח וחדר רחצה. בכניסה לדירה גגון, בחצר משטחים ושבילים. פני הקרקע במגרש משתפלים מהחזית לרחוב גולי קניה לחצר העורפית.
- 6.5 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל התשתיות העירוניות המקובלות.

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

7. מצב תכנוני:

תכניות רלוונטיות:

- 7.1. תכנית 347, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 494 מיום 23/08/1956, מטרת התכנית היא תכנון וחלוקת השטח.
המגרש הנדון מסווג באזור מגורים א', הוראות הבניה כדלקמן:
שטח מגרש מינימלי : 500 מ"ר
אחוז בניה לקומה : 20%
מס' קומות : 2
- 7.2. תכנית ע', שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 3275 מיום 28/11/1985, קובעת הוראות לבניית מרתפים. בהתאם להוראות התכנית, מותרת בניית קומות מרתף בקונטור קומת הקרקע ובגובה 2.2 מ', התכליות המותרות במרתף הינן: חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים ותברואתיים, חדרי שירות כלליים, כגון אולם התעמלות ספורט, משחקי ילדים וכו'.
כמו כן, נקבע כי לא יורשו מגורים בקומת המרתף.
- 7.3. תכנית 2550, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4096 מיום 01/04/1993, מתירה הקמת מוסך לחניה פרטית בשטח 18 מ"ר בבניינים צמודי קרקע (קוטג'ים) בני קומה אחת או שתיים בתנאים.
- 7.4. תכנית ג', שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4208 מיום 21/04/1994, תכנית בניה על גגות בתים. בגגות משופעים, ניתן לבנות בחלל הגג עליית גג ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים עפ"י הוראות התכניות. רום הגג לא יעלה מעל 6 מ' מדוד מרצפת הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג. שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ-40% כאמור בתקנות התכנון והבניה.
- 7.5. תכנית 2550 א', שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4490 מיום 11/02/1997, מאפשרת הקמת מקום חניה על קרקעי ותת קרקעי ששטחו לא יעלה על 18 מ"ר. במקרה של מס' מקומות חניה במגרש, שטחו של כל מקום חניה נוסף, מקורה או בנוי, לא יעלה על 15 מ"ר.
- 7.6. תכנית 2754, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4632 מיום 29/03/1998, מתירה הקמת בריכת שחיה ובריכות נוי וג'קוזי בבתים צמודי קרקע, בכל תחום המגרש ובקו בנין "0".
- 7.7. תכנית ע'1, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5167 מיום 18/09/2003, קובעת הוראות לבניית מרתפים, מאפשרת בין היתר, בניית 2 קומות מרתף בכל הבניינים, פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר בניית קומת מרתף אחת. בבתים צמודי קרקע, היתר בניה עפ"י תכנית זו יינתן למרתפים בשטח תכסית קומת הקרקע, כפי שנקבע בהוראות התכנית הראשית.
התכליות המותרות: בבתים צמודי קרקע יותרו שטחים לשימושים עיקריים מתוך השטחים העיקריים המותרים עפ"י תכנית הראשית, שטחים נלווים ושטחי שרות כלליים, לא יותרו מגורים במרתף, יותרו משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית.
גובה קומת המרתף העליונה והקומה מתחתיה נטו לא יהיה גדול מ-4 מ'. גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) לא יהיה גדול מ-3.5 מ'.

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

7.8. תכנית 3450, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5593 מיום 08/11/2006, מטרת התכנית היא הגדלת

שטחי בניה בבתים צמודי קרקע וזאת ע"י:

1. המרת שטחי שירות (מבנה עזר) לשטח עיקרי ב-2 אופציות.

2. הגדרת שימושים ושטחים לשטחי שירות.

התכניות הראשיות ישונו ע"י:

1. המרת שטחי שירות לשטח עיקרי ב-2 אופציות:

א. כל שטחי השירות למבני עזר ע"פ תכניות מאושרות יקבעו כשטחים עיקריים ויוצמדו למבנה העיקרי.

ב. תותר בניית מבנה עזר בחצר/מחסן (ללא הצמדה למבנה העיקרי) בשטח של עד 5 מ"ר שיחשבו כשטח שירות.

2. מתן אפשרות נוספת והיא, השארת הוראות התכניות הראשיות לעניין הזכויות למבנה עזר/מחסן על כנן.

הוראות בניה נוספות:

שטחים עיקריים חדשים- השטח המומר לשטח עיקרי, יוצמד למבנה העיקרי ויבנה במסגרת קווי הבניין המותרים.

מבנה עזר/מחסן בחצר- בנייתו תותר מחוץ לקווי הבניין ומיקומו יהיה ע"פ המותר בתכניות הראשיות, גובה מבנה עזר לא יעלה על 2.2 מ', מדוד מתחתית תקרתו עד לרצפתו הפנימית.

7.9. תכנית 1'ג, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5705 מיום 20/08/2007, מהווה שינוי לתכנית ג', לבניה

על גגות בתי מגורים.

הוראות כלליות, בנייה על גגות שטוחים:

תותר בניית חדר יציאה לגג כתוספת לכל אחת מהדירות בקומה עליונה. בבנייה בשלבים על הגג, השטח הבנוי המרבי של כל חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר, כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות וכולל כל שטחי השירות השייכים לדירה. תכנית הבניה המרבית הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו (או 40 מ"ר לדירה, הקטן מבניהם). בבנייה בשלבים, כדי להבטיח מרפסת גג לכל דירה, ייבנה כל חדר יציאה לגג בנסיגה של 2 מ' לפחות מקו אחת החזיתות הבניין.

בבנייה בו זמנית על הגג, תבוטל מגבלת השטח לחדר יציאה לגג ובלבד שתכנית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו.

עליות גג:

בחלל גג משופע תותר בניית עליית גג, ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבנייה המותרים על פי התכניות החלות על הבניין. רום הגג לא יעלה על 7 מ' מדוד מרצפת המפלס הנמוך ביותר של הקומה העליונה שמתחת לגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג. שיפוע הגג, מדוד מכל צד, לא יעלה על 50% ולא יקטן מ-40%. מרפסת גג בבניינים עם עליות גג תותר במבנה בעל גג דו שיפועי לפחות, שטח מרפסת הגג לא יעלה על 40% משטח הגג.

עדכון הוראות הבניה לפרגולות על הגג:

שטח הפרגולה למבני מגורים יהיה ע"פ המותר בתקנות התו"ב: "בגג או במרפסת גג- 1/3 משטח הגג או מהמרפסת הגג, או על פני של 10 מ"ר, הכל לפי הגדול ביותר".

7.10. תכנית תא/5000, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 7407 מיום 22/12/2016, תכנית מתאר מקומית

לתל אביב, בסמכות הועדה המחוזית, אינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה.

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

מטרות התכנית: שימור וחיזוק מעמדה של תל אביב-יפו כמרכז כלכלי ותרבותי, קידומה של תל אביב, יצירת עתודות של שטחי בניה למגורים ולתעסוקה, קביעת כללים שיאפשרו התחדשות עירונית ושימור המורשת, מתן הוראות לעריכת תכניות עתידיות וכו'.
החלקה ממוקמת באזור תכנון מס' 210- רמת החייל ברובע מס' 2, המסווג ביעוד אזור מגורים בבניה נמוכה.
הוראות התכנית:

שטחי הבניה המרביים לא יעלו על רח"ק 1.
לא תאושר תוספת קומות ותוספת ביחידות דיור מעל למותר, עפ"י תכנית קודמות.
במגרש פנוי, צפיפות המגורים לא תעלה על 8 יחידות דיור לדונם נטו. בבתיים צמודי קרקע גובה הבניה יהיה עד 3 קומות ותכסית הבניה תהיה עד 35% משטח המגרש לכל קומה.
שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר, עפ"י תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מבניהם. הועדה תוכל לאשר שטחי בניה בתת הקרקע בהיקף של 100% משטחי הבניה שמעל הקרקע, בכפוף להכנת מסמך מדיניות לנושא זה.
בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושטחי השירות הנחוצים. לא ניתן לנייד בתכנית עתידית או בהיתר מכוחה של תכנית עתידית שטחי בניה המיועדים להיבנות בתת הקרקע אל מעל הקרקע.

8. רישוי:

מבדיקה שערכנו בארכיב הועדה המקומית תל אביב-יפו, באמצעות האתר האינטרנטי של עיריית תל אביב-יפו, אותרו היתרי הבניה הבאים:

8.1. היתר בניה מס' 329 מיום 29/07/1951, להקמת בנין מגורים דו משפחתי המכיל:

חדר שינה, הול, מטבח וחדר רחצה בכל יחידה, בשטח של 35.20 מ"ר.

8.2. בהתאם לתכנית היתר של היחידה הדרומית המגרש שטח היחידה הצפונית 75 מ"ר.

9. זכויות במקרקעין:

9.1. פרטי רישום ובעלות:

עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות, מיום 17/03/2019, שהוצג בפני, עולים הפרטים הבאים:

גוש : 6638

חלקה : 499

שטח חלקה רשום : 566 מ"ר

בעלויות : אלמוג אהוד 1/2, השמשוני דבורה 1/2

הערות : הסכם שיתוף מיום 17/12/2018 על כל הבעלים

9.2. **הסכם שיתוף וחלוקה:**

בהתאם להסכם מיום 17/12/2018, נערך בין אלמוג אהוד והשמשוני דבורה, הכולל תשריט המגדיר את חלקו של כל שותף במקרקעין, הוקצה החלק הצפוני של החלקה, שלו צורה דמוית טרפז עם חזית לרחוב גולי קניה, לדבורה השמשוני והחלק הדרומי של החלקה הפונה לסמטת גולי קניה ורחוב גולי קניה, לאלמוג אהוד.

זכויות הבניה הקיימות והעתידיות חולקו ויחולקו שווה בשווה בין הצדדים.

זכויות המוקנות באופן ספציפי לחלק במקרקעין לרבות הקלות, יהיו שייכים לבעלי החלק.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

9.3. חוזה מכר:

הזכויות ביחידה הנדונה נמכרו בהתאם לחוזה מיום 27/08/2019, תמורת 4,300,000 ₪.

10. שומות הצדדים:

השבחה שנקבעה בשומות הצדדים, כדלקמן:

תכנית	משיבה	מבקש
ע	9,958 ₪	1,900 ₪
2550	41,536 ₪	אין השבחה ¹
ג'	75,026 ₪	52,000 ₪
2550 א'	51,072 ₪	אין השבחה ²
2754	5,110 ₪	אין השבחה
ע'1	50,278 ₪	13,300 ₪ ³
ג'1	192,888 ₪	104,000 ₪

להלן עיקרי שומות הצדדים שהוצגו בפני:

10.1. שומת המשיבה- הועדה המקומית:

מר רמי סויצקי, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית תל אביב-יפו, העריך את השבחה שחלה בשווי

הנכס עקב אישור התכנית, כדלקמן:

10.1.1. תכנית "ע":

מרתף מתחת לקומת קרקע	55.60 מ"ר
השלמה לפטור 140 מ"ר	28.80 - מ"ר
יתרה לחיוב	26.80 מ"ר
מקדם אקוויוולנטי	0.50
סה"כ שטח אקוויוולנטי לחיוב	13.40 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	500 \$ (שע"ח 1.4861 ₪)
ההשבחה	9,958 ₪
היטל השבחה (50%)	4,979 ₪

10.1.2. תכנית 2550:

שטח חניה	18.00 מ"ר
מקדם אקוויוולנטי	0.10
שטח אקוויוולנטי	1.8 מ"ר
שטח מרתף מתחת לחניה	18.00 מ"ר
מקדם אקוויוולנטי	0.5
שטח אקוויוולנטי	9.0 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי	10.80 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	1,400 \$ (שע"ח 2.747 ₪)
ההשבחה	41,536 ₪
היטל השבחה (50%)	20,768 ₪

¹ 18,700 ₪ בחלופה.

² 13,500 ₪ בחלופה.

³ 29,600 ₪ בחלופה.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

10.1.3. תכנית "ג":

55.60 מ"ר :	שטח קומת קרקע
0.40 :	מקדם שטח לניצול
0.70 :	מקדם שווי לגג
15.57 מ"ר :	שטח אקוויולנטי
\$ 1,600 (שע"ח 3.012 ₪) :	שווי מ"ר מבונה
75,026 ₪ :	ההשבחה
37,513 ₪ :	היטל השבחה (50%)

10.1.4. תכנית 2550 א':

15.00 מ"ר :	שטח חניה
0.10 :	מקדם אקוויולנטי
1.5 מ"ר :	שטח אקוויולנטי
15.00 מ"ר :	שטח מרתף מתחת לחניה
0.5 :	מקדם אקוויולנטי
7.5 מ"ר :	שטח אקוויולנטי
9.00 מ"ר :	סה"כ שטח אקוויולנטי
\$ 1,700 (שע"ח 3.338 ₪) :	שווי מ"ר מבונה
51,072 ₪ :	ההשבחה
25,536 ₪ :	היטל השבחה (50%)

10.1.5. תכנית 2754 :

8.00 מ"ר :	שטח בריכה ליחידה
0.10 :	מקדם אקוויולנטי
0.8 מ"ר :	שטח אקוויולנטי
\$ 1,700 (שע"ח 3.758 ₪) :	שווי מ"ר מבונה
5,110 ₪ :	ההשבחה
2,555 ₪ :	היטל השבחה (50%)

10.1.6. תכנית ע'1 :

שמאי המשיבה, ערך תחשיב בגין תוספת שימושים והגדלת גובה קומת המרתף.
מקדם שווי אקוויולנטי לתוספת הינו 0.1 ושווי מ"ר מבונה, שקבע שמאי המשיבה הינו \$ 1,800.

תחשיב ההשבחה :

26.80 מ"ר :	מרתף לחיוב
33.00 מ"ר :	מרתף מתחת לחניה
59.80 מ"ר :	סה"כ שטח לחיוב
0.10 :	מקדם אקוויולנטי
5.98 מ"ר :	סה"כ שטח אקוויולנטי לחיוב
\$ 1,800 (שע"ח 4.671 ₪) :	שווי מ"ר מבונה
50,278 ₪ :	ההשבחה
25,139 ₪ :	היטל השבחה (50%)

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

10.1.7. תכנית ג1:

שמאי המשיבה, ערך את תחשיבו בגין תוספת זכויות לעליית גג עד לתכסית הקומה שמתחת. מקדם שווי האקוויוולנטי שנקט השמאי עבור שטח עליית הגג הינו 0.7 ושווי מ"ר מבונה למועד הקובע, שקבע שמאי המשיבה הינו \$ 2,000.

תחשיב ההשבה:

שטח קומת גג במצב חדש (100%)	55.60 מ"ר
שטח עליית גג במצב קודם (40%)	22.24 מ"ר
הפרש לחיוב	33.36 מ"ר
מקדם גג	0.70
סה"כ שטח אקוויוולנטי לחיוב	23.35 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	\$ 2,000 (שע"ח 4.13 ₪)
השבחה ב-	\$ 46,704
השבחה	₪ 192,888
היטל השבחה	₪ 96,444

10.1.8. שמאי המשיבה הציג נתוני שווי, כדלקמן:

גוש	חלקה	כתובת	שטח קרקע	מחיר חוזה	תאריך חוזה	שווי מ"ר קרקע
6637	19	דה לה ריינה 19	716 מ"ר	\$ 530,000	01/04/1993	\$ 740
6638	137	טריטש 11	289 מ"ר	\$ 254,000	16/06/1993	\$ 879
6638	379	ניסן 6	311.5 מ"ר	\$ 300,000	13/01/1994	\$ 963
6637	431	אליהו מפרארה 1	585 מ"ר	\$ 590,000	24/03/1994	\$ 1,009
6638	492	סמי גולי קניה 10	328.5 מ"ר	\$ 375,000	13/06/1995	\$ 1,142
6336	503	ק"ם 15	332 מ"ר	\$ 457,500	29/04/1996	\$ 1,378
6336	410	רמות נפתלי 5	251.5 מ"ר	\$ 340,000	30/06/1996	\$ 1,352
6637	453	אשכנזי 11	508 מ"ר	\$ 600,000	12/09/1996	\$ 1,181
6638	561	נמירובר 22	378 מ"ר	\$ 492,000	31/03/1998	\$ 1,302
6638	524	קרל ליפה 7	338 מ"ר	\$ 415,000	15/05/1998	\$ 1,228
6623	484	באסולה 1	719 מ"ר	\$ 1,185,224	04/03/2004	\$ 1,648
6637	394	דלרינה 27	716 מ"ר	\$ 950,000	16/02/2004	\$ 1,327
6336	460	עטרות 10	290 מ"ר	\$ 520,000	04/09/2007	\$ 1,793
6336	477	הטית זין 7	275 מ"ר	\$ 503,226	28/11/2007	\$ 1,830
6638	170	גדני"ע 6	243 מ"ר	\$ 496,205	16/03/2008	\$ 2,042
6336	457	ק"ם 4	295.5 מ"ר	\$ 721,085	29/04/2008	\$ 2,440
6336	557	הלמד הא	301.5 מ"ר	\$ 732,499	01/09/2008	\$ 2,429

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

10.2. שומת המבקשת- גב' דבורה השמשוני:

מר ניר עזרה, שמאי מטעם המבקשת, העריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס, עקב אישור התכניות, כדלקמן:
תחשיביו נערכו, על בסיס הערכים שנקבעו בשומות המכריעות הבאות:

השבחה לתכנית ע					
שומי למ"ר	כתובת	תת חלקה	חלקה	גוש	שמאי מכריע
440 ₪	לויטה 18	2	127	6638	משה נדס
420 ₪	עולי הגרדום 32	1	148	6638	שלומי יפה
494 ₪	הגולן 54	2	479	6638	ניקי פרימו
400 ₪	ק"ם 57	1	560	6636	גבע בלטר
494 ₪	הגולן 88	2	421	6638	אייל יצחקי
השבחה לתכניות 2550 ו-2550א'					
3,200 ₪	עולי הגרדום 32	1	148	6638	שלומי יפה
2,557 ₪	הגולן 54	2	479	6638	ניקי פרימו
3,000 ₪	ק"ם 57	1	560	6636	גבע בלטר
2,557 ₪	עולי הגרדום 32	1	148	6638	שלומי יפה
השבחה לתכנית ג					
4,000 ₪	לויטה 18	2	127	6638	משה נדס
3,900 ₪	עולי הגרדום 32	1	148	6638	שלומי יפה
3,004 ₪	הגולן 54	2	479	6638	ניקי פרימו
4,000 ₪	ק"ם 57	1	560	6636	גבע בלטר
3,004 ₪	הגולן 88	2	421	6638	אייל יצחקי
השבחה לתכנית ע-1					
6,000 ₪	לויטה 18	2	127	6638	משה נדס
5,700 ₪	עולי הגרדום 32	1	148	6638	שלומי יפה
6,700 ₪	הגולן 54	2	479	6638	ניקי פרימו
6,000 ₪	ק"ם 57	1	560	6636	גבע בלטר
4,970 ₪	הגולן 88	2	421	6638	אייל יצחקי
השבחה לתכנית ג-1					
7,300 ₪	לויטה 18	2	127	6638	משה נדס
7,300 ₪	עולי הגרדום 32	1	148	6638	שלומי יפה
5,218 ₪	הגולן 54	2	479	6638	ניקי פרימו
7,000 ₪	ק"ם 57	1	560	6636	גבע בלטר
5,218 ₪	הגולן 88	2	421	6638	אייל יצחקי

בהתאם נקבעו בשומה (לפני הפחתה למגרש אי רגולרי) ערכים, כדלקמן:

לתכנית ע' 420 ₪ למ"ר
לתכנית 2550 3,000 ₪ למ"ר
לתכנית 2550א' 4,500 ₪ למ"ר
לתכנית ג' 4,000 ₪ למ"ר
לתכנית ע'1 5,500 ₪ למ"ר
לתכנית ג'1 7,400 ₪ למ"ר

השמאי בתחשיביו ביצע הפחתה של 10% מהשווי בשל הצורה הלא רגולרית של המגרש.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

10.2.1. תכנית "ע":

55.60 מ"ר :	מרתף מתחת לקומת קרקע
-28.80 מ"ר :	השלמה לפטור 140 מ"ר
26.80 מ"ר :	יתרה לחיוב
0.40 :	מקדם אקוויוולנטי
10.72 מ"ר :	סה"כ שטח אקוויוולנטי לחיוב
378 ₪ :	שווי מ"ר מבונה
4,052 ₪ :	השבחה גולמית
0.481 :	מקדם דחיה (15 שנים 5%)
1,900 ₪ :	ההשבחה
950 ₪ :	היטל השבחה (50%)

10.2.2. תכנית 2550 :

18.00 מ"ר :	שטח חניה
0.10 :	מקדם אקוויוולנטי
1.8 מ"ר :	שטח אקוויוולנטי
18.00 מ"ר :	שטח מרתף מתחת לחניה
0.4 :	מקדם אקוויוולנטי
0.71 :	מקדם דחיה
5.12 מ"ר :	שטח אקוויוולנטי
6.92 מ"ר :	סה"כ שטח אקוויוולנטי
2,700 ₪ :	שווי מ"ר מבונה
18,700 ₪ :	ההשבחה
9,350 ₪ :	היטל השבחה (50%)

10.2.3. תכנית ג' :

55.60 מ"ר :	שטח קומת קרקע
0.5 :	מקדם שטח לניצול
0.70 :	מקדם שווי לגג
19.46 מ"ר :	שטח אקוויוולנטי
3,600 ₪ :	שווי מ"ר מבונה
70,056 ₪ :	השבחה גולמית
0.7462 :	מקדם דחיה
52,000 ₪ :	ההשבחה
26,000 ₪ :	היטל השבחה (50%)

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

10.2.4. תכנית 2550 א':

15.00 מ"ר :	שטח חניה
0.10 :	מקדם אקוויולנטי
1.5 מ"ר :	שטח אקוויולנטי
15.00 מ"ר :	שטח מרתף מתחת לחניה
0.4 :	מקדם אקוויולנטי
0.86 :	מקדם דחיה
5.18 מ"ר :	שטח אקוויולנטי מתחת לחניה
6.68 מ"ר :	סה"כ שטח אקוויולנטי
4,050 ₪ :	שווי מ"ר מבונה
27,000 ₪ :	ההשבחה
13,500 ₪ :	היטל השבחה (50%)

10.2.5. תכנית ע'1:

תחשיב ההשבחה ללא שטח חניה :

26.80 מ"ר :	מרתף לחיוב
0.10 :	מקדם אקוויולנטי
2.68 מ"ר :	סה"כ שטח אקוויולנטי לחיוב
4,950 ₪ :	שווי מ"ר מבונה
13,300 ₪ :	ההשבחה
6,650 ₪ :	היטל השבחה (50%)

תחשיב ההשבחה כולל שטח חניה :

59.80 מ"ר :	מרתף לחיוב
0.10 :	מקדם אקוויולנטי
5.98 מ"ר :	סה"כ שטח אקוויולנטי לחיוב
4,950 ₪ :	שווי מ"ר מבונה
29,600 ₪ :	ההשבחה
14,800 ₪ :	היטל השבחה (50%)

10.2.6. תכנית ג'1:

50.00 מ"ר :	שטח קומת גג במצב חדש (90%)
27.80 מ"ר :	שטח גג במצב קודם (50%)
22.20 מ"ר :	הפרש לחיוב
0.70 :	מקדם גג
15.60 מ"ר :	סה"כ שטח אקוויולנטי לחיוב
6,660 ₪ :	שווי מ"ר מבונה
104,000 ₪ :	השבחה
52,000 ₪ :	היטל השבחה

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
 מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
 יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

11. עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:

- השימוש הטוב והיעיל, אורך חיים כלכלי.
- ערכי שווי למ"ר מבונה בתאריכים הקובעים.
- השפעת צורת המגרש על השווי.
- מקדמי שווי אקוויוולנטיים.
- ההשבחה מתכניות 2550 ו-2550א'.
- השבחה מתכנית 2754.

11.1. השימוש הטוב והיעיל, אורך חיים כלכלי:

לדעת שמאי המבקשת הבית הקיים תורם לשווי הנכס וחייו הכלכליים מסתיימים רק בשנת 2000, בהתאם השמאי דוחה את ההשבחה עד לשנת 2000 בריבית של 5% עד לשנת 2000. שמאי המשיבה סבור כי כבר בשנת 1985 השימוש הטוב והיעיל בנכס הוא הריסת הבניין וניצול זכויות הבניה.

11.2. ערכי שווי למ"ר מבונה בתאריכים הקובעים:

שמאי המבקש	שמאי המשיבה	תכנית
420 ₪	743 ₪	ע'
3,000 ₪	3,846 ₪	2550
4,500 ₪	4,819 ₪	ג'
4,000 ₪	5,675 ₪	2550א'
-	6,389 ₪	2754
5,500 ₪	8,407 ₪	ע'1
7,400 ₪	8,260 ₪	ג'1

11.3. השפעת צורת המגרש על השווי:

שמאי המבקשת טוען, כי צורת המגרש אי רגולרית, לכן לדעתו, יש להפחית 10% משווי מ"ר מבונה בסביבה.

11.4. מקדמי שווי אקוויוולנטיים:

שמאי מבקש	שמאי משיבה	תיאור	תכנית
0.4	0.5	מרתף	ע
0.4	0.5	מרתף	2550
0.5	0.4	מקדם ניצול	ג'
0.4	0.5	מרתף	2550א'
0.1 תוספת	0.1 תוספת	מרתף	ע'1
לא רלוונטי	0.6	מרתף	
0.9	1	שטח עליית גג	ג'1
0.7	0.8	מקדם גג	

11.5. ההשבחה מתכניות 2550 ו-2550א':

שמאי המבקשת טוען כי במועד אישורן של התכניות, לא קיימת כדאיות כלכלית בהקמת שטח חניה בנכס נשוא ההחלטה.

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

11.6. השבחה מתכנית 2754 :

לדעת שמאי המשיבה אישור זכויות להקמת בריכה מהווה השבחה.
שמאי המבקשת טוען כי בהתאם להחלטה בערר 85171/17 מיום 19/02/2019, הועדה המקומית נ' מיכל הורביץ, אין לגבות השבחה מתכנית זו.

12. הכרעה:

12.1. השימוש הטוב והיעיל:

כפי שיובהר בסעיף 12.3 להלן, במועד אישור תכנית ע' הבנין סיים את חייו הכלכליים, או קרוב לסיומם.

12.2. ערכי שווי למועדים הקובעים:

בהכרעתי בעניין הנכס ברחוב ק"ם 49, גוש 6336 חלקה 562, מינוי 1013-2018, קבעתי את ערכי השווי הבאים:

תכנית	שווי למ"ר
ע'	420 ₪
2550	3,200 ₪
ג'	4,000 ₪
2550 א'	5,000 ₪
ע'1	5,500 ₪
ג'1	7,400 ₪

מיקום הנכס נשוא החלטה זו, עדיף על הנכס ברחוב ק"ם 49, אך צורת המגרש יוצרת פחת מסוים המאיין את יתרון המיקום של המגרש נשוא החלטה זו, בנסיבות אלו אאמץ את הערכים שקבעתי בהכרעתי ברחוב ק"ם.

12.3. תכנית ע' :

תכנית זו אפשרה בניית מרתף בתכנית קומת הקרקע. לטענת שמאי המבקשת קיימת דחיה במימוש, בעוד לדעת שמאי המשיבה, הניצול הטוב והיעיל במועד הקובע הינו הריסת הבניין ומימוש זכויות הבניה. במועד הקובע, בית המגורים הקיים, אף אם היה משופץ באותו מועד, בשטח של כ-75 מ"ר, המהווים 27% משטח המגרש, אולם היתר לבנייתו לא נמצא בתיק הבנין. זכויות הבניה העיליות במועד הקובע, בגבולות 40% בתוספת מרתף בתכנית, דהיינו בהיקף של 20% לקומה. בהתחשב בסטנדרט הבניה מחד, באי הימצאות היתר לבניה הקיימת, מאידך, לצד זכויות הבניה הנוספות הקיימות לנכס, אני סבור כי לא קיים הפרש משמעותי בין שווי הנכס כבית מגורים במצבו ובין הריסת הבניין ומימוש זכויות הבניה במגרש. למען הזהירות אניח מקדם דחיה של 0.75 המבטא דחיה של 5 שנים במימוש הבניה. אני סבור כי בשנות השמונים והתשעים של המאה הקודמת, בהתחשב בתנאי תכניות לבניית מרתפים, המקדם האקוויולנטי הראוי לשטח מרתף הינו 0.4 כפי שנקט שמאי המבקש בשומתו.

12.4. תכניות 2550 ו-2550 א' :

התכניות מאפשרות בניית מבנה חניה בגבולות המגרש והרחבתו, לרבות בניית מרתף תחת שטחי החניה. לדעתי, מבנה חניה סגור בצמוד למבנה והגדלת שטח מרתף, מהווה השבחה. בהתחשב במצב המבנה במועד אישור התכניות, והאמור לעיל בסעיף 12.3, אני סבור כי זכויות שטחי החניה והמרתפים זמינות למימוש מידי ללא דחיה.

12.5. מקדמי שווי אקוויולנטיים:

המקדמים הראויים מפורטים בהכרעה במחלוקות ופרק התחשיב להלן.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

12.6. השבחה מתכנית 2754 :

צורת המגרש אינה מאפשרת מרחב מספיק להקמת בריכת שחיה, שכן חלק ניכר משטח החצר הוא בחזית המגרש מקום שאינו מקובל לבניית בריכות שחיה. שמאי המשיבה חישב את ההשבחה לבריכה קטנה בשטח של 8 מ"ר, בשטח זה קיים ספק אם תוקם הבריכה, בנסיבות אלו, איני סבור שיש לחייב בהשבחה.

12.7. תכנית ע'1 :

התכנית מאפשרת הגבהה משמעותית של קומת המרתף והרחבת שימושים. אני סבור, כי תכנית זו משביחה מהותית את הנכס. לדעתי כפי שקבעתי בעבר, המקדם הראוי עבור המרתף הינו 0.6 (תוספת של 0.2 למקדם של מצב קודם).

13. תחשיב:

13.1. תכנית "ע" :

מרתף מתחת לקומת קרקע	55.60 מ"ר
השלמה לפטור 140 מ"ר	-28.80 מ"ר
יתרה לחיוב	26.80 מ"ר
מקדם אקוויוולנטי	0.40
סה"כ שטח אקוויוולנטי לחיוב	10.72 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	420 ₪
השבחה גולמית	4,502 ₪
מקדם דחיה	0.75
ההשבחה	3,376 ₪
היטל השבחה (50%)	1,688 ₪

13.2. תכנית 2550 :

שטח חניה	18.00 מ"ר
מקדם אקוויוולנטי	0.10
שטח אקוויוולנטי	1.8 מ"ר
שטח מרתף מתחת לחניה	18.00 מ"ר
מקדם אקוויוולנטי	0.4
שטח אקוויוולנטי	7.2 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי	9.00 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	3,200 ₪
ההשבחה	28,800 ₪
היטל השבחה (50%)	14,400 ₪

13.3. תכנית "ג" :

שטח קומת קרקע	55.60 מ"ר
מקדם שטח לניצול	0.40
מקדם שווי לגג	0.70
שטח אקוויוולנטי	15.57 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	4,000 ₪
ההשבחה	62,280 ₪
היטל השבחה (50%)	31,140 ₪

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

13.4. תכנית 2550 א':

15.00 מ"ר :	שטח חניה
0.10 :	מקדם אקוויולנטי
1.5 מ"ר :	שטח אקוויולנטי
15.00 מ"ר :	שטח מרתף מתחת לחניה
0.4 :	מקדם אקוויולנטי
6.00 מ"ר :	שטח אקוויולנטי
7.50 מ"ר :	סה"כ שטח אקוויולנטי
5,000 ₪ :	שווי מ"ר מבונה
37,500 ₪ :	ההשבחה
18,750 ₪ :	היטל השבחה (50%)

13.5. תכנית ע'1:

26.80 מ"ר :	מרתף לחיוב
33.00 מ"ר :	מרתף מתחת לחניה
59.80 מ"ר :	סה"כ שטח לחיוב
0.20 :	מקדם אקוויולנטי
11.96 מ"ר :	סה"כ שטח אקוויולנטי לחיוב
5,500 ₪ :	שווי מ"ר מבונה
65,780 ₪ :	ההשבחה
32,890 ₪ :	היטל השבחה (50%)

13.6. תכנית ג'1:

55.60 מ"ר :	שטח גג במצב חדש (100%)
22.24 מ"ר :	שטח גג במצב קודם (40%)
33.36 מ"ר :	הפרש לחיוב
0.70 :	מקדם גג
23.35 מ"ר :	סה"כ שטח אקוויולנטי לחיוב
7,400 ₪ :	שווי מ"ר מבונה
172,790 ₪ :	השבחה
86,395 ₪ :	היטל השבחה

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

14. החלטה:

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, בגין אישור התכניות, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
ע	13/12/1985	3,376 ₪	1,688 ₪
2550	16/04/1993	28,800 ₪	14,400 ₪
גי	06/05/1994	62,280 ₪	31,140 ₪
א' 2550	26/02/1997	37,500 ₪	18,750 ₪
2754	13/04/1998	לא קיימת	-
ע'1	02/04/2003	65,780 ₪	32,890 ₪
ג'1	04/09/2007	172,790 ₪	86,395 ₪

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום,



דוד טיגרמן

מהנדס ושמאי מקרקעין