

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 09 מאי, 2024
מספרי מינוי: 329-2024
מספרנו: 1122. שומה מכרעת

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

לכבוד:
המבקשים, ארנון אשר ואח'
באמצעות השמאי
ניר עזרה
nir.shamaut@gmail.com
בדוא"ל:

א.ג.ג.,

שומה מכרעת להיטל השבחה - גוש 6335 חלקה 43

רחוב הפרסה 13, שכונת צהלה, תל אביב - יפו

סימוכין תיקון טעות סופר¹

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון.
בתאריך 14/04/2024 קיימתי דיון באמצעות שיחת וידאו בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

1. מטרת השומה:

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

2. מהות ההשבחה:

אישור תכניות בניין עיר כמפורט בסעיף 3 להלן, וזאת בגין מימוש מלא בדרך של מכר².

3. מועד קובע לשומה³:

תכנית	י.פ.	פרסום לאישור ברשומות	פרסום לאישור בעיתונים	מועד קובע
ע	3275	28/11/1985		13/12/1985
2550	4096	01/04/1993		16/04/1993
ג	4208	21/04/1994	22/04/1994	07/05/1994
א2550	4490	11/02/1997		26/02/1997
2754	4632	29/03/1998		13/04/1998
1ע	5264	18/03/2003		02/04/2003
3450	5593	08/11/2006		23/11/2006
1ג	5705	20/08/2007		04/09/2007
א2533	6052	21/01/2010		05/02/2010
תא/5000	7407	22/12/2016		06/01/2017

¹ בשומתי המקורית נפלה טעות סופר, בס' 12 טבלת סיכום השומה, בעמ' 35 לשומה וכן נפלה טעות סופר בעמ' 19 בתחשיב ההשבחה לתכנית ג'.

² שומת המשיבה נערכה בהתחשב בעלות היסטורית (כפי שגם הובא בחשבון בשומת המבקשים), בהתחשב בפטור ל-140 מ"ר ובשים לב כי מאחר והיקף זכויות הבניה במצב התכנוני הקודם גבוה מ-140 מ"ר אין משמעות לפטור (זה ככל שחל).

³ בהתאם לסעיף 119 (א) לחוק התו"ב, התשכ"ה - 1965, תחילתה של תכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון.

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

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

עמוד 1 מתוך 36

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

4. ביקור בנכס:

ביקור חיצוני בנכס וסביבתו, נערך ע"י הח"מ ביום 12/03/2024.

5. פרטי הנכס:

6335	גוש
43	חלקה
711 מ"ר	שטח החלקה הרשום
792.79 מ"ר	שטח המגרש ⁴
בעלות	זכויות קנייניות
מבנה צמוד קרקע חד משפחתי וותיק	מהות הנכס
הפרסה 13 שכונת "צהלה", תל אביב	כתובת הנכס

6. תיאור הנכס וסביבתו:

- 6.1 חלקה 43 בגוש 6335, ממוקמת ברחוב הפרסה בשכונת צהלה, בתל אביב - יפו.
- 6.2 שכונת צהלה מצויה בצידה הצפון-מזרחי של העיר. להלן גבולותיה: מצפון-מערב שכונת המשתלה; מצפון-מזרח שטחים פתוחים מעברם כביש מס' 5; ממערב – שכונת גני צהלה; ממזרח שכונת נווה שרת; מדרום רחוב דבורה הנביאה ושכונות רמת החייל ורביבים.
- 6.3 רחוב הפרסה הינו רחוב טבעתי המסתעף בצידו הצפוני-מזרחי מרחוב בניהו. הנכס הנדון מצוי בקטע המערבי של הרחוב שהינו חד-סיטרי.
- 6.4 הסביבה מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע (בניה ותיקה לצד חדשה). הפיתוח הסביבתי מלא.
- 6.5 החלקה הינה בשטח רשום של 711 מ"ר. צורתה רגולרית דמוית מלבן. החלקה פונה בחזית מערבית⁵ בת כ-23 מ' לרחוב הפרסה, עומקה במוצק כ-34 מ'. בסמוך לחלקה מעברו של הרחוב (מערבה), משתרע פארק שכונתי.
- 6.6 בתחום החלקה ממוקם מבנה חד קומתי ותיק עם גג רעפים משופע. מפלס הכניסה למבנה מוגבה מפני הקרקע הטבעיים של הרחוב. מצבו הפיזי והתחזוקתי של המבנה תואמים את גילו.

⁴ מגרש 2594; שטח מגרש (מחושב גרפית) לחישוב זכויות בהתאם לדף זכויות מיום 15/05/2023. שטח להשלמה מתכנית 2533 א'. נובע מחלקות 43, 474. זכויות הבניה עשויות להשתנות כתוצאה מרישום החלוקה החדשה והתאמת שטח המגרשים לחלוקה זו. ראה תכנית 2533 א'. ויודגש כי שומה זו אינה מתייחסת לשטח ההשלמה כבשומת הצדדים, כי אם לשטח החלקה הרשום.

⁵ המידות בהתאם למדידה גרפית מאתר גובמאפ; יתכנו אי-דיוקים.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

7. המצב התכנוני:

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

מצב קודם:

- 7.1. תכנית מפורטת מס' תגפ/333 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 357 מיום 24.06.1954
מרבית שטח החלקה שבנדון מסווג כאזור מגורים ג' (מגרש מס' 430). מצפון, ממזרח וממערב למגרש מסומנים שבילים להולכי רגל.
בהתאם ללוח האזורים:
שטח מינימלי מותר של חלקה: 500 מ"ר
חזית מינימלית של חלקה: 17 מ'
שימושים מותרים: מגורים, גרזים פרטים ללא יותר מ- 2 מכוניות
מספר הבתים המותר בחלקה: 1
מספר יחידות דיור מותר בחלקה: 1
מספר הקומות המותר: 2
אחוז מקסימלי של בניה: 20%
אחוז מקסימלי של בנייני עזר: לא יותר מ- 25 מ"ר לבנייני עזר בלבד
קווי הבנייה: קו בניין לחזית המגרש כמסומן בתשריט⁶;
לצד - 3 מ'; לאחור - 8 מ'.

- 7.2. תכנית מס' 748 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 969 מיום 01.11.1962
בין הוראות התכנית להגביל את גובה הבניינים באזורי המגורים לקומה אחת במקום שתי קומות, ולהתיר הקמת סככות קלות לגרזים בשטח אשר בין קו המגרש וקו הבניין.

- 7.3. תכנית 958 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 1300 מיום 01.09.1966
מטרת התכנית הינה התרת בניית בניינים בגובה של 2 קומות.
הוראות התכנית: אחוזי הבניה לא יעלו על 30% משטח המגרש בשתי הקומות יחד או 20% משטח המגרש באם ייבנה הבניין בקומה אחת, למעט שטח בנייני עזר שלא יעלה על 2.5% משטח המגרש. מותר יהיה להקים מטבח אחד בלבד.

- 7.4. תכנית 738 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 1933 מיום 12.07.1973
בהתאם לתשריט התכנית החלקה שבנדון מסומנת ביעוד אזור מגורים א'.
בין מטרות התכנית, השלמת התכנון הכללי מזרחה מתכנית מתאר "ל" מעבר הירקון עד לכביש הארצי; קביעת אזור מגורים; לשנות את תב"ע "ל" (להלן: "התכנית הראשית").
התכנית הראשית תשונה ע"י צרוף השטחים הכלולים, בין היתר, בתכניות 333 ו-748, לשטח התכנית הראשית. על תכנית זאת תחולנה תקנות התכנית הראשית במידה שאינן סותרות תקנות התכניות המפורטות המסומנות בתשריט.

⁶ בהתאם לדף זכויות מיום 15/05/2023 רוחב דרך 10 מ' וקו בניין 4 מ'.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מצב חדש:

- 7.5. תכנית ע' פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 3275 מיום 28/11/1985
בהתאם להוראות התכנית, יותר מרתף בשטח לפי היקף הבית. גובה קומת מרתף בבניין המשמש למגורים הנמדד בין הרצפה ותחתית התקרה הוא 2.20 מ'. במקרה של קומת מרתף תחתונה לחנייה יהיה גובהה 2.4 מ'. השימושים המותרים: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, אולם למשחקים לילדים. לא יורשו מגורים במרתף. לא תורשה קומת מרתף תחתונה.
- 7.6. תכנית 2550 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4096 מיום 01/04/1993
בין מטרות התכנית, לאפשר חניה פרטית במגרשים של בניינים צמודי קרקע. להלן עיקרי הוראות התכנית: יותר קירוי או הקמת מוסך חניה למקום חניה אחד לפחות. שטח מוסך חניה לא יעלה על 18 מ"ר בנוסף לשטח הבניה המותר על המגרש. גובהו החיצוני לא יעלה על 2.2 מ'. בבניין חדש, תהא הועדה המקומית רשאית להתיר סידור מקום אחד לחניה שיותקן כחלק ממבנה המגורים. בבניין קיים, תהא הועדה המקומית רשאית לקבוע את מספר מקומות החניה שניתן לקרום או לבנותם כמוסכי חניה ואת מיקומם במגרש. חניה בתחומי המגרש – הועדה המקומית תהא רשאית להתיר הכשרת מקום/מקומות חניה, קירוי/קירויים, או הקמת מוסך חניה, בשטח שבין קו המגרש וקו הבניין באחד הצדדים או הכשרת מקום חניה בשטח שבין קו המגרש וקו הבניין בחזית. חניה בקומת קרקע - הועדה המקומית תהא רשאית להתיר חנית מכוניות בקומת הקרקע של הבניין, בשטח מרבי של 18 מ"ר. הועדה המקומית תהא רשאית להתיר חלוקה בלתי שווה של אחוזי הבניה בין הקומות כדי לאפשר ניצול אחוזי הבניה המותרים. חניה תת קרקעית – הועדה המקומית תהא רשאית להתיר חנית מכוניות בקומת המרתף של הבניין. תותר הקמת מרתף לצרכי חניה בלבד בצמידות לאחד מהגבולות הצדדים של המגרש. גובה קומת המרתף לחניה לא תעלה על 2.2 מ'.
- 7.7. תכנית ג' פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4208 מיום 21/04/1994 ובעיתונים ביום 22/04/1994
מטרת התכנית לקבוע הוראות מקיפות לבניה על גגות. בהתאם להוראות התכנית, בבניינים חד קומתיים ובקוטגיים צמודי קרקע לא תותר בניית חדרי יציאה לגג. בחלל גג משופע מותר יהיה לבנות עליית גג ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים עפ"י הוראות התכנית החלות על הבניין, בכפוף בין היתר לתנאים הבאים: רום מרבי 6 מ' מדוד מרצפת הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג; שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ-40%.
- 7.8. תכנית א' פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4490 מיום 11/02/1997
להלן עיקרי הוראות התכנית: שטחו המקורה/הבנוי של מקום חניה אחד, לא יעלה על 18 מ"ר. במקרה של מספר מקומות חניה במגרש, שטחו של כל מקום חניה נוסף, מקורה או בנוי לא יעלה על 15 מ"ר.

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

במסגרת מקומות החניה הנדרשים על פי התקן יותר סידור מקום חניה על קרקעי, מקורה או בנוי, בתחום המגרש, למכוננית אחת בלבד עבור כל יחידת דיור. הועדה המקומית רשאית להתיר סידור מקומות חניה על קרקעיים, מקורים או בנויים, נוספים בתחום המגרש. מיקום החניה במגרש - הועדה המקומית רשאית להתיר סידור חניה מכל הסוגים בתוך קווי הבניין ו/או מחוץ להם, לרבות צמוד לקיר משותף. חניה בקומת קרקע - במקרה של סידור חניה כחלק מקומת הקרקע של הבית, הועדה המקומית רשאית להתיר חלוקה בלתי שווה של אחוזי הבניה בין הקומות. חניה תת קרקעית - הועדה המקומית רשאית להתיר סידור חניה תת קרקעית מחוץ להיקף הבית. יותר חיבורה למרתף בלבד.

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

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

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

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

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

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

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

1. התרת תוספת בניה לשטחים עיקריים ע"י המרת שטחים ו/או אחוזי בניה, המיועדים לבניית מבני עזר/מחסן, לשטחים עיקריים בשתי אופציות:
א. כל שטחי השירות למבני עזר עפ"י תכניות מאושרות יקבעו כשטחים עיקריים ויצמדו למבנה העיקרי.

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

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

2. מתן אפשרות נוספת והיא, השארת הוראות התכניות הראשיות לעניין הזכויות למבנה עזר/מחסן על כנו.

7.12. תכנית ג1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5705 מיום 20/08/2007

בהתאם להוראות התכנית בבניה על גגות שטוחים תותר בניית חדר יציאה לגג כתוספת לכל אחת מהדירות בקומה העליונה, בכפוף לתנאים, ובין היתר, שטח הקומה העליונה הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה. גובה חדר יציאה לגג יהיה כגובה קומה טיפוסית בבניין ולא יעלה על 3 מ'.

בבנייה בשלבים על הגג - השטח הבנוי המרבי של חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר, כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות וכולל כל שטחי השירות השייכים לדירה (כולל שטח מרחב דירתי מוגן, אם ייבנה). תכנית הבניה המרבית הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו (או 40 מ"ר לדירה, הקטן מביניהם), בכפוף להוראות בדבר נסיגות.

בבניה בו-זמנית על הגג – תבוטל מגבלת השטח לחדר יציאה לגג ובלבד שתכנית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו (כולל שטח חדר המדרגות וחדרים טכניים). בבניינים חדשים בלבד יותר צרוף שטחי הבניה על הגג לדירות גג. שטח דירת גג לא יפחת מ-80 מ"ר כולל שטחי השירות הבנויים בדירה.

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

7.13. תכנית 2533 א' פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6052 מיום 21/10/2010

מטרת התכנית להביא לידי ניצול יעיל יותר של הקרקע ולהסדרת שטחים ציבוריים, בין היתר ע"י קביעת שטחים להשלמה; ולאפשר פרסום הקלה לתוספת זכויות עד 6% באזור מגורים ג'. החלקה מסווגת ביעוד "אזור מגורים ג'", מצפון וממזרח לחלקה מסומן שטח להשלמה, ממערב דרך ברוחב 10 מ' (קו בניין 4 מ').

שטחים להשלמה: יצורפו לחלקות הסמוכות (עפ"י התשריט). בעליה של כל חלקה שיש להשלימה ירכוש כדין את שטח ההשלמה המיועד לו. במגרשים בהם קיימת השלמה והפקעה יקוּזו שטח ההפקעה משטח ההשלמה שיש לשלם עבורו. במקרה שחלקת השביל או השצ"פ מתבטל לגמרי, תתאפשר לאחד מבעלי החלקות הגובלות לרכוש גם את חלקו של הבעלים האחר שאינו מעוניין לרכוש את השטח.

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

זכויות הבניה למגורים יחושבו משטחי המגרשים החדשים. זכויות הבניה, קווי בניין וגובה בניינים במגרשי המגורים החדשים יהיו על פי התוכניות החלות באזור ובתוספת 6% לזכויות הבניה. חלקות המהוות מגרש בניה אחד עפ"י תכנית זו יאוחדו כחוק כתנאי להוצאת היתר בניה.

7.14. תכנית מתאר מקומית (כוללנית) מס' 5000 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7407 מיום 22/12/2016 (לידיעה בלבד).

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

התכנית מגבילה את מרחב שיקול הדעת של הועדה המקומית, באמצעות תנאים ופרמטרים להפעלת שיקול דעת בבואה של הועדה לאשר תכנית מכוח תכנית זו. הנכס שבנדון נכלל במתחם תכנון 207, המסווג בייעוד לאזור מגורים בבניה עירונית נמוכה. בהתאם להוראות המיוחדות (טבלה בס' 5.4) למתחם התכנון 207: בבתיים צמודי קרקע גובה הבניה יהיה עד 3 קומות ותכסית הבניה תהיה עד 35% משטח המגרש לכל קומה.

8. רישוי

הוצגו בפני המסמכים הבאים:

8.1. רישיון מס' 1303 מיום 30/13/1964 ניתן לשנויים והוספת חדר 2 מרפסות וגגון מעל לכניסה בקומה א'. בהתאם לתכנית מאושרת עולה כי שטח הבניין הקיים 88.50 מ"ר ושטח הבניה המבוקש 22.30 מ"ר. סה"כ 110.80 מ"ר.

8.2. רישיון מס' 279 מיום 25/06/1964 ניתן להוספת ח"ש בקומה א'. בהתאם לתכנית נושאת מאושרת עולה כי שטח הבנוי הקיים 110.80 מ"ר והשטח הנוסף 7.20 מ"ר. סה"כ שטח הבניין 118 מ"ר.

8.3. היתר בניה מס' 1/29 מיום 20/04/1980, ניתן לשנויים פנימיים לבית (להרוס מחיצות) ותוספת סככה למכונית מחוץ לקו בנין לחזית. בהתאם לתכנית מאושרת עולה כי שטח הבניין הקיים 118 מ"ר. שטח בניין עזר קיים 5 מ"ר + שטח בניין עזר מוצע 13 מ"ר, ובסה"כ 18 מ"ר לבנייני עזר.

9. המצב הקנייני:

9.1. הוצג בפני העתק רישום מפנקס הזכויות, מיום 29/05/2023, ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:

גוש: 6335

חלקה: 43

שטח במ"ר: 711 מ"ר

המספרים הישנים של החלקה: 6335/20

בעלויות: ארנון טילדה בשלמות

הערות על מינוי אפוטרופוס: ארנון אשר וגבירצמן אורה ציפורה

9.2. הוצג בפני הסכם מכר ממנו עולה כי המקרקעין שבנדון נמכרו ביום 08/08/2023 תמורת

14 מש"ח. מיסוי כדין.

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

10. עיקרי טיעוני הצדדים:

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

10.1. שומות הצדדים:

השכחה מתכנית	מועד קובע	ההשכחה בשומת המשיבה ב-ש	ההשכחה בשומת המבקשים ב-ש
ע'י	13/12/1985	42,091	9,300
2550	16/04/1993	36,720	לא חלה השכחה
ג'י	07/05/1994	226,951	172,000
א2550	26/02/1997	43,800	לא חלה השכחה
2754	13/04/1998	30,600	2,760
ע'י	02/04/2003	278,568	113,000
3450	23/11/2006	275,477	87,000
ג'י	04/09/2007	958,770	529,000
א2533	05/02/2010	839,677	לא חלה השכחה
תא/5000		בהתאם לתיקון מס' 126 לחוק התכנון והבניה, אין לגבות במימוש הנדון היטל השכחה בגין תכנית זו.	

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10.2. תכנית ע' למועד הקובע 13/12/1985

10.2.1. עיקרי עמדת שמאי המשיבה:

תכנית זו מאפשרת בניית מרתף בהיקף קומת הקרקע ובגובה 2.2 מ' לשימושים כמפורט בהוראות התכנית. תוספת שטח זו מהווה תרומה לשווי ומשביחה את הנכס. נלקח בחשבון ניצול זכויות בניה בשיעור של 20% בקומת הקרקע. לאור מאפייני הבינוי הקיים, המבנה סיים את חייו הכלכליים.

ערכי שווי:

נטען כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הינו בסך של 740 ₪/מ"ר מבונה, בהתבסס על שומות מכריעות בסביבה (ראה נספח מצ"ב) ובהתאמה למקרקעין שבנדון.

תחשיב⁷:

711	שטח מגרש, במ"ר
142.20	תוספת שטח מרתף אפשרי לבנייה (20%), במ"ר
0.40	מקדם שווי מרתף
₪ 740	שווי למ"ר מבונה
₪ 42,091	השבחה ב-₪

עיקרי עמדת שמאי המשיבה בהתייחס לעיקרי טיעוני שמאי המבקשים:

- באשר לסוגיית הבינוי המיטבי - היקף הבינוי במרתף / בנייה עם חללים כפולים - טענת רוחב לכל התכניות:

נטען כי אין מניעה לבנות בחלל כפול, כנהוג בשכונות הצפוניות בת"א ובכך לנצל את זכויות הבניה בחלוקה שאינה שווה בין הקומות. לחיזוק עמדתו, הפנה: להיתרים בהם התקבל היתר לבנייה בחלל כפול; לשומות מכריעות של שמאים מכריעים⁸ אשר קיבלו את האפשרות לבינוי בחלל כפול; נטען כי מבדיקה עם מחלקת רישוי ותכנון אין כל מניעה⁹ לבקש ולקבל ללא הליך של הקלה בנייה עם חללים כפולים/עוברים; גם בעבר הרחוק ניתנו היתרים לבנייה באחוזי בנייה שאינם זהים¹⁰.

בהתייחס לערר תא/85123/17 – נטען כי מספר רב של היתרים מלמדים כי ניצול הבנייה עם חללים כפולים הינה בבחינת חלופה בסבירות גבוהה. לגופה של ההחלטה נטען כי ההחלטה אינה קובעת כי בינוי זה אינו אפשרי מבחינה תכנונית אלא קובעת שאין להתערב בשק"ד של השמאית המכריעה. עמדת שמאי המשיבה היא כי שק"ד זה אינו מחייב וכי קיימים

⁷ הגיש תחשיב בקרה נוסף לאחר הדיון, המצביע לטענתו על שווי קרקע ריקה בהתייחס לזכויות הבניה כולל, תכנית ע', העולה לטענתו על שווי הנכס הבנוי.

⁸ רמה מאור לנכס בגו"ח 6628/46 ויגאל יוסף לנכס בגו"ח 6627/546; בהתייחס לשומה המכרעת של אלדד חיימי לנכס בגו"ח 6336/212, נטען כי נרשם כי קיים קושי באיתור עסקאות השוואה ולכן תחשיב השווי למ"ר לא נקבע בהתבסס על הנחת בינוי.

⁹ לעניין זה הפנה לעת"מ 1317/06 "גיימס בראט נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א", אשר נתן את הבכורה לרשות התכנונית בעניין פרשנות הוראות התב"ע.

¹⁰ צה"ל 94 – היתר משנת 1975; ברק 35 היתר משנת 1999; אהוד 4 – היתר משנת 2000; יהונתן 40 – היתר משנת 2004; ברק 25 – היתר משנת 2009;

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

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

עמוד 9 מתוך 36

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

שמאים מכריעים אשר קובעים כי יש לערוך תחשיב השבחה בהתחשב בחללים כפולים.

בהתייחס לעררי¹¹ "מירה גל" – נטען כי לא מדובר בהחלטה חלוטה; עמדת המשיבה הינה שיישום הלכת "אליק רון"/"גוזלן" כאמור בהחלטה הנדונה אינו רלוונטי במקרה הנדון שכן זכויות הבנייה למרתפים/חניות/חללים כפולים/ בריכת שחייה הינן זכויות בנייה מוקנות ולא "מעין מוקנות" שגשר של ברזל מוביל אליהן. זאת ועוד, ועדת הערר אינה קובעת כי ניצול זכויות הבנייה על חללים כפולים אינו אפשרי אלא שיש לחלק את החיוב לשתי מדרגות בהליך דמוי "אליק רון" / "גוזלן". כפי"ע ס' 4.2 להחלטה נקבע בין היתר כי הגבייה בגין תוספת השטחים בשל החללים הכפולים ידחה לעת מתן היתר הבנייה. במקרה הנדון ככל שרוצים ליישם את החלטת ועדת הערר יש לחלק את תחשיב ההשבחה לשתי מדרגות: האחת, במועד הקובע לתכניות, טרם התקבל היתר בנייה ואין לחייב על תוספת השטחים כתוצאה מהחללים הכפולים/חניות וכיוצ"ב; השניה, במועד מתקן היתר יש לחייב על תוספת השטחים כתוצאה מהבנייה עם החללים הכפולים/חניות, לפי ערכי השווי של מועד מתן ההיתר ולנישום אחר.

■ אורך חיים כלכלי – טענת רוחב לכל התכניות:

אורך חיים כלכליים של נכס בנוי מושפע ממרכיבים שונים: מיקום, גיל, שטח בנוי, היקף זכויות בנייה לא מנוצלות, מצב פיזי, שינוי בטעמים וכיוצ"ב. צוינו 3 מרכיבי פחתים המשפיעים על אורך החיים הכלכליים של הנכס:

(1) פחת פונקציונאלי תכנוני המבטא פחת תפקודי בהשוואה למבנים מודרניים. לא נמצא היתר אך מרבית הבתים המקוריים בשכונת צהלה נבנו בתחילת שנות ה-50. לאור האמור, נטען כי הבינוי הקיים המנצל באופן חלקי את זכויות הבנייה, בתוספת זכויות הבניה הנוספות מתכניות מאוחרות, מביאים להגדלת הפחת התכנוני וקיצור החיים הכלכליים. תחשיב השימוש הטוב והיעיל במועד תכנית ע' מעלה כי השימוש המיטבי הינו הריסת המבנה הקיים. עמדת המשיבה היא שלא ניתן לנצל את זכויות הבניה ו/או לא קיימת כדאיות כלכלית מעל המבנה הקיים. ניצול זכויות הבניה מתכניות תקפות מחייב את הריסת המבנה הקיים.

(2) פחת כלכלי המבטא את מידת התאמת הנכס לסביבה. במהלך השנים חל שינוי בטעמי הבניה ואופי התכנון במבנים צמודי קרקע באזורים יוקרתיים, שינוי שגרם לקיצור החיים הכלכליים של הנכסים בסביבה.

¹¹ 3 עררים אשר אוחדו: תא/81024/0321; תא/8135/112; תא/8117/1020.

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

כמו כן, השכונות הצפוניות של ת"א מאופיינות בבנייה יוקרתית וערכי קרקע גבוהים אשר מגדילים את הכדאיות בהריסת מבנים וותיקים וקיצור החיים הכלכליים.

(3) פחת פיזי כתוצאה מחלוף הזמן. הנכס הנדון הינו ברמת גמר פשוטה של מבני שיכון ובמצב פיזי התואם את גילו של המבנה.

בחינת מאפייני הנכס, מעלה כי שלושת הפחתים מתקיימים באופן מובהק, ומובילים למסקנה כי בכל אחד מהמועדים הקובעים הנכס סיים את חייו הכלכליים. דחייה של 55 שנה כנטען בשומת המבקשים הינה חריגה ואינה תואמת למאפייני הנכס הנדון. הנכס לא קיבל היתר בניה 5 שנים לפני תכנית ע' אלא היתר לשינויים פנימיים ובניית סככה¹² ללא תוספת שטחים, כך שאין בהיתר זה עדות למשך החיים הכלכליים האובייקטיבי. לעניין אורך החיים הכלכלי, הפנה להכרעות שמאים מכריעים¹³, תוך שציין כי עמדתו היא שיש לקבוע את אורך החיים הכלכליים של הנכס בהתאמה למאפייניו ואין להשליך ממקרים אחרים ללא התאמות.

שומת השבחה נערכת עבור השימוש הטוב והיעיל האובייקטיבי של זכויות הבנייה ולכן אין רלוונטיות להחלטה סובייקטיבית של בעלי הנכס. נטען, כי הדרך הנכונה לבחון את השימוש היעיל ואורך החיים הכלכלי של הנכס הינה בדיקה של מקרי בהם נערך מכר בחלקה. כפי שניתן לראות בנכסים בסביבת הנכס הנדון, מגרשים שנכרו נהרס הבית הקיים ומוקמים מבנים מודרניים המנצלים את מלא זכויות הבניה בחלל כפול.

בשנת 1985 בשכונת צהלה היוקרתית, במבחן השוק, אף אחד לא היה מרחיב מבנה ישן, שאינו ערוך קונסטרוקטיבית לתוספת קומה, שלא לדבר על עלויות ההתאמה הנדרשות לכך. בהתייחס לטענה כי לא הוצג כל תחשיב, נטען כי גם שמאי המבקשים לא הציג כל תחשיב.

במסגרת הדיון שהתקיים בפני נטען כי במקרה הנדון, במועד תכנית ע' זכויות הבניה האקווי (ללא חצר) היו 270 מ"ר, בעוד שהבינוי הקיים הוא 118 מ"ר, פחות מפי 2. לכן, אין כדאיות כלכלית בבניה על נכס כזה, אלא הריסתו ובנייתו מחדש היא השימוש המיטבי. בנוסף נערך תחשיב חלופי לצורך בדיקת סבירות נוספת. לפי תחשיב זה שווי מ"ר מבונה נקבע ל-740 ₪ למ"ר. עלות בניה ישירה חדשה במועד הקובע הינה 385 ש"ח למ"ר לפי מחירון דקל ספטמבר 86 (ממודד למועד הקובע). על נתון זה הוספו 10% לגודל עבודה + 10% עקיפות ומתקבל עלות של כ-510 ש"ח למ"ר. בשים

¹² הסככה אינה חלק מהשטח הסחיר וניתן להקימה בשני מצבי התכנון. בתכנית מדובר בסככת אסבסט, שאינה חלק מהנכס (מהמבנה הראשי) מדובר למעשה בצלונית לרכב.

¹³ 3 שומות של שושי שרביט שפירא ברח' מיזאן 33 – 40 שנה; רוזאניס 3 – 40 שנה; רח' שפיה 9 – 45 שנה (מצטט משומתה, בין היתר כדלקמן: "...היתרי הבניה שהוצגו בשכונה ע"י שמאי המבקשת אינם מוכיחים תקופת חיים כלכלית, שכן לרוב בתים נהרסים לאחר מכירתם וכל עוד לא נמכרו הבעלים מסתפקים בשיפוץ/תוספת על הקיים"; מפנה לשומת טיגרמן אשר קבע ברח' הפרדס 62 כי אורך חיים סביר בשכונות מבוקשות כדוגמת צהלה נע בגבולות של 30-35 שנים.

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

לב לבינוי הקיים, כאשר בתחשיב זה הובא בחשבון כאמור עלות בניה חדשה לכלל הנכס, מתקבל כי שווי הבית על מרכיביו הינו 250,000 ₪ ואילו שווי המגרש כריק נע בין 300,000-305,000 ₪. לעניין הסככה, זו קיימת בשני מצבי התכנון.

▪ **שוליות (טענת רוחב לכל התכניות):**

מאחר ובשכונה שטחים עיליים עיקריים מצומצמים (30% בלבד) ובשל העובדה שמדובר בשכונת מגורים יוקרתית המאופיינת בביקוש לשטחים גדולים, קיים ביקוש לשטחי בניה ולא ניתן לטעון כי קיימת שוליות. לראיה, השכיחות הגבוהה של בקשות להקלה כמותית בסביבת הנכס הנדון.

▪ **ערכי שווי ומקדמים (טענת רוחב לכל התכניות):**

יש לדחות את הטענה כי רחוב הפרסה הינו נחות בשל מיקומו בסמוך לשכונת "נווה שרת". מרבית חלקיו של הרחוב אינם מושפעים מהקרבה הנטענת. השומות המכרעות ברחוב הפרסה (במיקום הרלוונטי) אינן מאופיינות בהפחתה. כמו כן, מסד הנתונים בשומת המשיבה כולל שומות מכרעות ממיקום בעלי מאפיינים דומים. נטען כי המיקום ברחוב המצביאים 53, בסמוך לרח' דבורה הנביאה הינו נחות משמעותית ממיקום הנכס הנדון. הנכס הנדון ממוקם מול פארק צהלה/גינת מודעי ונהנה משקט יחסי ונוף ירוק ולכן מיקומו הינו מהמשובחים בשכונה. ערכי השווי ומקדמי השווי השונים נערכו בהסתמך על שומות מכרעות ובהתאמה למיקום הנכס הנדון. בנוסף, הפנה לחוזה המכר של הנכס הנדון המצביע על המיקום האיכותי.

▪ **מגרש השלמה:** מכיוון שמגרש השלמה טרם נרכש ובהתחשב בהוראות תכנית 2533 א על הצד הזהיר לא הובא בחשבון שטח השלמה בתחשיב ההשבחה.

10.2.2. עיקרי עמדת שמאי המבקשים:

בהתייחס לאופן הבינוי הובאו בחשבון, בין היתר, החלטות ועדות הערר¹⁴ וכן הכרעת הח"מ לנכס הידוע כגו"ח 6336/172 בכתובת המצביאים 53, באשר לאופן בחינת ההשבחה במסגרת מימוש בדרך של מכר, וזאת כפועל יוצא של מימוש זכויות הבניה בחלוקה שווה בין שתי הקומות וללא בינוי בחללים כפולים, הצמדת חניות וכיו"ב. דהיינו, תכסית המבנה שאותה יש להביא בחשבון הינה בשיעור של 15% משטח המגרש, ומכאן שטח המרתף הינו 106.65 מ"ר. אין מחלוקת ביחס למקדם השווי שנקבע בשומת המשיבה (0.4).

¹⁴ ערר תא/85129/17 מיום 02/04/2019; ערר תא/81024/0321 מיום 28/09/2023 (מצטט מס' 4.2 ו-18 להחלטה). עוד בהתייחס לחללים הכפולים, התכנית מאפשרת מס' חלופות למימוש זכויות. בשומת המכרעת של השמאית נורית גירבי אליה התייחס הערר ואשר צוינה ע"י שמאי המשיבה, כתבה השמאית כי חלופת חללים עוברים היא חלופת קיצון.

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

באשר לתוחלת החיים של המבנה, נטען כי יש להביא בחשבון דחיה לתקופה של 20 שנים, וזאת בשים לב להיקף השטח הבנוי (כ-17%), ולעובדה כי כ-5 שנים לפני אישור התכנית ניתן היתר לשינויים בנכס אשר סביר כי לווה בשיפוצים שתרמו להארכת אורך חייו הכלכליים (לחיזוק עמדתו הפנה להכרעת הח"מ לנכס ברח' המצביאים 53 בה הובאה בחשבון דחיה ל-15 שנים; המגלמים אורך חיים כלכלי של כ-50 שנים). עוד נטען כי זכויות הבניה למרתף על מאפייניו (גובה ושימושים למטרות שירות) אינו מהווה גורם כלכלי המצדיק את הריסת המבנה במועד הקובע.

ערכי שווי:

נטען כי הנכס ממוקם ברחוב הפרסה שמיקומו המזרחי הגובל בשכונת נווה שרת נחות ביחס לרחובות פנימיים בשכונה. בשומתו אימץ שמאי המבקשים את השווי כפי שנקבע בשומת הח"מ ברח' המצביאים 53, בסך של 700 ₪ למ"ר מבונה.

תחשיב:

מהות	שטח	מקדם אקווי'	סה"כ
קומת מרתף לפי תכנית ע'י	106.65	0.4	42.66
שווי מ"ר מבונה ב-₪			700
השבחה גולמית ב-₪			29,862
דחיה למימוש - 20, שנים 6%			0.31
השבחה ב-₪			9,300

עיקרי עמדת שמאי המבקשים בהתייחס לעיקרי עמדת שמאי המשיבה:

לנכס הנדון, ניתנו שני היתרים, משנת 1964 להרחבת הנכס, ומשנת 1980 בו אושרו שינויים שמהותם חלוקת פנים ותוספת סככה לחניה. השטח בהיתר הוא 118 מ"ר עיקרי + 18 מ"ר סככה. שטח בית המגורים הבנוי (ללא הסככה) מהווה כ-17% משטח החלקה. את יתרת זכויות הבניה העל קרקעיים, ניתן לממש על הנכס ללא צורך בהריסתו. מכאן נדרשת השאלה האם תכנית ע'י ייצרה כדאיות כלכלית להריסת המבנה, לצורך מימוש זכויות הבניה מכח התכנית ובשים לב לעובדות שמדובר בשנת 1985, השימושים המוגבלים במרתף, וגובה הפנים של 2.2 מ'. שמאי המשיבה נתן התייחסות כללית לגבי הכדאיות הכלכלית במועד הקובע, אולם לא הורם נטל ההוכחה לכך. לגישתו, אין כדאיות בניצול יתרת שטחי הבניה העיליים הקיימים ע"ג המבנה הקיים, אך במקביל טוען כי לצורך מימוש זכויות המרתף כדאי להרוס את הנכס. בשים לב לשינויים שבוצעו בנכס בשנת 1980, סביר להניח, כי בוצע שיפוץ פנים בנכס, דבר שהגדיל את משך זמן החיים הכלכליים של הנכס. באשר לתחשיב החלופי שהוצג בדיון, לא הובן הגיון הצגת התחשיב, שכן בכל מקרה קיימת יתרת זכויות בלתי מנוצלות במצב הקודם, אותן ניתן היה לנצל על המבנה הקיים¹⁵. לבסוף, במבחן השוק, בשנות ה-80, קיים מיעוט מבנים שנהרסו (או שנהרסו בכלל) לצורך מימוש זכויות בניה.

¹⁵ בתגובה על התחשיב החלופי שהציג שמאי המשיבה לאחר הדיון, טען כי עלויות הבניה שהובאו בחשבון ע"י שמאי המשיבה בתחשיב זה אינן נכונות, כמו גם שווי מ"ר מבונה שהובא בחשבון ע"י שמאי המשיבה, אשר לטענתנו גבוה מזה שנקבע ע"י הח"מ

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לעניין זה הפנה להכרעת הח"מ לנכס ברח' המצביאים 53, בו היה מבנה בשטח של 85.44 מ"ר, על מגרש בשטח כ-505 מ"ר, עם יחס בינוי דמה מאוד לנכס הנדון, כ-17%.

10.2.1. הכרעה:

שמאי הצדדים אינם חלוקים כי התכנית מתירה הקמת מרתף אותו יש לחשב תחת מקדם אקווי 0.4. להלן התייחסותי לנושאים השנויים במחלוקת בשומות הצדדים:

בהתייחס לתרומת המבנה במועד הקובע (רכיב הדחייה): לאורך חייו הכלכליים של הנכס משתנים רבים המשפיעים על אורכו, להלן כמה מגורמים אלה: אופי הבניה – צמוד קרקע/בניה רוויה, אינטנסיביות שימוש, פחת נצבר, סביבת הנכס – לנכסים הממוקמים בסיבות המאופיינות בקרקעות יקרות (בהן הבנוי מהווה אחוז קטן משוויו של הנכס), אורך חיי הנכס קצר מהממוצע, שכן קיימת תחלופה רבה הן בדיירים והן בבנוי, זכויות בניה בלתי מנוצלות ועוד. על כן, אני סבור כי בכל מועד קובע יש לבצע הערכה מחודשת ליתרת חייו הכלכליים של הנכס, תוך בחינת המאפיינים שצוינו לעיל. במועד הקובע, מדובר במבנה כבן 21 וזכויות הבניה שנוצלו מסתכמות ב-16.6%, דהיינו קיימת יתרת זכויות לא מנוצלות לקומה נוספת. זכויות הניתנות לניצול בתוספת לבינוי הקיים וללא צורך בהריסתו. עוד אציין, כי בזמן המועד הקובע הריסת הקיים ובנייה חדשה אינה דבר שכיח. משכך, אני מקבל את עמדת שמאי המבקשים כי את תוספת זכויות הבניה יש לחשב בדחיה. בשים לב למאפייני הבינוי הקיים, ולעובדה כי היתר אחרון במבנה ניתן בשנת 1980, אני מוצא כי דחייה ל-20 שנים כפי שהובאה בחשבון בשומת המבקשים הינה סבירה, ועל כן אאמצה.

בסוגיית שטח המרתף לחיוב עמדתי כעמדת שמאי המבקשים, וזאת בהתבסס על החלטות ועדות הערר¹⁶ והכרעתי לנכס הידוע כגו"ח 6336/172 בכתובת המצביאים 53, אשר לשם הנוחות תובא להלן במלואה:

"הוראות התכנית קובעות כי שטח המרתף המותר לבניה הינו בהתאם להיקף הבית. הוראות תכנית 958 קובעות כי אחוזי הבניה המותרים בחלקה יהיו 20% בקומה אחת או 30% בשתי קומות. תכנית תגפ/333 קובעת תכנית מרבית בשטח של 30%. אני מקבל את עמדת שמאי המבקשת כי לא ניתן לקבוע כי ינוצלו מלוא זכויות הבניה האפשריים בקומת הקרקע ויתרת הזכויות בקומה נוספת. להכרעתי בעניין זה אציין כי בשומותיי, במקרים מסוג זה, את תוספת זכויות הבניה אני מחלק באופן שווה בין כל קומות הבית. זאת ועוד, אני סבור כי ערכה האקווי של קומת הקרקע שווה לערכה האקווי של קומה ראשונה בבניה ביעוד למגורים בבניה צמודת קרקע. הרחבת הנכס בקומת הקרקע כרוכה באובדן שטח חצר, מכאן כי שטחה האקווי של קומת הקרקע אף נמוך משטחה של קומה ראשונה כאשר זו מורחבת על חשבון שטח חצר. בבואי להכריע בסוגייה זו נעזרתי בהחלטת ועדת ערר בעניין בגימוב¹⁷, בה נקבע בין היתר כי בעת מימוש בדרך של מכר (להבדיל ממימוש בדרך של היתר בניה), היטל השבחה ישולם עפ"י הידוע בעת המכירה. זאת ועוד, ועדת

בשומה מכרעת ברח' המצביאים 53 בשכונת צהלה. בתחשיב חלופי שהציג שמאי המבקשים בתגובה זו, טוען כי שווי הבית הקיים עולה על שווי הקרקע כריקה, על כלל זכויות הבניה המותרות כולל תכנית ע'.

¹⁶ ערר תא/85129/17 מיום 02/04/2019; ערר תא/81024/0321 מיום 28/09/2023 (מצטט מס' 4.2 ו-18 להחלטה).

¹⁷ תא/85219/10, הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א נ"י סיגלית בגימוב ואח'.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

ערר לתכנון ובניה תל אביב, קובעת בערר תא/8168/0718, הדן בנייתו זכויות הבניה מכח תכנית 958, החלה על הנכס דנן, כי: 'קביעות אלה מבוססות בלשונה הפשוטה של התכנית ואינן סותרות את פרשנותה התכליתית. ודוק, התכנית מדברת במפורש על אחוזי בניה של 30% משטח המגרש, בשתי קומות או 20% משטח המגרש באם יבנה בקומה אחת. הפרשנות המתקבלת על הדעת ביותר ללשון פשטה זאת היא חלוקה שווה בין שתי הקומות והתרת תכסית בת 20% רק בהקמת קומה אחת בלבד.'"

ראוי לצטט, לעניין זה, אף את הקביעה בערר (תי"א) 85165/14 אבנר 269 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב, כמצוטט בערר הנדון: " הוראות התוכנית אומנם לא קובעות חלוקה בין הקומות, אך כנהוג וכמקובל במקרים אלה, כאשר קיימת הוראה כללית של אחוזי בנייה במספר קומות נתון, הרי שבהיעדר הוראה מפורשת אחרת, החלוקה הינה חלוקה שווה בין הקומות."

מכאן שקיבלתי את עמדת שמאי המבקש כי חלוקת הזכויות בין הקומות תהא באופן שווה בהתייחס למימוש בדרך של מכר וזאת בדחיה לתום החיים הכלכליים של הנכס". מכאן כי שטח כל קומה 106.65 מ"ר.

בהתאם לחלוקת זכויות בניה זו נערכו כלל תחשיבי ההשבחה בתכניות הנדונות בשומה זו.

הכרעה לעניין ערכי השווי:

הצדדים חלוקים לגבי שווי של מ"ר מבונה. בחנתי שומות מכריעות בסמיכות מיידית לנכס הנדון מרחוב הפרסה 11, 15 ו-17 (ראה נספח מצ"ב). בשומתי המכרעת לנכס ברח' המצביאים 53 קבעתי כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הינו 700 ש"ח/מ"ר מבונה. לאור מכלול המפורט לעיל, איני מוצא לסטות מקביעתי זו.

תחשיב הכרעה:

מהות	שטח	מקדם אקוי'	סה"כ
מרתף	106.65	0.4	42.66
דחייה (I=6%, N=20)			
שווי מ"ר מבונה ב-ש"ח			
			700
סה"כ השבחה לחלק הנדון ב-ש"ח			9,311

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

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

עמוד 15 מתוך 36

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10.3. תכנית 2550 למועד הקובע 16/04/1993

10.3.1. עיקרי עמדת שמאי המשיבה:

התכנית מאפשרת הקמת מקום חניה מקורה בשטח של 18 מ"ר בצמוד לבית הקיים, ובכך מאפשרת התכנית הקמת מרתף גדול יותר גם מתחת לשטח החניה. נלקח בחשבון כי במצב הקודם עפ"י הוראות תכנית 748, אושרה בניית סככות קלות בלבד ובנוסף לא ניתן היה לבנות חניה בצמוד לבית, ומכאן שלא ניתן היה לבנות מרתף מתחת לחנייה. לאור האמור ההשבחה חושבה בגין תוספת שטחי מרתף בלבד.

ערכי שווי:

נטען כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הינו בסך של 5,100 ש"ח/מ"ר מבונה, בהתבסס על שומות מכריעות בסביבה (ראה נספח מצ"ב) ובהתאמה למקרקעין שבנדון.

תחשיב:

18.00	שטח מקום חניה מקורה, במ"ר
0.00	מקדם תוספת שווי (הפרש בין חניה מקורה לחצר)
0.40	מקדם שווי מרתף ע"פ תכנית "ע"י
7.20	סה"כ שטח אקו"י
5,100	שווי למ"ר מבונה ב-ש"ח
36,720	השבחה ב-ש"ח

עיקרי עמדת שמאי המשיבה בהתייחס לעיקרי עמדת שמאי המבקשים:

שמאי המשיבה חולק על הטענה כי הוועמ"ק "נהגה" לאשר חניות בבינוי קשיח והצמדתן בטרם תכנית 2550. טרם תכנית זו לא ניתן היה לבנות מוסך חנייה בבנייה קשיחה ובצמוד למבנה הראשי. עצם האפשרות לבנייה של מוסך חנייה בצמוד למבנה הראשי היא זו שאפשרה בניית מרתף מתחת למוסך החנייה כפי שאף מבוקש בפועל בהיתר בנייה בשכונות הצפוניות. השכונות הצפוניות מאופיינות בבנייה יוקרתית ובריבוי כלי רכב לבית אב וכתוצאה מכך ביקוש למספר מקומות חניה.

שמאי המבקשים לא הוכיח "נוהג". הטענה לגבי הנוהג הועלתה מספר פעמים רב בפני שמאים מכריעים ונדחתה. לעניין זה הפנה להחלטת ו. ערר רה/85036 בעניין "שנפלד" שקבעה כי אם מדובר בנוהג מוטעה שנוצר בטעות אין להביאו בחשבון בתחשיב היטל ההשבחה. עוד בעניין זה פנה להכרעת השמאי המכריע שמואל רוזנברג לשומתו בגו"ח 6336/53 ברח' שמגר 10, אשר התייחס לנושא בהרחבה במקרה הדומה למקרה הנדון. נקבע כי לא היה קיים נוהג לעניין המרתפים טרם תכנית ע'. חלק ניכר מהשמאים המכריעים¹⁸ מחייבים בגין תכנית זו. שומת המשיבה תואמת את ערר "בגימוב" בכך שמחשבת את שטח המרתף לפי קונטור קומת הקרקע (כולל החניון) כפי שנקבע בערר זה.

¹⁸ הפנה לשומות מכריעות של השמאים המכריעים: יהודה פלד לנכס בגו"ח 6627/544; שומת גבע בלטר – 6336/15; אלדד חיימי – 6336/212; יהודה פלד – 6627/544; בוועז קוט – 6336/55.

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

עוד לעניין תכנית החניית ועררי "מירה גל", כאמור לעיל, לא מדובר בשומה חלוטה. עמדת המשיבה היא כי יישום הלכת "אליק רון"/"גוזלן" אינו רלוונטי במקרה הנדון שכן זכויות הבניה למרתפים הינן זכויות בניה מוקנות. בעניין זה הפנה להחלטת ו. ערר בערר תא/8117/0418 (מצטט מס' 13.3 ו-13.4 להחלטה)¹⁹, ולהחלטה בערר תר/8158/0518.²⁰

10.3.2. עיקרי עמדת שמאי המבקשת:

אין לחייב בהיטל השבחה בגין תכנית החניה במסגרת המימוש הנוכחי. לתימוכין, מפנה לערר תא 8135/1120 מיום 28/09/2023 בו נקבע כי במסגרת מימוש זכויות בדרך של מכר אין להביא בחשבון השבחה עקב הרחבת קומת המרתף מתחת לשטח החניה. עוד צוין כי טרם החלטה זו שמאים מכריעים²¹ קבעו כי אין לחייב בהיטל השבחה בגין תכנית החניות שכן במצב תכנוני קודם לא הייתה כל מניעה תכנונית בהצמדת שטח החניה ומימוש מרתף מתחת לשטח זה כמו גם קירוי החניות באמצעות סככה. לטענתו, תכנית תג"פ 333 התירה הקמה של גר' פרטי עד מקסי 2 מכוניות.

10.3.3. הכרעה:

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

לעניין רכיב ההשבחה הנובע מהחניה, אני מקבל את עמדת הצדדים כי לאור סככת חניה הניצבת בתחום החלקה, אין לגבות היטל השבחה בגין רכיב זה.

לעניין רכיב ההשבחה הנובע מתוספת הזכויות במרתף: בהתאם להחלטת ועדת ערר בעניין בגימוב²², נקבע בין היתר כי בעת מימוש בדרך של מכר (להבדיל ממימוש בדרך של היתר בניה), היטל השבחה ישולם עפ"י הידוע בעת המכירה. דהיינו, קומת מרתף אחת בשטח תכנית קומת הקרקע. לפיכך, הגעתי לכלל דעה כי אין להביא בחשבון לעניין שטח מרתף שהותר לבניה עפ"י תכנית ע' את שטח מבנה החניה,

¹⁹ הערת הח"מ – עפ"י הציטוטים המובאים בתגובת המשיבה עולה כי הצדדים הגיעו לידי הסכמה כאשר הסכמת הנישום ניתנה לצרכי פשרה בלבד.

²⁰ הערת הח"מ – גם שם אושר הסכם פשרה, שם החלטת הח"מ בוטלה ואומצה עמדתה המשפטית של הוועדה כי תכנית החניות הן חלק מהתכנית הראשית לפי תכנית ע' 1 וכך שהן מגדילות את תכנית קומת הקרקע, וניתן בהתאמה להגדיל את המרתף, בדומה להחלטות קומדו של היו"ר מאיה אשכנזי בהן אושרה פשרה דומה.

²¹ מפנה לרשימה של שמאים מכריעים (כמפורט בשומתו בעמ' 34-35), לרבות הכרעת הח"מ לנכס ברח' המצביאים 53 (מצטט).

²² תא/85219/10, הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א נ' סיגלית בגימוב ואח'.

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

שכן לא ידע בעת המכר אם מבנה החניה יוצמד לבית המגורים או לאו²³. בהתאם לאמור לעיל, לא קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה כי ניתן יהיה להרחיב את שטח המרתף גם מתחת לתכנית מבנה החניה. לאור האמור, אני סבור כי התכנית אינה משביחה את הנכס הנדון.

10.4 תכנית ג' למועד הקובע 07/05/1994

10.4.1 עיקרי עמדת שמאי המשיבה:

תכנית זו מאפשרת תוספת שטחי בניה בחלל הגג בשיעור של 40% משטח הקומה העליונה, בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים עפ"י הוראות התכניות החלות על הבניין. תוספת שטחים אלו מהווה תרומה לשווי ומשביחה את הנכס. במצב החדש נלקח בחשבון שטח קומת גג לניצול בהתאם למימוש זכויות מיטבי של 20% בקומת הקרקע וחלל כפול בגובה קומת הקרקע.

ערכי שווי:

נטען כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הינו בסך של 5,700 ש"ח/מ"ר מבונה, בהתבסס על שומות מכריעות בסביבה (ראה נספח מצ"ב) ובהתאמה למקרקעין שבנדון.

תחשיב:

711	שטח מגרש, במ"ר
142.20	שטח קומה עליונה (20%), במ"ר
56.88	שטח אפשרי לניצול בחלל הגג (40%), במ"ר
0.70	מקדם שווי לשטח בחלל הגג
5,700	שווי למ"ר מבונה ב-ש
226,951	השבחה ב-ש

10.4.2 עיקרי עמדת שמאי המבקשים:

אין מחלוקת כי ההשבחה בתכנית נובעת מהאפשרות לבניית עליית גג בהיקף של 40% מתכנית המבנה. הובאה בחשבון בניה בחלוקה שווה של הזכויות בין הקומות (בהתאם לשומות מכריעות והחלטות ועדות ערר כמפורט לעיל). בהתאם תכנית המבנה ממנו נגזרת הבניה במפלס קומת הגג הינה בשיעור של 15% משטח המגרש, דהיינו 106.65 מ"ר.

ערכי שווי:

הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך של 5,570 ש"ח בהתאם להכרעת הח"מ לנכס ברח' המצביאים 53.

תחשיב:

מהות	שטח	מקדם אקווי'	סה"כ
חלל גג	43	0.7	29.86
שווי מ"ר מבונה ב-ש			245,750
סה"כ השבחה לחלק הנדון ב-ש			172,000

²³ לעניין זה ראוי אף להפנות להחלטת ועדת הערר (ת"א) 85109/15 "הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' שרגאי אלון", וערר תא/8135/1120 "הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' פנינה הוד".

²⁴ הח"מ - ככל הנראה טעות סופר

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

10.4.3. הכרעה:

תכנית ג', מאפשרת הקמת עליית גג בחלל גג משופע. שמאי הצדדים אינם חלוקים כי השטח הניתן לבניה מהווה 40% משטחה של הקומה העליונה. באשר לסוגייה שטח הקומה העליונה, בהתאם להכרעתי באשר לתכנית ע', החלוקה הסבירה לזכויות הבניה בתכנית הראשית הינה באופן שווה בין הקומות. מכאן כי שטח קומה העליונה (הקומה השניה), הינו 106.65 מ"ר, ושטח עליית הגג בשיעור של 40% (המסכם על הצדדים) הינו 42.66 מ"ר. זאת ועוד, בהתאם להחלטת ועדת ערר 058/16/48 "ועדה מקומית לתו"ב דרום השרון נ' אורי ובת חן וינהבר" אין להפחית את שטחן של היטל המדרגות, המהווה מאין מסדרון ורטיקלי, מתוספת השטח בחישוב ההשבחה, משכך שטח זה כולל את שטח המדרגות. למעלה מהנדרש אציין, כי היות ובמועד הקובע לא נוצלו כלל זכויות הבניה המוקנות לחלקה, ובכללן קומה ב', אין לנקוט בהפחתה בגין עלויות התאמה. תוספת שטח עליית הגג תחושב בכפוף למקדם אקווי' לבניה בחלל גג רעפים בשיעור של 70%, כבשומת המבקשת ובשומותיי (כגון בגו"ח 6627/249), הניתנים למימוש ללא דחיה.

הכרעה לעניין ערכי השווי:

הצדדים חלוקים לגבי שווי של מ"ר מבונה. בחנתי שומות מכריעות בסמיכות מיידית לנכס הנדון מרחוב הפרסה 11, 15 ו-17 (ראה נספח מצ"ב). בשומתי המכרעת לנכס ברח' המצביאים 53 קבעתי כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הינו 5,570 ש"ח/מ"ר מבונה. לאור מכלול המפורט לעיל, איני מוצא לסטות מקביעתי זו.

תחשיב הכרעה:

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
מצב חדש			
עליית גג	42.66	0.7	29.862
שווי מ"ר מבונה ב-ש			5,570
סה"כ השבחה לחלקה ב-ש			166,331

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

10.5.1. עיקרי עמדת שמאי המשיבה:

התכנית מאפשרת הקמת מקום חניה מקורה נוסף בשטח של 15 מ"ר בצמוד לבית הקיים ובכך מאפשרת התכנית הקמת מרתף גדול יותר גם מתחת לשטח החניה. נלקח בחשבון כי במצב הקודם, עפ"י הוראות תכנית 748, אושרה בניית סככות קלות בלבד ובנוסף לא ניתן היה לבנות חניה בצמוד לבית, ומכאן שלא ניתן היה לבנות מרתף מתחת לחניה. לאור האמור ההשבחה חושבה בגין תוספת שטחי מרתף בלבד.

ערכי שווי:

נטען כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הינו בסך של 7,300 ₪/מ"ר מבונה, בהתבסס על שומות מכריעות בסביבה (ראה נספח מצ"ב) ובהתאמה למקרקעין שבנדון.

תחשיב:

15.00	שטח מקום חניה מקורה, במ"ר
0.00	מקדם תוספת שווי (הפרש בין חניה מקורה לחצר)
0.40	מקדם שווי מרתף ע"פ תכנית "ע"
6.00	סה"כ שטח אקו'
7,300	שווי למ"ר מבונה ב-₪
43,800	השבחה ב-₪

10.5.2. עיקרי עמדת שמאי המבקשת:

אין לחייב בהיטל השבחה בגין תכניות החניה במסגרת המימוש הנוכחי (כמפורט בהרחבה בהתייחס לתכנית 2550).

10.5.3. הברעה:

תכנית 2550 א' אפשרה הקמת חניה מקורה נוספת בשטח שלא יעלה על 15 מ"ר. הנני סבור כי אין לקבל את עמדת שמאי המשיבה באשר לאפשרות הרחבת שטח המרתף מתחת לתכנית מבנה החניה. כאמור בהחלטתי באשר לתכנית 2550, הגעתי למסקנה כי בהתאם להחלטת ועדת ערר בעניין בגימוב²⁵, נקבע בין היתר כי בעת מימוש בדרך של מכר (להבדיל ממימוש בדרך של היתר בניה), היטל השבחה ישולם עפ"י הידוע בעת המכירה. דהיינו, קומת מרתף אחת בשטח תכנית קומת הקרקע. לפיכך, הגעתי לכלל דעה כי אין להביא בחשבון לעניין שטח מרתף שהותר לבנייה עפ"י תכנית ע' את שטח מבנה החניה, שכן לא ידע בעת המכר אם מבנה החניה יוצמד לבית המגורים או לאו²⁶. בהתאם לאמור לעיל, לא קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה כי ניתן יהיה להרחיב את שטח המרתף גם מתחת לתכנית מבנה החניה. באשר לשטח החניה, לאחר שבחנתי את מכלול מאפייני הנכס הנדון לרבות העובדה כי מפלס פני הקרקע הטעיים של החלקה גבוהים ממפלס הרחוב, מיקום

²⁵ תא/85219/10, הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א נ' סיגלית בגימוב ואח'.

²⁶ לעניין זה ראוי אף להפנות להחלטת ועדת הערר (ת"א) 85109/15 "הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' שרגאי אלון" וערר תא 8135/1120 הוועדה המקומית לת"א נ' פנינה הוד.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

המבנה), אני מוצא כי אין תרומה כלכלית בהכשרת מקום חניה נוסף. מטעם זה אני סבור כי לא חלה השבחה בגין תכנית זו. לאור האמור לעיל אני סבור כי התכנית אינה משביחה את הנכס הנדון.

10.6. תכנית 2754 למועד הקובע 13/04/1998

10.6.1. עיקרי עמדת שמאי המשיבה:

התכנית מאפשרת הקמת בריכה בחלופות השונות בחצר וע"י כך משפרת את התכנון וניצול חצר הבית, ומשביחה את הנכס. לאור שטח המגרש נלקח בחשבון שטח בריכה של 40 מ"ר, וכי הקמתה הינה ע"ח שטח חצר. במצב החדש נלקח בחשבון מקדם אי-וודאות של 0.9.

ערכי השווי:

נטען כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הינו בסך של 8,500 ₪/מ"ר מבונה, בהתבסס על שומות מכריעות בסביבה (ראה נספח מצ"ב) ובהתאמה למקרקעין שבנדון.

תחשיב:

40.00	שטח בריכה, במ"ר
0.10	מקדם תוספת שווי
0.90	מקדם אי-וודאות
8,500	שווי מ"ר מבונה ב-₪
30,600	השבחה ב-₪

עיקרי עמדת שמאי המשיבה בהתייחס לעיקרי עמדת שמאי המבקשים:

טרם תכנית 2754 ניתן היה להקים בריכות שחייה בהליך של הקלה כקבוע בחוק. בהתאם לפס"ד "יצחק כהן" אין לקחת בחשבון זכויות בניה המותנות בהליך תכנוני נוסף. בהתאם להלכות "מנור" ו-"לוסטרניק" בתחשיב ההשבחה יש לנטרל ציפיות להליכים תכנוניים.

ס.ק. 10.2 להוראות התכנית אינו מתנה את זכויות הבניה לבריכות בהליך של הקלה או שק"ד של הוועמ"ק, אלא מציי שיש לתת לדיירים בבבתים הסמוכים אפשרות להתנגד כמקובל במתן היתרים.

מרבית השומות המכריעות בשכונות הצפוניות קבעו כי הזכויות לבריכות השחייה הינן זכויות מוקנות וקיימת השבחה בגין תכנית זו.

הנכס הנדון ממוקם בשכונה מבוקשת עם מחירי קרקע מהגבוהים בעיר ת"א ומאופיין בביקוש רב לבריכות שחיה.

שטח בריכת שחייה של 40 מ"ר הינו על הצד הנמוך בהתחשב בגודל מגרש של 711 מ"ר. מרבית השמאים המכריעים קובעים שטח בריכה של 40 מ"ר למגרשים בשטח של חצי דונם.

באשר לעררי "מירה גל" ראה התייחסות לעיל.

כל הטיעונים של שמאי המבקשים, באשר למגרש ההשלמה, אינם רלוונטיים למועד הקובע, שכן תכנית 2253 א' אושרה כ-10 שנים מאוחר יותר, ואנו נמצאים במשטר הלכת "פמיני". ככל שתקבל את עמדת שמאי המבקשים, לעניין מגרש

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

ההשלמה (בניגוד להלכת "פמיני"), הרי ששטח המגרש התכנוני הוא כ-800 מ"ר, ביחס למגרש בשטח של 500 מ"ר המייצג מגרש לבריכה בשטח של 40 מ"ר, אם נכפיל ב-89% לגישת שמאי המבקשים, נקבל שטח בריכה של כ-57 מ"ר. היינו, שטח הבריכה שננקט בשומת המשיבה הוא על הצד הזהיר.

10.6.2. עיקרי עמדת שמאי המבקשים:

קיימות שתי החלטות של ועדות ערר בנוגע לאופן חישוב ההשבחה בגין תכנית זו: בערר תא/85171/17 מיום 19/02/2019 - ועדת הערר החליטה על דחיית הערר ואימוץ קביעת השמאי המכריע אשר קבע כי אין לחייב בהיטל השבחה בגין תכנית זו במימוש בדרך של מכר; בערר תא/81024/0321 מיום 28/09/2023 בעניין "מירה גל" – ועדת הערר קיבלה את הגישה לפיה יש לחייב בהיטל השבחה בהתאם להלכת "אליק רון" במכר בשיעור של 10% והיתרה במימוש עתידי בהיתר. בשומת המבקשים, על הצד הזהיר הובאה בחשבון ההחלטה המאוחרת. שטח הבריכה לחיוב שנקבע בשומת המשיבה (40 מ"ר), אינו שנוי במחלוקת, עם זאת, לגישתנו יש ליחס שטח זה לשטח המגרש התכנוני²⁷ (792.79 מ"ר; הכולל את שטח ההשלמה), ולא לשטח החלקה הרשום (711 מ"ר), ומכאן שהחלק היחסי לחיוב (711/792.79 = 89.7%), מסתכם בכ-36 מ"ר.

ערכי שווי:

הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך של 7,700 ₪.

תחשיב:

מהות	שטח	מקדם השבחה	סה"כ
בריכת שחייה	40	0.1	4
שווי מ"ר מבונה ב-₪			7,700
מקדם חיוב במכר			0.1
חלק מיוחס לנכס הנדון (שטח החלקה ביחס לשטח המגרש התכנוני)			0.897
סה"כ השבחה לחלק הנדון ב-₪			2,760

עיקרי עמדת שמאי המבקשים בהתייחס לעיקרי עמדת שמאי המשיבה:

תכנית הבריכות אינה קובעת שטח בריכות, אולם קיים שטח סביר לבריכת שחיה פרטית, שאינה תלויה בשטח המגרש. לקבוע יחס ישר וישיר בין שטח המגרש לשטח הבריכה, אינו נכון. נהוג להביא בחשבון שטח בריכה של 50 מ"ר ולכן זהו שטח הבריכה הצריך להיות מיוחס לשטח המגרש התכנוני.

²⁷ בהתאם לתכנית 2533 א', נקבעו מגרשי השלמה. הוועדה המקומית במסגרת בקשות להיתר מחייבת את רכישת מגרש ההשלמה. בנכס הנדון כמצוין בדף התכנוני נקבע מגרש השלמה בשטח של כ-82 מ"ר.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10.6.3. הכרעה:

ועדת ערר בערר תא/81024/0321 "מירה גל נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א" מיום 28/09/2023, דנה באופן הערכת ההשבחה הנובעת מן התכנית לעת מימוש זכויות בדרך של מכר. תמצית קביעת ההחלטה בהתייחס לתכנית הבריכות:

"לעת מימוש זכויות במכר, יש לחשב את ההשבחה הנובעת מתכנית הבריכות בהתאם להלכת אליק רון, וזאת באופן הבא: סך של 10% מן ההיטל יגבה במכר, והיתרה תגבה לעת מתן היתר, ככל שינתן".

באשר לאופן חישוב ההשבחה, לאור שטחה הגדול של החלקה הנדונה, אני מקבל את עמדת שמאי הצדדים כי שטח הבריכה לחישוב הינו 40 מ"ר, המותר שטח נרחב לחצר פונקציונאלית. בעניין זה לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקשים באשר לייחוס של חלק יחסי בלבד לשטח החלקה המקורי, שכן האפשרות למימוש מלא זכויות הבריכה אפשרי גם בתחום שטח החלקה הרשום. את שטח הבריכה אחשב תחת מקדם 0.1, בהתאם למקדם בו השתמשו שמאי הצדדים, ובו אני נוקט בשומותיי בסביבת הנכס, המגלם אובדן שטח חצר.

הכרעה לעניין ערכי השווי:

הצדדים חלוקים לגבי שווי של מ"ר מבונה. בחנתי שומות מכריעות בסמיכות מיידית לנכס הנדון מרחוב הפרסה 11, 15 ו-17 (ראה נספח מצ"ב). בשומתי המכרעת לנכס ברח' המצביאים 53 קבעתי כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הינו 8,250 ₪/מ"ר מבונה. לאור מכלול המפורט לעיל, אני סבור כי השווי שננקט בשומת המבקשים הינו סביר ועל כן אאמצו, בסך של 7,700 ₪.

תחשיב הכרעה:

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
בריכה	40	0.1	4
שווי מ"ר מבונה ב-₪			
			7,700
סה"כ השבחה לחלקה ב-₪			
			30,800
שיעור השבחה למימוש במכר - 10%			
			3,080

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

10.7.1. עיקרי עמדת שמאי המשיבה:

התכנית מאפשרת, בין היתר, הקמת מרתף בגובה של עד 4 מ', ומרחיבה את השימושים בקומת המרתף (ביחס לתכנית ע'), ובכך מהווה התכנית תרומה לשווי ומשביחה את הנכס. הובא בחשבון כי בהתאם לתכניות 2550 ו-2550א' ניתן להוסיף שטח מרתף בגין הרחבת תכנית קומת הקרקע. נלקח בחשבון במצב הקודם אפשרות הקמת מרתף עפ"י תכנית ע'.

ערכי שווי:

נטען כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הינו בסך של 10,600 ₪/מ"ר מבונה, בהתבסס על שומות מכריעות בסביבה (ראה נספח מצ"ב) ובהתאמה למקרקעין שבנדון.

תחשיב:

711	שטח מגרש, במ"ר
142.20	שטח מרתף לבניה אפשרי לבניה (20%), במ"ר
33.00	תוספת שטח מרתף מתחת לחנייה, במ"ר
175.20	סה"כ שטח מרתף לחיוב, במ"ר
0.15	מקדם תוספת שווי למרתף
10,600	שווי למ"ר מבונה ב-₪
278,568	השבחה ב-₪

עיקרי עמדת שמאי המשיבה בהתייחס לעיקרי עמדת שמאי המבקשים:

במועד הקובע השימוש המיטבי הינו כקרקע ריקה. מקדם השבחה נקבע על הצד הזהיר. קיימות קביעות של שמאים מכריעים אשר קובעים כי השבחה כתוצאה משני ראשי השבחה (תוספת גובה ותוספת שימושים) הינה גבוהה יותר במקדם 0.2. לעניין תכנית קומת הקרקע 20% ראה המפורט לעיל (לעניין הבינוי).

10.7.2. עיקרי עמדת שמאי המבקשים:

שטח קומת המרתף לחיוב במכר הינו כנגזרת מבית מגורים בנינוי אחיד בין הקומות, ללא אפשרות תיאורטית להרחבת קומת המרתף מתחת לשטחי החניה ו/או מבני העזר (בהתאם להחלטות ו. ערר בעררים תא/81024/0321 ו- תא/8135/1120).

מקדם השבחה הינו בשיעור של 10% כפי שנקבע במספר רב של שומות מכריעות בסביבה לרבות שומת הח"מ לנכס ברח' המצביאים 53.

ערכי שווי:

אין מחלוקת לעניין השווי שנטען בשומת המשיבה.

תחשיב:

מהות	שטח	מקדם השבחה	סה"כ
קומת מרתף (15% משטח המגרש)	106.65	0.1	10.67
שווי מ"ר מבונה ב-₪			10,600
סה"כ השבחה ב-₪			113,000

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

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

עמוד 24 מתוך 36

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

10.7.3. הכרעה:

תכנית ע'1 מתירה בבתי מגורים צמודי קרקע בניית מרתפים, בין היתר, תוך שימוש למשרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית, בשטח תכנית קומת הקרקע ובגובה מרבי של 4 מ'. הצדדים חלוקים ביחס לשטח המרתף אותו יש לחייב במימוש הנדון במכר וביחס למקדם ההשבחה. בסוגיות אלו, אני מקבל את עמדת שמאי המבקשים במלואה, וזאת בהתבסס על החלטות ועדות הערר בעררים תא/81024/0321 ו-תא/8135/1120 וקביעותי בשומתי המכרעת לנכס ברחוב המצביאים 53, אשר לשם הנוחות תובא להלן במלואה:

"כאמור בהכרעותי בגין תכניות 2550 ו-2550 א' לעיל, באשר המימוש הנו בדרך של מכר, ובכפוף להחלטת ועדת ערר בעניין "בגימוב" שזכרה בהן, בה נקבע כי הפרשנות הנכונה של ההוראות הרלבנטיות בתכנית ע'1, לצורך חישוב היטל ההשבחה במימוש זכויות בדרך של מכר, היא כי יש לחשב את שטח המרתף לפי תכנית קומת הקרקע ולא לפי השטח התחום בין קווי הבניין. משכך, הגעתי לכלל דעה כי, יש לחשב את שטח המרתף לפי תכנית קומת הקרקע הידועה. משכך, ובדומה לאופן חישוב שטח המרתף בשומתי לעניין תכנית ע', שטח המרתף לחישוב יהיה בהתאם לשטח המותר לבניה בחלוקה שווה בין הקומות. היינו 75.8 מ"ר. כאמור בהכרעתי ביחס לתכנית 2550 ו 2550 א' איני סבור שיש להביא בחשבון את שטח תכנית מבנה החניה לעניין הגדלת שטח המרתף בעת מימוש בדרך של מכר וזאת כמפורט לעיל. אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי במועד הקובע הנכס סיים את אורך חייו הכלכליים, וזכויות הבניה ניתנות לניצול באופן מיידי.

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

ועדת ערר בערר תא/81024/0321 "מירה גל נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א" מיום 28/09/2023, דנה באופן הערכת ההשבחה הנובעת מן התכנית לעת מימוש זכויות בדרך של מכר. להלן תמצית קביעת ההחלטה בהתייחס לתכנית זו: " 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, יחויבו לעת מתן היתר בניה".

לאור האמור לעיל, יובא בחשבון שטח מרתף לחיוב בשטח של 106.65 מ"ר בכפוף למקדם השבחה 0.1, כפי שנקבע בשומות מכריעות קודמות שלי בסביבה.

הכרעה לעניין ערכי השווי:

הצדדים אינם חלוקים לגבי שווי של מ"ר מבונה. בחנתי שומות מכריעות בסמיכות מיידיית לנכס הנדון מרחוב הפרסה 11, 15 ו-17 (ראה נספח מצ"ב). בשומתי המכרעת לנכס ברח' המצביאים 53 קבעתי כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הינו 10,800 ₪/מ"ר מבונה. לאור מכלול המפורט לעיל, אני סבור כי השווי שננקט בשומות הצדדים הינו סביר ועל כן אאמצו, בסך של 10,600 ₪.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תחשיב הכרעה:

מהות	שטח	מקדם השבחה	סה"כ
שטח מרתף במ"ר	106.65	0.1	10.665
שווי מ"ר מבונה ב-ש			10,600
סה"כ השבחה ב-ש			113,049

10.8. תכנית 3450 למועד הקובע 23/11/2006

10.8.1. עיקרי עמדת שמאי המשיבה:

התכנית מתירה תוספת בניה לשטחים עיקריים ע"י המרת שטחי שירות המיועדים לבניית מבני עזר/מחסן לשטחי עיקריים והצמדת למבנה. בכך משפרת התכנית את תכנון הבית ומשביחה את הנכס. תוספת השטח הנדונה מאפשרת את הגדלת שטחי המרתף ועליית הגג מעל תוספת השטח וחלל כפול.

ערכי שווי:

נטען כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הינו בסך של 12,600 ש"ח/מ"ר מבונה, בהתבסס על שומות מכריעות בסביבה (ראה נספח מצ"ב) ובהתאמה למקרקעין שבנדון.

תחשיב:

שטח מגרש, במ"ר	711
שטח מ. עזר מומר לשטח עיקרי (2.5%), במ"ר	17.78
מקדם תוספת שווי (מגלם הפסד מבנה עזר)	0.40
סה"כ שטח אקו'	7.11
תוספת שטח בקומת מרתף, במ"ר	17.78
מקדם מרתף בהתאם לתכנית "ע-1"	0.55
סה"כ שטח אקו'	9.78
תוספת שטח בעליית גג (40%), במ"ר	7.11
מקדם עליית גג	0.70
סה"כ שטח אקו'	4.98
סה"כ תוספת שטח אקו', במ"ר	21.86
שווי למ"ר מבונה ב-ש	12,600
סה"כ השבחה ב-ש	275,477

עיקרי עמדת שמאי המשיבה בהתייחס לעיקרי עמדת שמאי המבקשים:

טרם התכנית, הצמדת מבנה העסק נעשתה בדרך של הקלה. הצמדת מבנה העסק מגדילה את תכסית קומת הקרקע, וכנגזרת, מגדילה את שטח קומת המרתף. בשל האפשרות לבינוי בחלל כפול, ניצול מטבי של הצמדת המבנה יגדל גם שטח קומת הגג. ככל שהטענה לא תתקבל הרי שהצמדת מבנה העזר יוצרת מרפסת. אין לקזז את שטח החצר שכן במצב הקודם היו ז.ב. למבנה עזר נפרד בשטח החצר. באשר לעררי "מירה גל", ראה התייחסות לעיל.

10.8.2. עיקרי עמדת שמאי המבקשים:

אין מחלוקת ביחס להשבחה הנובעת משטח ההמרה (17.78 מ"ר מקדם השבחה 0.4). בהתייחס למימוש המרתף מתחת למפלס מבנה העזר, נטען כי במסגרת החיוב שבנדון בגין מימוש במכר אין להביא בחשבון את ההשבחה הנובעת מהרחבת שטח קומת המרתף

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

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

עמוד 26 מתוך 36

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מתחת לשטח מבנה העזר ומהאפשרות להרחבת קומת הגג בגין הגדלת תכסית המבנה (מפנה להחלטות ועדת ערר בעררים תא/8135/1120 ו-תא/81024/0321).

ערכי שווי:

הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך של 12,200 ₪ בהתאם להכרעת הח"מ לנכס ברח' המצביאים 53.

תחשיב:

מהות	שטח	מקדם השבחה	סה"כ
הסבת שטח שירות לעיקרי	17.775	0.4	7.11
שווי מ"ר מבונה ב-₪			12,200
השבחה ב-₪			87,000

10.8.3. הכרעה:

בחתני את הוראות תכנית 3450 וכן את עמדות הצדדים. תכנית תא/3450 מאפשרת המרת שטחי שירות (מבנה עזר) לשטח עיקרי. מתן אפשרות המרת שטח שירות (מבנה עזר/מחסן) לשטח עיקרי, תוך הצמדתו לבית המגורים משביח את הנכס, שכן ללא המרת השימוש המותר שטח זה היה מהווה שטח שירות (מבנה עזר) חיצוני. מקדמי האקווי שהובאו בחשבון על ידי במצב התכנוני הקודם הינו 0.6 לשטח שירות (מבנה עזר) ובמצב התכנוני החדש הובא בחשבון מקדם 1 לשטח עיקרי. דהיינו, מקדם ההשבחה הינו 0.4.

בהתייחס ליתר רכיבי ההשבחה הנטענים בשומת המשיבה הכוללים הגדלת שטחי המרתף ועליית הגג מעל תוספת השטח וחלל כפול, הרי שלאור החלטת ועדת הערר בערר תא 8135/1120 מיום 28/09/2023 "הוועדה המקומית לתו"ב ת"א נ' פנינה הוד", אליהן הפנה שמאי המשיבה, בו נקבע:

"אנו מחילים בעניין זה אף את ההחלטה מיום 04/04/2023 בערר (ת"א) 811-10-20 "רמי אמיר נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א". כפי שנקבע שם לעניין תכנית 3450, גם במצב התכנוני שמכח תכנית "ל" ניתן היה להצמיד מבנה עזר למבנה העיקרי".

"בנוסף, וכעולה מההחלטה בעניין "מירה גל", האפשרות התכנונית להצמיד את מבנה העזר למבנה העיקרי לא הביאה בהכרח להרחבת תכסית קומת המרתף מעבר לתכסית קומת הקרקע. כפי שנאמר שם: "משכך אף בנושא זה יש להבחין בין אפשרות רגילה, הגיונית ומתבקשת תכנונית, למרתף בתכסית קומת הקרקע, לבין כל שאר הרעיונות התכנוניים – חללים כפולים, שימוש בתכניות חניה וכיו"ב אפשרויות להרחבת תכסית קומת המרתף – תלוי שיקול דעת תכנוני. את האחרונים יש לראות כזכויות שאמנם הוקנו בתכניות אך המועד לגביית היטל השבחה בגינן יהיה המועד בו אושרו בהיתר".

...

"עוד נציין כי על פניו, אין לקרוא להוראות תכנית ע/1 כוונה לקרוא "תכנית ראשית" לכל תכנית כוללת נוספת החלה על המקרקעין, כדוגמת תכנית החניה או תכנית 3450. באמור, אין אנו קובעים מסמרות לגבי האפשרות התכנונית להוסיף ולהרחיב את התכסית בהתאם לתכניות אחרות, ואולם החיוב בגין אפשרות זאת יהיה לעת מתר היתר, ככל

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שינתן. למעשה כך מורה תכני ע/1 במפורש. אמנם, אין מדובר בהוראה טריוואלית בתכנית, והוראת תכנית אינה יכולה לגבור על הדין החל, אך במקרה זה ההוראה משקפת במדוייק את הדין החל, כעולה מפסק הדין בעניין ברקול".

לאור המפורט לעיל, אני מוצא כי אין לחייב בגינם במימוש הנדון במכר.

הכרעה לעניין ערכי השווי:

הצדדים חלוקים לגבי שווי של מ"ר מבונה. בחנתי שומות מכרעות בסמיכות מיידית לנכס הנדון מרחוב הפרסה 11, 15 ו-17 (ראה נספח מצ"ב). בשומתי המכרעת לנכס ברח' המצביאים 53 קבעתי כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הינו 12,200 ש"ח/מ"ר מבונה. איני מוצא לסטות מהחלטתי זו.

תחשיב הכרעה:

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
הסבת שטח שירות לעיקרי (2.5%)	17.78	0.4	7.11
שווי מ"ר מבונה ב-ש			12,200
סה"כ השבחה לחלקה ב-ש			86,742

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

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

עמוד 28 מתוך 36

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10.9. תכנית ג'1 למועד הקובע 04/09/2007

10.9.1. עיקרי עמדת שמאי המשיבה:

ניוד זכויות הבניה ע"פ תכנית ג'1 אפשרי בשתי חלופות בניה: בניה בחלל גג רעפים או בניית חדר יציאה לגג. במקרה הנדון, בשל העובדה כי מדובר בחלקה לבינוי של חד-משפחתי, ניתן לבנות בהינף אחד ולכן המימוש המטבי הינו בניה של חדר יציאה לגג בהיקף של 65% מתכסית הקומה השנייה (20% + 2.5%) ובנוסף, מרפסת גג.

ערכי שווי:

נטען כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הינו בסך של 13,100 ש"ח/מ"ר מבונה, בהתבסס על שומות מכריעות בסביבה (ראה נספח מצ"ב) ובהתאמה למקרקעין שבנדון.

תחשיב:

711	שטח מגרש, במ"ר
159.98	שטח קומה עליונה (20% + 2.5%), במ"ר
103.98	מצב חדש – חדר יציאה לגג (65%), במ"ר
55.99	מצב חדש – מרפסת גג (35%), במ"ר
0.25	מקדם מרפסת גג
63.99	מצב קודם - שטח חלל גג רעפים (40% מתכסית קומה עליונה), במ"ר
0.70	מקדם שווי חלל גג
73.19	תוספת שטח אקווי
13,100	שווי למ"ר מבונה ב-ש
958,770	השבה ב-ש

עיקרי עמדת שמאי המשיבה בהתייחס לעיקרי עמדת שמאי המבקשים:

בתגובת המשיבה פורטו שומות מכריעות²⁸ לעניין מקדם עליית הגג, הנע בטווח שבין 0.70 ל-0.8.

בצמודי קרקע, המדרגות הינן חלק מהשטח הסחיר. כאשר פלוני מוכר בית צמוד קרקע, הוא אינו מנכה את שטחי מדרגות הפנים. בעניין זה הפנה להכרעות הח"מ בנושא.

לעניין

בהתייחס למתקנים הטכניים, הרי שהם אינם חלק משטח חדר היציאה ללג אלא ממוקמים מעל החדר²⁹. כפי שבעליות הגג, ניתן למקם את המתקנים הטכניים ברום הגג, כך שאין פגיעה בשטח הסחיר.

10.9.2. עיקרי עמדת שמאי המבקשים:

במצב החדש יש לבחון מהו השימוש המיטבי מבין שתי החלופות, הבאות: בנייה בחלל גג רעפים – בחלופה זו הובא בחשבון כי שטח חלל הגג הינו בשיעור של 90% מתכסית מבנה (90% * 15%; בהתאם להחלטת ו.ערר בערר תא/81024/0321). הובא בחשבון מקדם אקווי 0.7 כבשומת המשיבה, או בחלופת בניית חדר יציאה לגג –

²⁸ בנזשים 6628, 6627 ו-6792.

²⁹ צורפו דוגמות להיתרים הממחישות את הטענה כי מקובל למקם את המתקנים הטכניים על הגג ולא כחלק מהשטח הסחיר. ככל שקיימים היתרים בהם התבקשו מתקנים טכניים בקומות הסחירות, הרי שמדובר בשיקולים סובייקטיביים שאין להם רלוונטיות במימוש בדרך של מכר.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בהתאם להוראות התכנית שטח הבניה ששיעורו 65% מתכסית המבנה כולל את שטח חדר המדרגות וח. טכניים (ס' 7.1.2 בתקנון), לפיכך הופחת שטח של כ-10 מ"ר.

ערכי שווי:

הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך של 12,800 ₪ בהתאם להכרעת הח"מ לנכס ברח' המצביאים 53.

תחשיב:

מהות	שטח	מקדם אקווי'	סה"כ
מצב קודם			
חלל גג	43	0.7	29.9
מצב חדש			
חלופה 1	96	0.7	67.2
חלופה 2	59.3	1	59.3
מורפסת גג	47.3	0.25	11.8
סה"כ			
השבחה במונחי מ"ר מבונה אקווי'			
שווי מ"ר מבונה ב-₪			
סה"כ השבחה ב-₪			
529,000			

עיקרי עמדת שמאי המבקשים בהתייחס לעיקרי עמדת שמאי המשיבה:

קיימות שתי חלופות למימוש הזכויות בתכנית, חדר גג או עליית גג. שמאי הצדדים אינם חלוקים כי השימוש המיטבי חדר גג. נטען כי יש להפחית משטח של 65%, את המתקנים ואת שטח המדרגות. מפנה לעניין זה לס' 7.1.2 בתכנית ג'1 הקובע הוראות אלה. באשר לשוליות לא הועלתה טענה לשוליות בשומת המבקשים [כאן המקום לציין, כי שמאי המשיבה טוען זאת באופן כללי למקרה וההליך יסתיים בועדת ערר, או שיעלו סוגיות נוספות בשומה המכרעת].

בהתייחס למתקנים הטכניים, אלה מחויבים³⁰ במיקום בתוך החדר וכחלק מהשטח הני"ל. הם אינם ממוקמים מעל החדר ולא כחלק ממרפסת הגג³¹. באשר לעליית גג, גם כאן המתקנים הם בתוך³² חלל הגג ולא מעליו ולאור כך נקבע כי הניצול בחלופה זו הוא לפי 90% מתכסית הקומה השנייה³³.

³⁰ מצטט מהוראות ס' 7.12 לתכנית "הגדלת תכסית הבניה על הגג לשיעור מירבי של 65% משטחו, כולל שטח המדרגות וחדרים טכניים, בתנאי של בניה בו זמנית של כל השטחים האפשריים לבניה על הגג"

³¹ צורפו דוגמאות לתכניות בהן הותקנו המתקנים הטכניים בקומת הגג בהתאם להוראות תכנית ג' 1.

³² מצטט מהוראות ס' 10.1.4 ה' ה' ב' בניית חלל גג משופע: "המתקנים הטכניים ישולבו בתוך חלל הגג המשופע. לא תותר הבלטת המתקנים מעבר למישורי הגג. קולטי השמש ימוקמו במקביל לשיפוע הגג ובצמוד לו, כמפורט בנספח העיצוב האדריכלי. חדרי מכונות למעליות לא יבלטו מעבר למישורי הגג".

³³ ככל והוועדה המקומית התירה בניית מתקנים טכניים על הגג בסטייה מפורשת מהוראות התכנית, הרי שברור כי אין מקום לחייב בהיטל השבחה בגין כך. כך גם קבעה ועדת הערר בנושא בקובעה כי בעת מכר יש לחייב בהיטל השבחה במכר בחלופת חלל גג רעפים, כך שיהיה בשיעור של 90% מתכסית המבנה.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10.9.3. הכרעה:

שמאי הצדדים אינם חלוקים כי התכנית מתירה תוספת שטח בקומת הגג, וכי המימוש המיטבי הינו בחלופת חדר יציאה לגג. בחנתי אפשרויות אלו ואימצתי את קביעתם באשר למימוש המיטבי.

עיקר המחלוקת בין הצדדים הינה באשר לשטח קומה ראשונה ממנו יש לגזור את השטחים בקומת הגג במצב החדש. באשר לשטחה של קומה ראשונה, כמו בתכנית קודמות, כך גם בתכנית זו, אני סבור כי שטח קומה זו הינו 106.65 מ"ר, המתקבל מחלוקת זכויות הבניה באופן שווה בין הקומות. לעניין זה אפנה להחלטת ועדת ערר בערר תא/81024/0321 "מירה גל נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א" מיום 28/09/2023, אשר דנה באופן הערכת ההשבחה הנובעת מן התכנית לעת מימוש זכויות בדרך של מכר. רציונל החוזר על עצמו בשורה של החלטות שניתנו אך לאחרונה בוועדת הערר, לפיו לעת מימוש זכויות במכר, יש לחייב, בהיטל השבחה על התכנון הרגיל והמתבקש, והמוקנה בבירור, ואין לחייב בהיטל בגין תכנון תלוי שיקול דעת, כל עוד תכנון כזה הוא תיאורטי בלבד, ונגזר מרעיון שמאי/תכנוני, שכלל לא ברור שיהיה ישים בסופו של יום (ערר 81024-03-21). להלן תמצית קביעת ההחלטה בהתייחס לתכנית זו: **"לעת מימוש זכויות במכר, יש לחשב את ההשבחה הנובעת מתכנית ג/1, ככזאת המתירה ניצול זכויות בגג, בהיקף של 90% מן הקומה העליונה [*], בהנחת שטח שווה לבניה בין שתי הקומות. שטחים רבים יותר בגג, ככל שיתאפשרו, יחוייבו לעת מתן היתר בניה".** [*] בגין תכנית ג/1 קבע השמאי המכריע אפשרות ניצול בחלל הגג של 100%. באשר לטענת שמאי המבקשים כי יש להפחית 10 מ"ר משטח חדר הגג בגין שטח המדרגות וח. טכניים, לא קיבלתי עמדה זו שכן אני סבור כי במבנה צמוד קרקע תרומתם מגולמת בערכי השווי.

הכרעה לעניין ערכי השווי:

הצדדים חלוקים לגבי שווי של מ"ר מבונה. בחנתי שומות מכריעות בסמיכות מיידית לנכס הנדון מרחוב הפרסה 11, 15 ו-17 (ראה נספח מצ"ב). בשומתי המכרעת לנכס ברח' המצביאים 53 קבעתי כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הינו 12,800 ש"ח/מ"ר מבונה. איני מוצא לסטות מהחלטתי זו.

תחשיב הכרעה:

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי	סה"כ	
מצב קודם				
עליית גג	42.66	0.70	29.86	
מצב חדש				
אפשרות 1				
חדר יציאה לגג	69.32	1.00	69.32	
מרפסת גג	37.33	0.20	7.47	
סה"כ מ"ר אקווי אפשרות 1				76.79
אפשרות 2				
עליית גג	95.99	0.70	67.19	
הפרש שטח אקווי				46.93
שווי מ"ר מבונה ב-ש"ח				12,800
סה"כ השבחה ב-ש"ח				600,653

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10.10 . תכנית 2533 א' למועד הקובע 05/02/2010

10.10.1 . עיקרי עמדת שמאי המשיבה:

תוספת 6% תורמות לשווי הנכס ומהוות השבחה. הובאה בחשבון חלוקה שווה של התוספת בין הקומות (3% לקומה). בשל הגדלת תכסית קומת הקרקע נלקח בחשבון הפסד חצר ותוספת שטח מרתף. בשל הגדלת קומה עליונה הובאה בחשבון הגדלת הבנייה בגג. על הצד הזהיר, בחישוב זכויות הבנייה, נלקח בחשבון שטח החלקה הרשום, ללא שטח להשלמה או שטח לחישוב זכויות עפ"י דף הזכויות של עיריית ת"א.

ערכי שווי:

נטען כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הינו בסך של 14,400 ₪/מ"ר מבונה, בהתבסס על שומות מכריעות בסביבה (ראה נספח מצ"ב) ובהתאמה למקרקעין שבנדון.

תחשיב:

711	שטח מגרש, במ"ר
21.33	תוספת שטח בקומת קרקע (3%), במ"ר
0.75	מקדם שווי קרומת קרקע בניכוי הפסד חצר
16.00	סה"כ שטח אקו'
21.33	תוספת שטח בקומת מרתף (3%), במ"ר
0.55	מקדם מרתף בהתאם לתכנית "ע-1"
11.73	סה"כ שטח אקו'
21.33	תוספת שטח בקומה ראשונה (3%), במ"ר
13.86	תוספת שטח חדר יציאה לגג (65%), במ"ר
7.47	תוספת שטח מרפסת גג (35%), במ"ר
0.25	מקדם מרפסת גג
37.06	סה"כ שטח אקו'
64.79	סה"כ תוספת שטח אקווי', במ"ר
0.9	מקדם שוליות שטחים בהתחשב בגודל החלקה
14,400	שווי למ"ר מבונה ב-₪
839,677	סה"כ השבחה ב-₪

עיקרי עמדת שמאי המשיבה בהתייחס לעיקרי עמדת שמאי המבקשים:

בניגוד לעמדת שמאי המבקשים, אין צורך באישור הקלה ותשלום היטל השבחה. הפרסום הינו לצורך ידוע בלבד, בדומה לנדרש בתכנית 2754. אין צורך ברכישת מגרש ההשלמה ואיחודו לצורך מימוש זכויות הבניה מתכנית זו. שומת המשיבה לא מחייבת בגין זכויות הבניה המשויכות למגרש ההשלמה שכן החיוב בגין זכויות אלו יעשה במסגרת עסקת הרכישה של מגרש ההשלמה. לאור האמור בשומת המבקש, הוועדה המקומית מסכימה כי היטל ההשבחה בגין תכנית תא/2553 אי ידחה לשלב ההיתר.

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

10.10.2. עיקרי עמדת שמאי המבקשים:

תוספת זכויות הבניה אינן מוקנות אלא כפופות להליך הקלה (מפנה למטרת התכנית כמפורט בס' ו'). בהתאם לפסיקה (פס"ד "כהן"³⁴; "דייניש"³⁵; "יצחק לבי"³⁶; "נכסי נירד"³⁷; "אליק רוין"³⁸; "גוזלן"³⁹; "קוזניץ"⁴⁰), והחלטות וועדות הערר המיישמות אותה⁴¹, אין מקום לחייב בהיטל השבחה בגין שטחי בניה שלצורך מימושם יש צורך בפרסום הקלה בעת מכר.

לתימוכין, הפנה להכרעות שמאים מכריעים⁴² בהן נקבע כי אין חיוב בעת מימוש זכויות במכר. חיוב היטל השבחה בגין זכויות אלה יבחן ויגבה באופן מלא במסגרת בקשה להיתר, וישולם במלואו על ידי מבקש ההיתר אגב פרסום הקלה, ככל ותאושר (צוין כי מעיון בשומות מכריעות⁴³ למימוש בדרך של היתר בניה הכולל הקלה כמותית חישוב ההשבחה נבחן במלואו למועד אישור ההקלות על ידי הוועדה המקומית בהתעלם מהעובדה כי תכנית זו חלה על המקרקעין).

10.10.3. הכרעה:

מטרת התכנית להביא לידי ניצול יעיל יותר של הקרקע ולהסדרת שטחים ציבוריים, בין היתר ע"י קביעת שטחים להשלמה, כמו כן, בין מטרותיה, לאפשר פרסום הקלה לתוספת זכויות עד 6% באזור מגורים ג'. משעה שבהתאם לפסיקה העניפה (כפי שפורטה בהרחבה בשומת המבקשים) את היטל השבחה ניתן לגבות רק כאשר ההקלה מאושרת בפועל, דהיינו, אירוע המס הינו מתן ההקלה והחבות תחול על מבקש ההקלה, משכך, אין חבות בהיטל השבחה במימוש במכר (ראה בעניין זה גם הכרעת ניקי פרימו בשומתו לנכס ברחוב הפרסה 11 גו"ח 6335/42).

³⁴ עמ"נ 23304-06-14 "כהן ואי" נ' הועדה המקומית לתו"ב הרצליה".

³⁵ עמ"נ 19341-04-19 "ועדה מקומית לתו"ב תל אביב נ' ב. דייניש שבע"מ ואח"י".

³⁶ עמ"נ 55083-05-19 "ועדה מקומית לתו"ב תל אביב נ' יצחק לבי"; בר"ם 3271/21 "יצחק לב נ' הועדה המקומית לתו"ב תל אביב".

³⁷ ע"א 7664/08 "ניב נ' נכסי נירד בע"מ".

³⁸ רע"א 3002/12 "הוועדה המקומית לתו"ב גבעתיים נ' אליק רוין".

³⁹ בר"ם 2866/14 "הילדה גוזלן ואח"י נ' הוועמ"ק לתו"ב הרצליה".

⁴⁰ בר"ם 9287/17.

⁴¹ בין היתר הפנה לעררים: הר/85084/16, תא/85159/17, הר/85220/11, רג/8001/0118, חי/8005/0120, תא/8629/0619, אשד/8028/0821, תא/8785/1019, תא/8837/1219, תא/82011/012, תא/82157/0520, רג/82338/1120.

⁴² שומות מכריעות כדלקמן: שומת ניקי פרימו לנכס בגו"ח 6335/42 הפרסה 11; שומת חגית רבינסון לנכס בגו"ח 6335/163; שומת גיל הרצברג לנכס בגו"ח 6335/81; שומת גבע בלטר לנכס בגו"ח 6335/81; שומת יהודה פלד לנכס בגו"ח 6335/44 ברחוב הפרסה 15; שומות אורית גלן לנכסים בגו"ח 6335/82 ו-6335/71; שומת שלומי יפה לנכס בגו"ח 6335/45 רחוב הפרסה 17.

⁴³ שומת ח"מ לנכס בגו"ח 6335/81; שומת אורית גלן לנכס בגו"ח 6335/71; שומת חגית רבינסון לנכס בגו"ח 6335/71;

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

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

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

11. עקרונות ושיקולים בשומה:

- אומדן ההשבחה החלה בנכס שבנדון הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:
- 11.1. מיקומו של הנכס ברחוב הפרסה 13 שכונת "צהלה", תל אביב, הידוע גם כחלקה 43, בגוש 6335.
 - 11.2. רמת הפיתוח הסביבתי.
 - 11.3. מאפייני החלקה נשוא חוות הדעת ומאפייני הבינוי בתחומה.
 - 11.4. התוכניות החלות על הנכס נשוא חוות הדעת במצב תכנוני קודם ובמצב תכנוני חדש. עפ"י סעיף 1 (א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה נקבע כי "השבחה"-עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
 - לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור התכניות במצב החדש אל מול התוכניות במצב הקודם.
 - 11.5. בהתאם לבר"ע 4217/04 ציון פמיני נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, נקבע המתווה לחישוב ההשבחה בגין אישורן של רצף תכניות בנין עיר וזאת בשיטת המדרגות. דהיינו, חישוב ההשבחה יתבצע לכל תכנית, ככל שזו משביחה, בנפרד.
 - 11.6. המימוש המבוקש בנכס הינו מימוש מלא בדרך של מכר.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

12. שומה:

לאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם במסמכי התגובה ובדיון שהתקיים בפני, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון, ברחוב הפרסה 13, שכונת "צהלה", תל אביב, הידוע גם כחלקה 43, בגוש 6335, הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	ההשבחה ב-ש	היטל ההשבחה ב-ש
ע'י	13/12/1985	9,311	4,655.5
2550	16/04/1993	לא חלה השבחה	
ג'י	07/05/1994	166,331	83,165
א2550	26/02/1997	לא חלה השבחה	
2754	13/04/1998	3,080	1,540
ע'י	02/04/2003	113,049	56,525
3450	23/11/2006	86,742	43,371
ג'י	04/09/2007	600,653	300,326
א2533	05/02/2010	לא חלה השבחה במימוש הנדון (*)	
תא/5000		בהתאם לתיקון מסי 126 לחוק התכנון והבניה, אין לגבות במימוש הנדון היטל השבחה בגין תכנית זו.	

(*) היטל ההשבחה בגין תכנית תא/2553 אי ידחה לשלב ההיתר, בהתאם להכרעתי דלעיל.

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

ולראיה באתי על החתום,



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

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

**נספח א' – שומות מכריעות שנסקרו בשומת המשיבה לביסוס ערכי השווי
 הנתענים:**

א2533	ג	3450	1ע	2754	א2550	ג	2550	ע	גו"ח	כתובת	שמאי מכריע
-	10,500	9,500	9,000	-	-	-	-	-	6332/166	צה"ל 45	דורית פריאל
-	10,500	10,000	9,600	7,753	-	5,585	-	594	6336/134	צה"ל 68	אבישי זיו
-	11,000	10,000	10,000	7,753	-	5,800	-	585	6336/284	צה"ל 59	דורית פריאל
-	9,900	9,900	8,820	5,850	5,850	4,725	4,500	630	6336/16	צה"ל 85	גבע בלטר
-	11,000	10,000	9,500	7,900	-	5,420	-	670	6336/364	צה"ל 88	עאטף עאלם
-	11,000	10,000	-	-	-	-	-	-	6336/59	צה"ל 94	מוטי דיאמנט
-	-	-	-	-	7,500	-	5,000	-	6336/20	שמגר 37	עאטף עאלף
-	-	-	-	-	7,500	-	5,000	-	6336/18	שמגר 41	גבע בלטר
-	-	-	-	-	7,500	-	5,000	-	6336/218	ברק 8	אלדד חיימי
-	13,000	12,500	10,500	8,269	-	5,193	-	743	6336/222	בת יפתח 3	שושי שרביט שפירא
-	13,000	12,500	10,600	8,122	-	5,434	-	743	6336/225	בת יפתח 9	עאטף עאלם
-	12,500	12,000	10,000	7,900	-	5,700	-	700	6336/188	המצביאים 21	עאטף עאלם
-	-	-	-	-	6,700	-	4,600	-	6336/113	המצביאים 42	יהודה פלד
-	11,700	11,700	10,000	-	-	5,550	-	720	6336/32	המצביאים 58	גד נתן
14,000	13,000	12,500	10,500	8,000	-	6,700	-	600	6335/72	בניהו 44	אבישי זיו
-	-	-	-	-	7,344	-	5,225	-	6335/280	הפרסה 62	דוד טיגרמן
-	-	-	-	-	7,000	-	5,000	-	6332/60	אהוד 13	שלומי יפה
-	-	-	-	-	7,000	-	5,000	-	6332/61	אהוד 15	ארו כהן
-	13,000	12,500	10,500	8,721	-	5,193	-	768	6336/159	ברק 21	שושי שרביט שפירא
-	13,000	12,500	10,500	8,000	-	5,200	-	750	6336/160	ברק 23	אבישי זיו
-	13,000	12,500	10,500	8,721	-	5,193	-	768	6336/151	ברק 5	שושי שרביט שפירא

**נספח ב' – שומות מכריעות מסביבתו הקרובה של נשוא השומה, שנבחנו ע"י
 הח"מ לשם קביעת ערכי השווי:**

א2533	שווי למ"ר מבונה ב-ה						גו"ח	כתובת הנכס	שמאי מכריע
	ג	3450	1ע	2754	ג	ע			
אין היטל השבחה במימוש במכר	12,000	12,000	10,600	7,750	6,750	803	6335/42	הפרסה 11	ניקי פרימו
	12,500	12,000	10,500	7,700	5,500	700	6335/44	הפרסה 15	יהודה פלד
	12,500	12,000	10,500	7,740	5,500	715	6335/45	הפרסה 17	שלומי יפה
	12,800	12,200	10,800	8,250	5,570	700		מצביאים 53	הכרעת הח"מ