

# עומר סרחאן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)  
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

מס' מינוי : 2091-2023

מספרנו : 1942-04

## החלטת שמאי מכריע

היטל השבחה

חלקה 168 בגוש 6332

רח' אבנר 28

תל אביב

דצמבר 2023

# עומר סרחאן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)  
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תאריך : 14/12/2023  
מס' מינוי : 2091-2023  
מספרנו : 1942-04

לכבוד המשיבה  
ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו  
מיוצגת ע"י שגיא כץ, שמאי מקרקעין  
במייל : saggi@akatz.co.il  
א.ג.נ,

לכבוד המבקש  
אדורס געש  
מיוצג ע"י ניר עזרה, שמאי מקרקעין  
במייל : nir.shamat@gmail.com  
א.ג.נ,

## החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

חלקה 168 בגוש 6332  
רחוב אבנר 28, תל אביב

### 1. כללי

בהתאם להודעת מנהל תחום שמאות מכריעה במנהלת היחידות המקצועיות משרד המשפטים, ובהתאם להוראות סעיף 14(ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן "התוספת השלישית") מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, כשמאי מכריע לענין היטל השבחה לנכס הנדון.

### 2. מטרת ההחלטה

2.1. הכרעה במחלוקת בין הצדדים באשר לגובה השבחה שחלה במקרקעין הנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.  
2.2. מהות השבחה/ מימוש זכויות - השבחה נבחנה עקב אישורן של התכניות המפורטות בפרק 6, בעקבות מימוש בדרך של הסכם מכר מיום 30/04/2023.

### 3. דיון מקצועי

בתאריך 22/11/2023 קיימתי דיון אינטרנטי בנושא, באמצעות שיחת וידאו באפליקצית ה-"זום". פרוטוקול של עיקרי הדיון הועבר לצדדים.

### 4. מועד ביקור בנכס

ביקור חיצוני בנכס הנישום ובסביבתו נערך ע"י הח"מ בתאריך 24/11/2023. בהסכמת הצדדים נערך הביקור ללא נוכחות מטעמים.

# עומר סרחאן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)  
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

### 5. נתוני זיהוי/פרטי הנכס

מיקום הנכס	: רח' אבנר 28, שכונת צהלה, תל אביב-יפו
גוש	: 6332
חלקה	: 168
שטח החלקה	: 610 מ"ר (רשום)
מהות הנכס	: מגרש ועליו מבנה מגורים צמוד קרקע
הזכויות בנכס	: בעלות פרטית

### 6. מועד קובע

להלן המועדים הקובעים להערכת ההשבחה בנכס הנדון:

תכנית	המועד הקובע <sup>1</sup>
ע"1	02/04/2003
3450	23/11/2006
ג"1	04/09/2007
תא/5000	06/01/2017

### 7. פירוט המסמכים שהוצגו

להלן פירוט המסמכים, שהוצגו ע"י שמאי הצדדים:

7.1. עמדת המשיבה מפורטת בשומה מס' 18106, שנערכה ע"י מר שגיא כץ.

7.2. עמדת המבקש מפורטת בשומה מס' 2023132 מתאריך 16/10/2023, שנערכה ע"י מר ניר עזרה, שמאי מקרקעין (להלן-"שמאי המבקש"), בצירוף מסמכים.

7.3. נסח רישום מס' 123660, מתאריך 20/03/2023, גוש 6332 חלקה 168.

7.4. תגובת שמאי המשיבה מתאריך 15/11/2023.

<sup>1</sup> מועד תחילתה של התכנית (המועד המאוחר מבין יום הפרסום ברשומות או הפרסום בעיתון + 15 יום).

# עומר סרחאן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)  
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

### 8. תיאור הנכס והסביבה

הנכס הנדון הינו המקרקעין הידוע כחלקה 168 בגוש 6332, מהווה מגרש מבונה בצמוד קרקע הכולל 2 קומות וגג רעפים (ללא ניצול) מעל קומת מרתף, המצוי ברחוב אבנר 28, שכונת "צהלה", בחלק הצפון מזרחי של העיר תל אביב.

שכונת "צהלה" מהווה אזור מגורים שקט ומבוקש, מאופיינת בבניה צמודת קרקע במבנים וותיקים לצד חדשים.

רחוב אבנר, הינו רחוב פנימי המסתעף מרחוב אהוד בצפון מזרח מתעקל מערבה ומסתיים ברחוב המצביעים הצפון מערב. החלקה מצויה בחלק צפון מזרחי של הרחוב ומעברו הדרומי.

החלקה בשטח רשום של 610 מ"ר, צורתה רגולרית דמוית טרפז. לחלקה חזית צפונית לרחוב אבנר באורך של כ- 23 מ', עומקה הממוצע כ- 32 מ', העורף הדרומי של החלקה צר באורך של כ- 16 מ'.

סביבת הנכס כוללת פיתוח עירוני מלא.

חלקה 168 מבונה במבנה מגורים צמוד קרקע חד משפחתי אשר נבנה עפ"י היתר בשנת 2004, הכולל 2 קומות מגורים מעל קומת מרתף (קומת הקרקע גבוהה ממפלס הרחוב), גג רעפים ללא ניצול, חנייה במוסך חניה עבור 2 כלי רכב בגבולות המגרש.

הבית נבנה ברמת גימור גבוהה, שמור ומתוחזק היטב. לבנין החצר היקפית מגוננת ומטופחת.

### 9. מצב משפטי - הזכויות בנכס

#### נסח רישום

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות מיום 20/03/2023, עולים פרטי רישום חלקה 168 גוש 6332: שטח - 610 מ"ר  
בעלויות - געש מרב 1/2 חלקים  
געש אדורם 1/2 חלקים

#### הסכם מכר

עפ"י העתק הסכם מכר שנערך ונחתם ביום 30/04/2023, נמכרו מלוא זכויות הבעלות בבית מגורים ברחוב אבנר 28 בשכונת צהלה בתל אביב, הבנוי על מגרש בשטח רשום של 610 מ"ר, והידוע גם כחלקה 168 בגוש 6332 כמפורט בנסח הרישום.

# עומר סרחאן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)  
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

### 10. מצב תכנוני

#### מצב קודם

**תכנית תג"פ/333** – דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 357, ביום 24/06/1954.

התכנית סיווגה את החלקה באזור **מגורים ג'**

זכויות הבנייה במגרש בשטח 500 מ"ר ליח"ד אחת.

אחוז בנייה מקסימאלי: 20%

מס' קומות: 2

בנייני עזר: עד 25 מ"ר

**תכנית 748** – דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 969, ביום 01/11/1962.

התכנית קובע בין היתר, גובה בניינים לקומה אחת בכל אזורים המגורים במקום שתי קומות.

התכנית מתירה הקמת סככות קלות לגרז'ים פרטיים, בשטח אשר בין קו המגרש וקו הבניין, בתנאי שהבניה תהיה קלה והצורה החיצונית תאפשר ע"י מהנדס העיר.

**תכנית 958** – דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 1300, ביום 01/09/1966.

התכנית מתירה בניה בבניינים בגובה של 2 קומות, בתנאי שמספר יחידות הדיור לא יהיה גדול מהמותר, יחידת דיור אחת על כל מגרש.

זכויות הבניה לא יעלו על 30% משטח המגרש בשתי קומות יחד או 20% משטח המגרש באם ייבנה הבניין בקומה אחת, למעט שטח בנייני עזר שלא יעלה על 2.5% משטח המגרש.

**תכנית ע'** - דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 3275 ביום 28/11/1985.

התכנית מתירה הקמת קומת **מרתף** בהיקף קונטור תכנית הבית בגובה של 2.2 מ'. השימושים המותרים חניה, מקלט, שטחי שירות לדיירים, מתקנים תברואתיים. לא יותרו מגורים במרתף.

**תכנית תא/2550** - דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 4096 ביום 01/04/1993.

בהתאם לתכנית זו, ניתן לאפשר חניה פרטית במגרשים של בניינים צמודי קרקע, בשטח של 18 מ"ר ובגובה 2.2 מ', ע"פ ההתניות המפורטות בתקנון.

ע"פ התכנית, ניתן לבנות מוסך **חניה** או חניה מקורה, בשלוש חלופות עיקריות.

**תכנית ג'** - דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 4208 ביום 21/04/1994.

התכנית קובעת הוראות לבניה בגג, ומחליפה את תכנית 1680.

# עומר סרחאן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)  
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

חדרי יציאה לגג בגגות שטוחים: חדרי יציאה לגג יותרו כתוספת לדירות בקומה העליונה, תוספת אחת בלבד לכל דירה ובקומה אחת. השטח הבנוי של חדר היציאה לא יעלה על 23 מ"ר כולל שטח ההיטל של חדר המדרגות הפנימיות.

עליות גג בגגות משופעים: בחלל גג משופע, מותר יהיה לבנות עליית גג ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים ע"פ הוראות התכנית החלות על הבניין, בתנאים שונים כמפורט בתקנון וביניהם:

- א) רום הגג לא יעלה על 6.0 מ', מדוד מרצפת הקומה העליונה.
- ב) שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40%.

**תכנית תא/מק/2550א'** - דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 4490 ביום 11/02/1997. תכנית זו מאפשרת הקמת **חניות** מקורות או בנויות בחלופות שונות, כאשר שטח חניה אחת הינו 18 מ"ר ושטח חניה נוספת 15 מ"ר.

**תכנית תא/מק/2710** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4540 מיום 03/07/1997. מאפשרת בניית **מעלית** בבניינים קיימים עם או בלי תוספת בניה, על מנת לשפר את תנאי המחיה ולהביא לניצול טוב יותר של הקרקע.

**תכנית 2754** - דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 4632 ביום 29/03/1998. התכנית קובעת תנאים להקמת **בריכות שחיה**, בריכות נוי וג'קוזי בחצרות בתים פרטיים צמודי קרקע, כולל מתקנים טכניים - כל זאת, בהתאם להתניות המפורטות בתקנון.

### מצב חדש

**תכנית ע'1** - דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 5167, ביום 18/03/2003. התכנית קובעת הוראות לבניית מרתפים. בבתים צמודי קרקע מותר להקים **מרתף** בקונטור קומת הקרקע, בגובה של עד 4 מ'.

**תכנית 3450** - דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 5593, ביום 08/11/2006. מטרת התכנית הגדלת שטחי בניה בבתים צמודי קרקע. התכנית מתירה תוספת בניה לשטחים עיקריים, ע"י המרת שטחים ו/או אחוזי בניה המיועדים לבניית מבני עזר/מחסן לשטחים עיקריים ב- 2 אפשרויות.  
- כל שטחי השירות למבני העזר עפ"י תכניות מאושרות יקבעו כשטחים עיקריים ויוצמדו למבנה העיקרי.  
- תותר בניית מבנה עזר במחסן/חצר (ללא הצמדה למבנה עזר העיקרי) בשטח של עד 5 מ"ר שיחשבו כשטחי שירות בגובה שלא יעלה על 2.2 מ'.

# עומר סרחאן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)  
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

הוראות הבניה לשטחים עיקריים חדשים: השטח המומר לשטח עיקרי, יוצמד למבנה העיקרי וייבנה במסגרת קווי הבנין המותרים.

**תכנית ג' 1 - דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 5705, ביום 20/08/2007.**

התכנית מחליפה את תכנית ג', ומתירה בניה על הגג. תותר הקמת חדרי יציאה לגג בגגות שטוחים בשטח של 40 מ"ר ובתנאי שתכנית הבניה המרבית בגג לא תעלה על 65% או 40 מ"ר ליח"ד. לחילופין, בבניה חדשה בו זמנית תותר תכנית בניה עד 65% משטח הגג. תותר בניה בעליית גג ובתנאי שרום הגג לא יעלה על 7 מ' מדוד מהמפלס הנמוך ביותר של הקומה העליונה שמתחת לגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג. שיפוע הגג, מדוד מכל צד, לא יעלה על 50% ולא יקטן מ-40%.

**תכנית תא/5000 - דבר אישורה פורסם בי.פ. 7407 ביום 22/12/2016.**

התכנית הינה תכנית מתאר כוללת וקובעת הוראות כלליות אשר ינחו את הכנתן של תכניות מתאר מקומיות חלקיות ותכניות מפורטות חדשות.

בהתאם לתשריט אזורי ייעוד, החלקה הנדונה **מסווגת באזור תכנון 207**, באזור מגורים בבניה נמוכה. תכנית הבניה תהיה עד 35% משטח המגרש לכל קומה (ולא יותר מרח"ק 1), עד 3 קומות בבתים צמודי קרקע, במבנים מעל קומת עמודים גובה הבניה יהיה עד 4 קומות.

### רישוי

בהתאם להיתר בניה מס' 240026 מיום 11/01/2004 הותר הריסת בניין קיים והקמת בנין חדש למגורים בן 2 קומות מעל מרתף עם גג (ללא ניתול) - קוטג' המכיל: בקומת המרתף - חדר משחקים לילדים, חדר כביסה מדרגות פנימיות וירידה נוספת למרתף מהחצר.

בקומת הקרקע ו-ב' - יחידת דיור אחת בת 4 חדרים עם חדר שירות, מבנה עזר (מחסן) בקומת הקרקע, מדרגות פנימיות וחלל עובר בין הקומות.

על הגג - מסתור לקולטי שמש ודוודים.

על המגרש - פיתוח השטח, גדרות בגבולות המגרש, מוסך עבור 2 חניות, פרגולות מעץ וג'קוזי בחצר.

# עומר סרחאן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)  
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

שטחי הבניה בתכנית ההיתר:

קומה	שטח עיקרי מ"ר	שטח שירות מ"ר
מרתף		172.43
כניסה	109.53	34.53
עליונה	109.72	2.66
סה"כ	219.25	209.62

כולל הקלה לעד 6% בזכויות בניה והקלה להצמדת מבנה עזר לבניין.

### 11. פירוט עמדות הצדדים

שמאי הצדדים העריכו את ההשבחה שנוצרה בגין בקשה למידע טרם מימוש הזכויות בנכס הנדון.

להלן תמצית ההשבחה, עפ"י שומות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקש
ע'1	02/04/2003	₪ 229,710	₪ 91,160
3450	23/11/2006	₪ 73,810	₪ 18,000
ג'1	04/09/2007	₪ 830,088	אין השבחה לחילופין ₪ 24,600
תא/5000	21/01/2018	אין השבחה	אין השבחה

### 12. תמצית ההשבחה ופירוט עמדות הצדדים:

#### ההשבחה בגין תכנית ע'1 (מועד קובע 02/04/2003)

##### עמדת שמאי המשיבה

התכנית מאפשרת הקמת מרתף בגובה של עד 4 מ', ומרחיבה את השימושים בקומת המרתף ביחס לתוכנית ע', הובא בחשבון כי בהתאם לתוכניות 2550 + 2550 א' ניתן להוסיף שטח מרתף בגין הרחבת תכנית קומת הקרקע.  
נלקח בחשבון במצב קודם אפשרות הקמת מרתף ע"פ תוכנית ע'.  
לאור מועד היתר הבנייה 11.01.2004, נלקח בחשבון כי במועד הקובע לתוכנית ע'1 השימוש המיטבי של החלקה היה כחלקה ריקה ופנויה.



# עומר סרחאן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)  
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

### שווי מ"ר מבונה:

שמאי הועדה מפנה להחלטות של שמאים מכריעים בסביבת הנכס, נכון למועד הקובע וקובע שווי ממוצע 10,400 ₪/מ"ר.

### תחשיב ההשבחה:

שטח מרתף אפשרי לבניה 20%:	122 מ"ר
תוספת שטח מתחת לחניו:	33 מ"ר
סה"כ שטח מרתף לחיוב:	155 מ"ר
מקדם שוליות למרתף:	0.95
מקדם תוספת שווי למרתף:	0.15
שווי מ"ר מבונה:	10,400 ₪
השבחה:	229,710 ₪

### עמדת שמאי המבקש

התכנית זו נכנסה למתן תוקף לפני מועד הקמת בית המגורים.

לפיכך, תחשיב ההשבחה נערך בהתעלם מבית המגורים, שנבנה בשלב מאוחר יותר.

ובהתאם להחלטות שהתקבלו על ידי הרכבים שונים של ועדת הערר, מימוש זכויות הבניה נכון למועדים הקובעים הינו בבינוי אחיד בין הקומות (ולא חלוקה אסימטרית כפי שמוצע בשומת המשיבה) שכן זהו אופן הבינוי הרווח נכון למועדים הקובעים.

מפנה להחלטות וועדות ערר החלטת ועדת ערר - ערר תא/85129/17 מיום 02/04/2019, החלטת ועדת ערר - ערר תא/81024/0321 מיום 28/09/2023.

בהחלטות ועדת הערר נקבע כי במסגרת מימוש בדרך של מכר יש להביא בחשבון מרתף בתכנית קומת הקרקע, זאת ללא בינוי בחללים כפולים, הצמדת חניות וכיוב'. עוד קובעת ועדת הערר כי ככל ובעתיד אכן תהיה בקשה לבניה בחללים כפולים, הצמדת חניות וכיוב', תהא רשאית הוועדה המקומית לחייב בהיטל השבחה בגין מימוש זה, במסגרת היתר הבניה. במסגרת חישוב ההשבחה בדרך של מכר, יש לחייב בהיטל השבחה בגין תכנית מרתף תא/ע'1, בגין מרתף בהיקף של 15% משטח המגרש בלבד (ללא תוספת בגין חניות ו/או תכנית תא/3450 וכן ללא חללים כפולים).

מפנה לשומות מכריעות בהן חושב בינוי אחיד ב-2 קומות המהווה את אופן הבינוי הרווח והמקובל בסביבת הנכס נכון למועדים הקובעים.

# עומר סרחאן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)  
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

בשומות מכרעות שנערכו בסביבת הנכס נהוג להביא בחשבון מקדם השבחה בשיעור של 10%, מפנה להכרעת הח"מ בגו"ח 6638/157, ולא מקדם 15% כפי שהובא בחשבון בשומת המשיבה. אין מחלוקת לשווי מ"ר מבונה 10,400 ₪.

תחשיב השבחה:

**תחשיב ההשבחה:**

שטח מרתף:	91.5 מ"ר
מקדם תוספת שווי למרתף:	0.1
שווי מ"ר מבונה:	10,400 ₪
השבחה:	95,160 ₪

ההשבחה בגין תכנית 3450 (מועד קובע 23/11/2006)

עמדת שמאי המשיבה

התוכנית מתירה תוספת בנייה לשטחים עיקריים ע"י המרת שטחי שירות המיועדים לבניית מבני עזר לשטחים עיקריים והצמדתם למבנה. בכך משפרת התוכנית את תכנון הבית ומשביחה את הנכס.

נלקח בחשבון מבנה עזר קיים, צמוד למבנה הראשי, בשטח של 14.69 מ"ר ע"פ היתר בנייה מס' 2-240026, והשלמה לשטח של 15.25 מ"ר לפי הוראות התוכנית (2.5% משטח החלקה). שטח ההשלמה יבוא ע"ח שטחי חלל עובר שנסגרו. על הצד הזהיר, לא נלקח בחשבון כי שטחים אלו קיימים ואין צורך לבנותם.

**שווי מ"ר מבונה:**

שמאי הועדה מפנה להחלטות של שמאים מכריעים בסביבת הנכס, נכון למועד הקובע וקובע שווי ממוצע 12,100 ₪/מ"ר.

**תחשיב ההשבחה:**

שטח מבנה עזר מומר לשטח עיקרי 2.5%:	15.25 מ"ר
מקדם תוספת שווי (מגלם הפסד מבנה עזר):	0.4
סה"כ תוספת שטח אקו':	6.1 מ"ר
שווי מ"ר מבונה:	12,100 ₪
השבחה:	73,810 ₪

# עומר סרחאן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)  
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

### עמדת שמאי המבקש

ההשבחה מתכנית זו נובעת מהאפשרות להצמדת מבנה העזר לבית המגורים, וכן שימוש בשטח זה כשטח עיקרי.

מעיון בתכנית הבקשה להיתר עולה כי שטח מבנה העזר הוצמד לבית המגורים, במסגרת אישור הקלה לעניין זה.

מאחר ומבנה העזר הוצמד בפועל לבית המגורים במסגרת הקלה (בגינה שולם היטל השבחה), יש להביא בחשבון מקדם השבחה נמוך יותר.

הובא בחשבון בתחשיב מקדם ההשבחה 0.1 (בגוף השומה נרשם כי המקדם הראוי 0.2).

אין מחלוקת לשווי מ"ר מבונה 12,100 ₪.

### תחשיב ההשבחה:

שטח מבנה עזר מומר לשטח עיקרי:	15.25 מ"ר
מקדם תוספת שווי:	0.1
שווי מ"ר מבונה:	12,100 ₪
השבחה (במעוגל):	18,000 ₪

### ההשבחה בגין תכנית ג' 1 (מועד קובע 04.09.2007):

### עמדת שמאי המשיבה

ניצול זכויות הבניה ע"פ תוכנית "ג-1" אפשרי בשתי חלופות בניה: בניה בחלל גג רעפים או בניית חדר יציאה לגג. במקרה הנדון, המימוש המיטבי הינו בניית חדר יציאה לגג.

במצב הקודם נלקח בחשבון בנייה בחלל גג רעפים לפי תוכנית "ג".

לא נלקחו בחשבון עלויות התאמה לאור תרומת הבינוי הקיים ממנו עולה כי ע"פ היתר הבנייה קיים גג בטון, גרם המדרגות הקיים שהינם חלק מעלויות הבנייה שנלקחות בחשבון בשווי מ"ר מבונה.

### שווי מ"ר מבונה:

שמאי הועדה מפנה להחלטות של שמאים מכריעים בסביבת הנכס, נכון למועד הקובע וקובע שווי ממוצע 12,600 ₪/מ"ר.

### תחשיב השבחה:

מצב חדש – שטח יציאה לגג 65%: 93.6 מ"ר

# עומר סרחאן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)  
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

מצב חדש – מרפסת גג 50.4 מ"ר * 0.25 =	12.6 מ"ר אקו'
מצב קודם – שטח בחלל גג רעפים 40% 57.6 מ"ר * 0.7 =	40.32 מ"ר
סה"כ תוספת שטח:	65.88 מ"ר
שווי מ"ר מבונה:	12,600 ₪
השבחה:	830,088 ₪

### עמדת שמאי המבקש

היתר הבניה להקמת בית המגורים ניתן בשנת 2004. מועד סיום הבניה (מתן טופס 4) הינו שנת 2005.

בית המגורים הבנוי במקרקעין שבנדון הינו ברמת גימור גבוהה מאוד ומודרנית, ותורם תרומה משמעותית לשווי המקרקעין. האמור נכון למועד הביקור בנכס, ובוודאי שנכון למועד הקובע לתכנית תא/ג'1 (שנת 2007).

לטענת שמאי המבקש העובדה כי קיים בית מגורים ברמת גימור גבוהה מאוד מאינת את הכדאיות הכלכלית לביצוע תוספות בניה על גבי מבנה זה.

הבנייה תחייב ביצוע עלויות התאמה גבוהות מאוד הכוללות הריסת שטחים בקומה א', הריסת גג רעפים ותקרת הקומה העליונה, פירוק והתקנת מערכות, אבדן האפשרות לבצע שימוש בקומה העליונה במהלך תקופת השיפוץ, ועוד.

מפנה לשומת השבחה של המשיבה לנכס ברחוב יואב 23, שם הובאה בחשבון דחיה לתקופה של 21 שנים למימוש הזכויות מכוח התכנית. לשיטתו של שמאי המבקש בית המגורים ברח' יואב 23 תרם פחות לשווי המקרקעין בהשוואה לנכס נשוא השומה לאור כך ששטח המגרש גדול יותר (שטח לבניה בחלל הגג יכול להיות גדול יותר), המבנה שם נבנה בשנת 1988, כ-19 שנים לפני מועד אישור תכנית ג'1, והינו ברמת גימור נמוכה מאוד בהשוואה לבית המגורים מושא השומה,

בהתחשב ששמאי המשיבה קבע שיש ליתן דחייה ביחס לבית מגורים ותיק יותר, בן כ-19 שנים (למועד תכנית ג'1) ברור שיש להביא בחשבון דחייה משמעותית יותר למימוש זכויות בניה ביחס למבנה חדיש שבנייתו הסתיימה שנתיים בלבד לפני מועד אישור התכנית.

**התכנית אינה משיבה.**

**לחילופין:**

יש להביא בחשבון דחייה למימוש זכויות בניה, זאת לתקופה של 50 שנים ממועד גמר הבניה (קרי 50 שנים משנת 2005), כלומר 48 שנים ממועד אישור התכנית.

# עומר סרחאן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)  
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

מפנה להכרעת הח"מ בגו"ח 66378/802, גו"ח 6628/711, גו"ח 6638/157, בהן נקבעו קביעות דומות.

שטח לחיוב בקומת הגג - מאחר וחישוב ההשבחה נערך לתום מועד החיים הכלכליים של המבנה, חישוב ההשבחה נערך ביחס לקרקע כריקה, ובהתאם לקביעת ועדת הערר תא/81024/0321, בשחזור של 90% משטח קומה עליונה בהנחת שטח שווע לבנייה בשתי הקומות בשיעור של 15% בכל קומה.

אין מחלוקת לשווי מ"ר מבונה 12,600 ₪.

### תחשיב השבחה:

מצב חדש – שטח בחלל גג רעפים 90% : 82.35 מ"ר * 0.7 = 57.645 מ"ר	
מצב קודם – שטח בחלל גג רעפים 40% : 36 מ"ר * 0.7 = 25.6 מ"ר	
סה"כ תוספת שטח:	32 מ"ר
חיה למימוש 48 שנים, 6%:	0.06
שווי מ"ר מבונה:	12,600 ₪
השבחה (במעוגל):	24,600 ₪

### ההשבחה בגין תכנית תא/5000 (מועד קובע 24/01/2018):

#### עמדות הצדדים:

בהתאם לתיקון מס' 126 לחוק התכנון והבנייה אין חבות השבחה בגין התכנית.

### תגובת שמאי המשיבה לעמדת שמאי המבקש:

#### תכנית ע'1:

לטענת שמאי המשיבה אין מניעה לבנות בחלל כפול (ללא הליך של הקלה), כנהוג בשכונות הצפוניות בת"א ובכך לנצל את זכויות הבנייה בחלוקה שאינה שווה בין הקומות, מפנה להיתר בניה בשכונת צהלה, ולהכרעות שמאים מכריעים שקיבלו את האפשרות לבנייה בחלל כפול.

מציין כי גם בעבר ניתנו היתרים לבנייה באחוזי בנייה שאינם זהים, מפנה להיתרי בניה.

לשיטתו, הפרשנות של הוועדה המקומית כי ניתן לבנות בבינוי עם חללים כפולים, שאף באה לידי ביטוי בהיתרי בנייה לאורך שנים רבות, היא הרלוונטית לצורך תחשיב היטל השבחה.

בהתייחס לערר תא/85129/17 - המבנה הנדון נבנה בהיתר הכולל חלל כפול בשטח של כ- 31.5 מ"ר, המהווה כ- 5% משטח החלקה ובכך מחזק את טענתנו בדבר האפשרות, הכדאיות

# עומר סרחאן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)  
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

והסבירות לבנייה עם חללים כפולים, כלומר כי ניצול הבנייה עם חללים כפולים הינה בבחינת חלופה בסבירות גבוהה.

מציין כי ההחלטה אינה קובעת כי בינוי זה אינו אפשרי מבחינה תכנונית, אלא קובעת שאין להתערב בשיקול דעת של השמאית המכריעה. עמדת שמאי המשיבה הינה כי שיקול הדעת אינו מחייב וקיימים שמאים מכריעים שקובעים כי יש לערוך תחשיב השבחה בהתחשב בחללים כפולים.

בהתייחס לערר תא/81024/0321 - הוועדה המקומית מתעתדת להגיש ערעור מנהלי על ההחלטה. מציין כי המבנה נבנה בהיתר הכולל חלל כפול בשטח של כ- 31.5 מ"ר, כלומר כי קיימת סבירות לבנייה עם חללים כפולים. כמו כן לשיטתו ועדת הערר אינה קובעת כי ניצול זכויות הבנייה עם חללים כפולים אינו אפשרי, זאת בדומה לטענתנו, אלא שיש לחלק את החיוב לשתי מדרגות בהליך דמוי "אליק רון" / "גוזלן".

מקדם השבחה נקבע בהתאמה למספר רב של שומות מכרעות בסביבת הנכס הנדון, כמו כן מציין כי יש החלטות של שמאים מכריעים הקובעים השבחה כתוצאה משני ראשי השבחה – תוספת גובה + תוספת שימושים, במקדם 0.2.

### תכנית 3450:

טרם תוכנית "3450", הצמדת מבנה העזר נעשתה בדרך של הקלה.

הצמדת מבנה העזר מגדילה את תכסית קומת הקרקע, ונגזרת מכך מגדילה את שטח קומת המרתף. יש שמאים מכריעים המחשבים השבחה גם לאפשרות להרחבת שטח המרתף מתחת למבנה העזר - בנכס הנדון שטח המרתף נבנה מתחת למבנה העזר שהוצמד.

בשל האפשרות לבינוי בחלל כפול, ניצול מיטבי של הצמדת מבנה העזר יעשה בבינוי עם חלל כפול אשר מגדיל את שטח קומת הגג, כפי שנעשה במקרה הנדון.

מקדם 0.40 מגלם את ההשבחה בגין הפיכתו של שטח העזר לשטח עיקרי.

מציין כי ההשבחה חושבה על הצד הזהיר, לא נלקח בחשבון תרומת הבינוי הקיים. עפ"י התוספת השלישית, תחשיב ההשבחה יערך לשווים של מקרקעין ולא קרקע. במועד הקובע, מבנה העזר היה בנוי וקיים כחלק אינטגרלי מהמבנה הראשי (כולל חיבור פנימי למבנה הראשי). לפיכך, תחשיב ההשבחה צריך להיערך לפי התרומה לשווי הבנוי.

15.25 מ"ר \* 0.40 \* שווי בנוי של 24,000 ₪ = 146,400 ₪.

# עומר סרחאן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)  
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

### תכנית ג'1:

תכנית הגג - לאור מצבו הפיזי המשובח של הנכס במועד הקובע, כשנתיים לאחר תום הבנייה, יש לקחת בחשבון כי מימוש זכויות מיידיות ומעל המבנה הקיים.

שומת השבחה ברחוב יואב 23: מדובר במבנה עם גג רעפים בשיפוע חד שנבנה כ- 20 שנה לפני המועד הקובע. בשל הבינוי הייחודי של המבנה, נלקחה בחשבון דחייה ליתרת החיים הכלכליים שכן לא הייתה כדאיות לנצלו. אורך החיים הכלכלי נקבע בהתאם למספר מאפיינים ובכלל זה: מועד הבינוי, אופי / תכנון המבנה, ניצול זכויות הבנייה וכיו"ב.

מדגיש כי מועד הניצול של יתרת זכויות הבנייה נקבע לכל נכס ונכס, בהתאם למאפייניו הספציפיים.

במקרה הנדון יש לקחת בחשבון כי למבנה הנדון תקרת בטון והכנה של חדר מדרגות לעלייה לקומת הגג.

מציין כי לא נלקח בחשבון תרומת הבינוי הקיים.

במועד הקובע לתוכנית "ג-1", כל שנדרש כדי לקבל תוספת שטחים בנויים הינו בנייה קלה של חדר יציאה לגג וריצוף הגג בעלויות מינימליות.

לאור זאת, תחשיב ההשבחה צריך להיערך לפי התרומה לשווי הבנוי כדלקמן:

תוספת 65.88 מ"ר אקווי \* שווי בנוי של 25,000 ₪ = 1,647,000 ₪.

בניכוי יתרת עלויות בנייה 65.88 מ"ר \* 3,000 ₪ = 197,640 ₪.

מביא בקירוב להשבחה של 1,450,000 ₪

עלויות ההתאמה קיימות בשני מצבי התכנון ולכן אין להפחיתן מהתחשיב.

### 13. עקרונות גורמים ושיקולים בהערכה

בבואי להעריך את ההשבחה בנכס הנדון, התחשבתי בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:

א. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עלית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, במועד הקובע.

ב. החלטה זו מתייחסת להשבחה בגין מימוש בדרך של הסכם מכר מיום 30/04/2023.

<sup>2</sup> מגלם את ההתאמות הנדרשות והעובדה שחלק משטחים אלו הינם שטחי מרפסת גג פתוחה שכל שנדרש הינו ריצוף.

# עומר סרחאן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)  
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

- ג. הובאו בחשבון הנתונים הפיזיים של הנכס, אפיוני הסביבה, רמת הפיתוח.
- ד. המועד הקובע להערכת ההשבחה בהתאם למפורט בפרק 6.
- ה. יעוד וזכויות הנכס - עפ"י תכניות בנין עיר מאושרות (ראה מצב תכנוני).
- ו. תיאור הנכס והסביבה והמפורט בפרק התכנוני והקניני (מצב משפטי של הזכויות בנכס).
- ז. עקרונות שמאים, הוראות החוק והפסיקה לקביעת ההשבחה.

### 14. הכרעה

לאחר שקראתי את שומות הצדדים, שמעתי ולמדתי את עמדותיהם, ערכתי ביקור חיצוני בנכס הנדון ובסביבתו, עיינתי בתמונות פנים שהועברו ע"י הצדדים, בתכניות בנין עיר, היתר הבניה הקיים והיתרי בניה בסביבה - ובכלל החומר והנתונים הרלוונטיים, הגעתי לכלל הדעה והמסקנות כדלקמן:

#### כללי

היתר בניה למבנה הקיים ניתן בתאריך 11/01/2004 וכולל 2 קומות מעל קומת מרתף + גג רעפים (ללא ניצול). המבנה בנוי ברמה גבוהה, שמור ומתוחזק היטב.

#### תכנית ע'1

אני מקבל את הסכמת הצדדים כי במועד הקובע לתכנית, 02/04/2003, השימוש המיטבי היה חלקה ריקה ופנויה לניצול זכויות הבניה.

מהות ההשבחה - במצב הקודם, תכנית ע' מתירה שימוש במרתף לחניה, מתקנים הנדסיים/תברואתיים, מעליות, מקלט חדר מדרגות וכו'. תכנית ע'1 מאפשרת הגבהת גובה המרתף ואף מקנה שימושים נוספים בקומת המרתף - שטחי שירות כלליים, שטחים נלווים למגורים; כמו כן, יותרו משרדים לבעלי מקצועות חופשיים לשימוש דיירי הבית ותתאפשר כניסה נפרדת.<sup>3</sup>

בהחלטת ועדת ערר תא/5106/09, עמרי פדן נ' הועדה המקומית לתו"ב תל אביב, נקבע כי במימוש בדרך של מכר אין לחשב השבחה בגין כניסה נפרדת למרתף ו/או שימוש משרדי בחלק ממנו. לפיכך, השבחה תחושב לתוספת גובה בלבד.

תכסית שטח לחיוב - בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח של 155 מ"ר, לפי תכסית בניה בשיעור של 20% הכוללת חלל כפול + שטח מרתף מתחת לחניות. שמאי המבקש הביא בחשבון שטח מרתף של 91.5 מ"ר, לפי תכסית בניה של 15%.

<sup>3</sup> כניסה נפרדת מותנית בשימוש למשרד.



# עומר סרחאן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)  
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

בהחלטת ועדת ערר תא/81024/0321 מתאריך 28/09/2023 נקבע לענין תכנית ע'1 כדלקמן:

"לעת מימוש זכויות במכר, יש לחשב את ההשבחה הנובעת מתכנית ע'1 ככזאת המתירה ניצול זכויות בהיקף של 100% מקומת הקרקע, אף זאת בהנחת שטח שווה לבניה בין שתי הקומות. שטחים רבים יותר במרתף, ככל שיתאפשרו, יחוייבו לעת מתן היתר בניה".

לאור החלטת ועדת הערר הנכבדה<sup>4</sup>, אביא בחשבון השבחה לשטח מרתף בתכנית קומת קרקע במקדם 10%, ללא שטח חניות מקורות; אציין, כי כך קבעתי גם בהחלטתי בתיק 1715-04, בגו"ח 6638/157.

### נתוני שווי

בחנתי את ערכי השווי בשומות מכריעות בסביבת מושא השומה המוצגים בשומת המשיבה אני מקבל את הסכמת הצדדים לשווי מ"ר מבונה 10,400 ₪.

ההשבחה לתכנית ע'1 (מועד קובע 02/04/2003)		
שטח	מקדם	
91.5 מ"ר		תכנית קומת מרתף 15%
9.15 מ"ר	10%	מקדם השבחה
10,400 ₪		שווי מ"ר מבונה
95,160 ₪		השבחה
47,580 ₪		היטל השבחה

### תכנית 3450

מהות ההשבחה - התכנית מאפשרת המרה של 2.5% ממבנה עזר בק"ק לשטח עיקרי והצמדתו למבנה העיקרי.

שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם השבחה בשיעור 0.4 המגלם הפסד מבנה עזר. שמאי המבקש מציין כי מבנה העזר הוצמד לבנין בהיתר בניה בדרך של הקלה, לפיכך מקדם השווי להשבחה צריך להיות 0.2 (בתחשיב ההשבחה הובא בחשבון מקדם 0.1).

אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה למקדם השבחה 0.4 במקרה של מגרש פנוי לבניה, או מקרה בו לא ניתנה הקלה להצמדת מבנה עזר לבנין בהיתר; כך קבעתי גם בהחלטתי, מינוי 1715-04, בגו"ח 6638/157.

<sup>4</sup> שמאי המשיבה ציין כי הוועדה המקומית מתעתדת להגיש ערעור מנהלי על ההחלטה.

# עומר סרחאן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)  
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

במקרה הנדון, עפ"י תכנית היתר הבניה אושרה הקלה להצמדת מבנה עזר לבנין (שטח לאחסנה 14.7 מ"ר). אציין, כי עפ"י היתר הבניה מבנה העזר מהווה חלק מהבינוי הקיים, בכניסה חיצונית בלבד (אין דלת מעבר בין שטח קומת הקרקע למבנה העזר).

לאור האמור, במקרה הנדון אביא בחשבון מקדם 0.2.

ערכי שווי - בחנתי את ערכי השווי בהחלטות שמאים מכריעים בסביבת מושא ההכרעה המוצגים בשומת המשיבה; אני מקבל את הסכמת הצדדים לשווי מ"ר מבונה בסך 12,100 ₪.

ההשבחה לתכנית 3450 (מועד קובע 23/11/2006)		
שטח	מקדם	
שטח מבנה עזר 2.5% מהמגרש		15.25 מ"ר
מקדם השבחה	0.2	3.05 מ"ר
שווי מ"ר מבונה		12,100 ₪
<b>השבחה</b>		<b>36,900 ₪</b>
<b>היטל השבחה</b>		<b>18,450 ₪</b>

### תכנית ג' 1

מהות ההשבחה - בשומת המשיבה, חושבה השבחה להקמת חדר יציאה לגג בשיעור של 65% משטח תכסית קומה א', שטח חדר היציאה לגג 93.6 מ"ר + 50.4 מ"ר מרפסת גג; במצב קודם הובא בחשבון שטח לניצול בחלל גג רעפים בשיעור של 40% המהווה 57.6 מ"ר. לא הובאה בחשבון דחיה, שכן ניתן לממש את הזכויות על הבינוי הקיים; השמאי מציין כי החלל הכפול עפ"י היתר - נסגר ללא היתר. לא הובאו בחשבון עלויות התאמה.

לטענת שמאי המבקש, במקרה הנדון התכנית אינה משביחה - לאור העובדה שניתנו היתר הבניה ותעודת גמר, שנתיים לאחר מועד אישור התכנית.

לטענתו, העובדה כי קיים בית מגורים ברמת גימור גבוהה מאוד מאיננת את הכדאיות הכלכלית לביצוע תוספות בניה על גבי מבנה זה; בניה כזו תלווה בעלויות התאמה גבוהות מאוד, בהן הריסת שטחים בקומה א', הריסת גג רעפים ותקרת הקומה העליונה, פירוק והתקנת מערכות, אבדן אפשרות השימוש בקומה העליונה במהלך תקופת השיפוץ. לחילופין, חושבה השבחה בדחיה לתקופה של 48 שנים.

# עומר סרחאן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E.), מהנדס בנין (B.sc.)  
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

שמאי המבקש מפנה לשומת השבחה של שמאי המשיבה ברחוב יואב 23, שם נלקחה בחשבון דחיה לתקופה של 21 שנים. כמו כן מפנה להחלטת הח"מ ברחוב תבואות הארץ 34א', שם הובאה בחשבון דחיה לתקופה של 46 שנים לבית מגורים שהוקם בשנת 1998.

אקדים ואומר כי מימוש זכויות בניה מכוח תכניות בנין עיר יש לבחון בהתאם למאפייניו הספציפיים של הנכס ואין להסיק מקביעה כזו או אחרת בנכס אחד לנכס אחר.

במועד הקובע לתכנית ג'1, ב- 2007, מדובר בבית מגורים חדש (היתר בניה התקבל בשנת 2004) הכולל כ- 219 מ"ר עיקרי למגורים ב-2 קומות + כ- 138 מ"ר בקומת מרתף. שטח קומת הקרקע עפ"י היתר כ- 144 מ"ר, שטח קומה א' 112 מ"ר, לאור חלל עובר (בסלון).

אציין, כי עפ"י תמונות הפנים ועמדת שמאי המשיבה<sup>5</sup>, שטח החלל העובר נסגר ללא היתר.

לענין טענת שמאי המבקש למקדם לדחיה למימוש זכויות הבניה בנכסים אחרים:

- בנכס בגו"ח 6628/711 הובאה בחשבון דחיה לאור תקרת המבנה הקלה (רביץ); קבעתי כי "אין כדאיות כלכלית בניצול זכויות הבניה תוך ביצוע עבודות התאמה הכרוכות בעלויות הנדסיות גבוהות". יודגש כי הנכס נבנה בשנת 1984, תעודת גמר משנת 1988; המבנה כולל 2 קומות מעל קומת מרתף.

- בנכס בגו"ח 6637/802 הובאה בחשבון דחיה בהתחשב בעובדה כי בית המגורים הוקם 8 שנים לפני המועד הקובע ולאור קבלתי את עמדתה של שמאית המבקשת כי במועד הקובע לא היתה כדאיות כלכלית בניצול זכויות הבניה תוך ביצוע עבודות התאמה הכרוכות בעלויות הנדסיות גבוהות. ידגש, כי הנכס מהווה חלק מדו משפחתי.

- בנכס בגו"ח 6638/157 לא הובאה בחשבון דחיה לתכנית ג'1.

בחנתי את שומת היטל ההשבחה אליה מפנה שמאי המבקש לנכס ברחוב יואב 23 ואת תכנית היתר הבניה ממנה עולה כי הבינוי עפ"י תכנית ההיתר הינו במפלסים וגג בעל שיפוע משתנה (בחלקו בנוי בטון שטוח) - תכנית הקומה אינה רגולרית; לפיכך, אני סבור כי לא ניתן להשוות בין הנכס מושא ההכרעה לזה הקיים ברחוב יואב.

במקרה הנדון, תכנית הקומה רגולרית וכמצוין לעיל, התקרה יצוקה וחלקה מעל החלל העובר נסגר, כך שאין מגבלה תכנונית או עלויות התאמה חריגות אותן יש להביא בחשבון במקרה של מימוש זכויות הבניה מכוח התכנית מעל הבינוי הקיים.

<sup>5</sup> בשומת המבקש אין התייחסות לענין זה.

# עומר סרחאן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)  
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

עם זאת, אין להתעלם משטחי הבניה הנרחבים הבנויים בשתי קומות מעל קומת מרתף, אשר נבנו עפ"י היתר בניה כשנתיים לפני המועד הקובע לתכנית. עוד יודגש, כי במועד הקובע בחרו הבעלים שלא לממש ניצול בחלל הגג מכוח תכנית ג'.

לאור המקובץ לעיל:

- אני מקבל, במקרה הנדון, את השטח המצוין בשומת המשיבה לתוספת חדר יציאה לגג ומרפסת גג, מכוחה של התכנית.

- איני מקבל את עמדת שמאי המבקש לדחיה לתקופה של 48 שנים עד להריסת הבית הקיים. אני סבור כי אין להתעלם מעובדת האפשרות הקיימת, שהינה זמינה ובלתי מורכבת, למימוש הזכויות ע"י הבעלים או קונים עתידיים.

בתחשיבי יובאו בחשבון מקדמי השווי הבאים:

דחיה לתקופה של 15 שנים בריבית 6%.

מקדם שוליות 0.9 לשטח הנוסף מכוח תכנית ג' 1.

מקדם 0.7 לניצול בחלל גג רעפים, המגלם גם את מרכיב השוליות בתכנית ג'.

ערכי שווי - בחנתי ערכי השווי בהחלטות שמאים מכריעים בסביבת מושא ההכרעה המוצגים בשומת המשיבה; אני מקבל את הסכמת הצדדים לשווי מ"ר מבונה בסך 12,600 ₪.

תחשיב ההשבחה:

השבחה תכנית ג' 1 (מועד קובע) 04/09/2007			
שטח אקו'	מקדם/שוליות	שטח	610.00 מ"ר
<b>מצב חדש</b>			
		144 מ"ר	שטח תכנית קומה (עפ"י הקיים)
84.24 מ"ר	0.9	93.6 מ"ר	שטח לבניה 65%
12.6 מ"ר	0.25	50.4 מ"ר	מרפסת גג 35%
96.84 מ"ר			סה"כ
<b>מצב קודם</b>			
40.32 מ"ר	0.7	57.6 מ"ר	שטח אפקטיבי של הגג במצב קודם (40% מקומה א')
56.52 מ"ר אקו'			סה"כ תוספת שטח בניה אקו' מתוקף תכנית ג' 1
12,600 ₪			שווי מ"ר מבונה
0.42			מקדם דחיה (15 שנים, 6%)
299,100 ₪			ההשבחה
149,550 ₪			היטל השבחה (50%)

# עומר סרחאן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)  
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

### 15. החלטה

לאור האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל ההשבחה אשר יחולו במקרקעין שבנדון, הידוע כחלקה 168 בגוש 6332 ובכתובתו העירונית ברח' אבנר 28, תל אביב, עקב מימוש בדרך של מכר למועדים הקובעים, הינם כמפורט להלן:

תכנית	מועד קובע	השבחה למועד הקובע	היטל השבחה למועד הקובע (50%)
ע'1	02/04/2003	95,160 ₪	47,580 ₪
3450	23/11/2006	36,900 ₪	18,450 ₪
ג'1	04/09/2007	299,100 ₪	149,550 ₪
תא/5000	06/01/2017	אין השבחה	0.00 ₪

היטל ההשבחה יוצמד עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק.

### 16. תצהיר

הנני מצהיר כי החלטתי זו נעשתה לפי מיטב ידיעותי והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או ענין אישי בכנס נשוא הכרעה זו.

ניתנה היום, 14/12/2023

ולראיה באתי על החתום,

**עומר סרחאן**  
  
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה  
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין, מהנדס גיאודטי  
מודד מוסמך