

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 07 בנובמבר, 2022
מספרי מינוי: 785-2022
מספרנו: 856. שומה מכרעת

המשיבה, ועדה מקומית לתו"ב, תל אביב - יפו
באמצעות השמאי
שגיא כץ
saggi@akatz.co.il

לכבוד:
המבקשת, איילת בן צבי
באמצעות השמאי
ניר עזרה
בדוא"ל: nir.shamaut@gmail.com

א.ג.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה – גוש 6336 חלקה 172 רחוב המצביאים 53, תל אביב - יפו

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון.

בתאריך 27.6.2022 קיימתי דיון באמצעות שיחת וידאו¹ בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

1. מטרת השומה:

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

2. מהות ההשבחה:

אישור תכניות בניין עיר כמפורט בסעיף 3 להלן, וזאת בגין מימוש מלא בדרך של מכר.

3. מועד קובע לשומה²:

מועד קובע	פרסום לאישור ברשומות	י.פ.	תכנית
13/12/1985	28/11/1985	3275	תא/ע
16/04/1993	01/04/1993	4096	תא/2550
06/05/1994	21/04/1994	4208	תא/ג
26/02/1997	11/02/1997	4490	תא/2550/א
13/04/1998	29/03/1998	4632	תא/2754
02/04/2003	18/03/2003	5264	תא/ע/1
23/11/2006	08/11/2006	2593	תא/3450
04/09/2007	20/08/2007	5705	תא/ג/1
06/01/2017	22/12/2016	7407	תא/5000

¹ עקב מגבלות מגפת הקורונה.

² בהתאם לסעיף 119 (א) לחוק התו"ב, התשכ"ה - 1965, תחילתה של תכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: paz.appraiser@gmail.com

עמוד 1 מתוך 32

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

4. ביקור הנכס:

ביקור הנכס וסביבתו, נערך ע"י הח"מ ביום 27/05/2022.

5. פרטי הנכס:

גוש	6336
חלקה	172
שטח החלקה הרשום	505 מ"ר
זכויות קנייניות	בעלות
מהות הנכס	מבנה צמוד קרקע חד משפחתי
כתובת הנכס	המצביאים 53, שכונת "צהלה", תל אביב

6. תיאור הנכס וסביבתו:

- 6.1. נשוא חוות הדעת, ידוע כחלקה 172, בגוש 6336.
- 6.2. החלקה ממוקמת ברחוב המצביאים 53 בשכונת "צהלה", בצפון/מזרח העיר תל אביב.
- 6.3. רחוב המצביאים, מהווה רחוב חד סטרי, צדדי ושקט.
- 6.4. סביבת הנכס מאופיינת בבניה צמודת קרקע חדשה לצד וותיקה. הפיתוח הסביבתי מלא.
- 6.5. שכונת צהלה מהווה שכונה יוקרתית בעלת אוכלוסייה ממעמד סוציאקונומי גבוהה.
- 6.6. שטח החלקה הרשום הינו 50 מ"ר, צורת החלקה דמוית מלבן רגולרי.
- 6.7. על המגרש בנוי בית מגורים צמוד קרקע, חד משפחתי, בנוי שלד בטון ובלוקים, מחופה טיח, ומקורה בגג רעפים.
- 6.8. הנכס הנדון מהווה מבנה צמוד קרקע בבניה ותיקה, חד קומתי, בשטח כולל של כ-85.42 מ"ר (בהתאם למדידת מודד מוסמך מתיק הבניין של הנכס). לא אותר היתר הבניה המקורי של הנכס הנדון. ממסמכים אשר אותרו בתיק הבניין של הנכס עולה כי שנת הבניה של הנכס קדמה לשנה 1996.
- 6.9. מהביקור בנכס עולה כי הנכס אינו מאוכלס והוא מוחזק במצב פיזי התואם את גילו.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

7. המצב התכנוני:

על החלקות שבנדון חלות, בין היתר, תכניות בניין עיר הרלוונטיות לשומה, כדלקמן:

מצב קודם:

7.1 תכנית מפורטת מס' תגפ/333 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 357 מיום 24.06.1954.

החלקה שבנדון מסווגת כאזור מגורים ג' (מגרש מס' 469). בהתאם ללוח האזורים:

שטח מינימלי מותר של חלקה: 500 מ"ר

חזית מינימלית של חלקה: 17 מ'

שימושים מותרים: מגורים, גרזיים פרטים ללא יותר מ- 2 מכוניות

מספר הבתים המותר בחלקה: 1

מספר יחידות דיור מותר בחלקה: 1

מספר הקומות המותר: 2

אחוז מקסימלי של בניה: 20%

אחוז מקסימלי של בניני עזר: לא יותר מ- 25 מ"ר לבנייני עזר בלבד

קווי הבנייה: קו בניין לחזית המגרש כמסומן בתשריט - 6 מ';

לצד - 3 מ'; לאחור - 8 מ'.

7.2 תכנית מס' 748 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 969 מיום 01.11.1962.

בין הוראות התכנית להגביל את גובה הבניינים באזורי המגורים לקומה אחת במקום שתי קומות, ולהתיר הקמת סככות קלות לגרגיים בשטח אשר בין קו המגרש וקו הבניין.

7.3 תכנית 958 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 1933 מיום 01.09.1966.

מטרת התכנית הינה התרת בניית בניינים בגובה של 2 קומות.

הוראות התכנית: אחוזי הבניה לא יעלו על 30% משטח המגרש בשתי הקומות יחד או

20% משטח המגרש באם ייבנה הבנין בקומה אחת, למעט שטח בנייני עזר שלא יעלה על

2.5% משטח המגרש. מותר יהיה להקים מטבח אחד בלבד.

7.4 תכנית 738 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 1933 מיום 12.07.1973.

בהתאם לתשריט התכנית החלקה שבנדון מסומנת ביעוד אזור מגורים א'.

בין מטרות התכנית, השלמת התכנון הכללי מזרחה מתכנית מתאר "ל" מעבר הירקון עד לכביש הארצי; קביעת אזור מגורים; לשנות את תב"ע "ל" (להלן: "התכנית הראשית").

התכנית הראשית תשונה ע"י צרוף השטחים הכלולים, בין היתר, בתכניות 333 ו-748,

לשטח התכנית הראשית. על תכנית זאת תחולנה תקנות התכנית הראשית במידה שאינן

סותרות תקנות התכניות המפורטות המסומנות בתשריט.

מצב חדש:

7.5 תכנית ע' פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 3275 מיום 28/11/1985.

בהתאם להוראות התכנית, יותר מרתף בשטח לפי היקף הבית.

השימושים המותרים: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, אולם למשחקים לילדים. לא

יורשו מגורים במרתף. לא תורשה קומת מרתף תחתונה.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: paz.appraiser@gmail.com

עמוד 3 מתוך 32

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

7.6. תכנית 2550 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4096 מיום 01/04/1993

בין מטרות התכנית, לאפשר חניה פרטית במגרשים של בניינים צמודי קרקע. להלן עיקרי הוראות התכנית: יותר קירוי או הקמת מוסך חניה למקום חניה אחד לפחות. שטח מוסך חניה לא יעלה על 18 מ"ר בנוסף לשטח הבניה המותר על המגרש. גובה החיצוני לא יעלה על 2.2 מ'. בבניין חדש, תהא הועדה המקומית רשאית להתיר סידור מקום אחד לחניה שיותקן כחלק ממבנה המגורים. בבניין קיים, תהא הועדה המקומית רשאית לקבוע את מספר מקומות החניה שניתן לקרום או לבנותם כמוסכי חניה ואת מיקומם במגרש.

חניה בתחומי המגרש – הועדה המקומית תהא רשאית להתיר הכשרת מקום/מקומות חניה, קירוי/קירויים, או הקמת מוסך חניה, בשטח שבין קו המגרש וקו הבניין באחד הצדדים או הכשרת מקום חניה בשטח שבין קו המגרש וקו הבניין בחזית.

חניה בקומת קרקע - הועדה המקומית תהא רשאית להתיר חנית מכוניות בקומת הקרקע של הבניין, בשטח מרבי של 18 מ"ר. הועדה המקומית תהא רשאית להתיר חלוקה בלתי שווה של אחוזי הבניה בין הקומות כדי לאפשר ניצול אחוזי הבניה המותרים.

חניה תת קרקעית – הועדה המקומית תהא רשאית להתיר חנית מכוניות בקומת המרתף של הבניין. תותר הקמת מרתף לצרכי חניה בלבד בצמידות לאחד מהגבולות הצדדים של המגרש. גובה קומת המרתף לחניה לא תעלה על 2.2 מ'.

7.7. תכנית ג' פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4208 מיום 21/04/1994 ובעיתונים ביום

22/04/1994

מטרת התכנית לקבוע הוראות מקיפות לבניה על גגות. בהתאם להוראות התכנית, בבניינים חד קומתיים ובקוטג'ים צמודי קרקע לא תותר בניית חדרי יציאה לגג. בחלל גג משופע מותר יהיה לבנות עליית גג ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים עפ"י הוראות התכנית החלות על הבניין, בכפוף בין היתר לתנאים הבאים: רום מרבי 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%.

7.8. תכנית 2550 א' פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4490 מיום 11/02/1997

להלן עיקרי הוראות התכנית: שטחו המקורה/הבנוי של מקום חניה אחד, לא יעלה על 18 מ"ר. במקרה של מספר מקומות חניה במגרש, שטחו של כל מקום חניה נוסף, מקורה או בנוי לא יעלה על 15 מ"ר.

במסגרת מקומות החניה הנדרשים על פי התקן יותר סידור מקום חניה על קרקעי, מקורה או בנוי, בתחום המגרש, למכונית אחת בלבד עבור כל יחידת דיור. הועדה המקומית רשאית להתיר סידור מקומות חניה על קרקעיים, מקורים או בנויים, נוספים בתחום המגרש.

מיקום החניה במגרש - הועדה המקומית רשאית להתיר סידור חניה מכל הסוגים בתוך קווי הבניין ו/או מחוץ להם, לרבות צמוד לקיר משותף.

חניה בקומת קרקע - במקרה של סידור חניה כחלק מקומת הקרקע של הבית, הועדה המקומית רשאית להתיר חלוקה בלתי שווה של אחוזי הבניה בין הקומות.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

חניה תת קרקעית - הועדה המקומית רשאית להתיר סידור חניה תת קרקעית מחוץ להיקף הבית. יותר חיבורה למרתף בלבד.

7.9. תכנית 2754 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4632 מיום 29/03/1998

מטרת התכנית, לאפשר שפור ברוחת הדיור בבתים פרטיים צמודי קרקע ע"י קביעת תנאים להקמת בריכות שחיה, בריכות נוי וג'קוזי בחצרות בבתים אלה. היתרי בניה לבריכות שחיה וג'קוזי כולל מתקנים טכניים יוצאו לאחר שתמסר על ידי המבקש הודעה לבעלים ו/או הדיירים של הבתים הסמוכים ותנתן להם ההזדמנות להתנגד להיתר כמקובל בדרך של הקלה.

7.10. תכנית 18 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5167 מיום 18/03/2003

בהתאם להוראות התכנית, בבתים צמודי קרקע תותר בניית קומת מרתף אחת. היתר בניה עפ"י תכנית זו יינתן למרתפים בשטח תכסית קומת הקרקע. היתר למרתפים בשטח גדול יותר יינתן לאחר שהשתכנעה הועדה המקומית כי הדבר דרוש לתפקוד הבית, וזאת מכח תכנית זו ולא בדרך של הקלה. גובה קומת המרתף לא יהיה גדול מ-4 מ'. בקומת מרתף בבתים צמודי קרקע לא יותרו מגורים במרתף, יותרו משרדים לבעלי מקצוע חפשי לשימוש דיירי הבית.

בבניינים צמודי קרקע, חדשים וקיימים, תותר כניסה נפרדת לקומת המרתף שתוגדר בהיתר כמשרד וזאת בנוסף לחיבור פנימי לקומה שמעל. היטל השבחה בעת מכירה ישולם בבתים צמודי קרקע לפי קומת מרתף אחת בשטח תכסית קומת הקרקע. יתרת היטל השבחה תשולם בעת מימוש לפי מספר קומות המרתף ושטחן בהיתר הבניה.

7.11. תכנית 3450 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 2593 מיום 08/11/2006

מטרת התכנית הגדלת שטחי הבניה בבתים צמודי קרקע וזאת ע"י: המרת שטחי שירות (מבנה עזר) לשטח עיקרי ב-2 אופציות. הגדרת שימושים ושטחים לשטחי שירות. שינוי בהתאם לכך של תכנית מתאר מקומית "ל". התכניות הראשיות ישונו ל:

1. התרת תוספת בניה לשטחים עיקריים ע"י המרת שטחים ו/או אחוזי בניה, המיועדים לבניית מבני עזר/מחסן, לשטחים עיקריים בשתי אופציות:

א. כל שטחי השירות למבני עזר עפ"י תכניות מאושרות יקבעו כשטחים עיקריים ויצמדו 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 כן.

7.12. תכנית 11 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5705 מיום 20/08/2007

בהתאם להוראות התכנית בבניה על גגות שטחים תותר בניית חדר יציאה לגג כתוספת לכל אחת מהדירות בקומה העליונה, בכפוף לתנאים, ובין היתר, שטח הקומה העליונה הוא

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה. גובה חדר יציאה לגג יהיה כגובה קומה טיפוסית בבניין ולא יעלה על 3 מ'.

בבנייה בשלבים על הגג - השטח הבנוי המרבי של 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 הבניה המרבית הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו (או 40 מ"ר לדירה, הקטן מביניהם), בכפוף להוראות בדבר נסיגות.

בבניה בו-זמנית על הגג – תבוטל מגבלת השטח לחדר יציאה לגג ובלבד שתכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו (כולל שטח חדר המדרגות וחדרים טכניים).

בבניינים חדשים בלבד יותר צרוף שטחי הבניה על הגג לדירות גג. שטח דירת גג לא יפחת מ-80 מ"ר כולל שטחי השירות הבנויים בדירה.

בחלל גג משופע תותר בניית עליית גג, ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה המותרים, בין היתר בתנאים: רום הגג המרבי 7 מ' מדוד מרצפת המפלס הנמוך ביותר של הקומה העליונה שמתחת לגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג. שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא יקטן מ-40%. המתקנים הטכניים ישולבו בתוך חלל הגג המשופע. בקוטג'ים ובבניינים טוריים, לגביהם לא קויימת הוראה מפורשת בתכנית מאושרת לגבי עיצוב הגג, תותר בניית חדרי יציאה לגג או עליית גג, ובלבד שהבניה תהיה אחידה לבניין כולו. מרפסת גג בבניינים עם עליות גג תותר במבנה בעל גג דו שיפועי לפחות. בבניין בעל קיר משותף, מבקש ההיתר הראשון על פי תכנית זו יכלול בתכנית העיצוב והפיתוח את כל הבניינים שלהם קיר משותף עם הבניין לגביו מבוקש ההיתר.

7.13. תכנית מתאר מקומית (כוללנית) מס' 5000 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7407 מיום

22/12/2016

תכנית תא/5000 הינה תכנית מתאר מקומית כוללנית לעיר תל אביב-יפו, אשר אינה מאפשרת הוצאת היתרי בניה מכוחה. הועדה המקומית תהיה מוסמכת לאשר תכניות מפורטות התואמות אותה, בכפוף להקצאת שטחים לצרכי ציבור הנדרשים מהגדלת שטחי הבניה.

התכנית מגבילה את מרחב שיקול הדעת של הועדה המקומית, באמצעות תנאים ופרמטרים להפעלת שיקול דעת בבואה של הועדה לאשר תכנית מכוח תכנית זו.

זכויות הבניה בתכנית מוגדרות באמצעות רח"ק ('רצפה חלקי קרקע'). שטחי הבניה הינם המקסימליים המותרים ברמת המעטפת, כלומר שטח מרבי הכולל שטחים עיקריים, שטחי שירות, ממ"דים וכל שטח מקורה אחר מעל פני הקרקע. שטח המגרש נמדד לאחר הפרשות לצרכי ציבור (שטח נטו).

הנכס שבנדון נכלל במתחם תכנון 502, המסווג בייעוד לאזור מגורים בבניה עירונית נמוכה ובמרקם בנוי לשימור.

התכנית מגדירה טווח שבין רח"ק בסיסי לרח"ק מרבי, הנתון לשיקול דעת הועדה המקומית. הרח"ק הבסיסי מותנה בכך שהתכנית תקצה שטח לצרכי הציבור הנובעים ממנה. הגדלה מעבר לרח"ק הבסיסי מותנית בתרומה נוספת לציבור.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בבניה עירונית נמוכה קובעת התכנית רח"ק בסיסי של 1 ורח"ק מרבי של 3. תנאי לדיון בתכנית הכוללת מרקם בנוי לשימור הינו הכנת מסמך מדיניות, אלא אם התכנית מוסיפה זכויות בניה בהיקף שאינו עולה על חצי רח"ק, או אם התכנית תואמת תכנית קודמת אשר התייחסה להיבטי השימור. מסמך המדיניות יתייחס להיבטים שונים, וביניהם: שמירה על המרקם ההיסטורי ואופיו, קווי בניין, חומרי בניה ופרטים טיפוסיים, התאמה בין בניה חדשה ובניה קיימת וכד'. הועדה רשאית לדרוש כי תכנית הכוללת מרקם בנוי לשימור תקבע בהוראותיה הגבלות בניה ופיתוח, על מנת לאפשר את שימור הערכים הייחודיים למקום. בתת הקרקע יהיו שטחי הבניה בהתאם למותר על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מביניהם. לא ניתן יהיה לנייד שטחים אלו אל מעל הקרקע. ניתן יהיה לקבוע בקומה העליונה בתת הקרקע, שימוש למגורים, בתנאים. תנאי להפקדת תכנית על ידי הועדה המקומית יהיה השתלבות הבניה המבוקשת במרקם הקיים/המתוכנן, מעבר ציבורי, פיתוח תשתיות תחבורה וחניה, פיתוח שטחים לשימושים ציבוריים וכדומה. תכניות מתאר ותכניות מפורטות קודמות יעמדו בתוקפן, על אף האמור בתכנית זו.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

8. רישוי

בבחינת תיק הבניין של הנכס הנדון לא נמצאו תכניות היתר.

9. המצב הקנייני:

9.1 הוצג בפני העתק רישום מפנקס הזכויות, מיום 15/08/2022, ממנו עולים עיקרי הפרטים

הבאים:

גוש: 6336

חלקה: 172

סוג המקרקעין: מולק

שטח במ"ר: 505 מ"ר

המספרים הישנים של החלקה: 6336/93

בעלויות: זן-גר אשר ת.ז 052298825 – 1/2,

בן-צבי אילת ת.ז 056813835 – 1/2

9.2 הוצג בפני חוזה מכר מתאריך 20/10/2021, להלן עיקריו:

הממכר: בית מגורים צמוד קרקע הממוקם ברח' המצביאים 53 בתל-אביב יפו אשר

ידוע בפנקסי לשכת רישום המקרקעין בתל אביב יפו כגוש 6336 חלקה 172.

תמורה: 10,500,000 ₪. מיסים והיטלים יחולו על הצדדים כחוק.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10. עיקרי טיעוני הצדדים:

להלן יוצגו עיקרי טיעוני שמאי הצדדים, כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכי התגובה ובדיון שנערך בפניו וההכרעה בנקודות השנויות במחלוקת.

10.1. שומות הצדדים:

השבחה מתכנית	מועד קובע	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת
תא/ע	13/12/1985	22,576 ₪	8,850 ₪
תא/2550	16/04/1993	36,000 ₪	לא חלה השבחה
תא/ג	06/05/1994	157,560 ₪	110,000 ₪
תא/2550 א	26/02/1997	43,500 ₪	לא חלה השבחה
תא/2754	13/04/1998	27,720 ₪	לא חלה השבחה
תא/ע/1	02/04/2003	211,050 ₪	100,000 ₪
3450	23/11/2006	197,266 ₪	58,000 ₪
תא/ג/1	04/09/2007	553,922 ₪	290,000 ₪
תא/5000	06/01/2017	לא חל חיוב בהיטל ³	אין התייחסות

10.2. תכנית ע' למועד הקובע 13/12/1985

10.2.1. עיקרי עמדת שמאי המשיבה:

שמאי המשיבה טוען כי ההשבחה בתכנית נובעת מהאפשרות להקמת מרתף בהיקף קומת הקרקע ובגובה 2.2 מ'. בחישובו את ההשבחה הנובעת מהתכנית, מגלם דחיה לסוף חייו הכלכליים של הנכס (לפי $N=5$, $I=6\%$).

בתגובה לטענת שמאי המבקשת, טוען שמאי המשיבה, כי את אורך חייו הכלכליים של הנכס יש לבחון תחת גורמים רבים, ביניהם: גילו, מיקום, היקף זכויות בניה בלתי מנוצלות, פחת וכו'. מבחינת כל נתונים אלה בנכס הנדון, עולה כי אורך חייו הינו כ-40 שנים. לצורך קביעה זו התבסס, שמאי המשיבה, על שומות מכריעות⁴. משכך הדחיה בה יש לנקוט בתכנית זו הינה 5 שנים בלבד.

ערכי שווי בשומת המשיבה:

לטענת שמאי המשיבה שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הינו 750 ₪/מ"ר מבונה. זאת בהתבסס על השומות המכריעות המפורטות להלן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח
שושי שרביט שפירא	6336/159
אבישי זיו	6336/160
שושי שרביט שפירא	6336/151
שושי שרביט שפירא	6336/222
עאטף עאלם	6336/225
עאטף עאלם	6336/188

³ לאור תיקון 126 לחוק התו"ב.

⁴ שושי שרביט שפירא רח' מיזאן 33, רוזאניס 3 שפיה 9. דוד טיגרמן ברח' הפרסה 62.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

6336/32

גד נתן

תחשיב שמאי המשיבה:

505.00	שטח מגרש, במ"ר
101.00	תוספת שטח מרתף אפשרי לבנייה (20%), במ"ר
0.40	מקדם שווי מרתף
750 ₪	שווי למ"ר מבונה
0.75	מקדם דחייה (5 שנים, 6.0%)
22,576	השבחה ב-₪
11,288	היטל השבחה ב-₪

10.2.1. עיקרי עמדת שמאי המבקשת:

שמאי המבקשת אינו חולק על שמאי המשיבה כי התכנית מתירה הקמת מרתף בנכס הנדון, אותו יש לחשב תחת מקדם אקווי 0.4, כבשומת המשיבה. מנגד, טוען שמאי המבקשת, כי במועד הקובע גילו של הנכס הינו לכל היותר 35 שנים, ומשכן יש לחשב את ההשבחה בדחיה ל-15 שנים, תום חייו הכלכליים של הנכס.

באשר לשטח קומת המרתף, שמאי המבקשת טוען כי שטח המרתף הינו 75.8 מ"ר, זאת בהתאם לשטח של קומת הקרקע ובעקבות חלוקה שווה של זכויות הבניה בין הקומות המותרות לבניה בחלקה. בקביעה זו התבסס על שומות מכריעות ועל החלטת ועדת ערר תא/85129/17 מיום 02.04.2019. לטענתו, הערר הנדון מתבסס על שומה מכרעת בה נותחו זכויות הבניה כחלוקה שווה בין הקומות, בניגוד לקומה תחתונה המנצלת את מלוא התכסית המותרת בקומה התחתונה, וקומה עליונה קטנה יותר העושה שימוש ביתרת השטח כחלל עובר/תקרה גבוהה לקומה התחתונה. וועדת הערר קבעה, במקרה הנדון: "...כי השמאית המכריעה מבהירה בדבריה כי היא בוחרת בחלופה שקיימת סבירות גבוהה למימושה, וזאת במועד הקובע. בשומה המכרעת קובעת השמאית המכריעה כי "במימוש במכר במועד הקובע לא קיימת ודאות לניצול זה, וכן הנני סבורה שבמכר אין להביא בחשבון חלופת קיצון, אלא חלופה שקיימת סבירות גבוהה למימושה". משכך, דוחה ועדת הערר את טענות הוועדה המקומית ומקבלת את טענת השמאית המכריעה.

ערכי שווי בשומת המבקשת:

שמאי המבקשת חולק על עמדת שמאי המשיבה. לטענתו שווי של מ"ר מבונה במועד הקובע הינו בסך של 700 ₪/מ"ר מבונה. זאת בהתאם לפרסומי מקרקעין וערכם מחודש דצמבר 1985, ובהתאם לשומות מכריעות מסביבת הנכס, כמפורט להלן:

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח
אבישי זיו	6335/44
שלומי יפה	6336/45
יהודה פלד	6336/44
אבישי זיו	6335/31

תחשיב שמאי המבקשת:

מהות	שטח	מקדם אקווי'	סה"כ
קומת מרתף לפי תכנית ע'	75.8	0.4	30.30
שווי מ"ר מבונה ב-ש			700
השבחה גולמית ב-ש			21,210
דחיה למימוש - 15, שנים 6%			0.42
סה"כ השבחה לחלק הנדון ב-ש			8,850
סה"כ היטל השבחה לחלק הנדון ב-ש			4,425

10.2.1. הכרעה:

שמאי הצדדים אינם חלוקים כי התכנית מתירה הקמת מרתף אותו יש לחשב תחת מקדם אקווי' 0.4. כמו כן הצדדים אינם חלוקים כי את חישוב השבחה יש לבצע בדחיה לתום אורך חייו הכלכליים של הנכס. להלן התייחסותי לנושאים השנויים במחלוקת בשומות הצדדים:

- אורך חייו הכלכליים של הנכס – אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי לאורך חייו הכלכליים של הנכס משתנים רבים המשפיעים על אורכו, להלן כמה מגורמים אלה: אופי הבניה – צמוד קרקע/בניה רוויה, אינטנסיביות שימוש, פחת נצבר, סביבת הנכס – לנכסים הממוקמים בסיבות המאופיינות בקרקעות יקרות (בהן הבנוי מהווה אחוז קטן משווי של הנכס), אורך חיי הנכס קצר מהממוצע, שכן קיימת תחלופה רבה הן בדיירים והן בבנוי, זכויות בניה בלתי מנוצלות ועוד. על כן, אני סבור כי בכל מועד קובע יש לבצע הערכה מחדשת ליתרת חייו הכלכליים של הנכס, תוך בחינת המאפיינים שצוינו לעיל. במועד הקובע, זכויות הבניה שטרם נוצלו אינן נרחבות. זאת ועוד, זכויות אלה ניתנות לניצול בתוספת לבינוי הקיים וללא צורך בהריסתו. עוד אציין, כי בזמן המועד הקובע הריסת הקיים ובנייה חדשה אינה דבר שכיח. משכך, אני מקבל את עמדת שמאי המבקשת כי את תוספת זכויות הבניה יש לחשב בדחיה ל-15 שנים (המגלמים אורך חיים כלכליים של כ-50 שנים).
- שטח המרתף לחיוב – הוראות התכנית קובעות כי שטח המרתף המותר לבניה הינו בהתאם להיקף הבית. הוראות תכנית 958 קובעות כי אחוזי הבניה המותרים בחלקה יהיו 20% בקומה אחת או 30% בשתי קומות. תכנית תגפ/333 קובעת תכסית מרבית בשטח של 30%. אני מקבל את עמדת שמאי

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

המבקשת כי לא ניתן לקבוע כי ינוצלו מלוא זכויות הבניה האפשריים בקומת הקרקע ויתרת הזכויות בקומה נוספת. להכרעתי בעניין זה אציין כי בשומתיי, במקרים מסוג זה, את תוספת זכויות הבניה אני מחלק באופן שווה בין כל קומות הבית. זאת ועוד, אני סבור כי ערכה האקווי של קומת הקרקע שווה לערכה האקווי של קומה ראשונה בבניה ביעוד למגורים בבניה צמודת קרקע. הרחבת הנכס בקומת הקרקע כרוכה באובדן שטח חצר, מכאן כי שטחה האקווי של קומת הקרקע אף נמוך משטחה של קומה ראשונה כאשר זו מורחבת על חשבון שטח חצר. בבואי להכריע בסוגייה זו נעזרתי בהחלטת ועדת ערר בעניין בגימוב⁵, בה נקבע בין היתר כי בעת מימוש בדרך של מכר (להבדיל ממימוש בדרך של היתר בניה), היטל השבחה ישולם עפ"י הידוע בעת המכירה. זאת ועוד, ועדת ערר לתכנון ובניה תל אביב, קובעת בערר תא/8468/0718, הדין בניתוח זכויות הבניה מכח תכנית 958, החלה על הנכס דן, כי: "קביעות אלה מבוססות בלשונה הפשוטה של התכנית ואינן סותרות את פרשנותה התכליתית. ודוק, התכנית מדברת במפורש על אחוזי בניה של 30% משטח המגרש, בשתי קומות או 20% משטח המגרש באם יבנה בקומה אחת. הפרשנות המתקבלת על הדעת ביותר ללשון פשטה זאת היא חלוקה שווה בין שתי הקומות והתרת תכנית בת 20% רק בהקמת קומה אחת בלבד." ראוי לצטט, לעניין זה, אף את הקביעה בערר (ת"א) 85165/14 אבנר 269 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב, כמצוטט בערר הנדון: "הוראות התוכנית אומנם לא קובעות חלוקה בין הקומות, אך כנהוג וכמקובל במקרים אלה, כאשר קיימת הוראה כללית של אחוזי בנייה במספר קומות נתון, הרי שבהיעדר הוראה מפורשת אחרת, החלוקה הינה חלוקה שווה בין הקומות." מכאן שקיבלתי את עמדת שמאי המבקש כי חלוקת הזכויות בין הקומות תהא באופן שווה בהתייחס למימוש בדרך של מכר וזאת בדחיה לתום החיים הכלכליים של הנכס. מכאן כי שטח כל קומה 75.8 מ"ר. בהתאם לחלוקת זכויות בניה זו נערכו כלל תחשיבי ההשבחה בתכניות הנדונות בשומה זו.

הכרעה לעניין ערכי השווי:

הצדדים חלוקים לגבי שווי של מ"ר מבונה. בחנתי את נתוני השווי בשומות הצדדים. אני סבור כי במועד הקובע שווי מ"ר מבונה הינו 730 ש"ח/מ"ר מבונה. זאת בהתבסס על שומות מכריעות מסביבת הנכס, ובשים לב לשומתו המכרעת של אריה אריאל בגו"ח 6336/171 השוכנת בסמיכות מיידית לנכס הנדון, כדקלמן:

⁵ תא/85219/10, הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א נ' סיגלית בגימוב ואח'.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שואי למ"ר ב-ש	גו"ח	שמאית/מכריע/ה
700	6336/106	משה נדם
743	6336/201	דוד טיגרמן
740	6336/212	אלדד חיימי
740	6336/218	אלדד חיימי
743	6336/171	אריה אריאל

תחשיב הכרעה:

מהות	שטח	מקדם אקוי'	סה"כ
מרתף	75.8	0.4	30.32
דחייה (I=6%, N=15)			
שווי מ"ר מבונה ב-ש			
			700
סה"כ השבחה לחלק הנדון ב-ש			8,914
סה"כ היטל השבחה לחלק הנדון ב-ש			4,457

10.3 תכנית 2550 למועד הקובע 16/04/1993

10.3.1 עיקרי עמדת שמאי המשיבה:

שמאי המשיבה טוען כי ההשבחה בתכנית נובעת מהאפשרות להקים חניה מקורה בשטח של 18 מ"ר, ומכך הרחבת שטח המרתף עד לתכנית קומת הקרקע. לטענתו, תכנית "748" היתרה הקמת סככות חניה קלות בלבד, ובנוסף, לא ניתן היה לבנות בצמוד לבית המגורים. משכך, לא ניתן היה להרחיב את שטח המרתף תחת סככות אלה. לכן, חושבה השבחה רק בגין תוספת זכויות הבניה בקומת המרתף. בתגובה לטענות שמאי המבקשת עונה שמאי המשיבה כי טרם תכנית זו לא ניתן היה לבנות חניות ממבנים קשיחים ובצמוד למבנה המגורים. עוד טוען כי שומתו תואמת את ערך "בגימוב" לעניין קונטור קומת הקרקע כולל החניון. בקביעתו זו, כי התכנית משביחה את הנכס הנדון, התבסס שמאי המשיבה על שומות מכריעות רבות⁶.

ערכי שווי בשומת המשיבה:

לטענת שמאי המשיבה שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הינו 5,000 ש/מ"ר מבונה. זאת בהתבסס על השומות המכריעות המפורטות להלן:

שואי/מכריע/ה	גו"ח
שלומי יפה	6332/60
ארז כהן	6332/61
אלדד חיימי	6336/218
יהודה פלד	6336/113
דוד טיגרמן	6335/280

⁶ שמואל רוזנברג גו"ח 6336/53, יהודה פלד גו"ח 6627/544, גבע בלטר גו"ח 6336/15, אלדד חיימי גו"ח 6336/212, בועז קוט גו"ח 6336/55.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תחשיב שמאי המשיבה:

18.00	שטח מקום חניה מקורה, במ"ר
0.00	מקדם תוספת שווי (הפרש בין חניה מקורה לחצר)
18.00	תוספת שטח מרתף מתחת לחניה, במ"ר
0.40	מקדם שווי מרתף ע"פ תכנית "ע"י
7.20	סה"כ שטח אקו'
5,000	שווי למ"ר מבונה ב-ש
36,000	השבחה ב-ש
18,000	היטל השבחה ב-ש

10.3.2. עיקרי עמדת שמאי המבקשת:

לטענת שמאי המבקשת, לא חלה השבחה בגין אישור תכנית 2550, הן בגין רכיב החנייה והן בגין רכיב השטח השולי הניתן לניצול במרתף מתחת לקונטור מבנה החניה. לטענתו, בהתאם לתכנית תג"פ 333, הותרה בניית "גרג' פרטי" עד מקס' 2 מכוניות, אשר לא היתה מניעה מהצמדתו למבנה הקיים, ומכך להרחיב את שטח קומת המרתף. לאור האמור לעיל, ובהתבסס על שומות מכריעות מסביבת הנכס הנדון, טוען שמאי המבקשת כי התכנית אינה משביחה את החלקה.

10.3.3. הכרעה:

בין מטרות תכנית 2550, לאפשר חניה פרטית במגרשים של בניינים צמודי קרקע. התכנית מתירה קירוי או הקמת מוסך חניה למקום חניה אחד לפחות, בשטח שלא יעלה על 18 מ"ר. בבניין חדש, הועדה המקומית רשאית להתיר סידור מקום אחד לחניה שיותקן כחלק ממבנה המגורים. בבניין קיים, הועדה המקומית רשאית לקבוע את מספר מקומות החניה שניתן לקרותם או לבנותם כמוסכי חניה ואת מיקומם במגרש. במצב הקודם בהתאם לתכנית 748 ניתן לבנות סככות קלות לחניה בין קו הבניין לקו המגרש ולא מבנה בבניה קשיחה בצמוד לבית המגורים וכחלק ממנו.

לעניין רכיב ההשבחה הנובע מהחנייה, אני מקבל את עמדת הצדדים כי לאור סככות חניה הניצבות בתחום החלקה, אין לגבות היטל השבחה בגין רכיב זה. לעניין רכיב ההשבחה הנובע מתוספת הזכויות במרתף: בהתאם להחלטת ועדת ערר בעניין בגימוב⁷, נקבע בין היתר כי בעת מימוש בדרך של מכר (להבדיל ממימוש בדרך של היתר בניה), היטל השבחה ישולם עפ"י הידוע בעת המכירה. דהיינו, קומת מרתף אחת בשטח תכסית קומת הקרקע. לפיכך, הגעתי לכלל דעה כי אין להביא

⁷ תא/85219/10, הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א נ' סיגלית בגימוב ואח'.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בחשבון לעניין שטח מרתף שהותר לבנייה עפ"י תכנית ע' את שטח מבנה החניה, שכן לא ידע בעת המכר אם מבנה החניה יוצמד לבית המגורים או לאו⁸. בהתאם לאמור לעיל, לא קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה כי ניתן יהיה להרחיב את שטח המרתף גם מתחת לתכנית מבנה החניה. לאור האמור, אני סבור כי התכנית אינה משביחה את הנכס הנדון.

10.4. תכנית ג' למועד הקובע 07/05/1994

10.4.1. עיקרי עמדת שמאי המשיבה:

שמאי המשיבה טוען כי ההשבחה בתכנית נובעת מהאפשרות לתוספת שטחי בניה בחלל הגג, בשיעור של 40% משטח קומה עליונה. ערכי שווי בשומת המשיבה: לטענת שמאי המשיבה שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הינו 5,200 ₪/מ"ר מבונה. זאת בהתבסס על השומות המכריעות המפורטות להלן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח
שושי שרביט שפירא	6336/159
אבישי זיו	6336/160
שושי שרביט שפירא	6336/151
שושי שרביט שפירא	6336/222
עאטף עאלם	6336/225
עאטף עאלם	6336/188
גד נתן	6336/32

תחשיב שמאי המשיבה:

שטח מגרש, במ"ר	505.00
שטח קומה עליונה (20%), במ"ר	101.00
שטח אפשרי לניצול בחלל הגג (40%), במ"ר	40.40
מקדם שווי לשטח בחלל הגג	0.75
שווי למ"ר מבונה ב-₪	5,200
השבחה ב-₪	157,560
היטל השבחה ב-₪	78,780

10.4.2. עיקרי עמדת שמאי המבקשת:

שמאי המבקשת אין חולק על שמאי המשיבה כי ההשבחה בתכנית נובעת מהאפשרות לבניית עליית גג בהיקף של 40% מתכנית המבנה.

⁸ לעניין זה ראוי אף להפנות להחלטת ועדת הערר (ת"א) 85109/15 "הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' שרגאי אלון".

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מנגד, שמאי המשיבה חולק על שטח קומת הקרקע ממנה נגזר שטחה של עליית הגג, בשומת המשיבה. שמאי המשיבה טוען כי שטח הקומה הראשונה לחישוב מהווה 15% משטח המגרש. את אחוז זה חישב בהתאם לחלוקה שווה של זכויות הבניה המוקנות לחלקה בין קומות קרקע ו-א'. בקביעתו זו התבסס על שומות מכריעות ועל החלטת ועדת ערר תא/85129/17 מיום 02.04.2019.

את שטח עליית הגג, טוען שמאי המבקשת, כי יש לחשב תחת מקדם אקווי' 0.7.

ערכי שווי בשומת המבקשת:

שמאי המבקשת אינו חולק על שמאי המשיבה, כי ערכו של מ"ר מבונה במועד הקובע הינו 5,200 ש"ח/מ"ר מבונה.

תחשיב שמאי המבקשת:

מהות	שטח	מקדם אקווי'	סה"כ
חלל גג	30.0	0.7	21.21
שווי מ"ר מבונה ב-ש	5,200		
סה"כ השבחה לחלק הנדון ב-ש	110,000		
סה"כ היטל השבחה לחלק הנדון ב-ש	55,000		

10.4.3. הכרעה:

תכנית ג', מאפשרת הקמת עליית גג בחלל גג משופע. שמאי הצדדים אינם חלוקים כי השטח הניתן לבניה מהווה 40% משטחה של הקומה העליונה. באשר לסוגייה שטח הקומה העליונה, בהתאם להכרעתי באשר לתכנית ע', החלוקה הסבירה לזכויות הבניה בתכנית הראשית הינה באופן שווה בין הקומות. מכאן כי שטח קומה העליונה (הקומה השניה), הינו 75.8 מ"ר, ושטח עליית הגג בשיעור של 40% (המסכם על הצדדים) הינו 30.32 מ"ר. זאת ועוד, בהתאם להחלטת ועדת ערר 058/16/48 "ועדה מקומית לתו"ב דרום השרון נ' אורי ובת חן וינהבר" אין להפחית את שטחן של היטל המדרגות, המהווה מאין מסדרון ורטיקלי, מתוספת השטח בחישוב ההשבחה, משכך שטח זה כולל את שטח המדרגות.

למעלה מהנדרש אציין, כי היות ובמועד הקובע לא נוצלו כלל זכויות הבניה המוקנות לחלקה, ובכללן קומה ב', אין לנקוט בהפחתה בגין עלויות התאמה. תוספת שטח עליית הגג תחושב בכפוף למקדם אקווי' לבניה בחלל גג רעפים בשיעור של 70%, כבשומת המבקשת ובשומותיי (כגון בגו"ח 6627/249), הניתנים למימוש ללא דחיה.

הכרעה לעניין ערכי השווי:

הצדדים אינם חלוקים לגבי שווי של מ"ר מבונה. בחנתי את נתוני השווי בשומות הצדדים. אני סבור כי במועד הקובע שווי מ"ר מבונה הינו 5,570 ש"ח/מ"ר מבונה.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

זאת בהתבסס על שומות מכריעות מסביבת הנכס, ובשים לב לשומתו המכרעת של אריה אריאל בגו"ח 6336/171 השוכנת בסמיכות מיידית לנכס הנדון, כדקלמן:

שואי/ת מכירע/ה	גו"ח	שווי למ"ר ב-ש
משה נדם	6336/106	5,500
דוד טיגרמן	6336/201	6,000
אלדד חיימי	6336/212	5,300
אלדד חיימי	6336/218	5,300
אריה אריאל	6336/171	6,024
יהודה פלד	6336/113	5,300

תחשיב הכרעה:

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
מצב חדש			
עליית גג	30.32	0.7	21.224
שווי מ"ר מבונה ב-ש			5,570
סה"כ השבחה לחלקה ב-ש			118,218
סה"כ היטל השבחה ב-ש			59,109

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10.5 תכנית 2550 א' למועד הקובע 26/02/1997

10.5.1. עיקרי עמדת שמאי המשיבה:

שמאי המשיבה טוען כי ההשבחה בתכנית נובעת מהאפשרות להקים חניה מקורה בשטח של 15 מ"ר בצמוד לבית, ומהאפשרות לתוספת שטח בקומת המרתף עד לתכנית קומת הקרקע. כשם שחישב את ההשבחה בתכנית 2550, כך גם בתכנית זו, מחשב את ההשבחה בגין תוספת השטח במרתף.

לעניין טענות שמאי המבקשת, מפנה שמאי המשיבה לתגובתו בתכנית 2550.

ערכי שווי בשומת המשיבה:

לטענת שמאי המשיבה שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הינו 7,250 ₪/מ"ר מבונה. זאת בהתבסס על השומות המכריעות המפורטות להלן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח
שלומי יפה	6332/60
ארז כהן	6332/61
אלדד חיימי	6336/218
יהודה פלד	6336/113
דוד טיגרמן	6335/280

תחשיב שמאי המשיבה:

15.00	שטח מקום חניה מקורה, במ"ר
0.00	מקדם תוספת שווי (הפרש בין חניה מקורה לחצר)
15.00	תוספת שטח מרתף מתחת לחניה, במ"ר
0.40	מקדם שווי מרתף ע"פ תכנית "ע"
6.00	סה"כ שטח אקו'
7,250	שווי למ"ר מבונה ב-₪
43,500	השבחה ב-₪
21,750	היטל השבחה ב-₪

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10.5.2. עיקרי עמדת שמאי המבקשת:

כשם שטען בתכנית 2550, כך גם בתכנית זו, טוען שמאי המבקשת כי היא איננה משביחה את הנכס הנדון. ליתר טיעוניו מפנה לתכנית 2550.

10.5.3. הכרעה:

תכנית 2550 אי אפשרה הקמת חניה מקורה נוספת בשטח שלא יעלה על 15 מ"ר. הנני סבור כי אין לקבל את עמדת שמאי המשיבה באשר לאפשרות הרחבת שטח המרתף מתחת לתכנית מבנה החניה. כאמור בהחלטתי באשר לתכנית 2550, הגעתי למסקנה כי בהתאם להחלטת ועדת ערר בעניין בגימוב⁹, נקבע בין היתר כי בעת מימוש בדרך של מכר (להבדיל ממימוש בדרך של היתר בניה), היטל השבחה ישולם עפ"י הידוע בעת המכירה. דהיינו, קומת מרתף אחת בשטח תכנית קומת הקרקע. לפיכך, הגעתי לכלל דעה כי אין להביא בחשבון לעניין שטח מרתף שהותר לבנייה עפ"י תכנית ע' את שטח מבנה החניה, שכן לא ידע בעת המכר אם מבנה החניה יוצמד לבית המגורים או לאו¹⁰. בהתאם לאמור לעיל, לא קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה כי ניתן יהיה להרחיב את שטח המרתף גם מתחת לתכנית מבנה החניה.

באשר לשטח החניה, בהתאם להכרעתי בתכנית 2550, ולעמדות הצדדים, במועד הקובע במתחם החלקה סככות חניה, מכאן אני מקבל את עמדת הצדדים כי לא חלה השבחה בנכס הנדון בגין רכיב השבחה זה. לאור האמור לעיל אני סבור כי התכנית אינה משביחה את הנכס הנדון.

⁹ תא/85219/10, הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א נ' סיגלית בגימוב ואח'.
¹⁰ לעניין זה ראוי אף להפנות להחלטת ועדת הערר (ת"א) 85109/15 "הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' שרגאי אלון".

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10.6. תכנית 2754 למועד הקובע 13/04/1998

10.6.1. עיקרי עמדת שמאי המשיבה:

שמאי המשיבה טוען כי מחולל ההשבחה בתכנית הינו האפשרות להקמת בריכה בשטח 40 מ"ר. בחישוב ההשבחה נקט במקדם הפחתה בשיעור של 0.9, המבטא חוסר ודאות.

עוד טוען, כי טרום התכנית ניתן היה להקים בריכה בהליך של הקלה. בהתאם לפס"ד יצחק כהן אין לקחת בחשבון זכויות בניה המותנות בהליך נוסף. בהתאם להלכות "מנור" ו-"לוסטרניק" בתחשיב השבחה יש לנטרל ציפיות להליכים תכנוניים. עוד טוען, כי התכנית אינה מתנה את הזכויות לבריכות באישור ועדה או הקלות, אלא, בקבלת אישור מהשכנים. לאור האמור, לאור העובדה כי שמאים מכריעים רבים טענו כי תכנית זו משביחה את הקרקע הנדונה ולאור מיקומו של הנכס בשכונה מבוקשת ויוקרתית, טוען שמאי המשיבה כי התכנית משביחה את הקרקע.

ערכי השווי בשומת המשיבה:

לטענת שמאי המשיבה שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הינו 7,700 ש"ח/מ"ר מבונה. זאת בהתבסס על השומות המכריעות המפורטות להלן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח
שושי שרביט שפירא	6336/159
אבישי זיו	6336/160
שושי שרביט שפירא	6336/151
שושי שרביט שפירא	6336/222
עאטף עאלם	6336/225
עאטף עאלם	6336/188
גד נתן	6336/32

תחשיב המשיבה:

40.00	שטח בריכה, במ"ר
0.10	מקדם תוספת שווי
0.90	מקדם אי-וודאות
7,700	שווי מ"ר מבונה ב-ש
27,720	השבחה ב-ש
13,860	היטל השבחה ב-ש

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10.6.2. עיקרי עמדת שמאי המבקשת:

שמאי המבקשת טוען כי התכנית אינה מתירה תוספת זכויות בניה לבריכה, אלא, דנה בהגדרות קווי הבניין. עוד טוען, כי תנאי לקבלת היתר הבניה הינו קבלת אישור השכנים להקמת בריכה. משכך, לטענתו ובהתאם להחלטת ערר 85171/17¹¹, הדוחה את טענת הוועדה המקומית כי במצב הקודם ניתן היה להקים בריכה בהליך של בקשה להקלה, ואילו במצב החדש ניתן להקימה ללא בקשה להקלה, התכנית אינה משביחה את הנכס הנדון.

10.6.3. הכרעה:

שמאי המשיבה טוען כי התכנית מתירה הקמת בריכה בשטח של 40 מ"ר, אותו מחשב תחת מקדם חוסר ודאות בשיעור של 0.9. מנגד, שמאי המבקשת טוען כי התכנית מתנה הקמת בריכה באישור השכנים.

בחנתי את ערר תא/85171/17, אותו מציין שמאי המבקש, ואת הוראות התכנית הקובעות כי: ניתן להקים בריכות שחיה בכל תחום המגרש, כולל בקו בניין אפס. תנאי לקבלת היתר הינו הודעה לבעלים/דיירים של הבתים השכנים ונתינה להם הזדמנות להתנגד להיתר המבוקש כמקובל בהליך של הקלה. מסקירת סביבת המקרקעין בסמיכות המרבית למועד הקובע (שנת 2002; בהתאם לתצלום אוויר מאתר מנהל הנדסה של עיריית תל אביב), נצפה כי במספר נכסים בסביבה מימשו את הזכויות להקמת בריכות שחיה.

לאור האמור, והדרישה לקבלת אישור השכנים להוצאת היתר בניה הכולל בריכה, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה, כי יש לנקוט במקדם הפחתה בשיעור של 0.9, המבטא אי ודאות בהקמת הבריכה. אציין, כי במקדם זה נוקט גם השמאי המכריע יהודה פלד, בשומתו בגו"ח 6335/44.

באשר לאופן חישוב ההשבחה, לאור שטחה הגדול של החלקה הנדונה, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי שטח הבריכה לחישוב הינו 40 מ"ר, המותיר שטח נרחב לחצר פונקציונאלית. את שטח הבריכה אחשב תחת מקדם 0.1, בהתאם למקדם בו השתמש שמאי המשיבה, ובו אני נוקט בשומתיי בסביבת הנכס, המגלם אובדן שטח חצר.

הכרעה לעניין ערכי השווי:

שמאי המשיבה טוען כי שווי של מ"ר מבונה במועד הקובע הינו 7,700 שח/מ"ר מבונה. שמאי המבקשת אינו נוקט בשווי למ"ר מבונה, שכן לטענתו התכנית אינה משביחה את הקרקע. אני סבור כי במועד הקובע שווי מ"ר מבונה הינו 8,250 שח/מ"ר מבונה. זאת בהתבסס על שומות מכריעות מסביבת הנכס, ובשים לב לשומתו המכרעת של אריה אריאל בגו"ח 6336/171 השוכנת בסמיכות מיידית לנכס הנדון, כדקלמן:

¹¹ הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב נ' מיכל הורוביץ ואח'.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שואי למ"ר ב-ש	גו"ח	שמאית מכרע/ה
8,000	6336/106	משה נדם
8,267	6336/201	דוד טיגרמן
8,250	6336/212	אלדד חיימי
8,250	6336/218	אלדד חיימי
8,268	6336/171	אריה אריאל

תחשיב הכרעה:

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
בריכה	40	0.1	4
הפחתה בגין אי וודאות			
			0.9
שווי מ"ר מבונה ב-ש			
			8250.00
סה"כ השבחה לחלקה ב-ש			
			29,700
סה"כ היטל השבחה ב-ש			
			14,850

10.7. תכנית ע'1 למועד הקובע 02/04/2003

10.7.1. עיקרי עמדת שמאי המשיבה:

שמאי המשיבה טוען כי ההשבחה בתכנית נובעת מהאפשרות לבניית מרתף עד לגובה של 4 מ', בגודל ושימושים שונים.

מתודולוגיית חישוב ההשבחה בשומתו:

מצב חדש – שמאי המשיבה טוען כי במועד הקובע תם אורך חייו הכלכליים של הנכס, ומשכך הנכס מהווה קרקע ריקה ופנויה.

מצב קודם – שווי מרתף עפ"י תכנית ע'.

ערכי שווי בשומת המשיבה:

לטענת שמאי המשיבה שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הינו 10,500 ש/מ"ר מבונה. זאת בהתבסס על השומות המכריעות המפורטות להלן:

גו"ח	שמאית מכרע/ה
6336/159	שושי שרביט שפירא
6336/160	אבישי זיו
6336/151	שושי שרביט שפירא
6336/222	שושי שרביט שפירא
6336/225	עאטף עאלם
6336/188	עאטף עאלם
6336/32	גד נתן

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תחשיב שמאי המשיבה :

505.00	שטח מגרש, במ"ר
101.00	שטח מרתף לבניה אפשרי לבניה (20%), במ"ר
33.00	תוספת שטח מרתף מתחת לחנייה, במ"ר
134.00	סה"כ שטח מרתף לחיוב, במ"ר
0.15	מקדם תוספת שווי למרתף
10,500	שווי למ"ר מבונה ב-ש
211,050	השבחה ב-ש
105,525	היטל השבחה ב-ש

10.7.2. עיקרי עמדת שמאי המבקשת :

שמאי המבקשת אינו חולק על שמאי המשיבה כי ההשבחה בחלקה נובעת מהגבהת גובה המרתף, ותוספת השימושים בו.

מנגד, כבתכניות הקודמות כך גם בתכנית זו, שמאי המבקשת סבור כי שטח קומת המרתף הינו 108.8 מ"ר, אותו יש לחשב תחת מקדם שיפור תכנוני בשיעור של 10%. זאת בהתבסס על שומות מכריעות כגון שומות המכרעת של השמאי בועז קוט בגו"ח 6336/55, ושומתה המכרעת של אורית גלן בגו"ח 6335/71.

ערכי שווי בשומת המבקשת :

שמאי המבקשת חולק על השווי למ"ר מבונה בו נקט שמאי המשיבה. לטענתו, במועד הקובע השווי למ"ר מבונה הינו 9,500 ש/מ"ר מבונה. זאת בהתבסס על שומת החתום מטה ברחוב שמגר 14.

תחשיב שמאי המבקשת :

מהות	שטח	מקדם אקווי'	סה"כ
מצב קודם			
קומת מרתף	108.8	0.4	43.50
מצב חדש			
קומת מרתף	108.8	0.5	54.38
סה"כ מ"ר מבונה אקווי' מצב קודם			43.50
סה"כ מ"ר מבונה אקווי' מצב חדש			54.38
השבחה במונחי מ"ר מבונה אקווי'			10.88
שווי מ"ר מבונה ב-ש			9,500
סה"כ השבחה לחלק הנדון ב-ש			100,000
סה"כ היטל השבחה לחלק הנדון ב-ש			50,000

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10.7.3. הכרעה:

תכנית ע"1 מתירה בבתי מגורים צמודי קרקע בניית מרתפים, בין היתר, תוך שימוש למשרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית, בשטח תכסית קומת הקרקע ובגובה מרבי של 4 מ'.

כאמור בהכרעותיי בגין תכניות 2550 ו-2550 א' לעיל, באשר המימוש הנו בדרך של מכר, ובכפוף להחלטת ועדת ערר בעניין "בגימוב" שנזכרה בהן, בה נקבע כי הפרשנות הנכונה של ההוראות הרלבנטיות בתכנית ע/1, לצורך חישוב היטל ההשבחה במימוש זכויות בדרך של מכר, היא כי יש לחשב את שטח המרתף לפי תכסית קומת הקרקע ולא לפי השטח התחום בין קווי הבניין. משכך, הגעתי לכלל דעה כי, יש לחשב את שטח המרתף לפי תכסית קומת הקרקע הידועה. משכך, ובדומה לאופן חישוב שטח המרתף בשומתי לעניין תכנית ע', שטח המרתף לחישוב יהיה בהתאם לשטח המותר לבניה בחלוקה שווה בין הקומות. היינו 75.8 מ"ר. כאמור בהכרעתי ביחס לתכנית 2550 ו 2550 א' איני סבור שיש להביא בחשבון את שטח תכסית מבנה החניה לעניין הגדלת שטח המרתף בעת מימוש בדרך של מכר וזאת כמפורט לעיל.

אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי במועד הקובע הנכס סיים את אורך חייו הכלכליים, וזכויות הבניה ניתנות לניצול באופן מיידי.

אני מקבל את עמדת שמאי המבקשת באשר למקדם ההשבחה למרתף בנכס הספציפי, ביחס לתכנית ע' החלה במצב הקודם, זאת במקדם של 0.1, בגין הגבהת המרתף והרחבת השימושים המותרים בו. אציין שמקדם זה נגזר מערכו האקווי של המרתף במצב הקודם ביעוד לשטח שירות – 0.4, אל מול מקדמו האקווי במצב החדש – 0.5. במקדמים אלה אני נוקט בשומותיי, ובמקדם שיפור תכנוני בתכנית זו נקטתי בשומותיי המכריעות כגון בגו"ח: 6336/538, 6336/496, 6336/487, 6336/510.

הכרעה לעניין ערכי השווי:

הצדדים אינם חלוקים לגבי שווי של מ"ר מבונה. בחנתי את נתוני השווי בשומות הצדדים. אני סבור כי במועד הקובע שווי מ"ר מבונה הינו 10,800 ש"ח/מ"ר מבונה. זאת בהתבסס על שומות מכריעות מסביבת הנכס, ובשים לב לשומתו המכרעת של אריה אריאל בגו"ח 6336/171 השוכנת בסמיכות מיידית לנכס הנדון, כדקלמן:

שומות מכרע/ה	גו"ח	שווי למ"ר ב-ש"ח
משה נדם	6336/106	10,500
דוד טיגרמן	6336/201	10,500
אלדד חיימי	6336/212	11,000
אלדד חיימי	6336/218	11,000
אריה אריאל	6336/171	11,000

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תחשיב הכרעה:

מהות	שטח	מקדם אקווי'	סה"כ
שטח מרתף במ"ר	75.8	0.1	7.58
שווי מ"ר מבונה ב-ש			10,800
סה"כ השבחה לחלק הנדון ב-ש			81,864
סה"כ היטל השבחה לחלק הנדון ב-ש			40,932

10.8. תכנית 3450 למועד הקובע 23/11/2006

10.8.1. עיקרי עמדת שמאי המשיבה:

שמאי המשיבה טוען כי ההשבחה בתכנית נובעת מהאפשרות לתוספת שטחים עיקריים, ע"י המרת שטחי שירות המיועדים לבניית מבני עזר/מחסנים והצמדתם למבנה. לטענתו, כתוצאה מהסבת שטחים אלה לשטחים עיקריים ניתן להגדיל את שטחי המרתף ושטחי עליית הגג.

מתודולוגית חישוב ההשבחה בשומת המשיבה:

1. בעקבות הצמדת מבנה העזר למבנה המגורים, ניתן לבנות את קומת הקרקע בחלל כפול, או לחליפין להשתמש בגג מבנה העזר כבמרפסת.

2. אין לקוזז אובדן שטח חצר בגין תוספת השטח, שכן מבנה זה הותר עוד במצב הקודם, אם כי לא בצמוד למבנה המגורים.

ערכי שווי בשומת המשיבה:

לטענת שמאי המשיבה שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הינו 12,500 ש/מ"ר מבונה. זאת בהתבסס על השומות המכריעות המפורטות להלן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח
שושי שרביט שפירא	6336/159
אבישי זיו	6336/160
שושי שרביט שפירא	6336/151
שושי שרביט שפירא	6336/222
עאטף עאלם	6336/225
עאטף עאלם	6336/188
גד נתן	6336/32

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תחשיב שמאי המשיבה:

505.00	שטח מגרש
12.63	שטח מ. עזר מומר לשטח עיקרי (2.5%), במ"ר
0.40	מקדם תוספת שווי (מגלם הפסד מבנה עזר)
5.05	סה"כ שטח אקו'
12.63	תוספת שטח בקומת מרתף, במ"ר
0.55	מקדם מרתף בהתאם לתכנית "ע-1"
6.94	סה"כ שטח אקו'
5.05	תוספת שטח בעליית גג (40%), במ"ר
0.75	מקדם עליית גג
3.79	סה"כ שטח אקו'
15.78	סה"כ תוספת שטח אקו', במ"ר
12,500	שווי למ"ר מבונה ב-ש
197,266	סה"כ השבחה ב-ש
98,633	היטל השבחה ב-ש

10.8.1. עיקרי עמדת שמאי המבקשת:

שמאי המבקשת אינו חולק על שטח מבני העזר אותו ניתן להסב לשטח עיקרי, וכמו כן אינו חולק על מקדם השיפור התכנוני בו נקט שמאי המשיבה, היינו 0.4. מנגד, שמאי המבקשת טוען כי לא היתה מניעה מהצמדת מבנה העזר למבנה המגורים עוד במצב הקודם, ומשכך ההשבחה בתכנית נובעת רק מהסבת שטח מבנה העזר לשטח עיקרי, ולא מהאפשרות להרחבת עליית הגג/מרתף.

ערכי שווי בשומת המבקשת:

שמאי המבקשת חולק על השווי למ"ר מבונה בו נקט שמאי המשיבה. לטענתו, במועד הקובע השווי למ"ר מבונה הינו 11,500 ש/מ"ר מבונה. זאת בהתבסס על שומת החתום מטה בגו"ח 6336/671.

תחשיב השבחה בשומת המבקשת:

מהות	שטח	מקדם אקווי'	סה"כ
הסבת שטח שירות לעיקרי	12.625	0.4	5.05
סה"כ השבחה במ"ר מבונה אקווי'			5.05
שווי מ"ר מבונה ב-ש			11,500
סה"כ השבחה לחלק הנדון ב-ש			58,000
סה"כ היטל השבחה לחלק הנדון ב-ש			29,000

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10.8.2. הכרעה:

בחנתי את הוראות תכנית 3450 וכן את עמדות הצדדים. תכנית תא/3450 מאפשרת המרת שטחי שירות (מבנה עזר) של 12.5 מ"ר לשטח עיקרי. מתן אפשרות המרת שטח שירות (מבנה עזר/מחסן) לשטח עיקרי, תוך הצמדתו לבית המגורים משביח את הנכס, שכן ללא המרת השימוש המותר שטח זה היה מהווה שטח שירות (מבנה עזר) חיצוני. מקדמי האקווי שהובאו בחשבון על ידי במצב התכנוני הקודם הינו 0.6 לשטח שירות (מבנה עזר) ובמצב התכנוני החדש הובא בחשבון מקדם 1 לשטח עיקרי. דהיינו, מקדם ההשבחה הינו 0.4. בנוסף, יש להביא בחשבון את שטח המרתף מתחת לשטח המרה זה, במקדם אקווי 0.5. בכפוף להכרעתי דלעיל, תמו החיים הכלכליים של הבינוי הקיים, ובהתאם לא הובאה בחשבון דחייה. זאת ועוד, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי גגו של מבנה זה יכול לשמש כמרפסת, על כן זו הובאה בחשבון תחת מקדם אקווי (כמרפסת בבית צמוד קרקע הכולל חצר) 0.20.

הכרעה לעניין ערכי השווי:

הצדדים חלוקים לגבי שווי של מ"ר מבונה. בחנתי את נתוני השווי בשומות הצדדים. אני סבור כי במועד הקובע שווי מ"ר מבונה הינו 12,200 ₪/מ"ר מבונה. זאת בהתבסס על שומות מכריעות מסביבת הנכס, ובשים לב לשומתו המכרעת של אריה אריאל בגו"ח 6336/171 השוכנת בסמיכות מיידית לנכס הנדון, כדקלמן:

שואי/מכרע/ה	גו"ח	שווי למ"ר ב-₪
משה נדם	6336/106	12,500
דוד טיגרמן	6336/201	12,500
אלדד חיימי	6336/212	12,000
אלדד חיימי	6336/218	12,000
אריה אריאל	6336/171	12,000

תחשיב הכרעה:

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי	סה"כ
מצב חדש			
הסבת שטח שירות לעיקרי	12.5	0.4	5
תוספת שטח מרתף	12.5	0.5	6.25
מרפסת	12.5	0.2	2.5
סה"כ תוספת מ"ר אקווי			
שווי מ"ר מבונה ב-₪			
167,750			
סה"כ השבחה לחלקה ב-₪			
סה"כ היטל השבחה ב-₪			
83,875			

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10.9 תכנית ג'1 למועד הקובע 04/09/2007

10.9.1 עיקרי עמדת שמאי המשיבה:

שמאי המשיבה טוען כי התכנית מאפשרת תוספת בניה בקומת בגג בשתי חלופות:

1. בניה בחלל גג רעפים עד לשטח 100% משטח הקומה העליונה.

2. בנית חדר יציאה לגג.

במקרה הנדון, לטענתו, הניצול המיטבי הינו בניה בחלל הרעפים. את שטח הקומה העליונה חישב את שטח קומת הקרקע כ-20% מסך שטח החלקה, וחלל כפול בגובה קומת הקרקע.

בחישוב ההשבחה נוקט במקדם הפחתה בשיעור של 90%, המגלם אי וודאות. בתגובה לטענת שמאי המבקשת לעניין שוליות, עונה שמאי המשיבה כי לאור זכויות הבניה העל קרקעיים המצומצמים יחסית (32.5%), ולאור היותו של הנכס ממוקם בסביבה יוקרתית בעלת בחדך סוציאוקונומי גבוה, אין לחשב הפחתה בגין שוליות השטחים. ראייה לכך הינה הביקוש הגבוה להקלות כמותיות בסביבת הנכס.

ערכי שווי בשומת המשיבה:

לטענת שמאי המשיבה שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הינו 13,000 ש"ח/מ"ר מבונה.

זאת בהתבסס על השומות המכריעות המפורטות להלן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח
שושי שרביט שפירא	6336/159
אבישי זיו	6336/160
שושי שרביט שפירא	6336/151
שושי שרביט שפירא	6336/222
עאטף עאלם	6336/225
עאטף עאלם	6336/188
גד נתן	6336/32

תחשיב שמאי המשיבה:

שטח מגרש, במ"ר	505.00
שטח קומה עליונה (20% + 2.5%), במ"ר	113.63
מצב חדש - שטח חלל גג רעפים (90% מתכסית קומה עליונה), במ"ר	102.26
מצב קודם - שטח חלל גג רעפים (40% מתכסית קומה עליונה), במ"ר	45.45
תוספת שטח חלל גג רעפים	56.81
מקדם שווי חלל גג	0.75
שווי למ"ר מבונה ב-ש"ח	13,000
השבחה ב-ש"ח	553,922
היטל השבחה ב-ש"ח	276,961

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10.9.2. עיקרי עמדת שמאי המבקשת:

שמאי המבקשת אינו חולק על שמאי המשיבה כי השטח למימוש בקומת הגג מהווה 90% משטחה של קומה א'. מנגד, וכאמור בתכניות קודמות, שמאי המבקשת סבור כי בהתאם לתכנית המבנה שטח קומה א' הינו בסך של 78.5 מ"ר, ומשכך שטח עליית הגג הינו 68 מ"ר. עוד טוען, כי במועד הקובע, כלל השטחים המותרים לבניה בחלקה הינם כ-350 מ"ר. לטענתו, שטח זה נרחב מאוד, ועל כן יש לחשב את תוספת השטח תחת מקדם שוליות בשיעור של 90%.

ערכי שווי בשומת המבקשת:

שמאי המבקשת חולק על השווי למ"ר מבונה בו נקט שמאי המשיבה. לטענתו, במועד הקובע השווי למ"ר מבונה הינו 12,000 ₪/מ"ר מבונה. זאת בהתבסס על שומת החתום מטה בגו"ח 6336/671.

תחשיב השבחה בשומת המבקשת:

מהות	שטח	מקדם אקווי'	סה"כ
מצב קודם			
חלל גג	30.0	0.7	21.20
מצב חדש			
חלל גג	68.2	0.7	47.70
סה"כ מ"ר מבונה אקווי' מצב קודם			21.20
סה"כ מ"ר מבונה אקווי' מצב חדש			47.70
השבחה במונחי מ"ר מבונה אקווי'			26.50
מקדם שוליות			0.90
שווי מ"ר מבונה ב-₪			12,000
סה"כ השבחה לחלק הנדון ב-₪			290,000
סה"כ היטל השבחה לחלק הנדון ב-₪			145,000

10.9.3. הכרעה:

שמאי הצדדים אינם חלוקים כי התכנית מתירה תוספת שטח בעליית הגג. עיקר המחלוקת בין הצדדים הינה באשר לשטח קומה ראשונה ממנו יש לגזור את שטח עליית הגג במצב החדש. שמאי הצדדים מסכימים כי שטח זה יהווה 90% משטח קומה ראשונה. באשר לשטחה של קומה ראשונה, בהתאם להכרעתי בתכנית דלעיל, כך גם בתכנית זו, אני סבור כי שטח קומה זו הינו 75.8 מ"ר, המתקבל מחלוקת זכויות הבניה באופן שווה בין הקומות. הוראות התכנית קובעות כי תותר בניית חדר יציאה לגג בשטח מירבי של 40 מ"ר (מקדם אקווי' 1) וביתרת השטח מרפסת גג (מקדם אקווי' 0.25), או לחילופין ניתן לבנות לפי התכנית בבתיים צמודי קרקע עליית גג. לאור העובדה כי במועד הנדון תמו חייו הכלכליים של הנכס ראוי לבחון מי מהאפשרויות הנ"ל מהווה את השימוש המיטבי בחלקה. שטח זה יחושב על חשבון אובדן שטח עליית הגג בהתאם לתכנית ג'.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

באשר לעניין השוליות, במצב הקודם הותרה עליית גג בשטח של 30.32 מ"ר. בהתאם לתחשיב מטה, במצב החדש השימוש המיטבי הינו הקמת חדר יציאה לגג בשטח 40 מ"ר. אני סבור כי תוספת שטח זו (13.6 מ"ר) אינה תוספת שולית. זאת לאור השטח העילי המצומצם¹², יחסית לשכונות יוקרה, המותר לבניה בחלקה.

הכרעה לעניין ערכי השווי:

הצדדים חלוקים לגבי שווי של מ"ר מבונה. בחנתי את נתוני השווי בשומות הצדדים. אני סבור כי במועד הקובע שווי מ"ר מבונה הינו 12,800 ש"ח/מ"ר מבונה. זאת בהתבסס על שומות מכריעות מסביבת הנכס, ובשים לב לשומתו המכרעת של אריה אריאל בגו"ח 6336/171 השוכנת בסמיכות מיידית לנכס הנדון, כדקלמן:

שומי מבונה למ"ר ב-ש	גו"ח	שמאית/מכרעה
13,000	6336/106	משה נדם
13,000	6336/201	דוד טיגרמן
13,000	6336/212	אלדד חיימי
13,000	6336/218	אלדד חיימי
12,000	6336/171	אריה אריאל

תחשיב הכרעה:

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
מצב קודם			
עליית גג	30.32	0.7	21.22
מצב חדש			
אפשרות 1			
חדר יציאה לגג	40	1	40
מרפסת גג	35.8	0.25	8.95
סה"כ מ"ר אקווי' אפשרות 1			48.95
אפשרות 2			
עליית גג	68.22	0.7	47.75
סה"כ מ"ר אקווי' מצב חדש אפשרות 1			48.95
סה"כ מ"ר אקווי' מצב קודם			21.22
הפרש שטח אקווי'			27.73
שווי מ"ר מבונה ב-ש			12,800
סה"כ השבחה ב-ש			354,893
סה"כ היטל השבחה ב-ש			177,446

¹² סך השטח העיקרי העילי הינו: שטח החלקה 505 מ"ר * 30% + 12.5 מ"ר = 164 מ"ר.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10.10. תכנית תא/5000 למועד הקובע 24/01/2018

10.10.1. עיקרי עמדת שמאי המשיבה:

שמאי המשיבה טוען כי בהתאם לתיקון מס' 126 לחוק התכנון והבניה, אין לגבות היטל השבחה בגין תכנית זו, במועד המימוש המבוקש.

10.10.2. הכרעה:

אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי בהתאם לתיקון מס' 126 לחוק התכנון והבניה, אין לגבות במימוש הנדון היטל השבחה בגין תכנית זו.

11. עקרונות ושיקולים בשומה:

אומדן ההשבחה החלה בנכס שבנדון הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

11.1. מיקומו של הנכס ברחוב מצביאים 53, שכונת "צהלה", תל אביב, הידוע גם כחלקה 172, בגוש 6336.

11.2. רמת הפיתוח הסביבתי.

11.3. מאפייני החלקה נשוא חוות הדעת ומאפייני הבינוי בתחומה.

11.4. התוכניות החלות על הנכס נשוא חוות הדעת במצב תכנוני קודם ובמצב תכנוני חדש. עפ"י

סעיף 1 (א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה נקבע כי "השבחה"-עליית שווים של

מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת

אישור התכניות במצב החדש אל מול התוכניות במצב הקודם.

11.5. בהתאם לבר"ע 4217/04 ציון פמיני נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, נקבע

המתווה לחישוב ההשבחה בגין אישורן של רצף תכניות בנין עיר וזאת בשיטת המדרגות.

דהיינו, חישוב ההשבחה יתבצע לכל תכנית, ככל שזו משביחה, בנפרד.

11.6. המימוש המבוקש בנכס הינו מימוש מלא בדרך של מכר.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

12. שומה:

לאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם במסמכי התגובה ובדיון שהתקיים בפני, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון, ברחוב המצביאים 53, שכונת "צהלה", תל אביב, הידוע גם כחלקה 172, בגוש 6336, הינה כדלקמן:

השבחה מתכנית	מועד קובע	סה"כ השבחה לחלקה ב-ש	סה"כ היטל השבחה לחלקה ב-ש
תא/ע	13/12/1985	8,914 ₪	4,457 ₪
תא/2550	16/04/1993	אין חיוב בהיטל השבחה	
תא/ג	06/05/1994	118,218 ₪	59,109 ₪
תא/2550/א	26/02/1997	אין חיוב בהיטל השבחה	
תא/2754	13/04/1998	29,700 ₪	14,850 ₪
תא/ע/1	02/04/2003	81,864 ₪	40,932 ₪
3450	23/11/2006	167,750 ₪	83,875 ₪
תא/ג/1	04/09/2007	354,893 ₪	177,446 ₪
תא/5000	06/01/2017	אין חיוב בהיטל השבחה ¹³	

הסכומים שלעיל יוצמדו כחוק, ובמשך הזמן בו התנהל ההליך בפניי לא תחול ריבית פיגורים.

ולראיה באתי על החתום,



יעקב פז, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב

¹³ לאור תיקון 126 לחוק התו"ב.