

משה נדם, שמאי מקרקעין  
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

3 אפריל 2016

מינוי מספר: 1358-2015

המבקש

לכבוד: סוקול שרה

השמאי ניר עזרה

המשיבה

הועדה המקומית לתו"ב תל אביב

גב' מיטל חסידיאן

השמאי עפר ניר

שומה מכרעת לעניין היטל השבחה

רחוב אהוד 2, תל אביב  
גוש 6332 חלקה 32

1. מטרת השומה

בהתאם להודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין מיום 14/10/2015 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, לשמש כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה בנכס הנדון בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, הנדרש בנכס הנדון כתוצאה ממימוש זכויות במקרקעין בדרך של מכר.

2. המועדים הקובעים לשומה

- 2.1 13/12/1985 - 15 יום ממועד תוקף לתכנית ע'.
- 2.2 16/07/1993 - 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית 2550.
- 2.3 06/05/1994 - 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית ג'.
- 2.4 26/02/1997 - 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית א' 2550.
- 2.5 13/04/1998 - 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית 2754.
- 2.6 02/04/2003 - 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית ע'1.
- 2.7 23/11/2006 - 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית 3450.
- 2.8 04/09/2007 - 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית ג'1.

3. מועד הדיון

הדיון נערך במשרדי בתאריך 24/12/2015 בנוכחות שמאי הצדדים, אשר קיבלו את פרוטוקול הדיון.

4. מסמכים שהוגשו

עיינתי במסמכים שהוגשו על ידי הצדדים.

5. מועד הביקור בנכס

ערכתי ביקור בנכס ביום 10/02/2016, ללא נוכחות שמאי הצדדים.

משה נדם בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 moshe@nadam.co.il

עמוד 1 מתוך 22

## משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

### 6. פרטי המקרקעין

גוש	6332
חלקה	32
שטח החלקה הרשום	631 מ"ר.
מהות	בית מגורים צמוד קרקע ותיק.
כתובת	רחוב אהוד 2, תל אביב.
זיהוי הנכס	בהתאם להיתר הבניה והפורטל הגיאוגרפי הלאומי.

### 7. תאור הנכס והסביבה

סביבת הנכס מהווה את שכונת המגורים צהלה, הממוקמת ממערב לנתיבי איילון ומהווה שכונת מגורים ותיקה המאופיינת בבנייה צמודת קרקע. בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא.

רחוב אהוד הינו רחוב פנימי בשכונה, המקשר בין רחוב יהונתן מדרום מזרח לרחוב המצביאים ממערב.

החלקה ממוקמת בפינת הרחובות אהוד והמצביאים, שטחה 631 מ"ר ולה צורה בלתי רגולרית כריבוע בעל פינה צפון מערבית קטומה. אורך חזית החלקה לרחוב אהוד כ- 23 מ' וחזית לרחוב המצביאים עומקה כ- 23 מ'. הכניסה לבית מרחוב אהוד.

על החלקה בנוי בית מגורים חד משפחתי חד קומתי בעל גג רעפים, אשר נראה כי עבר לאחרונה שיפוץ יסודי.

### 8. רישוי

היתר בניה מספר 597 מיום 10/11/1968 לפיו הותרה הוספת חדר רחצה בקומה א'.

שטחי הבניה, כדלקמן:

שטח עיקרי קיים - 126.97 מ"ר.

שטח מוצע - 6 מ"ר.

סה"כ - 132 מ"ר.

# משה נדם, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

## 9. מצב משפטי

### 9.1. פרטי רישום

על פי העתק רישום מפנקס הזכויות במקרקעין (נסח טאבו), שהופק באמצעות האינטרנט, מיום 28/04/2015 עולה, כי הזכויות רשומות כדלקמן:

גוש	6332
חלקה	32
שטח	631 מ"ר
בעלויות	סוקול שרה - 3/16, גולדשטיין צילה - 3/64
	גולדשטיין טל - 3/64, גולדשטיין רוני - 9/128
	סוקול שרה - 4/8, גולדשטיין טל - 1/40
	גולדשטיין רוני - 1/40, סוקול גיא - 1/40
	סוקול מיכל - 1/40, סוקול גיל - 1/40

### 9.2. הסכם מכר

הוצג בפני הסכם מכר מיום 11/05/2015 לפיו הזכויות בנכס נמכרו על ידי שרה סוקול, מיכל סוקול, גיא סוקול, גיל סוקול, צילה גולדשטיין, טל גולדשטיין ורוני גולדשטיין.

## 10. המצב התכנוני

### 10.1. תגפ/333

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 357 מיום 24/06/1954. מטרת התכנית הינה להתוות דרכים חדשות ולקבוע אזורים לבניינים ציבוריים, מגרשים ציבוריים, מגורים ומסחר. הנכס הנדון מסווג באזור מגורים. הוראות הבניה, כדלקמן:

שטח חלקה מינימלי	500 מ"ר.
חזית מינימלית של החלקה	17 מ'.
שימושים מותרים	מגורים וגראזים פרטיים.
מספר קומות	2
מספר יח"ד	1
זכויות בניה	20%
בנייני עזר	עד 25 מ"ר.

### 10.2. תכנית מס' 748

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 969 מיום 01/11/1962. התכנית מאפשרת הקמת סככות למכוניות בכפוף לכך שהבניה תהיה קלה.

## משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

---

### 10.3. תכנית מספר 958

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1300 מיום 01/09/1966.  
התכנית מתירה הקמת מבנים בגובה 2 קומות באזורי המגורים. התכנית מאפשרת הקמת מבנה חד משפחתי בשתי חלופות, כדלקמן:  
חלופה א' - הקמת מבנה חד קומתי בשטח של 20% משטח המגרש.  
חלופה ב' - הקמת מבנה דו קומתי בשטח של עד 30% משטח המגרש.  
בנוסף לשטח זה ניתן להקים מחסן בשטח של עד 2.5% משטח המגרש.

---

### 10.4. תכנית ע'

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 28/11/1985.  
התכנית מתירה הקמת קומת מרתף בגובה 2.2 מטר ובהיקף קומת הקרקע. במרתף יותרו שימושי חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, אולם למשחקי ילדים, חדרי מדרגות וכדומה. אין בהוראות התכנית הני"ל לפגוע במרתפים שהוקמו כדין מכוח תכניות קודמות.

### 10.5. תכנית מס' 2550

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4096 מיום 1.4.1993.  
התכנית מתירה בניית מוסכים לחניה פרטית בבניינים צמודי קרקע בשטח של 18 מ"ר, בנוסף לאחוזי הבנייה המותרים מתוקף תכניות בניין עיר מאושרות ובהתאם להתניות התכנית.

### 10.6. תכנית ג'

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 מיום 21/04/1994.  
התכנית קובעת הוראות לבנייה על גגות בתים, ומתירה, בין היתר, הקמת עליית גג בחלל גג משופע בבתים צמודי קרקע, בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים, בתנאי כי רום הגג לא יעלה 6 מ' מרצפת הגג העליונה (מדוד) 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%.

### 10.7. תכנית מס' 2550 א'

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4490 מיום 11/02/1997.  
תכנית להסדרת חניה פרטית. בהתאם לתקנון התכנית, ניתן להקים חניות מקורות, בחלופות שונות בשטח של עד 18 מ"ר לחניה אחת ובשטח של 15 מ"ר לחניה נוספת.

## משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

---

### 10.8. תכנית מס' 2754

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4632 מיום 29/03/1998.  
התכנית קובעת תנאים להקמת בריכות שחיה, בריכות נוי וג'קוזי בבתים פרטיים צמודי קרקע בכל תחומי המגרש, כולל בקו בניין 0.

### 10.9. תכנית ע'1

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18/03/2003.  
התכנית מתירה, במבנים צמודי קרקע, קומת מרתף אחת בשטח תכסית קומת הקרקע, כפי שנקבע בתכנית הראשית. היתר לשטח גדול יותר יינתן לאחר שהועדה השתכנעה כי הדבר דרוש לתפקוד הבית. גובה קומת המרתף עד 4 מ'. יותרו שטחים לשימושים עיקריים מתוך השטחים העיקריים המותרים על פי התכנית הראשית וכן יותרו שימושים למשרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית, כולל כניסה נפרדת לשימוש זה ובתנאי קיום תקן חניה נדרש למשרדים. לא יותרו מגורים במרתף. היטל השבחה יגבה כחוק אולם, מאחר ולא ידועה תכסית קומת המרתף מעבר לתכסית קומת הקרקע, ישולם היטל השבחה בעת מכירה לפי קומת מרתף אחת בשטח תכסית קומת הקרקע. יתרת היטל השבחה תשולם בעת מימוש לפי מספר קומות המרתף ושטחן בהיתר הבניה.

### 10.10. תכנית מס' 3450

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5593 מיום 08/01/2006.  
התכנית מתירה המרת שטחים ו/או אחוזי בניה ממבנה עזר לשטח עיקרי בשתי אופציות:  
אופציה א'  
(1) כל שטחי השירות למבני עזר עפ"י תכניות מאושרות, יקבעו כשטחים עיקריים ויוצמדו למבנה העיקרי.  
(2) תותר בניית מבנה עזר בחצר/מחסן (ללא הצמדה למבנה העיקרי) בשטח של עד 5 מ"ר שיחשבו כשטח שירות.

### אופציה ב'

הוראות התכניות הראשיות לעניין הזכויות למבנה עזר/מחסן נותרות על כנן.

# משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

## 10.11. תכנית ג1

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5705 מיום 20/08/2007.

התכנית קובעת הוראות לבניה על גגות ומאפשרת בניה בשתי חלופות, כדלקמן:  
(א) חדרי יציאה לגג - התכנית מאפשרת בניית חדר יציאה לגג בגגות שטוחים בשטח של 40 מ"ר ובגובה עד 3 מ' ובתנאי, שתכנית הבניה המרבית בגג לא תעלה על 65% או 40 מ"ר ליחיד, הקטן מביניהם. לחילופין, בבניה חדשה בו זמנית תותר תכנית בניה עד 65% משטח הגג.  
(ב) עליית גג - בחלל גג משופע תותר הגבהת גובה רום גג הרעפים מ- 6 מ"ר ל- 7 מ"ר מדוד מרצפת הקומה העליונה, כאשר שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40%. חדרי יציאה ועליות גג לא יותרו במקרים המפורטים בתקנון התכנית לרבות, בבניינים בהם תכנית הקומה העליונה.

## 11. עקרונות גורמים ושיקולים

חוות דעתי זו נערכה, בין היתר, בכפוף לעקרונות הגורמים והשיקולים הבאים:

11.1. הנכס מהווה מגרש מבונה הידוע כחלקה 32 בגוש 6332 ברחוב אהוד 2, תל אביב.

11.2. סביבת הנכס מהווה את שכונת צהלה, המהווה שכונת מגורים ותיקה ויוקרתית המאופיינת

במבנים צמודי קרקע.

11.3. הובא בחשבון מיקום הנכס במרקם האורבני.

11.4. חוות הדעת מושתתת על הנחיות בית המשפט העליון (פס"ד ציון פמיני נ' הועדה המקומית

לתו"ב ירושלים).

11.5. הובאו בחשבון נתוני הנכס, התכנון וערכי הקרקע למועדים הקובעים לשומה.

**משה נדס, שמאי מקרקעין**  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

**12. עיקרי טענות הצדדים**

12.1. תכנית ע'

<u>שמאי המבקש</u>	<u>שמאי המשיבה</u>																				
<p align="center"><u>מהות ההשבתה</u></p> <p>אין השבתה. טרם אישור התכנית היה קיים נוהג לאשר שטחי מרתף.</p> <p align="center"><u>נוהג</u></p> <p>מאחר והוועדה המקומית נהגה לאשר הקמת שטחי מרתף טרם אישור תכנית ע', הרי שאין לחייב בהיטל השבתה מתכנית זו. צורפה רשימת נכסים בהם נבדק תיק הבניין וצוין כי קיים בהם מרתף טרם אישור התכנית.</p> <p>לחילופין, חושבה השבתה עבור תוספת שטח של 94.45 מ"ר במרתף, המהווים שטח זהה לקומת קרקע. שטח קומת חושבה ע"פ ניצול של 30% ב - 2 קומות זהות של 15% לקומה ע"פ תכנית 958.</p> <p align="center"><u>דחייה</u></p> <p>השימוש המיטבי הינו המבנה הקיים. על כן, תוספת הזכויות במרתף הובאו בחשבון בדחייה של 18 שנה.</p>	<p align="center"><u>מהות ההשבתה</u></p> <p>התכנית מתירה תוספת מרתף בהיקף קומת הקרקע, כאשר בנכס ניתן להוסיף מרתף בשטח של 125 מ"ר.</p> <p align="center"><u>נוהג</u></p> <p>בפס"ד רבים ומספר הכרעות נאמר כי נוהג וועדה הנוגד הוראות תכנית אינו יכול להתקבל.</p> <p>בניית 2 קומות אחידות אינו מהווה את השימוש המיטבי בחלקה מאחר ובניצול שכזה קיים הפסד שווי וזכויות בניה. על כן, השימוש המיטבי מהווה ק"ק עם חלל עובר, המגדיל את שטחי המרתף ומרפסת הגג.</p> <p align="center"><u>דחייה</u></p> <p>מאחר והשימוש המיטבי הינו המבנה הקיים הזכויות במרתף הובאו בחשבון בדחייה.</p>																				
<p align="center"><u>ערכי שווי</u></p> <p>אין מחלוקת.</p> <p align="center"><u>מקדמים</u></p> <p>מרתף - 0.30 - דחייה (18 שנים, 6%) - 0.35 -</p>	<p align="center"><u>ערכי שווי</u></p> <p>בהתאם לעסקאות והכרעות בסביבה נקבע שווי למ"ר אקוי של 600 ₪.</p> <p align="center"><u>מקדמים</u></p> <p>מרתף - 0.4 - דחייה - 0.5 -</p>																				
<p align="center"><u>תחשיב ההשבתה</u></p> <table border="1"> <tr> <td>שטח קומת מרתף</td> <td>94.65</td> </tr> <tr> <td>שווי מ"ר אקוי</td> <td>600 ₪</td> </tr> <tr> <td>מקדם מרתף</td> <td>0.3</td> </tr> <tr> <td>מקדם דחייה</td> <td>0.4</td> </tr> <tr> <td>השבתה</td> <td>5,970 ₪</td> </tr> </table>	שטח קומת מרתף	94.65	שווי מ"ר אקוי	600 ₪	מקדם מרתף	0.3	מקדם דחייה	0.4	השבתה	5,970 ₪	<p align="center"><u>תחשיב ההשבתה</u></p> <table border="1"> <tr> <td>שטח קומת מרתף</td> <td>125</td> </tr> <tr> <td>שווי מ"ר אקוי</td> <td>600 ₪</td> </tr> <tr> <td>מקדם</td> <td>0.4</td> </tr> <tr> <td>דחייה</td> <td>0.5</td> </tr> <tr> <td>השבתה</td> <td>15,000 ₪</td> </tr> </table>	שטח קומת מרתף	125	שווי מ"ר אקוי	600 ₪	מקדם	0.4	דחייה	0.5	השבתה	15,000 ₪
שטח קומת מרתף	94.65																				
שווי מ"ר אקוי	600 ₪																				
מקדם מרתף	0.3																				
מקדם דחייה	0.4																				
השבתה	5,970 ₪																				
שטח קומת מרתף	125																				
שווי מ"ר אקוי	600 ₪																				
מקדם	0.4																				
דחייה	0.5																				
השבתה	15,000 ₪																				

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 moshe@nadam.co.il

עמוד 7 מתוך 22

**משה נדס, שמאי מקרקעין**  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

.12.2 תכנית ג'

<u>שמאי המבקש</u>	<u>שמאי המשיבה</u>																								
<p align="center"><u>מהות ההשבחה</u></p> <p>התכנית מתירה תוספת שטח ברוטו של 50 מ"ר, המהווים 40% משטח ק"א. בניכוי 6 מ"ר חדר מדרגות ובסה"כ 44 מ"ר.</p> <p align="center"><u>דחייה</u></p> <p>השימוש המיטבי הינו המבנה הקיים. על כן, הזכויות בגג הובאו בחשבון בדחייה ל-9 שנים.</p>	<p align="center"><u>מהות ההשבחה</u></p> <p>התכנית מתירה את ניצול חלל גג הרעפים בשטח אפקטיבי של 50 מ"ר.</p> <p align="center"><u>דחייה</u></p> <p>מאחר והשימוש המיטבי הינו המבנה הקיים הזכויות בגג הובאו בחשבון בדחייה.</p>																								
<p align="center"><u>ערכי שווי</u></p> <p>בהתאם להכרעות בסביבת הנכס נקבע שווי מ"ר אקו' של 5,500 ₪.</p> <p align="center"><u>מקדמים</u></p> <p>עליית גג - 0.7  דחייה (9 שנים, 6%) - 0.59</p>	<p align="center"><u>ערכי שווי</u></p> <p>בהתאם לעסקאות השוואה והכרעות בסביבה נקבע שווי למ"ר אקו' 5,500 ₪.</p> <p align="center"><u>מקדמים</u></p> <p>עליית גג - 0.7  דחייה - 0.7</p>																								
<p align="center"><u>תחשיב ההשבחה</u></p> <table border="1"> <tr><td>50</td><td>שטח עליית גג במ"ר</td></tr> <tr><td>6</td><td>שטח מדרגות במ"ר</td></tr> <tr><td>44</td><td>שטח עליית גג נטו במ"ר</td></tr> <tr><td>0.70</td><td>מקדם עליית גג</td></tr> <tr><td>5,500 ₪</td><td>שווי מ"ר אקו'</td></tr> <tr><td>0.59</td><td>דחייה</td></tr> <tr><td>100,268 ₪</td><td>השבחה</td></tr> </table>	50	שטח עליית גג במ"ר	6	שטח מדרגות במ"ר	44	שטח עליית גג נטו במ"ר	0.70	מקדם עליית גג	5,500 ₪	שווי מ"ר אקו'	0.59	דחייה	100,268 ₪	השבחה	<p align="center"><u>תחשיב ההשבחה</u></p> <table border="1"> <tr><td>50</td><td>שטח עליית גג במ"ר</td></tr> <tr><td>5,500 ₪</td><td>שווי מ"ר אקו'</td></tr> <tr><td>0.7</td><td>מקדם עליית גג</td></tr> <tr><td>0.7</td><td>דחייה</td></tr> <tr><td>134,750 ₪</td><td>השבחה</td></tr> </table>	50	שטח עליית גג במ"ר	5,500 ₪	שווי מ"ר אקו'	0.7	מקדם עליית גג	0.7	דחייה	134,750 ₪	השבחה
50	שטח עליית גג במ"ר																								
6	שטח מדרגות במ"ר																								
44	שטח עליית גג נטו במ"ר																								
0.70	מקדם עליית גג																								
5,500 ₪	שווי מ"ר אקו'																								
0.59	דחייה																								
100,268 ₪	השבחה																								
50	שטח עליית גג במ"ר																								
5,500 ₪	שווי מ"ר אקו'																								
0.7	מקדם עליית גג																								
0.7	דחייה																								
134,750 ₪	השבחה																								

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 moshe@nadam.co.il

עמוד 8 מתוך 22



**משה נדס, שמאי מקרקעין**  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

.12.3 תכנית 2754

<u>שמאי המבקש</u>	<u>שמאי המשיבה</u>																
<p align="center"><u>מהות ההשבחה</u></p> <p>התכנית מאפשרת בריכה, כאשר שטח הבריכה אינו מוגדר בתכנית. הובא בחשבון שטח בריכה של 35 מ"ר וזאת בהתאם להכרעות בסביבה ולהכרעת משה נדס בגו"ח 6336/277.</p> <p>המקדם שניתן לבריכה (0.05) מביא בחשבון את העובדה כי גם לפני אישור התכנית היה ניתן לקבל היתרים לבריכה וזאת בהתאם להחלטת וועדת ערר הקובעת כי בריכות מהוות חלק אינטגרלי ממגורים ואין צורך בתכנית ספציפית על מנת לקבל היתר בניה.</p>	<p align="center"><u>מהות ההשבחה</u></p> <p>התכנית מאפשרת בניית בריכת שחייה בחצר, בנכס הנדון ניתן לבנות בריכה של 40 מ"ר.</p>																
<p align="center"><u>ערכי שווי</u></p> <p>אין מחלוקת.</p> <p align="center"><u>מקדמים</u></p> <p align="center">בריכה - 0.05</p>	<p align="center"><u>ערכי שווי</u></p> <p>בהתאם לעסקאות השוואה והכרעות בסביבה נקבע שווי למ"ר אקו' של 7,700 ₪.</p> <p align="center"><u>מקדמים</u></p> <p align="center">בריכה - 0.1</p>																
<p align="center"><u>תחשיב ההשבחה</u></p> <table border="1"> <tr> <td>35</td> <td>שטח בריכה במ"ר</td> </tr> <tr> <td>7,700 ₪</td> <td>שווי מ"ר אקו'</td> </tr> <tr> <td>0.05</td> <td>מקדם</td> </tr> <tr> <td>13,475 ₪</td> <td>השבחה</td> </tr> </table>	35	שטח בריכה במ"ר	7,700 ₪	שווי מ"ר אקו'	0.05	מקדם	13,475 ₪	השבחה	<p align="center"><u>תחשיב ההשבחה</u></p> <table border="1"> <tr> <td>40</td> <td>שטח בריכה במ"ר</td> </tr> <tr> <td>7,700 ₪</td> <td>שווי מ"ר אקו'</td> </tr> <tr> <td>0.1</td> <td>מקדם</td> </tr> <tr> <td>30,800 ₪</td> <td>השבחה</td> </tr> </table>	40	שטח בריכה במ"ר	7,700 ₪	שווי מ"ר אקו'	0.1	מקדם	30,800 ₪	השבחה
35	שטח בריכה במ"ר																
7,700 ₪	שווי מ"ר אקו'																
0.05	מקדם																
13,475 ₪	השבחה																
40	שטח בריכה במ"ר																
7,700 ₪	שווי מ"ר אקו'																
0.1	מקדם																
30,800 ₪	השבחה																

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 moshe@nadam.co.il

עמוד 9 מתוך 22

**משה נדס, שמאי מקרקעין**  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

12.4 .תכנית ע'1

<u>שמאי המבקש</u>	<u>שמאי המשיבה</u>																
<p align="center"><u>מהות ההשבחה</u></p> <p>התכנית מתירה הקמת מרתף בשטח תכסית קומת הקרקע בגובה של 4 מ'. קרי, בשטח של 94.65 מ"ר. זאת בהתאם להחלטת ועדת ערר נ' סיגלית בגימוב.</p> <p>ההשבחה חושבה כהפרש בין מרתף בתכסית קומת הקרקע בגובה 2.2 מ' לבין מרתף בשטח תכסית קומת הקרקע בגובה 4 מ'. קרי, הגבהת המרתף ב - 2.8 מ'.</p>	<p align="center"><u>מהות ההשבחה</u></p> <p>התכנית מתירה את הרחבת שטח המרתף ומגדילה את הגובה הפנימי עד 4 מ'.</p> <p>ההשבחה חושבה כמקדם, אשר מבטא את ההפרש בין גובה המרתף המותר מתכנית ע' - 2.20 מ' לגובה המרתף אותו מתירה תכנית ע'1. קרי, 4 מטר. לצורך חישוב ההשבחה הובאה בחשבון החלטת ועדת ערר לעניין בגימוב.</p>																
<p align="center"><u>ערכי שווי</u></p> <p>בהתאם להכרעות בסביבת הנכס נקבע שווי מ"ר אקו' של 10,000 ₪.</p> <p align="center"><u>מקדמים</u></p> <p>מקדם השבחה במרתף מע' ל - ע'1 - 0.05</p>	<p align="center"><u>ערכי שווי</u></p> <p>בהתאם לעסקאות השוואה והכרעות בסביבה נקבע שווי מ"ר אקו' של 10,500 ₪.</p> <p align="center"><u>מקדמים</u></p> <p>מקדם השבחה במרתף מע' ל - ע'1 - 0.1</p>																
<p align="center"><u>תחשיב ההשבחה</u></p> <table border="1"> <tr> <td>שטח מרתף במ"ר</td> <td>94.65</td> </tr> <tr> <td>מקדם</td> <td>0.05</td> </tr> <tr> <td>שווי מ"ר אקו'</td> <td>10,000 ₪</td> </tr> <tr> <td>השבחה</td> <td>47,325 ₪</td> </tr> </table>	שטח מרתף במ"ר	94.65	מקדם	0.05	שווי מ"ר אקו'	10,000 ₪	השבחה	47,325 ₪	<p align="center"><u>תחשיב ההשבחה</u></p> <table border="1"> <tr> <td>שטח מרתף במ"ר</td> <td>125</td> </tr> <tr> <td>שווי מ"ר אקו'</td> <td>10,500 ₪</td> </tr> <tr> <td>מקדם</td> <td>0.1</td> </tr> <tr> <td>השבחה</td> <td>131,250 ₪</td> </tr> </table>	שטח מרתף במ"ר	125	שווי מ"ר אקו'	10,500 ₪	מקדם	0.1	השבחה	131,250 ₪
שטח מרתף במ"ר	94.65																
מקדם	0.05																
שווי מ"ר אקו'	10,000 ₪																
השבחה	47,325 ₪																
שטח מרתף במ"ר	125																
שווי מ"ר אקו'	10,500 ₪																
מקדם	0.1																
השבחה	131,250 ₪																

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 moshe@nadam.co.il

עמוד 10 מתוך 22

**משה נדס, שמאי מקרקעין**  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

12.5 . תכנית 3450

<u>שמאי המבקש</u>	<u>שמאי המשיבה</u>																										
<p align="center"><u>מהות ההשבחה</u></p> <p>התכנית מתירה להסב את שטחי השירות לשטחים עיקריים.</p> <p>שטח השירות המותר בהתאם לתכנית הינו 2.5% משטח המגרש. קרי, 15.8 מ"ר.</p> <p>המקדם שנקבע מביא בחשבון כי טרם אישור התכנית קיים נוהג בוועדה להצמיד את שטחי השירות לבית הקיים עם כניסה נפרדת.</p>	<p align="center"><u>מהות ההשבחה</u></p> <p>התכנית מאפשרת להמיר את שטח המחסן לשטח עיקרי.</p> <p>הובא בחשבון כי היה ניתן לבנות מחסן בשטח של 15.8 מ"ר בחצר ולאור הרחבת השטח העיקרי בק"ק ובהתאמה גדל שטח המרתף. לחלופין, ניתן להעביר שטח זה לקומה א' וכך שטח הגג יגדל.</p>																										
<p align="center"><u>ערכי שווי</u></p> <p>אין מחלוקת.</p> <p align="center"><u>מקדמים</u></p> <p>המרת שטח שירות לשטח עיקרי - 0.3.</p>	<p align="center"><u>ערכי שווי</u></p> <p>בהתאם לעסקאות השוואה והכרעות בסביבה נקבע שווי מ"ר אקו' של 12,500 ₪.</p> <p align="center"><u>מקדמים</u></p> <p>המרת מחסן לשטח עיקרי - 0.5</p> <p>מרתף - 0.3</p>																										
<p align="center"><u>תחשיב ההשבחה</u></p> <table border="1"> <tr> <td>15.8</td> <td>הסבת שטח שירות לעיקרי</td> </tr> <tr> <td>₪ 12,500</td> <td>שווי מ"ר אקו'</td> </tr> <tr> <td>0.3</td> <td>מקדם</td> </tr> <tr> <td>₪ 59,000</td> <td>השבחה</td> </tr> </table>	15.8	הסבת שטח שירות לעיקרי	₪ 12,500	שווי מ"ר אקו'	0.3	מקדם	₪ 59,000	השבחה	<p align="center"><u>תחשיב ההשבחה</u></p> <table border="1"> <tr> <td>15.8</td> <td>שטח מחסן המוסב לשטח עיקרי</td> </tr> <tr> <td>₪ 12,500</td> <td>שווי מ"ר אקו'</td> </tr> <tr> <td>0.5</td> <td>מקדם</td> </tr> <tr> <td>₪ 98,750</td> <td>השבחה - הסבת שטח מחסן לעיקרי</td> </tr> <tr> <td>15.8</td> <td>שטח נוסף למרתף</td> </tr> <tr> <td>₪ 12,500</td> <td>שווי מ"ר אקו'</td> </tr> <tr> <td>0.3</td> <td>מקדם</td> </tr> <tr> <td>₪ 59,250</td> <td>השבחה - הסבת שטח מחסן לעיקרי</td> </tr> <tr> <td>₪ 158,000</td> <td>סה"כ השבחה</td> </tr> </table>	15.8	שטח מחסן המוסב לשטח עיקרי	₪ 12,500	שווי מ"ר אקו'	0.5	מקדם	₪ 98,750	השבחה - הסבת שטח מחסן לעיקרי	15.8	שטח נוסף למרתף	₪ 12,500	שווי מ"ר אקו'	0.3	מקדם	₪ 59,250	השבחה - הסבת שטח מחסן לעיקרי	₪ 158,000	סה"כ השבחה
15.8	הסבת שטח שירות לעיקרי																										
₪ 12,500	שווי מ"ר אקו'																										
0.3	מקדם																										
₪ 59,000	השבחה																										
15.8	שטח מחסן המוסב לשטח עיקרי																										
₪ 12,500	שווי מ"ר אקו'																										
0.5	מקדם																										
₪ 98,750	השבחה - הסבת שטח מחסן לעיקרי																										
15.8	שטח נוסף למרתף																										
₪ 12,500	שווי מ"ר אקו'																										
0.3	מקדם																										
₪ 59,250	השבחה - הסבת שטח מחסן לעיקרי																										
₪ 158,000	סה"כ השבחה																										

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 moshe@nadam.co.il

עמוד 11 מתוך 22

**משה נדס, שמאי מקרקעין**  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

12.6. תכנית ג'1

<u>שמאי המבקש</u>	<u>שמאי המשיבה</u>																																																																																																				
<p align="center"><u>מהות ההשבחה</u></p> <p>התכנית מאפשרת בנייה בגג בשתי חלופות: א. עליית גג ע"פ הוראות התכנית. ב. חדר יציאה לגג.</p> <p align="center"><u>מצב קודם</u></p> <p>עליית גג בשטח של 48 מ"ר. מאחר ובתכנית 3450 ניתן להצמיד את שטח השירות לבית המגורים, הרי שהשטח מתחלק בין הקומות באופן שווה וכך גדל שטח הניתן לניצול בע.ג.</p> <p align="center"><u>מצב חדש</u></p> <p>חלל גג בשטח של 90% משטח ק"ק. קרי, 92.34 מ"ר. הובאה בחשבון שוליות לשטח העולה על 48 מ"ר.</p> <p align="center"><u>שוליות</u></p> <p>שטחי הבניה במגרש הינם כ - 300 מ"ר ולכן הובאה בחשבון שוליות בשטח עליית הגג.</p>	<p align="center"><u>מהות ההשבחה</u></p> <p>התכנית מאפשרת בנייה בגג בשתי חלופות: א. בניית עליית גג ע"פ הוראות התכנית. ב. בניית חדר יציאה לגג וביתרת הגג מרפסת גג.</p> <p align="center"><u>מצב קודם</u></p> <p>עליית גג בשטח של 50 מ"ר.</p> <p align="center"><u>מצב חדש</u></p> <p>התכנית מאפשרת בנייה בגג בשתי חלופות: א. בניית עליית גג בשטח של 95 מ"ר. ב. בניית חדר יציאה לגג בשטח של 70 מ"ר וביתרת הגג מרפסת גג בשטח של 45 מ"ר. בבחינת החלופות מתקבל כי השימוש המיטבי לניצול בגג מהווה את חדר גג + מרפסת גג.</p>																																																																																																				
<p align="center"><u>ערכי שווי</u></p> <p>על בסיס הכרעות בסביבת הנכס נקבע שווי מ"ר אקו' של 12,500 ₪.</p> <p align="center"><u>מקדמים</u></p> <p>מקדם עליית גג - תכנית ג'1 - 0.70 - שוליות - 0.80 -</p>	<p align="center"><u>ערכי שווי</u></p> <p>בהתאם לעסקאות השוואה והכרעות בסביבה נקבע שווי מ"ר אקו' של 13,000 ₪.</p> <p align="center"><u>מקדמים</u></p> <p>מקדם עליית גג - תכנית ג'1 - 0.70 - מקדם עליית גג - תכנית ג'1 - 0.75 - מרפסת גג - 0.20 -</p>																																																																																																				
<p align="center"><u>תחשיב ההשבחה</u></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">מצב קודם</th> </tr> <tr> <th>שטח במ"ר</th> <th>מקדם</th> <th>שוליות</th> <th>מ"ר אקו'</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>48</td> <td>0.7</td> <td>1</td> <td>33.6</td> </tr> <tr> <th colspan="4">מצב חדש</th> </tr> <tr> <th>שטח במ"ר</th> <th>מקדם</th> <th>שוליות</th> <th>מ"ר אקו'</th> </tr> <tr> <td>48</td> <td>0.7</td> <td>1</td> <td>33.60</td> </tr> <tr> <td>44.34</td> <td>0.7</td> <td>0.8</td> <td>24.83</td> </tr> <tr> <td colspan="4">סה"כ מ"ר אקו' 58.43</td> </tr> <tr> <td colspan="4">הפרש מ"ר אקו' 24.83</td> </tr> <tr> <td colspan="4">שווי למ"ר אקו' 12,750 ₪</td> </tr> <tr> <td colspan="4">השבחה (במעוגל) 320,000 ₪</td> </tr> </tbody> </table>	מצב קודם				שטח במ"ר	מקדם	שוליות	מ"ר אקו'	48	0.7	1	33.6	מצב חדש				שטח במ"ר	מקדם	שוליות	מ"ר אקו'	48	0.7	1	33.60	44.34	0.7	0.8	24.83	סה"כ מ"ר אקו' 58.43				הפרש מ"ר אקו' 24.83				שווי למ"ר אקו' 12,750 ₪				השבחה (במעוגל) 320,000 ₪				<p align="center"><u>תחשיב ההשבחה</u></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">תכנית ג'1</th> </tr> <tr> <th colspan="4">מצב קודם</th> </tr> <tr> <th>שטח במ"ר</th> <th>מקדם</th> <th>מ"ר אקו'</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>50</td> <td>0.7</td> <td>35</td> <td></td> </tr> <tr> <th colspan="4">מצב חדש</th> </tr> <tr> <th colspan="4">חלופה א - עליית גג</th> </tr> <tr> <td>95</td> <td>0.75</td> <td>71.25</td> <td></td> </tr> <tr> <th colspan="4">חלופה ב' - חדר יציאה לגג ומרפסת גג</th> </tr> <tr> <td>70</td> <td>1</td> <td>70</td> <td></td> </tr> <tr> <td>45</td> <td>0.2</td> <td>9</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4">סה"כ מ"ר אקו' חלופת חדר יציאה לגג 79</td> </tr> <tr> <td colspan="4">הפרש מ"ר אקו' 42.5</td> </tr> <tr> <td colspan="4">שווי למ"ר אקו' 13,000 ₪</td> </tr> <tr> <td colspan="4">השבחה 552,500 ₪</td> </tr> </tbody> </table>	תכנית ג'1				מצב קודם				שטח במ"ר	מקדם	מ"ר אקו'		50	0.7	35		מצב חדש				חלופה א - עליית גג				95	0.75	71.25		חלופה ב' - חדר יציאה לגג ומרפסת גג				70	1	70		45	0.2	9		סה"כ מ"ר אקו' חלופת חדר יציאה לגג 79				הפרש מ"ר אקו' 42.5				שווי למ"ר אקו' 13,000 ₪				השבחה 552,500 ₪			
מצב קודם																																																																																																					
שטח במ"ר	מקדם	שוליות	מ"ר אקו'																																																																																																		
48	0.7	1	33.6																																																																																																		
מצב חדש																																																																																																					
שטח במ"ר	מקדם	שוליות	מ"ר אקו'																																																																																																		
48	0.7	1	33.60																																																																																																		
44.34	0.7	0.8	24.83																																																																																																		
סה"כ מ"ר אקו' 58.43																																																																																																					
הפרש מ"ר אקו' 24.83																																																																																																					
שווי למ"ר אקו' 12,750 ₪																																																																																																					
השבחה (במעוגל) 320,000 ₪																																																																																																					
תכנית ג'1																																																																																																					
מצב קודם																																																																																																					
שטח במ"ר	מקדם	מ"ר אקו'																																																																																																			
50	0.7	35																																																																																																			
מצב חדש																																																																																																					
חלופה א - עליית גג																																																																																																					
95	0.75	71.25																																																																																																			
חלופה ב' - חדר יציאה לגג ומרפסת גג																																																																																																					
70	1	70																																																																																																			
45	0.2	9																																																																																																			
סה"כ מ"ר אקו' חלופת חדר יציאה לגג 79																																																																																																					
הפרש מ"ר אקו' 42.5																																																																																																					
שווי למ"ר אקו' 13,000 ₪																																																																																																					
השבחה 552,500 ₪																																																																																																					

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 moshe@nadam.co.il

עמוד 12 מתוך 22

## משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

### 13. הכרעה - כללי

ההשבחה נבחנית בנכס, המהווה את חלקה 32 בגוש 6332 ברחוב אהוד 2 בתל אביב וזאת לאור מימוש זכויות מלא בדרך של מכר, כאשר על החלקה בנוי מבנה מגורים חד משפחתי וחד קומתי בעל גג רעפים.

#### ממ"ד

היות ושטחי הממ"דים זהים בשני מצבי התכנון בכל מדרגות ההשבחה, אין להם כל השפעה על ההשבחה. על כן, לא הבאתי אותם בחשבון במסגרת תחשיב ההשבחה.

#### מקדמים

שטח עיקרי הובא בחשבון במקדם 1.00, מבנה עזר במקדם 0.60, עליית גג במקדם 0.70, מרתף בגובה 2.20 מ' במקדם 0.4, מרתף בגובה 4.00 מ' במקדם 0.5, בריכה במקדם 0.35 ושטח החצר במקדם 0.25.

### 14. הכרעה לתכנית ע'

התכנית אפשרה הקמת מרתף בהיקף הבית ובגובה 2.2 מ'. במועד אישור התכנית על הנכס בנוי מבנה חד קומתי בשטח של כ- 130 מ"ר בן למעלה מ- 30 שנה. אני סבור כי במועד הקובע לשומה, בשני מצבי התכנון, השימוש המיטבי בהריסת הקיים וזאת לאור היקף הבינוי הקיים וגילו. לעניין זה אציין, כי לא השתכנעתי כי היה נוהג לאישור מרתפים לפי תכניות קודמות ואם אכן קיים ומהו היקפם? וממילא אני יכול לייחס שווי לזכויות בניה שלא נקבעו בתכנית כדן. לאור התוספת המשמעותית להיקף הבנייה בנכס, ניתן לייחס למרתף מקדם 0.4.

לצורך לימוד הנושא סקרתי היתרי בניה בשכונה, אשר אושרו בסמוך למועדים הקובעים לתכנית ע' ו- ג', מהם אני למד כי בהתנהלות השוק קיימת עדיפות ברורה להריסת המבנה הקיים ובניית מבנה בן 2 קומות, בחלקם גם מרתף. להלן פרוט חלק מההיתרים בהם מבוקשת הריסת הקיים ובניית מבנה חדש בן שתי קומות:

שנת הוצאת ההיתר	גו"ח	רחוב
1984	6632/43	אבנר 22
1986	6636/256	אבנר 34
1987	6336/288	אהוד 37
1988	6332/63	אהוד 19
1993	6636/276	אבנר 27
1994	6332/133	אהוד 14
1995	6636/650	אבנר 30

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 moshe@nadam.co.il

עמוד 13 מתוך 22

## משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בהתחשב בגיל המבנה ויתרת זכויות הבניה שטרם נוצלו בנכס, אני בדעה כי לקיים אין תרומה לשווי והשימוש המיטבי במועדים הקובעים הינו כמגרש ריק ופנוי לניצול מלוא זכויות הבניה בבנייה של מבנה בן 2 קומות מעל קומת מרתף.

לעניין שטחה של קומת הקרקע, קיבלתי את עמדת שמאי המבקש לפיה יש לראות בנייה בשתי קומות זהות, אשר כל אחת בשיעור 15% משטח המגרש כבינוי מיטבי בהתאם לתכנית 958 במצב הקודם וכך גם בשאר מצבי התכנון (להבדיל מגישת שמאי המשיבה, אשר ערך תחשיבו בהתאם למבנה בן קומה אחת של 125 מ"ר, בהתאם לחלופה השניה בתכנית 958). בניה בשתי קומות מאפשרת בניה של 10% יותר משטח הקרקע וכן ניצול טוב יותר של החצר.

### ערכי שווי

- א. קיימת הסכמה בין הצדדים כי ערכי הקרקע הבסיסיים 600 ₪ למ"ר אקו'.
- ב. ע"פ פרסומי מקרקעין וערכם מחודש דצמבר 1985 שווי מגרש בשטח 500 מ"ר בשכונת צהלה בגבולות \$130,000 - \$140,000. מניתוח מחיר זה עולים הנתונים, כדלקמן:

מגרש	500			
מרתף	75	0.40	30.00	
ק"ק	75	1.00	75.00	15%
ק"א	75	1.00	75.00	15%
מבנה עזר	12.5	0.60	7.50	2.50%
חצר	412.5	0.25	103.13	
סה"כ מ"ר אקו'			290.63	
שווי מגרש - ממוצע			\$ 135,000	
שווי למ"ר אקו'			\$ 465	
שער הדולר			1.4861	
שווי 1 מ"ר אקו'			690	₪

- ג. בהכרעות בסביבה<sup>1</sup> נקבעו ערכי הקרקע בטווח שבין 200 ₪ - 890 ₪.
- ד. בהכרעתי בגו"ח 6336/277 קבעתי שווי למ"ר אקו' במועד אישור תכנית זו ע"ס 700 ₪.
- לאור כל האמור לעיל, אני בדעה כי שווי 1 מ"ר אקו' בנכס הנדון הינו 700 ₪.

<sup>1</sup> גו"ח 6332/72, 6336/284, 6335/164, 6336/159.

**משה נדס, שמאי מקרקעין**  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

תחשיב ההשבחה

מצב חדש			מצב קודם			
מ"ר אקו'	מקדם	שטח במ"ר	מ"ר אקו'	מקדם	שטח במ"ר	
37.86	0.40	94.65	-	0.40	-	מרתף
94.65	1.00	94.65	94.65	1.00	94.65	עיקרי ק"ק
94.65	1.00	94.65	94.65	1.00	94.65	עיקרי ק"א
9.47	0.60	15.78	9.47	0.60	15.78	מבנה עזר
130.14	0.25	520.58	130.14	0.25	520.58	יתרת חצר
366.77			328.91			סה"כ מ"ר אקו'
700			700			שווי למ"ר אקו'
256,738			230,236			סה"כ שווי

26,502 ₪	ההשבחה
----------	--------

**15. הכרעה לתכנית 2550**

התכנית קובעת הוראות בדבר הקמת חניות בתחום המגרש. אני בדעה, כי אין בהוראות התכנית משום השבחה למקרקעין לאור האפשרות להקמת חניות בתכנית תגפ/333 ו 748.

**16. הכרעה לתכנית ג'**

הוראות התכנית מאפשרות ניצול חלל גג רעפים בנוסף לשטחי הבנייה המותרים 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 מטר ולא פחות מ- 2 מטר. שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40%. לאור מגבלות התכנית, בינוי אפקטיבי מאפשר לנצל כ- 50% (מעל גובה 1.8 מ') משטח הקומה העליונה, קרי כ 47 מ"ר<sup>2</sup> בדומה לשטח המוסכם על ידי הצדדים (50 מ"ר). לאור אפשרויות הבינוי וגובה החלל הפנימי הנוצר, המקדם האקו' המשקף את תרומת השטחים בחלל הגג הינו 0.7. כאמור במדרגת ההשבחה הקודמת, לאור היקף הבינוי ומצבו הפיסי של המבנה, השימוש המיטבי בהריסת הקיים, משכך אין מקום לביצוע דחייה לצורך ניצול הזכויות במקרקעין.

ערכי שווי

א. אין מחלוקת בין הצדדים לעניין ערכי הקרקע ושניהם קובעים 5,500 ₪ למ"ר.

ב. בהכרעות<sup>3</sup> שערכו בסביבת הנכס, המבוססות על ניתוח עסקאות השוואה נקבעו ערכי קרקע בטווח שבין 5,200 - 6,000 ₪.

<sup>2</sup> 631 מ"ר X 0.15 ק"א = 94.65 מ"ר X 50% = 47.33 מ"ר  
<sup>3</sup> 6336/159, 6335/164, 6336/284, 6332/72

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 moshe@nadam.co.il

עמוד 15 מתוך 22

**משה נדס, שמאי מקרקעין**  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

ג. מניתוח עסקאות אשר פורסמו בהכרעת ניזרי (בגו"ח 6336/72) מתקבלים הערכים הבאים:

תאריך	27.10.1993	4.8.1994	12.5.1994
כתובת	יהונתן 21	יואב 15	אהוד 30
שטח	528	963	554
שטח אקו	306.90	613.80	351.10
מחיר	\$ 750,000	\$ 1,750,000	\$ 618,000
למ"ר אקו	\$ 2,444	\$ 2,851	\$ 1,760
שער הדולר	2.916	3.043	3.009
שווי למ"ר	₪ 7,126	₪ 8,676	₪ 5,296

לאור כל האמור לעיל, אני בדעה כי שווי 1 מ"ר אקו' בנכס הינו 5,500 ₪.

**תחשיב ההשבחה**

נושא	מצב קודם			מצב חדש		
	שטח	מקדם	מ"ר אקו'	שטח	מקדם	מ"ר אקו'
מרתף	94.65	0.40	37.86	94.65	0.40	37.86
עיקרי ק"ק	94.65	1.00	94.65	94.65	1.00	94.65
עיקרי ק"א	94.65	1.00	94.65	94.65	1.00	94.65
מבנה עזר	15.78	0.60	9.47	15.78	0.60	9.47
עליית גג	-	0.70	-	47.33	0.70	33.13
הפחתת חדר מדרגות	-	-	-	5.00	-1.00	-5.00
יתרת חצר	520.58	0.25	130.14	520.58	0.25	130.14
סה"כ מ"ר אקו'			366.77			394.90
שווי למ"ר אקו'			₪ 5,500			₪ 5,500
סה"כ שווי			₪ 2,017,228			₪ 2,171,929

ההשבחה	₪ 154,701
--------	-----------

**17. הכרעה לתכנית א' 2550**

התכנית קובעת הוראות בדבר הקמת חניות בתחום המגרש. אני בדעה, כי אין בהוראות התכנית משום השבחה למקרקעין.

**18. הכרעה לתכנית 2754**

התכנית מאפשרת הקמת בריכת שחיה, כולל בקו בניין 0. אני בדעה כי במועד הקובע, לאור העובדה כי מדובר במגרש גדול יחסית לסביבה, כ - 650 מ"ר עבור יח"ד אחת, קיימת כדאיות כלכלית להקמת בריכת שחיה. אני סבור, כי לאור מיקום הנכס ואופי השכונה השטח אפקטיבי לבריכת שחייה פרטית כ - 35 מ"ר.

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 moshe@nadam.co.il

עמוד 16 מתוך 22



## משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

### ערכי שווי

א. ערכי הקרקע אשר נקבעו על ידי הצדדים בסך 7,700 ₪.

ב. מניתוח נתוני עסקאות אשר פורסו בהכרעת ניזרי<sup>4</sup> מתקבלים ערכי הקרקע הבאים:

תאריך	1.6.1998	18.6.1998	24.6.1998
גוש	6336	6336	6336
חלקה	162	166	207
שטח	495	537	581
שטח אקו	313.71	340.32	368.21
מחיר	\$ 850,000	\$ 857,000	\$ 980,000
שווי מ"ר אקו	\$ 2,710	\$ 2,518	\$ 2,662
שער הדולר	₪ 3.65	₪ 3.67	₪ 3.66
שווי מ"ר בש"ח	₪ 9,884	₪ 9,239	₪ 9,733

ג. בהכרעות<sup>5</sup> בסביבת הנכס, המבוססות על ניתוח עסקאות השוואה נקבעו שווי למ"ר אקו בטווח שבין 7,400 ₪ - 8,700 ₪.

לאור כל האמור לעיל, אני סבור כי ראוי לקבוע שווי 1 מ"ר מבונה אקו לסך 8,000 ₪.

### תחשיב ההשבחה

מצב חדש			מצב קודם			נושא
מ"ר אקו	מקדם	שטח	מ"ר אקו	מקדם	שטח	
37.86	0.40	94.65	37.86	0.40	94.65	מרתף
94.65	1.00	94.65	94.65	1.00	94.65	עיקרי ק"א
94.65	1.00	94.65	94.65	1.00	94.65	מבנה עזר
9.47	0.60	15.78	9.47	0.60	15.78	מבנה עזר
33.13	0.70	47.33	33.13	0.70	47.33	עליית גג
12.25	0.35	35.00	-	0.35	-	בריכה
121.39	0.25	485.58	130.14	0.25	520.58	יתרת חצר
403.40			399.90			סה"כ מ"ר אקו
₪ 8,000			₪ 8,000			שווי למ"ר אקו
₪ 3,227,170			₪ 3,199,170			סה"כ שווי

₪ 28,000	ההשבחה
----------	--------

<sup>4</sup> גוי"ח 6336/72

<sup>5</sup> 6336/159, 6335/164, 6336/284, 6332/72

## משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

### 19. הכרעה לתכנית ע1

התכנית משנה את הוראות גובה המרתף מ - 2.20 מ' ל - 4.00 מ' ומרחיבה את השימושים המותרים במרתף. אין מחלוקת בין הצדדים לעניין הגובה והשימושים אותם מתירה התכנית.

#### ערכי שווי

א. הצדדים קבעו ערכי קרקע בגבולות 10,000 ₪ - 10,500 ₪.

ב. מניתוח נתוני עסקאות אשר פורסו בהכרעת ניזרי<sup>6</sup> מתקבלים ערכי הקרקע הבאים:

תאריך	2.6.03	30.7.03	14.8.2003	31.12.2003	16.5.2003	15.2.2004
שמגר 24	יהונתן 31	יהונתן 30	שמגר 15	אבישי 18	יהונתן 25	
588	662	590	513	546	513	
381.47	432.97	382.76	332.81	354.22	332.81	
\$ 850,000	\$ 1,200,000	\$ 570,000	\$ 800,000	\$ 1,200,000	\$ 1,200,000	
\$ 2,228	\$ 2,772	\$ 1,489	\$ 2,404	\$ 3,388	\$ 3,606	
4.409	4.421	4.446	4.379	4.489	4.437	
9,824	12,253	6,621	10,526	15,208	15,998	

ג. בהכרעות<sup>7</sup> בסביבה, המבוססות על ניתוח עסקאות השוואה נקבעו ערכי קרקע בטווח שבין 9,600 ₪ - 11,000 ₪.

לאור כל האמור לעיל, אני סבור כי שווי 1 מ"ר אקו' בנכס הנדון הינו 10,500 ₪.

#### תחשיב ההשבחה

נושא	מצב קודם			מצב חדש		
	שטח	מקדם	מ"ר אקו'	שטח	מקדם	מ"ר אקו'
מרתף	94.65	0.40	37.86	94.65	0.50	47.33
עיקרי ק"ק	94.65	1.00	94.65	94.65	1.00	94.65
עיקרי ק"א	94.65	1.00	94.65	94.65	1.00	94.65
מבנה עזר	15.78	0.60	9.47	15.78	0.60	9.47
עליית גג	47.33	0.70	33.13	47.33	0.70	33.13
בריכה	35.00	0.35	12.25	35.00	0.35	12.25
יתרת חצר	485.58	0.25	121.39	485.58	0.25	121.39
סה"כ מ"ר אקו'			403.40			412.86
שווי למ"ר אקו'			10,500			10,500
שווי המקרקעין			4,235,661			4,335,043

ההשבחה 99,383 ₪

<sup>6</sup> גוי"ח 6336/72  
<sup>7</sup> 6336/159, 6335/164, 6336/284, 6332/72

## משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

### 20. הכרעה לתכנית 3450

התכנית מאפשרת המרה של מבנה עזר בק"ק לשטח עיקרי. לאור שטח המגרש הנדון ואפשרויות הבינוי, השימוש המיטבי כתוספת שווה בשתי הקומות (  $30\% + 2.5\% = 32.5\%$  /  $2 = 16.25\%$  לקומה) לפיכך, אני סבור כי כתוצאה מהמרת מבנה עזר מק"ק לשטחים עיקריים בשתי הקומות גדל שטח החצר וכן השטח לניצול בעליית הגג לפי תכנית ג'. לפיכך, ההשבחה בגין אישור התכנית נגזרת למעשה משלושה מרכיבים:

- המרת מבנה עזר בק"ק לשטח עיקרי בקומה א'.
- הגדלת שטח החצר
- הרחבת שטח עליית הגג.

אני בדעה כי לאור היקף זכויות הבנייה ראוי יהיה לייחס מקדם בשיעור 60% למבנה העזר במצב הקודם התואם למרבית ההכרעות בסביבה, בהן נעשה שימוש במקדם למבנה עזר הנע בגבולות 0.5 ל - 0.6.

#### ערכי שווי

- אין מחלוקת בין הצדדים לערכי הקרקע, שמאי שני הצדדים סבורים כי שווי מ"ר אקוי הנו 12,500 ₪.
- מניתוח נתוני עסקאות אשר פורסו בהכרעת ניזרי<sup>8</sup> מתקבלים ערכי הקרקע הבאים:

תאריך	7.6.2006	25.6.2006	3.7.2006	10.7.2006	14.8.2006	10.9.2006
בניהו 29	הפרסה 52	הפרסה 5	בניהו 38	יואב 14	המצביאים 27	
שטח	630	636	739	612	548	559
שטח אקו	408.71	412.61	482.93	397.04	355.52	362.65
מחיר	\$ 1,122,627	\$ 1,092,050	\$ 1,375,000	\$ 1,355,000	\$ 1,297,692	\$ 1,150,000
למ"ר אקוי	\$ 2,747	\$ 2,647	\$ 2,847	\$ 3,413	\$ 3,650	\$ 3,171
שער הדולר	₪ 4.477	₪ 4.466	₪ 4.419	₪ 4.391	₪ 4.377	₪ 4.386
שווי מ"ר אקוי בשי"ח	₪ 12,297	₪ 11,820	₪ 12,582	₪ 14,986	₪ 15,977	₪ 13,908

- בהכרעות<sup>9</sup> בסביבת הנכס, אשר מבוססות על ניתוח עסקאות השוואה נקבעו ערכי קרקע בטווח שבין 10,000 ₪ - 12,500 ₪.

לאור כל האמור לעיל, אני בדעה כי שווי 1 מ"ר אקוי לסך 12,500 ₪.

<sup>8</sup> גוי"ח 6336/72  
<sup>9</sup> 6336/159, 6335/164, 6336/284, 6332/72

**משה נדם, שמאי מקרקעין**  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

תחשיב ההשבחה

מצב חדש			מצב קודם			נושא
מ"ר אקו'	מ"ר אקו'	מקדם	מ"ר אקו'	מקדם	שטח	
51.27	0.50	102.54	47.33	0.50	94.65	מרתף
102.54	1.00	102.54	94.65	1.00	94.65	עיקרי ק"ק
102.54	1.00	102.54	94.65	1.00	94.65	עיקרי ק"א
-	0.60	-	9.47	0.60	15.78	מבנה עזר
35.89	0.70	51.27	33.13	0.70	47.33	עליית גג
12.25	0.35	35.00	12.25	0.35	35.00	בריכה
123.37	0.25	493.46	121.39	0.25	485.58	יתרת חצר
427.85			412.86			סה"כ מ"ר אקו'
₪ 12,500			₪ 12,500			שווי למ"ר אקו'
₪ 5,348,094			₪ 5,160,766			סה"כ שווי
					₪ 187,328	ההשבחה

**21. הכרעה לתכנית ג1**

תכנית ג1 מתירה ניצול חלל גג רעפים או לחילופין בניית חדר יציאה לגג בשטח 40 מ"ר או בשיעור 65% משטח הקומה העליונה בבנייה בזמנית.

ניצול חלל גג רעפים מהווה את השימוש המיטבי בשני מצבי התכנון וההשבחה בגין אישור התכנית נובעת משיפור אפשרויות ניצול חלל גג הרעפים הנובע בין היתר מהגבהת רום הגג מ 6 מ' ל 7 מ'.

במצב קודם תכנית ג' מתירה בניית עליית גג בשטח של 50% משטח הקומה שמתחתיה ואילו במצב חדש ניתן להוסיף לקיים עליית גג, לפי הוראות תכנית ג1. אני בדעה, כי הוראות התכנית בכלל ובדבר רום הגג בפרט, מאפשרות ניצול כ 90%<sup>10</sup> משטח הקומה שמתחתיה. לעניין זה אני סבור כי הבינוי אשר הוצג על ידי שמאי המשיבה הכולל חלל כפול בחלק מקומה א', המאפשר בנייה מקסימלית בק"ק מחד ועליית גג בהיקף כ 90% מקומה זו בעליית הגג מאידך, אינו משקף את הבינוי השכיח במועד אישור התכנית ועל כן הוא אינו רלוונטי להערכת ההשבחה.

שוליות: אני בדעה כי בסביבת הנכס הנדון המהווה שכונת מגורים יוקרתית הממוקמת בצפון-מזרח תל אביב קיים במועד הקובע ביקוש לשטחי בנייה נרחבים, אך לאור גודלו של המגרש, שטחי הבנייה מעל הקרקע, כולל עליית הגג מעל 250 מ"ר, כולל מרכיב של שוליות. אני סבור כי מקדם ההפחתה סביר בגין מרכיב זה הינו 0.80. משכך, המקדם האקו' עבור כל התוספת בעליית הגג הינו 0.56 (0.70 X 0.8 שוליות).

<sup>10</sup> בניכוי 10% עבור הסדרת מתקנים טכניים.

## משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בחנתי את החלופה שמועלית על ידי שמאי המשיבה, לבנייה על הגג וניצול יתרת הגג כמרפסת, אולם זו אינה מציגה בינוי מיטבי, לאור הפחתה לשוליות בגין חדר הגג ושווי זניח של מרפסת הגג בצמוד קרקע.

### ערכי שווי

שמאי המשיבה קובע שווי 1 מ"ר אקו' של 13,000 ₪ ואילו שמאי המבקש לסך 12,750 ₪. אמנם, בין מדרגת ההשבחה הקודמת למדרגת ההשבחה הנוכחית קיים פער של פחות משנה, אך מדובר בתקופה של עליית מחירים בשוק הנדל"ן בכלל ובסביבת הנכס בפרט.

מניתוח נתוני עסקאות, אשר פורטו בהכרעת ניזרי<sup>11</sup> מתקבלים ערכי הקרקע הבאים:

תאריך	3.6.2007	17.5.2007	25.4.2007	19.3.2007	29.1.2007
הפרסה 21	יהונתן 34	יהונתן 49	ברק 41	עהונתן 10	
שטח 1011	530	893	562	542	
שטח אקו 675.82	352.45	597.35	373.73	360.43	
מחיר 7,742,500 ₪	5,104,000 ₪	9,065,250 ₪	5,786,000 ₪	5,526,300 ₪	
מ"ר אקו' 11,457 ₪	14,481 ₪	15,176 ₪	15,482 ₪	15,333 ₪	

בהכרעות בסביבה<sup>12</sup>, המבוססות על ניתוח עסקאות השוואה, נקבעו ערכי קרקע בטווח שבין 11,000-13,000 ₪.

לאור כל האמור לעיל, אני סבור כי ראוי לקבוע שווי 1 מ"ר מבונה אקו' לסך 13,000 ₪.

### תחשיב ההשבחה

נושא	מצב קודם			מצב חדש		
	שטח	מקדם	מ"ר אקו'	שטח	מקדם	מ"ר אקו'
מרתף	102.54	0.50	51.27	102.54	0.50	51.27
עיקרי ק"ק	102.54	1.00	102.54	102.54	1.00	102.54
עיקרי ק"א	102.54	1.00	102.54	102.54	1.00	102.54
עליית גג	51.27	0.70	35.89	51.27	0.70	35.89
עליית גג (שולית)	-	0.56	-	41.02	0.56	22.97
בריכה	35.00	0.35	12.25	35.00	0.35	12.25
יתרת חצר	493.46	0.25	123.37	493.46	0.25	123.37
סה"כ מ"ר אקו'	427.85		450.82			
שווי למ"ר אקו'	13,000 ₪		13,000 ₪			
סה"כ שווי	5,562,018 ₪		5,860,607 ₪			

ההשבחה 273,262 ₪

<sup>11</sup> גו"ח 6336/72

<sup>12</sup> 6336/159, 6335/164, 6336/284, 6332/72

משה נדם, שמאי מקרקעין  
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

22. השומה

לאור כל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בנכס הנדון, המהווה את חלקה 32 בגוש 6336, בגין אישור תכניות ולמימוש מלא (מכר) כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל
ע	13/12/1985	₪ 26,502	₪ 13,251
2550	16/04/1993	₪ -	₪ -
ג	06/05/1994	₪ 154,701	₪ 77,351
א2550	26/02/1997	₪ -	₪ -
2754	13/04/1998	₪ 28,000	₪ 14,000
1ע	02/04/2003	₪ 99,383	₪ 49,691
3450	23/11/2006	₪ 187,328	₪ 93,664
1ג	04/09/2007	₪ 273,262	₪ 136,631

סכום ההיטל יוצמד כחוק.

משה נדם, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע

משה נדם בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 moshe@nadam.co.il

עמוד 22 מתוך 22