

# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

אשר שוהם, שמאי מקרקעין

08.11.2017

מספר מינוי: 646-2017

מספרנו: 140 חוות דעת

לכבוד  
המשיבה, ועדה מקומית תל אביב  
באמצעות השמאים  
המנוח עופר ניר ז"ל ומר מיכאל עין דור יבדל"א  
בדוא"ל miki@eindorm.co.il

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

א.ג.נ.,

הנדון: שומה מכרעת להיטל השבחה  
גוש 6336 חלקה 46, רח' המצביאים 61, תל אביב

## 1. מטרת השומה:

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

## 2. פרטי הנכס:

- 2.1 כתובת: רחוב המצביאים 61, תל אביב.
- 2.2 גוש: 6336, חלקה: 46.
- 2.3 שטח החלקה (רשום): 557 מ"ר.
- 2.4 הנכס: בית מגורים ותיק, חד משפחתי וחד קומתי הבנוי על החלקה.
- 2.5 שטח הבית: כ- 111 מ"ר (בהתאם לחוות דעת שמאי המשיבה).
- 2.6 זכויות משפטיות: בעלות.

## 3. מסמכים שהועברו לעיוני:

- 3.1 חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו, אשר נערכה ע"י המנוח עופר ניר ז"ל שמאי מקרקעין, מיום 27.02.2017.
- 3.2 חוות דעת שמאית מטעם המבקשת, גב' דבורה ענן, אשר נערכה ע"י מר ניר עזרה, שמאי מקרקעין, מיום 108.06.2016.

<sup>1</sup> כך במקור, ככל הנראה מדובר בטעות סופר.

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ד. 9651

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

עמוד 1 מתוך 33

# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

- 3.3 מסמך מיום 27.06.2017 ובו התייחסות שמאי המשיבה, מר מיכאל עין דור, כולל נספחים<sup>2</sup> לחוות דעת שמאי המבקשת.
- 3.4 העתק שובר תשלום היטל השבחה ממחלקת שומה והשבחה, האגף להכנסות מבניה ופיתוח עיריית תל אביב-יפו, לנכס הנדון, מיום 02.03.2017 ע"ס 759,722.05 ₪.
- 3.5 העתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו, לגו"ח 6336/46, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 31.05.2016.
- 3.6 העתק מהסכם מכר מיום 18.09.2016, למכירת מלוא הזכויות בנכס שבנדון.
- 3.7 הסכם שכירות בלתי מוגנת מאוגוסט 2015.
- 3.8 טבלת שטחים ותרשים סביבת הנכס מיום 04.09.1960.
- 3.9 תכנית לבניין עיר מיום 06.11.1960.
- 3.10 תכנית הסידור הסניטרי מיום 12.04.1966.
- 3.11 תוכניות בקשה להיתר של בתים צמודי קרקע עם היתר לקומת מרתף.

#### 4. המועדים הקובעים בחוות הדעת:

4.1 המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה:

- 13.12.1985 - יום כניסתה לתוקף של תכנית ע'.
- 16.04.1993 - יום כניסתה לתוקף של תכנית 2550.
- 06.05.1994 - יום כניסתה לתוקף של תכנית ג'.
- 26.02.1997 - יום כניסתה לתוקף של תכנית 2550 א'.
- 13.04.1998 - יום כניסתה לתוקף של תכנית 2754.
- 02.04.2003 - יום כניסתה לתוקף של תכנית ע-1.
- 23.11.2006 - יום כניסתה לתוקף של תכנית 3450.
- 04.09.2007 - יום כניסתה לתוקף של תכנית ג-1.

#### 5. דיון וביקור בנכס:

- 5.1 נערך דיון במשרדי ביום 02.08.2017, בהשתתפות מר אביעד משולם, שמאי מקרקעין (מטעם המשיבה) ומר ניר עזרה, שמאי מקרקעין (מטעם המבקשת).
- שמאי הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

<sup>2</sup> הנספחים יפורטו בהמשך בהקשר הרלוונטי להם בפרק טיעוני שמאי המשיבה

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ד 9651

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

עמוד 2 מתוך 33

# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

- 5.2 פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ביום 03.08.2017 וניתנה לצדדים אפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.  
במעמד הדיון, הודעתו לצדדים כי בכוונתי לערוך ביקור בסביבת הנכס. הצדדים לא הביעו רצונם לקחת בו חלק.  
5.3 הביקור בסביבת הנכס נערך בתאריך 17.09.2017, ללא נוכחות הצדדים.

### 6. תאור הסביבה והנכס:

- 6.1 הנכס שבנדון מהווה בית מגורים הניצב במרכזה של חלקה 46 בגוש 6336, ברחוב המצביאים 61 פינת רחוב צה"ל 83 בשכונת צהלה, בתל אביב.  
6.2 רח' המצביאים הינו רחוב חד סיטרי בחלקו, המתחיל ברח' אבנר בצפון ומסתיים ברח' שמגר ממזרח, רח' צה"ל הינו רחוב חד סיטרי בחלקו ומתחיל ברחוב משה סנה ממערב ומסתיים ברח' דבורה הנביאה בדרום.  
6.3 הסביבה מאופיינת בעיקרה בבתי מגורים צמודי קרקע חד/דו קומתיים ותיקים.  
6.4 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל בין היתר: כבישים, מדרכות, תאורה וכו'.  
6.5 החלקה עליה ניצב הנכס הינה בשטח רשום של 557 מ"ר, עליה ניצב בית מגורים חד משפחתי. צורת המגרש רגולרית.  
6.6 המבנה בנוי בלוקים + בטון, גג רעפים. רמת הבינוי פשוטה, מצבו הפיזי תואם את גילו.

### 7. המצב המשפטי:

- 7.1 מעיון בהעתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ת"א-יפו לגו"ח 6336/46, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 31.05.2016, עולה כי הבעלות רשומה ע"ש ענן (וולקוביץ) מיכאל ת.ז. 39473 וענן (וולקוביץ) דבורה ת.ז. 296774, בחלקים שווים, מס' שטר 37531/1966 מיום 30.03.1966, מהות הפעולה: מכר.  
7.2 עפ"י העתק מהסכם מכר מתאריך 18.09.2016 בין דבורה ענן (המוכרת) לבין עפרה יצחקי (הקונה), עולה כי מלוא הזכויות בנכס ממכרו בסך של 7,500,000 ₪.  
7.3 עפ"י העתק מהסכם שכירות בלתי מוגנת מתאריך בין מיכאל ודבורה ענן ו/או יובל וענת ענן (המשכיר) לבין ברברה ויונתן דיין (השוכר), עולה כי תקופת השכירות הינה עד ליום 15.08.2017 וכי קיימת תקופת אופציה עד לתאריך 15.08.2018, דמי השכירות החודשיים הינם בסך 12,800 ₪.

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ז. 9651

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

עמוד 3 מתוך 33

# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

אשר שוהם, שמאי מקרקעין

### 8. המצב התכנוני:

#### 8.1 מצב קודם:

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

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

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

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

#### 8.2 מצב חדש:

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

- התכנית מהווה תכנית מתאר מקומית ומטרתה לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם.
- עפ"י הוראות התכנית בבניין המשמש למגורים בלבד תותר הקמת קומת מרתף אחת בלבד (לא יורשו מגורים במרתף), אלא אם כן בגלל מצב טופוגרפי ניתן לבנות עוד קומת מרתף (תשמש רק את צרכי החניה).
- גובה קומת מרתף בבניין המשמש למגורים נמדד בין הרצפה ותחתית התקרה, 2.20 מ'. במקרה של קומת מרתף תחתונה לחניה, יהיה גובהה בין הרצפה ותחתית התקרה 2.4 מ'.

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ד. 9651

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

עמוד 4 מתוך 33

# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

אשר שוהם, שמאי מקרקעין

- שטח קומת המרתף לפי גודל קומה טיפוסית. קירותיהם החיצוניים של קומת המרתף וקומת המרתף התחתונה לא יחרגו מקוי הקירות החיצוניים של הקומה שמעליהם.
- השימושים המותרים במרתף: חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, חדרי שירותים כלליים לשרות הדיירים בלבד, אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכד', ובתנאי שירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף.
- יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד, לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה.
- בבתים בודדים לא יורשו מגורים במרתף ולא תורשה קומת מרתף תחתונה.
- השימושים המותרים במרתף: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, אולם למשחקים לילדים, חדרי מדרגות, חדרי שירותים לדיירים בלבד ומעליות.

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

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

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

- מטרת התכנית בין היתר, לקבוע הוראות מקיפות לבניה על גגות ולהחליף את תכנית 1680, כאמור בהוראות התכנית.
- בסעיף 9 ב' 5) להוראות התכנית נקבע כי, בבנינים חד קומתיים ובקוטגיים צמודי קרקע, תותר בניית חדרי יציאה בגגות משופעים בלבד.
- נקבע כי בחלל גג משופע מותר יהיה לבנות עליית גג בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים עפ"י הוראות התכניות החלות על הבנין, בתנאים הבאים:
- רום הגג לא יעלה על 6 מ', מדוד מרצפת הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג. גובה המרזב מעל פני הרצפה יהיה לא יותר מ- 2.5 מ' ולא פחות מ- 2 מ'.
- שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40%, כאמור בתקנות התכנון והבניה.

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ד. 9651

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

עמוד 5 מתוך 33

# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אשר שוהם, שמאי מקרקעין

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

- אם בתכנית מאושרת אין הוראה מפורשת לגבי עיצוב הגג, בנית גג משופע תותר באישור הועדה המקומית, אך ורק אם קיימת הצדקה לכך, כדי להתאים את הבניה המוצעת לבניינים הקיימים ברחוב ו/או בסביבה הקרובה.

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

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

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

- מטרת התכנית לאפשר שפור ברווחת הדיור בבתיים פרטיים צמודי קרקע ע"י קביעת תנאים להקמת בריכות שחיה, בריכות נוי וג'קוזי בחצרות הבתים כולל מתקנים טכניים.
- הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת בריכת שחיה בבתיים צמודי קרקע בכל תחום במגרש כולל בקו בנין "0". אישור זה יעשה רק לאחר שהועדה תשוכנע כי מיקום הבריכה אינו מהווה מטרד לשכנים.
- לא יותר קרוי הבריכות והג'קוזי, אלא במסגרת השטחים העיקריים המותרים לבניה, מכח התכנית הראשית.
- היתר בניה לבריכות שחיה וג'קוזי כולל מתקנים טכניים יוצאו לאחר שתמסר ע"י המבקש הודעה לבעלי ו/או לדיירי הבתים הסמוכים ותינתן להם ההזדמנות להתנגד להיתר המבוקש בהליך של הקלה.

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ד. 9651

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

עמוד 6 מתוך 33

# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אשר שוהם, שמאי מקרקעין

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

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

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

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ד. 9651

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

עמוד 7 מתוך 33

# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

אשר שוהם, שמאי מקרקעין

- כמו כן, בניית מרתף והצמדתו לדירת מגורים בקומת הקרקע, במקום שהתכנית מאפשרת זאת, כמוה כהרחבת הדירה, כמשמעותה בסעיף 71ב', בחוק המקרקעין התשכ"ט-1969.

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

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

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

- תכנית מתאר מקומית "גגות תל אביב יפו" המהווה שינוי מס' 6 לשנת 2005 לתכנית מתאר מקומית "ג" ושינוי מס' 1 לשנת 2005 לתכנית מתאר מקומית "ל-1" על שינוייה.
- מטרת התכנית, בין השאר, לעדכן את הוראות תכנית מתאר מקומית "ג", לאור הניסיון שנצבר לאורך תקופת תחולתה, במגמה להביא לשיפור השימוש במפלס הגג, לשיפור רווחת המגורים ולהתחדשות מבנים קיימים.
- התוכנית קובעת כי, בקוטגים ובבניינים טוריים, לגביהם לא קיימת הוראה מפורשת בתכנית מאושרת לגבי עיצוב הגג, תותר בניית חדרי יציאה לגג או עליות גג ובלבד שהבניה תהיה אחידה לבניין כולו.
- התכנית מתירה, בהתייחס לבניה על גגות שטחים, בניית חדר יציאה לגג כתוספת לכל אחת מהדירות בקומה העליונה, במספר תנאים וביניהם ששטח הקומה העליונה הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה.
- השטח הבנוי המירבי של כל חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות וכולל כל שטחי השירות השייכים לדירה (כולל שטח מרחב דירתי מוגן, אם ייבנה), תכסית הבנייה על הגג לא תעלה על 65% משטחו, כולל שטח חדר המדרגות וחדרים

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ד. 9651

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

עמוד 8 מתוך 33



# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אשר שוהם, שמאי מקרקעין

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

- טכניים. שטחי הבניה על הגג יתווספו לשטחי הבניה המותרים עפ"י תוכניות מאושרות החלות על הבניין.
- גובה חדר יציאה לגג יהיה כגובה קומה טיפוסית בבנין ולא יעלה על 3.00 מ' מדוד מפני הגג ועד תקרת חדר היציאה לגג.
- כל חדר יציאה לגג ייבנה בנסיגה של 2 מ' לפחות מקו אחת החזיתות בבנין, משאר קווי הבניה בו זמנית תבוטל מגבלת השטח לחדר יציאה לגג ובלבד שתכנית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו.
- בחלל גג משופע תותר בניית עליית גג, שטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה המותרים על פי התכניות החלות על הבניין, בתנאים הבאים:
- רום הגג לא יעלה על 7 מ' מדוד מרצפת המפלס הנמוך ביותר של הקומה העליונה שמתחת לגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג. חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת לתכנית. שיפוע הגג, מדוד מכל צד, לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40%, כאמור בתקנות התכנון והבנייה, אלא אם נכתב אחרת בהוראות התכנית המפורטת החלה על המגרש. המתקנים הטכניים ישולבו בתוך חלל הגג המשופע.
- שטח מרפסת הגג לא יעלה על 40% משטח הגג.
- הקמת פרגולות על גגות בתים, בצמוד לחדר היציאה לגג ובנוסף אליו ו/או בצמוד לדירה על הגג ו/או בצמוד למגדל המדרגות תותר בתנאי ששטח הפרגולה למבני מגורים יהיה עד 1/3 משטח הגג או מרפסת הגג או על פני שטח של 10 מ' (הגדול מביניהם).

### 9. רישוי:

- 9.1 מעיון בתיק הבניין הסרוק, באתר הועדה המקומית, לא אותרו רשיונות והיתרי הבניה. הוצגו בפניי מסמכים המסמכים הבאים:
  - תשריט ולפיו מצוין כי השטח הקיים הינו 61.00 מ"ר, תוספת השטח החדש הינו 49.92 מ"ר וסה"כ 110.92 מ"ר.
  - מסמך המתייחס לבקשה להוספת חדר וחדר אוכל לפיו השטח הקיים הינו 61.00 מ"ר (42 מ"ר קומה ו- 19 מ"ר מרפסת).

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ד 9651

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

עמוד 9 מתוך 33

# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

### 10. עקרונות גורמים ושיקולים בהערכה:

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

### 11. טיעוני הצדדים בסוגיות השנויות במחלוקת והכרעה:

#### 11.1 ההשבחה והיטל ההשבחה כפי שנקבעו ע"י שמאי הצדדים:

התכנית	המועד הקובע	שמאי המבקש		שמאי המשיבה	
		ההשבחה ב-ש	היטל ההשבחה ב-ש	ההשבחה ב-ש	היטל ההשבחה ב-ש
ע'י	13.12.1985	אין השבחה*	אין השבחה	13,240	6,620
2550	16.04.1993	אין השבחה	אין השבחה		
ג'י	06.05.1994	77,000	38,500	103,950	51,975
א2550	26.02.1997	אין השבחה	אין השבחה		
2754	13.04.1998	30,800	15,400	30,800	15,400
ע'י 1	02.04.2003	83,550	41,775	283,500	141,750
3450	23.11.2006	120,000	60,000	157,500	78,750
1/ג	04.09.2007	370,000	185,000	539,500	269,750

\* שמאי המבקשת הציג תחשיב חלופי לפיו ההשבחה הינה 7,370 ₪ והיטל ההשבחה 3,685 ₪. שמאי הצדדים מסכימים כי תכנית 2550 ו-א2550 אינן משביחות.

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ד 9651

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

עמוד 10 מתוך 33

# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

אשר שוהם, שמאי מקרקעין

### 11.2 השבחה בגין אישור תוכנית "ע":

#### טיעוני שמאי המבקשת:

מציג שתי חלופות להשבחה מתכנית ע':

חלופה א': לא קיימת השבחה זאת מאחר וטרם אישור התכנית נהגה הועדה המקומית לאשר הקמת מרתפים בסביבת הנכס. עפ"י תיקי בניין של נכסים בסביבת הנכס בעלי מצב תכנוני זהה לנכס שבנדון, נמצאו מבנים שבהם אושרה הקמת מרתף עוד טרם אישור תכנית ע', החל משנת 1961. לטענתו, אילו הייתה מבוקשת הקמת שטח מרתף בנכס שבנדון עוד לפני תכנית ע', הייתה מאושרת ע"י הועדה. לחיזוק טענתו הציג נכסים, בקרבת הנכס שבנדון, בהם אושרו מרתפים טרם אישור תכנית ע'. שמאי המבקשת טוען כי מדובר ברשימה חלקית וסביר כי בסריקה מלאה יימצאו בקשות נוספות להקמת מרתף:

כתובת הנכס	מספר היתר	מועד אישור התכנית	שטח קומת מרתף מאושרת במ"ר
הפרסה 30	16 (2)	20.04.1980	49.76
הפרסה 30	368 (1)	09.08.1981	55.36
שמגר 30	402	04.09.1978	13.29
בת יפתח 26	116	19.05.1975	12.73
אבנר 13	297	19.08.1974	33.49
אהוד 35	121 (1)	24.07.1981	8
אהוד 27	130 (1)	03.10.1984	106.75
מרגנית	804	20.12.1966	9
אהוד 4	232	29.05.1961	9
מרגנית	574	04.12.1967	24.2
בת יפתח 8	98 (1)	26.07.1982	108.86
בת יפתח 8	135	08.05.1983	107.28
אמטן ותמר 5	951	31.03.1976	25.2
בניהו 24	198	10.06.1973	65.65
עשהאל	65 (1)	31.07.1984	66.78
בניהו 27	953	18.02.1979	167.6
הפרסה 43		1982	146.31
אבישי 5	28 (1)	29.05.1984	94.51
יהונתן 18	104 (1)	26.07.1982	73.17
יהונתן 18	164 (1)	10.09.1981	71.76
יואב 15	167	11.11.1983	50.6
יהונתן 31	44	26.04.1979	4.25
הרדוף 6	201 (1)	30.03.1984	48.19

לטענתו, נראה כי קיים נוהג ועדה לאשר הקמת שטחי מרתף עוד טרם אישור תכנית ע'. לדעתו התכנית נועדה להסדיר את הנוהג הקיים ולא להקנות זכויות בניה נוספות שלא היו נהוגות קודם לאישור התכנית. מאחר ולא הייתה הנחייה מפורשת לפיה ניתן להבין מהו שטח המרתף המקסימלי שהיה מאושר לבניה ע"י הועדה המקומית טרם

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ד 9651

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

עמוד 11 מתוך 33

# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אשר שוהם, שמאי מקרקעין

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

אישור תכנית ע', הרי שיש לבחון מה השטח המקסימלי שאושר לבניה בפועל לפני אישור התכנית וזהו השטח שאותו יש להביא בחשבון במסגרת המצב הקודם. לחיזוק טענתו הציג פסקי דין בדבר ההתייחסות ל"נוהג הוועדה". בדיון אשר נערך במשרדי הפנה לעמ' 10 בשומתו המכרעת של מר שמואל רוזנברג, ברחוב שמגר 10 בתל אביב, בה התייחס לארבעה תנאים מצטברים הנדרשים להוכחת נוהג:

- התנאי הראשון הוא שהנוהג מתמשך. התנאי מתקיים. הטיעונים בדבר מועד הוצאת היתרי הבניה הרבים למרתפים הועלו גם בפניו. אלא, שהוא התייחס רק למספר ההיתרים המצומצם שהוצא בשנים 1984-1985 (ארבעה בלבד, מתוכם שלושה בצהלה). השמאי המכריע פסל את התנאי הראשון בהסתמך אך ורק על מס' ההיתרים המצומצם שאושרו בשנים 1984-1985. מעבר לכך שיש לבחון את מכלול ההיתרים ולא להתמקד דווקא בשנה ספציפית, אין גם משמעות להיתרים רק בשכונת צהלה, שכן יש לבחון את ההיתרים שאושרו במסגרת כל שטח התכנית. כל מי שביקש לבנות מרתפים קיבל היתר, הרוב המוחלט בהתאם לנוהג זה. מקרה אחד או שניים עליהם התמקד שמאי המשיבה היו בהקלה.
- התנאי השני, שלא היה תיעוד למסמך מדיניות של הוועדה שהצביע על הנוהג. אני סבור כי גם אם לא הוצג מסמך כזה הרי, שככל שניתנו היתרי בניה כה רבים כפי שהצגתי, הם משקפים את הנוהג הקיים.
- התנאי הרביעי, הוא התרומה לשווי. ברור גם בעניין זה שעצם הדרישה לקבלת היתרי הבניה למרתפים, משקפת תרומה לשווי והמוכרים גילמו זאת במחירי המכירה.

- חלופה ב': מציג חלופה שנייה במידה והחלופה הראשונה תדחה.

שטח קומת מרתף: התכנית מאפשרת הקמת קומת מרתף בקונטור קומת הקרקע. בהתאם לתכנית 958, ניתן לבנות מבנה חד קומתי בשטח של 20% או מבנה דו קומתי בשטח כולל של 30%, שמאי המשיבה הביא בחשבון שטח של 111 מ"ר לקומת מרתף המהווים 20% משטח החלקה כולה. מעיון בשומות מכרעות של השמאי המכריע מר משה נדס בגוש 6336 חלקה 177 ברח' אמנון ותמר 5 ת"א ובגוש 6336 חלקה 277 ברח' אבנר 29 ת"א ושומתו המכרעת של השמאי המכריע עו"ד שלומי יפה בגוש 6336 חלקות 261 ו- 65 ברח' אהוד 23 ת"א, עולה כי הפרשנות שניתנת לניצול זכויות הבניה מכוח תכנית 958 הינה, להקמת מבנה דו קומתי עם התפלגות זהה בין שתי הקומות, 15% לכל קומה, 83.5 מ"ר ולא כפי שטוען שמאי המשיבה.

מקדם דחייה בזמן: מסכים עם שמאי המשיבה בדבר המקדם שהינו 0.4.

מקדם השבחה אקוויוולנטי לקומת מרתף: גובה קומת המרתף הינו 2.2 מ' והשימושים המותרים הינם לשירות בלבד, לכן ראוי לייחס מקדם בשיעור 0.35 ולא כפי ששמאי

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ד 9651

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

עמוד 12 מתוך 33

# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

אשר שוהם, שמאי מקרקעין

המשיבה טוען 0.4. מסקירה של השומות המכרעות דלעיל, עולה כי המקדם האקוויוולנטי שהובא בחשבון בשיעור 0.35-0.3. שווי מ"ר מבונה: הנכס שבנדון ניצב במיקום נחות בשכונת צהלה זאת בשל היותו של רח' צה"ל, רח' מרכזי בעל תנועה ערה של הולכי רגל וכלי רכב. השמאי המכריע מר אריה אריאל קבע בשומתו המכרעת ברח' צה"ל 63 שווי מ"ר מבונה בגובה 600 ₪. מאחר ולנכס שבנדון ישנו יתרון על הנכס ברח' צה"ל 63, בשל היותו פינתי, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה של 630 ₪. בדיון שנערך במשרדי ציין כי הוא מסכים עם טענת שמאי המשיבה בדבר השווי למ"ר. להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציג בחוות דעתו:

מהות השטח	מקדם אקוו'	השטח במ"ר	סה"כ אקוו'
מרתף	0.35	83.55	29.2425
מקדם דחיה בזמן			0.40
שווי מ"ר מבונה אקוו'			630 ₪
השבחה			7,369 ₪
במעגל			7,370 ₪
היטל השבחה			3,685 ₪

### טיעוני שמאי המשיבה:

- על המגרש בנוי בית חד קומתי ישן עם גג רעפים. לבית אין מרתף. השימוש היעיל והטוב מזה שנים רבות הינו הריסת הבית הישן ובניית בית חדש תוך ניצול מיטבי של זכויות הבניה. התכנית אפשרה בניית מרתף בשטח תכסית אפשרית של קומת הקרקע. שטח המרתף האפשרי כ- 111 מ"ר בגובה פנימי של 2.20 מ'. על אף שהמבנה הקיים, ישן ואינו ממצה את זכויות הבניה המותרות. הביא בחשבון דחייה עד מימוש הזכויות במקדם 0.5.

- טענת הנוחה: אין בהיתרי הבניה שהובאו ע"י שמאי המבקש כדי לבסס את טענתו. רוב רובם של ההיתרים ניתנו שנים לפני המועד הקובע ולכן אינם רלוונטיים להשבחה מתכנית זו. על הנוחה להתקיים ערב המועד הקובע ולא עשור לפני. יתכן והיה נוהג כזה עשור לפני אך הוא פסק, לכן אינו רלבנטי למועד הקובע. בנוסף, בהתייחס להיתרים ברח' אהוד 27, עשהאל 24 ואבישי 5, הציג דף זכויות והחלטות ועדה מהן ניתן להתרשם כי אין זכויות בניה למרתף וכי המרתפים אושרו במסגרת זכויות בניה בהקלה. מפנה לשומתו המכרעת של מר שמואל רוזנברג ברח' שמגר 10, בה שמאי המבקשים הוא שמאי המבקשת בנכס הנדון, אשר טען טענה זו גם בפני שמאי המכריע מר רוזנברג, אשר דחה את טענתו בדבר הנוחה. בנוסף, הפנה לשומתו המכרעת של מר רוזנברג ברח' שמגר 27 וכן לשומתה המכרעת של גב' נורית גירבי ברח' אבנר 11. בדומה להקלות, הפסיקה מלמדת שאין להביא בחשבון פוטנציאל הקלות במצב הקודם ובאנלוגיה, ככל שהשוק גילם שווי המרתפים, גם אם קרה, לא צריך להביא זאת בחשבון.

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ד 9651

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

עמוד 13 מתוך 33

# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

אשר שוהם, שמאי מקרקעין

- שטח המרתף: השימוש המיטבי הינו קומת קרקע 20% + קומה עליונה 10%, כאשר הפרש התכסיות משמשים לחללים כפולים/מרפסת קומה א', כך שגג המבנה הינו בהיקף קומת הקרקע. תכנון זה מאפשר ניצול מיטבי ומושכל של זכויות הבניה.
- מקדם שווי המרתף: מפנה לשומות מכרעות ברח' שמגר 27 והמצביאים 56 שם חושבה ההשבחה לפי מקדם 0.4.
- מקדם דחייה: אורך החיים הכלכליים של הבית הבנוי קצר יותר. לטענתו אורך החיים הכלכלי מושפע משלושה מרכיבים:

- פחת פונקציונלי תכנוני המבטא פחת תפקודי בהשוואה למבנים מודרניים.
- פחת כלכלי המבטא את מידת התאמת הנכס לסביבה.
- בלאי פיסי כתוצאה מחלוף הזמן.

על החלקה בנוי מבנה חד קומתי ותיק משנת 1960, בשטח כ- 113 מ"ר המנצל באופן חלקי את זכויות הבניה המותרות בנכס (כ- 164 מ"ר עיקרי). במועד הקובע הבית בן כ- 35 שנים עם ניצול חלקי ביותר של זכויות הבניה. בנוסף, סביבת הנכס הינה סביבה מבוקשת ונהנית מרמת מחירים גבוהה

- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציג בחוות דעתו:

תכנית "ע" – אפשרה תוספת בניית מרתף בשטח כ- 111 מ"ר:

ההשבחה:  $111 \text{ מ"ר} * 600 \text{ ש"ח/מ"ר} * 0.4 * 0.5 \text{ דחיה} = 13,320 \text{ ש"ח}$   
היטל בשעור 50%:  $6,620 \text{ ש"ח} =$

ההיטל יוצמד למדד עפ"י החוק. התאריך הקובע - 28.12.1985.

### הכרעה:

- שמאי המבקשת מציג שתי חלופות להשבחה מתכנית ע', האחת בטענה של נוהג והשניה, במידה ולא אקבל את הטענה הראשונה, אזי הציג תחשיב חלופי. באשר לטענה הראשונה, לאחר שבחנתי את טענות שמאי המבקשת ואת השומות המכרעות אליהן הפנה, איני מקבל את טענתו זו ולו מהבחינה כי כדי לטעון לנוהג יש להוכיח את ארבעת היסודות אותן מנה השמאי המכריע מר שמואל רוזנברג ואשר כאמור לעיל דחה את טענות שמאי המבקשת באותו עניין. לא זו אף זו, ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה בראשותה של עו"ד גילת אייל קבעה בערר ערר (ת"א) 85167/12, **ועדה מקומית לתכנון ובניה חולון נ' חגיג משה** (פורסם בנבו), בהסתמכה על פסיקת בית המשפט העליון בעניין קצאן, בבג"ץ 640/78, **בוריס קצאן את יוסף הרשטיג, חברה לבנין ולהנדסה בע"מ נ' יושב-ראש הוועדה המקומית לתכנון עיר נתניה**, פ"ד לד (2) 1. בהחלטתה קבעה ועדת הערר כי **'מסקנתנו היא אפוא כי, אף בהנחה שהועדה המקומית חולון נהגה ליתן היתרי בניה למרפסות מעבר לזכויות הבניה המותרות בתכניות, אין מקום**

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ד 9651

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

עמוד 14 מתוך 33

# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

אשר שוהם, שמאי מקרקעין

**להתחשב בקיום של נוהג לא חוקי זה, בבחינת היטל ההשבחה שחל על הנכס מכוחה של התכנית אשר הוסיפה זכויות לצורך זה ממש".**

- כאמור לעיל, שמאי המבקשת הציג חלופה שנייה במידה והחלופה הראשונה תדחה. להלן אדון בהשגותיו בחלופה זו לחוות דעתו של שמאי המשיבה:

- שטח קומת מרתף: התכנית מאפשרת הקמת קומת מרתף בקונטור קומת הקרקע. בהתאם לתכנית 958, ניתן לבנות מבנה חד קומתי בשטח של 20% או מבנה דו קומתי בשטח כולל של 30%. שמאי המשיבה טוען כי על המגרש בנוי בית חד קומתי ישן עם גג רעפים וללא מרתף. השימוש היעיל והטוב מזה שנים רבות הינו הריסת הבית הישן ובניית בית חדש תוך ניצול מיטבי של זכויות הבניה. התכנית אפשרה בניית מרתף בשטח תכסית אפשרית של קומת הקרקע. שטח המרתף האפשרי כ- 111 מ"ר בגובה פנימי של 2.20 מ'. לטענתו, השימוש המיטבי הינו קומת קרקע 20% + קומה עליונה 10%, כאשר הפרש התכסיות משמשים לחללים כפולים/מרפסת קומה א', כך שגג המבנה הינו בהיקף קומת הקרקע. תכנון זה מאפשר ניצול מיטבי ומושכל של זכויות הבניה. כפי שהכרעתי בשומתי המכרעת בגוש 6336 חלקות 261 ו- 65 ברח' אהוד 23 ת"א, ניצול זכויות הבניה מכוח תכנית 958 הינה, להקמת מבנה דו קומתי עם התפלגות זהה בין שתי הקומות, 15% לכל קומה, 83.5 מ"ר ולא כפי שטוען שמאי המשיבה.

מקדם דחייה: שמאי המשיבה טוען 0.5 ואילו שמאי המבקשת טוען כי המקדם הראוי בגין דחיה בזמן עד לסיום חייו הכלכליים של הנכס הוא 0.4. לאור גילו של הנכס, שטחו ומיקומו, אני קובע כי המקדם הראוי יחושב לתקופה של 15 שנים בשיעור היוון של 6% (מקדם 0.42).

- מקדם השבחה אקוויוולנטי לקומת מרתף: שמאי המבקשת טוען כי, גובה קומת המרתף הינו 2.2 מ' והשימושים המותרים הינם לשירות בלבד, לכן ראוי לייחס מקדם בשיעור 0.35, שמאי המשיבה טוען למקדם 0.4. עיינתי בשומות המכרעות אליהן הפנה שמאי המבקשת ובשומות מכרעות אותן ערכתי בשכונות עבר הירקון ובשומה המכרעת אליה אליה התייחס שמאי המבקשת ברחוב אהוד 25. ככלל בשומות המכרעות קבעתי מקדם מרתף בתכנית ע' 0.4, וזאת לאור השימושים לצרכי שירות. בשומתי המכרעת ברחוב אהוד, אכן קבעתי כי המקדם הראוי הוא 0.35 וזאת עקב גודלו היחסי של המרתף וזכויות הבניה הנובעות משטחו הגדול של המגרש (מגרש בשטח של 700 מ"ר) ובזו הלשון: **"שמאי המבקש טוען כי מקדם תועלת השימוש במרתף הוא 0.40. שמאי המשיבה טוען כי מקדם תועלת השימוש במרתף הוא 0.35. מעיון בהוראות התכנית עולה כי היא מתירה שימושים למטרות שירות בלבד, במרתפים בבתי מגורים צמודי קרקע. בנוסף שטח המרתף שניתן לבנות הינו בשטח של 105 מ"ר, שטח גדול לשימוש לשטחי שירות, לכן אני קובע כי מקדם 0.35, משקף את מקדם השווי למרתף המיועד לשטחי שירות בלבד כולל השוליות הנובעת מגודלו".** לאור שטחו של המרתף, איני

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ד 9651

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

עמוד 15 מתוך 33

# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

מוצא לנכון במקרה זה להפחית בגין שוליות, לכן אני מקבל את המקדם אותו קבע שמאי המשיבה 0.4.

שווי מ"ר מבונה: שמאי המבקשת טוען כי הנכס שבנדון ניצב מצד אחד במיקום נחות בשכונת צהלה זאת בשל היותו של רח' צה"ל, רח' מרכזי בעל תנועה ערה של הולכי רגל וכלי רכב ומצד שני טוען, בחוות דעתו ובאופן מקצועי נטול פניות, כי השמאי המכריע מר אריה אריאל קבע בשומתו המכרעת ברח' צה"ל 63 שווי מ"ר מבונה בגובה 600 ₪. מאחר ולנכס שבנדון ישנו יתרון על הנכס ברח' צה"ל 63, בשל היותו פינתי, הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה של 630 ₪. בדיון שנערך במשרדי ציין כי הוא מסכים עם טענת שמאי המשיבה בדבר השווי למ"ר. מעיון בבטאון מס' צ"ד (94) של אגודת שמאי המקרקעין בישראל, **מקרקעין וערכם**, דצמבר 1985 (להלן: "**בטאון מקרקעין וערכם**"), עולה כי מחיר קרקע ליחידת דיור צמודת קרקע בשכונת צהלה בין \$130,000 ל-\$140,000 במגרש בשטח של 500 מ"ר. נתון מעניין נוסף הוא ששכונת צהלה נכללת בטבלת המקומות המעולים. לאחר שעיינתי בשומות מכרעות אליהן הפנו הצדדים ואחרות, אשר ברובן הסתמכו על בטאון מקרקעין וערכם, מצאתי לנכון להסתמך על הנאמר בו, להלן תחשיב שווי מ"ר אקו':

500				שטח החלקה במ"ר
סה"כ במ"ר	מקדם אקו'	שטח במ"ר	אחוזי בניה	
150	1	150	30%	שטח עיקרי
7.5	0.6	12.5	2.50%	מבנה עזר
96.9	0.25	387.5	77.5%	חצר
254	סה"כ שטח אקו' במ"ר במעוגל			

135,000	שווי יח"ד ב- \$ עפ"י בטאון מקרקעין וערכם
531	שווי מ"ר אקו' ב- \$
425	שווי בהתאמה למיקום המגרש ב- \$
630	שווי מ"ר ב- ₪ במעוגל (\$1 = 1.14861 ₪)

להלן תחשיב ההשבחה:

שטח מרתף במ"ר	שווי מ"ר ב- ₪	מקדם אקו'	מקדם זחיה	השבחה ב- ₪	היטל השבחה ב- ₪
83.55	630	0.40	0.42	8,842	4,421

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ד. 9651

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

עמוד 16 מתוך 33



# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

אשר שוהם, שמאי מקרקעין

### 11.3 השבחה בגין אישור תכנית "ג":

#### טיעוני שמאי המבקשת:

- מקדם דחייה: שמאי המבקשת מסכים עם שמאי המשיבה בדבר מקדם דחיה 0.6. בדיון אשר נערך במשרדי טען שמאי המבקשת כי בשומות הצדדים המקוריות יש הסכמה באשר למקדם הדחיה. במכתב התגובה של שמאי המשיבה מוצגת טענה חדשה לפיה השווי המיטבי הוא במימוש מיידי. עובדתית, הנכס לא נהרס ולא מומשו בו זכויות הבניה הללו עד עצם היום הזה. לכן, לאור מצבו הפיזי של הנכס קשה לקבל טענה זו ובכל מקרה יש להביא בחשבון שמדובר בטענה חדשה.
- שטח עליית הגג המובא בחשבון: מסקירת שומות מכרעות בסביבת הנכס, שטח הגג לפי תכנית ג' הינו 40% משטח קומה א', מפנה לשומתו המכרעת של מר שמואל רוזנברג ברח' שמגר 27, ת"א ולשומה המכרעת של עו"ד שלומי יפה ברח' אהוד 23, ת"א וכן לשומות המכרעות שהפנה בטיעוניו לתכנית ע'. שטח קומות קרקע וא' הינו 15% כל אחת, 83.5 מ"ר, לכן שטח קומת הגג לניצול הינו 34 מ"ר ולא 45 מ"ר כטענת שמאי המשיבה.
- שווי מ"ר מבונה: על בסיס שומות מכרעות שנעשו בסביבת הנכס, השווי הינו 5,500 ₪.
- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציג בחוות דעתו:

מהות השטח	מקדם אקווי'	השטח במ"ר	סה"כ אקווי'
חלל גג	0.7	33.42	23.394
מקדם דחיה בזמן			0.60
שווי מ"ר מבונה אקווי'			₪ 5,500
השבחה			₪ 77,200
במעוגל			₪ 77,000
היטל השבחה			₪ 38,500

#### טיעוני שמאי המשיבה:

- התכנית אפשרה ניצול חלל גג רעפים בשטח אפקטיבי של כ- 45 מ"ר.
- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהוצג בחוות דעתו של שמאי המשיבה המנוח עופר ניר ז"ל:  
תכנית "ג" - מאפשרת בנית עלית גג בחלל גג הרעפים בשטח כ- 45 מ"ר.  
ההשבחה: 45 מ"ר \* 5,500 ש"ח/מ"ר \* 0.7 \* 0.6 = 103,950 ש"ח  
היטל בשעור 50%: = 51,975 ש"ח  
ההיטל יוצמד למדד עפ"י החוק. התאריך הקובע - 4.5.1994.
- בדיון במשרדי טען שמאי המשיבה, מר אביעד משולם ממשרדו של מיכאל עין דור, כי בחינת השווי המיטבי במועד הקובע מראה כי השימוש המיטבי, במצב הקודם, הינו הריסה ובניה מחדש (בשל ההפרש הקטן להערכתם קונה סביר יעדיף בניה חדשה),

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ד. 9651

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

עמוד 17 מתוך 33

# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

אשר שוהם, שמאי מקרקעין

להלן תחשיב שתי חלופות שהציג בתגובתו לחוות דעת שמאי המבקשת בדבר השווי המיטבי של הנכס, האם כמגרש ריק או כבמצבו כבנוי:

חלופה א' הבית הקיים בתוספת יתרת זכויות					
					שטח בניה אקו' למגרש:
111.0					בני
					יתרת זכויות
44.9 = 0.8	מקדם	X	56		יתרת עקרי
7.0 = 0.5	מקדם	X	14		מבנה עזר
108.0 = 0.25	מקדם	X	432.1		חצר
270.9					סה"כ
4,500.0					שווי מר"ב
1,218,875.6					שווי הקרקע ע"פ הקיים
249,750.0 = 2,250.0	שווי	X	111		שווי מחוברים
1,468,625.6					סה"כ שווי הנכס בחלופה זו
חלופה ב' הריסה ובניה חדשה ללא תכנית ג					
					שטח בניה אקו' למגרש:
167.1 = 1	מקדם	X	167		עקרי
39.0 = 0.35	מקדם	X	111		מרתף
7.0 = 0.5	מקדם	X	14		מבנה עזר
104.4 = 0.25	מקדם	X	417.8		חצר
317.5					סה"כ
4,500.0					שווי מר"ב
1,428,705.0					סה"כ שווי הנכס בחלופה זו

בהתייחס לשטח עליית הגג, לטענתו, התצורה המיטבית היא בניצול 20% בקומת הקרקע וחללים עוברים, כמפורט בתכנית ע', כך שיש לחשב את קומת הגג כפי שמחושבת קומת הקרקע (20% משטח המגרש) 111 מ"ר. לחיזוק טענתו מפנה להכרעות שמאים מכריעים: מר יצחק ברמן ברחוב זליג 2 ומר שמואל רוזנברג ברח' שמגר 10.

### הכרעה:

התוכנית קובעת הוראות לגבי בניה על גגות בנייני מגורים. בהתאם להוראות התכנית, בבתי מגורים צמודי קרקע וקוטגיים, ניתן לבנות, בחלל הגג המשופע, עליית גג, ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים ובתנאי שרום הגג לא יעלה על 6 מ' ושיפוע הגג מדוד מכל צד, לא יקטן מ- 40% – ולא יעלה על 50%. שמאי המבקש טוען כי שטח קומות קרקע וא' הינו 15% כל אחת, 83.5 מ"ר, לכן שטח קומת הגג לניצול הינו 34 מ"ר ולא 45 מ"ר כטענת שמאי המשיבה. שמאי המשיבה טוען כי, לא רק שהסביבה מנצלת את מלוא זכויות הבניה המוקנות עפ"י תוכניות מאושרות, אלא

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ד 9651

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

עמוד 18 מתוך 33

# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

אשר שוהם, שמאי מקרקעין

שגם, תכסית הקומה העליונה, מנוצלת באופן מלא באמצעות סגירת חללים, כך ששטחה לצורך החישוב הינו כשטח קומת הקרקע, דבר המגדיל את שטח עליית הגג. לא זו אף זו, לטענתו השימוש המיטבי בנכס במועד זה הוא הריסת הבנוי והקיים וניצול מלוא זכויות הבניה וזאת בשונה מחוות דעת שמאי המשיבה, המנוח עופר ניר ז"ל. איני מסכים עם טענותיו של שמאי המשיבה, השימוש הטוב והיעיל בנכס הוא השימוש במצבו תוך דחיה למימוש מלא בסיום חייו הכלכליים של הנכס. לאור שטחו של הנכס ומצבו הפיסי, אני סבור כי הדחיה הראויה עד להריסתו היא כ- 7 שנים בשיעור היוון של 6% מקדם 0.67

שמאי המבקש מביא בחשבון כי, שטח עלית הגג 40% משטח הקומה העליונה דהיינו 34 מ"ר (557 מ"ר X 15% X 40%), בעוד ששמאי המשיבה מביא בחשבון כי שטח עליית הגג 40% משטח קומת הקרקע (קומה עליונה חלקית כולל החלל העובר) דהיינו 45 מ"ר. הוראות התכנית קובעות שתי מגבלות, האחת, "רום הגג לא יעלה על 6 מ' מדוד מרצפת הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג". ההוראה השנייה, "שיפוע הגג מדוד מכל צד, לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40%". מבדיקה גאומטרית, בחתך אופייני המוצג כנספח ז' לחוברת המידע של מנהל ההנדסה לתכנית הגגות, ניתן להבחין כי, שטח עליית הגג מושפע מצורת הגג של הקומה העליונה המתוכננת במגבלות המצוינות לעיל, מזווית השיפוע של גג הרעפים (40%-50%) ומגובה הגג (6 מ'). כל עוד תכנון הבית אינו ידוע, אין אפשרות לקבוע באופן חד ערכי את שטח עליית הגג האפקטיבי. בנוסף, שמאי המשיבה טוען כי בקומת הקרקע בונים חללים, לצורך הגדלת שטח הקומה העליונה והגדלת שטח עליית הגג. לטעמי אכן בשכונה מבוקשת לעיתים בניית חללים בקומת הקרקע, אך זאת ככלי אדריכלי תכנוני, לצורך הרגשת רווחה ויופי מחללים גבוהים ותו לא. לכן, אני סבור כי לצורך חישוב היטל ההשבחה, אין להביא בחשבון אפשרות שאינה ברמת ודאות גבוהה. דברים ברוח זו נאמרו גם בערר (ת"א) 85219/10, הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' סיגלית בגימוב ואח' (פורסם בבנו) (להלן: "ערר בגימוב"). מבדיקתי עולה כי השטח האפקטיבי (מעל לגובה 1.8 מ') לניצול בעלית גג, במגבלות הנזכרות לעיל, מהווה שטח של כ- 40% משטח רצפת הקומה העליונה. לפיכך, השטח לחישוב ההשבחה הינו 40% X 557 מ"ר X 15% = 34 מ"ר (במעוגל).

ערכי שווי, שמאי הצדדים טוענים לשווי מ"ר מבונה 5,500 ₪, לאחר שבחנתי את מכלול הנתונים בשומות המכרעות שנעשו בסביבת הנכס ובמיוחד ברחוב שמגר הסמוך, ולאחר ביצוע התאמה למיקום ולמועד הקובע, אני עם שמאי הצדדים וקובע כי שווי מ"ר מבונה למועד אישור תכנית ג' בסך של 5,500 ₪.

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ד. 9651

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

עמוד 19 מתוך 33

# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

אשר שוהם, שמאי מקרקעין

- להלן תחשיב ההשבחה לתכנית "ג":

מהות	שטח במ"ר	מקדם	מקדם זחיה	שטח אקו' במ"ר
עליית גג	34.00	0.7	0.67	15.83
שווי מ"ר מבונה ב-ש	5,500			
השבחה ב-ש	87,056			
היטל השבחה ב-ש	43,528			

11.4 השבחה בגין אישור תכניות "2550" ו-"2550 א":

קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים לפיה תכנית זו אינה משביחה.

### הכרעה:

התכנית קובעת הוראות בדבר הקמת חניות בתחום המגרש. מעיון בתכניות תגפ/333, עולה כי התוכנית אישרה הקמת גרזים ל- 2 מכוניות, לכן אני בדעה כי אין בהוראות התכניות משום השבחת שווי המקרקעין.

11.5 השבחה בגין תכנית "2754":

### עמדת שמאי המבקשת:

- בהוראות התכנית אין פירוט מהו שטח הבריכה המותר למימוש לכן הובא בחשבון שטח בריכה של 40 מ"ר.
- מסכים עם שמאי המשיבה לפיו, שווי מ"ר מבונה אקוויוולנטי הינו על בסיס שומות מכרעות שנעשו באזור, 7,700 ₪.
- מקדם ההשבחה הינו 0.1.
- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציג בחוות דעתו:

מהות השטח	מקדם השבחה	השטח במ"ר	סה"כ אקווי'
ברכת שחיה	0.1	40	4
שווי מ"ר מבונה אקווי'	7,700 ₪		
השבחה	30,800 ₪		
היטל השבחה	15,400 ₪		

### עמדת שמאי המשיבה:

- לטענתו שטח החלקה מאפשר בניית בריכת שחיה בחצר בשטח 40 מ"ר.
- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציג בחוות דעתו:

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ד 9651

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

עמוד 20 מתוך 33

# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

אשר שוהם, שמאי מקרקעין

תכנית 2754 - בריכה בשטח 40 מ"ר.

ההשבחה:  $40 \text{ מ"ר} * 7,700 \text{ ש"ח/מ"ר} * 0.1 = 30,800 \text{ ש"ח}$

היטל בשעור 50%:  $15,400 \text{ ש"ח} =$

ההיטל יוצמד למדד עפ"י החוק. התאריך הקובע - 13.4.1998.

### הכרעה:

- מטרת תכנית 2754 היא לאפשר שפור ברווחת הדיור בבתי פרטיים צמודי קרקע ע"י קביעת תנאים להקמת בריכות שחיה, בריכות נוי וג'קוזי בחצרות הבתים כולל מתקנים טכניים. שמאי הצדדים אינם חלוקים באשר לגובה ההשבחה ורכיבי השבחה, בגין אישור תכנית זו. אני בדעה אחת עם שמאי הצדדים באשר למקדם האקו' לבריכת שחיה 0.1 ובאשר לשטח הבריכה האפקטיבי.
- בעיון בהכרעות שמאים מכריעים בשכונה, עולה כי שווי למ"ר מבונה אקו' נע בגבולות 7,750 ₪ - 8,700 ₪. בהתייחס לשווי הנכס נשוא שומה זו גודלו ומיקומו, אני מסכים עם שמאי צדדים וקובע כי שווי למ"ר מבונה הינו בגבולות 7,700 ₪.
- להלן תחשיב ההשבחה:

מהות	שטח במ"ר	שווי מ"ר ב - ₪	מקדם אקו'	השבחה ב- ₪	היטל השבחה ב- ₪
בריכת שחיה	40	7,700	0.10	30,800	15,400

### 11.6 השבחה בגין אישור תכנית "ע'1":

#### טיעוני שמאי המבקשת:

- מקדם ההשבחה לשטח המרתף: שמאי המבקשת מסכים עם שמאי המשיבה בדבר המקדם שהינו 0.1.
- שטח המרתף לחיוב: טוען כי שטח המרתף הוא 83.55 מ"ר, לחיזוק טענתו מפנה לשומתי המכרעת ברח' אהוד 23, בה הכרעתי כי יש להביא בחשבון את שטח התכסית 15% משטח המגרש ואת יתר השטח יש להביא בחשבון במסגרת תכנית 3450. לכן, שטח המרתף שמובא בחשבון הינה 15% משטח המגרש, קרי, 83.55 מ"ר.
- שווי מ"ר מבונה אקוויוולנטי: הסתמך על הכרעתי ברח' אהוד 23, ת"א, בה קבעתי כי שווי מ"ר מבונה אקוויוולנטי הינו 10,500 ₪, היתה לשווי שהובא בחשבון ע"י שמאי המשיבה. לטענתו, מאחר והנכס שבנדון ממוקם ברח' צה"ל יש להביא בחשבון מקדם התאמה למיקום, לכן השווי למ"ר מבונה אקוויוולנטי הינו 10,000 ₪.
- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציג בחוות דעתו:

מהות השטח	מקדם השבחה אקווי'	השטח במ"ר	סה"כ אקווי'
מרתף	0.1	83.55	8.355
שווי מ"ר מבונה אקווי' השבחה			
היטל השבחה			
41,775 ₪			

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ד 9651

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

עמוד 21 מתוך 33

# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

אשר שוהם, שמאי מקרקעין

- שמאי המבקשת התייחס בדיון אשר נערך במשרדי לטענת שמאי המשיבה כי בשומתי המכרעת ברח' אהוד 23, שכביכול הייתה הסכמה בין הצדדים לגבי שטח המרתף להשבחה, לטענתו, טענה זו אינה נכונה, לא הייתה הסכמה לשטח המרתף.

### טיעוני שמאי המשיבה:

- התכנית מאפשרת הגדלת שטח המרתף וגובהו הפנימי. היטל ההשבחה חושב בהתאם לפסיקות ועדת ערר בערר בגימוב ובעניין סייג (ככל הנראה התכוון לערר (ת"א) 85055/10, סייג סיגל וסייג מאיר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו), עפ"י התכנית המרבית המותרת בהתאם לכל התכניות שחלות על החלקה וכן בהתאם לשימוש היעיל והטוב. שיעור ההשבחה עקב תוספת הגובה הפנימי בשטח החופף את תכנית "ע" חושב לפי מקדם 0.1 משווי העיקרי. השטח הנוסף חושב לפי מקדם 0.4 מהשווי העיקרי.

- להלן עסקאות השוואה למגרשים ולמגרשים עם בתים ישנים להריסה שהציג שמאי המשיבה בחוות דעתו:

תאריך	גוש/חלקה	רחוב	שווי מוערך	שטח מגרש (מ"ר)	שטח אקווי (מ"ר)	שווי למ"ר אקווי
06.03.02	6336/116	הרדוף 6	\$600,000	403	264	\$2,269
22.05.02	6336/108	המצביאים 44	\$627,955	389	255	\$2,459
28.11.02	6335/125	עשהאל 2	\$750,000	543	356	\$2,105
22.12.02	6335/110	בניהו 41	\$1,056,444	734	480	\$2,200
14.03.03	6336/359	סביון 3	\$625,000	406	266	\$2,349
	ממוצע ב-\$ 2,276					
	ממוצע ב-ש"ח (1\$ = 4.671 ש"ח) 10,631 ש"ח					

- שמאי המשיבה התייחס במסמך התגובה לטענת שמאי המבקשת בדבר שטח תכנית:

- השימוש המיטבי הינו תכנון של 20% בקומת הקרקע.
- יש לקחת בחשבון כי שטח החניה 15 מ"ר המגדילה את תכנית המבנה ואת שטח המרתף האפשרי.

לכן, לטענתו יש לחשב את ההשבחה לכלל שטח קומת הקרקע (20%) ו-18 מ"ר חניה.

בהתייחס לשומתי המכרעת ברח' אהוד 23: טוען כי הייתה הסכמה בין הצדדים בדבר שטח המרתף להשבחה ולכן לא חושבה השבחה למרתפים מתחת לחניות.

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ד. 9651

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

עמוד 22 מתוך 33

# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

- בנוסף הציג דוגמאות להיתרי בניה מהשנים האחרונות:

כתובת	גו"ח	שטח מגרש	שטח תכסית <sup>29</sup> (מ"ר)	שטח מרתף (מ"ר)	יחס שטח מרתף / תכסית	יחס שטח מגרש / מרתף
אהוד 17	6332/62	618	159.00	214.60	135%	35%
שושנים 3,5	6335/349	1,504	401.40	672.03	167%	45%
יואב 7	6332/77	1,157	272.82	546.88	200%	47%
קוממיות 36	6628/366	526	133.45	287.87	216%	55%
ממוצע					180%	45%

מהנתונים עולה כי שטח המרתפים מהווה במוצע פי 1.8 משטח התכסית בקומת הקרקע (שולל שטחי שירות) וכ- 45% משטח המגרש.

- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציג בחוות דעתו:  
תכנית ע/1 - החישוב לשטח של כ- 144 מ"ר.

השבחה: 111 מ"ר \* 10,500 ש"ח/מ"ר \* 0.1 (השבחת "ע") = 144,900 ש"ח

33 מ"ר \* 10,500 ש"ח/מ"ר \* 0.4<sup>4</sup> = 138,600 ש"ח

סה"כ: = 283,500 ש"ח

היטל בשעור 50%: = 141,750 ש"ח

ההיטל יוצמד למדד עפ"י החוק. התאריך הקובע: 2.4.2003.

### הכרעה:

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

- הצדדים אינם חלוקים בדבר תרומת התכנית לשווי הנכס, במקדם תועלת בין שווי מ"ר מבונה במצב הקודם לשווי מ"ר מבונה במצב החדש בשיעור של 10%. הצדדים חלוקים בחישוב שטח המרתף המושבח. שמאי המשיבה הביא בחשבון במצב הקודם שטח של 111 מ"ר ובמצב החדש שטח של 144 מ"ר ואילו שמאי המשיבה הביא בחשבון בשני המצבים שטח של 83.55 מ"ר. אני מסכים עם הצדדים באשר למקדם התועלת, בגין הרחבת השימושים בהגבהת המרתף בתוכנית זו, 10%.

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ד 9651

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

עמוד 23 מתוך 33

# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

אשר שוהם, שמאי מקרקעין

שטח המרתף: בערר (ת"א) 85219/10, הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' סיגלית בגימוב ואח' (פורסם בנבו) (להלן: "ערר בגימוב"), עסק בפרשנות הנכונה של ההוראות הרלבנטיות בתכנית ע/1, לצורך חישוב היטל השבחה במימוש זכויות בדרך של מכר. הערר נדון בוועדת ערר לתכנון ובניה, פיצויים והיטלי השבחה. הוועדה קבעה כי ועדת הערר (רישוי) (ת"א) 5247/09, אלה אלמגור נ' הוועדה מקומית לתכנון ובניה – תל-אביב (פורסם בנבו) (להלן: "ערר אלמגור"), לא עסקה כלל בעניין היטל השבחה ולא עסקה כלל בפרשנות המונח "תכסית", אלא התייחסה להיקף הבניה על פי הוראות תכנית ע/1, לצורך קבלת היתר בניה. הוועדה קבעה כי, אין מחלוקת כי סעיף 9 ג' מאפשר בניית מרתפים בתחום קווי הבניין, גם אם הבניה בפועל אינה מגיעה עד קווי הבניין המותרים. הוועדה קובעת כי "לענין היטל השבחה קובע במפורש סעיף 12 להוראות התכנית כי, במימוש בדרך של מכר (להבדיל ממימוש בדרך של מתן היתר בניה), היטל השבחה ישולם, על פי מה שידוע בעת המכירה: קומת מרתף אחת בשטח תכסית קומת הקרקע. זאת, מכח עיקרון הוודאות שבדיני מס. אלו דברים מפורשים וברורים, אשר באו בדיוק לענות על עקרון הוודאות שבגביית היטל השבחה בעת מכר, ונקבע כי היא יגבה רק לפי המצב בפועל, הידוע באותה עת – התכסית בפועל, זאת לעומת היטל השבחה במועד מימוש בדרך של מתן היתר בניה, אשר יגבה על פי מה שיהיה ידוע בוודאות באותה עת - מהו שטח המרתף לפי היתר הבניה שאושר – האם במלוא השטח התחום בקווי הבניין או שמא רק חלקו". הוועדה מסכמת וקובעת כי: "הפרשנות הנכונה של ההוראות הרלבנטיות בתכנית ע/1, לצורך חישוב היטל השבחה במימוש זכויות בדרך של מכר, היא כי יש לחשב את שטח המרתף לפי תכסית קומת הקרקע ולא לפי השטח התחום בין קווי הבניין". מהדברים האמורים לעיל עולה כי בעת בחינת ההשבחה בדרך של היתר בניה יש לבחון את ההשבחה עפ"י שטח המרתף בהיתר הבניה.

בשומתי המכרעת ברחוב אהוד 23, אליה הפנה שמאי המבקשת, קבעתי כי "עפ"י היתר הבניה, שטח המרתף מורכב משטח עפ"י תכנית 958 (105 מ"ר) ובתוספת שטח כתוצאה מההשבחה הכמותית והצמדת מבנה העזר למבנה המרכזי (36.3 מ"ר), כך שגם עפ"י היתר הבניה השטח המנוצל הוא 105 מ"ר וככל ובהיתר הבניה מנוצל יותר, הרי שמדובר על ניצול מתכניות שאושרו מאוחר יותר ובהקלה". אכן, גם במקרה זה, איני מוצא לנכון לשנות מקביעתי זו, ולכן שטח המרתף לחישוב ההשבחה הוא 83.55 מ"ר.

ערכי שווי, שמאי המבקש הפנה לשומות מכרעות שנערכו בסביבת הנכס וטוען כי שווי מ"ר מבונה למועד הקובע: 10,000 ₪. שמאי המשיבה טוען לשווי מ"ר מבונה למועד הקובע: 10,500 ₪. מעיון בניתוח העסקאות שנערכו בשומות המכרעות של עמיתי השמאים המכריעים, לנכסים דומים בסביבה ובהתייחס לקביעתי בשומה המכרעת

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ד. 9651

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

עמוד 24 מתוך 33



# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

ברחוב אהוד 23, אני מקבל את טענתו של שמאי המבקשת וקובע כי שווי של 10,000 ₪ למ"ר מבונה בנכס שבנדון.

להלן תחשיב ההשבחה:

מצב קודם				
מהות	שווי מ"ר ב - ₪	מקדם אקו'	מקדם דחיה	שווי מצב קודם ב - ₪
	10,000	0.40	1.00	334,200
מצב חדש				
שטח מרתף במ"ר	שווי מ"ר ב - ₪	מקדם אקו'	מקדם דחיה	שווי מצב חדש ב - ₪
83.55	10,000	0.50	1.00	417,750

השבחה ב - ₪	83,550
היטל השבחה ב - ₪	41,775

### 11.7 השבחה בגין אישור תכנית "3450":

#### טיעוני שמאי המבקשת:

- התכנית מאפשרת המרת שטחי שירות לשטחים עיקריים והצמדתם לבית מגורים בשיעור של 2.5%. עקב כך גדל השטח העיקרי במפלס קומת הקרקע וכן מתאפשרת הגדלת קומת המרתף בהתאם, ששטחה נגזר משטח קומת הקרקע.
- את אופן החישוב אימץ שמאי המבקשת מהכרעתי ברח' אהוד 23, ת"א.
- שווי מ"ר מבונה אקוויוולנטי: שמאי המבקשת הסתמך על הכרעתי ברח' אהוד 23 בת"א בה הכרעתי 11,000 ₪ למ"ר. לטענתו יש לבצע התאמה למיקום הנכס ולכן שווי למ"ר מבונה אקוויוולנטי הינו 10,500 ₪.
- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציג בחוות דעתו:

תחשיב שטח אקווי' במצב הקודם				
557				שטח המגרש במ"ר
סה"כ במ"ר	מקדם אקווי'	שטח במ"ר	אחוזי בניה	מבנה עזר
8.355	0.6	13.925	2.50%	מרתף
37.5975	0.45	83.55	15%	
45.9525	סה"כ שטח אקווי'			
תחשיב שטח אקווי' במצב החדש				
סה"כ במ"ר	מקדם אקווי'	שטח במ"ר	אחוזי בניה	הסבת שטח
13.925	1	13.925	2.50%	מרתף
43.86375	0.45	97.475		
57.78875	סה"כ שטח אקווי'			

46.0	סה"כ מ"ר מבונה אקווי' "מצב קודם"
57.8	סה"כ מ"ר מבונה אקווי' "מצב חדש"
11.8	ההשבחה במונחי מ"ר מבונה אקווי'
10,500 ₪	שווי מ"ר מבונה אקווי'
120,000 ₪	השבחה (במעוגל)
60,000 ₪	היטל השבחה

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ד. 9651

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

עמוד 25 מתוך 33

# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

### טיעוני שמאי המשיבה:

- התכנית מאפשרת המרת שטח מחסן לשטח עיקרי ובסה"כ כ- 14 מ"ר. הצמדת מבנה העזר לשטח עיקרי מאפשרת הגדלת התכנית ואת שטח המרתף בהתאם.
- להלן עסקאות השוואה למגרשים ולמגרשים עם בתים ישנים להריסה, שהציג שמאי המשיבה בחוות דעתו:

תאריך	גוש/חלקה	רחוב	שווי מוערך	שטח מגרש (מ"ר)	שטח אקווי (מ"ר)	שווי למ"ר אקווי
09.05.06	6336/370	יהונתן 10	\$920,000	542	366	\$2,510
25.06.06	6335/233	הפרסה 52	\$1,092,050	636	429	\$2,544
02.07.06	6335/39	הפרסה 5	\$1,375,000	739	498	\$2,760
10.07.06	6335/75	בניהו 38	\$1,355,000	612	413	\$3,279
14.08.06	6335/165	יואב 14	\$1,297,692	548	370	\$3,503
15.08.06	6336/231	בת יפתח 21	\$1,120,000	532	360	\$3,113
10.09.06	6336/185	המצביאים 27	\$1,150,000	559	378	\$3,044
12.11.06	6335/58	הפרסה 45	\$1,090,000	597	403	\$2,703
ממוצע ב-5						\$2,932
ממוצע ב-5 (\$1 = 4.313 ₪)						₪ 12,646

- טרם אושרה תכנית זו, הייתה מותרת הקמת נספחים, ללא הצמדת מבנה העזר לבית ולכן לא התאימה להגדרת "תכנית", הצמדת במרתף לבית המגורים התאפשרה בהקלה בלבד. תכנית זו אפשרה הקמת שטח נספחים כשטח עיקרי וכחלק בלתי נפרד מבית המגורים, משכך התכנית גדלה ואפשרויות הבניה במרתף גדלה בהתאם. לכן, לטענתו יש לחשב את ההשבחה לכלל התכנית הכוללת את 22.5% המותרים ו- 33 מ"ר חניות עפ"י תכנית 2550א'.

- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציג בחוות דעתו:

תכנית 3450 - מאפשרת המרת שטחי מבנה עזר בשטח כ- 14 מ"ר לשטח עקרי.

$$\text{ההשבחה: } 14 \text{ מ"ר} * 12,500 \text{ ש"ח/מ"ר} * 0.5^5 = 87,500 \text{ ש"ח}$$

$$14 \text{ מ"ר} * 12,500 \text{ ש"ח/מ"ר} * 0.4^6 = 70,000 \text{ ש"ח}$$

$$\text{סה"כ: } = 157,500 \text{ ש"ח}$$

$$\text{היטל בשעור 50\%: } = 78,750 \text{ ש"ח}$$

ההיטל יוצמד למדד עפ"י החוק. התאריך הקובע: 23.11.2006.

### הכרעה:

- התכנית מאפשרת תוספת שטחים עיקריים, וזאת ע"י המרת שטחי שירות מבנה עזר לשטח עיקרי. שמאי המבקש טוען כי, במצב הקודם יש לחשב לפי שטחי השירות במקדם 0.6 ובמצב החדש, חישוב את שטחי השירות לפי המותר עפ"י התב"ע במקדם 1. שמאי המשיבה טוען כי, התכנית משביחה בשטח הנוסף לקומת קרקע, לו יש לייחס מקדם ערך של 0.5 (המרת מחסן לשטח עיקרי) ובשטח הנוסף בהתאמה בקומת מרתף, לו יש לייחס מקדם השבחה 0.4.

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ד 9651

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

עמוד 26 מתוך 33

# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

- שמאי הצדדים אינם חלוקים באשר למרכיבי ההשבחה, הם חלוקים לעניין מקדמי השווי ושווי מ"ר מבונה. בעוד ששמאי המבקשת טוען כי שווי מ"ר מבונה 10,500 ₪ למ"ר, טוען שמאי המשיבה כי שווי מ"ר מבונה 12,500 ₪. שמאי המשיבה מסתמך בטענתו לשווי מ"ר מבונה על שומתי המכרעת מרחוב אהוד 23 תוך ביצוע התאמות ואילו שמאי המשיבה מסתמך על עסקאות השוואה למגרשים עם בתים ישנים להריסה. בהכרעתי ברחוב אהוד 23 הסתמכתי על הכרעות שמאים מכריעים במועד הקובע תוך ביצוע התאמות למיקומו של הנכס ומאפייניו. כדי להמחיש את הבדלי השווי בין השומות השונות, אציין כי שמאי המשיבה בהשבחה ברחוב אהוד 23 (למען הזהירות אציין כי לא מדובר באותו שמאי, אולם מדובר באותה משיבה), העריך שווי מ"ר מבונה בסך של 12,500 ₪, בדיוק כפי ששמאי המשיבה העריך בנכס זה. אין חולק כי נכס זה נמצא במקום נחות ובמאפיינים נחותים מזה שברחוב אהוד 23, לכן אני מסכים עם שמאי המבקשת לעניין שווי מ"ר מבונה 10,500 ₪.
- מקדמי שווי: מאחר ומדובר בשכונה יוקרתית, המשוועת לזכויות בניה נוספות, תוספת השטח בקומת הקרקע תחושב לפי מקדם 1, ללא הפחתה בגין שוליות. בקומת המרתף, לאחר הרחבת השימושים והגבהתו, עדין, השטח הנוסף מהווה חלק בלתי נפרד מהמרתף ולכן המקדם הראוי הוא 0.5, כפי שקבעתי בתוכנית ע-1.
- להלן תחשיב ההשבחה:

תחשיב שטח אקו' במ"ר במצב קודם				
557				שטח המגרש במ"ר
אחוזי בניה	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ במ"ר	
2.5%	13.93	0.6	8.36	מבנה עזר
15%	83.55	0.5	41.78	מרתף
סה"כ שטח אקו' במ"ר				50.13

תחשיב שטח אקו' במ"ר במצב חדש				
557				שטח המגרש במ"ר
אחוזי בניה	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ במ"ר	
2.5%	13.93	1	13.93	מבנה עזר
15%	97.48	0.5	48.74	מרתף
סה"כ שטח אקו' במ"ר				62.66

12.53	השבחה במ"ר אקו'
10,500	שווי מ"ר אקו'
131,590	סה"כ השבחה ב- ₪ (במעוגל)
65,795	היטל השבחה ב- ₪

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ד. 9651

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

עמוד 27 מתוך 33

# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

אשר שוהם, שמאי מקרקעין

### 11.8 השבחה בגין אישור תכנית "ג'1":

#### טיעוני שמאי המבקשת:

- שווי מ"ר מבונה אקוויוולנטי: מסקירת שומות מכרעות מסביבת הנכס, עולה כי השווים המובאים בחשבון נמוכים יותר מהשווי אותו חישב שמאי המשיבה. הפנה לשומות המכרעות הבאות:

- שומתו המכרעת של מר שמואל רוזנברג ברח' שמגר 27 בה קבע שווי של 12,775 ₪ למ"ר לבתים חד משפחתיים.

- שומתו המכרעת של מר שמואל רוזנברג ברח' שמגר 10 בה קבע שווי של 12,750 ₪ למ"ר לבתים חד משפחתיים.

- שומתו המכרעת של מר אמנון נזרי ברח' יפתח 28 בה קבע שווי של 12,000 ₪ למ"ר.

- שומתו המכרעת של מר אריה אריאל ברח' צה"ל 63 בה קבע שווי של 9,750 ₪ למ"ר. לאחר ביצוע התאמות קיבל שווי של 11,500 ₪ למ"ר מבונה.

- ניתוח זכויות בניה ב"מצב החדש":

חלופה ראשונה הקמת חלל גג רעפים: חלופה זו מאפשרת ניצול שטח עיקרי בשטח עליית הגג. מאחר ואין תכנית הגשה להיתר לא ניתן לחשב באופן וודאי את השטח אותו ניתן לממש. שטח הבנייה ברוטו שהובא בחשבון הינו בשיעור של 90% משטחה של קומה א'.

חלופה שנייה הקמת חדר עם מרפסת גג: הפרשנות המקובלת הינה כי ניתן להקים חדר יציאה לגג בשטח של 65% משטחה של קומה א' (בשיעור של 15%), כאשר יתרת השטח משמש כשטח מרפסת גג, הפנה לשומותיו המכרעות של מר שמואל רוזנברג ברח' שמגר 10 ושמגר 27.

להלן חישוב השטח האקוויוולנטי לפי חלופה זו:

מהות השטח	מקדם אקווי'	מקדם שוליות	השטח במ"ר	סה"כ אקווי'
חלל גג - ללא שוליות	0.7	1	33.42	23.4
חלל גג שולי	0.7	0.8	41.78	23.4
			סה"כ	46.79

- שוליות שטחים: שטח המגרש הינו 557 מ"ר. שטחי הבניה הינם כ- 280 מ"ר, לא כולל שטח חניה ובריכת שחייה, זאת ללא שטח עליית הגג/חדר היציאה לגג. יש להביא בחשבון שוליות לשטח אותו ניתן לממש בעליית הגג, הובא בחשבון מקדם שוליות של 0.8, לשטח עליית הגג הנוסף (השטח שמעבר לשטח המאושר בתכנית ג', הפנה לשומתו המכרעת של מר משה נדס בגוש 6336 חלקה 277 ברח' אבנר 29 ת"א.

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ד 9651

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

עמוד 28 מתוך 33

# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

אשר שוהם, שמאי מקרקעין

להלן חישוב השטח האקוויוולנטי לפי חלופה זו :

מהות השטח	מקדם אקווי'	מקדם שוליות	השטח במ"ר	סה"כ אקווי'
חדר יציאה לגג ללא שוליות	1	1	33.42	33.4
חדר יציאה לגג עם שוליות	1	0.8	20.89	16.7
מרפסת גג	0.2	1	29.2425	5.8
			<b>סה"כ</b>	<b>55.98</b>

- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציג בחוות דעתו :

סה"כ מ"ר מבונה אקווי' "מצב קודם"	23.4
סה"כ מ"ר מבונה אקווי' "מצב חדש"	56.0
ההשבחה במונחי מ"ר מבונה אקווי'	32.6
שווי מ"ר מבונה אקווי'	11,500 ₪
השבחה (במעוגל)	370,000 ₪
<b>היטל השבחה</b>	<b>185,000 ₪</b>

### טיעוני שמאי המשיבה :

- התכנית מאפשרת בניה בגג בשתי חלופות עיקריות : א. בניה של גג רעפים. ב. בניה של חדר יציאה לגג שטוח.

בחלופה של גג רעפים תתאפשר בניה בגובה של 7 מ' מרצפת קומה א' ועד רום הגג. השטח האפקטיבי האפשרי כ- 95 מ"ר.

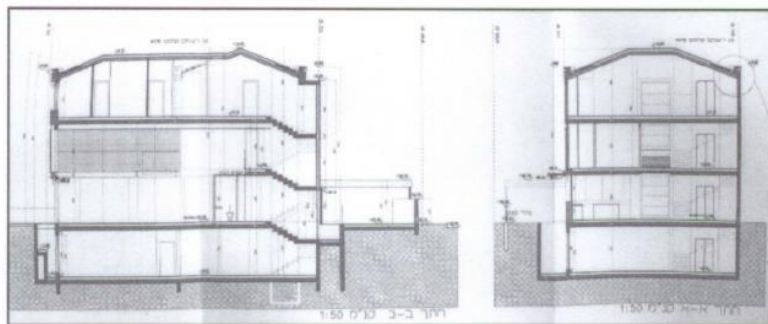
להלן הדגמת ניצול זכויות בניה (היתר שניתן) עפ"י תכנית "ג/1" במגרש ששטחו רק כ- 380 מ"ר.

רח' שמגר 15 - מיצוי מושכל של זכויות הבניה במגרש, להלן התכנון המפורט (היתר בניה מס' 10-0157, בקשה מ 2008) שהוכן לבית ברחוב שמגר 15. מגרש דו משפחתי, בשטח 381 מ"ר.

השטחים שהותרו :

131.10 מ"ר	- 2.80	110.78 מ"ר	+ 0.00
31.35 מ"ר חניות + בליטות		35.90 מ"ר	+ 3.00
		6.2 מ"ר	
		115.70 מ"ר	+ 5.55
		343.98 מ"ר	

[עליית הגג זה המפלס הכי גדול !]  
[סה"כ לפי ההיתר 437 מ"ר (114.7%)]



מהיתר זה ניתן לראות כי חישוב ניצול בהיקף 80% (כפי שנעשה בשומת הועדה) משטח הגג הנו חישוב שמרני וזהיר במיוחד. בנוסף ניתן לראות היקף ניצול המרתף החורג מתכנית קומת הקרקע.

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ד 9651

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

עמוד 29 מתוך 33

# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

- אין מניעה תכנונית לניצול 100% משטח הגג האפשרי, לחיזוק טענתו הפנה לשומה מכרעת ברח' שפיה 4. יש להתבסס על גג בשיעור 22.5% (20% תכסית + 2.5% מתכנית 3450).
- מקדם שווי ושוליות: לטענתו יש לבצע הבחנה בין מקדם שווי בחלל הגג עפ"י תכנית ג' לבין מקדם שווי בחלל הגג עפ"י תכנית ג'1. גובה חלל הגג עפ"י תכנית ג'1 מהווה למעשה גובה של קומה רגילה ואף גבוה יותר בנקודה הגבוהה של הגג. ישנו ביקוש לשטחי בניה נוספים אשר יאפשרו בניה נרחבת ככל שניתן. לטענתו, מקדם 0.581 לשווי קומת גג, כולל שוליות, הינו גבוה ומוגזם ואינו תואם את מאפייני הנכס.
- להלן עסקאות השוואה למגרשים ולמגרשים עם בתים ישנים להריסה שהציג שמאי המשיבה בחוות דעתו:

תאריך	גוש/ חלקה	רחוב	שווי מוערך	שטח מגרש (מ"ר)	שטח אקווי (מ"ר)	שווי למ"ר אקווי
22.01.07	6335/63	הפרסה 55	\$1,100,000	717	491	\$2,242
29.01.07	6336/370	יהונתן 10	\$1,300,000	542	372	\$3,496
25.02.07	6336/47	בת חן 4	\$797,500	392	269	\$2,964
19.03.07	6336/169	ברק 41	\$1,375,000	562	385	\$3,567
25.04.07	6335/132	שדי שושנים 2	\$2,250,000	893	614	\$3,664
17.05.07	6335/128	יהונתן 34	\$1,245,000	530	364	\$3,423
03.06.07	6335/47	הפרסה 21	\$1,901,867	1,011	694	\$2,740
07.06.07	6335/28	יהונתן	\$1,350,000	546	375	\$3,604
ממוצע ב-5						\$3,212
ממוצע ב-1 (\$1 = 4.137 ₪)						₪ 13,288

קבע את ערכי שווי הקרקע בין היתר עפ"י פסיקות שמאים מכריעים בנכסים דומים בסביבה: שומתה המכרעת של גב' נאוה סירקיס ברח' יואב 5-7, שומתה המכרעת של גב' נורית גירבי ברח' אבנר 11, שומתו המכרעת של מר רן וירניק ברח' השושנים 2, שומתה המכרעת של גב' שושי שרביט שפירא ברח' ברק 21, שומתו המכרעת של מר משה נדס ברח' השושנים 15.

להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציג בחוות דעתו:

גג רעפים - הגדלת שטח אפקטיבי בחלל גג רעפים עד 95 מ"ר (לפחות).

תוספת שטח:  $95 \text{ מ"ר} * 0.75 (1/ג) - 45 \text{ מ"ר} * 0.7 (ג) = 39.75 \text{ מ"ר אקווי}$   
 השבחה:  $39.75 \text{ מ"ר} * 13,000 \text{ ש"ח/מ"ר} = 516,750 \text{ ש"ח}$   
 היטל בשעור 50%:  $516,750 * 50\% = 258,375 \text{ ש"ח}$

בבניה של חדר יציאה לגג שטוח תתאפשר בניה בהיקף של עד 65% משטח הגג – כ- 65 מ"ר + 40 מ"ר מרפסת גג.

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ד. 9651

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

עמוד 30 מתוך 33



# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אשר שוהם, שמאי מקרקעין

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציג בחוות דעתו :

גג שטוח – בניה של כ- 70 מ"ר על גג שטוח + 35 מ"ר מרפסת גג:

תוספת שטח: 65 מ"ר + 40 מ"ר \* 0.2 – 45 מ"ר \* 0.7 (ג) = 41.5 מ"ר אקווי'

השבחה: 41.5 מ"ר \* 13,000 ש"ח/מ"ר = 539,500 ש"ח

היטל בשעור 50%: = 269,750 ש"ח

הערה: במקרה זה נראה כי חלופת הבניה על גג שטוח הנה החלופה העדיפה.

### הכרעה:

- מטרת התכנית, בין השאר, לעדכן את הוראות תכנית מתאר מקומית "ג", במגמה להביא לשיפור השימוש במפלס הגג, לשיפור רווחת המגורים ולהתחדשות מבנים קיימים. התוכנית קובעת כי, בחלל גג משופע תותר בניית עליית גג, שטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה המותרים על פי התכניות החלות על הבניין, בתנאים הבאים: רום הגג לא יעלה על 7 מ' מדוד מרצפת המפלס הנמוך ביותר של הקומה העליונה, שמתחת לגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג ושיפוע הגג, מדוד מכל צד, לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40%, כאמור בתקנות התכנון והבנייה. מעיון בהוראות התכנית עולה כי, השינוי המהותי ביחס לתכנית "ג", הוא רום הגג הנמדד מרצפת המפלס של הקומה העליונה, (7 מ' במקום 6 מ' בתכנית "ג"). פועל יוצא מתוספת 1 מ' לרום הגג מאפשר ניצול שטח אפקטיבי גדול יותר מהזכויות הנובעות בתכנית "ג". בנוסף, התכנית מאפשרת בניה על גג שטוח, בין השאר בתנאי שתכנית הבניה על הגג לא תעלה על 65% משטחו ובתנאי ששטח הקומה העליונה הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה.
- שמאי הצדדים בחנו את חלופות הבניה בהתאם להוראות התכנית וקיבלו כי החלופה המיטבית לניצול הזכויות היא החלופה של חדרי יציאה לגג עם יציאה למרפסת גג. שמאי המבקשת טוען כי תכנית "ג-1" מאפשרת ניצול בשטח של 54.31 מ"ר חדרי יציאה לגג בתוספת שטח של 29.24 מ"ר מרפסת גג. שמאי המשיבה טוען כי הניצול היעיל והמיטבי מאישור תכנית זו, היא בניה חדרי יציאה לגג בשטח של כ- 70 מ"ר על גג שטוח + 35 מ"ר מרפסת גג. בבחינת החלופות לבניה בגג, אני סבור כי לאור העובדה שבמועד הקובע מדובר במבנה שסיים את חייו הכלכליים, הרי שהחלופה המיטבית לבניה בגג המבנה היא בחלופה של חדרי יציאה לגג. לאור הכרעותי עד לגבי שטח הקומה העליונה, המהווה 15% משטח המגרש, אני מקבל את תחשיב השטחים כפי שקיבל שמאי המבקשת המהווים 65% משטח של 83.55 מ"ר (שטח הקומה העליונה).
- ערכי שווי: שמאי המבקשת מציג ערכי שווי שנקבעו במספר שומות מכרעות, בהן נקבע שווי מ"ר מבונה בטווח של 12,775 ₪ - 9,750 ₪ ומביא בחשבון בתחשיבו שווי מתואם לנכס של 11,500 ₪ למ"ר מבונה. שמאי המשיבה קובע שווי של 13,000 ₪ בהתבססו על עסקאות למכירת מגרשים עליהם ניצבים בתים ישנים ועל הכרעות שמאים

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ד 9651

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: [sh.yaffe1@gmail.com](mailto:sh.yaffe1@gmail.com)

עמוד 31 מתוך 33

# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

מכריעים. מסקירת שומות מכרעות שנעשו בסביבת הנכס ובחינת שווי מ"ר מבונה, אותו קבעו השמאים המכריעים למועד הקובע בתכנית זו עולה כי מתקבל שווי מ"ר מבונה ממוצע בגבולות 11,950 ₪. לאור מיקומו של הנכס אני מקבל את טענתו של שמאי המבקשת בדבר שווי מ"ר מבונה 11,500 ₪.

- מקדם שוליות ומקדם אקו', שמאי המבקשים טוען כי יש לחשב את השטחים הנוספים אשר התכנית מקנה כשטחים שוליים ולכן יש להפחית 20% מתוספת השטח בתוכנית זו. דעתי כדעת שמאי המשיבה, מדובר בשכונה יוקרתית המשוועת לניצול מכסימלי של זכויות הבניה ולכן אין זה נכון לבצע הפחתה בגין שוליות. שמאי הצדדים מביאים בחשבון בתחשיבים מקדם אקו' לחדר על גג 1 ומקדם מרפסת 0.2. לאחר בחינת הסכמת הצדדים ובהתבסס על הכרעתי בתוכנית "ג", אביא בחשבון בתחשיב ההשבחה את המקדמים עליהם הם מסכימים.

- להלן ערכי השווי שנקבעו בשומות מכרעות בסביבת הנכס :

שמואי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה ב- ₪
דורית פריאל	6336/29	שמגר 19	11,000
נורית גירבי	6336/28	שמגר 20	11,500
שמואל רוזנברג	6336/53	שמגר 10	12,750
דורית פריאל	6336/39	שמגר 26	12,100
גבע בלטר	6336/37	שמגר 30	12,500
אמנון נזרי	6336/357	שמגר 4	12,000
שמואל רוזנברג	6336/25	שמגר 27	10,860
רון וירניק	6336/209	שמגר 17	11,000
עאטף עאלם	6336/188	המצביאים 21	12,500
דרי' גד נתן	6336/32	המצביאים 58	11,700
משה נדם	6335/283	אדירים 37	13,000
גיל הרצברג	6336/155	ברק 13	12,500
<b>שווי מ"ר מבונה ממוצע ב- ₪</b>			<b>11,951</b>

להלן תחשיב ההשבחה :

מצב קודם			
מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו' במ"ר
עליית גג	34.00	0.7	23.80

מצב חדש			
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ שטח אקו' במ"ר
חדרי יציאה לגג	54.31	1.00	54.31
מרפסת גג	29.24	0.20	5.85
<b>שטח אקו' במ"ר</b>			<b>60.16</b>

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ד 9651

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

עמוד 32 מתוך 33



# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אשר שוהם, שמאי מקרקעין

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

36.36	השבחה במ"ר אקו'
11,500	שווי מ"ר מבונה ב-ש
418,094	ההשבחה ב-ש
209,047	היטל ההשבחה ב-ש

### 12. השומה:

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

התכנית	המועד הקובע	השבחה ב-ש	היטל ההשבחה ב-ש
ע' 2550	13.12.1985	8,842.0	4,421.0
	16.04.1993	אין השבחה	
ג' 2550א	06.05.1994	87,056.0	43,528.0
	26.02.1997	אין השבחה	
2754	13.04.1998	30,800.0	15,400.0
ע' 1	02.04.2003	83,550.0	41,775.0
3450	23.11.2006	131,590.0	65,795.0
1/ג	04.09.2007	418,094.0	209,047.0

על סכומי היטל ההשבחה שצוינו לעיל חלה הצמדה בהתאם לחוק.

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

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

בברכה,

עו"ד שלומי יפה, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התו"ב

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ד 9651

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

עמוד 33 מתוך 33