

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

2020 25 במרץ
2048-2019 מספר מנוי:
524 מספרנו:

לכבוד
המבקשת, שרה זמר טוב
באמצעות השמאי
מרום גולי
רחל פרנקו
המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב אזור
באמצעות השמאית
רחל פרנקו
rafranco@walla.com

לכבוד
המבקשת, שרה זמר טוב
באמצעות השמאי
מרום גולי
gulimarom@gmail.com

ג.א.ג,

שומה מכרעת להיטל השבחה - גוש 6001, חלקה 71 רחוב ביאליק 6, אזור

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל השבחה כתוצאה מאישורן של תכניות מאא/במ/26, מאא/223, מאא/254, מאא/256, מאא/260. היטל השבחה נדרש עקב מימוש בדרך של מכר¹.

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לחישוב השבחה:

מועד קובע	תכנית
08/11/1996	מאא/במ/26
11/09/2002	מאא/223
21/03/2016	מאא/254
29/09/2016	מאא/256 (*)
24/01/2019	מאא/260 (**)

(*) בהתאם למועד הפרסום בעיתון ביום 14/09/2016 המאוחר ממועד הפרסום ברשומות (11/09/2016).
(**) בהתאם למועד הפרסום בעיתון ביום 09/01/2019 המאוחר ממועד הפרסום ברשומות (18/12/2018).

¹ ביום 03/01/2019 נחתם הסכם למכירת הנכס ע"י המבקשת תמורת 5,000,000 ש.ה.

עמוד 1 מתוך 27

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

- 2.2 סיוור בנכס וסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 02/01/2020.
- 2.3 ביום 05/01/2020 התקיים דיון בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

3. פרטי הנכס

מחות	בית מגורים צמוד קרקע, חד משפחתי, ותיק
גוש	6001
חלקה	71
שטח חלקה	804 מ"ר (רשום)
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	רחוב ביאליק 6, אזור

4. תיאור הסביבה והנכס

4.1 תיאור הסביבה

הנכס הנדון ממוקם בקרן הדרומית של מפגש הרחובות ביאליק ופרץ, במערב אזור. רחוב ביאליק הינו רחוב חד סטרי המתחבר משני צידיו לרחוב העליה השניה. רחוב פרץ מסתעף מרחוב ביאליק והוא ללא מוצא. סביבת הנכס מאופיינת בבניה צמודת קרקע חד ודו משפחתית, ברובה ותיקה. הפיתוח הסביבתי מלא.

4.2 תיאור הנכס

הנכס הנדון הינו חלקה 71 בגוש 6001 בשטח רשום של 804 מ"ר. החלקה בעלת צורה אי רגולרית, עם חזית צפון מזרחית לרחוב ביאליק וחזית צפון מערבית לרחוב פרץ. על החלקה בית מגורים צמוד קרקע חד קומתי ותיק, בשטח של כ- 130 מ"ר².

² בשומת המשיבה שטח זה מבוסס על מדידה לצורך ארנונה ובשומת המבקשת לפי מדידה גרפית.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

5. המצב התכנוני

5.1 מצב קודם - תגפ/370

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 553 מיום 29/08/1957.

התכנית מסווגת את הנכס כאזור מגורים ב' עם זכויות כמפורט:

- שטח מגרש מינימלי - 500 מ"ר.

- מספר קומות - 2.

- זכויות בניה - 20%³.

- מבני עזר - 5%.

5.2 מצב חדש

5.2.1 תכנית מאא/במ/26

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 4451 מיום 24/10/1996.

התכנית מסווגת את הנכס כאזור מגורים א' עם זכויות כמפורט:

- שטח מגרש מינימלי - 500 מ"ר.

- צפיפות - 4 י"חד לדונם נטו.

- זכויות הבניה לכל יחידת קרקע בשטח בסיסי של 250 מ"ר:

- 160 מ"ר ב- 2 קומות (בקומת הקרקע לא יותר מ- 100 מ"ר ובקומה א' לא יותר מ- 80 מ"ר).

- מרתף - בסעיף 22 לתכנית (אזור מגורים א') נקבעו לעניין מרתפים ההוראות הבאות⁴:

- מרתף בהיקף הבניין שמעל.

- מרתף בשטח 50 מ"ר יותר בתחום קווי הבניין כפוף להיטל השבחה.

- עליית גג - הגגות בבניינים באזור א' יהיו גגות רעפים ויותר ניצול חלל של

גג הרעפים בשטח של עד 23 מ"ר. גובה שיא הרכס של הגג יהיה 5.50 מ'

מעל מפלס רצפת הקומה שמתחת לרצפת חדר הגג. שיפוע הגגות לא

יקטן מ- 35%.

- חניה מקורה - 2 חניות (סה"כ עד 30 מ"ר).

³ פרשנות המשיבה כי מדובר ב- 20% לקומה ובסה"כ 40%.

⁴ פרשנות המשיבה כי הותר מרתף בשטח 50 מ"ר.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

- בגין הגדלת שטח הקרקע ליח"ד מעל 250 מ"ר, תינתן תוספת זכויות של 30% מתוספת שטח הקרקע. תוספת הזכויות תחולק באופן שווה בין שתי הקומות.

5.2.2 תכנית מאא/223

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 5105 מיום 27/08/2002. התכנית קובעת הנחיות להקמת בריכות שחיה פרטיות, מחסנים ופרגולות כמפורט: בריכות שחיה

- בכל אחד מאזורי הבניה לבתים צמודי קרקע (בניה רוויה וקוטג'ים) תותר הקמת בריכת שחיה פרטית.
- גודלה המרבי של הבריכה לא יעלה על 30 מ"ר.
- קווי הבניין לבריכה יהיו צדדי ואחורי 1.5 מ'. לא תותר בניה מעבר לקו הבניין הקדמי.

מחסנים

- תותר הקמת מחסנים (מבנה עזר) בכל אחד מאזורי הבניה לקוטג'ים צמודי קרקע ובניה רוויה.
- גודלו המרבי של המחסן בבניה רוויה לא יעלה על 6 מ"ר לדירה ובבית צמוד קרקע לא יעלה על 10 מ"ר. גובה תקרת פנים המחסן עד 2.20 מ'.
- הקמת המחסן תותר עד קו בניין 0 צדדי ואחורי. לא תותר בניה מעבר לקו הבניין הקדמי.

פרגולות

תותר הקמת פרגולות בכל אזורי המגורים, בגג או במרפסת גג ובחצר בית מגורים.

5.2.3 תכנית מאא/254

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 7221 מיום 06/03/2016. התכנית קובעת הוראות לבניה בגג במגרשי מגורים (עליות גג וחדרי גג). עבור עליות גג נקבעו עיקרי ההוראות הבאות:

- בחלל גג משופע תותר בניית עליית גג ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבנייה המותרים.
- רום הגג לא יעלה על 6.5 מ' מדוד מרצפת המפלס הנמוך של הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג ו- 10.5 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.
- שיפוע הגג יהיה בין 40% - 50% ובהתאם לתקן.
- מרפסות בעליית הגג יפנו לחזית אחורית בלבד. במבנים בעלי קיר משותף וללא חזית אחורית, תותר הקמת מרפסת גג הפונה לחזית הרחוב.

עמוד 4 מתוך 27

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

5.2.4 תכנית מאא/256

- דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 7338 מיום 11/09/2016.
- התכנית קובעת הוראות לבניית מרתפים במגרשי מגורים צמודי קרקע, כמפורט⁵:
 - שטח המרתף יהיה עד מתווה קומת הקרקע (קונטור המבנה), אך לא יותר מ- 40% משטח המגרש, הקטן מבניהם.
 - שטחי הבניה למרתפים יקבעו ביחס של 70% עיקרי ו- 30% שירות מתוך השטחים הכלולים בהיתר בקומת המרתף, אך ניתן בשלב הבקשה להיתר לקבוע יחס אחר, בהתאם לבניה והשימושים המבוקשים בפועל.
 - התכליות במרתף לפי תכניות מאושרות.
 - אסורה הקמת מטבח/מטבחון בקומת המרתף.
 - הגישה למרתף תהיה מתוך דירת המגורים בקומת הקרקע. אסורה כניסה חיצונית למרתף.
 - תותרנה חצרות אנגליות שעומקן עד 1.50 מ' מגובה תקרת המרתף ובשטח עד 12 מ"ר לדירה.
 - לא ניתן לנייד זכויות בניה מהמרתף לקומות מעל הקרקע.

5.2.5 תכנית מאא/260

- דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 8044 מיום 18/12/2018.
- התכנית מאפשרת הקמת חדרי יציאה לגג גם בבתי צמודי קרקע (לא רק בבתי משותפים כפי שנקבע בתכניות קודמות), כמפורט:
- חדר היציאה לגג יבנה בשטח הגג של יחידת המגורים שמתחתיו וירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה שאליה יצורף. השטח יהווה תוספת לשטחי הבניה המותרים.
 - חדר היציאה לגג יהיה בשטח של עד 40 מ"ר ליחיד וגובהו לא יעלה על 2.50 מ' (מדוד מרצפת הגג ועד לתקרת הבטון של חדר היציאה לגג).
 - קווי הנסיגה של חדר היציאה לגג יהיו 2 מ' מהחזית הקדמית ו- 4 מ' מיתר החזיתות.
 - בניית עליית גג וחדר יציאה לגג בבניינים טוריים ובבניינים בעלי קיר משותף, תחייב פתרון זהה לבניינים הצמודים.

⁵ בהתאם לדברי ההסבר לתכנית, עפ"י תכניות מאושרות בתחום המועצה המקומית אזור, ניתן לבנות במגרשים המיועדים לבניה צמודת קרקע מרתפים ששטחם עד 50 מ"ר ליחיד, כשטחי שירות ובתחום קווי הבניין.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

6. שומות הצדדים

תכנית	השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקשת
מאא/במ/26	₪334,774	₪107,177
מאא/223	₪23,100	₪9,900
מאא/254	₪284,400	₪107,712
מאא/256	₪300,000	₪211,200
מאא/260	₪31,800	₪0

7. טיעוני הצדדים והכרעה בנקודות השנויות במחלוקת

7.1 השבחה בגין תכנית מאא/במ/26 ליום 08/11/1996

7.1.1 עמדת המשיבה

- לא נמצא היתר בניה למבנה הקיים. בהתחשב בגיל המבנה, מצבו הפיסי הירוד, הבינוי החד קומתי הוותיק עם גג רעפים, השטח הבנוי וזכויות הבניה המותרות בשני המצבים לשתי קומות, השימוש היעיל והטוב בשני המצבים הינו הריסת המבנה וניצול מלוא זכויות הבניה. מאחר שהמבנה אינו תורם לשווי, אין להביאו בחשבון בשני המצבים. לחילופין, ככל שהמבנה הקיים תורם לשווי, הרי שהוא תורם לשווי בשני מצבי התכנון, בהפחתת עלויות ההתאמה הנדרשות לבניית קומה נוספת מעל המבנה הוותיק הקיים.
- במצב קודם (בהתאם לתכנית תגפ/370) אין מגבלה של יח"ד אחת וניתן לבנות 2 יח"ד של כ- 161 מ"ר ליח"ד (בדומה לשטח יח"ד במצב חדש). לפיכך, בניצול היעיל היו נבנות במצב קודם 2 יח"ד או לחילופין אם היתה נבנת יח"ד אחת, היה צורך להביא בחשבון הפחתה לשוליות עד לשטח של 321.6 מ"ר + 40 מ"ר מבנה עזר.
- אין כל מקום להפחתה בשווי החלקה ביחס לעסקאות אחרות באזור, אלא ההפך הוא הנכון. הנכס הנדון ממוקם באזור מעולה ונהנה מ- 2 חזיתות, בהשוואה לחלקות אחרות הנהנות מחזית אחת. אין מניעה לבנות 3 יח"ד בחלקה (2 יח"ד בחזית ואחת עורפית, כאשר בד"כ יש יחידה אחת חזיתית ואחת עורפית). עובדה זו הוכחה בעסקה בנכס הנדון מיום 03/01/2019, בה הוא נמכר בסכום של 5,000,000 ₪ (כ- 1.7 מיליון ₪ קרקע ליח"ד, בעוד שבד"כ השווי הוא 1.4-1.5 מיליון ₪ קרקע ליח"ד).

עמוד 6 מתוך 27

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

- השווי הראוי הינו 1,200 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על נתוני שווי ללא הצגת אסמכתאות, תוצאות מכרזים (חלקם בבניה רוויה), ושומות מכריעות.
- תחשיב ההשבחה:

מצב קודם			
שטח אקו'	מקדם	שטח	
321.60 מ"ר	1.00	321.60 מ"ר	שטח עיקרי בקומות (20% לקומה בשתי קומות)
16.08 מ"ר	0.40	40.20 מ"ר	מבנה עזר (5%)
24.75 מ"ר	0.25	99.00 מ"ר	חצר עד 300 מ"ר
100.80 מ"ר	0.20	504.00 מ"ר	חצר שולית עד 804 מ"ר
463.23 מ"ר			סה"כ שטח אקו'
1,260 ₪			שווי מ"ר מבונה (חושב בתוספת 5% משווי מצב חדש)
583,670 ₪			שווי מצב קודם
מצב חדש			
שטח אקו'	מקדם	שטח	
480.00 מ"ר	1.00	480.00 מ"ר	שטח עיקרי (160 מ"ר ליח"ד, 3 יח"ד)
16.20 מ"ר	1.00	16.20 מ"ר	תוספת זכויות 30% על שטח קרקע מעל 250 מ"ר ליח"ד
55.20 מ"ר	0.80	69.00 מ"ר	חלל גג (23 מ"ר ליח"ד, 3 יח"ד)
75.00 מ"ר	0.50	150.00 מ"ר	מרתפים (50 מ"ר ליח"ד, 3 יח"ד)
138.98 מ"ר	0.25	555.90 מ"ר	חצר
765.37 מ"ר			סה"כ שטח אקו'
1,200 ₪			שווי מ"ר מבונה
918,444 מ"ר			שווי מצב חדש
334,774 ₪			השבחה

7.1.2 עמדת המבקשת

- במצב קודם הובאה בחשבון תרומת בית המגורים הקיים, בהתחשב בגילו והיקף השטח הבנוי (130 מ"ר). בתכנית תגפ/370 לא מצוין מספר יח"ד, אך מצוין כי שטח מגרש מינימלי הינו 500 מ"ר ואילו שטח החלקה שבנדון הינו 804 מ"ר. גם אם תתקבל טענת המשיבה כי ניתן היה להקים במצב קודם 2 יח"ד, ניתן היה להקים בית נוסף בסמוך, מבלי להרוס את הבית הקיים (דהינו קיים שווי לבית המגורים במצב קודם).

שמאית המשיבה טענה בתגובה כי השימוש היעיל והטוב במצב קודם הוא הריסת הבית הקיים והקמת 2 יח"ד בשטח 160 מ"ר כל אחת. המבנה לא תורם לשווי בהתחשב בעלויות התאמה (בינוי חדש על קיים), בינוי מאולץ עם פחתים תכנוניים וחיזוקים.

עמוד 7 מתוך 27

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

- בהתאם לשומה מכרעת של הח"מ (גו"ח 6003/96), הובא בחשבון שווי של 1,000 ש"ח למ"ר בנוי. שווי זה הינו מעט מעל החסכון באגרות וככל שתתקבל הטענה שיש להביא בחשבון עלויות התאמה גבוהות להרחבת הבית הקיים, יש להביא בחשבון שווי מחוברים מעל 1,000 ש"ח למ"ר. כמו כן יש להביא בחשבון כי בית מגורים קיים תורם לתקופת הביניים עד הריסה.
- במצב חדש, מימוש זכויות הבניה לפי תכנית מאא/במ/26 מחייב את הריסת בית המגורים הקיים. הובאו בחשבון עלויות הריסה ופינוי של בית המגורים, בהתבסס על השומה המכרעת של הח"מ (גו"ח 6003/96), בה נקבעו עלויות הריסה ופינוי בסך 7,500 ש"ח למבנה בשטח של 61 מ"ר. בהתחשב כי שטח המבנה הנדון הינו יותר מפי 2, הובאו בחשבון עלויות הריסה ופינוי בסך 15,000 ש"ח.
- שמאית המשיבה טענה בתגובה כי אין להפחית עלויות הריסה, כיוון שאלה מתחייבים בשני המצבים (השימוש היעיל והטוב בשני מצבי התכנון הוא הריסת המבנה וניצול מלוא זכויות הבניה).
- מקובל כי השווי הראוי הינו 1,200 ש"ח למ"ר מבונה, כפי שהובא בחשבון בשומת המשיבה.
- במצב קודם הובאה בחשבון תוספת שווי של 10%, עבור פרטיות, צפיפות ורווחה של יח"ד אחת, ביחס ל- 3 יח"ד במצב חדש.
- הובאה בחשבון שוליות לשטחים מבונים מעל 160 מ"ר עיקרי, הן במצב קודם והן במצב חדש. ככל שיובא בחשבון כי יש להרוס את הבית במצב קודם לצורך בניית 2 יח"ד, יש לבטל את ההפחתה לשוליות במצב קודם.
- צורת החלקה אי רגולרית עם 5 צלעות, כך שקיימת מגבלה במימוש הזכויות באופן מיטבי ל- 3 יח"ד במצב חדש (למרות שלחלקה 2 חזיתות). במימוש 3 יח"ד צריך לבחון האם הבינוי המיטבי הוא בינוי טורי או מבנה של דו משפחתי + יח"ד בודדת (משפיע על פרטיות וכיווני אויר). המוכרים מסרו כי מבדיקה שערכו קיימת מגבלה בתכנון מיטבי של 3 יח"ד בחלקה וידוע כי הקונה מתכנן רק שתי יח"ד בחלקה. בהתאם לכך, הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 5% לצורת החלקה.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

- תחשיב ההשבחה:

מצב קודם			
שטח אקו'	מקדם	שטח	
160.80 מ"ר	1.00	160.80 מ"ר	עיקרי ק"ק (20%)
144.72 מ"ר	0.90	160.80 מ"ר	עיקרי ק"א שולי (20%)
16.08 מ"ר	0.40	40.20 מ"ר	מבנה עזר (5%)
37.25 מ"ר	0.25	149.00 מ"ר	חצר עד 350 מ"ר
90.80 מ"ר	0.20	454.00 מ"ר	יתרת חצר
449.65 מ"ר			סה"כ שטח אקו'
1.10			מקדם צפיפות ופרטיות יחידת דיור אחת
1,200 ₪			שווי מ"ר מבונה
593,538 ₪			סה"כ
130,000 ₪	1,000 ₪	130 מ"ר	תרומת מחוברים
723,538 ₪			שווי מצב קודם
מצב חדש			
שטח אקו'	מקדם	שטח	
60.00 מ"ר	0.40	150.00 מ"ר	מרתף ל- 3 יח"ד
480.00 מ"ר	1.00	480.00 מ"ר	שטח עיקרי (160 מ"ר ליח"ד, 3 יח"ד)
14.58 מ"ר	0.90	16.20 מ"ר	שטח עיקרי שולי (5.4 מ"ר ליח"ד, 3 יח"ד)
48.30 מ"ר	0.70	69.00 מ"ר	חלל גג (23 מ"ר ליח"ד, 3 יח"ד)
138.98 מ"ר	0.25	555.90 מ"ר	חצר לרבות חניה מקורה (185.3 מ"ר ליח"ד, 3 יח"ד)
741.86 מ"ר			סה"כ שטח אקו'
0.95			מקדם הפחתה לצורת החלקה (מגבלה במימוש 3 יח"ד)
1,200 ₪			שווי מ"ר מבונה
845,715 ₪			סה"כ
15,000 ₪ -			עלויות הריסה ופינוי בית מגורים קיים
830,715 ₪			שווי מצב חדש
107,177 ₪			השבחה

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

7.1.3 הכרעה

השימוש היעיל והטוב במצב קודם

- שמאית המשיבה טוענת כי השימוש היעיל והטוב במצב קודם הינו הריסת המבנה הקיים וניצול זכויות הבניה במימוש של 2 יח"ד בחלקה. שמאי המבקשת טוען כי במצב קודם התכנית אפשרה הקמת בית מגורים אחד בחלקה, כאשר השימוש היעיל והטוב הינו מימוש זכויות הבניה כתוספת למבנה הקיים. לחילופין, ככל שלא תתקבל הטענה כי במצב קודם ניתן לבנות רק יח"ד אחת בחלקה, יש להביא בחשבון השארת הבית הקיים ובינוי יח"ד נוספת בחלקה (במקרה זה אין לבצע הפחתה לשוליות במצב קודם).
- מעיון בתצלום אויר באתר הועדה המקומית עולה כי לא ניתן להוסיף בחלקה בית נוסף לצד הקיים. בהתאם לכך, אני מקבל את עמדת שמאי המבקשת כי ככל שהשימוש היעיל והטוב הוא השארת הבית הקיים, הרי שמשמעות מימוש זה היא בינוי על הקיים ולא בינוי יח"ד נוספת בחלקה.
- להלן תחשיב שווי הנכס הנדון במצב קודם, בשתי החלופות שהוצעו ע"י הצדדים, תוך שינויים מסוימים כמפורט:

• חלופה של בינוי על הקיים

שטח	מקדם	שטח אקו'	
עיקרי ק"ק (20%)	1.00	160.80 מ"ר	
עיקרי ק"א שולי (20%)	0.70	112.56 מ"ר	
מבנה עזר (5%)	0.40	16.08 מ"ר	
חצר מגרש בסיסי עד 300 מ"ר	0.25	24.75 מ"ר	99.00 מ"ר
יתרת חצר	0.20	100.80 מ"ר	504.00 מ"ר
סה"כ שטח אקו'		414.99 מ"ר	
מקדם צפיפות ופרטיות - יח"ד אחת	1.10		
שווי מ"ר מבונה		1,200 ₪	
סה"כ		547,787 ₪	
תרומת מחוברים	1,000 ₪	130 מ"ר	
הפחתת עלויות התאמה			95,000 ₪ -
סה"כ שווי מצב קודם			582,787 ₪

הערות

- מאחר שמדובר ביח"ד אחת, הובא בחשבון מקדם שוליות 0.70 לשטח מעל 160 מ"ר (להבדיל משמאי המבקשת שהביא בחשבון מקדם שוליות 0.90).

עמוד 10 מתוך 27

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

- מאחר שמדובר ביח"ד אחת, הובאה בחשבון שוליות לחצר מעבר למגרש בסיסי של 300 מ"ר (להבדיל משמאי המבקשת שהביא בחשבון שוליות לחצר מעבר למגרש בסיסי של 350 מ"ר).
- הובאו בחשבון עלויות התאמה בגין בינוי על קיים בסך 95,000 ₪ (שמאי המבקשת לא הביא בחשבון כלל את קיומן של עלויות אלה).

• חלופה של הריסת הבית הקיים וניצול מלוא זכויות הבניה

שטח אקו'	מקדם	שטח	
321.60 מ"ר	1.00	321.60 מ"ר	שטח עיקרי בקומות (20% לקומה בשתי קומות)
16.08 מ"ר	0.40	40.20 מ"ר	מבנה עזר (5%)
99.75 מ"ר	0.25	399.00 מ"ר	חצר מגרש בסיסי עד 600 מ"ר
40.80 מ"ר	0.20	204.00 מ"ר	יתרת חצר
478.23 מ"ר			סה"כ שטח אקו'
1.05			מקדם צפיפות ופרטיות - 2 יח"ד
1,200 ₪			שווי מ"ר מבונה
602,570 ₪			סה"כ
15,000 ₪ -			עלויות הריסה ופינוי בית מגורים קיים
587,570 ₪			סה"כ שווי מצב קודם

הערות

- מאחר שמדובר בשתי יח"ד, הובאה בחשבון שוליות לחצר מעבר למגרש בסיסי של 600 מ"ר (להבדיל משמאית המשיבה שהביאה בחשבון שוליות לחצר מעבר למגרש בסיסי של 300 מ"ר).
- הובאו בחשבון עלויות הריסה ופינוי של הבית הקיים⁷ (שמאית המשיבה לא הביאה בחשבון כלל את קיומן של עלויות אלה).
- בהתאם לתחשיבים שלעיל, עולה כי השווי בחלופת הריסת הבית הקיים עולה במעט על השווי בחלופת השארתו. לפיכך הובא בחשבון כי השווי במצב קודם הינו בהתאם לחלופת הריסת הבית הקיים וניצול מלוא זכויות הבניה במימוש של 2 יח"ד בחלקה.

⁶ ייקור עלויות הבניה לתוספת בניה של 190 מ"ר, מעבר לבינוי הקיים.
⁷ הובאו בחשבון עלויות ההריסה והפינוי שנטענו ע"י שמאי המבקשת, התואמים את הכרעתי בנושא למועד הקובע הנדון (גו"ח 6003/96).

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

מקדם צפיפות במצב קודם

- לאור הצפיפות הנמוכה יותר במצב קודם (הגדלת הפרטיות והרווחה), הצדדים מביאים בחשבון תוספת שווי במצב קודם, ביחס לשווי מ"ר מבונה בסיסי המתייחס לבינוי של 3 יח"ד (מצב חדש). שמאית המשיבה מביאה בחשבון תוספת שווי של 5% (2 יח"ד במצב קודם) ושמאי המבקשת מביא בחשבון תוספת שווי של 10% (1 יח"ד במצב קודם).
- כאמור, השימוש היעיל והטוב במצב קודם הוא הריסת הבית הקיים וניצול מלוא זכויות הבניה במימוש של 2 יח"ד בחלקה. בהתאם לכך, אני מקבל את מקדם תוספת השווי בשיעור 5% שהובא בחשבון ע"י שמאית המשיבה, בגין צפיפות של 2 יח"ד (ביחס לבינוי של 3 יח"ד במצב חדש).

הפחתה בגין צורת החלקה

- שמאית המשיבה טוענת כי אין מניעה לבנות בחלקה 3 יח"ד (2 בחזית ואחת עורפית), למרות צורתה האי רגולרית, כאשר העובדה כי החלקה פינתית ובעלת 2 חזיתות אף מוסיפה לשוויה מעבר למקובל בסביבה (כפי שמעידה על כך העסקה שנערכה בנכס הנדון). שמאי המבקשת טוען כי צורתה האי רגולרית של החלקה (5 צלעות) יוצרת מגבלה במימוש הזכויות באופן מיטבי ל-3 יח"ד. בהתאם לכך, שמאי המבקשת מביא בחשבון הפחתה של 5% בשווי מצב חדש (עבור מימוש 3 יח"ד בחלקה).
- אני מקבל את עמדת שמאית המשיבה כי אין מקום להביא בחשבון הפחתה בגין צורת החלקה. צורת החלקה אמנם אינה רגולרית אך העובדה שהחלקה פינתית מקזת פגם זה.

הפחתה לשוליות

- שמאית המשיבה לא מביאה בחשבון הפחתה לשוליות ואילו שמאי המבקשת מביא בחשבון הפחתה לשוליות כמפורט:
 - במצב קודם - הפחתה של 10% לזכויות מעל 160 מ"ר ליח"ד, לאור בינוי של כל הזכויות ביח"ד אחת.
 - במצב חדש - הפחתה של 10% לתוספת הזכויות מעבר ל-160 מ"ר ליח"ד, בגין מגרש בשטח גדול מ-250 מ"ר ליח"ד.
- כאמור, השימוש היעיל והטוב במצב קודם הוא בינוי של 2 יח"ד ובמצב חדש קיימת הסכמה כי השימוש היעיל והטוב הוא בינוי של 3 יח"ד. בהתאם לכך, בשני המצבים מתקבלות יח"ד בשטח דומה (כ-160 מ"ר ליח"ד) ולכן אין מקום להביא בחשבון שוליות בשני המצבים.

עמוד 12 מתוך 27

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

מקדם שווי עליית גג

- הצדדים חלוקים לגבי מקדם השווי הראוי לעליית הגג. שמאית המשיבה מביאה בחשבון מקדם שווי 0.80 ואילו שמאי המבקשת מביא בחשבון מקדם 0.70.
- בהתאם לשומות מכריעות קודמות שלי, הובא בחשבון מקדם שווי 0.75 לעליית הגג.

ערכי שווי

- הצדדים מסכימים כי השווי הראוי הינו 1,200 ₪ למ"ר מבונה.
- לאחר שבחנתי את נתוני השווי שהוצגו ע"י הצדדים וערכים בשומות מכריעות בסביבה ובהתחשב בשווי שנקבע על ידי בשומה מכרעת קודמת (גו"ח 6003/96), אני מקבל את השווי שהוסכם על הצדדים.

תחשיב ההשבחה

תחשיב ההשבחה לתכנית מאא/במ/26 ליום 08/11/1996			
מצב קודם			
שטח אקו'	מקדם	שטח	
321.60 מ"ר	1.00	321.60 מ"ר	שטח עיקרי בקומות (20% לקומה בשתי קומות)
16.08 מ"ר	0.40	40.20 מ"ר	מבנה עזר (5%)
99.75 מ"ר	0.25	399.00 מ"ר	חצר מגרש בסיסי עד 600 מ"ר
40.80 מ"ר	0.20	204.00 מ"ר	יתרת חצר
478.23 מ"ר			סה"כ שטח אקו'
1.05			מקדם צפיפות ופרטיות - 2 יח"ד
1,200 ₪			שווי מ"ר מבונה
602,570 ₪			סה"כ
15,000 ₪ -			עלויות הריסה ופינוי בית מגורים קיים
587,570 ₪			שווי מצב קודם
מצב חדש			
שטח אקו'	מקדם	שטח	
60.00 מ"ר	0.40	150.00 מ"ר	מרתף ל- 3 יח"ד
480.00 מ"ר	1.00	480.00 מ"ר	שטח עיקרי (160 מ"ר ליח"ד, 3 יח"ד)
16.20 מ"ר	1.00	16.20 מ"ר	שטח עיקרי נוסף (5.4 מ"ר ליח"ד, 3 יח"ד)
51.75 מ"ר	0.75	69.00 מ"ר	חלל גג (23 מ"ר ליח"ד, 3 יח"ד)
138.98 מ"ר	0.25	555.90 מ"ר	חצר לרבות חניה מקורה
746.93 מ"ר			סה"כ שטח אקו'
1,200 ₪			שווי מ"ר מבונה
896,310 ₪			סה"כ
15,000 ₪ -			עלויות הריסה ופינוי בית מגורים קיים
881,310 ₪			שווי מצב חדש
293,740 ₪			השבחה

עמוד 13 מתוך 27

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

7.2 השבחה בגין תכנית מא/223 ליום 11/09/2002

7.2.1 עמדת המשיבה

- התכנית מאפשרת בניית מחסנים בצמוד לדירה (כחלק מהשטח העיקרי בתוך המבנה) ומכיוון שגובה המחסן (2.20 מ') נמוך מגובה השטח העיקרי, מקדם השווי הראוי למחסן הינו 0.75 ובניכוי הפסד חצר, מקדם ההשבחה הוא 0.50. על הצד הזהיר הובא בחשבון מקדם השבחה 0.35 בלבד. ביסוס למקדם ההשבחה ניתן למצוא בשומה מכרעת של אייל יצחקי (ג"ח 6025/82)⁸.
- הובאה בחשבון השבחה לתוספת מחסנים בשטח 10 מ"ר ליח"ד.
- השווי הראוי הינו 2,200 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על נתוני שווי ללא הצגת אסמכתאות, עסקאות מכר דירות בבניה רוויה, ושומות מכריות.
- תחשיב ההשבחה:

מספר יח"ד	3
שטח מחסן ליח"ד	10 מ"ר
מקדם שווי מחסן בניכוי הפסד חצר	0.35
שווי מ"ר מבונה	2,200 ₪
השבחה	23,100 ₪

7.2.2 עמדת המבקשת

- מקדם ההשבחה בשיעור 0.35 (בהתחשב בהפסד חצר) שהובא בחשבון בשומת המשיבה הינו גבוה. בהתאם לשומה מכרעת של הח"מ (ג"ח 6003/96) יש להביא בחשבון מקדם השבחה 0.15 (בהתחשב בהפסד חצר).
- שמאית המשיבה טענה בתגובה כי השומה המכרעת של הח"מ שלעיל (ג"ח 6003/96) התייחסה למחסן כשטח נפרד מהמבנה, עבורו מקדם השווי יכול להיות 0.40. לעומת זאת בתכנית הנדונה, המחסן נבנה בתוך הדירה ולכן מקדם השווי שלו 0.75 (הפחתה בשל מגבלת הגובה).
- מקובל השווי של 2,200 ₪ למ"ר מבונה שהובא בחשבון בשומת המשיבה.

⁸ שמאית המשיבה רשמה בטעות כי מדובר בשומה מכרעת של אריה אריאל.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

- תחשיב ההשבחה:

מספר יח"ד	3
שטח מחסן ליח"ד	10 מ"ר
מקדם שווי מחסן בניכוי הפסד חצר (*)	0.15
שווי מ"ר מבונה	₪2,200
השבחה	₪9,900

(*) $0.15 = 0.25$ (מקדם שווי חצר) - 0.40 (מקדם שווי מחסן)

7.2.3 הכרעה

מקדם השווי למחסנים

- הצדדים חלוקים לגבי מקדם ההשבחה הראוי שיש להביא בחשבון למחסנים. שמאית המשיבה טוענת למקדם השבחה 0.35 ואילו שמאי המבקשת טוען למקדם השבחה 0.15.
- בתכנית לא מצוין כי ניתן להקים את המחסן (מבנה עזר) בצמוד לבית, כפי שטוענת שמאית המשיבה. בהתאם לכך ולאור מגבלת הגובה למחסן (2.20 מ'), הובא בחשבון מקדם שווי למחסן בשיעור 0.40 ובהפחתת הפסד שטח חצר במקדם 0.25 מתקבל מקדם השבחה בשיעור 0.15.

ערכי שווי

- הצדדים מסכימים כי השווי הראוי הינו 2,200 ₪ למ"ר מבונה.
- לאחר שבחנתי את נתוני השווי שהוצגו ע"י הצדדים וערכים בשומות מכרעות בסביבה ובהתחשב בשווי שנקבע על ידי בשומה מכרעת קודמת (ג"ח 6003/96), אני מקבל את השווי שהוסכם על הצדדים.

תחשיב ההשבחה

תחשיב ההשבחה לתכנית מאא/223 ליום 11/09/2002	
מספר יח"ד	3
שטח מחסן ליח"ד	10 מ"ר
מקדם שווי מחסן בניכוי הפסד חצר	0.15
שווי מ"ר מבונה	₪2,200
השבחה	₪9,900

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

7.3 השבחה בגין תכנית מאא/254 ליום 21/03/2016

7.3.1 עמדת המשיבה

- במצב קודם (תכנית מאא/במ/26) ניתן היה לבנות 23 מ"ר ליח"ד בחלל הגג.
- התכנית מאפשרת הגדלת הבנייה בחלל הגג ללא מגבלת שטח, אלא בכפוף לכך שגובה הגג לא יעלה על 6.5 מ' מדוד מריצפת המפלס הנמוך של הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג ו-10.5 מ' ממפלס הכניסה הקובעת. בהתאם לכך, ניתן לבנות בחלל הגג כ-60%-70% משטח הקומה שמתחת (בהתאם לנספח הבינוי המנחה לתכנית, ניתן להגביה את מעקה הגג בצדדים בכ-1 מ', כך שקיים שטח קטן מאוד מתחת ל-1.8 מ').
- שטח כל יח"ד הינו כ-165 מ"ר + 12 מ"ר ממ"ד + 10 מ"ר מחסן + כ-10 מ"ר מדרגות, כך שמתקבלת תכנית קומה ברוטו בשטח של כ-99 מ"ר ליח"ד (דהינו אפשרות לממש בניה של כ-65 מ"ר⁹ בעליית הגג לכל יח"ד)¹⁰. למרות האמור לעיל, הובא בחשבון כי סך השטח העיקרי בקומה העליונה הינו כ-248 מ"ר ובהתאם לכך הובא בחשבון, על הצד הנמוך, שטח של 148 מ"ר לבניה בחלל הגג (כ-50 מ"ר ליח"ד).
- בהגבהת הגג מושבח גם השטח הקיים של 23 מ"ר ויש לחשב את תוספת השווי הנובעת מהגבהתו, בנוסף להשבחה בגין השטח הנוסף המתאפשר לבנייה (בפועל לא הובא לידי ביטוי בתחשיב ההשבחה).
- במצב חדש התכנית קובעת אפשרות למרפסת גג ואילו במצב קודם אין התייחסות למרפסת גג. יחד עם זאת, לאור היתרים שניתנו למרפסות גג גם במצב קודם (אפשרות לעשות מרפסת גג בשטח של כ-20 מ"ר ליח"ד), הובא בחשבון מקדם הפחתה להפסד מרפסת גג בשיעור 0.90 (הפחתה של 10% מההשבחה).

⁹ 65 מ"ר = 99 X 65% מ"ר.
¹⁰ הובא כדוגמא היתר ברוחב השלום 135 (מגרש 3, חלק מחלקה 256 בגוש 6024) בו התבקשה הגדלת עליית הגג לשטח של 65.08 מ"ר.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

- השווי הראוי הינו 5,000 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על נתוני שווי ללא הצגת אסמכתאות, החלטת ועדת השגות בבניה רוויה, ניתוח עסקאות מכר, ושומות מכריעות.

- תחשיב ההשבחה:

מצב חדש - שטח בחלל הגג	148 מ"ר
מצב קודם - שטח בחלל הגג	69 מ"ר
תוספת שטח בחלל הגג	79 מ"ר
מקדם שווי	0.80
מקדם הפסד מרפסת גג	0.90
שווי מ"ר מבונה	5,000 ₪
השבחה	284,400 ₪

7.3.2 עמדת המבקשת

- במצב קודם הותרה בנייה בחלל הגג כאשר שיפוע הגג לא יפחת מ- 35%, רום הגג לא יעלה על 5.5 מדוד מרצפת מפלס הקומה שמתחת ונקבע שטח מקסימלי של 23 מ"ר. במצב חדש נקבע שיפוע גג בין 40% ל- 50% ורום גג בגובה שלא יעלה על 6.5 מ', מדוד מרצפת המפלס הנמוך של הקומה העליונה.

- בהתאם לשומת המשיבה חושבה תוספת של 27 מ"ר לכל יח"ד, אולם יש להביא בחשבון תוספת שטח של 17 מ"ר, כך שמתקבלת עליית גג בשטח כולל של 40 מ"ר. בהתאם לסקירת שומות מכריעות לעניין תוספת השטח, קיימות הכרעות שונות, לרבות הכרעות בהן נקבעה תוספת שטח של עד 17 מ"ר¹¹.

- בשומת המשיבה חושבה תכסית באופן תאורטי לפי סך הזכויות לחלק לשתי קומות, ללא התחשבות בצורת החלקה ואפשרות מימוש בפועל של 3 יח"ד עם ניצול כל הזכויות בחלקה. ההשבחה מחושבת כאן למכר וצריך להיות זהירים לגבי היקף הזכויות הניתן למימוש.

שמאית המשיבה טענה בתגובה כי אינה מקבלת את הטענה לפיה יש בעיה במימוש הזכויות בתחום קווי הבניין. הדבר לא הוכח וגם אם ייבנו 2 יח"ד, השטח בכל היחידות יחד הוא אותו שטח.

¹¹ לדוגמא: משה נדמ (גו"ח 6024/83) - תוספת 12 מ"ר, אלי כהן (גו"ח 6042/147) - תוספת 17 מ"ר.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

- הובא בחשבון מקדם שווי 0.70 לעליית הגג ומקדם שוליות 0.90 לשטחים הנוספים (דהינו מקדם משוקלל 0.63).
- הובא בחשבון כי תוספת הבניה בגג הינה על חשבון שטח מרפסת גג (מקדם מרפסת גג 0.15). ביסוס לעמדה זו ניתן למצוא בשומה מכרעת של רינת וויס רביב (גו"ח 6840/8,67).
- שמאית המשיבה טענה בתגובה כי חלל גג אינו דומה לחדר גג ולא ניתן לעשות מרפסת גג בכל הפרש השטח מעבר לעליית הגג. מעבר לכך, ההפניה לשומה המכרעת של רינת וויס רביב אינה רלוונטית שכן מדובר במיקום נחות ביחס לנכס הנדון.
- השווי הראוי הינו 4,400 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על שומה מכרעת של דר' גד נתן (גו"ח 6001/92).
- תחשיב ההשבחה:

17 מ"ר	תוספת שטח עליית גג ליח"ד
0.70	מקדם שווי עליי גג
0.90	מקדם שוליות
10.71 מ"ר	תוספת שטח אקו' ליח"ד
17 מ"ר	הפסד מרפסת גג ליח"ד
0.15	מקדם שווי מרפסת גג
2.55- מ"ר	הפסד שטח אקו' ליח"ד
8.16 מ"ר	סה"כ תוספת שטח אקו' ליח"ד
3	מספר יח"ד
24.48 מ"ר	סה"כ תוספת שטח אקו'
₪4,400	שווי מ"ר מבונה
₪107,712	השבחה

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

7.3.3 הכרעה

הפסד מרפסת גג

- שמאית המשיבה טוענת כי התכנית במצב קודם לא אפשרה בניית מרפסת גג. יחד עם זאת, לאור העובדה כי גם במצב קודם נתנו היתרים למרפסת גג, הובאה בחשבון הפחתה של 10% בהשבחה, בגין הפסד מרפסת הגג במצב חדש. לעומת זאת, שמאי המבקשת טוען כי יש להביא בחשבון הפסד מרפסת גג האפשרי במצב קודם, במלוא שטח הגדלת עליית הגג במצב חדש.
- משהמשיבה מכירה בעובדה כי ניתנו היתרים למרפסות בעליות גג במצב קודם, הובא בחשבון הפסד מרפסת גג במצב חדש. הובא בחשבון כי הפסד מרפסת הגג הינו בשטח של 20 מ"ר, בהתאם לשטח מרפסת הגג שנהוג היה לאשר במצב קודם, כפי שציינה שמאית המשיבה.

שטח עליית הגג ליח"ד במצב חדש

- שמאית המשיבה טוענת כי התכנית מאפשרת לבנות בחלל הגג כ- 60%-70% משטח הקומה שמתחת ובהתאם לתכנית קומה אפשרי של 99 מ"ר ליח"ד, מתקבל שטח עליית גג של כ- 65 מ"ר ליח"ד. למרות האמור לעיל, הובא בחשבון כי סך השטח העיקרי בקומה העליונה הינו כ- 248 מ"ר ובהתאם לכך הובא בחשבון, על הצד הנמוך, שטח של 148 מ"ר לבניה בחלל הגג (כ- 50 מ"ר ליח"ד). לעומת זאת, שמאי המבקשת טוען כי שטח עליית הגג האפשרי ליח"ד במצב חדש הינו 40 מ"ר (תוספת של 17 מ"ר), בהתבסס על שומות מכריעות.
- שטח עליית הגג (להבדיל משטח חדר יציאה לגג שטוח) לא הוגבל בתכנית. סך שטח עליית הגג בהיקף של 148 מ"ר, כפי שהובא בחשבון ע"י שמאית המשיבה, הינו סביר ואני מקבלו.

הפחתה לשוליות

- שמאית המשיבה לא מביאה בחשבון הפחתה לשוליות בגין תוספת השטח בעליית הגג. שמאי המבקשת מביא בחשבון מקדם שוליות 0.90 לתוספת השטח בעליית הגג.
- אני מקבל את טענת שמאי המבקשת כי נכון להביא בחשבון מקדם שוליות בשיעור 0.90 בגין שטח עליית גג העולה על 23 מ"ר.

עמוד 19 מתוך 27

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

ערכי שווי

- שמאית המשיבה טוענת כי השווי הראוי הינו 5,000 ₪ למ"ר מבונה ואילו שמאי המבקשת טוען כי השווי הראוי הינו 4,400 ₪ למ"ר מבונה.
- שמאית המשיבה הציגה 3 חוזי מכר אשר נותחו על ידי, תוך התחשבות בכך שהמבנים הקיימים אינם תורמים לשווי. להלן ניתוח העסקאות:

10/09/2015		תאריך עסקה	
6025/82		גו"ח	
מניה שוחט 5		מיקום	
710 מ"ר		שטח המגרש	
תחשיב הזכויות			
שטח אקו'	מקדם	שטח	
320.00 מ"ר	1.00	320 מ"ר	עיקרי (2 יח"ד)
63.00 מ"ר	1.00	63 מ"ר	תוספת מעבר ל- 500 מ"ר
40.00 מ"ר	0.40	100 מ"ר	מרתף
34.50 מ"ר	0.75	46 מ"ר	חלל גג
8.00 מ"ר	0.40	20 מ"ר	מחסנים
25.00 מ"ר	1.00	25 מ"ר	ממ"דים
121.50 מ"ר	0.25	486 מ"ר	חצר
612.00 מ"ר		סה"כ שטח אקו'	
₪3,260,000		מחיר בעסקה	
₪5,327		שווי מ"ר מבונה	

16/03/2016		תאריך עסקה	
6025/75		גו"ח	
יצחק שדה 4		מיקום	
300 מ"ר		שטח המגרש	
תחשיב הזכויות			
שטח אקו'	מקדם	שטח	
160.00 מ"ר	1.00	160 מ"ר	עיקרי 1 יח"ד
15.00 מ"ר	1.00	15 מ"ר	תוספת מעבר ל- 250 מ"ר
20.00 מ"ר	0.40	50 מ"ר	מרתף
17.25 מ"ר	0.75	23 מ"ר	חלל גג בסיסי
18.23 מ"ר	0.675	27 מ"ר	חלל גג שולי
4.00 מ"ר	0.40	10 מ"ר	מחסנים
12.50 מ"ר	1.00	12.5 מ"ר	ממ"דים
49.06 מ"ר	0.25	196 מ"ר	חצר
296.04 מ"ר		סה"כ שטח אקו'	
₪1,520,000		מחיר בעסקה	
₪5,134		שווי מ"ר מבונה	

עמוד 20 מתוך 27

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

16/10/2016	תאריך עסקה		
6025/92	גו"ח		
ארלוזורב 2	מיקום		
756 מ"ר	שטח המגרש		
תחשיב הזכויות			
שטח אקו'	מקדם	שטח	
480.00 מ"ר	1.00	480 מ"ר	עיקרי (3 יח"ד)
1.80 מ"ר	1.00	2 מ"ר	תוספת מעבר ל- 250 מ"ר
75.00 מ"ר	0.50	150 מ"ר	מרתף בסיסי
36.00 מ"ר	0.40	90 מ"ר	מרתף שולי
51.75 מ"ר	0.75	69 מ"ר	חלל גג בסיסי
54.68 מ"ר	0.675	81 מ"ר	חלל גג שולי
12.00 מ"ר	0.40	30 מ"ר	מחסנים
37.50 מ"ר	1.00	37.5 מ"ר	ממ"דים
116.59 מ"ר	0.25	466 מ"ר	חצר
865.31 מ"ר	סה"כ שטח אקו'		
4,400,000 ₪	מחיר בעסקה		
5,085 ₪	שווי מ"ר מבונה		

- כמו כן בחנתי ערכים שנקבעו בשומות מכרעיות כדלקמן:

שמוי מ"ר מבונה	כתובת	גו"ח	שמאי מכריע
4,400 ₪	העליה השניה 10	6001/92	דר' גד נתן
4,800 ₪ (*)	יצחק שדה 10	6025/85	דנה שיחור
5,000 ₪	אחד העם 31	6024/83	משה נדם
5,000 ₪	ז'בוטינסקי 14	6024/227	רינת וויס
4,800 ₪	הרצל 22	6003/144	עאטף עאלם

(*) בשומה המכרעת נקבע שווי של 4,300 ₪ למ"ר מבונה לאחר התאמה של 0.90 למיקום.

- ממכלול הנתונים שלעיל, אני מקבל את השווי שהובא בחשבון ע"י שמאית המשיבה, בסך 5,000 ₪ למ"ר מבונה.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

תחשיב ההשבחה

תחשיב ההשבחה לתכנית מאא/254 ליום 21/03/2016		
מצב חדש		
שטח עליות גג במצב קודם	69.00 מ"ר	
שטח שנוסף בעליות הגג במצב חדש	79 מ"ר	
מקדם שוליות	0.90	
שטח אקו' שולי שנוסף בעליות הגג	71.10 מ"ר	
סה"כ	140.10 מ"ר	
מקדם שווי עליית הגג	0.75	
סה"כ שטח אקו' בגג במצב חדש	105.08 מ"ר	
מצב קודם		
שטח עליות הגג	69 מ"ר	
מקדם שווי עליית הגג	0.75	
שטח אקו' לעליות הגג	51.75 מ"ר	
שטח מרפסות הגג	60 מ"ר	
מקדם שווי למרפסת גג	0.20	
שטח אקו' למרפסות הגג	12.00 מ"ר	
סה"כ שטח אקו' בגג במצב קודם	63.75 מ"ר	
השבחה		
תוספת שטח אקו'	41.33 מ"ר	
שווי מ"ר מבונה	5,000 ₪	
206,625 ₪		

7.4 השבחה בגין תכנית מאא/256 ליום 29/09/2016

7.4.1 עמדת המשיבה

- התכנית מאפשרת הגדלת המרתף מ- 50 מ"ר ברוטו לכל יח"ד לשטח תכסית המבנה. בנוסף, התכנית מאפשרת חצרות אנגליות לתאורת המרתף ושטחים עיקריים במרתף ביחס של 70% עיקרי ו- 30% שירות מתוך כלל השטחים הכלולים במרתף, זאת בהשוואה למצב קודם בו הותרו במרתף שטחי שירות בלבד.
- התכנית באה לענות על צרכי התושבים לבניית מרתף בתכסית הקומה. מאז שאושרה התכנית, אישרה הועדה המקומית היתרי בניה רבים למרתף בשטח תכסית המבנה¹² ואף הכשירה שטחים שהיו בחריגה במבנים קיימים למרתפים גדולים מ- 50 מ"ר. הדבר מעיד על השווי הגבוה של המרתף ועל

¹² הוצגו מספר דוגמאות להיתרים שנתנו.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

כך שאין כל שוליות לגביו (לאור שטח הבניה המצומצם של 160 מ"ר בלבד בקומות לכל יח"ד). עלות הקמת שטח נוסף להגדלת המרתף מ- 50 מ"ר לתכסית המבנה, הינה שולית לעומת תרומתה הגבוהה.

- לאור השווי הגבוה של המרתף במצב חדש, הובא בחשבון מקדם שווי 0.50. בשומה מכרעת של משה נדם (גו"ח 6024/83) הובא בחשבון במצב קודם מקדם שווי 0.40 למרתף ובמצב חדש מקדם שווי 0.40 ל- 30% מהשטח שנשאר כשירות ומקדם שווי 0.60 ל- 70% משטח המרתף שהותר כשטח עיקרי (בלי להפחית שוליות).

- הובאה בחשבון תכסית בשטח של כ- 100 מ"ר לכל יח"ד (סה"כ 300 מ"ר), כמפורט: 104.7 מ"ר = 10 מ"ר (מחסן) + 12 מ"ר (ממ"ד) + 82.7 מ"ר¹³.

- השווי הראוי הינו 5,000 ₪ למ"ר מבונה, בדומה לשווי שהובא בחשבון עבור תכנית מאא/254, לאור סמיכות המועדים הקובעים בין שתי התכניות.

- תחשיב ההשבחה:

מצב חדש - שטח מרתפים ל- 3 יח"ד	300 מ"ר
מצב קודם - שטח מרתפים ל- 3 יח"ד	150 מ"ר
תוספת שטח מרתף	150 מ"ר
מקדם שווי	0.50
מקדם שוליות	0.80
שווי מ"ר מבונה	5,000 ₪
השבחה (*)	300,000 ₪

(*) בשומה מכרעת של משה נדם (גו"ח 6024/83) נקבעה השבחה של 528,800 ₪ ל- 4 יח"ד ובהתאם לכך, בחלקה הנדונה מתקבלת השבחה של 264,400 ₪.

7.4.2 עמדת המבקשת

- הובאה בחשבון תוספת מרתף בשטח 50 מ"ר ליח"ד.
- הובא בחשבון מקדם שוליות 0.80 לשטח המרתף שנוסף, בהתאם לשומה מכרעת של דנה שיחור (גו"ח 6025/85). גם כיום קיימים בתי מגורים באזור, בהם לא בונים מרתפים כלל או שבונים מרתף בשטח 50 מ"ר בלבד.
- בהתאם להוראות התכנית, אין אפשרות להקמת מטבח במרתף, הגישה מהדירה בלבד וגובה החצר האנגלית 1.5 מ' בלבד (התאורה הטבעית והאוורור מוגבלים). בהתאם לכך הובא בחשבון כי מקדם השווי למרתף הינו 0.40.

¹³ סך השטח העיקרי ליח"ד (כ- 165.5) מ"ר מחולק ל- 2 קומות.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

- השווי הראוי הינו 4,400 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על שומה מכרעת של דר' גד נתן (גו"ח 6001/92).
- תחשיב ההשבחה:

תוספת שטח מרתף ליח"ד	50 מ"ר
מקדם שווי למרתף	0.40
מקדם שוליות	0.80
מספר יח"ד	3
שווי מ"ר מבונה	4,400 ₪
השבחה	211,200 ₪

7.4.3 הכרעה

שטח המרתף שנוסף

אני מקבל את הסכמת הצדדים כי שטח קונטור קומת הקרקע ליח"ד הינו כ- 100 מ"ר, כך שהגדלת שטח המרתף לקונטור קומת הקרקע (בהתאם להוראות התכנית) מגדילה את שטח המרתף ב- 50 מ"ר ליח"ד (סה"כ ב- 150 מ"ר ל- 3 יח"ד).

מקדם שווי למרתף

- הצדדים חלוקים לגבי מקדם השווי הראוי שיש להביא בחשבון למרתף במצב חדש. שמאית המשיבה טוענת למקדם שווי 0.50 ואילו שמאי המבקשת טוען למקדם שווי 0.40.
- מעבר להגדלת שטח המרתף, התכנית משביחה גם את שטח המרתף הקיים, עקב האפשרות להגדרת שטחים במרתף כשטח עיקרי והאפשרות לבניית חצרות אנגליות לשיפור התאורה והאוויר במרתף.
- במצב קודם הובא בחשבון מקדם שווי 0.40 למרתף. לאור ההשבחה שחלה בשטח המרתף כמפורט לעיל, הובא בחשבון כי מקדם השווי למרתף במצב חדש הוא 0.50.

מקדם שוליות

הצדדים מביאים בחשבון מקדם שוליות 0.80 לתוספת השטח במרתף ואני מקבל את הסכמת הצדדים.

ערכי שווי

- הצדדים מביאים בחשבון שווי זהה לשווי שהובא בחשבון על ידם בתכנית מא/254, לאור סמיכות המועדים הקובעים של שתי התכניות (שמאית המשיבה 5,000 ₪ למ"ר מבונה ושמאי המבקשת 4,400 ₪ למ"ר מבונה).

עמוד 24 מתוך 27

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

- לאור סמיכות המועדים הקובעים בין שתי התכניות, הובא בחשבון כי השווי הראוי הינו 5,000 ₪ למ"ר מבונה, בדומה להכרעתי בתכנית מאא/254.

תחשיב ההשבחה

תחשיב ההשבחה לתכנית מאא/256 ליום 29/09/2016			
שטח אקו'	מקדם שווי	שטח מרתפים	
150 מ"ר	0.50	300 מ"ר	מצב חדש
60 מ"ר	0.40	150 מ"ר	מצב קודם
90 מ"ר			תוספת שטח אקו'
0.80			מקדם שוליות
5,000 ₪			שווי מ"ר מבונה
₪360,000		השבחה	

7.5 השבחה בגין תכנית מאא/260 ליום 24/01/2019

7.5.1 עמדת המשיבה

- התכנית מאפשרת בניית חדר על גג שטוח בשטח 40 מ"ר, גם במבנים צמודי קרקע או לחילופין בנייה בגג רעפים כפי שאושרה בתכנית מאא/254.
- השווי הראוי הינו 5,300 ₪ למ"ר מבונה.
- תחשיב ההשבחה:

מצב קודם			
שטח אקו'	מקדם	שטח	
40 מ"ר	0.80	50 מ"ר	חדר עליית גג ליח"ד
4 מ"ר	0.20	20 מ"ר	מרפסת גג ליח"ד
44 מ"ר			סה"כ שטח אקו' לעליית גג ליח"ד
מצב חדש			
שטח אקו'	מקדם	שטח	
40 מ"ר	1.00	40 מ"ר	חדר גג ליח"ד
8 מ"ר	0.20	40 מ"ר	מרפסת גג ליח"ד
48 מ"ר			סה"כ שטח אקו' לחדר גג ליח"ד
4 מ"ר			תוספת שטח אקו' ליח"ד
0.50			מקדם הפחתה עקב מגבלות התכנית לתכנון אחיד
3			מספר יח"ד
6 מ"ר			סה"כ תוספת שטח אקו'
5,300 ₪			שווי מ"ר מבונה
₪31,800		השבחה	

עמוד 25 מתוך 27

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

7.5.2 עמדת המבקשת

דבר אישורה של תכנית מאא/260 פורסם ברשומות ביום 18/12/2018 ובעיתונות ביום 09/01/2019. בהתאם לסעיף 119(א) לחוק התכנון והבניה, מועד תחילתה של תכנית הוא בתום 15 יום מיום ההודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המאוחר מבניהם. בהתאם לכך, המועד הקובע של תכנית מאא/260 הינו 24/01/2019.

חוזה המכר של הנכס הנדון הינו מיום 03/01/2019 ובהתאם לכך, נכון למועד חוזה המכר, לא חלה חבות בהיטל השבחה בגין התכנית שבנדון.

שמאית המשיבה טענה בתגובה כי תכנית מאא/260 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8044 מיום 18/12/2018 ולפיכך המועד הקובע הינו 02/01/2019. מאחר שהסכם המכר נחתם ביום 03/01/2019, חלה חובת תשלום היטל השבחה בגין תכנית זו.

7.5.3 הכרעה

אני מקבל את עמדת שמאי המבקשת כי בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה, המועד הקובע של תכנית מאא/260 הוא 24/01/2019 ומאחר שמועד המכר של הנכס הנדון קודם לו (03/01/2019), אין לחייב את המבקשת בהיטל השבחה בגין תכנית זו.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

8. שומה

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישורן של התכניות המפורטות להלן ומימוש בדרך של מכר, היא כדלקמן:

היטל השבחה	השבחה	מועד קובע	תכנית
₪146,870	₪293,740	08/11/1996	מאא/במ/26
₪4,950	₪9,900	11/09/2002	מאא/223
₪103,313	₪206,625	21/03/2016	מאא/254
₪180,000	₪360,000	29/09/2016	מאא/256
₪0	₪0	24/01/2019	מאא/260

היטל השבחה יוצמד כקבוע בחוק מהמועדים הקובעים, ובתקופה בה התנהל ההליך לא ישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

ארז כהן

שמאי מכריע