
דורית פריאל
אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

דברת בן אריה – כלכלנית ושמאית מקרקעין

- 1 -

המשיבה:
הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו
ע"י מר רמי סויצקי, שמאי מקרקעין.

המבקשת:
הגב' ענת קורת
ע"י מר ניצן מקובר, שמאי מקרקעין.

תאריך: 31/1/2018
מספרנו: 7901.17
מס' מנוי: 1433-2017

שומה מכרעת - היטל השבחה

מקרקעין בגוש 6637 חלקה 459

רחוב אשכנזי 22

תל אביב

דורית פריאל

אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- 2 -

1. מטרת השומה
נתמנתי ביום 29/8/2017 כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

נושא המחלוקת: היטל השבחה
גורם ההשבחה: אישור תכניות
אופן מימוש הזכויות: מכר

2. הצדדים למחלוקת ובאי כוחם
המבקשת: הגב' ענת קורת,
שמאי המבקשת: מר ניצן מקובר.
המשיבה: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו,
שמאי הועדה המקומית: מר רמי סויצקי.

3. מועדים
3.1 המועדים הקובעים לשומה: תכנית 2550/א: 26/2/1997
תכנית 2754: 13/4/1998
תכנית ע/1: 2/4/2003
תכנית 5000: 6/1/2017
3.2 מועד ועורך הביקור בנכס: 24/11/2017 ע"י הח"מ¹.
3.3 מועד הדיון: 12/12/2017 בהשתתפות שמאי הצדדים.
פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ביום הדיון.

4. מסמכים שהוצגו
4.1 עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומת מר רמי סויצקי מיום 21/5/2017 ובתשובתו לשומה האחרת מיום 3/10/2017.
4.2 עמדת המבקשת מפורטת בשומת מר ניצן מקובר מיום 24/8/2017.

5. פרטי המקרקעין
גוש: 6637
חלקה: 459
שטח רשום: 505 מ"ר
מהות הנכס: דירת גן בקומת קרקע ומרתף
כתובת: אשכנזי 22, תל אביב

6. הזכויות במקרקעין
6.1 בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק מהאינטרנט ביום 20/8/2107 והועבר לעיוני רשומה מחצית החלקה (במושע) על שם המבקשת, 1/4 מיום 20/2/1996 כמכר ו- 1/4 מיום 19/3/2017 כמכר ללא תמורה.

¹ לא נתאפשרה כניסתי למרתף.

דורית פריאל

אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- 3 -

על חלקי המבקשת בחלקה רשומה הערת אזהרה לטובת ליון חנן וגלברזון ליון ענת, וכן הערת אזהרה נוספת לטובת בנק הפועלים.

6.2 בהתאם להסכם מכר מיום 10/2/2017 בין ענת קורת לבין חנן ליון וענת גלברזון ליון, נמכרה דירת המגורים בת 5 ח' בקומת הקרקע בתמורה ל- 3,540,000 ש. להסכם מצורף הסכם שיתוף במקרקעין מיום 14/11/1994 בין כלל בעלי המקרקעין דאז², לפיו הוסכם כי לקורת תהיה הזכות הבלעדית בדירה בת 5 חדרים, מרתף וחצר (כמסומן בתשריט שטח המרתף 50 מ"ר ושטח החצר 172 מ"ר).

בהתאם לנספח להסכם המכר, המוכרת מצהירה כי הסכם השיתוף לא נרשם בשל סרובו של הבעלים במחצית האחרת של החלקה לשתף פעולה בקשר לרישום הסכם השיתוף וכי הקונה קיבל הפחתה משמעותית במחיר התמורה בשל האמור לעיל.

7. תמצית תאור הנכס והסביבה

נשוא השומה הינה דירה בקומת קרקע ומרתף בבית דו משפחתי ברחוב אשכנזי בשיכון דן בתל אביב. השכונה מהווה אחת משכונות המגורים היוקרתיות בצפון- מזרח העיר ומאופיינת בבניה צמודת קרקע. הנכס ממוקם באגפה הדרומי של השכונה, ברחוב אשכנזי פינת רחוב טורקוב זיגמונד. רחוב אשכנזי מסתעף מזרחה מרחוב פנחס רוזן עד רחוב יצחק טבנקין בצפון מזרח. החלקה גובלת בבתי מגורים דומים. על החלקה מבנה מגורים דו משפחתי, דירה לקומה. הדירה הנדונה ממוקמת בקומת הקרקע בחלק הצפון מערבי של המבנה. הדירה כוללת 5 חדרים בשטח של כ- 101 מ"ר, מרתף ששטחו על פי ההיתר - 18.6 מ"ר במרתף³, 24.24 מ"ר מרפסת וחצר צמודה.

8. המצב התכנוני הרלבנטי

8.1 תכנית R/188 - "יד המעביר"

דבר אישורה פורסם בע.ר. 1579 מיום 15/5/1947

התכנית מסווגת החלקה הנדונה בתחום אזור דירות B בו נקבעו הוראות בניה כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי: 500 מ"ר.

זכויות בניה: 15% X 2 קומות וסה"כ 30%.

מבני עזר: 5%

8.2 תכנית 380

דבר אישורה פורסם בי.פ. 466 מיום 8/3/1956

התכנית קובעת כי על כל מגרש של 500 מ"ר מותר יהיה לבנות לא יותר מ- 2 יח"ד ומספר יח"ד לדונם נטו לא יעלה על 4.

8.3 תכנית 1740

דבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 2181 מיום 1/1/1976

התכנית מתירה בניית קומת עמודים מפולשת באזורי המגורים שגובהה לא יעלה על 2.30 מ'. והיא תשמש לחניה ובה לא תבוצע כל בניה פרט לגרעין חדר המדרגות.

² שלא נרשם

³ לטענת בעל הנכס שטח המרתף 50 מ"ר. לא נתאפשרה כניסתי למרתף.

דורית פריאל

אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- 4 -

לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת במגרשים שעליהם בונים יחידות דיור בשתי קומות (קוטג'ים).

8.4 תכנית 1821

דבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 2220 מיום 20/5/1976 ובעיתונות ביום 27/5/1976 התכנית קובעת כי באזור דירות "B" שיעור הבניה בכל קומה יהיה 20% ויבוטלו כל בנייני העזר.

8.5 תכנית מ'

דבר אישורה פורסם בי.פ. 2829 מיום 24/6/1982 התכנית איפשרה סגירת מרפסות בשיעור 7% לקומה. התכנית לא תחול במגרשים בהם מוגבלת הבניה ל- 2 קומות.

8.6 תכנית ע'

דבר אישורה פורסם בי.פ. 3275 מיום 28/11/1985 התכנית קובעת הוראות ותנאים לבניית מרתפים והשימוש בהם. התכנית מתירה הקמת קומת מרתף אחת לפי היקף הבית לשימושי חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, אולם משחקים לילדים. לא יורשו מגורים במרתף. לא תורשה קומת מרתף תחתונה. גובה קומת המרתף – 2.2 מ'.

8.7 תכנית 2550

דבר אישורה פורסם בי.פ. 4096 מיום 1/4/1993 התכנית התירה הקמת מקום חניה בשטח עד 18 מ"ר ובגובה 2.2 מ', שלא ייכלל באחוזי הבניה.

8.8 תכנית ג'

דבר אישורה פורסם בי.פ. 4208 מיום 21/4/1994 ובעיתונות ביום 22/4/1994 התכנית קובעת הוראות לבניה על גגות. על פי הוראות התכנית, יותרו עליות גג בגגות משופעים: תותר הקמת עליית גג ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים ובתנאי שרום הגג לא יעלה על 6 מ' מדוד מרצפת הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג, וכן בתנאי ששיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40%. תותר בניית פרגולות מקונסטרוקציה קלה בלבד בשטח של עד 1/3 משטח הגג או מרפסת הגג.

התכנית אסרה הקמת חדרי יציאה לגג בבניינים חד קומתיים ובקוטג'ים צמודי קרקע.

8.9 תכנית 2550/א

דבר אישורה פורסם בי.פ. 4490 מיום 11/2/1997 התכנית מאפשרת הקמת מקום חניה נוסף מקורה או בנוי בשטח 15 מ"ר ובגובה 2.2 מ'.

8.10 תכנית 2754

דבר אישורה פורסם בי.פ. 4632 מיום 29/3/1998

מטרת התכנית לאפשר שיפור ברווחת הדיור בבתים פרטיים צמודי קרקע ע"י קביעת תנאים להקמת בריכות שחיה, בריכות נוי וג'קוזי בחצרות בתים. התכנית קובעת כי הועדה המקומית תהא רשאית להתיר הקמת בריכות שחיה, בריכות נוי וג'קוזי בבתים פרטיים צמודי קרקע בכל תחום המגרש כולל בקו בניין 0, בתנאים (העדר מטרד לשכנים וכד').

8.11 תכנית ע/1

דבר אישורה פורסם בי.פ. 5167 מיום 18/3/2003

התכנית מאפשרת הגדלת השטחים המותרים לבניה במרתפים וקובעת הוראות בניה לגביהם. ההוראות הרלבנטיות:

מס' קומות מרתף: 1

קווי בניין: בשטח תכסית קומת הקרקע. היתר למרתפים בשטח גדול יינתן לאחר שהשתכנעה הועדה המקומית כי הדבר דרוש לתפקוד הבית.

גובה ק. המרתף: 4 מ'

התכליות במרתף: לשימושים עיקריים מתוך השטחים העיקריים, שטחי שירות כלליים ושטחים נלווים למגורים. לא יותרו מגורים במרתף. משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית עם כניסה נפרדת.

8.12 תכנית ג/1

דבר אישורה פורסם בי.פ. 5705 מיום 20/8/2007

התכנית משנה הוראות הבניה שבתכנית ג.

התכנית קובעת כי בקוטגים לגביהם לא קיימת הוראה מפורשת בתכנית מאושרת לגבי עיצוב הגג, תותר בניית חדרי יציאה לגג או עליות גג, ובלבד שהבניה תהיה אחידה לגג כולו.

בגגות שטוחים תותר בניית חדר יציאה לגג כתוספת לכל אחת מהדירות בקומה העליונה כאשר שטח הקומה העליונה לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה.

גובה חדר היציאה לגג יהיה כגובה קומה טיפוסית.

השטח המרבי של חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר כולל שטח היטל המדרגות או 65% מתכסית הגג בתנאי של בניה בו זמנית.

בבניית עליות גג תותר בניה ברום גג של 7 מ' מדוד מרצפת הקומה העליונה, כששיפוע הגג בין 40% - 50%. מרפסת גג תותר במבנה בעל גג דו שיפועי לפחות.

8.13 תכנית 5000

דבר אישורה פורסם בי.פ. 7407 מיום 22/12/2016

התכנית מהווה תכנית מתאר לעיר תל אביב. עיקרי התכנית:

התכנית קובעת הוראות והנחיות להכנת תכניות מתאר מקומיות חלקיות ותכניות מפורטות חדשות ומתווה בין היתר עקרונות כלליים.

קביעת שטחי הבניה הינה על בסיס "רח"ק" (רצפה חלקי קרקע).

באזור בו מצויה החלקה – אזור 209, אזור מגורים בבניה נמוכה, הרח"ק נקבע ל- 1, דהיינו סה"כ 100% משטח המגרש.

דורית פריאל

אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- 6 -

גובה הבניה יהיה עד 3 קומות ותכנית הבניה תהיה עד 35% משטח המגרש לכל קומה. שטחי הבניה בתת הקרקע לפי תכניות תקפות או 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, הגבוה מביניהם. הועדה תוכל לאשר שטחי בניה בתת הקרקע של עד 100% משטחי הבניה שמעל הקרקע בכפוף להכנת מסמך מדיניות לאזור התכנון. בקומה העליונה בתת הקרקע יותר שימוש למגורים בכפוף לאישור מסמך מדיניות שיקבע בין היתר כללים בענין זה (תכסית מירבית, אופן האורור וכד').

9. רישוי

- היתר מספר 240 מיום 26/6/1968 לבנית בית בן 2 קומות ומקלט בקומה תחתונה, המכיל בקומות א', ב' - דירה בת 4 חדרים וח"ש בכל קומה ושטח מיועד לחניה ל- 2 מכוניות בקומה א'.
- השטח הרלבנטי בהיתר זה - מרתף 18.6 מ"ר, קומת קרקע 100.99 מ"ר + 24.24 מ"ר מרפסת.
- היתר 2-960509 מיום 6/6/1996 לקורת אמנון לשינוי מקום חניה ושינויים בפיתוח.

10. עיקרי ההסכמות והמחלוקות

להלן פירוט עיקרי עמדות הצדדים במחלוקות כפי שעולות מהשומות, מהמסמכים שהועברו ומהדיון:

נושא	עמדת שמאית המבקשת	עמדת שמאי הועדה
השבחה כתוצאה מאישור תכנית א/2550 - 26/2/1997		
מהות השבחה	מפנה ל- 3 שומות מכריעות לפיהן אין השבחה	תוספת שטח חניה
מקדמי שווי	מקדם שווי חניה מקורה 0.1	מקדם שווי חניה מקורה 0.1
ערכי שווי	קרקע/מר"מ \$ 1,700	קרקע/מר"מ \$ 1,700
תחשיב השבחה	אין השבחה	15 מ"ר * 0.1 * \$1,700 * 3.338 = 8,512 ₪ היטל השבחה 4,256 ₪
השבחה כתוצאה מאישור תכנית 2754 - 13/4/1998		
מהות השבחה	אין מחלוקת	תוספת 8 מ"א בריכה/ג'קוזי
מקדמי שווי	אין מחלוקת	מקדם שווי ג'קוזי 0.1
ערכי שווי	קרקע/מר"מ \$ 1,600	קרקע/מר"מ \$ 1,700
תחשיב השבחה	8 מ"ר * 0.1 * \$ 1,600 * 3.758 = 4,810 ₪ היטל השבחה 2,405 ₪	8 מ"ר * 0.1 * \$ 1,700 * 3.758 = 5,110 ₪ היטל השבחה 2,555 ₪
השבחה כתוצאה מאישור תכנית ע/1 - 2/4/2003		
מהות השבחה	מביא בחשבון תוספת שטח למרתף בדחיה.	מביא בחשבון תוספת שטח למרתף. אין להביא בחשבון דחיה לתום החיים הכלכליים. בגלל הפרשי הקרקע ניצול הזכויות פשוט ומייד.
מקדמי שווי	מקדם השבחה למרתף 0.1 מקדם דחיה 10 ש', 6% 0.558	מקדם השבחה למרתף 0.1
ערכי שווי	קרקע/מר"מ 5,625 ₪	קרקע/מר"מ \$ 1,800
תחשיב השבחה	(101 מ"ר - 18.6 מ"ר) * (0.5 - 0.6) * 5,625 ₪ = 25,863 ₪ היטל השבחה 12,931 ₪	(101 מ"ר - 18.6 מ"ר) * 0.1 * \$ 1,800 * 4.671 = 69,280 ₪ היטל השבחה 34,640 ₪
השבחה כתוצאה מאישור תכנית 5000 - 6/1/2017		
מהות השבחה	מחשב השבחה לתוספת הזכויות, בהמשך הגיש תחשיב כמענה לטענת שמאי המשיבה ולתחשיב במיאן 9.	מתיחס בתחשיבו לתוספת זכויות. בניגוד למה שנעשה בשומה יש לחשב השבחה בהתאם לשומה מכרעת ברחוב מיאן 9.
ערכי שווי	קרקע/מר"א - 15,000 ₪	קרקע/מר"א - 15,000 ₪
תחשיב	מצב קודם:	מצב קודם:

דורית פריאל
אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- 7 -

עמדת שמאי הועדה	עמדת שמאית המבקשת	נושא
עיקרי: 6,500 ש"ח * 100.99 מ"ר	מרתף: 101 מ"ר * 0.6	ההשבחה
מרפסת: 1,500 ש"ח * 24.24 מ"ר	יח"ד: 101 מ"ר * 1	
מרתף: 3,000 ש"ח * 18.6 מ"ר	ממ"ד: 12.5 מ"ר * 1	
מרתף: 101 מ"ר * 15,000 ש"ח * 60%	חצר: 114 מ"ר * 0.25	
יח"ד: 101 מ"ר * 15,000 ש"ח * 100%	סה"כ מ"ר א	
ממ"ד: 12.5 מ"ר * 15,000 ש"ח * 100%	202.6	
	סה"כ מ"ר א * 15,000 ש"ח = 3,039,000 ש"ח	
	עלות בניה:	
	101 מ"ר * 2,500 ש"ח + 24.24 מ"ר מרפסת	
	1,000 ש"ח + 18.6 מ"ר מרתף * 2,000 ש"ח	
	סה"כ 313,915 ש"ח	
	סה"כ 3,352,915 ש"ח	
סה"כ שווי קודם 3,360,096 ש"ח	בניכוי 5% רווח יזמי שחוק 3,520,000 ש"ח	
מצב חדש: 3,540,000 ש"ח	מצב חדש: (בהתאם לחוזה) 3,540,000 ש"ח	
השבחה 179,904 ש"ח	השבחה 20,000 ש"ח	
היטל השבחה 89,952 ש"ח	היטל השבחה 10,000 ש"ח	

11. הכרעה, גורמים ושיקולים

11.1 השבחה כתוצאה מאישור תכנית א/2550 – 26/2/1997

שמאי המשיבה מתייחס בתחשיביו לתוספת שטח של 15 מ"ר לחניה מקורה, מעריך מקדם שווי השטח ב- 0.1 ושווי קרקע/מר"מ ב- 1,700 \$.

שמאי המבקשת מפנה ל- 3 שומות מכריעות בהן נקבע כי אין השבחה כתוצאה מאישור תכנית זו – י.ברמן, גו"ח 6637/391, א.נורי גו"ח 6623/616, מ.מלכונא גו"ח 6623/418.

הכרעה

במצב הקודם, בהתאם לתכנית 2550 ניתן לבנות חניה אחת. התכנית הנדונה מאפשרת הקמת חניה שניה. אני סבורה כי תוספת זכות לחניה מקורה משביחה המקרקעין, וכך קבעתי אף בשומות מכריעות רבות (למשל גו"ח 6623/576, 6627/238 ורבות אחרות).

שווי קרקע/מר"מ מוערך כבשומה בגו"ח 6623/576 ב- 5,050 ש"ח.

תחשיב ההשבחה:

סה"כ	מקדם	שטח	
1.5	0.1	15	חניה בק. קרקע
5,050 ש"ח			שווי קרקע למר"מ א
7,575 ש"ח			השבחה
3,788 ש"ח			היטל השבחה

11.2 השבחה כתוצאה מאישור תכנית 2754 – 13/4/1998

אין מחלוקת מהותית בין הצדדים. המחלוקת מתמקדת בערכי השווי – 1,700 \$/מר"מ לשיטת שמאי המשיבה, 1,600 \$/מר"מ לשיטת שמאי המבקשת.

הכרעה

שווי קרקע/מר"מ מוערך ב- 6,200 ש"ח (כ- 1,680 \$), כפי שהכרעתי בשומה מכרעת שערכתי בגו"ח 6623/576.

דורית פריאל
אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- 8 -

תחשיב ההשבחה:

8	שטח במ"ר
0.1	מקדם השבחה
0.8	סה"כ מר"א
6,200 ₪	שווי קרקע למר"א
4,960 ₪	השבחה
2,480 ₪	היטל השבחה

11.3 השבחה כתוצאה מאישור תכנית ע/1 – 2/4/2003

המחלקות מתמקדות במקדם הדחיה לתוספת הזכויות למרתף ובערכי השווי. אין מחלוקת כי שטח המרתף במצב קודם בהיתר – 18.6 מ"ר וכי שטח המרתף המותר במצב חדש – 101 מ"ר.

שמאי המשיבה מעריך מקדם שווי המרתף ב- 10% ושווי קרקע/מר"א ב- 1,800 \$. השמאי טוען כי אין מקום לבצע דחיה עד תוך החיים הכלכליים שכן קיים צורך אמיתי בתוספת השטחים וניתן לראות גם כיום כיצד עושים שימושים בשטחים שלחלקם לא נמצא היתר. זאת ועוד – בגלל הפרשי הקרקע ניצול זכויות הבניה הינו פשוט ומייד⁴.

שמאי המבקשת מביא בחשבון שטח מרתף במצב החדש במקדם 0.6, שטח מרתף הקיים בהיתר במצב קודם במקדם 0.5, שווי קרקע/מר"א של 5,625 ₪ (1,200 \$) ומקדם דחיה לתום החיים הכלכליים של הנכס (10 ש', 6%).

הכרעה

הנכס כולל מרתף שבחלקו (18.6 מ"ר) בנוי בהיתר ובחלקו בנוי ללא היתר. לא נתאפשרה כניסתי למרתף אך מהתמונות שהעביר שמאי המשיבה נראה כי שטח המרתף גדול מהשטח בהיתר הבניה. שומה זו מתבססת על ההנחה כי שטח המרתף הקיים (בחלקו ללא היתר) – 50 מ"ר כפי שאף עולה מהסכם השיתוף⁵.

שטח התוספת למרתף הקיים בהיתר – 82.9 מ"ר. השלמת קומת המרתף למלוא הזכויות (101 מ"ר) דחוויה לתום החיים הכלכליים של הנכס. מקדם הדחיה מתייחס לשטח העולה על 50 מ"ר הבנויים בפועל.

שווי קרקע/מר"א מוערך, כפי שהוערך בשומתי המכרעת בגו"ח 6623/576, ב- 6,300 ₪.

מקדם הדחיה לנוכח הבינוי הקיים משקף דחיה ב- 20 שנה.

תחשיב ההשבחה:

סה"כ	שווי קרקע / מר"א	מקדם השבחה	שטח	
19,782 ₪	6,300 ₪	0.1	31.4	תוספת קיימת ללא היתר
		0.1	51	תוספת בדחיה
10,018 ₪	6,300 ₪	0.312		
29,800 ₪				השבחה
14,900 ₪				היטל השבחה

⁴ השמאי העביר תמונות המרתף מביקורו בנכס.
⁵ שלא נרשם.

11.4 השבחה כתוצאה מאישור תכנית 5000 – 6/1/2007

אין מחלוקת בין הצדדים לעניין ערכי השווי.

שמאי המשיבה מחשב ההשבחה בין שווי במצב חדש בהתאם לעסקת המכר לבין שווי במצב קודם המתייחס למקרקעין במצבם – קרקע ומחוברים. בדיון טען שיש לחשב ההשבחה בהתאם לאופן בו הוערכה ההשבחה בשומתי המכרעת ברחוב מיזאן 9 (גו"ח 6792/16).

שמאי המבקשת מחשב ההשבחה בין שווי במצב חדש בהתאם לעסקת המכר לבין שווי במצב קודם המתייחס למקרקעין במצבם – קרקע ומחוברים. בהמשך הגיש תחשיב אחר כמענה לאופן אומדן ההשבחה בשומה המכרעת הנ"ל.

הכרעה

א) תוספת הזכויות - תכנית 5000 שהינה תכנית מתאר כוללנית, קובעת הוראות והנחיות להכנתן של תוכניות מתאר חלקיות ותכניות מפורטות. התכנית קובעת היקף שטחי הבניה במונחי רח"ק⁶ כשכלל השטח כולל את השטחים העיקריים, שטחי השירות וכל שטח מקורה אחר מעל פני הקרקע. הרח"ק שנקבע בנכס הנדון –1 דהיינו 100% בניה.

תוספת הזכויות כוללת השלמת זכויות לניצול של 35% בקומת קרקע ובמרתף.

ב) מסמכי מדיניות - הועדה המקומית רשאית במקרים מסוימים ובמקרים אחרים חייבת, לדרוש הכנה של מסמכי מדיניות כתנאי לתכניות מפורטות. מסמך זה מהווה חלק מקשר בין תכנית המתאר הכוללנית לבין תכנית מפורטת.

במקרה הנדון, מאחר שמדובר למעשה בהרחבה מצומצמת של שטחים ומאחר והרחבה זו אינה משנה אופי הבינוי באזור, סביר להניח כי לא יהיה צורך במסמך מדיניות אלא בתכנית מפורטת שתשקף התוספות הנ"ל. סביר אף להניח כי לא תהיינה מטלות ציבוריות כלשהן לעניין תוספת שטחים בהיקף מצומצם זה.

ג) ערכי השווי המוסכמים על הצדדים מקובלים עלי.

ד) ההשבחה מוערכת כהפרש השווי בין מצב קודם למצב חדש. בשני המצבים התכנוניים מובא בחשבון הבית הקיים ותוספות הבניה המתאפשרות מכוח התכניות הקיימות.

תוספת הזכויות מוערכת בדחיה לתום החיים הכלכליים (כ- 20 ש') בשני המצבים התכנוניים. במצב החדש למעשה זמינות הזכויות עם אישור תכנית מפורטת (כ- 12 ש', 7%) אך מאחר ומימוש תוספת זו כפופה להוצאות התאמה למבנה ישן, יובאו אלה בחשבון אף הן לאחר תום החיים הכלכליים של הנכס.

ה) לנוכח בינוי במקור של דירה מעל דירה והעובדה כי הסכם השיתוף לא נרשם (בשל מחלוקת), יובא בחשבון מקדם מושע ובינוי של 0.8.

ו) במקרה הנדון תרומת המחוברים זהה בשני מצבי התכנון.

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם	שטח	שימוש	דחיה	שוליות	סה"כ
מרתף	50	0.5	1		25
בנוי זכות	51	0.5	0.31		7.95
קומת קרקע	101	1	1		101

⁶ רצפה חלקי קרקע.

דורית פריאל
אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- 10 -

21.82		1	0.9	24.2	מרפסת	
11.55		1	0.35	33		חניה
34.75		1	0.25	139		חצר
0.8		1	0.1	8		בריכה
202.87						סה"כ
						מצב חדש
25		1	0.5	50	בנוי	מרתף
7.95		0.31	0.5	51	תוספת	
8.86	0.75	0.31	0.5	75.8	תוספת ל- 35%	
101		1	1	101	קיים	קומת קרקע 35%
24.24		1	1	24.2	סגירת מרפסת	
16.06		0.31	1	51.5	תוספת ל- 35%	
11.55		1	0.35	33	חניה	
21.87		1	0.25	87.5		חצר
0.8		1	0.1	8		בריכה
217.33						סה"כ
14.46						השבחה במר"א
0.8						מושע ובנוי
15,000 ₪						שווי קרקע/מר"א
173,577 ₪						השבחה
86,789 ₪						היטל השבחה

12. שומה

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי **היטל השבחה** במקרקעין כתוצאה מאישור התכנון הינו כדלקמן:

היטל השבחה	תאריך	תכנית
3,788 ₪	26/2/1997	א/2550
2,480 ₪	13/4/1998	2754
14,900 ₪	2/4/1998	ע'1
86,789 ₪	6/1/2017	5000

ובאתי על החתום,

ד. פריאל

דורית פריאל
שמאית מכריעה