

דר' גד נתן - D.M.D., שמאי מקרקעין, משפטן - LL.B

שמאי מכריע

שרון גל דרור - שמאית מקרקעין

תאריך: 11 באוגוסט 2019

מינוי מס': 371-2019

מספרנו: 265-2019

לכבוד המשיבה,

ו. מקומית תל אביב-יפו

ע"י גב' מלכה דור, שמאית מקרקעין

דוא"ל: malka.dor@gmail.com

לכבוד המבקש,

מר יורם וולף,

ע"י מר ניר עזרה, שמאי מקרקעין

דוא"ל: nir.shamaut@gmail.com

שומה מכרעת

גוש 6336 חלקה 133

רח' צה"ל 76, תל אביב

1. המינוי ומטרת השומה

בהתאם לסעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התנו"ב, מונית בתאריך 21.2.2019 ע"י מועצת שמאי המקרקעין לדון בגובה היטל ההשבחה בנכס שבנדון, בגין אישור תכניות בנין עיר כלהלן: תכנית שסימנה "ע", תכנית מס' 2550, תכנית שסימנה "ג", תכנית מס' 2550א', תכנית מס' 2754, תכנית שסימנה "ע1", תכנית מס' 3450, תכנית שסימנה "ג1". המימוש במכר.

לשם הכנת חוות דעתי ביצעתי את הפעולות הבאות:

(1) קיימתי דיון בתאריך 11.6.2019 ופרוטוקול הדיון נשלח לצדדים לתגובה.

(2) ערכתי ביקור בנכס ובסביבתו ביום 1.8.2019, ללא נוכחות הצדדים.

נמסרו לידי, בין היתר, המסמכים הבאים:

א. חוות דעת שמאי המבקשים.

ב. חוות דעת שמאי המשיבה.

ג. נסח רישום מקרקעין.

ד. מסמכים שונים.

דר' גד נתן - D.M.D., שמאי מקרקעין, משפטן - LL.B

שמאי מכריע

שרון גל דרור - שמאית מקרקעין

2. פרטי הנכס

גוש	-	6336.
חלקה	-	133.
שטח חלקה	-	530 מ"ר.
מהות הנכס	-	בית מגורים צמוד קרקע ותיק.
הבעלות	-	פרטית.
כתובת	-	רח' צה"ל 76, שכונת צהלה, תל אביב-יפו.

3. תאור הנכס והסביבה

- 3.1. הסביבה – שכונת צהלה ממוקמת בצפון מזרח העיר תל אביב. מהווה אזור מגורים יוקרתי ומבוקש. מאופיינת בבנייה צמודת קרקע, חד / דו קומתיים, ותיקים לצד חדשים ברמת גימור גבוהה. רחוב צה"ל הינו רחוב דו-סיטרי, תחילתו ברח' פנחס רוזן, במערב, הרחוב מתעקל כלפי דרום ומסתיים ברח' דבורה הנביאה, במזרח.
- 3.2. החלקה – חלקה 133 בגוש 6336, שטחה הרשום 530 מ"ר. צורתה מלבנית רגולרית, בעלת חזית צפון מזרחית לרח' צה"ל 76 ברוחב של כ- 19.5 מ' ועומק של כ- 27.5 מ'. החלקה ממוקמת מול מרכז מסחרי שכונתי.
- 3.3. תבנוי – על החלקה בנוי בית מגורים ותיק משנות ה-50, חד-קומתי בשטח כולל של 108.52 מ"ר.

4. הזכויות במקרקעין

- 4.1. נסח רישום – עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות מס' 410063 מיום 3.10.2018, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ת"א, עולים הפרטים הבאים:
שטח חלקה 133 גוש 6336 – 530 מ"ר.
הבעלות ע"ש ה"ה וולף יורם – 1/2 חלקים וע"ש פוני אורנה 1/2 חלקים.
- 4.2. חוזה מכר – שנחתם ביום 31.10.2018 למכירת הנכס.

דר' גד נתן - D.M.D., שמאי מקרקעין, משפטן - LL.B

שמאי מכריע

שרון גל דרור - שמאית מקרקעין

5. המצב התכנוני

מצב קודם

(1) תכנית מספר 333

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 357 בתאריך 24.6.1954.

התכנית מסווגת את החלקה שבנדון לאזור מגורים ג'.

זכויות הבנייה :

מגרש מיני	-	500 מ"ר.
חזית מיני	-	17 מ'.
שימושים מותרים	-	מגורים וגראזיים פרטיים.
יחיד	-	1
מס' קומות	-	2
אחוזי בנייה	-	20%
בנייני עזר	-	עד 25 מ"ר.
קו בניין צידי	-	3 מ' לצדדים, 8 מ' לאחור, 5 מ' לרחוב.

(2) תכנית מספר 748

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 969 בתאריך 1.11.1962.

בין מטרות התכנית: להגביל את גובה הבניינים באזורי מגורים א', ב' ו- ג' לקומה אחת במקום שתי קומות.

באיזורי מגורים יהיה מותר להקים סככות קלות לגראגים פרטיים בשטח אשר בין קו המגרש וקו הבניין, בתנאי שהבניה תהיה קלה והצורה החיצונית תאושר על ידי המהנדס.

(3) תכנית מספר 958

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1300 בתאריך 1.09.1966.

התכנית מתירה באזורי מגורים בניה בשתי קומות בתנאי שמספר יחידות הדיור לא יהיה גדול מהמותר, היינו יחיד אחת על כל מגרש.

אחוזי הבניה לא יעלו על 30% משטח המגרש בשתי הקומות יחד או 20% משטח המגרש באם יבנה הבנין בקומה אחת, למעט שטח בנייני העזר שלא יעלה על 2.5% משטח המגרש. מותר יהיה להקים מטבח אחד בלבד.

דר' גד נתן - D.M.D., שמאי מקרקעין, משפטן - LL.B

שמאי מכריע

שרון גל דרור - שמאית מקרקעין

מצב חדש

(1) תכנית שסימנה ע' - מרתפים.

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 3275 מיום 28/11/1985.

נקבע כי הועדה המקומית רשאית להתיר בניית קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה בבניין. בכל מקרה של הקמת מרתף המקלט ימוקם בקומת המרתף ולא בקומת הקרקע. שטח המרתף הינו בהתאם לקונטור המבנה "לפי היקף הבית", גובה קומת מרתף בבניין מגורים הנו 2.20 מ'.

השימושים המותרים במרתף בבתים צמודי קרקע/בודדים:

לחנייה, מקלט, מתקנים תברואתיים, אולם התעמלות, חדר משחקים וכד' לא יורשו שימושים למגורים בקומת המרתף.

(2) תכנית מס' 2550

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4096 בתאריך 01/04/1993.

התכנית אפשרה בניית חניה מקורה בשטח של 18 מ"ר בתחום המגרש.

(3) תכנית שסימנה "ג".

התכנית פורסמה למתן תוקף פורסם בי.פ. 4208 מתאריך 21.04.1994.

מטרת התכנית לקבוע הוראות לבנייה על גגות.

בבניינים חד קומתיים ובקוטגיים צמודי קרקע, ניתן לבנות בחלל גג משופע.

התכנית מתירה לבנות עליית גג ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים עפ"י הוראות התכניות החלות על הבניין ובכפוף לתנאים:

רום הגג לא יעלה על 6.0 מטר, מדוד מרצפת הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג. שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ-40%.

(4) תכנית מס' 2550 א'

התכנית פורסמה למתן תוקף פורסם בי.פ. 4490 מתאריך 11.02.1997.

התכנית אפשרה הקמת מקום חניה מקורה נוסף בשטח 15 מ"ר בתחום המגרש.

(5) תכנית מס' 2754.

התכנית פורסמה למתן תוקף פורסם בי.פ. 4632 מתאריך 29.03.1998.

התכנית קובעת הוראות בדבר קוי בניין לבריכות בשטח המגרש.

מותרת הקמת בריכות שחיה, בריכות נוי וג'קוזי בבתים פרטיים צמודי קרקע בכל תחום המגרש כולל בקו בניין אפס. לא יותר קרוי הבריכות והג'קוזי אלא במסגרת השטחים העיקריים המותרים לבניה.

דר' גד נתן - D.M.D., שמאי מקרקעין, משפטן - LL.B

שמאי מכריע

שרון גל דרור - שמאית מקרקעין

(6) תכנית שסימנה ע'1.

התכנית פורסמה למתן תוקף פורסם בי.פ. 5167 מתאריך 18.03.2003.

בהתאם להוראות התכנית, תותר בנית קומת מרתף אחת בבתיים צמודי קרקע.

היתר בניה עפ"י תכנית זו יינתן למרתפים בשטח תכסית קומת הקרקע כפי שנקבע בהוראות התכנית הראשית. בבתיים צמודי קרקע, חדשים וקיימים, תותר כניסה נפרדת לקומת המרתף שתוגדר בהיתר כמשרד, בנוסף לחיבור הפנימי לקומה שמעל. כמו כן, מהנדס העיר יהיה רשאי להתיר במידת הצורך יציאת חירום מחלק המרתף אשר לא הוגדר כמשרד, בנוסף לכניסה הנפרדת למשרד ולחיבור הפנימי. גובה המרתף לא יעלה על 4 מ'.

בעת מכירה הואיל ולא ידועה תכסית קומת המרתף מעבר לתכסית קומת הקרקע ישולם היטל ההשבחה לפי קומת מרתף אחת בשטח תכסית קומת הקרקע (כפי שנקבע בהוראות התכנית הראשית).

השימושים המותרים הינם שטחים עיקריים מתוך השטחים העיקריים המותרים עפ"י התכנית הראשית למעט מגורים. שטחים נלווים ושטחי שירות כלליים. כמו כן יותר שימוש למשרד לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית.

היתר למשרדים בקיום תקן חניה הנדרש למשרדים אלה בתחום המגרש.

(7) תכנית מס' 3450.

התכנית פורסמה למתן תוקף פורסם בי.פ. 5593 מתאריך 8.10.2006.

מטרת התכנית הגדלת שטחי בניה בבתיים צמודי קרקע וזאת ע"י:

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

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

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

מתן אפשרות נוספת היא השארת הוראות התכניות הראשיות לעניין הזכויות למבנה עזר/מחסן על כן.

במניין שטחי השירות שהוגדרו בתכניות שאושרו אחרי 92 (עפ"י תקנות חדשות לחישוב שטחים, התשנ"ב 1992) כחלק מהמבנה העיקרי, לא יכללו השטחים הבאים: מחסן, חדר כביסה, חדרי ארונות, מזווה, וכל שטח שהוא מהווה חלק אינטגרלי מתפקוד הבית, למעט השטחים הנדרשים לבניית מרחב מוגן/מקלט, בליטות והשטח למבנה עזר המוזכר בתכנית זו.

דר' גד נתן - D.M.D., שמאי מקרקעין, משפטן - LL.B

שמאי מכריע

שרון גל דרור - שמאית מקרקעין

(8) תכנית שסימנה ג'1.

התכנית פורסמה למתן תוקף פורסם בי.פ. 5705 בתאריך 20.8.2007.

מטרת התכנית היא קביעת הוראות בנייה לעליות גג וחדרי יציאה לגג ועדכון הוראות להתקנת פרגולות על הגג. להלן עיקרי הוראות התכנית לבנייה בצמודי קרקע:

- תותר הקמת עליות גג בקוטגים בלבד, למעט בבניינים טוריים ובמקרים חריגים.
- לא תותר עליית גג וחדר יציאה לגג באותו בניין וכן בבניינים טוריים ובבניינים בעלי קיר משותף. עליית הגג בבניין טורי תחול על הבניין כולו.
- עליית הגג בבניין בעל קיר משותף תחייב בפתרון זהה לבניינים הצמודים. חריגה מהוראה זאת מהווה סטייה ניכרת.
- שיפוע הגג, מדוד מכל צד, לא יעלה על 50% ולא יקטן מ-40% כאמור בתקנות התכנון.

(9) תכנית מס' 5000 (כוללנית) – לא רלבנטית לאור תיקון 126 לחוק התו"ב.

6. תיק בניין

- 6.1. היתר בניה מס' 254 מיום 12.8.1959, לשינויים ולהוספת 2 חצאי חדרים ו-2 מרפסות בבנין בן קומה אחת.
- 6.2. היתר בניה מס' 465 מיום 30.9.1965 להוספת מטבח ו-2 מרפסות בבנין בן קומה אחת.
- 6.3. היתר בניה מס' 57 מיום 26.4.1966 להרחבת מטבח ומרפסת בקומה א'. שטח הבית הכולל עפ"י היתר הבניה הינו 108.52 מ"ר.

7. גורם ההשבחה:

אישור תכניות ב"ע במצב החדש שלעיל.

דר' גד נתן - D.M.D., שמאי מקרקעין, משפטן - LL.B

שמאי מכריע

שרון גל דרור-שמאית מקרקעין

8. עקרונות ושיקולים בהערכה

- בבואי להעריך את ההשבחה הנובעת מתכניות ב"ע שלעיל, הבאתי בין היתר את העקרונות והשיקולים הבאים:
- 8.1. הבאתי בחשבון את מיקום הנכס.
 - 8.2. הבאתי בחשבון המצב התכנוני החל על הנכס.
 - 8.3. הבאתי בחשבון את גיל המבנה.
 - 8.4. הבאתי בחשבון רמת מחירים לנכסים דומים בסביבה בהתאמות הנדרשות.
 - 8.5. ההשבחה לכל תכנית נעשתה לכל בנפרד, לפי הלכת פמיני¹, בשיטת "המדרגות", המועדים הקובעים בהתאם.
 - 8.6. הבאתי בחשבון שומות הצדדים וטענותיהם.
 - 8.7. הבאתי בחשבון נתוני שווי בשומות הצדדים והכרעות שמאים מכריעים לתאריך הקובע.
 - 8.8. הבאתי בחשבון הוראות החוק והפסיקה.

¹ רעא 4217/04 פמיני ציון נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, נבו (22.10.06).

דר' גד נתן - D.M.D., שמאי מקרקעין, משפטן - LL.B

שמאי מכריע

שרון גל דרור - שמאית מקרקעין

9. שומות הצדדים טיעוניהם והכרעה

9.1 תכנית שסימנה ע', מועד קובע 28.12.1985

להלן תמצית טענות הצדדים:

שמאית המשיבה

התכנית מאפשרת הקמת מרתף בהיקף קומת הקרקע, שטח מרתף אפשרי 106 מ"ר (לפי תכנית 20%).

מקדם שווי למרתף 0.4.

דחיה 12 שנים, 6% עד תום החיים הכלכליים (40 שנה מיום הקמתו 1957).

תחשיב ההשבחה:

106 מ"ר X 0.4 (מקדם מרתף) X 20.497 X 600 שו/מ"ר מבונה = 12,643 ש"ח השבחה.

שמאי המבקשים

- אימץ משומת הוועדה את מקדם הדחייה, מקדם השבחה לשטח קומת מרתף ושווי מ"ר מבונה.
- להבנתו מותרת תבניה של 20% בקומה אחת ושל 30% בשתי קומות.
- שומת הוועדה מתייחסת למבנה חד-קומתי בלבד בשיעור 20% ללא התייחסות לחלופה של מבנה דו קומתי בשיעור 30%.
- יש לבחון את מימוש זכויות הבניה ביחס למבנה דו-קומתי בבניה אחידה בין הקומות – התבסס על מס' שומות מכריעות בסביבת הנכס ובהן שומה של הח"מ ברח' המצביאים 58 (גר"ח 6336/32).

הכרעה

שטח המרתף במועד הקובע:

אני מקבל טענתו של שמאי המבקשים כי בניה בקומה אחת מוגבלת ל- 20% משטח המגרש, ובשתי קומות עד 30%. מנגד, לאחר שבחנתי שנית את הוראות התכנית, הגעתי למסקנה כי הוראותיה אינן מחייבות בניה סימטרית של 15% בכל קומה, בבניה של שתי קומות. שטחי הבניה תלויים במספר הקומות בעת המימוש, דהיינו ככל שתבנה קומה אחת מירב הבניה יהיה 20%, ובשתי קומות 30%. אבל בבניה של שתי קומות אין חובה לחלוקה סימטרית של הזכויות בין הקומות, אלא ניתן לחלק את הבניה בשתי הקומות לפי העדפות הבעלים ובהתאם לקווי הבניה.

שמאי המבקש הפנה לעיוני שומות מכריעות, לנכסים שונים, לעניין תכנית מס' 2550. עיינתי בהיתרי הבניה לנכסים אלה, לבחינת אופן ניצול השטחים וחלוקת השטחים בקומות.

כמעט בכל ההיתרים הללו נתבקשה בניה לא סימטרית, כאשר התכנית בק. הקרקע הינה עד 22.5%, לרבות מבנה העזר. לעומת זאת שטח המרתף שנתבקש, לא בהכרח תאם את שטח קומת הקרקע. לציין כי רובם לא

² דחייה ארוכת טווח עד למימוש.

דר' גד נתן - D.M.D., שמאי מקרקעין, משפטן - LL.B

שמאי מכריע

שרון גל דרור - שמאית מקרקעין

מימשו את עליית הגג מעל קומה א', ולחילופין בנו את קומת הגג לפי תכנית שסימנה "ג1" על קומת הקרקע מבלי לממש את ק.א'.

לדוגמא: שמגר 13 משנת 2011 - 27.2%, לאחר הקלה להעברת שטחים מקומה לקומה, שמגר 27 משנת 2012 - 22.5%, יואב 16 משנת 2015 - 19.9%, שמגר 26 משנת 2015 - 32.2%, לאחר הקלה להעברת שטחים מקומה לקומה, שמגר 10 משנת 2015 - 22.4%, המצביאים 56 משנת 2016 - 30%, אהוד 23 משנת 2016 - 21.91%.

לכן אני נוטה לקבוע שטח תכסית כפי שמאית המשיבה³. היתרים אלה מאוחרים ליום הקובע, והם מבטאים העדפות לצורת בניה שטוחה, ככל שניתן, ולתקופה הנוכחית. מאידך, לא ניתן לשלול כי, ביום הקובע, הנטיה היתה גם לבניה סימטרית. לכן, אביא בחשבון מקדם התכנות של 0.85 לבניה בתכסית מקסימלית.

שווי מ"ר למבונה יהיה 600 ₪ כמוסכם על הצדדים, מקדם הדחיה יהיה כפי המוסכם על הצדדים - 49.7%.

תחשיב ההשבחה:

$10,750 \text{ ₪} = 0.85 \text{ (מקדם התכנות)} * 0.497 \text{ (מקדם דחיה)} * 600 \text{ ₪/מ"ר} * 0.4 \text{ (מקדם שווי מרתף)} * 106 \text{ מ"ר}$.

9.2. תכנית מס' 2550, מועד קובע 16/4/1993

להלן תמצית טענות הצדדים:

שמאי המשיבה

התכנית אפשרה בניית חניה מקורה, בשטח של 18 מ"ר. שטח שניתן לבניה בצמוד למבנה הראשי, וכך ניתן להגדיל את שטח המרתף. מקדם שווי לחניה תוספת של 10% מעל שווי חצר.

תחשיב ההשבחה:

שטח חניה	18 מ"ר
מקדם שווי חניה	0.10
תוספת שטח מרתף	18 מ"ר
מקדם שווי מרתף	0.40
סה"כ שטח אקו'	9 מ"ר אקו'
שווי מ"ר אקו'	5,000 ש"ח
דחיה למימוש	0.79
השבחה	35,640 ש"ח

³ בניגוד לעמדת ברח' המצביאים 58, גו"ח 6336/32

דר' גד נתן - D.M.D., שמאי מקרקעין, משפטן - LL.B

שמאי מכריע

שרון גל דרור - שמאית מקרקעין

שמאי המבקשים

תכנית זו אינה משביחה הואיל וניתן היה לבנות שתי חניות לפי תג"פ 333, וכן להצמידן למבנה ובכך, לכאורה, להגדיל את שטח המרתף. בנוסף הסתמך על הכרעות שונות בהן נקבע, לדבריו, כי התכנית לא השביחה.

הכרעה

על הנכס חלה תג"פ מס' 333, אשר מאפשרת שני "גראז'ים". שמאית המשיבה טוענת כי תכנית מס' 748, אשר משנה את תג"פ מס' 333, מאפשרת בניית סככות לחניות, לעומת תכנית מס' 2550 אשר מאפשרת לראשונה קירוי קשיח והצמדת החניה למבנה הראשי.

איני יכול לקבל את עמדתה. תכנית מס' 748 משנה את תג"פ מס' 333, ומתירה הקמת סככות מחוץ לקווי הבניין - סעי' 7. לאור הוראה זו לא ניתן לומר שהתכנית שוללת הקמת גראז'ים כפי האמור בתג"פ מס' 333, שיש להניח שנבנים בתחום קווי הבניין. מסקנתי היא שסעי' 7 בא להוסיף אפשרות בניה מחוץ לקווי הבניין, ולא לגרוע את הבנייה בתוך קווי הבניין.

לציין כי בשומות מכריעות שנערכו ע"י הועדה המקומית, בין היתר, לנכסים ברח' שמגר 17 גו"ח 6336/30, ברח' בניהו 34 גו"ח 6335/77, ברח' המצביאים 58, גו"ח 6336/32, ואחרות לא נתבקשה השבחה בגין תכנית זו, לאור האמור בתג"פ מס' 333.

תכנית מס' 2550 מאפשרת הסדרת מקומות חניה מקורים לפי התקן בעת הוצאת היתר בניה ולבניין קיים, לפי חו"ד מהנדס העיר. למרות זאת מצויין בסעיף 8.2 שמבקש ההיתר לא יחוייב בקירוי החניות ו/או בניית מוסך חניה.

עיקרן של ההוראות להתקנת שני מקומות חניה נסוב על מקומות חניה שמחוץ לקווי הבניין.

התקנת מקומות חניה ליותר ממכוננית אחת תותר רק אם ימוקמו זה אחרי זה, אלא אם החניה תהיה לא מקורה, או תמוקם במסגרת קוי הבניה הבניין - סעי' 9.1.

חניה כחלק ממבנה המגורים תותר למכוננית אחת בלבד, לפי סעי' 8.3 ולא יותר שטח כולל לחניה שמעל 18 מ"ר.

עד כה עולה שהתכנית אינה משנה דבר בעניין חניות לא מקורות במגרשים צמ"ק פרטיים. ולמה הכוונה? לדעתי, חלק משימושי החצר הטבעיים במבנה הפרטי הינו שימוש לחניה. מעבר לכך, כל מבקש היתר מחוייב בהתקנת מקומות חניה לפי התקן, והוראה זו מודגשת בתכנית. ההוראה המשמעותית היא לאפשרות קירוי מקומות החניה, ו/או בניית מוסך חניה, מחוץ לקווי הבניין. סעיף 8.2 אומר "שיותר קירוי או בניית מוסך חניה, לחניה אחת לפחות". דהיינו ניתן לבנות מוסך ליותר ממקום חניה אחד. ומהו מוסך חניה? " מבנה סגור בשלש הכיוונים ובעל תקרה הבנוי מחוץ לקווי הבניין החוקיים". הואיל ושטח החניות המקורות (סעי' 11.2, ו - 15.1) במגרש מוגבל ל- 18 מ"ר, ולאור סעי' 9.1 החניות תהיינה חניות טוריות.

כאמור, סעי' 8.3 לתכנית מאפשר צירוף מקום חניה אחד בלבד למבנה המגורים. לעומת זאת בתג"פ אין הגדרה לשטח הגראז'ים, ואין הגבלה למיקומם. לכן, לא ניתן לשלול אפשרות של הצמדת הגראז'ים למבנה המגורים. כמו כן, אין בתכנית מס' 748 הגדרה לשטח סככות.

לאור האמור לעיל, תכנית מס' 2550 אינה מוסיפה זכויות מבחינת שטח החניה, מיקומם של מקומות החניה,

דר' גד נתן - D.M.D., שמאי מקרקעין, משפטן - LL.B

שמאי מכריע

שרון גל דרור - שמאית מקרקעין

אלא מסדירה את ההוראות הכלליות לביצוע מבנה החניה, מיקומן של החניות, ומגבילה את השטח המיועד לחניה עד 18 מ"ר.

לפיכך, אני מסכים עם שמאי המבקשים וקובע כי לא נוצרה השבחה בגין אישור תכנית מס' 2550.

9.3 תכנית שסימנה ג', המועד קובע 21.04.1994

בנייה בחלל גג רעפים.

שמאית המשיבה:

תכנית "ג" אפשרה בניה וניצול חלל גג רעפים בשטח כ- 40% משטח הקומה שמתחתיה. שטח קומה א' יהיה כשטח ק. קרקע - 106 מ"ר בהתחשב בבינוי אידיאלי הכולל חללים.

הביאה בחשבון דחיה עד למימוש במקדם 0.84, ושווי ע. גג 0.75. שווי מ"ר למבונה 5,000 ₪.

תחשיב ההשבחה:

$133,499 \text{ ₪} = 5,000 \text{ ₪} * 0.84 * (\text{דחיה}) * 0.75 * (\text{ע. גג}) * 42.4 * 40\% * 106 \text{ מ"ר שטח ק. א'}$

שמאי המבקשים:

השמאי ממסכים לעקרונות שנקבעו ע"י שמאית המשיבה למעט:

השטח לניצול בע. הגג הינו 75% משטח קומה א' המהווה 15% בתוספת שטח ממ"ד - 85 מ"ר. שטח ע. הגג יהיה

65 מ"ר. מקדם השווי לע. גג - 0.7, ומקדם התכנות לניצול 0.7.

קבע שווי מ"ר מבונה 5,000 ₪.

תחשיב ההשבחה:

$134,000 = 5,000 \text{ ₪} * 0.84 * (\text{דחיה}) * 0.7 * (\text{מקדם התכנות}) * 0.7 * (\text{מקדם ע. גג}) * 65 \text{ מ"ר}$

הכרעה:

לאור הכרעתי לעניין תכנית שסימנה "ע", אני חושב שהבינוי היעיל להשגת מירב שטח הבניה יהיה בתכנית של 20% ובניית חלל עובר להשלמת רצפה לקומת ע. הגג. מנגד ברוב ההיתרים שהובאו לעיל, לא נתבקשה בניית עליית גג, ולחילופין, נבנתה כזו כקומה א', על בניה קיימת או על בנייה חדשה בקומה אחת, ועל בסיס תכנית שסימנה "ג" המאוחרת יותר.

מהאמור לעיל אין דרישה גורפת לשטח ע. הגג כקומה שלישית מעל הקרקע.

היתרים אלה הינם מאוחרים לתאריך אישור התכנית ומשקפים, לכאורה, העדפות לעשור השני של המאה הנוכחית.

השאלה האם ניתן להסיק מכך שהעדפות אלה זהות לאלו אשר היו בשנת 1994, שנת אישור התכנית. לדעתי, יש בהיתרים שלעיל, בכדי להעיד גם על ההעדפות ליום אישור התכנית, מה עוד שבסיורי בשכונת צהלה רבים

דר' גד נתן - D.M.D., שמאי מקרקעין, משפטן - LL.B

שמאי מכריע

שרון גל דרור - שמאית מקרקעין

מהמבנים הסתפקו בשתי קומות על קרקעות, ולא בנו את ע. הגג למרות שהיא עומד לזכותם של הבעלים. לשם הזהירות אחשב את ההשבחה במקדם התכנות נמוך. ראוי לציין שגם בעלי הנכס שבנידון אינם מממשים את זכויות הבניה לעליית גג.

שטח ע. הגג - לפי תחשיב שערכתי השטח הינו כ- 51 מ"ר⁴. מקדם השווי המתאים לעליית גג, המהווה קומה רביעית בקוטג' עם מרתף, ובהתאם למגבלת הגובה, הינו 0.65.

לאור מיקום הנכס, אני מסכים לשווי מ"ר למבונה אותו קבעו הצדדים - 5,000 ₪. כמו כן, אני מסכים למקדם הדחיה 0.84.

תחשיב ההשבחה

$$69,600 \text{ ₪} = 5,000 \text{ ₪} * 0.5 \text{ (התכנות)} * 0.84 \text{ (דחיה)} * 0.65 \text{ (מקדם שווי ע. גג)} * 51 \text{ מ"ר}$$

9.4. תכנית 2550 מס' א', מועד קובע 11.2.1997

להלן תמצית טענות הצדדים:

שמאית המשיבה

התכנית מאפשרת תוספת מקום חניה מקורה בשטח של 15 מ"ר והצמדתו למבנה העיקרי, ובכך להגדיל את שטח המרתף.

תחשיב ההשבחה:

שטח חניה	15 מ"ר
מקדם שווי חניה	0.10
תוספת שטח מרתף	15 מ"ר
מקדם שווי מרתף	0.40
סה"כ שטח אקו'	7.5 מ"ר אקו'
שווי מ"ר אקו'	7,500 ש"ח
השבחה	56,250 ש"ח

שמאי המבקשים

לדעתו התכנית אינה מייצרת השבחה, כפי הנטען לגבי תכנית מס' 2550.

הכרעה

כאמור בהכרעתי לעניין תכנית 2550 לעיל, תג"פ המהווה תכנית במצב הקודם, כבר איפשרה הקמת מוסך חניה לשתי מכוניות בתחום המגרש. תכנית מס' 2550 מגבילה את שטח המיועד לחניה מקורה ל- 18 מ"ר, ומאפשרת שתי חניות מקורות טוריות בשטח זה, במרווח שמחוץ לקווי הבניה. מגבלה זו מאלצת בניית חניה

⁴ גג שני שיפועים, שיפוע של 45%.

דר' גד נתן - D.M.D., שמאי מקרקעין, משפטן - LL.B

שמאי מכריע

שרון גל דרור - שמאית מקרקעין

מקורה כטורית. לעומת זאת חניות שאינן מקורות ניתנות לישום שלא בטור. כמו כן, מאפשרת תכנית מס' 2550 מוסך חניה בצמוד למבנה.

תכנית מס' 2550 א' מאפשרת שטח נוסף לחניה עד 15 מ"ר, מקורה או מוסך חניה, דהיינו שתי חניות מקורות. הואיל והחצר במגרש ביעוד לצמ"ק הינה מרכיב גבוה בשווי הנכס, איני רואה רבותא בקירווי מקום נוסף, כאשר האופציה לחניה טורית מקורה, או לחניה לא מקורה קיימת. כל זאת מבלי להביא בחשבון את תג"פ 333 שכבר איפשרה שני מקומות חניה מקורים כמוסך.

כמו שציינתי לגבי תכנית מס' 2550, בשומות רבות של הועדה המקומית לא חושבה השבחה מכוחן של תכניות אלה, הואיל והיה מוסכם על הועדה המקומית כי התג"פ איפשרה מוסך לשתי חניות והתכניות הללו לא השביחו לעומתה.

לאור האמור אני קובע כי לא חלה השבחה בגין תכנית זו.

ברצוני לעמוד על סעי' 12 בתקנון: "במקרה של סידור חניה כחלק מקומת הקרקע של הבית, הועדה המקומית רשאית להתיר חלוקה בלתי שווה של אחוזי הבניה בין הקומות, (ההדגשה אינה במקור ג.נ.) כדי לאפשר ניצול כל אחוזי הבניה המותרים בתוך קווי הבניין".

מכלל הן אתה שומע לאו: קיימת חובה, בעיני הועדה המקומית לחלוקה שווה של אחוזי הבניה בין הקומות ורק במקרה של חניות כחלק מק. הקרקע, תתאפשר חלוקה לא שווה של אחוזי הבניה.

9.5. תכנית מס' 2754, המועד הקובע 29.03.1998

התכנית קובעת קווי בניין לבריכת שחיה בחצר.

שמאית המשיבה:

לא ניתן קודם אישור התכנית לבנות בריכת שחיה.

שטח המגרש מאפשר הקמת בריכה בשטח 40 מ"ר. שווי מ"ר למבונה 7,500 ₪.

שיעור ההשבחה מחושב ע"י רובם המכריע של השמאים המכריעים לפי מקדם 0.1.

תחשיב ההשבחה: 30,000 ₪ = 7,500 ₪ * 0.1 * 40 מ"ר

שמאי המבקשים:

לטעמו לא חלה השבחה בגין תכנית זו, וזאת בהתאם להחלטת ועדת ערר מס' רג/5107/08, זייגריך נילי ושלמה נגד הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת-גן, בגוש 6157 חלקה 414, שמתייחסת לנכסים אשר עליהם לא חלה תכנית ספציפית לבריכות שחיה.

בהחלטה נקבע בין היתר כי ניתן להתיר הקמת בריכת שחייה פרטית בחצר בית, מכוח התכניות החלות במקום, אף שלא קיימת הוראה מפורשת בתכניות אמורות המתירות הקמת בריכות שחייה. הכל כפוף לבדיקת התאמת כל מגרש וסביבתו באופן פרטני.

בהתאם לכך קבע כי התכנית אינה משביחה.

דר' גד נתן - D.M.D., שמאי מקרקעין, משפטן - LL.B

שמאי מכריע

שרון גל דרור - שמאית מקרקעין

הכרעה

התכנית הינה תכנית לקביעת קוי בניין לבריכות שחיה, ואינה תכנית לבריכות שחיה.

סעי' 10.1 לתקנון התכנית:

"היתרי בניה לבריכות שחיה וג'קוזי... יוצאו לאחר שתמסר ע"י המבקש הודעה לבעלים ו/או לדיירים של הבתים הסמוכים ותנתן להם ההזדמנות להתנגד להיתר המבוקש כמקובל בהליך של הקלה."

אם כן, בניית בריכת שחיה מחייב הליך של הקלה. על הליך זה עמדו שני פסקי דין:

פס"ד **"אליק רון"** (רעא 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון, נבו), בו נאמר כי זכויות בתכנית, הכפופות להליך של הקלה, ההשבחה מכוחן אינה תחושב ליום אישורן בהליך של הקלה, ולא בתאריך אישור התכנית.

"לסיכום, יש להבחין בין תוכנית הכוללת זכויות הכפופות להליכי הקלה, בנוסח "תותר תוספת של עד 6%... בכפוף למילוי הוראות ותנאים הקבועים בסעיפים 149-155 לחוק התכנון והבניה...; הכוללת זכויות כמו זו שלפנינו... ללא הליכי הקלה. בעוד שבתוכנית מהסוג הראשון הזכויות אינן מובטחות, מאחר שההקלה עשויה להיתקל בהתנגדויות שתתקבלנה, כך שאין מדובר ב"גשר ברזל" המוליך אל הזכויות..."

מעבר לאמור ב- **"אליק רון"**, על החלטת הח"מ הוגש ערר מס' תא/85171/17 על קביעתי כי אין לגבות, בעת מכר, היטל בגין תכנית מס' 2754.

הועדה המקומית טענה כי קודם לאישור תכנית מס' 2754 ניתן היה להקים בריכת שחיה בהליך של הקלה. ואילו עם אישור התכנית ניתן להקים בריכת שחיה. ועדת הערר לא קיבלה את הטענה וקבעה לאור סעי' 10.1:

"ספק אם ניתן לטעון כי אין ליחס כל ערך לאפשרות להקמת בריכות שחיה במצב הקודם בטרם ניתן אישור להקמתן, ובה בעת לטעון להשבחה מכח התכנית במצב החדש - אף זאת בטרם התבקש היתר להקמת בריכה מכוחה - כאשר בשני המצבים כפוף ההיתר לשיקול דעתה של הועדה המקומית."

לאור האמור אני קובע כהחלטות שלעיל - כי לא חלה השבחה עקב אישור התכנית.

9.6 תכנית שסימנה ע'1, המועד הקובע 18.03.2003

שמאי המשיבה:

- התכנית מאפשרת הגדלת שטחו וגובהו הפנימי של המרתף.
- חישוב היטל ההשבחה עקב מכירה נערך בהתאם לפסיקת ועדת הערר בענין בגימוב ואח' בהתאם לשטח התכנית האפשרית (כולל תכניות 2550 ו- 2550 א' שמאפשרות גם הגדלת שטח המרתף).
- הביאה בחשבון שטח המרתף לפי 106 מ"ר + 33 מ"ר חניות - 139 מ"ר. שטח זה יושב עקב תוספת גובה פנימי במקדם שווי 0.1.
- שווי מ"ר למבונה 9,500 ₪.

דר' גד נתן - D.M.D., שמאי מקרקעין, משפטן - LL.B

שמאי מכריע

שרון גל דרור - שמאית מקרקעין

תחשיב המשיבה:

132,050 ₪ = 9,500 ₪ * 0.1 (מקדם מרתף) 139 מ"ר.

שמאי המבקשים:

- בהתאם לתכנית שסימנה ע"1 התכנית מאפשרת בניית מרתף מתחת לתכנית קומת הקרקע, כפי שנקבע בהוראות התכנית הראשית. אינו מקבל את השטח אותו קבעה המשיבה וטוען לשטח של 15% + ממ"ד, 87 מ"ר.
- השבחה באה לידי ביטוי בהפרש בגובה המרתף מקדם שווי להגבהה של 5%, לפי קביעת הח"מ, בשומות דומות.
- שווי מ"ר מבונה בגבולות 10,000 ₪.

תחשיב המבקש:

43,500 ₪ = 10,000 ₪ * 0.05 (מקדם מרתף) 87 מ"ר.

הכרעה

לעניין שטח המרתף נאמר ב-"בגימוב"⁵:

"משמעות ההוראה היא שהיטל ההשבחה במימוש זכויות בדרך של מכר, יגבה בבתים צמודי קרקע לפי קומת מרתף אחת, על פי שטח קומת הקרקע המקסימאלי המותר בתכנית הראשית החלה על אותה קרקע."

לשם הסרת ספק, הביטוי "שטח קומת הקרקע המקסימאלי" אינו מכוון לשטח הכלוא בין קווי הבנין..."

לפי שמאית המשיבה, ניתן להצמיד לבנין הראשי את שטחי החניה המקורים שנוספו בתכניות החניה, מס' 2550 ומס' 2550א' וכך תגדל התכנית עובר להגדלת שטח המרתף. איני מקבל את דבריה.

ראשית, עסקינן במכר, ויש לגבות היטל כנאמר ב-"בגימוב": **"לפי הידוע בעת המכירה.... מכח עיקרון הודאות שבדיני המס.."**

הידוע בעת המכירה היא התכנית. לא ידוע אם ניתן להצמיד מבני החניה לבנין אם לאו.

במסגרת זו ראוי לציין שני דברים:

לפי היתר הבניה החניות צמודות למבנה במרווח הצפ' מערבי, ואינן מהוות חלק מק. הקרקע במסגרת קווי הבנין.

⁵ עמנ (ת"א) 13-06-27601 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' סיגלית בגימוב ואח' נבו

⁶ הגדרה זהה קובעת את השטח בעת מתן היתר: סע' 9 ג לתכנית. "בבתים צמודי קרקע - היתר בניה ע"פ תכנית זו ינתן למרתפים בשטח תכנית קומת הקרקע כפי שנקבע בהוראות התכנית הראשית."

דר' גד נתן - D.M.D., שמאי מקרקעין, משפטן - LL.B

שמאי מכריע

שרון גל דרור - שמאית מקרקעין

שטח תכסית המבנה המיוחס למרתף, אינו שטח החורג מקווי הבניין, אלא הינו השטח אשר לא יחרוג מקוי הבניין. ככל שיתבקש שטח מרתף החורג מקווי בניין חייבת להתאשר הקלה לשטח החורג. רוצה לומר, ששטח החניות הצמודות למבנה והממוקמות במרווח, לא יאפשרו שטח מרתף חורג מקוי בניין ללא הליך של הקלה. כאמור לעיל, מסע' 12 בתכנית מס' 2550 א' עולה כי הועדה המקומית רואה בבניה שחל שתי קומות, בניה סימטרית: "במקרה של סידור חניה כחלק מקומת הקרקע של הבית, הועדה המקומית רשאית להתיר חלוקה בלתי שווה של אחוזי הבניה בין הקומות, (ההדגשה אינה במקור ג.נ.) כדי לאפשר ניצול כל אחוזי הבניה המותרים בתוך קווי הבניין".

מכלל הן אתה שומע לאו: קיימת חובה, בעיני הועדה המקומית לחלוקה שווה של אחוזי הבניה בין הקומות ורק במקרה של חניות כחלק מק. הקרקע, תתאפשר חלוקה לא שווה של אחוזי הבניה.

מנגד, בהיתרים השונים התאפשרה בניה בשתי קומות שאינה בניה סימטרית. הואיל ועסקינן במכר ובכדי לקבוע מהי התכסית, סביר שהצדדים לעסקה, יסיקו שהתכסית הינה זו שהותרה בהיתרים השונים - 20%. לכן השטח בשני המצבים יהיה השטח הנובע מזכויות של 20%, ובהבדל אחד: השטח בתכנית שסימנה "ע" כולל ממ"ד הואיל ולפי סע 3.4 לתכנית מקלט מחוייב להבנות במרתף.

לפיכך שטח המרתף לחישוב זכויות הינו 106 מ"ר בתוספת ממ"ד בשטח של 12.5 מ"ר⁷.

השטח בתכנית שסימנה "ע" כולל ממ"ד הואיל ולפי התכנית מקלט מחוייב להבנות במרתף.

תוספת הגובה:

אני מקבל את עמדת שמאית המשיבה כי תוספת הגובה תורמת לשווי הנכס. תוספת הגובה מכוח תכנית שסימנה ע'1 אינה משביחה באופן אוטומטי כל קרקע ברחבי העיר, אך במקרה זה ישנה השפעה חיובית בהתאם לאופי הבינוי היוקרתי הנהוג בשכונה. לפי ההיתרים שלעיל, תוספת הגובה בקומת המרתף אכן מנוצלת במרביתם.

לדעתי, שיעור ההשבחה הנובעת מתוספת הגובה בקומת המרתף הינה 5%.

ערכי שווי:

לאור אי הסכמה בין הצדדים לשווי מ"ר מבונה, להלן ערכי השווי כפי שניתחתי מעסקאות כפי שהופיעו באתר מס שבח:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח קרקע	סה"כ שטח אקו'	מחיר מכירה	שווי מ"ר מבונה
10.06.2003	6336/16	המצביאים 54	392 מ"ר	264 מ"ר אקו'	2,515,980 ש"ח	9,546 ש"ח
02.06.2003	6336/40	שמגר 24	588 מ"ר	369 מ"ר אקו'	3,725,605 ש"ח	6,817 ש"ח
16.12.2003	6336/71	שמגר 5	608 מ"ר	380 מ"ר אקו'	3,932,100 ש"ח	10,354 ש"ח
14.03.2003	6336/359	סביון 3	406 מ"ר	272 מ"ר אקו'	2,996,875 ש"ח	11,029 ש"ח
			סה"כ	1,284 מ"ר אקו'	13,170,560 ש"ח	10,256 ש"ח

⁷ שטח הממ"ד יהיה כשטחו ביום המימוש.

דר' גד נתן - D.M.D., שמאי מקרקעין, משפטן - LL.B

שמאי מכריע

שרון גל דרור - שמאית מקרקעין

שמאים מכריעים

תאריך	שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	ע"1
02.01.2011	דורית פריאל	6336/29	שמגר 19	8,820 ש"ח
04.12.2014	שמואל רוזנברג	6336/53	שמגר 10	10,400 ש"ח
23.12.2014	גבע בלטר	6336/37	שמגר 30	10,500 ש"ח
03.02.2015	אמנון ניזרי	6336/357	שמגר 4	10,000 ש"ח
19.07.2010	שמואל רוזנברג	6336/25	שמגר 27	8,900 ש"ח
29.11.2010	רן וירניק	6336/209	שמגר 17	9,300 ש"ח
13.05.2011	תמיר שדה	6336/204	בת יפתח 30	10,500 ש"ח
	שווי מ"ר מבונה בממוצע			9,774 ש"ח

אני קובע שווי מ"ר למבונה של 10,000 ₪.

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם – "ע"

$$42.4 \text{ מ"ר אקו} = 106 * 0.4$$

מצב חדש – "ע1"

$$53.3 \text{ מ"ר אקו} = (12.5 \text{ מ"ר ממ"ד} + 106 \text{ מ"ר}) * 0.45$$

שטח להשבחה - 10.9 מ"ר אקו

השבחה - 109,000 ₪ = 10,000 ₪ * 10.9 מ"ר אקו

9.7. תכנית מס' 3450, המועד הקובע 23.11.2006

שטח מבנה העזר, 2.5%, 13.25 מ"ר מקובל על הצדדים.

שמאית המשיבה

מקדם ההשבחה 50%, ובנוסף הצמדת מבנה העזר לבניין המגורים מגדילה שטח המרתף. שווי מ"ר למבונה 10,500 ₪.

תחשיב ההשבחה:

שטח מבנה עזר	13.25 מ"ר
מקדם השבחה	0.5
תוספת שטח מרתף	13.25 מ"ר
מקדם שווי מרתף	0.50
סה"כ שטח אקו	13.25 מ"ר אקו
שווי מ"ר אקו	10,500 ש"ח
השבחה	139,125 ש"ח

דר' גד נתן - D.M.D., שמאי מקרקעין, משפטן - LL.B

שמאי מכריע

שרון גל דרור - שמאית מקרקעין

שמאי המבקש

מסכים לשווי מ"ר למבונה של 10,500 ₪. קובע מקדם השבחה של 40%. לדעתו, אין לחייב בגין אפשרות הגדלת המרתף, לפי פסיקת הח"מ בשומות לנכסים דומים. זאת הואיל וכבר חושבה השבחה בגין תכנית שסימנה "ע1", ואין לחזור אחורה ולחשב תוספת להשבחה ממנה.

תחשיב ההשבחה:

$$55,650 \text{ ₪} = 10,500 \text{ ₪} * 0.4 * 13.25 \text{ מ"ר}$$

הכרעה

בשומת המשיבה הובאה בחשבון גם תוספת לשטח המרתף באותו שיעור של 2.5%, דהיינו של כ- 13.25 מ"ר. יתכן שראוי ונכון לנצל השטח בקומת הקרקע, כאשר יחד עם הממ"ד יאפשרו שטח מרתף גדול יותר, וכן קומות עליונות בשטח גדול יותר.

ההשבחה מכח תכנית שסימנה "ע1" חושבה לפי העקרון שנקבע ב-"בגימוב", דהיינו "לפי הידוע בעת המכירה.... מכח עיקרון הודאות שבדיני המס...".

עקרון זה צריך להנחותינו גם כאן, שטח המרתף בעת מכר הינו התכנית המותרת והידועה ביום אישור התכנית ותו לא.

הואיל וכבר חושבה השבחה בגין תכנית שסימנה "ע1" לא ניתן "לחזור אחורה", ולגבות היטל בגין תכנית זו, ובעקיפין לגבות תוספת היטל בגין תכנית המרתפים.

אין דין אישור התכנית כדין אישור הקלה אשר מוסיפה שטח בקומת הקרקע ובכך גם נוסף שטח במרתף בגינה. ולראיה אפשרי ששטח עליית הגג גם הוא יגדל ושמאית המשיבה לא הביאה זאת בחשבון.

אני מקבל הסכמת הצדדים לשווי מ"ר למבונה, וקובע מקדם השבחה של 40%, להפיכת שטח שרות לעיקרי.

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם- $83,475 \text{ ₪} = 10,500 \text{ ₪} * 0.6 * 13.25 \text{ מ"ר}$

מצב חדש- $139,125 \text{ ₪} = 10,500 \text{ ₪} * 1 * 13.25 \text{ מ"ר}$

השבחה- $55,650 \text{ ₪}$

דר' גד נתן - D.M.D., שמאי מקרקעין, משפטן - LL.B

שמאי מכריע

שרון גל דרור - שמאית מקרקעין

9.8 תכנית שסימנה ג'1, המועד הקובע 20.08.2007

במקרה דנן ניתן לבנות על גג שטוח בשטח של עד 40 מ"ר או 65% משטח הקומה שמתחת הנמוך מביניהם, או בניה בחלל גג רעפים, ללא הגבלת שטח.

שמאית המשיבה:

- קובעת כי הבניה הינה בגג רעפים.
- במצב החדש ניתן להגיע לשטח אפקטיבי דומה לשטח קומה א', דהיינו 22.5% שהם 119.25 מ"ר. השטח בחלל הגג יחושב לפי מקדם 0.8.
- במצב הקודם השטח האפקטיבי מהווה 40% משטח הקומה, 47.7 מ"ר ומקדם השווי של 0.75.
- שווי מ"ר למבונה 11,000 ₪ וההשבחה 655,875 ₪.

שמאי המבקשים

- קובע כי הבניה הינה בגג רעפים.
- במצב החדש ניתן להגיע לשטח אפקטיבי דומה לשטח קומה א', דהיינו 105.25 מ"ר הכולל ממ"ד וחלל עובר. השטח בחלל הגג יחושב לפי מקדם 0.7.
- במצב הקודם השטח האפקטיבי מהווה 78.94 מ"ר, ומקדם השווי של 0.7.
- קבע מקדם ניצול של 0.7.
- שווי מ"ר למבונה 11,000 ₪ וההשבחה 140,000 ₪.

הכרעה

לאור הכרעתי לעניין תכנית שסימנה "ג", אני חושב שהבינוי היעיל להשגת מירב שטח הבניה יהיה בתכנית של 20% ובניית חלל עובר להשלמת רצפה לקומת ע. הגג. כאמור שם, ברוב ההיתרים שנבדקו, לא נתבקשה בניית עליית גג, ולחילופין, נבנתה כזו כקומה א', על בניה קיימת או על בנייה חדשה בקומה אחת, ועל בסיס התכנית.

מהאמור לעיל אין דרישה גורפת לשטח ע. הגג כקומה שלישית מעל הקרקע, למרות שהיא עומד לזכותם של הבעלים.

כאמור, כפי שהבחנתי בסיורי בשכונת צהלה רבים מהמבנים הסתפקו בשתי קומות על קרקעות, ולא בנו את ע. הגג.

לכן, לשם הזהירות אחשב את ההשבחה במקדם התכנות נמוך.

כאמור, גם בעלי הנכס שבנידון אינם מממשים את זכויות הבניה לעליית גג.

דר' גד נתן - D.M.D., שמאי מקרקעין, משפטן - LL.B

שמאי מכריע

שרון גל דרור - שמאית מקרקעין

שטח עליית הגג במצב הקודם יהיה כ- 53 מ"ר⁸ (לאחר שינוי שטח הממ"ד עובר לשטח הקומה). מקדם שווי לע. גג בגובה של עד 3 מ' ושטח זה יהיה 0.65.

שטח ע. הגג במצב החדש כ- 129 מ"ר. מקדם שווי לע. גג בגובה של כ- 3.7 מ"ר יהיה 0.7, אך תובא בחשבון שוליות לשטח שמעל 53 מ"ר.

שווי מ"ר למבונה - אני מסכים לשווי אותו קבעו הצדדים 11,000 ₪.

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם - 189,500 ₪ = 11,000 ₪ * 0.5 (התכנות) * 0.65 (שווי ע. גג) * 53 מ"ר.

מצב חדש - 467,500 ₪ = 11,000 ₪ * 0.5 (התכנות) * 0.7 (שווי ע. גג) * 0.9 (שוליות) * 76 מ"ר + 53 מ"ר.

השבחה - 278,000 ₪

10. הערכה

לאור העקרונות והשיקולים שהובאו לעיל, אני מעריך את ההשבחה שחלה בנכס שבנדון כלהלן:

1. ההשבחה בגין תכנית שסימנה "ע" הינה 10,750 ₪ ליום אישורה.
2. ההשבחה בגין תכנית שסימנה "גי" הינה 69,600 ₪ ליום אישורה.
3. בגין תכניות מס' 2550 ומס' 2550 אי לא חלה השבחה.
4. בגין תכנית מס' 2754 לא חלה השבחה.
5. ההשבחה בגין תכנית שסימנה "ע1" הינה 109,000 ₪ ליום אישורה.
6. ההשבחה בגין תכנית מס' 3450 הינה 55,650 ₪ ליום אישורה.
7. ההשבחה בגין תכנית שסימנה "גי1" הינה 278,000 ₪ ליום אישורה.

ולראיה באתי על החתום,

דר' גד נתן, שמאי מכריע

⁸ גג שני שיפועים, שיפוע של 45%.
⁹ גובה שיא גג הרעפים 7 מ' מרצפת ק.א'.