

**DR. BARZILAY BOAZ**  
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER  
Geographer & an expert on urban planning

**ד"ר ברזילי בועז**  
שמאי מקרקעין מוסמך  
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תאריך: 23.07.2024  
מספר בקשה: 1220-2024  
מספרנו: 7233

לכבוד

ועדה מקומית לתו"ב תל אביב-יפו  
ע"י מר שגיא כץ, שמאי מקרקעין  
(להלן, "המשיבה")

גב' שרה שמיר  
ע"י מר ניר עזרה, שמאי מקרקעין  
(להלן, "המבקש")

א.ג.נ,

#### החלטת שמאי מכריע

גוש 6335, חלקה 102; רחוב בניהו 25, צהלה, תל אביב-יפו;

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהודעת מינוי מספר בקשה 1220-2024 מיום 9.6.24 לנכס הנדון.

#### 1. מטרת ההחלטה:

1.1 הכרעה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

**1.2 ההשבחה הנה בעקבות אלה:**

אישור תוכניות: ע', 2550, ג', 2550, א', 2754, ע'1, 3450, ג'1, 5000

**1.3 אופן המימוש:**

בדרך של מכר

**1.4 גובה ההשבחה וגדר המחלוקת בשומות הצדדים:**

גורם משביח	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקש
תוכנית ע'	13.12.1985	נ"ח 44,160	נ"ח 12,800
תוכנית 2550	16.04.1993	נ"ח 36,360	---
תוכנית ג'	06.05.1994	נ"ח 216,384	נ"ח 160,000
תוכנית 2550 א'	26.02.1997	נ"ח 43,200	---
תוכנית 2754	13.04.1998	נ"ח 28,800	נ"ח 3,100
תוכנית ע'1	02.04.2003	נ"ח 290,573	נ"ח 114,000
תוכנית 3450	08.11.2006	נ"ח 277,242	נ"ח 87,000
תוכנית ג'1	04.09.2007	נ"ח 977,330	נ"ח 480,000
תוכנית 5000	24.01.2018	---	---

**2. מועד הדיון:**

ביום 15 ביולי 2024 נערך דיון בנוכחות שמאי הצדדים להבהרת העניינים השנויים במחלוקת.

**3. מועד הביקור בנכס:**

13 ביוני 2024 הביקור נערך על-ידי עורך הדו"ח.

**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

**4. המועדים הקובעים להערכה:**

תוכנית ע' (15 יום ממועד אישור התוכנית)	13.12.1985
תוכנית 2550 (15 יום ממועד אישור התוכנית)	16.04.1993
תוכנית ג' (15 יום ממועד אישור התוכנית)	06.05.1994
תוכנית 2550א' (15 יום ממועד אישור התוכנית)	26.02.1997
תוכנית ע'1 (15 יום ממועד אישור התוכנית)	02.04.2003
תוכנית 3450 (15 יום ממועד אישור התוכנית)	08.11.2006
תוכנית ג'1 (15 יום ממועד אישור התוכנית)	04.09.2007
תוכנית 5000 (15 יום ממועד אישור התוכנית)	24.01.2018

**5. פרטי הזיהוי של המקרקעין:**

נשוא הדיון, מגרש עליו קיים מבנה מגורים חד משפחתי

גוש ; 6335

חלקה ; 102

שטח חלקה רשום ; 736 מ"ר

מהות הנכס ; חלקה עליה קיים מבנה חד משפחתי וותיק

מיקום ; רחוב בניהו 25, צהלה, תל אביב-יפו.

זכויות מוערכות ; בעלות

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

---

**6. עיקרי מסמכים:**

נציגי הצדדים הציגו בפני את המסמכים הבאים:

חוות דעת של שמאי המשיבה מר שגיא כץ

שומה נגדית של השמאי מר ניר עזרה

העתק דרישת תשלום היטל השבחה

תגובה חוזרת של שמאי המשיבה

הסכם מכר מיום 23.02.2024

צילום נסח רישום מקרקעין עדכני ליום 21.01.2024

שובר תשלום

העתק דרישת תשלום היטל השבחה

**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

**7. תיאור הסביבה והנכס:**

**הסביבה**

נשוא ההחלטה ממוקם מעברו הצפוני של רחוב בניהו, שכונת צהלה, תל אביב-יפו. צהלה מהווה שכונה יוקרתית, ממוקמת בחלק הצפון מזרחי של העיר ומאופיינת ברובה בבינוי צמוד קרקע מבניה וותיקה וחדשה, מוסדות ומבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים. רחוב בניהו, פנימי, מעוגל, מתחבר משני קצותיו בכיוון צפון לרחוב יהונתן.

בסביבה תשתיות עירוניות ופיתוח סביבתי מלא.

**החלקה והמבנה**

החלקה הנדונה בשטח רשום של 736 מ"ר, בעלת צורה אי רגולרית דמוית "טרפז". על החלקה קיים מבנה חד משפחתי ותיק.

**מפת תרשים החלקה מאתר GIS של הוועדה המקומית לתו"ב:**



שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

8. רקע תכנוני:

על החלקה שבנדון חלות בין היתר תוכניות בנין עיר הבאות<sup>1</sup>:

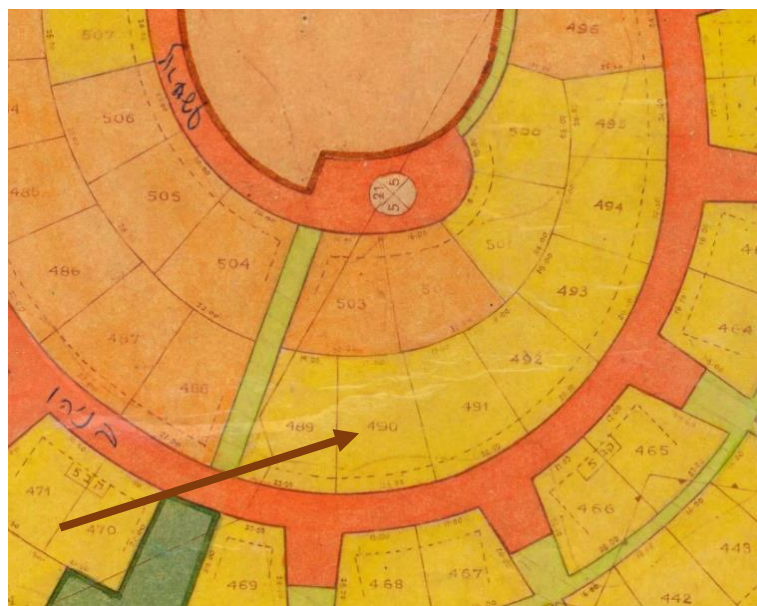
מצב קודם:

תכנית תגפ/333, דבר אישורה פורסם בי.פ. 357 מיום 24.06.1954

החלקה הנדונה מסומנת כמגרש 490 המסווג בייעוד "אזור מגורים ג".

עיקרי הוראות התוכנית:

שטח חלקה מינימלי	500 מ"ר
מספר בתים בחלקה	1
מספר יחידות דיור בחלקה	1
אחוז בניה מקסימלי	20%
בנייני עזר	עד 25 מ"ר
מספר קומות	2
שימושים	מגורים, גרזים פרטיים ללא יותר מ 2 מכוניות
קווי בניין	חזית לפי המסומן בתשריט, צד 3 מ', אחורי 8 מ'



<sup>1</sup> התוכניות המצוינות ורמת הפירוט המפורט חלקיים ובהתאם לצורך בהכרעה במחלוקת שבין הצדדים.

**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

**תכנית 748**, דבר אישורה פורסם בי.פ. 969 מיום 01.11.1962

תיקון לתכנית תגפ/333. עיקרי הוראות התוכנית:

התוכנית משנה גובה בניינים לקומה אחת בכל אזורי המגורים שבתוכנית במקום שתי קומות. ומאפשרת הקמת סככות קלות לגרגים בשטח בין קו המגרש וקו הבניין.

**תכנית 958**, דבר אישורה פורסם בי.פ. 1300 מיום 01.09.1966

עיקרי הוראות התוכנית:

התוכנית מאפשרת בניינים בגובה 2 קומות באזורי המגורים שבשטח התוכנית בתנאי שמספר היחידות לא יהיה גדול מהשטח המותר היינו יחידה אחת על כל מגרש.

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

**מצב חדש:**

**תכנית ע'**, דבר אישורה פורסם בי.פ. 3275 מיום 28.11.1985

התוכנית קובעת הוראות לבניית מרתפים והשימוש בהם.

עיקרי הוראות התוכנית, בבתים בודדים תורשה קומת מרתף אחת לפי היקף הבית. גובה קומת המרתף 2.20 מ' וקומת מרתף תחתונה 2.40 מ'. השימושים המותרים: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, אולם משחקים לילדים (לא יורשו מגורים במרתף).

**תכנית 2550**, דבר אישורה פורסם בי.פ. 4096 מיום 01.04.1993

התוכנית קובעת הוראות להקמת מוסכים לחניה פרטית בבניינים צמודי קרקע. שטח מוסך חניה לא יעלה על 18 מ"ר וגובהו לא יעלה על 2.20 מ'.

**תכנית ג'**, דבר אישורה פורסם בי.פ. 4208 מיום 21.04.1994

התוכנית קובעת הוראות לבניה על גג.

עיקרי הוראות התוכנית:

בגגות שטוחים תותר הקמת חדר גג בשטח 23 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים. גובה חדר הגג לא יעלה על 2.50 מ'.

**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

השטח הבנוי בגג, לרבות שטח חדרי הגג ו/או שטח חדרים למתקנים הנדסיים לא יעלה על 50% משטח הגג.

בחלל גג משופע ניתן יהיה לבנות עליית גג ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים. רום הגג לא יעלה על 6.0 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%, כאמור בתקנות התכנון והבניה.

**תכנית 2550א'**, דבר אישורה פורסם בי.פ. 4490 מיום 11.02.1997

התכנית קובעת הוראות מעודכנות לסידור חניה פרטית.

בהתאם להוראות התכנית, במסגרת מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן, תותר חניה מקורה בשטח שלא יעלה על 18 מ"ר וכל חניה נוספת בשטח שלא יעלה על 15 מ"ר. גובה החניה המקורה לא יעלה על 2.20 מ'.

**תכנית 2710**, דבר אישורה פורסם בי.פ. 4540 מיום 03.07.1997

התוכנית מאפשרת הקמת מבנה מעלית בבניין קיים בכפוף לאישור הוועדה המקומית ובתנאים המפורטים בתוכנית.

**תכנית 2754**, דבר אישורה פורסם בי.פ. 4632 מיום 29.03.1998

הוועדה המקומית תהא רשאית להתיר הקמת בריכות שחיה, בריכות נוי וגיקוזי בכל תחום המגרש, כולל בקו בניין אפס אם אינו מהווה מטרד לשכנים. לא יותר קירוי הבריכות והגיקוזי, אלא במסגרת השטחים העיקריים המותרים לבניה. הכל בכפוף להודעה לבתים הסמוכים.

**תכנית ע'1**, דבר אישורה פורסם בי.פ. 5167 מיום 18.03.2003

עיקרי הוראות התוכנית:

בבניינים צמודי קרקע תותר קומת מרתף אחת בשטח תכסית קומת הקרקע. היתר למרתפים בשטח גדול יותר יינתן לאחר שהשתכנעה הוועדה המקומית כי הדבר דרוש לתפקוד הבית וזאת מכח תכנית זו ולא בדרך של הקלה. גובה קומת המרתף לא יעלה על 4.0 מ'.

השימושים המותרים בבתים צמודי קרקע: שטחי שירות כלליים, שטחים נלווים למגורים. יותרו משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית. לא יותרו מגורים במרתף.



**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

כניסה נפרדת למרתף מותרת, בנוסף לכניסה מתוך הבית, בתנאים הקבועים בתוכנית.

**תכנית 3450**, דבר אישורה פורסם בי.פ. 5593 מיום 08.11.2006

החלקה הנדונה מסווגת בייעוד "מגורים ג"

עיקרי הוראות התוכנית:

שינוי התוכניות הראשיות ע"י התרת תוספת בניה לשטחים עיקריים על ידי המרת שטחים ו/או אחוזי הבניה המיועדים לבניית מבנה עזר/מחסן לשטחים עיקריים ב 2 אופציות:

(1) כל שטחי השירות למבני עזר עפ"י תוכניות מאושרות יקבעו כשטחים עיקריים ויוצמדו למבנה העיקרי

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

מתן אפשרות נוספת והיא השארת הוראות התוכניות הראשיות לעניין הזכויות למבנה עזר/מחסן על כן.

השטח המומר לשטח עיקרי יוצמד למבנה העיקרי וייבנה במסגרת קווי הבניין

מבנה העזר/מחסן בחצר, תותר בנייתו מחוץ לקווי הבניין ומיקומו יהיה על פי המותר בתוכנית הראשית. גובה מבנה העזר לא יעלה על 2.2 מ' מדוד מתחתית תקרתו עד לרצפתו הפנימית.

במניין שטחי השירות שהוגדרו בתוכניות שאושרו אחרי שנת 92 כחלק מהמבנה העיקרי, לא יכללו השימושים הבאים: מחסן, חדר כביסה, חדרי ארונות, מזווה וכל שטח שהוא מהווה חלק אינטגרלי מתפקוד הבית, למעט שטחים הנדרשים למרחב מוגן/מקלט, בליטות והשטח למבנה עזר המוזכר בתוכנית זו.



**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

---

**תכנית ג'1,** דבר אישורה פורסם בי.פ. 2705 מיום 20.08.2007

התוכנית נועדה לעדכן את תכנית ג'. ביחס לחדרי גג - התכנית מגדילה את שטח חדר היציאה לגג ל- 40 מ"ר לדירה ואת תכנית הבניה המותרת בגג ל- 65% משטחו. ביחס לגגות רעפים - התכנית מגדילה את רום הגג המושפע ל- 7 מ', מדוד מרצפת הקומה העליונה בשיפוע גג של 40-50 מעלות

**תכנית 5000,** דבר אישורה פורסם בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016

תכנית מתאר כוללנית לעיר תל אביב - יפו הקובעת עקרונות והגדרות, אזורי ייעוד והוראות לאזורי תכנון. התוכנית קובעת הוראות לעריכת תוכניות מפורטות שייערכו ויאושרו מכוחה. לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תכנית זו .

בהתאם לתוכנית, הנכס הנדון ממוקם בתחום אזור תכנון מס' 207 בייעוד "אזור מגורים בבניה נמוכה".

**DR. BARZILAY BOAZ**  
 CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER  
 Geographer & an expert on urban planning

**ד"ר ברזילי בועז**  
 שמאי מקרקעין מוסמך  
 גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

---

**9. רישוי:**

**היתר בניה 920 מיום 19.04.1960**

מהות: רישון להקמת סככה למכונית

**היתר בניה 650 מיום 17.10.1963**

מהות: רישון להוספץ חדר ומרפסת בקומה א' ומחסן בחצר

**היתר בניה 355 מיום 22.08.1974**

מהות: הגדלת מטבח בבניין בן קומה אחת

**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

**10. רקע משפטי<sup>2</sup>:**

**10.1 נסח רישום**

בהתאם לצילום נסח רישום מקרקעין מקוון שהוצג בפני, מעודכן ליום 21.01.2024 עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

גוש	;	6335
חלקה	;	102
שטח חלקה רשום	;	736 מ"ר
בעלויות	;	שמיר משה (1/2) ושמיר שרה (1/2)
הערות	;	---

**10.2 הסכם מכר**

הוצג בפני הסכם מכר מיום 23.02.2024, בין שרה שמיר לבין ירושלמי ספיר וגל, ממנו עולה, בין היתר, כי נמכרו זכויות הבעלות של בית מגורים המצוי ברחוב בניהו 25 בשכונת צהלה בתל אביב על מגרש בשטח רשום של 736 מ"ר והידוע כגוש 6335 חלקה 102, בתמורה לסך 16,500,000 ₪.

<sup>2</sup> האמור בהחלטה זו אינו מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין נשוא ההחלטה.

**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

**11. המחלוקת בין הצדדים בתמצית:**

להלן תפורטנה בתמצית המחלוקות שבין הצדדים:

**11.1 שמאי המשיבה - הוועדה המקומית:**

תקופת חיים כלכליים:

בהתחשב בבינוי הקיים, ניצול חלקי של זכויות הבניה, תכנון המבנה וסביבת הנכס מעריך השמאי אורך חיים כלכליים של הנכס 40 שנה ממועד היתר בניה 864.

פטור ל-140 מ"ר:

שמאי המשיבה מציין כי מאחר וזכויות הבניה במצב התכנוני הקודם גדולות מ-140 מ"ר אין משמעות לפטור זה ככל שחל.

ערי מירה גל:

ביום 28.09.2023 נתנה החלטת וועדת ערר במחוז ת"א בשלושה ערי מירה גל, רמי אמיר ופנינה הוד, ההחלטה התייחסה לאופן החישוב ואופן החיוב בגין תוכניות ע', ע'1, ג', ג'1, 2550, 2550 א', 3450 ו-2754, בהחלטה נקבע לעניין מימוש במכר, כי בשלב המכר וכאשר מותר לבנות 30% בשתי קומות לפי התוכניות החלות יבוצע תחשיב השבחה לפי תכנון בסיסי ורגיל בלבד, כלומר בהנחה של בינוי שווה בין הקומות (15% בכל קומה) וללא הנחה שתאושר הקמת חללים כפולים וללא הנחה שהחניות לפי תוכניות 2550 ו-2550 א' או מבנה העזר לפי 3450 יוצמדו לבית המגורים ויאפשרו הרחבת תכנית קרקע. כמו כן, נקבע כי בשלב המכר החיוב בגין תוכנית הבריכות 2754 החיוב יהיה בהתאם להלכת אליק רון 10% בזמן המימוש במכר והיתרה 90% במימוש בהיתר.

שמאי המשיבה מציין כי הוועדה מתכננת להגיש ערעור מנהלי על ההחלטות האמורות, כיוון שלהערכת הוועדה המקומית ההחלטות שגויות משפטית וסותרות את אופן פרשנות התוכנית הנושאת בעת הליכי רישוי וכן היא סותרת את פסיקת בית המשפט ומספר החלטות של וועדות ערר שניתנו בחלק מן הסוגיות האמורות.

שמאי המשיבה מפנה להחלטות ערר בעניין זה ערר ת"א 1105/08/22 **טיראן מכלוף נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב**; החלטות וועדות ערר לפיצויים והיטלי השבחה בערר תא/8117/0418 **ועדה מקומית תל אביב נ' פלר**; ערר תא/8158/0518 **הוועדה המקומית לתו"ב ת"א נ' דבורה יפה ולד**; פס"ד מחוזי בעת"מ 28691/07/15 **צוקרמן נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א**; ערר תא/85304/17 **פנינה**

**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

ברק נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א, החלטה שאומצה על-ידי השמאית המכריעה רינת וויס ערר.

לעמדת שמאי המשיבה, לאור האמור, שומת ההשבחה נערכה בהתאם לפרשנות הוועדה המקומית ולא בהתאם להחלטות האמורות אשר בשלב זה אינן חלוטות.

נתוני השוואה:

שמאי המשיבה מציג החלטות שמאים מכריעים לעניין ערכי שווי לכל אחד מהמועדים הקובעים, כדלקמן:

"א/2513"	"1-א"	"3450"	"1-ע"	"2754"	"א2550"	"1"	"2550"	"ע"	גלח	כתובת	שםאי שפירע
05.02.2010	04.09.2007	23.11.2006	02.04.2003	13.04.1998	26.02.1997	06.05.1994	16.04.1993	13.12.1985			
-	10,500 ₪	9,500 ₪	9,000 ₪	-	-	-	-	-	6332/166	צה"ל 45	הר"ת פריאל
-	10,500 ₪	10,000 ₪	9,600 ₪	7,753 ₪	-	5,585 ₪	-	594 ₪	6336/134	צה"ל 68	אבישן יז
-	11,000 ₪	10,000 ₪	10,000 ₪	7,753 ₪	-	5,800 ₪	-	585 ₪	6336/284	צה"ל 69	הר"ת פריאל
-	9,900 ₪	9,900 ₪	8,820 ₪	5,850 ₪	5,850 ₪	4,725 ₪	4,500 ₪	630 ₪	6336/16	צה"ל 85	גבע כתר
-	11,000 ₪	10,000 ₪	9,500 ₪	7,900 ₪	-	5,420 ₪	-	670 ₪	6336/364	צה"ל 88	עאנף נאלם
-	11,000 ₪	10,000 ₪	-	-	-	-	-	-	6336/59	צה"ל 94	מנר דיאבט
-	-	-	-	-	7,500 ₪	-	5,000 ₪	-	6336/20	שמנר 37	עאנף נאלם
-	-	-	-	-	7,500 ₪	-	5,000 ₪	-	6336/18	שמנר 41	גבע כתר
-	-	-	-	-	7,000 ₪	-	5,000 ₪	-	6336/218	ברק 8	אדרה חיי
-	13,000 ₪	12,500 ₪	10,500 ₪	8,269 ₪	-	5,193 ₪	-	743 ₪	6336/222	בת יפה 3	שמנר שרביט שפירא
-	13,000 ₪	12,500 ₪	10,600 ₪	8,122 ₪	-	5,434 ₪	-	743 ₪	6336/225	בת יפה 9	עאנף נאלם
-	12,500 ₪	12,000 ₪	10,000 ₪	7,900 ₪	-	5,700 ₪	-	700 ₪	6336/188	המגביאים 21	עאנף נאלם
-	-	-	-	-	6,700 ₪	-	4,600 ₪	-	6336/113	המגביאים 42	יהודה סנד
-	11,700 ₪	11,700 ₪	10,000 ₪	-	-	5,550 ₪	-	720 ₪	6336/32	המגביאים 58	גד נתן
14,000 ₪	13,000 ₪	12,500 ₪	10,500 ₪	8,000 ₪	-	6,700 ₪	-	600 ₪	6335/72	בניון 44	אבישן יז
-	-	-	-	-	7,344 ₪	-	5,225 ₪	-	6335/280	הפוסה 62	חוד ניגוסו
-	-	-	-	-	7,000 ₪	-	5,000 ₪	-	6332/60	אחוז 13	שלמי יפה
-	-	-	-	-	7,000 ₪	-	5,000 ₪	-	6332/61	אחוז 15	ארי בתר
-	13,000 ₪	12,500 ₪	10,500 ₪	8,721 ₪	-	5,193 ₪	-	768 ₪	6336/159	ברק 21	שמנר שרביט שפירא
-	13,000 ₪	12,500 ₪	10,500 ₪	8,000 ₪	-	5,200 ₪	-	750 ₪	6336/160	ברק 23	אבישן יז
-	13,000 ₪	12,500 ₪	10,500 ₪	8,721 ₪	-	5,193 ₪	-	768 ₪	6336/151	ברק 5	שמנר שרביט שפירא

תוכנית ע' - מועד קובע 16.12.1977:

השמאי מביא בחשבון במצב חדש ניצול זכויות בניה בשיעור 20% בקומת קרקע. תחשיב השבחה:

<b>תוכנית "ע" (מועד קובע 13.12.1985)</b>	
736.00	שטח מגרש, במ"ר
147.20	תוספת שטח מרתף אפשרי לבנייה (20%), במ"ר
0.40	מקדם שווי מרתף
750 ₪	שווי למ"ר מבונה
<b>44,160 ₪</b>	<b>השבחה</b>

**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

תוכנית 2550 - מועד קובע 13.12.1985 :

התוכנית מאפשרת הקמת חניה מקורה בשטח 18 מ"ר ובכך מגדילה את תכסית קומת הקרקע ואת שטח הבניה הניתן לניצול בקומת מרתף.

שמאי המשיבה מביא בחשבון במצב הקודם שלפי תוכנית 748 אושרה בניית סככות קלות בלבד ולא ניתן היה לבנות חניה בצמוד לבית ומכאן שבמצב הקודם לא ניתן היה לבנות מרתף מתחת לחניה. לאור האמור מביא השמאי בחשבון השבחה רק בגין שטח מרתף בלבד.

תחשיב השבחה :

תוכנית "2550" (מועד קובע 16.04.1993)	
18.00	שטח מקום חניה מקורה, במ"ר
0.00	מקדם תוספת שווי (הפרש בין חניה מקורה לחצר)
18.00	תוספת שטח מרתף מתחת לחניה, במ"ר
0.40	מקדם שווי מרתף ע"פ תכנית "ע"
7.20	סה"כ שטח אקו'
₪ 5,050	שווי למ"ר מבונה
<b>₪ 36,360</b>	<b>השבחה</b>

תוכנית ג' - מועד קובע 06.05.1994 :

התוכנית מאפשרת שטח בניה בחלל גג בשיעור 40% משטח קומה עליונה.

הובא בחשבון שטח קומת גג לניצול בהתאם למימוש זכויות מייטבי של 20% בקומת קרקע וחלל כפול בגובה קומת קרקע.

תחשיב השבחה :

תוכנית "ג" (מועד קובע 06.05.1994)	
736.00	שטח מגרש, במ"ר
147.20	שטח קומה עליונה (20%), במ"ר
58.88	שטח אפשרי לניצול בחלל הגג (40%), במ"ר
0.70	מקדם שווי לשטח בחלל הגג
₪ 5,250	שווי למ"ר מבונה
<b>₪ 216,384</b>	<b>השבחה</b>

**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

תוכנית 2550 א' - מועד קובע 26.02.1997 :

התוכנית מאפשרת הקמת חניה מקורה בשטח 15 מ"ר ובכך גם מגדילה את תכסית קומת הקרקע ואת שטח הבניה הניתן לניצול בקומת מרתף.

שמאי המשיבה מביא בחשבון במצב הקודם שלפי תוכנית 748 אושרה בניית סככות קלות בלבד ולא ניתן היה לבנות חניה בצמוד לבית ומכאן שבמצב הקודם לא ניתן היה לבנות מרתף מתחת לחניה. לאור האמור מביא השמאי בחשבון השבחה רק בגין תוספת שטח מרתף.

תחשיב השבחה :

תוכנית "2550 א'" (מועד קובע 26.02.1997)	
15.00	שטח מקום חניה מקורה, במ"ר
0.00	מקדם תוספת שווי (הפרש בין חניה מקורה לחצר)
15.00	תוספת שטח מרתף מתחת לחניה, במ"ר
0.40	מקדם שווי מרתף ע"פ תכנית "ע"
6.00	סה"כ שטח אקו"ל
₪ 7,200	שווי למ"ר מבונה
<b>₪ 43,200</b>	<b>השבחה</b>

תוכנית 2754 - מועד קובע 13.04.1998 :

התוכנית מאפשרת הקמת בריכת שחיה בחצר. השמאי מביא בחשבון שטח בריכת שחיה של 36 מ"ר.

החויב בתוכנית נעשה בהתאם להלכת אליק רון לפי פס"ד מחוזי עת"מ 07-15-28691 צוקרמן נ' הוועדה המקומית ת"א ואח', בה וועדת הערר אימצה את השומה המייעצת של רינת וייס לפצל את ההיטל 90% למועד המימוש במכר ו-10% בהיתר (ערר תא/85304/17 פנינה ברק נ' הוועדה המקומית ת"א).

בהתאם לשטח המגרש מביא השמאי בחשבון שטח בריכה 40 מ"ר ע"ח שטח חצר.

לאור האמור והפסיקה השמאי מביא בחשבון במצב החדש מקדם אי וודאות 0.9



**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

תחשיב השבחה:

תוכנית "2754" (מועד קובע 13.04.1998)	
40.00	שטח בריכה, במ"ר
0.10	מקדם תוספת שווי
0.90	מקדם אי-וודאות
₪ 8,000	שווי מ"ר מבונה
<b>₪ 28,800</b>	<b>השבחה</b>

תוכנית ע"1 - מועד קובע 02.04.2003:

התוכנית מאפשרת מרתף בגובה 4 מ' ומרחיבה את השימושים במרתף.

תחשיב השבחה:

תוכנית "ע-1" (מועד קובע 02.04.2003)	
736.00	שטח מגרש, במ"ר
147.20	שטח מרתף לבניה אפשרי לבניה (20%), במ"ר
33.00	תוספת שטח מרתף מתחת לחנייה, במ"ר
180.20	סה"כ שטח מרתף לחיוב, במ"ר
0.15	מקדם תוספת שווי למרתף
₪ 10,750	שווי למ"ר מבונה
<b>₪ 290,573</b>	<b>השבחה</b>

תוכנית 3450 - מועד קובע 23.11.2006:

התוכנית מאפשרת הוספת שטחי בניה עיקריים ע"י המרת שטחי שירות המיועדים למבני עזר/מחסן והצמדתם למבנה ובכך משפרת את תכנון הבית. תוספת השטח מאפשרת את הגדלת שטחי המרתף ועליית הגג מעל תוספת השטח וחלל כפול.

תחשיב השבחה:

**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

תוכנית "3450" (מועד קובע 23.11.2006)	
736.00	שטח מגרש
18.40	שטח מבנה עזר מומר לשטח עיקרי (2.5%), במ"ר
0.40	מקדם תוספת שווי (מגלם הפסד מבנה עזר)
7.36	תוספת שטח אקו' מבנה עזר - סיכום ביניים I
18.40	תוספת שטח בקומת מרתף, במ"ר
0.55	מקדם מרתף בהתאם לתכנית "ע-1"
10.12	תוספת שטח אקו' מרתף - סיכום ביניים II
7.36	תוספת שטח בעליית גג (40%), במ"ר
0.70	מקדם עליית גג
5.15	תוספת שטח אקו' בחלל גג הרעפים - סיכום ביניים III
22.63	סה"כ תוספת שטח אקו'
נ 12,250	שווי למ"ר מבונה
<b>נ 277,242</b>	<b>סה"כ השבחה</b>

תוכנית ג'1 - מועד קובע 04.09.2007 :

שמאי המשיבה מעריך כי המימוש המיטבי לפי תוכנית זו בנכס, בשל העובדה כי מדובר במבנה חד משפחתי ניתן לבנות בהינף אחד ולכן הימוש המיטבי הוא חדר יציאה לגג בהיקף 65% מתכסית הקומה השניה (20% + 2.5%) ובנוסף מרפסת גג.

תחשיב השבחה :

תוכנית "ג-1" (מועד קובע 04.09.2007)	
736.00	שטח מגרש, במ"ר
165.60	שטח קומה עליונה (20% + 2.5%), במ"ר
107.64	מצב חדש - חדר יציאה לגג (65%), במ"ר
57.96	מצב חדש - מרפסת גג (35%), במ"ר
0.25	מקדם מרפסת גג
66.24	מצב קודם - שטח חלל גג רעפים (40% מתכסית קומה עליונה), במ"ר
0.70	מקדם שווי חלל גג
75.76	תוספת שטח אקו'
נ 12,900	שווי למ"ר מבונה
<b>נ 977,330</b>	<b>השבחה</b>

תוכנית תא/5000 - מועד קובע 24.01.2018 :

שמאי המשיבה אינו מחייב בהיטל השבחה בגין תוכנית זו בהתאם לתיקון 126 לחוק התכנון והבניה.

**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

**11.2 שמאי המבקש**

אופן הבינוי המיטבי :

להערכת שמאי המבקש הבינוי המיטבי נכון למועדים הקובעים לתוכנית הוא בינוי אחיד בין הקומות ולא חלוקה אסימטרית כפי שמוצע בשומת המשיבה, שכן זה אופן הבינוי הרווח נכון למועדים הקובעים. לצורך חיזוק עמדה זו מפנה השמאי להחלטת וועדת ערר מיום 02.04.2019 ערר תא/85129/17 הוועדה המקומית לתו"ב ת"א נ' החלטת שמאית מכריעה הגב' נורית ג'רבי, בה דנה הוועדה במחלוקת של אופן הבינוי וקבעה כי אין מקום להתערב בהחלטת השמאית המכריעה שהתקבלה אחרי שיקול דעת על רקע הנתונים שבפניה (בהחלטת השמאית המכריעה הובא בחשבון בינוי שווה בין הקומות כחלופה הסבירה ביותר למועד הקובע).

החלטת וועדת ערר תא/81024/0321 מיום 28.09.2023, לפיה במסגרת חישוב השבחה בדרך של מכר יש לחייב בהיטל השבחה בגין תוכנית מרתף ע'1 בגין מרתף בהיקף של 15% משטח המגרש בלבד (ללא תוספת בגין חניות ו/או תוכנית 3450 וכן לא חללים כפולים).

השמאי מפנה למספר החלטות שמאים מכריעים בהן מחושב בינוי אחיד בין הקומות (יעקב פז 6336/172, דוד טיגרמן 6336/201, משה נדם 6336/106, גד נתן 6336/32, אריה אריאל 6336/171, מנחם מלונכא 6332/69, נורית ג'רבי 6336/17, ניקו פרימו 6336/200, גבע בלטר 6336/16, שלומי יפה 6336/46,261,65 ועוד)

החלטת וועדת ערר תא/81024/0321, וועדת הערר קובעת לעניין הצמדת מבנה עזר למגורים כי יש לבצע הבחנה "בין אפשרות רגילה, הגיונית ומתבקשת תכנונית למרתף בתכסית קומת הקרקע לבין כל שאר הרעיונות התכנוניים – חללים כפולים, שימוש בתוכנית חניה וכיוב' אפשרויות להרחבת תכסית קומת מרתף התלויות בשיקול דעת תכנוני. את האחרונות יש לראות כזכויות שהוקנו בתוכניות אך המועד לגביית היטל השבחה בגינן יהיה המועד בו יאושרו בהיתר.

על בסיס האמור לעיל מביא השמאי בחשבון בינוי שווה בשיעור 15% בקומה, ללא סיפוח שטח חניות ו/או שטח מבנה עזר

**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

ערכי שווי ונתוני השוואה למועדים הקובעים:

מס'י	מדידת הנכס נשוא ההכרעה וזרות השמאי המכריע	שווי מ"ר <sup>2</sup> לתכנית תמ"ע/ג	שווי מ"ר <sup>2</sup> לתכנית תמ"ג	שווי מ"ר <sup>2</sup> לתכנית תמ"ה/ג	שווי מ"ר <sup>2</sup> לתכנית תמ"ה/ה	שווי מ"ר <sup>2</sup> לתכנית תמ"ה/ע/ג	שווי מ"ר <sup>2</sup> לתכנית תמ"ה/ה/ג
1	אורית נלן, נוש 6335, חלקה 109 - בנייה 39 תל אביב	700 ₪	5,500 ₪	7,700 ₪	10,500 ₪	12,000 ₪	12,500 ₪
2	אורית נלן, נוש 6335, חלקה 71 - בנייה 46 תל אביב	700 ₪	5,500 ₪	7,700 ₪	10,500 ₪	12,000 ₪	12,500 ₪
3	רית וויס רביב, נוש 6335, חלקה 135 - חיונות 43 תל אביב	700 ₪	5,500 ₪	8,005 ₪	10,500 ₪	12,500 ₪	13,000 ₪
4	בוש קוט, נוש 6335 חלקה 125 - חיונות 40 מינת ששאל 2, תל אביב	-	-	-	10,000 ₪	11,500 ₪	12,000 ₪
5	יחודה פלד, נוש 6335 חלקה 44 - הפרסה 15, תל אביב	700 ₪	5,500 ₪	7,700 ₪	10,500 ₪	12,000 ₪	12,500 ₪
6	עידית שלומי פיה, נוש 6335 חלקה 45 - הפרסה 17, תל אביב	715 ₪	5,500 ₪	7,740 ₪	10,500 ₪	12,000 ₪	12,500 ₪
8	בוש קוט, נוש 6336 חלקה 129 - פריל 84, תל אביב	600 ₪	5,400 ₪	7,300 ₪	10,200 ₪	11,900 ₪	12,700 ₪
9	דוד בריל, נוש 6336 חלקה 113 - פריל 18, תל אביב	-	-	8,000 ₪	10,500 ₪	12,500 ₪	-
10	עידית שלומי פיה, נוש 6336 חלקה 291 - חיונות 11, תל אביב	715 ₪	5,500 ₪	8,000 ₪	10,500 ₪	12,000 ₪	13,000 ₪
11	אורית נלן, נוש 6336, חלקה 224 - כת יפתח 7 תל אביב	743 ₪	5,200 ₪	7,750 ₪	10,500 ₪	12,500 ₪	13,000 ₪
	<b>שווי מ"ר מבונה אקווי' בממוצע</b>	<b>697 ₪</b>	<b>5,450 ₪</b>	<b>7,766 ₪</b>	<b>10,340 ₪</b>	<b>11,833 ₪</b>	<b>12,420 ₪</b>

**תוכנית ע':**

שמאי המבקש מעריך כי יש להביא בחשבון דחיה לתום חייו הכלכליים של המבנה. בהתאם למסמכי הרישוי בנכס בוצעו תוספות בניה בשנות ה-70, כך ששטח הבניה הכולל 100.19 מ"ר + מרפסת מקורה בשטח 13 מ"ר ובנוסף שטח אחסנה וחניה. שטחי הבניה מהווים 15% משטח המגרש (ללא חניה ומחסן).

להערכת השמאי שטחי הבניה הנוספים (השלמה ל- 30%) ניתנים למימוש באופן מידי ללא צורך בהריסת המבנה ולכן יש לבחון האם תוספת השטח במרתף תורמת לשווי או מאיינת את תרומת המבנה לשווי המקרקעין.

שמאי המבקש מעריך כי קונה פוטנציאלי לא יישלם עבור זכויות בניה במרתף אשר לצורך מימושן יש להרוס את המבנה הקיים התורם לשווי. למרות זאת, על הצד הזהיר מביא השמאי בחשבון דחיה של 15 שנים ממועד אישור התוכנית בשיעור היוון 6%.

לעניין שטח קומת המרתף, שמאי המבקש קובע כי בהתאם לאמור לעיל יש להביא בחשבון השבחה לשטח מרתף בשיעור 15% משטח המגרש, קרי 110.4 מ"ר.

תחשיב השבחה:

מהות השטח	מקדם אקווי'	השטח במ"ר	סה"כ אקווי'
קומת מרתף לפי תכנית ע'	0.4	110.4	44.16
הפרש אקווי' לניצול			44.16
דחייה (15 שנים, 6%)			0.42
שווי מ"ר מבונה אקווי'			697 ₪
השבחה			12,800 ₪
<b>היטל השבחה</b>			<b>6,400 ₪</b>

**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

תוכנית 2550 ו-2550א':

להערכת שמאי המבקש לא נוצרה כל השבחה במקרקעין עקב אישור תוכניות אלה.  
 השמאי מפנה להחלטת וועדת ערר מיום 28.09.2023 ערר תא/8135/1120 הוועדה המקומית לתו"ב ת"א יפו נ' החלטת שמאית מכריעה חגית רובינסון בגו"ח 6335/163, בה נקבע כי במסגרת מימוש זכויות בדרך של מכר אין להביא בחשבון השבחה עקב הרחבת מרתף מתחת לשטח החניה.

יחד עם זאת, השמאי מצייין כי קימות החלטות שמאים מכריעים רבות טרם החלטת וועדה זו אשר קבעו כי לחייב בגין תוספת שטח מרתף מתחת לחניות מקורות, כיוון שבמצב הקודם לא הייתה מניעה בהצמדת שטח חניה ומימוש מרתף מתחת לשטח זה וכן קירוי של החניות בסככה, כמו כן אין מניעה להצמיד את הגר' הפרטי לשטח המבנה הקיים ועל ידי כך להרחיב את שטח קומת המרתף.

לאור האמור אין להביא בחשבון השבחה בגין תוכניות אלה.

שמאי המבקש מפנה למספר החלטות שמאים מכריעים בהן נקבע מסיבות שונות כי אין לחייב בהיטל השבחה בגין תוכנית אלה.

תוכנית ג':

שמאי המבקש מקבל את תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה למעט שטח בניה בקומה עליונה בשיעור 15% משטח המגרש.

תחשיב השבחה:

מהות השטח	מקדם אקווי'	השטח במ"ר	סה"כ אקווי'
חלל גג	0.7	44	30.912
שווי מ"ר מבונה אקווי'			₪ 5,250
השבחה			₪ 160,000
<b>היטל השבחה</b>			<b>₪ 80,000</b>

תוכנית 2754:

שמאי המבקש מסכים לתחשיב שמאי המשיבה לתוכנית זו למעט מקדם אי הוודאות אשר להערכתו בהתאם להחלטת וועדת ערר יש להביא בחשבון במימוש במכר מקדם בשיעור 10% ובעת המימוש בהיתר מקדם 90%.

**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

תחשיב השבחה:

מהות השטח	מקדם השבחה	השטח במ"ר	סה"כ אקווי'
ברכת שחייה	0.1	40	4
שווי מ"ר מבונה אקווי'			7,766 ₪
מקדם אי וודאות			0.10
השבחה (במעגל)			3,100 ₪
<b>היטל השבחה</b>			<b>1,550 ₪</b>

תוכנית ע'1:

שמאי המבקש חולק על תכנית הבניה אותה הביא בחשבון שמאי המשיבה ומקדם אי וודאות אשר להערכתו יש להביא בשיעור 105 במימוש במכר והיתרה 90% בעת מימוש בהיתר.

תחשיב השבחה:

"מצב קודם"			
מהות השטח	מקדם אקווי'	השטח במ"ר	סה"כ אקווי'
קומת מרתף	0.4	110.4	44.16
"מצב חדש"			
מהות השטח	מקדם השבחה אקווי'	השטח במ"ר	סה"כ אקווי'
קומת מרתף	0.5	110.4	55.2

44.16	סה"כ מ"ר מבונה אקווי' "מצב קודם"
55.20	סה"כ מ"ר מבונה אקווי' "מצב חדש"
11.04	ההשבחה במונחי מ"ר מבונה אקווי'
10,340 ₪	שווי מ"ר מבונה אקווי'
114,000 ₪	השבחה
<b>57,000 ₪</b>	<b>היטל השבחה</b>

תוכנית 3450:

שמאי המבקש אינו מקבל את טענת שמאי המשיבה לפיה יש לחייב בהיטל השבחה בגין אפשרות להרחבת קומת מרתף ו/או חלל הגג. השמאי מפנה לעניין זה להחלטת וועדת ערר תא/8135/1120 בה נקבע כי בשלב המכר אין לחייב בגין אפשרות להרחבת קומת מרתף ו/או הרחבת חלל הגג במסגרת חישוב השבחה לתוכנית תא/3450, החלטה זו מאמצת למעשה את החלטת וועדת ערר 81024/0321 בעניין מירה גל ואחי נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א.

**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

תחשיב השבחה:

מהות השטח	מקדם השבחה אקווי'	השטח במ"ר	סה"כ אקווי'
הסבת שטח שירות לעיקר	0.4	18.4	7.36
סה"כ השבחה במונחי מ"ר מבונה אקווי'			7.36
שווי מ"ר מבונה אקווי'			₪ 11,833
השבחה לאחר דחיה			₪ 87,000
<b>היטל השבחה</b>			<b>₪ 43,500</b>

תוכנית ג'1:

שמאי המבקש חוזר על טענתו כי יש להביא בחשבון תכסית מבנה בשיעור 15%.

תחשיב השבחה:

מצב קודם - חלל גג בשיעור של 40% מתכסית המבנה			
מהות השטח	מקדם אקווי'	השטח במ"ר	סה"כ אקווי'
חלל גג	0.7	44	30.9
מצב חדש - חלל גג בשיעור של 90% מתכסית המבנה			
מהות השטח	מקדם אקווי'	השטח במ"ר	סה"כ אקווי'
חלל גג	0.7	99	69.6
תחשיב ההשבחה			
סה"כ מ"ר מבונה אקווי' "מצב קודם"			30.9
סה"כ מ"ר מבונה אקווי' "מצב חדש"			69.6
ההשבחה במונחי מ"ר מבונה אקווי'			38.6
שווי מ"ר מבונה אקווי'			₪ 12,420
השבחה (במעוגל)			₪ 480,000
<b>היטל השבחה</b>			<b>₪ 240,000</b>

**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

**11.3 תגובת המשיבה**

אופן הבינוי:

שמאי המשיבה מעריך כי ראשית יש לאבחן בין אפשרות חוקית (תכנונית/משפטית) לבנייה בחללים כפולים לבין נוהג השוק או תכנון מקובל בסביבת הנכס. וקובע כי אין מניעה חוקית לבנות בחלל גג כפול כנהוג בשכונות הצפוניות בת"א ובכך לנצל את זכויות הבניה בחלוקה שאינה שווה בין הקומות.

השמאי מציין כי לאורך המועדים הקובעים התבקשו והתקבלו היתרי בניה לבנייה בחללים כפולים דהיינו נוהג השוק היה לבניה בחלל כפול.

לעניין זה מפנה השמאי לעת"מ 1317/06 **גיימס בראט נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א**, בה נקבע, בין היתר, כי פרשנות הוועדה כי ניתן לבנות בחללים כפולים, פרשנות אשר באה לידי ביטוי גם בהיתרי בניה לאורך שנים רבות היא הפרשנות הרלוונטית לצורך תחשיב היטל השבחה. השמאי מפנה להיתר בניה לחלל כפול שהתקבל בשכונת צהלה והחלטות שמאים מכריעים אשר קיבלו את האפשרות לבינוי בחלל גג כפול.

השמאי מציג מדגם חלקי של היתרי בניה שהתקבלו לבניה שאינה שווה בין הקומות. לעניין החלטת וועדת ערר/תא/85129/17, קיימים היתרי בניה המלמדים כי ניצול זכויות הבניה עם חללים כפולים היא חלופה בסבירות גבוהה, בהחלטת הוועדה אינה קובעת כי בינוי זה אינו אפשרי מבחינה תכנונית אלא שאין להתערב בשיקול הדעת של השמאית המכריעה בהחלטה זו.

לעניין עררי מירה גל:

נכון להיום הוועדה המקומית הגישה ערעור מינהלי על ההחלטה הנדונה.

ועמדת שמאי המשיבה היא שיישום הלכת אליק רון / גוזלן, כאמור בהחלטה הנדונה, אינו רלוונטי במקרה הנדון שכן זכויות הבניה למרתפים / חניות / חללים כפולים / בריכות שחיה הן זכויות בניה מקוננות ולא זכויות בנייה מעין מוקנות.

בנוסף וועדת הערר אינה קובעת שאין אפשרות לניצול זכויות בניה בחללים כפולים כפי שנטען בשומת השבחה, אלא שיש לחלק את החיוב לשתי מדרגות בהליך דמוי אליק רון / גוזלן.



**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

על בסיס האמור, נקבע, בין היתר כי הגבייה בגין תוספת השטחים בגין חללים כפולים ידחה לעת מתן היתר הבנייה. במקרה הנדון ככל שרוצים ליישם את החלטת וועדת הערר יש לחלק את ההשבחה לשתי מדרגות, במועד הקובע לתוכנית טרם התקבל היתר בניה ואין לחייב על תוספת השטחים כתוצאה מחללים כפולים, חניות וכיו"ב ובמועד מתן היתר הבניה יש לחייב על תוספת שטחים כתוצאה מבינוי עם החללים הכפולים / חניות לפי ערכי שווי של המועד הקובע לאישור היתר.

אורך חיים כלכליים:

אורך חיים כלכליים מושפע ממרכיבים שונים מיקום, גיל, שטח בנוי, היקף זכויות בניה לא מנוצלות, מצב פיזי, שינוי בטעמים וכיו"ב. בנושא הדיון קיימים פחתים המשפיעים על אורך החיים הכלכליים שלו:

פחת פונקציונאלי תפקודי ביחס למבנים מודרניים ובנוסף קיימת ויתרת זכויות הבניה בלתי מנוצלות המקטינה את אורך חייו הכלכליים ולא כדאי לנצל את זכויות הבניה מעל המבנה הקיים וניצול הזכויות מחייב הריסה של המבנה הקיים.

פחת כלכלי המבטא את מידת ההתאמה של הנכס לסביבה, במהלך השנים חל שינוי בטעמי הבניה באזורים יוקרתיים הגורם לקיצור החיים הכלכליים של הנכסים בסביבה, כמו כן השכונות הצפוניות של ת"א מאופיינות בבניה יוקרתית וערכי קרקע גבוהים המגדילים את הכדאיות בהריסת מבנים ותיקים.

פחת פיסי כתוצאה מחלוף הזמן, מביקור בנכס מצבו הפיזי טוב ותואם את גילו הוותיק ולמעט שיפוצים ושיפורים בסיסיים לא סופקה אסמכתא לשיפוצים אשר האריכו את חייו הכלכליים של הנכס.

בבחינת מאפייני הנכס, עולה כי בכל אחד מהמועדים הקובעים הנכס סיים את חייו הכלכליים.

הנחה של דחיה ל- 50 שנה של שמאי המבקש אינה מגובה בתחשיב שימוש מיטבי.

השמאי מפנה להחלטות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה לעניין אורך חיים כלכליים, ההחלטות נעות באורך חיים כלכליים.

לעניין טענת שמאי המבקש לתרומת הבינוי הקיים, המבנה מנצל כ- 15% בקומת הקרקע, ניצול יתרת זכויות הבניה ייעשה ברובו כתוספת קומה. המבנה הנדון במועד הקובע לתוכנית ע"י בן 35 שנה שנבנה כמבנה שיכון ברמת גמר נמוכה וללא כל תשתיות או קונסטרוקציה לתוספת קומה ולאור כך נדרשות עלויות התאמה

**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

משמעותיות כד שתרומת הבינוי הקיים בהנחה של תוספת קומה מסתכמת לכל היותר בעלות שלד מופחתת שאינה מצדיקה את השארת הבית הקיים על כנו. השמאי מציין החלטות שמאים מכריעים לעניין אורך חיים כלכליים. השמאי מציג תחשיב של השימוש הטוב והיעיל לצורך תימוכין בעמדתו:

מסגרת לחישוב					
שטח המגרש, מ"ר	736.00				
שוי למ"ר מבנה	750 ₪				
עלות למ"ר	475 ₪				
שטח בני, מ"ר	105.00				
מחירון דקל למועד	09/1986	ממועד למועד קובע	13/12/1985	מדד בסיס	1,000.00
לפי מודל השומות הבינה למגורים	385 ₪	ממועד למועד קובע	09/1986	ממועד למועד קובע	1,232.24
תחשיב ערך לתחמת הבינה הקיים					
עלות בינה	385 ₪	לשנה	2.00%	מועד בינה	01/01/1950
מקדם פחת	0.28			מסך חייט	35.95
מקדם גודל	1.20	בשל העובדה שמדובר במבנה יחיד			
עמיתות	1.10	על הצד הזהיר שכן מרבית העלויות העקיפות נשחקו.			
תוחמת בינה קיים למ"ר	143 ₪	מגלם את הרווח היחסי השחוק ככל שקיים, אבי מגלם את הפחת התכנוני וכו"ב			
בהתאם להיתר בינה מס' 355 מיום 19.09.1974					
קומה	שטח קיים	שטח מוצע	סה"כ	אחוז בינה	
מרתף	0.00		0.00		
קרקע	105.00		105.00	14.27%	
א'	0.00		0.00	0.00%	
עליית גג	0.00		0.00	0.00%	
סה"כ	105.00		105.00	14.27%	
בדיקת השימוש המטיב נכון למועד "ע"					
13/12/1985					
תחשיב הבית הקיים					
שוי מרכיב ז.ב.	105.00	1.00	750 ₪	=	78,750 ₪
שוי הצד	631.00	0.21	750 ₪	=	97,448 ₪
מבטוחת הבינה הקיים	105.00	1.00	143 ₪	=	15,013 ₪
שוי הבית ללא ז.ב.					191,211 ₪
תחשיב המגרש כריק					
קומה	אחוז בינה	שטח במ"ר	מקדם שוי	סה"כ	
מרתף	20.00%	147.20	0.40	58.88	
מרתף בינה		33.00	0.00	0.00	
חנייה מקורה		38.00	0.00	0.00	
קרקע	20.00%	147.20	1.00	147.20	
א'	10.00%	73.60	1.00	73.60	
עליית גג	0.00%	0.00	0.70	0.00	
מבנה עזר	2.50%	18.40	0.00	0.00	
הצד		352.80	0.25	88.20	
חצר שולית		236.00	0.15	35.40	
סה"כ				403.28	
שוי מ"ר מבנה				750 ₪	
שוי המגרש כריק				302,460 ₪	
מרכיבים המעידים בשתי החלופות מתקווים = 58%					

**תוכנית 2550 ו-2550א':**

שמאי המשיבה מעריך את ההשבחה בגין אפשרות להגדלת שטח מרתף, שכן מרכיב קירווי החניות היה אפשרי עפ"י תוכניות קודמות.

שמאי המשיבה חולק על הטענה כי הועדה המקומית נהגה לאשר חניות בבינוי קשיח צמוד למבנה הקיים לפני תוכנית 2550. ושלא הייתה אפשרות להקמת מוסך חניה בבניה קשיחה ובצמוד למבנה הראשי ועצם האפשרות לבנות מוסך חניה בצמוד למבנה הראשי היא זו שאפשרה בניית מרתף מתחת למוסך החניה.

**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

השמאי מציין כי מרבית השמאים המכריעים כיום מחייבים בגין תוכנית זו. לעניין הטענה לנוהג מפנה שמאי המשיבה להחלטת וועדת ערר הר/85036 בעניין שנפלד, שם נקבע כי אם מדובר בנוהג מוטעה אין להביא בחשבון בתחשיב היטל ההשבחה.

לעניין עררי מירה גל, עמדת שמאי המשיבה כי מדובר בזכויות מוקנות ולא מותנות. שמאי המשיבה מפנה להחלטות וועדת ערר התומכות בעמדתו, ערר/תא/8117/0418 וערר תא/8158/0518.

תוכנית ג':

שמאי המשיבה מעריך כי בהתאם לבינוי המיטבי תכסית קומת הגג היא 20%.

תוכנית 2754:

לפני אישור התוכנית היה ניתן להקים בריכות שחיה בהליך של הקלה, בהתאם לפס"ד יצחק כהן אין לקחת בחשבון זכויות בניה המותנות בהליך תכנוני נוסף ובהתאם להלכת מנור ולוסטרניק יש לנטרל ציפיות להליכים תכנוניים.

הנכס ממוקם באזור יוקרתי עם ביקוש רב לבריכות שחיה.

לעניין עררי מירה גל, מפנה להתייחסות לעיל.

שמאי המשיבה מעריך את החיוב בהיטל ההשבחה בהתאם להלכת אליק רון לפי פס"ד מחוזי עת"מ 28691/07/15 צוקרמן נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א ואח' והחלטת וועדת ערר תא/85304/17 שאימצה את השומה המייעצת של השמאית רינת וויס לפצל את ההיטל 90% למימוש במכר ו- 10% בהיתר.

בשומת ההשבחה החיוב נערך לבריכה בגודל 40 מ"ר על הצד הזהיר

חיוב זה בגין תוכנית 2754 משקף נכון מבחינה שמאית את הוראות התוכנית, אופן פרשנותה על ידי הוועדה המקומית והפסיקה שצוינה.

חיוב יתרת ההיטל יהיה במימוש עתידי בהיתר.

תוכנית ע'1:

שמאי המשיבה מעריך כי מקדם ההשבחה אותו הביא בחשבון על הצד הזהיר וקיימות קביעות של שמאים מכריעים הקובעות השבחה כתוצאה משני ראשי השבחה תוספת גובה ותוספת שימושים גבוה יותר.

**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

לעמדת שמאי המשיבה תכסית המבנה 20%

תוכנית 3450 :

שמאי המשיבה מציין כי לפני אישור תוכנית 3450 הצמדת מבנה עזר למבנה הראשי נעשה בדרך של הקלה, השמאי מפנה להיתרי בניה בהן אושרה הקלה להצמדת מבנה עזר למבנה הראשי.

האפשרות להצמיד את מבנה העזר למבנה הראשי מגדילה את תכסית קומת הקרקע וכנגזרת מכך את שטח קומת המרתף.

השמאי מעריך כי הניצול המיטבי הוא לפי בינוי בחלל כפול כך שהצמדת מבנה העזר יעשה בבינוי עם חלל כפול המגדיל את שטח קומת הגג וככל וטענה זו לא תתקבל התוספת יוצרת מרפסת.

אין להביא בחשבון קיזוז חצר כיוון שבמצב הקודם היו זכויות למבנה עזר נפרד משטח החצר.

תוכנית ג'1 :

שמאי המשיבה מפנה להחלטת הח"מ בגו"ח 6627/279 בה נקע השבחה לתוכניות ג'1 וג'1.

לעמדת שמאי המשיבה, תכסית קומת הגג היא 20%.

לעניין מקדם שווי עליית גג מפנה השמאי להחלטות שמאים מכריעים.

לעניין מקדם שוליות :

זכויות הבניה בחלקה 30% עיקרי מצומצמים יחסית ומדובר בשכונה יוקרתית עם ביקוש לשטחים גדולים ולכן אין להביא בחשבון מקדם שוליות. ראייה לכך היא השכיחות הגבוהה לבקשות להקלות.

**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

**12. דיון במחלוקת בין הצדדים והכרעה**

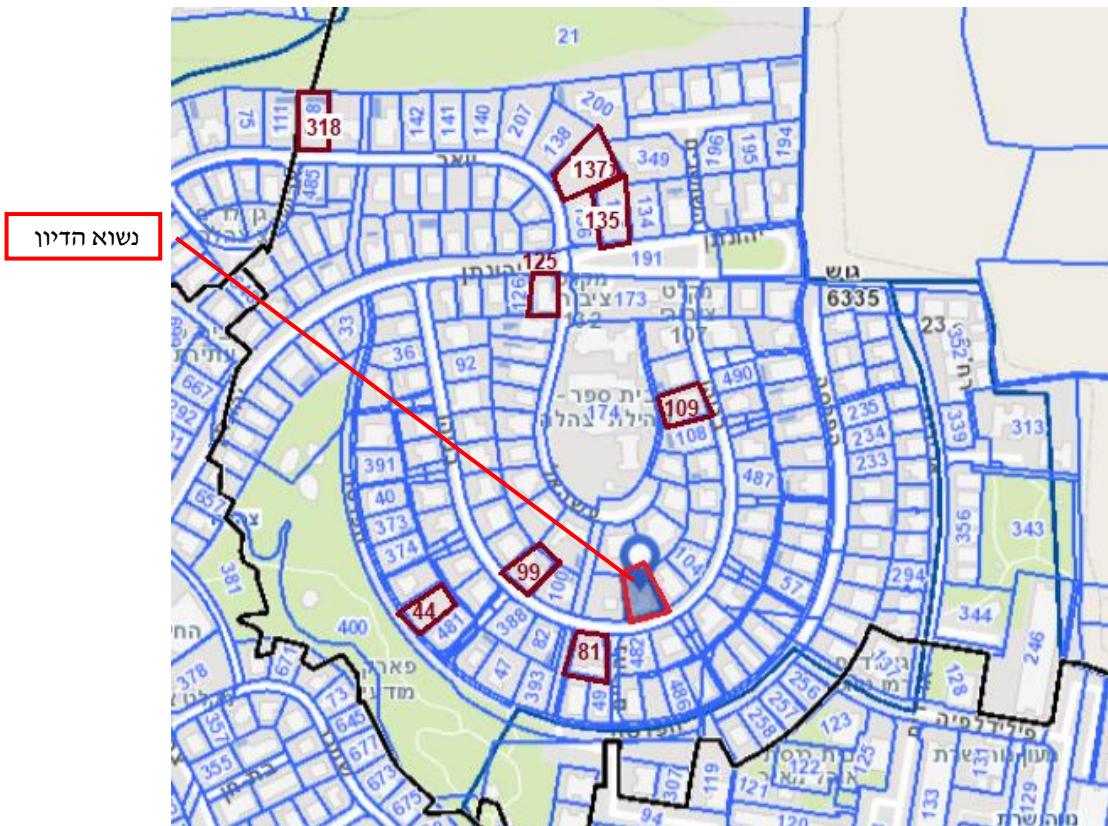
**12.1 החלטות שמאים מכריעים לעניין ערכי שווי למועדים הקובעים השונים:**

בקביעת ערכי השווי למועדים הקובעים שמאי הצדדים מסתמכים על החלטות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה.

להלן החלטות שמאים מכריעים למועדי התוכניות, בגוש נשוא הדיון:

שמאי/ת מכריע/ה	גוש/חלקה	תכנית ע	תכנית ג	תכנית א	תכנית 2550	תכנית 2754	תכנית ע'1	תכנית 3450	תכנית ג'1
אורית גלן	6335/109	700	5,500			7,700	10,500	12,000	12,500
לילך בן פורת	6335/99						11,000		12,700
רינת וויס רביב	6335/135	700	5,500				10,500	12,500	13,000
בווע קוט	6335/125						10,000	11,500	12,000
פלד יהודה	6335/44	700	4,800	5,500	7,000	7,700	10,500	12,000	12,500
שלומי יפה	6335/45	715	5,000	5,500	7,000	7,740	10,500	12,000	12,500
אבישי זיו	6335/137	700	6,000	6,000			10,500	12,500	13,000
גבע בלטר	6335/81	700	5,000	5,250	6,000	6,500	9,800	11,500	11,500
שושי שרביט שפירא	6335/318						10,500	12,500	13,000

להלן מפת תרשים מיקום ההחלטות ביחס לנשוא הדיון:



**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

בשקלול שומות מכריעות בסביבה, הנתונים עליהם מתבססות ההחלטות המכריעות ובהתאם לרקע התכנוני, צורת המגרש, מיקומו, אופיו ותכונותיו נראה לי סביר לאמוד שווי מר"א לתוכניות השונות, כדלקמן:

תכנית	שמאי המשיבה	שמאי המבקש	הכרעה
ע'י	750 ₪	697 ₪	700 ₪
2550	5,050 ₪	--	5,000 ₪
ג'	5,250 ₪	5,250 ₪	5,250 ₪
2550 א'	7,200 ₪	--	7,000 ₪
2754	8,000 ₪	7,766 ₪	7,800 ₪
ע'י	10,750 ₪	10,340 ₪	10,500 ₪
3450	12,250 ₪	11,833 ₪	12,250 ₪
ג'י	12,900 ₪	12,420 ₪	12,500 ₪

**12.2 אופן הבינוי**

שמאי המשיבה מביא בחשבון בינויי מיטבי שונה בין הקומות עם חללים כפולים. השמאי מצייין היתרי בניה בהם התבקשו ואושרו היתרים לבניה בחללים כפולים דבר המעיד על נוהג שהיה קיים. השמאי מתייחס לעררי מירה גל ומציין כי הוועדה המקומית הגישה ערעור מינהלי על החלטה זו, ומעריך כי יישום הלכת אליק רון אינו רלוונטי במקרה הנדון כיוון שזכויות הבניה למרתפים/חניות/חללים כפולים/ בריכת שחיה הן מוקנות ולא "מעין מוקנות" וככל ורוצים ליישם את החלטת וועדת הערר יש לחלק את תחשיב ההשבחה למימוש במכר ללא חללים כפולים ובמועד קבלת ההיתר לחללים כפולים/חניות לפי ערכי שווי במועד מתן ההיתר לנישום אחר.

שמאי המבקש מעריך כי יש להביא בחשבון בינויי שווה בין הקומות שכן זה אופן הבינוי הרווח נכן למועדים הקובעים. השמאי מפנה, בין היתר להחלטת וועדת ערר תא/85129/17 הוועדה המקומית לתו"ב ת"א נ' החלטת שמאית מכריעה נורית ג'רבי, בהחלטה זו קבעה הוועדה כי אין להתערב בשיקול דעת של השמאית המכריעה.

**החלטה:**

אופן הבינוי המיטבי בכל אחד מהמועדים הקובעים משפיע על שטח הבניה במרתף הנגזר מתכסית קומת הקרקע, על שטח הבניה בעליית הגג הנגזר משטח הקומה העליונה במבנה ושטח החצר.

בשנת 1966 תכנית 958 התירה בניה בגובה 2 קומות, אחוזי בניה 30% בשתי קומות



**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

או 20% אם המבנה ייבנה בקומה אחת ובנוסף שטח בנייני עזר 2.5% משטח המגרש.  
 בהוראות התוכנית אין קביעה מחייבת של בינוי שווה בין הקומות.

המבנה הקיים לפי היתר אחרון משנת 1974 בשטח 100.19 מ"ר בקומה אחת (לא כולל מחסן). מהווה 13.6% משטח החלקה (736 מ"ר חלקה רשום/ 100.19 בנוי).

בערר (ת"א) 81024-03-21, מירה גל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב, הוועדה דנה בהשבחה מאישור תוכניות ג'1, ע'1 ותוכנית הבריכות, בהחלטה זו נקבע, בין היתר, כדלקמן:

לעניין תוכנית ג'1

נקבע כי לעת מימוש זכויות במכר יש להניח בינוי שווה בין הקומות, בניה נרחבת יותר בגג תחויב לעת מימוש הזכויות בהיתר, במימוש במכר יש לחייב בגין תכנון הרגיל, המתבקש והמוקנה בברור ואין לחייב בגין תכנון תלוי שיקול דעת כל עוד תכנון זה תאורטי בלבד ונגזר מרעיון תכנוני/שמאי שלא ברור אם יהיה ישים והעת לחייב בגין תכנון זה יהיה בזמן שיהפוך למעשה אדריכלי קונקרטי שהותר לביצוע.

לעניין תוכנית ע'1

נקבע כי הרחבת תכנית המרתף תלויה בשיקול דעת כפול בשאלת ההצמדה של החניה למבנה הראשי והאם להגדיל גם את התכנית וגם כאן יש להבחין בין אפשרות רגילה, הגיונית ומתבקשת תכנונית לבין רעיונות תכנוניים התלויים בשיקול דעת תכנוני אותם יש לראות כזכויות מוקנות שהמועד לגביית היטל השבחה בגינן יהיה המועד בו יאושרו בהיתר.

לעניין תוכנית הבריכות, נקבע כי לעת מימוש זכויות במכר יש לגבות 10% מההיטל והיתרה תגבה לעת מימוש זכויות בהיתר במתכונת שנקבעה בפסק הדין בעניין אליק רון.

בהתאם לאותה החלטת ערר יש להביא בחשבון לעת מימוש במכר הנחת בינוי שווה בין הקומות ובמידה ותאושר תכנית בניה גדולה יותר ו/או חללים כפולים ו/או הצמדה של מבני חניה המגדילים את התכנית היא תחויב לעת אישורה בהיתר בניה.

בעניין החיוב בגין בריכת השחייה לעת מימוש במכר יהיה היטל השבחה בשיעור 10% מכלל ההיטל ולעת אישור היתר הבניה 90% וזאת בשל העובדה כי תנאי למתן היתר לבריכת שחיה הוא הסכמת שכנים.

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

בהתחשב בדיון המשפטי שמתנהל בעניין אופן הבינוי האמור, ערכתי את תחשיבי ההשבחה בכמה חלופות, כמפורט להלן:

#### חלופה ראשונה - בהתאם להחלטת וועדת הערר

לפי בינוי שווה בין הקומות וללא שטח מרתף מתחת לחניות הצמודות למבנה הראשי וביחס לתוכנית הבריכות חלופה ראשונה בהתאם להלכת אליק רון בשיעור חיוב 10% למועד המימוש במכר.

#### חלופה שנייה - מימוש בהתאם לניצול מיטבי

המימוש המיטבי של זכויות הבניה המותרות ביחס לכל אחד מהמועדים הקובעים.

#### חלופה שלישית - בהתאם להחלטת ועדת ערר ופוטנציאל עד לניצול מיטבי

מימוש בבינוי שווה בין הקומות בהתאם להחלטת ועדת ערר ובנוסף פוטנציאל למימוש הזכויות עד למימוש המיטבי, במקדם שווי 0.5. מקדם זה נקבע בין היתר לאחר מעקב אחר היתרים בשכונה, אשר חלקם נצלו את החלל הכפול וחלקם לא נצלו את החלל הכפול באופן שהסיכוי / סיכון נאמד על-ידי באופן שווה.

בעניין זה הבאתי בחשבון כי גם אם בוחר בעל הזכויות מטעמו האישי שלא לנצל את הזכויות המיטביות, עדיין זכות זו עומדת לו והיא בעלת שווי פוטנציאלי בין במימושה המיידית בהתאם למגבלות התוכנית, בין בהסדר עם שכנים או החלפת בעלים (אם יתורגם מקדם 0.5 לשנות דחייה, מדובר בדחייה מקורבת של 12 שנים).

### 12.3 מקדם דחיה ליתרת חיים כלכליים:

שמאי המשיבה מעריך כי הנכס סיים את תרומתו הכלכלית בכל המועדים הקובעים. שמאי המבקש מביא בחשבון מקדם דחיה למועד הקובע של תוכנית ע' בשיעור 42% (15 שנים, שיעור היוון 6%)

#### החלטה:

לא אותר על ידי היתר הבניה המקורי של המבנה נשוא הדיון.

ממסמכי הרישוי, עולה, כי בשנת 1960 ניתן היתר להקמת סככה למכוניות. בשנת 1963 ניתן היתר לתוספות בניה ובשנת 1974 ניתן היתר להגדלת המטבח. מכאן שבמועד הקובע לתוכנית הנכס קיים מעל ל- 25 שנים.

המבנה הקיים לפי היתר אחרון משנת 1974 בשטח 100.19 מ"ר בקומה אחת (לא



**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

כולל מחסן).

בשנת 1966 תכנית 958 התירה בניה בגובה 2 קומות, אחוזי בניה 30% בשתי קומות או 20% אם המבנה ייבנה בקומה אחת ובנוסף שטח בנייני עזר 2.5% משטח המגרש. מקדם דחייה מדלג על התאמות הבניה וקובע את תוספת הבניה לתום החיים הכלכליים של המבנה. בנשוא ההחלטה מדובר בתוספת זכויות בניה בקומת מרתף המחייבות הריסה של המבנה הקיים.

תקופת החיים הכלכליים של הנכס אינה קשורה רק במצבו של הנכס להתקיים באופן יעיל מבחינה פיזית. היא קשורה גם בהתנהגות השוק ביחס לתקופות בו השוק מעניק לשיפוצו של הנכס תועלת מעבר לעלות הקמתו מחדש. עקרון זה נבחן, בין היתר, גם באופי האזור, הבינוי בסביבה, הרקע הסוציו-אקונומי ותכונות המבנה. החלטתם של בעלי הנכס להותירו מעל או מתחת למשך תוחלת חייו, יכולה לנבוע גם משיקולים סובייקטיביים, אפשרויות מימוש, צורך במימוש וכד'. לפיכך, עצם קיומו של נכס במשך תקופה שמעל או מתחת לתוחלת חייו הכלכליים, יכולה לשמש כלי עזר להערכה, אולם כאחד השיקולים ולא המרכזי שבהם. תקופת החיים הכלכליים יכולה להשתנות בין מועדים שונים ולו בשל השינוי בערכי הקרקע אלו מול עלויות הבנייה, אופנות משתנות ומצב השוק הכללי. מכאן שאין לפסול מי שדעתו הענקת תקופת חיים כלכליים שונה למועדים שונים.

אי מימוש זכויות מידי עם אישור התוכנית או מימוש חלקי זכויות, תואם את מודל ההתפתחות של שכונות. תכנית בניין עיר צופה פני עתיד וככל שלא מדובר באזור ריק שמתחיל את פיתוחו, אלא בשכונה קיימת, מאוכלסת ובנויה, תהליך הניצול הוא הדרגתי ומושפע לא רק משיקול כדאיות כלכלית אובייקטיבי, אלא גם ובעיקר משיקולי הדיירים, בהתאם לצרכיהם ומצבם החומרי.

כאשר תכנית מוסיפה זכויות באזור מתפתח, היא משקפת פוטנציאל תכנוני על-פי חזון המתכנן, ואין עמה ציפייה לניצול מידי של כלל השטחים. שטחים אלו הם בעלי ערך כלכלי, הגם שלא עולים לכדי שווי מלא של זכות הבנייה של מימוש מידי.

בענייננו, בשים לב לנתוני הנכס ולמצבו, להתאמות שעבר הנכס במהלך חייו כפי שמשקף ממצבו, אני אומד את מקדמי הדחיה בהתחשב במועדים הקובעים לתקופת חיים כלכליים המסתיימת בשנת 1995 כתום החיים הכלכליים של הנכס. בשנת 1994 אושרה תוכנית ג'. ביחס לתוכנית ג' הבאתי בחשבון בהתחשב בפרק הזמן הנותר עד לתום חייו הכלכליים של המבנה לא קיימת הצדקה בהתאמות בנייה

**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

ותוספת זכויות הבניה מכוחה של התוכנית מצדקי הריסתו של המבנה. לפיכך במועד אישור תוכנית ג' הנכס סיים את חייו הכלכליים.

**12.4 תוכנית ע' - מועד קובע 13.12.1985:**

שמאי הצדדים מסכימים על תחשיב ההשבחה למעט שטח תכסית הבניה בקומת הקרקע אותו יש להביא בחשבון.

**החלטה:**

תוכנית ע' מאפשרת הקמת מרתפים בגובה פנימי של 2.2 מ' בקונטור קומה עליונה. לעניין מקדם דחיה, בינוי מיטבי (תכסית קומת הקרקע) וערכי שווי, ראו החלטה לעיל.

מקדם שווי לקומת המרתף 0.4 אותו הביאו בחשבון שמאי הצדדים מצוי בטווח הסביר של קשת המקדמים, בהתחשב באופי הנכס, מיקומו והשימושים המותרים והחלטות קודמות לתוכנית זו לנכסים דומים (ראו לדוגמא החלטת הח"מ בגו"ח 6336/479 והחלטה נוספת של הח"מ בגו"ח 6627/279) מקובלת עלי הסכמת הצדדים.

**תחשיבי השבחה:**

**תחשיב בחלופה א' - תואם להחלטת וועדת ערר (ראו לעיל):**

בחלופה זו הבאתי בחשבון בינוי שווה בין הקומות 15% לקומת הקרקע ו 15% בקומה עליונה.

110.4	15%	תכסית מרתף
0.4		מקדם שווי מרתף
0.558	(שנים 10, היוון 6%)	מקדם דחיה למימוש
24.64		השבחה במר"א
700		שווי מ"ר מבונה
<b>17,249</b>		<b>השבחה בחלופה א</b>

**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

**חלופה ב' - בינוי מיטבי:**

בחלופה זו, הבאתי בחשבון שטח תכסית בניה מרבית של 20% במסגרת זכויות הבניה המותרות במצב הקודם.

147.2	20%	תכסית מרתף
0.4		מקדם שווי מרתף
0.558	(שנים 10, היוון 6%)	מקדם דחיה למימוש
32.86		השבחה במר"א
700		שווי מ"ר מבונה
<b>22,999</b>		<b>השבחה - חלופה ב'</b>

**חלופה ג' - בינוי התואם להחלטת וועדה + פוטנציאל למימוש זכויות מיטבי:**

17,249	שווי חלופה א' תואם החלטת וועדת ערר
22,999	שווי חלופה ב' לפי המימוש המיטבי
5,750	שווי פוטנציאל למימוש מייטבי מעבר להחלטת וועדת הערר
0.5	מקדם פוטנציאל למימוש מייטבי
<b>20,124</b>	<b>השבחה לבינוי לפי החלטת ערר בתוספת פוטנציאל</b>

**12.5 תכנית 2550 - מועד קובע 16.04.1993:**

שמאי המשיבה מחשב את ההשבחה לתוספת שטח בניה במרתף המתאפשר בגין הצמדת שטח חניה מבניה קשיחה למבנה המגדילה את התכסית בקומת הקרקע. השמאי מתייחס לעררי מירה גל ומציין כי הוועדה המקומית הגישה ערעור מינהלי, ומעריך כי יישום הלכת אליק רון אינו רלוונטי במקרה הנדון כיוון שזכויות הבניה למרתפים/חניות/חללים כפולים/ בריכת שחיה הן מוקנות ולא "מעין מוקנות".

שמאי המבקש מפנה להחלטת וועדת ערר תא/8135/1120 מירה גל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב הקובעת כי במסגרת מימוש זכויות במכר אין להביא בחשבון השבחה עקב הרחבת קומת מרתף מתחת לשטח החניה ומציין כי קיימות שומות מכריעות לפני החלטת וועדת הערר שקבעו כי אין השבחה בגין תוכנית זו.

**החלטה:**

לעניין מקדם דחיה, בינוי מיטבי (תכסית קומת הקרקע) וערכי שווי, ראו החלטה

**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

לעיל. (סעיפים 12.1-12.3)

קטעים רלוונטיים מהוראות התוכנית:

סעיף 8.3:

בבנין חדש, תהא הועדה המקומית רשאית להתיר סידור מקום אחד לחניה שיותקן כחלק ממבנה המגורים. השטח המיועד לחניה לא יכלל באחוזי הבניה המותרים, ובלבד ששטח זה יותאם לחנית מכונית אחת בלבד, בכפוף לאמור בסעיף 11.2 שלהלן.

סעיף 11.2:

השטח המיועד לחניה בקומת הקרקע לא יעלה על 18 ממ"ר והוא לא יכלל באחוזי הבניה.

במצב התכנוני הקודם לפי תוכנית 748 הותרה הקמת סככות קלות למוסכים פרטיים.

בהתאם להחלטת וועדת ערר במימוש במכר אין לחייב בגין שטח מרתף מתחת למבנה החניה.

**תחשיבי השבחה:**

**תחשיב בחלופה א' - תואם להחלטת וועדת ערר (ראו לעיל):**

בהתאם להחלטת וועדת ערר אין השבחה במימוש במכר בגין תוכנית זו.

**חלופה ב' - בינוי מיטבי:**

במצב התכנוני החדש התוכנית מאפשרת הצמדה של מבנה החניה כחלק ממבנה המגורים. הקמת חניה צמודה למבנה העיקרי מאפשרת כפועל יוצא הרחבת שטח המרתף מתחת לחניה בהתאם לשטח התכסית. לפיכך, בהתחשב בנתוני המבנה ואופיו אפשרות זו מהווה את הניצול היעיל של המקרקעין.

18	שטח נוסף למרתף
0.4	מקדם שווי מרתף
0.89	מקדם דחיה למימוש (שנים 2, היוון 6%)
6.41	השבחה במר"א
₪ 5,000	שווי מ"ר מבונה
₪ 32,036	<b>השבחה - חלופה ב</b>

**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

**חלופה ג' - בינוי התואם להחלטת וועדה + פוטנציאל למימוש זכויות מיטבי:**

שווי פוטנציאל למימוש מייטבי מעבר להחלטת וועדת הערר	₪ 32,036
מקדם פוטנציאל למימוש מייטבי	0.5
<b>השבחה לבינוי לפי החלטת ערר בתוספת פוטנציאל</b>	<b>₪ 16,018</b>

**12.6 תכנית ג' - מועד קובע 06.05.1994:**

שמאי המשיבה מביא בחשבון השבחה בגין אפשרות בניה בגג בשיעור 40% משטח קומה עליונה בתכסית 20% הכוללת חללים כפולים בקומת הקרקע, מקדם עליית גג 0.7.

שמאי המבקש מסכים עם תחשיב שמאי המשיבה למעט תכסית הבניה בקומה העליונה אשר להערכתו ובהתאם להחלטת וועדת ערר יש להניח במימוש במכר בינוי שווה בין הקומות.

**החלטה:**

לעניין מקדם דחיה, בינוי מיטבי (תכסית קומת הקרקע) וערכי שווי, ראו החלטה לעיל. (סעיפים 12.1-12.3)

**שיעור ניצול מיטבי:**

שמאי הצדדים מסכימים כי הניצול המיטבי בהתאם להוראות התוכנית הוא 40% משטח קומה עליונה. שיעור ניצול זה שכיח בהחלטות שמאים מכריעים (לדוגמא: שמאי מכריע אלי כהן ב6627/556, שמאית מכריעה אורית גלן בגו"ח 6627/156, שמאי מכריע יעקב פז בגו"ח 6627/117, שמאית מכריעה רינת וייס בגו"ח 6625/806) ותואם החלטות קודמות של הח"מ (ראו לדוגמא החלטה בגו"ח 6336/479, והחלטה נוספת בגו"ח 6627/279)

**מקדם שווי עליית גג:**

מקדם שווי לשטח בניה בחלל הגג 0.7 עליו הסכימו הצדדים מצוי בטווח הסביר של קשת המקדמים, בהתחשב באופי הנכס, צורת הבינוי בכ"א מחלופות המימוש, צורת המגרש והחלטות קודמות של הח"מ בעיר תל אביב לתוכנית (ראו לדוגמא החלטת הח"מ בגו"ח 6336/473, החלטת הח"מ בגו"ח 6336/479) מקובלת עלי הסכמת הצדדים למקדם שווי בניה בחלל הגג 0.7.

**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

בניית חללים כפולים:

שמאי המשיבה מציד חתך מתוך תוכנית הגשה להיתר להמחשת בנייה בחללים כפולים (מבלי לציין גוש וחלקה).

לצורך בדיקה של נוהג ומאפייני הביקוש בסביבתו של נשוא הדיון בדקתי אפשרויות בינוי מבוקשות בהיתרי בניה נוספים, כמפורט להלן:

היתרי בניה בבינוי שווה בין הקומות:

היתר בניה מספר 170 מיום 03.07.1974 לנכס בגו"ח 6335/103

היתר בניה 1/320 מיום 26.02.1982 לנכס בגו"ח 6335/114

היתר בניה 20050909 מיום 29.06.2006, לנכס בגו"ח 6335/97

היתרי בניה עם בניה בחללים כפולים:

היתר בניה 06-0435 מיום 02.05.2006, לנכס בגו"ח 6335/104

היתר בניה 2-20565 מיום 22.06.2000 לנכס בגו"ח 6335/116

היתרי הבניה שלעיל הם של נכסי מקרקעין הסמוכים לנשוא הדיון ודומים לו מאפייניו. קיימים היתרי בניה בהן התבקשה בניה בחללים כפולים ואחרים בהם לא התבקשה בניה בחללים כפולים. אפשרות בניה בחללים כפולים היא בהתאם להעדפות וטעמים אישיים של המבקש ואין וודאות למימוש זכויות הבניה בחללים כפולים דווקא.

**תחשיב בחלופה א' - תואם להחלטת וועדת ערר (ראו לעיל):**

בחלופה זו הבאתי בחשבון בינוי שווי בין הקומות 15% לקומת הקרקע ו- 15% בקומה עליונה.

110.4	15%	תכסית קומה עליונה
44.16	40%	שיעור ניצול בחלל גג
0.7		מקדם שווי בניה בחלל גג
30.91		השבחה במר"א
₪ 5,250		שווי מ"ר מבונה
₪ 162,288		השבחה - חלופה א

**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

**חלופה ב' - בינוי מיטבי:**

בחלופה זו, הבאתי בחשבון שטח תכסית בניה מקסימלי 20% בקומת קרקע ו 10% בניה בקומה עליונה עם אפשרות לבניה בחללים כפולים, כך שתכסית קומה עליונה לצורך חישוב שיעור הבניה האפשרי לניצול בחלל הגג 20%.

147.2	20%	תכסית קומה עליונה
0.4		שיעור ניצול בחלל גג
0.7		מקדם שווי בניה בחלל גג
41.22		השבחה במר"א
5,250 ₪		שווי מ"ר מבונה
<b>216,384 ₪</b>		<b>השבחה - חלופה ב'</b>

**חלופה ג' - בינוי התואם להחלטת וועדה + פוטנציאל למימוש זכויות מיטבי:**

162,288 ₪	שווי חלופה א' תואם החלטת וועדת ערר
216,384 ₪	שווי חלופה ב' לפי המימוש המיטבי
54,096 ₪	שווי פוטנציאל למימוש מייטבי מעבר להחלטת וועדת הערר
0.5	מקדם פוטנציאל למימוש מייטבי
<b>189,336 ₪</b>	<b>השבחה לבינוי לפי החלטת ערר בתוספת פוטנציאל</b>

**12.7 תכנית 2550א' - מועד קובע 26.02.1997:**

שמאי המשיבה מחשב את ההשבחה לתוספת שטח בניה במרתף המתאפשרת בגין הצמדת שטח חניה מבניה קשיחה למבנה המגדילה את התכסית בקומת הקרקע. השמאי מתייחס לעררי מירה גל ומציין כי הוועדה המקומית הגישה ערעור מינהלי, ומעריך כי יישום הלכת אליק רון אינו רלוונטי במקרה הנדון כיוון שזכויות הבניה למרתפים/חניות/חללים כפולים/ בריכת שחיה הן מוקנות ולא "מעין מוקנות".

שמאי המבקש מפנה להחלטת וועדת ערר תא/8135/1120 מירה גל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב הקובעת כי במסגרת מימוש זכויות במכר אין להביא בחשבון השבחה עקב הרחבת קומת מרתף מתחת לשטח החניה ומציין כי קיימות שומות מכריעות לפני החלטת וועדת הערר שקבעו כי אין השבחה בגין תוכנית זו.

**החלטה:**

לעניין מקדם שווי מרתף, ראו לעיל החלטה לעניין תוכנית 2550.

**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

**תחשיב בחלופה א' - תואם להחלטת וועדת ערר (ראו לעיל):**

בהתאם להחלטת וועדת ערר אין השבחה במימוש במכר בגין תוכנית זו.

**חלופה ב' - בינוי מיטבי:**

במצב התכנוני החדש התוכנית מאפשרת הצמדה של מבנה החניה נוסף בשטח 15 מ"ר כחלק ממבנה המגורים. הקמת חניה צמודה למבנה העיקרי מאפשרת כפועל יוצא הרחבת שטח המרתף מתחת לחניה בהתאם לשטח התכנית. לפיכך, בהתחשב בנתוני המבנה ואופיו אפשרות זו מהווה את הניצול היעיל של המקרקעין.

15	שטח נוסף למרתף
0.4	מקדם שווי מרתף
6.00	השבחה במר"א
₪ 7,000	שווי מ"ר מבונה
<b>₪ 42,000</b>	<b>השבחה - חלופה ב</b>

**חלופה ג' - בינוי התואם להחלטת וועדה + פוטנציאל למימוש זכויות מיטבי:**

₪ 42,000	שווי פוטנציאל למימוש מייטבי מעבר להחלטת וועדת הערר
0.5	מקדם פוטנציאל למימוש מייטבי
<b>₪ 21,000</b>	<b>השבחה לבינוי לפי החלטת ערר בתוספת פוטנציאל</b>

**12.8 תכנית 2754 - מועד קובע 13.04.1998:**

שמאי המשיבה מביא בחשבון השבחה בגין אפשרות לבניית בריכות שחיה בשטח 40 מ"ר, מקדם השבחה מעל לשווי חצר 0.1 ומקדם אי וודאות 0.9 בהתאם להחלטת וועדת ערר בעניין מירה גל שם אומצה החלטת שמאית מייעצת לפצל את ההיטל השבחה 90% למימוש במכר ו- 10% למימוש בהיתר.

שמאי המבקש מביא בחשבון השבחה בגין אפשרות לבניית בריכת שחיה בשטח 40 מ"ר, מקדם השבחה 0.1 ומקדם אי וודאות 0.1 בהתאם להחלטת וועדת ערר מירה גל.

**החלטה:**

בהחלטת וועדת ערר (ת"א) 81024-03-21, מירה גל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב, נקבע כי הגם שקיים גשר של ברזל בין הזכות בתב"ע לזכות להקמת בריכת השחיה, שאלות תכנוניות רבות נותרות להכרעה בשלב מתן ההיתר, ובהן



**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

מיקום הבריכה, מיקום מתקניה, הכרעה בהתנגדויות שכנים, התייחסות לנושאים סביבתיים נלווים וכיו"ב ומשכך יש להביא בחשבון חיוב בהיטל השבחה 10% במימוש במכר והיתר בעת אישור היתר הבניה.

המצב הקודם והמצב החדש לתכנית 2754 כפוף ההיתר לשיקול דעתה של הוועדה המקומית. ישימותה של התכנית והוודאות באפשרות יישומה משליך על המועד הקובע לאומדן ההשבחה וגובה ההשבחה.

בחנו בצילומי אויר ניצול זכויות לבריכות שחייה, את התנהגות השוק במועדים השונים לצד שומות מכריעות. מצאנו כי קיים ניצול של בריכות שחייה ותכנית 2754 הוסיפה לוודאות על-אף מרווח שיקול הדעת והליך הפרסום הנדרש.

נראה לי סביר לקבוע מקדם השבחה שמאית בנסיבות העניין, בהתחשב של אופי המקרקעין וצורתם, של 5%-10%. מקדם זה כבר מביא בחשבון את השפעתו השמאית של מרווח הוודאות בנסיבות העניין הנדון (ראו גם החלטת הח"מ בגו"מ 6627/279 בה הובא בחשבון מקדם 10%).

החלטות בהן הבאנו 5% גו"מ 6336/473 – 5%, גו"מ 6336/479 – 5%. בנכסים אלה מדובר במבנים צמודי קרקע דו משפחתיים בשטח מגרש 250-360 מ"ר לעומת נשוא הדיון המהווה מגרש בשטח 736 מ"ר חד משפחתי בודד בחלקה.

בנסיבות נשוא החלטה זו, בהתחשב בגודל המגרש וצורתו, זכויות הבניה ואפשרויות הבינוי לפי המימוש המיטבי, הבאתי בחשבון מקדם משוקלל להשבחה לבריכת השחייה 0.1 מעל לשווי החצר.

לאור האמור לעיל הבאתי בחשבון תחשיב ניצול מיטבי הכולל השבחה מלאה לתוכנית. בהתאם להחלטת וועדת ערר במימוש במכר יש לחייב רק בשיעור 10% מההשבחה והיתר בעת אישור היתר הבניה.

**תחשיבי ההשבחה:**

40	שטח בריכת שחיה
0.1	מקדם השבחה
4.00	השבחה במר"א
₪ 7,800	שווי מ"ר מבונה
₪ 31,200	<b>השבחה</b>
₪ 3,120	<b>שיעור החיוב בהתאם להחלטת וועדת ערר 10%</b>

**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

**12.9 תכנית ע'1 - מועד קובע 02.04.2003:**

שמאי המשיבה מביא בחשבון מקדם השבחה לשטח המרתף (בהתאם לתכנית בניה 20% בקומת קרקע ושטחי חניה קשיחה כחלק מהמבנה הראשי) בשיעור 15%.

שמאי המבקש מביא בחשבון מקדם השבחה לשטח המרתף (בתכנית בניה בקומת קרקע בשיעור 15%) בשיעור 10%.

**החלטה:**

לעניין ערכי שווי ראו החלטה לעיל (סעיף 12.1).

תוכנית ע'1 מאפשרת כניסה נפרדת למרתף שתוגדר בהיתר כמשרד, מרחיבה את השימושים המותרים במרתף ומאפשרת בניה של קומת מרתף עד גובה 4 מ'.

ההשבחה מורכבת ממספר מרכיבים: תוספת גובה, הרחבת שימושים ואפשרות לכניסה נפרדת חיצונית בעת שימוש משרד.

באומדן מקדם הגבהת תקרה, יש להביא בחשבון האם הגבהת התקרה נמצאת בתחום התקן או מחוצה לו (במגורים גובה חופשי מינימלי לשטח עיקרי 2.50 מ' נטו). מקדם אחר יהיה שינויי גובה בין 2.50 מ' שהוא הגובה המינימאלי (נטו) לפי התקן עד לגובה המקובל והנהוג בסביבה הקרובה.

ביחס להגבהה, חישוב המקדם יהיה נפחי (הפרשי גובה המתחשבים בשינויי נפח), המשקף את התועלת השונה בהתאם לגובה המוצא ולגובה הסופי. ההיגיון בקביעת מקדם על-פי תוספת נפח למבנה, היא שככל שהמבנה גבוה יותר, אותה הגדלת נפח תגיע לערכים נמוכים יותר באופן המשקף את העקרון המפורט לעיל [לדוגמא, הגבהת מבנה בשלושים ס"מ בין 2.70-3.00 מ' יוסיף נפח בשיעור של 11.1% (3/2.70) ואילו הגבהת מבנה בשלושים ס"מ בין 3.00-3.30 מ' יוסיף נפח בשיעור של 10% (3.3/3)]. יחד עם זאת, גישה זו עדיין לא מבטאת את העקרון של התועלת המשתנה למבנה עד גבולות התקן, מגבולות התקן ועד המקובל והנהוג בסביבתו ומעל גובה זה. כאן נדרש שיקול דעת להענקת מקדם "שוליות".

במקרה של שינויים ששני המצבים בתחום התקן או שניהם מחוצה לו, התועלת התפקודית בעקבות תוספת נפח נמוכה ומקורה בתחושת רווחה או לחילופין בניצול השטח למערכות טכניות. במקרה כזה יש להעניק מקדם נוסף שישקף את שוויו האקוויוולנטי של ניצול זה.

**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

בנשוא החלטה זו השינויים נעים בגבולות של מקדם שטח גובה 2.20 (מקדם שירות לדוגמא מחסן) למקדם גובה אשר לגביו נקבע שהוא מעל הגובה המינימלי הדרוש לו היה משמש שטח עיקרי למגורים (מותר במצב חדש 4 מ'). מכאן שהתועלת התפקודית בעקבות תוספת הנפח אינה רק בתחושת רווחה אלא שיפור ממשי בשימוש ועל כן מקדם תועלת הניצול גבוהה. הבאתי בחשבון מקדם תועלת (דו ממדיות) של 0.3 מתוצאת החלוקה הנפחית (1 - 4/2.2 \* 0.3) וסה"כ מקדם 0.24. מקדם שווי לשטח מרתף 0.4 מתקבל מקדם מקורב של 0.096 כלומר מקדם מרתף 0.5 בקירוב.

השבחה למרתף בעקבות השינויים שיצרה תוכנית תא/ע/1 לעומת תוכנית תא/ע/ לתוספת נפח (גובה), שימושים וכניסה נפרדת נעים בגבולות מקורבים של 0.1-0.15. להלן החלטות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה לעניין מקדם השבחה לתוכנית:

שמאית מכריעה אורית גלן, גוש/חלקה 6335/109, מקדם השבחה 0.1

שמאית מכריעה לילך בן פורת, גוש/חלקה 6335/99, מקדם השבחה 0.1

שמאית מכריעה רינת וויס, גוש/חלקה 6335/135, מקדם השבחה 0.1

שמאי מכריע קוט בועז, גוש/חלקה 6335/125, מקדם השבחה 0.1

בהחלטות קודמות של הח"מ הובא בחשבון מקדם 0.1 להשבחה בין שווי מרתף במצב חדש לפי תוכנית ע'1 לעומת שווי מרתף לפי תוכנית ע'. (ראו לדוגמא החלטת הח"מ בגו"ח 6336/473, החלטה בגו"ח 6336/479, החלטה בגו"ח 6627/279 בשתי ההחלטות הראשונות מדובר במגרש קטן מזה נשוא החלטה זו ובמבנה דו-משפחתי, בהחלטה השלישית הייתה התחשבות ברישוי קיים ומבנה דו-משפחתי).

בנסיבות נשוא החלטה זו, בהתחשב בתוספת שימושים, ואפשרות לכניסה חיצונית למרתף היה מקום להביא בחשבון מקדם השבחה גבוה יותר למרתף. ולהערכתי השבחה משוקלל בשיעור 0.15 (מקדם 0.55)

**תחשיב השבחה:**

**תחשיב בחלופה א' - תואם להחלטת וועדת ערר (ראו לעיל):**

בחלופה זו הבאתי בחשבון בינוי שווה בין הקומות 15% לקומת הקרקע ו 15% בקומה עליונה, (ללא שטח מבנה חניה מתוכניות 2550 ו - 2550א'). בהתאם להחלטת וועדת הערר.

**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

110.4	15%	תכסית מרתף
0.15		מקדם השבחה
16.56		השבחה במר"א
₪ 10,500		שווי מ"ר מבונה
₪ 173,880		<b>השבחה - חלופה א</b>

**חלופה ב' - בינוי מיטבי:**

בחלופה זו, הבאתי בחשבון שטח תכסית בניה מקסימלי 20% במסגרת זכויות הבניה המותרות במצב הקודם ובנוסף שטח מרתף מתחת למבנה חניה צמוד למבנה הראשי מתוכניות 2550 ו-2550א'

147.2	20%	תכסית קומת קרקע
33		מרתף מתוכניות 2550 ו-2550א
180.2		סה"כ שטח מרתף
0.15		מקדם השבחה
27.03		השבחה במר"א
₪ 10,500		שווי מ"ר מבונה
₪ 283,815		<b>השבחה - חלופה ב</b>

**חלופה ג' - בינוי התואם להחלטת וועדה + פוטנציאל למימוש זכויות מיטבי:**

₪ 173,880	שווי חלופה א' תואם החלטת וועדת ערר
₪ 283,815	שווי חלופה ב' לפי המימוש המיטבי
₪ 109,935	שווי פוטנציאל למימוש מייטבי מעבר להחלטת וועדת הערר
0.5	מקדם פוטנציאל למימוש מייטבי
₪ 228,848	<b>השבחה לבינוי לפי החלטת ערר בתוספת פוטנציאל</b>

**12.10 תכנית 3450 - מועד קובע 23.11.2006:**

שמאי המשיבה מביא בחשבון השבחה בגין אפשרות להמרת שטח מבנה עזר לשטח עיקרי בבניה עם חללים כפולים ובכך מגדיל את שטח תכסית קומת הקרקע ובהתאמה את המרתף וכן מגדיל את שטח הקומה עליונה ובהתאמה את שטח הבניה בחלל הגג. מקדם השבחה לשטח מבנה עזר שהפך עיקרי 0.4, מקדם מרתף 0.55 לפי תוכנית ע"1, מקדם בניה בחלל הגג 0.7.

שמאי המבקש מביא בחשבון השבחה רק בגין המרת שטח מבנה עזר לשטח עיקרי

**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

במקדם השבחה 0.4, ללא תוספת מרתף ועליית גג בהתאם להחלטת וועדת ערר בעניין מירה גל.

**החלטה:**

בהחלטת וועדת ערר (ת"א) 81024-03-21, מירה גל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב, נקבע, בין היתר, כי כיוון שהרחבת תכנית המרתף תלויה בהפעלת שיקול דעת כפול הן בשאלת ההצמדה, ולאחר מכן באשר להרחבת תכנית המרתף אין להביא בחשבון אפשרות הרחבת הבניה במרתף.

תוכנית 3450 מאפשרת המרה של שטח מבנה עזר לשטח עיקרי, כך שהשטח העיקרי המותר לבניה גדל וניתן לניצול בהתאם לשיקוליו של בעל הזכויות.

מקדם השבחה בשיעור 40% בגין המרת שטח מבנה עזר לשטח עיקרי עליו מסכימים הצדדים מצוי בטווח הסביר והנמוך של קשת המקדמים ומהווה הערכה זהירה.

בהחלטות קודמות של הח"מ הובא בחשבון מקדם השבחה לשטח מבנה עזר לשטח עיקרי בשיעור 0.5 (ראו לדוגמא החלטה בגו"ח 6336/473 והחלטה בגו"ח 6336/479), בנכסים אלה מדובר במבנים צמודי קרקע דו-משפחתיים בשטח מגרש 250-360 מ"ר לעומת נשוא הדיון המהווה מגרש בשטח 736 מ"ר חד משפחתי בודד בחלקה.

תחשיב ההשבחה נערך בכמה חלופות כמפורט להלן.

**תחשיב בחלופה א' - תואם להחלטת וועדת ערר (ראו לעיל):**

בחלופה זו הבאתי בחשבון השבחה רק בגין המרת שטח שירות לשטח עיקרי.

שטח מבנה עזר	2.5%	18.4
מקדם השבחה לשטח מבנה עזר שהומר לעיקרי		0.4
השבחה במר"א		7.36
שווי מ"ר מבונה		12,250 ₪
<b>השבחה - חלופה א</b>		<b>90,160 ₪</b>

**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

**חלופה ב' - בינוי מיטבי:**

בחלופה זו, הבאתי בחשבון שטח מבנה עזר שהושבח על ידי הפיכתו לשטח עיקרי, שטח נוסף בקומת המרתף (מקדם 0.55 לפי תוכנית ע'1) כתוצאה מהגדלת תכסית קומת הקרקע. כמו כן, הבאתי בחשבון אפשרות ניצול בחללים כפולים אשר מגדילה את השטח הניתן לניצול בעליית הגג.

שטח מבנה עזר	2.5%	18.4
מקדם השבחה לשטח מבנה עזר שהומר לעיקרי	0.4	
שטח נוסף בקומת מרתף במקדם	0.55	10.12
שטח נוסף בעליית הגג במקדם	0.7	5.152
השבחה במר"א	22.63	
שווי מ"ר מבונה	₪ 12,250	
<b>השבחה - חלופה א</b>		<b>₪ 277,242</b>

**חלופה ג' - בינוי התואם להחלטת וועדה + פוטנציאל למימוש זכויות מיטבי:**

שווי חלופה א' תואם החלטת וועדת ערר	₪ 90,160
שווי חלופה ב' לפי המימוש המיטבי	₪ 277,242
שווי פוטנציאל למימוש מייטבי מעבר להחלטת וועדת הערר	₪ 187,082
מקדם פוטנציאל למימוש מייטבי	0.5
<b>השבחה לבינוי לפי החלטת ערר בתוספת פוטנציאל</b>	<b>₪ 183,701</b>

**12.11 תכנית ג'1 - מועד קובע 04.09.2007:**

שמאי המשיבה מביא בחשבון במצב החדש אפשרות לבניה של חדר יציאה לגג בשיעור 65% משטח קומה עליונה (בתכסית בניה 20% + מבנה עזר מתוכנית 3450 וחניות מתוכנית 2550 ו-2550א') ומרפסת גג במקדם 0.25 לעומת בניה של עליית גג לפי תוכנית ג'.

שמאי המבקש מביא בחשבון אפשרות ניצול בשיעור 90% מקומה עליונה בתכסית בניה 15% ובמקדם 0.7.

**החלטה:**

התוכנית מאפשרת בבניה בו זמנית על הגג ("מקשה אחת") חדר יציאה לגג בשיעור 65% משטח הגג.

קיימת חפיפה בין התועלת מהמרפסת למקדם כללי לדירת הגג. יש הנוקטים

**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

במקדם כולל ויש הנוקטים במקדם מפוצל לחדר הגג ולמרפסת, אשר במצטבר אמורים להניב תוצאה דומה לשימוש במקדם יחיד. פיצול המקדמים בין הגג למרפסת מאפשר רגישות גבוהה יותר לשינוי שטחי המרפסת או הגג. ככל ששטח המרפסת גדול ביחס לחדר הגג, כך יפחת בהתאמה מקדם המרפסת. ככל שצורת המרפסת ופריסתה יהיו נוחים יותר, שוויה האקוויוולנטי גדול יותר וכן, ככל שמידת ההפרעה ממתקנים משותפים תהיה נמוכה יותר, כך יגדל שוויה האקוויוולנטי. ביחס לחדר על הגג, ככל שתועלת השימוש מהגג גבוהה יותר ביחס לתכונותיו כגון שטחו, צורתו, כווני האויר וכד', יהיה המקדם גבוה יותר. בנסיבות החלטה זו, נראה לי סביר לאמוד את המקדם של מרפסת הגג ב 0.2 ואת מקדם חדר הגג ב 1.

לצורך קביעת המימוש המיטבי מכוח תוכנית זו הבאתי בחשבון שתי אפשרויות הניצול, ראשונה לפי חדר בשיעור 65% משטח הגג ומרפסת גג לעומת אפשרות שניה לפי בניה בחלל הגג בשיעור ניצול 90% משטח קומה עליונה המגלם שטחים בשיפועים (מתחת לגובה 1.8 מ') ושטחי בניה למתקנים טכניים. מתקבל כי בנייה של חדר גג עם מרפסת גג מביאה לתוספת שווי אקווי' גדולה יותר ומהווה את הניצול המיטבי מבין החלופות, לכן הבאתי בחשבון חלופה זו.

תחשיב ההשבחה חושב על ידי בכמה חלופות, כמפורט להלן.

**תחשיב בחלופה א' - תואם להחלטת וועדת ערר (ראו לעיל):**

בחלופה זו הבאתי בחשבון בינוי שווי בין הקומות 15% לקומת הקרקע ו- 15% בקומה עליונה בהתאם להחלטת וועדת ערר.

מצב קודם		
110.4	15%	תכסית קומה עליונה
44.16	40%	שיעור ניצול בחלל הגג
0.7		מקדם שווי עליונת גג
<b>30.912</b>		<b>שטח אקו' במצב קודם</b>
מצב חדש		
110.4	15%	תכסית קומה עליונה
71.76	65%	חדר גג (מקדם 1)
7.728	0.2	מרפסת גג במקדם
<b>79.488</b>		<b>שטח אקו' במצב חדש</b>
48.576		השבחה במר"א
12,500		שווי מ"ר מבונה
<b>607,200</b>		<b>השבחה - חלופה א'</b>



**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

**חלופה ב' - בינוי מיטבי:**

בחלופה זו, הבאתי בחשבון שטח תכסית בניה מקסימלי 20% בקומת קרקע אפשרות לבניה בחללים כפולים, כך שתכסית קומה עליונה לצורך חישוב שיעור הבניה האפשרי לניצול בחלל הגג 20% ובנוסף שטח מבנה עזר שהומר לשטח עיקרי מתוכנית 3450.

מצב קודם		
147.2	20%	תכסית קומה עליונה
18.4		שטח מבנה עזר מתוכנית 3450
165.6		סה"כ שטח קומה עליונה
66.24	40%	שיעור ניצול בחלל הגג
0.7		מקדם שווי עליות גג
<b>46.368</b>		<b>שטח אקו' במצב קודם</b>
מצב חדש		
147.2	20%	תכסית קומה עליונה
18.4		שטח מבנה עזר מתוכנית 3450
165.6		סה"כ שטח קומה עליונה
107.64	65%	חדר גג (מקדם 1)
11.592	0.2	מרפסת גג במקדם
<b>119.23</b>		<b>שטח אקו' במצב חדש</b>
72.86		השבחה במר"א
12,500		שווי מ"ר מבונה
<b>910,800</b>		<b>השבחה - חלופה ב</b>

**חלופה ג' - בינוי התואם להחלטת וועדה + פוטנציאל למימוש זכויות מיטבי:**

607,200	שווי חלופה א' תואם החלטת וועדת ערר
910,800	שווי חלופה ב' לפי המימוש המיטבי
303,600	שווי פוטנציאל למימוש מייטבי מעבר להחלטת וועדת הערר
0.5	מקדם פוטנציאל למימוש מייטבי
<b>759,000</b>	<b>השבחה לבינוי לפי החלטת ערר בתוספת פוטנציאל</b>

**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

**13. החלטה**

בשים לב לכל האמור והמפורט לעיל, הנחוני הנתונים והשיקולים לכלל דעה כי סביר לאמוד את ההשבחה בנכס בסך שלהלן:

גורם משביח	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תוכנית ע'	13.12.1985	₪ 17,249	₪ 8,624.50
תוכנית 2550	16.04.1993	---	---
תוכנית ג'	06.05.1994	₪ 162,288	₪ 81,144
תוכנית 2550א'	26.02.1997	---	---
תוכנית 2754	13.04.1998	₪ 3,120	₪ 1,560
תוכנית ע'1	02.04.2003	₪ 173,880	₪ 86,940
תוכנית 3450	08.11.2006	₪ 90,160	₪ 45,080
תוכנית ג'1	04.09.2007	₪ 607,200	₪ 303,600
תוכנית 5000	24.01.2018	---	---

ההשבחה שלעיל נקבעה בהתאם לעקרונות ערר 81024/0321, **מירה גל ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א** (28.09.2023), על-פיו לעת מימוש זכויות **במכר** יש להניח בינוי שווה בין הקומות, ולא אפשרות לבנייה בחלל כפול שיגדיל הלכה למעשה את תכסית קומת הקרקע וקומת הגג ובאופן זה יגדיל את שטח המרתף ואת שטח חדר עליית הגג שהם נגזרים מתכסית הקומה הסמוכה להם. בניה נרחבת יותר בגג תחויב לעת מימוש הזכויות **בהיתר**, בזמן שיהפוך למעשה אדריכלי קונקרטי שהותר לביצוע. גם לגבי הצמדת מבנה עזר למבנה אשר תאפשר להרחיב את המרתף תחת מבנה זה, וחלוקת השבחה להקמת בריכת שחייה בין שלב המכר לשלב ההיתר. מכיוון שהעניין נמצא עדיין בבירור משפטי, נערכה השבחה גם על בסיס שתי חלופות נוספות:

חלופת השימוש המיטבי (עקרון השבחה התואם את עמדת המשיבה).

חלופה ביניים - השבחה לעת מימוש במכר על בסיס בינוי שווה בין הקומות, על בסיס החלטת ועדת הערר, בתוספת ההפרש בין בינוי זה לבינוי בחלופת השימוש המיטבי אשר יוערך כפוטנציאל שטרם מומש, קרי בשווי חלקי.

תחשיב והשבחה בחלופות הנוספות ראו בסעיף 12 לעיל.

**DR. BARZILAY BOAZ**  
 CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER  
 Geographer & an expert on urban planning

**ד"ר ברזילי בועז**  
 שמאי מקרקעין מוסמך  
 גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

---

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק ולגבי התקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו  
 תשלומי ריבית פיגורים.

הריני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא החלטה זו וכי ההחלטה זו  
 נערכה למיטב הבנתי, ידיעותיי ושיקולי המקצועיים ובהתאם לנתונים שהוצגו  
 בפני.

נערך ע"י

**ד"ר בועז ברזילי**

שמאי מקרקעין מוסמך