



תאריך עברי: א' שבט תשפ"א

תאריך לועזי: 14 ינואר 2021

מספר מינוי: 886-2020

לכבוד,

### המבקשים:

עבדי לילי לאה, סמדר פבישביץ וקזס מצליח  
באמצעות ניר עזרה, שמאי מקרקעין

### המשיבה:

הוועדה מקומית לתו"ב תל אביב-יפו  
באמצעות רמי סויצקי, שמאי מקרקעין

ג.א.נ.

## החלטת שמאי מכריע לעניין גובה השבחה

תת חלקה 2, חלקה 169 בגוש 6638  
רחוב גדנ"ע 4, שכונת ישגב, תל אביב

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין השבחה, כהגדרתה בתוספת השלישית, החלה על המקרקעין שבנדון עקב אישור תוכניות ומימוש בדרך של העברת זכויות (מכר).

- מטעם המשיבה הוגשה שומתו של מר רמי סויצקי, שמאי מקרקעין, מיום 17.02.2020.
- מטעם המבקשים הוגשה שומתו של מר ניר עזרה, שמאי מקרקעין, מיום 27.04.2020.
- בתאריך 24.05.2020 הוגשה תגובתו של שמאי המשיבה לשומת המבקשים.
- בתאריך 15.06.2020 נערך בפני<sup>1</sup> דיון מקצועי בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם ולהגיב על טעוני הצד שכנגד.
- סיכום עיקרי הדיון הועבר לצדדים וכן ניתנה להם האפשרות להגיש הערות לסיכום זה.

1 עקב הנחיות משרד הבריאות לעניין "משבר הקורונה", הדיון נערך בהסכמת הצדדים באמצעות ועידת ווידאו (Video Conference).



# אלדד חיימי

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

## 1. מטרת ההחלטה:

הכרעה במחלוקת בין צדדים, בעניין גובה ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון, עקב אישור תוכניות ומימוש בדרך של העברת זכויות (מכר).

## 2. המועדים הקובעים:

שם התכנית	המועד הקובע 15 יום מפרסום אחרון למתן תוקף	פרסום אחרון למתן תוקף
2082	16.04.1982	01.04.1982, ברשומות - י.פ. 2799
ע'	13.12.1985	28.11.1985, ברשומות - י.פ. 3275
2550	16.04.1993	01.04.1993, ברשומות - י.פ. 4096
ג'	06.05.1994	21.04.1994, ברשומות - י.פ. 4208
2550 א'	26.02.1997	11.02.1997, ברשומות - י.פ. 4096
2754	13.04.1998	29.03.1998, ברשומות - י.פ. 4632
ע'1	02.04.2003	18.03.2003, ברשומות - י.פ. 5167
3450	23.11.2006	08.11.2006, ברשומות - י.פ. 5593
ג'1	04.09.2007	20.08.2007, ברשומות - י.פ. 5705

## 3. מועד ביקור בנכס:

בתאריך 13.11.2020 ערכתי ביקור בנכס וסביבתו ללא נוכחות שמאי הצדדים.

## 4. פרטי זיהוי המקרקעין:

כתובת עירונית : רחוב גדני"ע 4, שכונת ישגב, תל אביב.  
גוש : 6638  
חלקה : 169  
תת חלקה : 2  
שטח החלקה : 568 מ"ר רשום.  
תיאור הנכס : "מגרש" בשטח 235 מ"ר, ע"ג בנוי מבנה מגורים צמוד קרקע בקיר משותף<sup>2</sup>.  
שטח בנוי רשום : 91.1 מ"ר.  
זיהוי הנכס : עפ"י תשריט בית משותף, נסח רישום ותכנית בקשה להיתר בניה.  
חלק ברכוש המשותף : 1/2  
הזכויות בנכס<sup>3</sup> : בעלות, ע"ש עבדי לילי לאה (1/3), סמדר פבישביץ (1/3) וקזס מצליח (1/3).

<sup>2</sup> על גבי החלקה בנויים 2 מבנים צמודי קרקע בקיר משותף. בהתאם לנסח הרישום החל על המקרקעין, שטח הקרקע המשוויך לנכס שבנדון הנו 235 מ"ר (ראו פרוט והרחבה בפרק המצב המשפטי).

<sup>3</sup> יורשי הנכס שבנדון (בשטר 30089/2019/2).



### 5. תיאור הסביבה והנכס:

#### 5.1 תיאור הסביבה:

מושא ההשבחה מהווה מגרש בייעוד למגורים צמוד קרקע הממוקם ברח' גדני"ע 4, שכונת ישגב, ת"א.

**שכונת ישגב** ממוקמת בחלקה הצפון מזרחי של העיר תל אביב, ומהווה אחת מ"שכונות עבר הירקון", המאופיינות באוכלוסיה ברמה סוציו אקונומית מהגבוהות בישראל. השכונה גובלת מדרום וממזרח באזור תעשייה "עבר הירקון" (מכונה רמת החייל) המהווה מרכז לחברות היי-טק, בשכונת המגורים רמת החייל מצפון ובשיכון דן ממערב.

**גדני"ע** הנו רחוב פנימי קצר, שקט וחד סטרי, צורתו כשל האות "ח", מתחיל ומסתיים ברח' הגולן. הרחוב מתאפיין במבני מגורים צמודי קרקע (מרביתם בבינוי דו משפחתי) ותיקים לצד חדשים. באזור פיתוח סביבתי מלא. הנכס שבנדון ממוקם בעברו המזרחי של הרחוב, בפינה השמאלית (הדרומית) של האות "ח".

#### 5.2 תיאור החלקה:

שטחה הרשום של חלקה 169 בגוש 6638, הנו 568 מ"ר. צורתה רגולרית כשל ריבוע, בעלת טופוגרפיה מישורית ונוחה. החלקה פינתית עם חזית צפון-מערבית ודרום-מערבית (של כ-24 מ' כ"א) לכיוון רח' גדני"ע. ע"ג החלקה בנויים 2 בתי מגורים צמודי קרקע בקיר משותף, האחד פינתי בנוי בחלק המערבי (אינו מהווה חלק מהחלטה זו), והשני, בנוי בחלק המזרחי ומהווה את הנכס שבנדון. בהתאם לנסח הרישום מפנקס הבתים המשותפים, הנכס הנדון מהווה את תת חלקה 2, לה משייך שטח של 235 מ"ר מתוך החלקה.

#### גבולות החלקה:

- צפון-מזרח - חלקה 170 ע"ג מבנה מגורים צמוד קרקע.
- צפון-מערב - רח' גדני"ע ומעברו מבני מגורים צמודי קרקע.
- דרום-מזרח - חלקה 179 ע"ג מבנה מגורים צמוד קרקע.
- דרום-מערב - רח' גדני"ע ומעברו מבני מגורים צמודי קרקע.

#### 5.3 תיאור המבנה:

הנכס מושא ההחלטה מהווה בית מגורים וותיק צמוד קרקע דו משפחתי, הבנוי קומה אחת בחיפוי גג רעפי חרס. שטחו הבנוי של בית המגורים (עפ"י היתר בנייה 308, משנת 1962), הנו כ-83 מ"ר. המבנה בנוי בבניה קונבנציונאלית, קירותיו בטון/בלוק, בחיפוי טיח.



### 6. המצב המשפטי / הזכויות במקרקעין:

#### 6.1 העתק רישום מפנקס בתים משותפים:

בהתאם להעתק רישום מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ת"א-יפו, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 15.09.2019, התבררו העובדות כדלקמן:

#### תיאור הנכס

רשויות	שטח	גוש	חלקה	תת חלקה	סוג מקרקעין
עיריית ת"א-יפו	568 מ"ר	6638	169	2	מירי
תיאור	שטח	החלק ברכוש המשותף			
דירה	91.1 מ"ר	1/2			

#### הצמדות

סימון בתשריט	תיאור הצמדה	שטח
1x	קירות המבנה החיצוניים	
ב	חלק הקרקע	235 מ"ר
ד	גג	

#### בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	החלק בנכס
30089/2019/2	1/5/1970	ירוסה	קזס מצליח	1/3
			עבדי לילי לאה	1/3
			פבישביץ סמדר	1/3

#### הרכוש המשותף

שטר יוצר	תיק יוצר	תיק בית משותף	תקנון	תת חלקות	מס' מקורי
12334/1969	8643/69	849/69	מצוי	3	3
הערות רשם המקרקעין					
בצו רישום הבית המשותף קיימת הפניה לתקנון מצוי או תקנון מוסכם. יש לעיין בתיק הפעולה.					

#### 6.2 מסמכי תיק הבית משותף:

#### פרוט שטחי הבנייה כפי שמופיע בתשריט תיק הבית המשותף:

קומה	חלקת משנה	תיאור	שטח רצפת הדירה	החלק ברכוש המשותף
קרקע + א'	169/1	דירת 4 חדרים	124.68 מ"ר	1/2
א' 4	169/2	דירת 3 חדרים	91.1 מ"ר	1/2
	169/3	הרכוש המשותף		

#### הצמדות:

סימון בתשריט	תיאור	שטח	צמוד בשלמותו לחלקת משנה
א	קרקע	333 מ"ר	169/1
ב	קרקע	235 מ"ר	169/1

- הקירות החיצוניים של דירה מס' 1 והגג המסומן בתשריט באות ג' יוצמדו לחלקת משנה 169/1.
- הקירות החיצוניים של דירה מס' 2 והגג המסומן בתשריט באות ד' יוצמדו לחלקת משנה 169/2.

4 בפועל המבנה בנוי קומה אחת במפלס רחוב הגדנ"ע (בקומת קרקע).



### זכויות בניה:

לא נמצאה בתקנון הבית המשותף הוראה מפורשת לעניין חלוקת זכויות בניה קיימות/עתידיות. ראו הרחבה בנושא בסעיף 9.2 להחלטתי להלן.

### 6.3 הסכם רכישה (מהווה מימוש קודם לצורך בחינת חבות בהיטל השבחה):

הוצג בפני העתק הסכם אשר נערך ונחתם ביום 09.09.1956, לפיו הנכס שבנדון נרכש ע"י קאזיס ניסים<sup>5</sup>. מהאמור עולה כי הבעלות בנכס הנה היסטורית (לפני שנת 1975, כפי שמוסכם על הצדדים). בחינת החבות בהיטל השבחה תיערך בהתאם.

### 6.4 הסכם מכר:

הוצג בפני העתק הסכם מכר שנערך בתאריך 25.12.2019, לפיו נמכרו זכויות המוכרים (מצליח קזס, לילי לאה עבדי וסמדר פבישביץ) בנכס הנדון, תמורת סך של 4,100,000 ₪.

<sup>5</sup> מוריש הנכס שבנדון (בשטר 30089/2019/2) בהתאם להעתק רישום מפנקס בתים משותפים (כולל רשומות מבוטלות) המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ת"א-יפו, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 19.10.2020.



# אלדד חיימי

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

## 7. תכנון ורישוי בניה:

7.1 רצף תכנון ורישוי (פירוט רלוונטי):

שומת המשיבה	שומה אחרת	מהות	י.פ	פרסום למתן תוקף	מס' תכנית היתר /
<b>תכניות מאושרות "במצב הקודם"</b>					
✓	✓	הנכס שבנדון מהווה את מגרש מס' 214 בשטח 549 מ"ר <sup>6</sup> . מתירה באזור מגורים 3 (בו ממוקם הנכס שבנדון) הקמת 2 יח"ד (בני קומה אחת). <b>שטח חלקה מזערי:</b> של 473 מ"ר. <b>אחוזי בניה:</b> 25% + 25 מ"ר בניני עזר. <b>קווי בניין:</b> קדמי - 6 מ', צידי - 3 מ', אחורי - 8 מ'.	494	23.08.1956	347
✓	✓	<b>רישיון ותכנית היתר</b> להוספת 2 חדרים וח"ש.		26.06.1962	308
✓	✓	השלמת התכנון הכללי מזרחה מתכנית מתאר ל' - <b>לא מכילה הוראות של תכנית מפורטת.</b>	1933	12.07.1973	738
<b>תכניות מאושרות "במצב החדש"</b>					
✓	✓	<b>תוספת קומה חלקית</b> בשיעור של 75% מהשטח המותר לבניה בקומת הקרקע. לא תותר תוספת במגרשים בהם נוצלו אחוזי בניה בקומת הקרקע מעל לאחוזים המותרים. השטח המותר בקומה הנוספת יכלול בתוכו את שטח המרפסות והמדרגות.	2799	01.04.1982	2082
✓	✓	<b>מרתפים</b> , מתירה בבתיים צמודי קרקע קומת מרתף אחת בשטח קו היקף הבית. קומת המרתף לא תשמש למגורים. יותר שימוש לחניה, מקלט, מתקנים תברואתיים ואולם למשחק ילדים. גובה המרתף 2.2 מ' ותקרתו אינה בולטת מ- 0.5 מ' ממפלסי פני הקרקע או פני הרחוב הגובלים אותו. <u>מבוטלת ע"י תכנית ע"1.</u>	3275	28.11.1985	ע'
✓	✓	<b>תוספת חניה</b> מקורה וסגורה בשטח של עד 18 מ"ר בנוסף לאחוזי הבניה המותרים. גובה פנימי עד 2 מ'. תותר מחוץ לקו בניין (בתנאים)	4096	01.04.1993	2550
✓	✓	<b>בניה על גגות בתיים</b> , <u>מבוטלת ע"י תכנית ג'1.</u> מתירה תוספת עליית גג בגגות משופעים. רום הגג לא יעלה על 6 מ' מרצפת הקומה העליונה. שיפוע הגג יהיה בין 40% ל- 50%. גובה המרזב מרצפת הקומה העליונה יהיה לא יותר מ- 2.5 מ' ולא פחות מ- 2 מ'.	4208	21.04.1994	ג'
✓	✓	<b>תוספת חניה</b> מקורה נוספת בשטח של עד 15 מ"ר (נוסף על 18 מ"ר מתכנית 2550). גובה עד 2.2 מ' נטו.	4490	11.02.1997	א' 2550

6 שטח רשום של החלקה הנו 568 מ"ר - זכויות הבניה חושבו בהתאם.



✓	✓	<b>הקמת בריכת שחיה</b> בריכות נוי וג'קוזי, בחצרות בתים פרטיים צמודי קרקע בכל תחום המגרש כולל בקו בניין 0. אישור להקמת בריכה בכלל, ומעבר לקו בניין בפרט, בתנאים ובאישור הוועדה המקומית. <sup>7</sup>	4632	29.03.1998	2754
✓	✓	<b>הקטנת קו בניין צידי ל- 2 מ'</b>	4922	20.09.2000	2907
✓	✓	<b>מרתפים, מבטלת את תכנית ע'.</b> מתירה בבתיים צמודי קרקע קומת מרתף אחת בשטח תכנית קומת הקרקע כפי שנקבע בהוראות התכנית הראשית <sup>8</sup> , ובגובה מירבי עד 4 מ' נטו. קומת המרתף לא תשמש למגורים. יותר שימוש למשרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית. תותר (בתנאים) כניסה נפרדת לקומת מרתף שתוגדר בהיתר כמשרד. היתר למרתפים בשטח גדול יותר יינתן לאחר שהשתכנעה הוועדה המקומית כי הדבר דרוש לתפקוד הבית, וזאת מכוח תכנית זו ולא בדרך של הקלה. <u>סע' 12 היטל השבחה</u> : מאחר ולא ידוע לפני הוצאת היתר תכנית קומת המרתף מעבר לקומת הקרקע בבתיים צמודי קרקע, ישולם היטל השבחה בעת מכירה לפי קומת מרתף אחת בשטח תכנית קומת הקרקע (כפי שנקבע בתכנית הראשית). יתרת היטל השבחה תשולם בעת מימוש לפי שטחן בהיתר הבניה.	5167	18.03.2003	1'ע
✓	✗	<b>הקטנת קו בניין אחורי ל- 4 מ'.</b>	5293	25.03.2004	3407
✓	✓	הסדרת שטחי בניה בעת איחוד דירות – לא רלוונטי לנכס שבנדון.	5526	10.05.2006	3440
✓	✓	<b>המרת שטחי שירות לשטח עיקרי</b> , מאפשרת המרת שטחים ו/או אחווי בניה המיועדים לבניית מבנה עזר ו/או מחסן לשטחים עיקריים. מתירה בניית מבנה עזר/מחסן בחצר (ללא הצמדה למבנה העיקרי) בשטח של עד 5 מ"ר שייחשב כשטח שירות (חלק מהזכויות ולא בנוסף להן).	5593	08.11.2006	3450
✓	✓	<b>בניה על גגות בתים, מבטלת את תכנית ג'.</b> מתירה תוספת עליית גג בגגות משופעים. רום הגג לא יעלה על 7 מ' מרצפת הקומה העליונה. שיפוע הגג יהיה בין 40% ל- 50%. המתקנים הטכניים ישולבו בתוך חלל הגג המשופע. לא תותר הבלטת המתקנים מעבר למישורי הגג.	5705	20.08.2007	1'ג
✓	✓	<b>תוכנית כוללנית, מתאר ת"א יפו</b> – בהתאם לתיקון 126 לחוק הת"ב, נכון למועד המימוש תכנית 5000 אינה מקימה חבות בהיטל השבחה.	7407	22.12.2016	5000

7 סעיף 10.1 לתקנון: "היתר בניה לבריכות שחייה וג'קוזי כולל מתקנים טכניים יוצאו לאחר שתימסר ע"י המבקש הודעה לבעלים ו/או לדיירים של הבתים הסמוכים ותינתן להם ההזדמנות להתנגד להיתר המבוקש כמקובל בהליך של הקלה."

8 "התכנית הראשית" מוגדרת בסעיף 8(ט) לתקנון: "כל התכניות התקפות החלות על המקרקעין שתכנית זו חלה עליהם, או התכניות שיחולו בעתיד, אלא אם יקבע בהן שתכנית זו, כולה או מקצתה, לא חלה עליהם."



### 7.2 סיכום זכויות בניה במצב הקודם :

זכויות בנייה לנכס שבנדון	התכנית
12.5% משטח החלקה בשלמותה + 12.5 מ"ר שטחי שירות למבנה עזר. <b>סה"כ:</b> 83.5 מ"ר בנוי בקומת הקרקע = 71 מ"ר עיקרי + 12.5 מ"ר ש"ש / מבנה עזר.	347

### 7.3 רישוי בנייה במצב הקודם :

מעיון בתיק הבניין הסרוק, כפי שמופיע באתר הועדה המקומית, לא נמצא היתר הבניה המקורי של הנכס הנדון. בין היתר נמצאו המסמכים הבאים :

- ביום 26.06.1962 ניתן רישיון בנייה מס' 308 להוספת 2 חדרים וחדר שירות בקומה א'. סה"כ שטחי הבניה (קיים + מבוקש) בהתאם לתכנית ההיתר<sup>9</sup> עומדים על 83.32 מ"ר (33.77 קיים + 49.55 מבוקש).

### 7.4 סיכום תוספת זכויות בניה במצב החדש :

זכויות בנייה לנכס שבנדון	התכנית
תוספת קומה א' בשיעור 18.75% (75% מהשטח המותר לבניה בקומת הקרקע שהוא 25% משטח המגרש באזור מגורים מס' 3 בו ממוקם הנכס שבנדון).	2082
תוספת קומת מרתף אחת בקו היקף הבית – גובה המרתף 2.2 מ' לשימושים מוגבלים.	ע'
תוספת חניה מקורה בשטח 18 מ"ר.	2550
מתן אפשרות להקמת עליית גג (רום הגג 6 מ', גובה מרזב בין 2 מ' ל- 2.5 מ' <u>מרצפת</u> הקומה העליונה).	ג'
תוספת חניה מקורה בשטח 15 מ"ר.	2550א'
אפשרות להקמת בריכת שחיה, בריכת נוי (עד 5 מ"ר) וג'קוזי.	2754
הגדלת השימושים המותרים במרתף, התרת כניסה נפרדת (בתנאים) וקביעת גובה המרתף ל- 4 מ'.	ע'1
המרת 12.5 מ"ר שטחי שירות המיועדים למבני עזר לשטח עיקרי.	3450
הגבהת רום הגג ל- 7 מ' <u>מרצפת</u> הקומה העליונה, ובכך הגדלת השטח האפקטיבי בקומת עליית הגג.	ג'1

9 עפ"י מדידה גראפית מתכנית היתר – הח"מ אינו מודד מוסמך.





## 8. תמצית ההסכמות, המחלוקות וממצאי שומות הצדדים:

נושאים	שמאי המבקשים	שמאי המשיבה
<b>הסכמות</b>		
גורם משביח	השבחה ככל וקיימת נובעת מאישורן של תכניות: 2082, ע', 2550, ג', 2550א', 2754, ע'1, 3450 ו- ג'1.	
המועדים הקובעים	אין מחלוקת לעניין המועדים הקובעים בכל מדרגות השבחה.	
המצב המשפטי	זיהוי הנכס / מועד הרכישה / מועד המכר / חלק יחסי בזכויות.	
המצב התכנוני	אין מחלוקת לעניין הרצף התכנוני.	
תיקון 126 לחוק התו"ב	תכנית 5000 אינה מקימה חבות בהיטל השבחה נכון למועד המימוש.	
נתונים פיזיים והבינוי קיים	על החלקה מבנה וותיק בשטח של כ- 83 מ"ר.	
סע' 19(ג) לחוק התו"ב	השבחה נבחנת בהיתן פטור עד 140 מ"ר.	
שטח רשום של החלקה	568 מ"ר	
שטח מגרש לחישוב זכויות <sup>10</sup>	284 מ"ר, בהתאם לחלק היחסי של הנכס שבנדון ברכוש המשותף (1/2)	
<b>הנושאים שבמחלוקת וממצאי שומות הצדדים</b>		
השימוש המיטבי - H.B.U. / יתרת החיים הכלכליים של הנכס	יתרת חיים כלכליים של 22 שנים נכון למועד הקובע של תכנית ע'	יתרת חיים כלכליים של 20 שנים נכון למועד הקובע של תכנית ע'
שיעור היוון בחישוב מקדם דחייה	6%	5%
ערכי שווי	מועד קובע	תכנית
	ערכי שווי למ"ר מבונה אקווי'	ערכי שווי למ"ר מבונה אקווי'
	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
	23.11.2006	3450
04.09.2007	ג'1	
347	זכויות בניה מוקנות	מבנה עזר
	מקדמי שווי	ק.ק
		ק.ק
2082	מהות השבחה	תוספת קומה א' בשיעור 75% מקומת הקרקע.
	תוספת שטח אקווי' בקומה א'	18.75% 53.25 מ"ר
	סה"כ שטח אקווי'	18.75% 124.25 מ"ר (תוספת 47 מ"ר)
	שטח לחיוב מעבר להרחבה במסגרת הפטור	0 מ"ר <sup>11</sup>
	השבחה	פטור

10 ראו התייחסותי לנושא בפרק המצב המשפטי/סעיף לללל להחלטתי.

11 יתרה של 15.75 מ"ר לפטור.



# אלדד חיימי

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

תוספת קומת מרתף		מהות ההשבחה		ע'	
71 מ"ר	71 מ"ר	שטח קומת הכניסה לחישוב המרתף			
55.25 מ"ר (מעבר ל- 15.75 מ"ר בפטור)	55.25 מ"ר (מעבר ל- 15.75 מ"ר בפטור)	שטח לחיוב מעבר להרחבה במסגרת הפטור			
0.5	0.3	מקדם שווי קומת מרתף			
27.63 מ"ר	16.575 מ"ר	סה"כ תוספת שטח אקווי'			
743 ₪	400 ₪	שווי מ"ר מבונה אקווי'			
20 שנים, שיעור היוון 5%	22 שנים, שיעור היוון 6%	0.3769	0.2775		מקדם דחיה
<b>7,736 ₪</b>		<b>1,840 ₪</b>			<b>השבחה</b>
תוספת חניה מקורה וסגורה		מהות ההשבחה		2550	
18 מ"ר	18 מ"ר	תוספת שטח חניה			
0.1	0.1	מקדם שווי חניה מול חצר			
9 מ"ר = 120.5 × 18 מ"ר	-	תוספת שטח אקווי' מרתף מתחת לחניה			
10.8 מ"ר	1.8 מ"ר	סה"כ תוספת שטח אקווי'			
3,845 ₪	3,000 ₪	שווי מ"ר מבונה אקווי'			
15 שנים, שיעור היוון 5%	-	0.481	-		מקדם דחיה
<b>19,980 ₪</b>		<b>5,400 ₪</b>			<b>השבחה</b>
תוספת עלית גג		מהות ההשבחה		ג'	
46.7 מ"ר = 116.74 × 13 מ"ר × 0.4 × 14	36 מ"ר = 83.345 × 0.5	תוספת שטח עליית גג.			
0.7	0.7	מקדם שווי עליית גג			
32.69 מ"ר	24.85 מ"ר	סה"כ תוספת שטח אקווי'			
4,819 ₪	3,800 ₪	שווי מ"ר מבונה אקווי'			
20,000 ₪ (-)	30,000 ₪ (-)	הוצאות התאמה			
<b>137,526 ₪</b>		<b>64,000 ₪</b>			<b>השבחה</b>
תוספת חניה מקורה וסגורה		מהות ההשבחה			א'2550
15 מ"ר	15 מ"ר	תוספת שטח חניה			
0.1	0.1	מקדם שווי חניה מול חצר			
7.5 מ"ר = 150.5 × 15 מ"ר	-	תוספת שטח אקווי' מרתף מתחת לחניה			
9 מ"ר	1.5 מ"ר	סה"כ תוספת שטח אקווי'			
5,674 ₪	4,600 ₪	שווי מ"ר מבונה אקווי'			
10 שנים, שיעור היוון 5%	-	0.6139	-	מקדם דחיה	
<b>31,354 ₪</b>		<b>6,900 ₪</b>		<b>השבחה</b>	

12 מקדם שווי של 0.5 בהתאם לתחשיב תכנית ע'.

13 כתוצאה מטעות בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח מבנה בנוי של כ- 116 מ"ר במקום 83 מ"ר.

14 אקווי' שטח אפקטיבי.

15 מקדם שווי של 0.5 בהתאם לתחשיב תכנית ע'.



תכנית לתוספת בריכה		מהות ההשבחה	2754
8 מ"ר	-	תוספת שטח בריכה	
0.1	-	מקדם שווי בריכה מול חצר	
0.8 מר"א	-	סה"כ תוספת שטח אקווי'	
6,388 ₪	-	שווי מ"ר מבונה אקווי'	
<b>5,110 ₪</b>	<b>אין השבחה</b>	<b>השבחה</b>	
תכנית מרתפים (מבטלת את תכנית ע') - הגדלת השימושים המותרים במרתף, התרת כניסה נפרדת (בתנאים) וקביעת גובה המרתף ל 4 מ'.		מהות ההשבחה	1'ע
71 מ"ר	71 מ"ר	שטח מרתף בקונטור קומת הכניסה	
15.75 מ"ר (-)	15.75 מ"ר (-)	שטח מרתף פטור	
33 מ"ר	-	שטח מרתף מתחת לחניות	
0.1	0.1	מקדם שווי קומת מרתף בתכנית ע' לעומת תכנית ע'	
8.83 מר"א	5.53 מר"א	סה"כ שטח אקווי' לחיוב	
8,407 ₪	5,800 ₪	שווי מ"ר מבונה אקווי'	
<b>74,198 ₪</b>	<b>32,000 ₪</b>	<b>השבחה</b>	
המרת שטחי שירות לשטח עיקרי		מהות ההשבחה	
12.5 מ"ר	12.5 מ"ר	שטח מבנה עזר	
0.5	0.4	מקדם שווי מ"ר עיקרי ע"ח שטח שירות	
9 מ"ר = 12.5 × 0.6 <sup>16</sup>	-	שטח מרתף מתחת למחסן צמוד לבית	
13.75 מ"ר	5 מ"ר	סה"כ שטח אקווי' לחיוב	
8,626 ₪	7,000 ₪	שווי מ"ר מבונה אקווי'	
<b>118,608 ₪</b>	<b>35,000 ₪</b>	<b>השבחה</b>	
תכנית גגות (מבטלת את תכנית ג')		מהות ההשבחה	1'ג
46.7 מ"ר = 116.74 מ"ר × 0.4	36 מ"ר	שטח עליית גג במצב קודם (תכנית ג')	
71 מ"ר = 71 מ"ר × 1	71 מ"ר = 71 × 0.9 <sup>17</sup>	שטח עליית גג במצב חדש (תכנית ג')	
24.3 מ"ר	28 מ"ר	תוספת שטח עליית גג.	
0.7	0.7	מקדם שווי עליית גג	
17.01 מר"א	19.9 מר"א	סה"כ תוספת שטח אקווי'	
8,260 ₪	7,200 ₪	שווי מ"ר מבונה אקווי'	
<b>140,526 ₪</b>	<b>140,000 ₪</b>	<b>השבחה</b>	

16 מקדם שווי של 0.6 בהתאם לתחשיב תכנית ע'.

17 מקדם שטח אפקטיבי בגין הקמת מתקנים טכניים בחלל הגג.



היטל השבחה	השבחה	היטל השבחה	השבחה	מועד קובע	תכנית	סיכום השבחה בשומות הצדדים
פטור	פטור	פטור	פטור	16.04.1982	2082	
3,868 ₪	7,736 ₪	920 ₪	1,840 ₪	13.12.1985	ע'	
9,990 ₪	19,980 ₪	2,700 ₪	5,400 ₪	16.04.1993	2550	
68,763 ₪	137,526 ₪	32,000 ₪	64,000 ₪	06.05.1994	ג'	
15,677 ₪	31,354 ₪	3,450 ₪	6,900 ₪	26.02.1997	א'2550	
2,555 ₪	5,110 ₪	-	-	13.04.1998	2754	
37,099 ₪	74,198 ₪	16,000 ₪	32,000 ₪	02.04.2003	ע'1	
59,304 ₪	118,608 ₪	17,500 ₪	35,000 ₪	23.11.2006	3450	
70,263 ₪	140,526 ₪	70,000 ₪	140,000 ₪	04.09.2007	ג'1	

### - הערה חשובה :

1. תחשיבי שמאי המשיבה כפי שפורטו בטבלה לעיל הן בהתייחס לעולה משומת ההשבחה המקורית שנערכה על ידו.
2. במסגרת תגובתו לשומה האחרת התברר אצלו, כי חלה טעות מהותית בשומתו לעניין שטח המבנה הקיים ע"ג "המגרש" שבנדון.
3. בעוד ששטח המבנה הקיים בהיתר ע"ג "המגרש" הנו כ- 83 מ"ר (כפי שעולה גם מהשומה האחרת), בשומתו הביא בחשבון שטח מבנה של כ- 116 מ"ר, תוך מתן דחייה למימוש הזכויות הנובעות מאישור התכניות השונות.
4. לאור האמור, טען שמאי המשיבה בתגובתו לשומה האחרת וכן בדיון המקצועי שנערך, כי במצב דברים זה יש לערוך את תחשיב שומת המשיבה מחדש, כך שהשימוש המיטבי בנכס שבנדון הנו הריסתו כבר לפני עשרות שנים, עם אישורה של תכנית ע' ואולי עוד קודם לכן.
5. דהיינו, בכל תחשיבי ההשבחה שבוצעו על ידו, יש להתייחס לשטח בית המגורים הקיים בהיתר (כ- 83 מ"ר), ואין להביא בחשבון דחייה ליתרת החיים הכלכליים של הנכס כלל.
6. בכך נראה כי עמדת שמאי המשיבה כפי שהוצגה בטבלה לעיל אינה רלוונטית עוד וזו הוצגה לצורך מידע אינפורמטיבי בלבד. אציין כי שמאי המשיבה לא העביר תחשיב השבחה חליפי מפורט במסגרת תגובתו לשומה האחרת.



### 9. עיקרי טענות הצדדים והכרעה בסוגיות שבמחלוקת<sup>18</sup>:

#### 9.1 פטור עד 140 מ"ר בהתאם לסעיף 19(ג') לתוספת השלישית לחוק התו"ב:

שמאי הצדדים ערכו את תחשיב ההשבחה בהתחשב כי הוגש תצהיר לפי סעיף 19(ג') לחוק התו"ב לקבלת פטור מהיטל השבחה לדירת מגורים עד לשטח של 140 מ"ר. כפי שעולה מעמדות הצדדים, הועדה המקומית אישרה את הפטור המבוקש, ולפיכך ערכו הצדדים את שומתם בתיק העומד לפני לשטח העולה על 140 מ"ר בלבד. אציין כי לא הוצג בפני אישור הוועדה לפטור.

לאור האמור, בחינת ההשבחה תיערך על ידי הח"מ על בסיס הסכמות הצדדים, ובהתייחס לשטח העולה על 140 מ"ר בלבד, זאת מבלי שאביע עמדתי בנושא.

#### 9.2 שטח "המגרש" שבנדון:

א. שטחה הרשום של החלקה, ע"ג בנוי הנכס שבנדון, הנו 568 מ"ר.

ב. חלוקת שטח הקרקע, כפי שנרשמה בתיק הבית המשותף, אינה שווה בין שני המבנים הבנויים ע"ג החלקה, כך שהשטח הצמוד לתת חלקה 2 שבנדון, הנו 235 מ"ר, ולתת חלקה 1, שאינה מהווה חלק מהחלטה זו, הנו 333 מ"ר.

ג. חלוקת הרכוש המשותף, כפי שנרשמה בתיק הבית המשותף, שווה, בין שני המבנים הבנויים ע"ג החלקה, כך שלכל אחת מתתי החלקות 50% ברכוש המשותף, זאת על אף ששטח הקרקע המשוויד לכל אחת מהן הנו בשיעור שונה.

ד. תקנון הבית המשותף שותק לעניין אופן חלוקת זכויות הבניה, האם לפי חלק יחסי בשטח הקרקע או לפי חלק יחסי ברכוש המשותף.

ה. בהתייחס לכך שתקנון הבית המשותף שותק בעניין זה, ערכו שמאי הצדדים את שומתם כדלקמן:  
1. חישוב זכויות בניה - תחת הנחה כי זכויות הבניה מתחלקות באופן שווה בין בעלי הזכויות בבית המשותף, לפי חלקם ברכוש המשותף.

2. שטח פיזי של המגרש (לבחינת שימוש מיטבי, שטח חצר וכו') – לפי שטח מוצמד, 235 מ"ר.

ו. הח"מ ערך את תחשיב ההשבחה על בסיס הסכמות הצדדים כאמור, זאת מבלי לבחון ואו להביע עמדתו בסוגיות קנייניות הקשורות בחלוקת זכויות הבניה בין בעלי הזכויות.

<sup>18</sup> פרק זה כולל את העקרונות הגורמים והשיקולים העומדים בבסיס ההכרעה.



### 9.3 התייחסות כללית לערכי שווי :

א. שווי בסיס למ"ר מבונה אקווי :

1. שמאי המשיבה סקר בשומתו מספר רב יחסית של נתוני שווי, על בסיסם קבע שווי בסיס למ"ר מבונה לכל אחת ממדרגות ההשבחה הרלוונטיות למקרה דנן, זאת ללא ניתוח מפורט לכל נתון ונתון.
2. שמאי המבקשים סקר שומות מכריעות רלוונטיות, על בסיסן קבע שווי בסיס למ"ר מבונה.
3. נתונים אלה, אשר היוו בסיס לשומות הצדדים, הוצגו במסגרת תיקים קודמים בפני שמאים מכריעים רבים, אשר סקרו וניתחו אותם (וכן נתונים נוספים), במסגרת החלטותיהם בצורה מקיפה ויסודית.
4. לאור האמור, ובשימת דגש לכך כי בחלק מהמועדים קיים קושי אובייקטיבי באיתור עסקות רלוונטיות נוספות, הגעתי לכלל דעה כי ניתן במקרה דנן לבחון את שווי הבסיס בהתייחס לשומות מכריעות קודמות, תוך מתן התאמות נדרשות.
5. במידת הצורך, ייבחנו נתוני שווי נוספים ו/או תינתן התייחסות לניתוח פרטני שנערך על ידי שמאי הצדדים.

ב. שומות מכריעות רלוונטיות :

1. בסביבתו המיידית של הנכס הנדון, נערכו מספר רב יחסית של שומות מכריעות כפי שיפורטו להלן.
2. במרביתן של השומות המכריעות, ערכי השווי מגלמים מגרש עם חזית צרה ובחלקן גם קירבה למבני ציבור.
3. לאור האמור, בקביעת שווי הנכס הנדון, נבחן הצורך במתן הפחתה נוספת, ככל ונדרשת, זאת בהתייחס להפחתות שכבר הובאו בחשבון מלכתחילה בערכי השווי שנקבעו בשומות המכריעות.
4. לעניין זה אציין כי למעט מקרים יוצאי דופן, קיימת חפיפה מסוימת בין מקדמי ההתאמה אותם ניתן להביא בחשבון ביחס לעסקות ההשוואה בכלל, ולאותו גורם מטרד בפרט, כך שלא ניתן להחיל במצטבר ריבוי מקדמי הפחתה, מבלי לבחון האם השווי הסופי אליו מגיעים סביר ועומד במבחן השוק החופשי, אותו רואה לנגד עיניו קונה סביר.

### 9.4 תכנית 2082 (מועד קובע 16/04/1982) :

מאפשרת תוספת קומה א' בשיעור 18.75% (75% מאחוזי הבניה המותרים לבניה בקומת הקרקע)

בבחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית 2082 הביאו הצדדים בחשבון :

- א. בהתאם לאמור, שטח הבניה הנוסף בקומה א' הנו 53.25 מ"ר – מוסכם על הצדדים.
- ב. שטח בניה כולל בשתי הקומות (ללא מבני עזר) – 124.25 מ"ר – מוסכם על הצדדים.
- ג. שטח חייב בהיטל השבחה לאחר מתן פטור לפי סעיף 19 (ג'): **15.75 (-) מ"ר**, מוסכם על הצדדים.
- ד. לאור האמור, ובכפוף לפטור לפי סעיף 19 (ג') אין חבות בהיטל השבחה בגין תכנית 2082.



### 9.5 תכנית ע' (מועד קובע 13/12/1985):

תוספת קומת מרתף בתכנית קומת הקרקע.

#### 9.5.1 עמדת שמאי המשיבה:

א. שימוש מיטבי / יתרת שנות חיים כלכליים של המבנה:

1. בשומתו המקורית סבר בטעות כי שטח מבנה המגורים הקיים הנו כ- 116 מ"ר. כתוצאה מכך ביצע את תחשיב שומתו תחת הנחה של דחיה בת 20 שנה למימוש.
2. לאחר שהתברר כי שטח מבנה המגורים הקיים על גבי החלקה נכון למועד הקובע הנו כ- 83 מ"ר בלבד, הגיע לכלל דעה כי בהתייחס לזכויות הבניה הנרחבות המוקנות לחלקה בה ממוקם הנכס הנדון במועד אישורה של תכנית ע' (ועוד קודם לכן), השימוש המיטבי בנכס שבנדון הינו הריסת המבנה הקיים ובניה של בית חדש תחתיו, תוך מיצוי זכויות הבניה המלאות.
3. בכך בעצם יש לערוך מחדש את כל תחשיבי שומתו, ללא מתן דחייה למימוש כלל. האמור נטען ללא הצגת תחשיב חליפי מפורט.
4. הבית בנוי במקור בשטח של כ- 30 מ"ר, כאשר בשנת 1962 הורחב במסגרת תוספת בניה בכ- 50 מ"ר נוספים. כבר בשלב זה קיים פחת תכנוני משמעותי המצדיק את הריסתו.
5. זכויות הבניה הכוללות לאחר אישורה של תכנית ע', הן כ- 195 מ"ר, כמעט פי 2.5 מהבנוי בפועל, כך שכבר בשלב זה קיימת כדאיות בהריסת המבנה.
6. מכאן כי נכון למועד הקובע, אין כדאיות כלכלית להרחבת המבנה הקיים בקומה נוספת, ו/או בהשארתו של המבנה הקיים לפרק זמן של 50 שנה, כפי שטוען שמאי המבקשים.
7. לחיזוק עמדתו מפנה להכרעה של השמאי ארו כהן בגו"ח 6632/61 ברחוב אהוד 15, בו ניתנה דחייה למימוש של 5 שנים בלבד, להריסת מבנה בשטח של כ- 111 מ"ר, למימוש הזכויות מכוח תוכנית ע'. על אף שמדובר במיקום עדיף בשכונת צהלה ההסתכלות בנושא זהה בשני המקרים.
8. לעניין עמדתו של השמאי המכריע משה נדם בסוגיית הדחייה. ככלל עמדתו היא כי ככל ויש מקום להביא בחשבון דחיה, ולו של שנה אחת, השווי של זכויות אלה הנו אפס. עמדתו זו שונה מעמדתם של כלל השמאים המכריעים האחרים וכן מעמדתו של שמאי המשיבה.

#### ב. היקף זכויות הבניה בקומת המרתף:

1. 71 מ"ר, עפ"י קונטור קומת הכניסה בהתאם להוראות התכנית הראשית.
2. יתרת שטח פטור לפי סעיף 19 (ג): 15.75 מ"ר
3. שטח חייב בתשלום היטל השבחה: 55.25 מ"ר
4. לטענתו לפני אישורה של תכנית 3450, אשר אפשרה את המרת שטח מבנה העזר לשטח עיקרי, לא ניתן היה להצמיד את שטח מבנה העזר למבנה הראשי.
5. לאור האמור, יש לחייב בגין שטח מרתף נוסף תחת מבנה העזר, רק במועד אישורה של תכנית 3450.



- ג. נתוני בסיס לבחינת ההשבחה (בהתייחס לעמדתו כי השימוש המיטבי הנו הריסת המבנה הקיים):
1. שווי בסיס למ"ר מבונה אקווי: \$500, כ - 740 ₪
  2. מקדם שווי לקומת מרתף: 0.5
  3. שימוש מיטבי הריסת המבנה הקיים – אין להביא בחשבון דחייה למימוש.

### 9.5.2 עמדת שמאי המבקשים:

- א. שימוש מיטבי / יתרת שנות חיים כלכליים של המבנה:
1. שמאי המבקשים סבור כי בהתייחס לראיית קונה סביר נכון למועד הקובע (שנות ה - 80), יתרת החיים הכלכליים של הבית הנה 50 שנים מיום קבלת היתר לתוספת בניה בשנת 1962. אף על פיכן, בתחשיב ההשבחה למועד הקובע של תכנית ע' הביא בחשבון מקדם דחייה בשיעור 0.2775, המגלם דחיה של 22 שנים בשיעור היוון של 6%.
  2. במקרה בו השימוש המיטבי הנו השארת המבנה הקיים, קיימות שתי גישות שמאיות לבחינת תרומת הזכויות להקמת מרתף: האחת, להביא בחשבון את שווי הזכויות תוך מתן דחייה עד מועד סיום החיים הכלכליים של הנכס הבנוי. השנייה, בחינת תרומת הזכויות בעיני קונה סביר נכון למועד הקובע.
  3. זכויות הבנייה המוקנות טרם אישור תכנית ע' הן 124 מ"ר בסה"כ (לפי תכנית 2082). יתרת זכויות הבניה העל קרקעיות, ניתנות למימוש מידי ע"ג תוספת הבניה שנבנתה בשנת 1962, לה נבנתה תקרת בטון קשיחה המאפשרת ניצול ללא צורך בעלויות עודפות. מכאן כי לא סביר להרוס מבנה מגורים בנוי בשטח של כ - 83 מ"ר לו יתרת זכויות בניה זמינות למימוש, רק בכדי לזכות בשטחי בניה במרתף.
  4. לאור האמור ניתן לקבוע בוודאות גבוהה כי תרומת המרתף למבנה שבנדון הנה זניחה ביחס לאפשרויות הבינוי הקיימות, וכי השימוש המיטבי בנכס הנו השארת המבנה הקיים והרחבתו.
  5. מפנה לשומות מכריעות בהן נקבע לכל הפחות דחייה ו/או כי אין השבחה כפי שקובע השמאי המכריע מר משה נדס.
  6. לעניין ההשוואה לרחוב אהוד בשכונת צהלה. המדובר במגרש בשטח של כ - 580 מ"ר בבינוי חד משפחתי. ערכי השווי בשכונת צהלה נכון למועד הקובע של ע' גבוהים בהרבה מאלה הנהוגים בסביבת הנכס הנדון. מכאן כי ההסתכלות שונה לחלוטין והדוגמה אינה רלוונטית למקרה שבנדון.

### ב. היקף זכויות הבניה בקומת המרתף

1. 71 מ"ר, עפ"י קונטור קומת הכניסה בהתאם להוראות התכנית הראשית.
2. יתרת שטח פטור לפי סעיף 19 (ג): 15.75 מ"ר
3. שטח חייב בתשלום היטל השבחה: 55.25 מ"ר

### ג. נתוני בסיס לבחינת ההשבחה

1. שווי בסיס למ"ר מבונה אקווי: 400 ₪
2. מקדם שווי לקומת מרתף: 0.3
3. מקדם דחייה למימוש: 0.2775 (22 שנים בשיעור היוון של 6%)





**א. שימוש מיטבי / יתרת שנות חיים כלכליים של המבנה:**

1. כאשר קיים בנכס מבנה, יש לבחון מהי תרומתו לשווי המקרקעין, ולהעריך את שווי הנכס על בסיס השימוש היעיל והטוב בו.
2. המסקנה לעניין השימוש המיטבי בנכס משתנה ממקרה למקרה והיא מבוססת על שלל פרמטרים ובהם – גילו ומצבו של המבנה, היקף הזכויות הבלתי מנוצלות במגרש ושוויין, אפשרות ניצול זכויות אלו על גבי המבנה הקיים, ואף אורך החיים הכלכלי הממוצע של מבנה בסביבת הנכס.
3. הנכס הנדון בנוי נכון למועד הקובע בהיקף בניה נמוך יחסית (83.32 מ"ר לפי היתר הבניה), המממש באופן חלקי בלבד את הזכויות המוקנות בתכנית תקפה טרם אישור תכנית ע' (כ-125 מ"ר + 12.5 מ"ר למבנה עזר), וביתר שאת לאחר אישור תכנית ע', המאפשרת בנוסף, הקמת קומת מרתף בשטח של כ- 80 מ"ר.
4. היתר הבניה הראשון שאותר בתיק הבניין, ניתן בשנת 1962 (כ- 23 שנים טרם המועד הקובע), לתוספת בנייה למבנה קיים. אומנם לא אותר היתר הבניה המקורי של הנכס, אך בהסכמי וחוזי המכר ההיסטוריים של הנכס הנדון, נרשם כי הנכס הנדון (ונכסים דומים לו), נבנה ע"י חב' דיור למשוחררי המלחמה בע"מ בשנת 1950, ואף בשנים מוקדמות יותר. מכאן כי המבנה המקורי, נבנה כ- 35 שנים ואף למעלה מכך, לפני המועד הקובע (1985).
5. נכון למועד הקובע, הנכס בנוי ברמת גמר בסיסית המקובלת במבנים אחרים שנבנו במהלך שנות ה- 50 ו ה- 60.
6. במצב דברים זה, בשימת דגש למועד ההיסטורי של הקמת המבנה המקורי, לשטחו הקטן ורמתו הבסיסית של המבנה הקיים, וכן לעובדה כי נכון למועד הקובע קיימת יתרה נרחבת של זכויות בניה בלתי מנוצלות (כולל אלה המוקנות בתכנית ע'), הגעתי לכלל דעה כי במקרה דנן ובראיית קונה סביר, יש לקבל את עמדת שמאי המשיבה (המתוקנת), ולקבוע כי השימוש המיטבי בנכס נכון למועד הקובע של תכנית ע' (13.12.1985), הנו הריסת המבנה הקיים והקמת מבנה מגורים חדש תחתיו, תוך ניצול מיטבי של זכויות הבניה במלואן.
7. למסקנה דומה לזו כאמור, הגיע השמאי המכריע מר אייל יצחקי בשומתו מיום 20.01.2020, בחלקה 554 בגוש 6638, ברחוב נמירובר 8, תל אביב.
8. אציין כי אם נקבל במקרה דנן את עמדת שמאי המבקשים בעניין זה, יתקבל מצב בלתי סביר, בו לכאורה יש לדחות גם את מימוש זכויות הבניה המוקנות עוד טרם אישורה של תכנית ע', להקמת קומה חלקית נוספת. דהיינו שימוש במבנה כמות שהוא, ללא הרחבת קומה חלקית נוספת, לפרק זמן של 22 שנים נוספות. האמור אינו סביר בכלל, ובהתייחס לרמת המחירים הגבוהה בסביבת הנכס בפרט.



### ב. היקף זכויות הבנייה בקומת המרתף :

1. לא נמצאה על ידי הח"מ במסמכי תכנית 347, הוראה מפורשת באשר למיקומו של מבנה העוזר בשטח החלקה, ו/או כזו האוסרת על הצמדתו למבנה המגורים.

2. לעניין זה אפנה להחלטת ועדת ערר תא/8023/0118, הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' רבקה קולירין מיום 03.09.2020, הדנה בנושא, ובין היתר קבעה כי :

*"הקביעה של השמאית המכריעה ברורה ופשוטה: אין הוראה בתכנית שקדמה האוסרת על הצמדת מבנה העוזר למבנה הראשי, ולכן היא לא מקבלת את התזה שקיים איסור על הצמדה שכזו".*

*"עיינו במסמכי תכנית 347, שלא הוצגו כאמור ע"י הוועדה המקומית: הוראות התכנית ותשריטה הכולל אף הוא חלק מילולי (זכויות בניה והוראות בניה). התכנית קובעת את האפשרות לבניית מבנה עזר, אך היא שותקת באשר למיקומו. אכן, כטענת הנישומה, שהתקבלה ע"י השמאית המכריעה – לא קיימת בתכנית כל הוראה האוסרת על הצמדת מבנה העוזר שאת בנייתו היא מתירה – למבנה הראשי. בנסיבות אלה, אנו מוצאים כי מסקנת השמאית המכריעה הינה למצער סבירה, ואין מקום להתערב בה."*

3. לאור האמור היקף זכויות הבנייה בקומת המרתף, חושב עפ"י קונטור קומת הקרקע כולל מבנה העוזר, בשטח כולל של 83.5 מ"ר בסה"כ.

### ג. נתוני בסיס לבחינת ההשבחה :

1. שווי בסיס למ"ר מבונה אקווי :

- ערכי ומקדמי שווי, כפי שנקבעו בשומות מכריעות שנערכו בסביבה הקרובה לנכס שבנדון :

שמאי מכריע	רחוב	גו"ח	שווי למ"ר מ	מקדם שווי למרתף
בצלאל קציר	גדנ"ע 12 <sup>19</sup>	6638   173	550 ₪	0.35
אייל יצחקי	נמירובר 8 <sup>20</sup>	6638   554	550 ₪	0.4
נורית ג'רבי	נמירובר 13 <sup>21</sup>	6638   547	600 ₪	0.4
רן וירניק	טריטש 7 <sup>22</sup>	6638   135	500 ₪	0.5
אבישי זיו	לויטה 16 <sup>21</sup>	6638   126	440 ₪	0.4

- עיון בשומות המכריעות, מעלה כי קיים קושי אובייקטיבי באיתור עסקות מכר רלוונטיות נכון למועד הקובע, וכן כי מרביתן ככולן של השומות התבססו בקביעת השווי על נתונים רלוונטיים שהתפרסמו בביטאון "מקרקעין וערכם" חוברת דצמבר 1985. כך נהגו גם שמאי הצדדים במקרה דנן.

19 שטח מגרש של כ- 235 מ"ר, מאפיינים דומים למושא ההשבחה.

20 מגלם חזית צרה יחסית, והפחתה לנכס הגובל ממערב במבנה ציבור גדול (בית ספר ישגב).

21 מגלם חזית צרה יחסית, מעבר לכך ללא מטרדים ייחודיים.

22 חזית רחבה יחסית וללא מטרדים ייחודיים.



- בהתייחס למועד פרסום הביטאון, באותו החודש בו נכנסה תכנית ע' לתוקף, סביר כי המחיר הקבוע בביטאון, מתבסס על עסקות מכר שנערכו טרם אישורה של תכנית ע', וללא אפשרות להקמת קומת מרתף.
- מחיר ממוצע, כפי שעולה מהאמור בביטאון, למגרש בשטח 350 מ"ר בשכונת תל ברוך עמד על כ- \$80,000 עד \$90,000, המשקף שווי מ"ר מבונה אקווי בסך של כ- 600 ₪<sup>23</sup>.
- לאור האמור, בשימת דגש לשטחו הקטן יחסית של המגרש ולחזיתו הצרה, ובהתייחס למפורט בסעיף 9.3 לעיל, הגעתי לכלל דעה כי שווי מ"ר מבונה נכון למועד הקובע סביר כי יעמוד על סך של כ- 550 ₪.

### 2. מקדם שווי קומת מרתף:

- שמאי המשיבה קבע את גובה המקדם לקומת המרתף על 0.5 משווי מלא בקומת הקרקע.
- שמאי המבקשים קבע את גובה המקדם לקומת המרתף על 0.3 משווי מלא בקומת הקרקע.
- בשומות מכריעות שנערכו בסביבתו הקרובה של הנכס נקבע מקדם ממוצע של 0.4.
- בהתייחס למועד הקובע, לגובה קומת המרתף (2.2 מ') ולשימושים המותרים בו<sup>24</sup>, הגעתי לכלל דעה כי יש להחיל במקרה דנן מקדם של 0.4 על שטח קומת המרתף, כפי שנקבע בהחלטות קודמות שניתנו על ידי, ובמרבית השומות המכריעות שפורטו לעיל.

### ד. תחשיב השבחה:

1. תוספת שטח אקווי בקומת המרתף  $27.1 \text{ מ"ר} = 67.75 \times 0.4 \text{ מ"ר}$ <sup>25</sup>
2. שווי מ"ר מבונה אקווי 550 ₪
3. סה"כ השבחה במעוגל (למועד קובע 13.12.1985) 14,900 ₪

<sup>23</sup> 600 ₪ = 210 מ"ר אקווי (שטח אקווי) בבינוי של 40% בשתי קומות (ללא קומת מרתף) / 126,000 ₪ (שע"ח 1.486 = \$1)

<sup>24</sup> לחניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, אולם משחקים לילדים, חדרי מדרגות וכדומה.

<sup>25</sup> 67.75 מ"ר = 15.75 מ"ר (יתרת שטח פטור) - 83.5 מ"ר (שטח מרתף כולל הצמדת מבנה עזר)



### 9.6 תכנית 2550 - (מועד קובע 16/04/1993):

תוספת חניה מקורה וסגורה בשטח 18 מ"ר.

#### 9.6.1 עמדת שמאי המשיבה:

א. אפשרויות המימוש/שימוש מיטבי:

1. אין כל מניעה תכנונית להכניס את שטחי הבנייה של החניות המקורות בתחום קווי הבניין, כפי שנהוג לעשות מזה שנים רבות במבנים רבים בשכונה. מכאן כי יש להכליל בשטחי המרתף גם את הבניה מתחת לשטח חניה מקורה שהתווסף בתכנית 2550.
2. לעניין השפעת שטח המגרש על ניצול זכויות הבנייה מכוח תוכניות הבנייה השונות. מפנה לשומתו המכרעת של השמאי ניקי פרימו בתת חלקה 2 בגו"ח 6636/537. עיון בשומה מלמד כי מדובר במגרש פינתי בשטח של כ- 232 מ"ר (קטן משטח המגרש במקרה דנן). השמאי פרימו קבע כי שיעור ניצול הבנייה בקומת הגג הנו 100% וכי בתוכנית 2550 + 2550 ניתן לנצל הבנייה תחת שטחי החניה כפי שטען בשומתו.
3. שטח מגרש קטן יביא לרצון למקסם את זכויות הבנייה מכוח תוכנית 2550 ו- 2550א'.

ב. נתוני בסיס לבחינת ההשבחה:

1. שווי בסיס למ"ר מבונה אקווי על בסיס נתוני שווי כפי שפורטו בשומתו (ללא ניתוח מפורט): כ - 3,845 ₪.
2. שטח ומקדם שווי חניה מקורה ע"ח שטח חצר: 18 מ"ר במקדם 0.1.
3. שטח ומקדם שווי מרתף נוסף מתחת לחניה: 18 מ"ר במקדם 0.5.

#### 9.6.2 עמדת שמאי המבקשים:

א. אפשרויות המימוש/שימוש מיטבי:

1. שטח המגרש הנדון הנו מאוד מצומצם, כ - 235 מ"ר בלבד<sup>26</sup>. לכן תרומת החצר לשווי משמעותית וכל מ"ר חצר שגורעים מהנכס (לכל מטרה) מהווה פגיעה בפרטיות וברווחה ופוגעת בשווי הנכס.
2. כחיזוק לטענתו מפנה למספר רב של שומות מכריעות, בהן נקבע כי החניות לא יהיו כלל בתחום מגרש ו/או לכל היותר ייבנו בגבולות המגרש ולא בצמוד לבית המגורים. כך גם עולה מהיתרי הבנייה הרבים שהוצגו על ידו. בהתאם ערך את שומתו האחרת.
3. מציין כי גם במקרים בהם הצמידו את שטח החניה לבית המגורים לא הרחיבו את קומת המרתף מתחת לשטח החניה.
4. לעניין היתרי הבניה שהוצגו על ידי שמאי המשיבה, אומנם בהיתרים אלה מומשה בניה של שטח מרתף מתחת לחניה, אך תכסית קומת הקרקע גדולה בהרבה מקומת המרתף כפי שמוצגת בהיתר הבנייה. כלומר גם בהיתרי הבנייה שהוצגו בתגובת שמאי המשיבה לא בנו את כל שטחי הבניה הניתנים למימוש במרתף.

26 כאמור מוסכם על הצדדים כי השטח לחישוב זכויות הבניה הנו 284 מ"ר.



### ב. נתוני בסיס לבחינת ההשבחה:

1. שווי מר"מ אקווי, על בסיס שומות מכריעות שנערכו בסביבה: 3,000 ש"ח.
2. שטח ומקדם שווי חניה מקורה ע"ח שטח חצר: 18 מ"ר במקדם 0.1
3. אין אפשרות להרחבת שטח המרתף מתחת לחניה.

### 9.6.3 הכרעתי:

#### א. אפשרויות המימוש/שימוש מיטבי:

##### 1. המחלוקת בין הצדדים בעניין זה הנה סביב שתי שאלות עקרוניות:

- האם עומדת לוועדה המקומית, בהתאם להוראות תכנית ע' והפסיקה הרלוונטית, הזכות לגבות בשומות השבחה הנערכות בגין מימוש במכר, עבור שטחי מרתפים הממוקמים מתחת לשטח החניה המקורה, זאת לכאורה מעבר לתכנית הבניה המותרת בתכנית הראשית.
- כתלוי בתשובה לשאלה הראשונה, מהו השימוש המיטבי למיקום שטחי החניה, האם בתחום קווי בניין בצמוד לבית המגורים (המאפשר הקמת שטח מרתף תחתיו), או בחזית המגרש על הגבול הצידי, מחוץ לתחום קווי הבניין (ללא אפשרות להקמת שטח מרתף תחתיו).

##### 2. לעניין השאלה הראשונה – האפשרות התכנונית להקמת שטחי מרתף תחת שטח החניה:

- וועדת הערר קבעה את עמדתה העקרונית בנושא במספר החלטות שנתנה, בין היתר בהחלטתה בערר תא/ 85055/10 סייג סיגל וסייג מאיר נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א, בה נקבע:

*"לנוכח הוראות התכנית והקביעה בבג"מ בברוך כי ע/ 1 מאפשרת בצמודי קרקע בנית מרתף במגבלות התכנית המקסימלית של קומת הקרקע כפי שהיא נלמדת מכל התכניות התקפות בנכס.*

*שיקול הדעת שניתן לוועדה המקומית להגדלת השטח - במקרים בהם הדבר דרוש לתפקוד הבית - הוא לחריגה משטח זה (של התכנית המקסימלית), ולא לחריגה מקווי הבניין, שכן אין כל הוראה בתכנית ע/ 1 המאפשרת חריגה מקווי הבניין כאשר הדבר דרוש לתפקוד הבית, מקום שבו מדובר בבתיים צמודי קרקע."*

- מהאמור עולה כי תתאפשר בניה בקומת המרתף, במגבלות תכנית מקסימאלית הכוללת, בין היתר, גם את הבינוי אותו ניתן לממש לפי הוראות תכנית 2550 (שטח חנייה נוסף של כ – 18 מ"ר).

- הנושא נדון לאחרונה פעם נוספת במסגרת החלטת ועדת ערר תא/8023/0118 בעניין קולירין (בהקשר אחר), ולא נמצא כי חל שינוי בעמדתה העקרונית של ועדת ערר בנושא, כפי שפורטה לעיל.



- למיטב הבנתי וכפי שעולה מהפסיקה, האמור נכון גם לגבי הוראות תכנית ע', בהוראותיה נקבע שטח המרתף המותר לבניה במינוח כמעט זהה לזה שנקבע בתכנית ע/1, לפי היקף הבית.

- לאור האמור, אני מקבל את עמדתו של שמאי המשיבה, כי ככל ותוקם חניה מקורה בתחום קווי הבניין, תתאפשר (מהפן התכנוני) גם הרחבת שטח קומת המרתף בהתאם.

### 3. לעניין השאלה השנייה – המיקום והשימוש המיטבי לניצול שטחי החניה:

- כפי שפרטו שמאי הצדדים, קיימים יתרונות וחסרונות, הן להקמת שטח החניה בתחום קווי הבניין לצד המבנה העיקרי (כפי שטוען שמאי המשיבה) והן להקמתו בחזית המגרש בגבול הצידי שלו (כפי שטוען שמאי המבקשים).

- מעיון בשומות מכריעות רבות אשר דנו בנושא, נמצא כי אין מקרה אחד דומה למשנהו, ויש צורך לבחון כל מקרה פרטנית בהתייחס למאפייניו הוא.

- אומנם קיים קושי אובייקטיבי לבחון יתרונות וחסרונות אלה טרם ביצוע תכנון מפורט להיתר בניה, אך עדיין ניתן לבחון הנושא לפי אמות מידה מקובלות, כפי שהיה עושה זאת קונה סביר ערב רכישת מגרש ריק המיועד לבניה (לפני תכנון מפורט).

- למיטב בדיקותי, בבחינת השימוש המיטבי בנושא שבנדון, יש לשקלל בעיקר את המשתנים הבאים:

הוראות תכנית 2550 – חלק רלוונטי הקשור בחניה בקומת קרקע (מבנים צמודי קרקע):

○ הגדרת חניה בקומת קרקע – מקום חניה המותקן במסגרת קווי הבניין החוקיים של הבניין.

○ הוועדה המקומית תהא רשאית להתיר חנית מכוניות בקומת הקרקע של הבניין.

○ השטח המיועד לחניה בקומת הקרקע לא יעלה על 18 מ"ר והוא לא יכלל בזכויות הבנייה.

○ הוועדה המקומית תהא רשאית להתיר חלוקה בלתי שווה של אחוזי הבניה בין הקומות כדי לאפשר ניצול אחוזי הבניה המותרים, ובלבד שישמרו קווי הבניה החוקיים.

### שטחו וממדיו של המגרש:

ככל ששטח המגרש קטן יותר וחזיתו צרה יותר, תצטמצם בעיני קונה סביר, האפשרות לתכנון מיטבי של חניה בתחום קווי הבניין ולהיפך.

### אפשרות פיזית לניצול מלוא זכויות הבניה בתחום קווי הבניין:

יש לבחון האם מלוא זכויות הבניה, כולל מבנה עזר וחניה, ניתנים למימוש בתחום קווי הבניין של המגרש.



### תכסית הבנייה הכוללת, עם ובלי שטחי החניה :

ככל ותכסית הבניה של מבנה המגורים גדולה יותר מלכתחילה, תגדל בעיני קונה סביר, האפשרות לתכנון מיטבי של חניה בתחום קווי הבניין ולהיפך. במקרה זה, לאור הוראות התכנית המאפשרות חלוקה בלתי שווה של אחוזי הבניה במקרה של התקנת מקום חניה בקומת הקרקע, תתאפשר גם התקנת חניה בתחום קווי הבניין בקומת הקרקע שלא על חשבון שטח חצר.

### שטח קומת המרתף :

ככל ושטח קומת המרתף גדול יותר ועונה על צרכי השוק בסביבה, יצטמצם בעיני קונה סביר, הצורך בהגדלת שטח קומת המרתף על חשבון שטח חצר פונקציונאלית.

### - מהכלל אל הפרט – הנכס שבנדון :

#### שטחו וממדיו של ה"מגרש" :

- שטח מגרש קטן יחסית, כ - 235 מ"ר המוצמדים לנכס שבנדון, להקמת מבנה דו משפחתי.
- חזית צרה של כ - 9.5 מ', אשר אינה מאפשרת תכנון מיטבי של מבנה החניה לצד מבנה המגורים הראשי בתחום קווי בניין.

#### אפשרות פיזית לניצול מלוא זכויות הבניה בתחום קווי הבניין :

- שטח תכסית קומת הקרקע, ללא החניה, הנו כ - 80 מ"ר.
- מבדיקה שנערכה על ידי הח"מ, בהתייחס למגבלות קווי הבניין נכון למועד הקובע, ניתן לבנות בתחום קווי הבניין שטח המגיע לכדי 80-85 מ"ר. מכאן כי קיים קושי תכנוני/פיזי למקם את שטח החניה בתחום קווי הבניין, בנוסף לשטחי הבנייה האחרים.
- הקמת מבנה החניה בדרך זו, גם אם תתאפשר בתחום קווי הבניין (שכאמור אינה מיטבית), תבוא ע"ח שטח חצר פונקציונאלית הסמוכה למבנה המגורים.

- לאור האמור, עוד מבלי להידרש לבחינת המשתנים הנוספים, ובשימת דגש למאפייניו הייחודיים של הנכס הנדון, הגעתי לכלל דעה כי במקרה דנן, יביא קונה סביר את האפשרות להתקנת שטח החניה בחזית המגרש, בגבול הצידי שלו, ובכך אני מקבל את חלקית את טענת שמאי המבקשים בנושא זה.



# אלדד חיימי

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

## ב. נתוני בסיס לבחינת ההשבחה :

1. שווי בסיס למ"ר מבונה אקווי :

- ערכי ומקדמי שווי, כפי שנקבעו בשומות מכריעות שנערכו בסביבה הקרובה לנכס שבנדון :

מקדם שווי למרתף	מקדם שווי חניה ע"ח חצר	שווי מר"מ	גו"ח	רחוב	שמאי מכריע
-	0.1	ש"ח 3,200	6638   170	גדנ"ע 6 <sup>27</sup>	רינת וייס רביב
-	0.1	ש"ח 3,433	6638   160	גדנ"ע 19 <sup>28</sup>	מנחם מלוכנא
-	0.1	ש"ח 3,500	6638   173	גדנ"ע 12 <sup>19</sup>	בצלאל קציר
0.4	0.1	ש"ח 3,200	6638   549	נמירובר 17 <sup>21</sup>	אלי כהן
0.4	0.05	ש"ח 3,000	6638   554	נמירובר 8 <sup>20</sup>	אייל יצחקי
0.4	0.1	ש"ח 3,850	6638   547	נמירובר 13 <sup>21</sup>	נורית ג'רבי
0.4	0.1	ש"ח 3,850	6638   560	נמירובר 20	נורית ג'רבי
0.4	0.1	ש"ח 3,000	6638   126	לויטה 16 <sup>21</sup>	אבישי זיו
-	0.1	ש"ח 3,433	6638   125	לויטה 14 <sup>29</sup>	מנחם מלוכנא

- שווי מ"ר מבונה אקווי, המבוסס כאמור על ניתוח עסקות השוואה רלוונטיות, נע בגבולות 3,000 ש"ח - 3,850 ש"ח. ניתן לראות כי ערכי השווי הנוטים לצד הנמוך של המחירים, הנם ככלל בהתייחס למגרשים הגובלים במבני ציבור שונים.

- לאור האמור, בשימת דגש לשטחו הקטן של המגרש ולחזיתו הצרה, ובהתייחס למפורט בסעיף 9.3 לעיל, הגעתי לכלל דעה כי שווי מ"ר מבונה נכון למועד הקובע סביר כי יעמוד על סך של כ - 3,400 ש"ח

## ג. תחשיב ההשבחה :

1. תוספת שטח אקווי להקמת חניה מקורה 1.8 מ"ר = 0.1<sup>30</sup> × 18 מ"ר.

2. שווי מ"ר מבונה אקווי 3,400 ש"ח

3. סה"כ השבחה (למועד קובע 16.04.1993) 6,120 ש"ח

27 החלקה הגובלת מצפון מזרח לחלקה בה ממוקם הנכס שבנדון.

28 בהתאם לאמור בשומה - מגרש ללא גישה לכלי רכב.

29 מגלם חזית צרה יחסית וקירבה למבני ציבור (קרוב אך אינו גובל במבני ציבור).

30 הפרש בין מקדם שווי חצר למקדם שווי חניה מקורה (כפי שמוסכם על הצדדים).





### 9.7 תכנית ג' – תוספת בניה בקומת הגג / תוספת עליית גג (מועד קובע 06/05/1994):

#### 9.7.1 עמדת שמאי המשיבה:

##### א. אפשרויות המימוש/שימוש מיטבי:

1. לטענת שמאי המשיבה יש להביא בחשבון שטח קומת גג בשיעור קומה מלאה (25% משטח המגרש), למרות הוראות התב"ע הקובעת קומה א' בשיעור של 75% משטח קומת הקרקע (18.75% משטח המגרש), זאת בהתייחס לבינוי בקומה א' בתוספת שטחי חללים כפולים המשלימים לקומה מלאה.
2. לחיזוק טענתו מפנה לשומות מכריעות התומכות בבינוי בשיעור 100%<sup>31</sup>, ולשומה מכרעת של אלי כהן ברחוב מרכוס 7, גו"ח 6336/453, בה מופיעה טבלת הכרעות התומכות בבינוי בשיעור של 90%-100% של שמאים מכריעים רבים<sup>32</sup>.
3. עיון בתקנון התכנית מראה כי מדובר בזכויות מוקנות הניתנות לניצול. כך גם נקבע במדיניות הוועדה בנושא, כפי שהוצגה בתגובתו לשומה האחרת.

##### ב. נתוני בסיס לבחינת ההשבחה:

1. שווי מר"מ אקווי: 4,800 ₪.
2. שטח קומת הגג: 71 מ"ר, שטח מקורב של קומת הקרקע במבנה הראשי.
3. מקדם שטח חלל גג אפקטיבי: 0.4.
4. מקדם שווי קומת גג: 0.7.

#### 9.7.2 עמדת שמאי המבקשים:

##### א. אפשרויות המימוש/שימוש מיטבי:

1. לאור העובדה כי חלק מהגג בנוי תקרת רביץ וחלק תקרת בטון, יש להביא בחשבון עלויות התאמה לצורך מימוש תוכנית ג' ולא לתוכנית 2082 בה מימוש זכויות הבנייה "נכנסות" כולן במסגרת תקרת תוספת הבנייה שנערכה בשנת 1962. מה שלא נכון לגבי תוכנית ג' בה לצורך מימוש הזכויות אנו נדרשים לכל שטח הגג ולא רק לחלק התוספת.
2. עלויות עודפות: מבקש להדגיש כי במצב קודם ניתן לממש באופן מיידי את זכויות הבנייה מכוח תוכנית 2082 על גבי תוספת הבנייה. במצב חדש על מנת שנוכל להנות ממלוא התכסית של קומה א' יש להרוס את הגג הקיים בחזית המבנה (כולל טיפול בתקרת הרביץ) ולכן יש להביא בחשבון עלויות עודפות במימוש תוכנית ג' ולא בתוכנית 2082.

31 גבע בלטר שפייה 4 (6627/601), אבישי זיו ברק 37 (6337/167).

32 גבע בלטר - שפייה 4 (6627/601), אבישי זיו - ברק 37 (6337/167), אריה אריאל - ביריה 13 (6623/610), שושי שרביט - הגולן 89 (6638/189), דורית פריאל - טריטש 10 (6638/132), בצלאל קציר - ביריה 4 (6638/180), גבע בלטר - הגולן 71 (6638/168), דן וירניק - רבדים א' (6636/421), שלומי יפה - הגרדום 32 (6638/148), משה נדס - ק"ם 85 (6638/222), לויטה 18 (6638/127), גולי קניה 16 (6638/494), נורית ג'רבי - אוגרית 13 (6627/216), דורית פריאל - מיזאן 9 (6792/16).



3. קיים שטח של 83 מ"ר בקומת קרקע + אפשרות להקמת שטח נוסף של כ- 40 מ"ר בקומה א', מכאן שלא ברור כיצד הגיע שמאי המשיבה למסקנה שיש "לקלף" את כל המבנה לצורך בנייה בגג. יש עלויות עודפות אך אין צורך להרוס את המבנה בשלמות.
4. במימוש הזכויות מכוח תוכנית 2082 קיימות עלויות התאמה (הקמת מדרגות גישה לקומה עליונה וכיוצא באלה) אך אלה נמוכות בהרבה מהעלויות הנדרשות למימוש הזכויות מכוח תוכנית ג'.

### ב. נתוני בסיס לבחינת ההשבחה:

1. שווי מר"מ אקווי: 3,800 ₪.
2. שטח קומת הגג: 71, שטח מקורב של קומת הקרקע במבנה הראשי.
3. מקדם שטח חלל גג אפקטיבי: 0.5.
4. מקדם שווי קומת גג: 0.7.
5. הוצאות התאמה: 30,000 ₪ (-)

### 9.7.3 הכרעתי:

#### א. אפשרויות המימוש/שימוש מיטבי:

1. במקרה דנן, שעה שהחלטתי כי השימוש המיטבי הנו הריסת המבנה הקיים לצורך מימוש הזכויות המוקנות בתכנית ע', עוד בטרם אישורה של תכנית ג' הנדונה בפרק זה, מתייתר הצורך בדיון הנוגע לעלויות עודפות ו/או עלויות ההתאמה.
2. במקרה דנן הגעתי לכלל דעה כי ניתן לקבל את עמדת שמאי הצדדים ולערוך את בחינת ההשבחה בהתייחס לגג בשטח של כ- 71 מ"ר (שטח מקורב של קומת קרקע במבנה הראשי).
3. להלן עיקר המשתנים שעמדו בבסיס החלטתי כאמור:
- בהחלטתי לעניין תכנית ע', הגעתי לכלל דעה כי אין מניעה להצמיד את שטח מבני העזר למבנה הראשי כבר במועד אישורה של תכנית ע'.
  - כפי שעולה מחלק מהיתרי הבניה שהוצגו לפני, נראה כי בתכנון רגיל ומקובל מתאפשרת הגדלה של קונטור המבנה באמצעות יצירת חלל כפול, הצמדת מבנה העזר למבנה הראשי וכו'.
  - בנוסף, במסגרת חישוב ההשבחה לתכנית 2082, לתוספת קומה חלקית, לא נבחנה ו/או הובאה בחשבון השבחה בגין מרפסת הנוצרת על גבי גג קומת הקרקע, אשר ייתכן והיתה חייבת בהיטל השבחה חלקי, גם אם מביאים בחשבון פטור להרחבת הדירה הקיימת עד לשטח של 140 מ"ר<sup>33</sup>. בכך בעצם הניחו הצדדים (גם אם לא ביודעין), כי הבינוי יכלול גם חללים כפולים, המאפשרים הגדלה של שטח קומת הגג.
  - מכאן כי במקרה דנן כבר בתכנית ג', ניתן להניח הקמת קומת גג בשטח של כ- 71 מ"ר.

<sup>33</sup> לעניין זה ראה החלטת ועדת ערר מס' 8090/0919, ישראל אריה ואסתר מלכה רייס נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים מיום 07.06.2020, בה נקבע, בין היתר, כי על השטח העולה על 140 מ"ר, חלה חבות בהיטל השבחה.



ב. נתוני בסיס לבחינת ההשבחה:

שווי בסיס למ"ר מבונה אקווי:

- ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות שנערכו בסביבה הקרובה לנכס שבנדון:

מקדמים עליית גג			שווי מר"מ	גו"ח	רחוב	שמאי מכריע
מקדם ניצול	תכסית הקומה <sup>34</sup>	מקדם שווי				
0.4	1	0.7	4,000 ₪	6638   170	גדנ"ע 6 <sup>27</sup>	רינת וייס רביב
0.4	0.75	0.7	4,066 ₪ <sup>35</sup>	6638   160	גדנ"ע 19 <sup>28</sup>	מנחם מלוכנא
0.4	1	0.7	4,250 ₪	6638   173	גדנ"ע 12 <sup>19</sup>	בצלאל קציר
0.4	0.75	0.7	4,000 ₪	6638   549	נמירובר 17 <sup>21</sup>	אלי כהן
0.4	1	0.7	4,200 ₪	6638   554	נמירובר 8 <sup>20</sup>	אייל יצחקי
0.4	0.75	0.75	4,200 ₪	6638   557	נמירובר 13 <sup>21</sup>	נורית ג'רבי
0.4	0.75	0.75	4,200 ₪	6638   560	נמירובר 20	נורית ג'רבי
0.4	<sup>36</sup> 1	0.7	3,800 ₪	6638   126	לויטה 16 <sup>21</sup>	אבישי זיו
0.4	0.75	0.7	4,250 ₪	6638   125	לויטה 14 <sup>29</sup>	מנחם מלוכנא

- שווי מ"ר מבונה אקווי, המבוסס כאמור על ניתוח עסקות השוואה רלוונטיות, נע בגבולות 3,800 ₪ - 4,250 ₪.

- לאור האמור, בשימת דגש לשטחו הקטן של המגרש וחזיתו הצרה, ובהתייחס לאמור בסעיף 9.3 לעיל, הגעתי לכלל דעה כי שווי מ"ר מבונה נכון למועד הקובע סביר כי יעמוד על סך של כ - 4,200 ₪.

ג. תחשיב ההשבחה:

1. שטח קומת הגג 71 מ"ר

2. שטח אפקטיבי בחלל הגג 28.4 מ"ר = 71 מ"ר × 0.4<sup>37</sup>

3. שטח אקווי בקומת גג 19.88 = 28.4 מ"ר × 0.7<sup>37</sup>

4. שווי מ"ר מבונה אקווי 4,200 ₪

5. סה"כ השבחה במעוגל (למועד קובע 06.05.1994) 83,500 ₪

34 ביחס לקומת קרקע מלאה.

35 קבע \$ 1,350 (3.012 ₪/)

36 ביחס לקומת הקרקע הבנויה בפועל.

37 כפי שהוסכם על שמאי הצדדים.



### 9.8 תכניות 2550א' – תוספת חניה מקורה וסגורה בשטח 15 מ"ר (מועד קובע 26/02/1997):

#### א. אפשרויות המימוש/שימוש מיטבי:

- הסוגיות והטענות העקרוניות אשר עלו בנוגע להשבחה הנובעת מתכנית זו, דומות במהותן לאלה שנדונו בסעיף 9.6 לעיל לעניין השבחה הנובעת כתוצאה מאישורה של תכנית 2550.
- בהתייחס למבחנים שפורטו בסעיף 9.6.3, אני מקבל חלקית את עמדת שמאי המבקשים, כי שטח החניה הנוסף ימוקם בחזית המגרש, בגבול הצידי שלו. מכאן כי גם לא ייבנה שטח מרתף נוסף תחתיו.
- שווי מ"ר מבונה אקווי, לאחר התאמות, נקבע בשומות הצדדים לסך של:
  - שמאי המבקש: 4,600 ₪
  - שמאי המשיבה: 5,675 ₪

#### ב. נתוני בסיס לבחינת השבחה:

#### שווי בסיס למ"ר מבונה אקווי:

- ערכי ומקדמי שווי, כפי שנקבעו בשומות מכריעות שנערכו בסביבה הקרובה לנכס שבנדון:

מקדם שווי למרתף	מקדם שווי חניה ע"ח חצר	שווי מ"ר	גו"ח	רחוב	שמאי מכריע
-	0.1	5,000 ₪	6638   170	גדנ"ע 6 <sup>27</sup>	רינת וייס רביב
-	0.1	5,000 ₪	6638   173	גדנ"ע 12 <sup>19</sup>	בצלאל קציר
0.4	0.1	4,900 ₪	6638   549	נמירובר 17 <sup>21</sup>	אלי כהן
0.4	0.05	5,600 ₪	6638   554	נמירובר 8 <sup>20</sup>	אייל יצחקי
0.4	0.1	5,675 ₪	6638   547	נמירובר 13 <sup>21</sup>	נורית ג'רבי
0.4	0.1	5,675 ₪	6638   560	נמירובר 20	נורית ג'רבי
0.4	0.1	5,200 ₪	6638   126	לויטה 16 <sup>21</sup>	אבישי זיו

- שווי מ"ר מבונה אקווי, המבוסס כאמור על ניתוח עסקות השוואה רלוונטיות, נע בגבולות 4,900 ₪ - 5,675 ₪.
- לאור האמור, בשימת דגש לשטחו הקטן של המגרש ולחזיתו הצרה, ובהתייחס למפורט בסעיף 9.3 לעיל, הגעתי לכלל דעה כי שווי מ"ר מבונה נכון למועד הקובע סביר כי יעמוד על סך של כ- 5,200 ₪.

#### ג. תחשיב השבחה:

- תוספת שטח אקווי להקמת חניה מקורה 1.5 מ"ר = 0.1<sup>38</sup> × 15 מ"ר.
- שווי מ"ר מבונה אקווי 5,200 ₪
- סה"כ השבחה (למועד קובע 26.02.1997) 7,800 ₪

38 הפרש בין מקדם שווי חניה למקדם שווי חצר (לפי הסכמות הצדדים).



### 9.9 תכנית 2754 - בריכת שחייה (מועד קובע 13/04/1998):

#### 9.9.1 עמדת שמאי המשיבה:

- א. ועדת ערר לא קבעה כי אין לחייב בתוכנית זו אלא כאשר קוראים לעומק את ההחלטה המסקנה העולה היא כי יש לבחון את ההשבחה בגין תוכנית זאת לפי הלכת אליק רון.
- ב. גם לאחר החלטת ועדת ערר נקבע בהכרעות כי יש לגבות בגין בריכות שחייה בעת מכר.
- ג. לעניין כדאיות הקמת בריכת שחייה בשטח מגרש קטן מפנה לשומה מכרעת בגו"ח 6623/569, בה קבע השמאי בועז קוט (לאחר החלטת ועדת ערר) כי קיימת השבחה בגין הקמת בריכת שחייה במגרש ששטחו כ – 200 מ"ר בלבד.
- ד. ההשבחה שנקבעה בגין תוכנית זו הנה כ – 5,000 ₪ בלבד. רק בגין ביטול המטרד מצד השכן בהוצאת היתר וכן מגוון השימושים האפשריים, זה משביח הרבה יותר מ – 5,000 ₪.
- ה. בבחינת ההשבחה בגין רכיב זה יש להביא בחשבון כי הוראות התוכנית מאפשרות גם הקמת ג'קוזי ובריכות נוי, ולא רק בריכות שחייה סטנדרטיות.

#### 9.9.2 עמדת שמאי המבקשים:

- א. מפנה להחלטת ועדת ערר בה נקבע כי בעת מכר אין לחייב בגין תוכנית 2754. החלטת הוועדה נובעת בין היתר מהעובדה כי מימוש הזכויות כפוף לשיקול דעת של הוועדה ופרסום בדומה להליך של הקלה. לכן נקבע כי חיוב בגין תוכנית זו יחול רק בהיתר ולא במכר (מפנה להרחבה בנושא בשומה האחרת). יש להיצמד להכרעה ולא ניתן לנהוג אחרת.
- ב. לחילופין טוען כי בכל מקרה במגרשים קטנים דוגמת זה שבנדון הקמת בריכת שחייה, אינה מהווה את השימוש המיטבי. ככלל בבנייה של בריכות שחיה במגרשים קטנים הן ממדי הבריכה המתקבלים אינם פונקציונאליים וכן קיימת פגיעה בפונקציונאליות של יתרת החצר. הנזק גדול מהתועלת.
- ג. החלטת ועדת ערר ברורה, שקבעה כי אין להתערב במסקנת השמאי המכריע כי אין השבחה כתוצאה מתוכנית 2754. מציין כי לא מכיר הכרעות שניתנו לאחר ו/או על אף החלטת ועדת ערר שהוצגה על ידו. אילו ועדת ערר הייתה סבורה כי יש להחיל את הילכת אליק רון במקרה הנדון היו מחזירים את ההכרעה לידי השמאי המכריע.



### 9.9.3 הכרעתי:

א. למיטב בדיקתי, לצורך בחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית 2754, יש לערוך שני מבחנים עיקריים (בסדר הדברים כפי שמופיעים מטה):

1. הראשון - מבחן השימוש המיטבי להקמתה של בריכת שחייה, בהתייחס למועד הקובע ולמאפייני המגרש וממדיו.

2. השני - המבחן התכנוני, בהתייחס לפסיקה הרלוונטית לעניין שיקול הדעת הנתון בידי הוועדה המקומית, אם לאשר את הקמת הבריכה או אם לאו. הכל בעיני קונה סביר נכון למועד הקובע.

#### ב. מבחן השימוש המיטבי:

1. במקרה דנן שטח המגרש קטן (כ – 225 מ"ר בלבד) וחזיתו צרה (כ – 9.5 מ'). במצב דברים זה אני סבור, כי גם אם ניתן יהיה למקם בריכת שחיה בגבולות המגרש, לא ניתן לקבוע בוודאות כי הדבר ייעשה בצורה מיטבית, תוך השארת שטח חצר פונקציונאלית, אשר תביא בעיני קונה סביר, נכון למועד הקובע, לתרומת שווי אובייקטיבית למקרקעין.

2. לאור האמור, בשימת דגש לשטחו של המגרש וממדיו, אני סבור כי בעיני קונה סביר עובר למועד הקובע, ההשבחה הנובעת מהאפשרות להקמת בריכת שחיה בנכס שבנדון הנה זניחה, **ואין לקבוע בגינה השבחה.**

3. אציין כי במקרה דנן גם שמאי המשיבה ערך את תחשיב ההשבחה בשומתו להוספת שטח בריכה/ג'קוזי של כ – 8 מ"ר בלבד, הבאה לידי ביטוי בהשבחה של 0.8 מ"ר אקווי בלבד. כלומר מלכתחילה נקבע כי ההשבחה, ככל וקיימת במקרה דנן, הנה זניחה ביחס לשווי המגרש בשלמות.

#### ג. מבחן תכנוני – בעיני קונה סביר:

1. בהחלטתי מיום 13.01.2020, בחלקה 134 בגוש 6638 (רח' נמירובר 27), נערך מבחן תכנוני בראיית קונה סביר, אשר העלה כי במקרים אחרים ניתן להחיל את הלכת אליק רון בבחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית 2754.

2. אציין כי כפי שטוען שמאי המשיבה, אותרו על ידי הח"מ שומות מכרעות, שניתנו לאחר החלטת ועדת ערר מס' תא/85171/17, בהן נקבעה השבחה מלאה הנובעת מאישורה של תכנית 2754.

3. לאור החלטתי במבחן השימוש המיטבי כאמור, לא מצאתי צורך להרחיב בנושא המבחן התכנוני בהחלטתי זו.



### 9.10 תכניות ע'1 - מרתפים (מועד קובע 02/04/2003):

מאפשרת מרתף בגובה 4 מ' בתכסית קומת הקרקע, מאפשרת הרחבת שימושים.

א. הצדדים אינם חלוקים כי קיימת השבחה הנובעת מהגבהת גובה תקרת המרתף ומתגבור השימושים אותם ניתן לעשות בקומה זו. כמו כן הם מסכימים כי תכנית זו לא הביאה לתוספת שטחי בניה בקומת המרתף.

ב. שווי מ"ר מבונה אקווי, לאחר התאמות, נקבע בשומות הצדדים לסך של :

1. שמאי המבקש : 5,800 ₪

2. שמאי המשיבה : 8,400 ₪

ג. בבחינת שיעור ההשבחה הבאתי בחשבון כי :

1. תוספת גובה למרתף, משפרת את נוחות השימוש ותחושת הרווחה בקומה זו, ולעיתים אף משנה את ייעודו ואת השימושים המותרים בו.

2. שיעור ההשבחה הנדרש, תלוי בין היתר בנקודת המוצא, לפני אישור ההקלה, ובנקודת הסיום, לאחר אישורה. לדעתי ככל ונקודת המוצא הנה גובה מרתף נמוך יותר, כך ההשפעה הנובעת מהגבתו תהיה גדולה יותר ולהפך.

3. בנוסף שיעור ההשבחה מושפע גם מרמת הביקוש בסביבת הנכס לשטחי בניה במרתף, לרמת הנגישות לקומת המרתף וכן הלאה. כך שאין מקרה אחד דומה למשנהו באופן מלא.

4. במקרה דנן נקודת המוצא של קומת המרתף הנה גובה של 2.2 מ', המהווה גובה נמוך יחסית, שאינו מאפשר גמישות שימושים ו/או אפשרות להנמכת התקרה (לצורך העברת צנרת/חשמל/התקנת תעלות מיזוג וכיוצא באלה).

5. מכאן כי הגבהת הקומה, עד לכדי גובה של קומה מלאה (ואף למעלה מכך), יביאו לשיפור משמעותי בנוחות השימוש ותחושת הרווחה בקומה, וכן יאפשרו (במידת הנדרש), מגוון שימושים חוקיים בקומה זו.

6. בשומות הצדדים הובא בחשבון מקדם השבחה, בין שני מצבי התכנון, של 10% בלבד.

7. בהתייחס לאמור ולאחר שעיינתי במספר שומות מכריעות לנכסים בסביבת הנכס שבנדון אשר דנו בנושא, אני סבור כי מקדם ההשבחה במקרה דנן ראוי כי יעמוד על 20%, זאת ביחס למקדם שנקבע לשטח המרתף בבחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית ע' (הגדלת מקדם קומת המרתף ל- 0.6 לעומת 0.4).



ד. נתוני בסיס לבחינת ההשבחה:

שווי בסיס למ"ר מבונה אקווי:

- ערכי ומקדמי שווי, כפי שנקבעו בשומות מכריעות שנערכו בסביבה הקרובה לנכס שבנדון:

שמואל מכריע	רחוב	גו"ח	מקדם שווי מרתף בתכנית ע' לעומת ע'1	שווי מ"ר
רינת וייס רביב	גדנ"ע 6 <sup>27</sup>	6638   170	0.1	5,500 ₪
מנחם מלונא	גדנ"ע 19 <sup>28</sup>	6638   160	0.1	6,000 ₪
בצלאל קציר	גדנ"ע 12 <sup>19</sup>	6638   173	0.1	6,000 ₪
אריה אריאל	ביריה 13	6638   151	0.2	6,000 ₪
אלי כהן	נמירובר 17 <sup>21</sup>	6638   549	0.1	5,800 ₪
אייל יצחקי	נמירובר 8 <sup>20</sup>	6638   554	0.1	6,200 ₪
נורית ג'רבי	נמירובר 13 <sup>21</sup>	6638   547	0.2	5,600 ₪
נורית ג'רבי	נמירובר 20	6638   560	0.2	5,600 ₪
רן וירניק	נמירובר 11	6638   546	0.1	5,600 ₪
רן וירניק	טריטש 7	6638   153	0.1	5,600 ₪
אבישי זיו	לויטה 16 <sup>21</sup>	6638   126	0.1	6,000 ₪
דורית פריאל	טריטש 12	6638   133	0.1	5,400 ₪

- שווי מ"ר מבונה אקווי, המבוסס כאמור על ניתוח עסקות השוואה רלוונטיות, נע בגבולות 5,400 ₪ - 6,200 ₪.

- לאור האמור, בשימת דגש לשטחו הקטן יחסית של המגרש וחזיתו הצרה, ובהתייחס למפורט בסעיף 9.3 לעיל, הגעתי לכלל דעה כי שווי מ"ר מבונה נכון למועד הקובע סביר כי יעמוד על סך של כ - 6,000 ₪.

ה. תחשיב ההשבחה:

1. שטח אקווי במרתף - מצב קודם  
 $27.1 \text{ מ"ר} = 67.75 \times 0.4$  מ"ר<sup>39</sup>
2. שטח אקווי במרתף - מצב חדש  
 $40.65 \text{ מ"ר} = 67.75 \times 0.6$  מ"ר<sup>39</sup>
3. סה"כ תוספת שטח אקווי בקומת המרתף  
13.55 מ"ר
4. שווי מ"ר מבונה אקווי  
6,000 ₪
5. סה"כ השבחה (למועד קובע 02.04.2003)  
81,300 ₪

<sup>39</sup> 67.75 מ"ר = 15.75 מ"ר (יתרת שטח פטור) - 83.5 מ"ר (שטח מרתף כולל הצמדת מבנה עזר)





### 9.11 תכנית 3450 - המרת שטחי שירות לשטח עיקרי (מועד קובע 23/11/2006):

א. הצדדים אינם חלוקים כי תכנית זו מאפשרת המרת שטחי השירות המיועדים לבניית מבני עזר לשטחים עיקריים.

ב. המחלוקת העיקרית בין הצדדים הנה בנוגע לאפשרות הצמדת שטחים אלה למבנה הראשי:

1. לטענת שמאי המשיבה רק עם אישורה של תכנית 3450 התאפשרה הצמדת שטחים אלה למבנה הראשי, בכך רק במועד זה גדל גם הבינוי בקומת המרתף. לכן יש לחייב בגין שטח זה רק לאחר אישורה של תכנית 3450.

2. לטענת שמאי המבקשים, האפשרות להצמדת מבני העזר הייתה קיימת טרם אישורה של תכנית ע', כך שניתן היה להצמיד שטחים אלה לבית המגורים ו"להרוויח" את שטח המרתף תחתם כבר במצב הקודם.

ג. שווי מ"ר מבונה אקווי, לאחר התאמות, נקבע בשומות הצדדים לסך של:

1. שמאי המבקש: 7,000 ₪

2. שמאי המשיבה: 8,600 ₪

ד. לעניין האפשרות להצמדת שטח מבני העזר למבנה הראשי, ראו הכרעתי בסעיף 9.5.3 לעיל, כי לא הייתה מניעה להצמדת מבני העזר למבנה הראשי, עוד בטרם אישורה של תכנית ע'. מכאן כי ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית 3450 הנה בגין המרת שטח שירות המיועד למבני עזר לשטח עיקרי. אציין, כי עבור השטח הנוסף בקומת המרתף, נקבעה השבחה במסגרת הכרעתי בנוגע לתכנית ע'.

ה. נתוני בסיס לבחינת ההשבחה:

שווי בסיס למ"ר מבונה אקווי:

- ערכי ומקדמי שווי, כפי שנקבעו בשומות מכריעות שנערכו בסביבה הקרובה לנכס שבנדון:

שמאי מכריע	רחוב	גו"ח	שווי מ"ר"מ	מקדם שווי עיקרי ע"ח מבנה עזר
רינת וייס רביב	גדנ"ע 6 <sup>27</sup>	6638   170	7,300 ₪	0.4
מנחם מלונא	גדנ"ע 19 <sup>28</sup>	6638   160	7,000 ₪	0.4
בצלאל קציר	גדנ"ע 12 <sup>19</sup>	6638   173	7,100 ₪	0.5
משה נדם	גדנ"ע 17	6638   161	7,000 ₪	-
אריה אריאל	ביריה 13	6638   151	7,000 ₪	0.5
אלי כהן	נמירובר 17 <sup>21</sup>	6638   549	7,000 ₪	0.5
אייל יצחקי	נמירובר 8 <sup>20</sup>	6638   554	7,500 ₪	0.3
נורית ג'רבי	נמירובר 13 <sup>21</sup>	6638   547	7,000 ₪	0.3
נורית ג'רבי	נמירובר 20	6638   560	7,000 ₪	0.3
רן וירניק	נמירובר 11	6638   546	7,500 ₪	0.5

- שווי מ"ר מבונה אקווי, המבוסס כאמור על ניתוח עסקות השוואה רלוונטיות, נע בגבולות 7,000 ₪ - 7,500 ₪.



- לאור האמור, בשימת דגש לשטחו הקטן יחסית של המגרש ולחזיתו הצרה, ובהתייחס למפורט בסעיף 9.3 לעיל, הגעתי לכלל דעה כי שווי מ"ר מבונה נכון למועד הקובע סביר כי יעמוד על סך של כ – 7,200 ₪.

### ו. תחשיב ההשבחה:

1. תוספת שטח אקווי - המרת שטח מבני עזר לשטח עיקרי:  $5 \text{ מ"ר} = 0.4^{40} \times 12.5$
2. שווי מ"ר מבונה אקווי: 7,200 ₪
3. סה"כ השבחה (למועד קובע 23.11.2006): 36,000 ₪

### 9.12 תכנית ג'1 – גגות (מועד קובע 04/09/2007):

#### א. אפשרויות המימוש/שימוש מיטבי:

1. הצדדים אינם חלוקים על כך כי תכנית ג'1 הביאה להגבהת רום הגג לכדי 7 מ' ובכך להגדלת השטח האפקטיבי בקומת הגג, זאת ביחס למצב ששרר טרם אישורה של התכנית, לפי הוראות תכנית ג'.
2. הצדדים גם אינם חלוקים כי שטח הגג אותו יש להביא בחשבון בבחינת ההשבחה הנו 71 מ"ר, כפי שהובא בחשבון גם בבחינת ההשבחה הנובעת מתכנית ג'.
3. המחלוקת העיקרית נוגעת לשיעור הניצול, האם 100% לשיטת שמאי המשיבה, או 90% לשיטת שמאי המבקשים.
4. הסוגיות והטענות העקרוניות אשר עלו בנוגע להשבחה הנובעת מתכנית זו, דומות במהותן לאלה שנדונו בסעיף 9.7 לעיל לעניין ההשבחה הנובעת כתוצאה מאישורה של תכנית ג'.
5. בהתייחס להכרעתי לעניין ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית ג', כפי שמפורט בהרחבה בסעיף 9.7.3 לעיל, בחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית ג'1 תיערך במקרה דנן, לפי שטח קומת גג של כ – 70 מ"ר בשיעור ניצול של 100%<sup>41</sup>, בשני מצבי התכנון.

ב. שווי מ"ר מבונה אקווי, לאחר התאמות, נקבע בשומות הצדדים לסך של:

1. שמאי המבקש: 7,200 ₪
2. שמאי המשיבה: 8,250 ₪

<sup>40</sup> האמור בהתייחס לכך כי במצב קודם נקבע שימוש מיטבי של הצמדת מבני העזר למבנה המגורים הראשי.

<sup>41</sup> מחד מביא בחשבון היתכנות להצבת מתקנים טכניים על גג המבנה שמקטינים את השטח האפקטיבי של הקומה, ומאידך את האפשרות להגדלת קונסור המבנה באמצעות תכנון של חללים כפולים, הצמדת שטח מבני העזר למבנה הראשי, העלאת ממ"ד לקומת הקרקע וכו'.



ג. נתוני בסיס לבחינת ההשבחה:

שווי בסיס למ"ר מבונה אקווי:

- ערכי ומקדמי שווי, כפי שנקבעו בשומות מכריעות שנערכו בסביבה הקרובה לנכס שבנדון:

מקדמים עליית גג			שווי מר"מ	גו"ח	רחוב	שמאי מכריע
מקדם ניצול	תכסית הקומה <sup>42</sup>	מקדם שווי				
0.9	1	0.75	7,600 ₪	6638   170	גדנ"ע 6 <sup>27</sup>	רינת וייס רביב
0.8	0.75	0.7	7,300 ₪	6638   160	גדנ"ע 19 <sup>28</sup>	מנחם מלוכנא
0.8	1	0.7	7,600 ₪	6638   173	גדנ"ע 12 <sup>19</sup>	בצלאל קציר
0.9	<sup>43</sup> 1	0.7	7,300 ₪	6638   161	גדנ"ע 17	משה נדם
0.9	1	0.7	7,600 ₪	6638   180	ביריה 4	בצלאל קציר
0.9	<sup>44</sup> 1	0.7	7,700 ₪	6638   151	ביריה 13	אריה אריאל
0.9	0.75	0.7	7,500 ₪	6638   549	נמירובר 17 <sup>21</sup>	אלי כהן
1	1	0.7	8,000 ₪	6638   554	נמירובר 8 <sup>20</sup>	אייל יצחקי
0.9	1	0.8	7,100 ₪	6638   153	טריטש 7 <sup>45</sup>	רן וירניק
0.8	1	0.8	<sup>46</sup> 8,000 ₪	6638   546	נמירובר 11	רן וירניק
	<sup>47</sup>	0.7	7,000 ₪	6638   126	לויטה 16 <sup>21</sup>	אבישי זיו
0.8	0.75	0.7	8,000 ₪	6638   125	לויטה 14 <sup>29</sup>	מנחם מלוכנא

- שווי מ"ר מבונה אקווי, המבוסס כאמור על ניתוח עסקות השוואה רלוונטיות, נע בגבולות 7,000 ₪ - 8,000 ₪.

- לאור האמור, בשימת דגש לשטחו הקטן יחסית של המגרש ולחזיתו הצרה, ובהתייחס למפורט בסעיף 9.3 לעיל, הגעתי לכלל דעה כי שווי מ"ר מבונה נכון למועד הקובע סביר כי יעמוד על סך של כ- 7,500 ₪.

ד. תחשיב ההשבחה:

1. שטח אקווי בחלל הגג - מצב קודם  $19.88 \text{ מ"ר} = 71 \times 0.7 \times 0.4$  מ"ר
2. שטח אקווי בחלל הגג - מצב חדש  $49.7 \text{ מ"ר} = 71 \times 0.7 \times 1$  מ"ר
3. סה"כ תוספת שטח אקווי בחלל הגג 29.82 מ"ר
4. שווי מ"ר מבונה אקווי 7,500 ₪
5. סה"כ השבחה (למועד קובע 04.09.2007) 223,650 ₪

42 ביחס לקומת קרקע מלאה.

43 בהתאם לבנוי בפועל של קומת הקרקע (יוצא בקירוב 24% משטח המגרש).

44 כלל בשטח קומה קרקע גם מבנה עזר בשטח 12.5 מ"ר ו- 12.5 מ"ר בגין ממ"ד.

45 חזית רחבה יחסית וללא מטרדים ייחודיים.

46 שווי מוסכם על הצדדים.

47 הביא בחשבון שטח אפקטיבי המהווה 95% משטח קומת הקרקע בפועל.



### 10. הכרעה:

לאור האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון עקב אישור תוכניות ולמועדים קובעים, כדלקמן:

שם התכנית	המועד הקובע	השבחה	היטל השבחה
2082	16.04.1982	פטור	פטור
ע'	13.12.1985	14,900 ₪	7,450 ₪
2550	16.04.1993	6,120 ₪	3,060 ₪
ג'	06.05.1994	83,500 ₪	41,750 ₪
2550 א'	26.02.1997	7,800 ₪	3,900 ₪
2754	13.04.1998	אין השבחה	-
ע'1	02.04.2003	81,300 ₪	40,650 ₪
3450	23.11.2006	36,000 ₪	18,000 ₪
ג'1	04.09.2007	223,650 ₪	111,825 ₪

סכום היטל השבחה יוצמד כקבוע בחוק מהמועד הקובע, ובתקופה בה התנהל ההליך בפני לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל עניין אישי בנכס מושא חוות דעת זו או בבעלי הזכויות בו.

ולראיה באתי על החתום,

**אלדד חיימי**

שמאי מכריע עפ"י חוק התכנון והבניה