

# שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבנייה

תאריך: 4 דצמבר, 2018  
מספר מינוי: 1378-2017  
מספרנו: 818. שומה מכרעת

לכבוד,  
המשיבה, הוועדה המקומית לתו"ב ת"א  
באמצעות השמאית,  
גב' מלכה דור  
בדוא"ל [malka.dor@gmail.com](mailto:malka.dor@gmail.com)

לכבוד,  
המבקשת, גב' ענולה שמיר-גולדנר  
באמצעות השמאית,  
גב' אורית שפט  
בדוא"ל [orit@shafat.co.il](mailto:orit@shafat.co.il)

א.ג.נ.,

## שומה מכרעת להיטל השבחה - חלקה 341 בגוש 6627 רחוב רוזאניס 3 פינת קהילת סופיה 16, תל אביב

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 מונית כשמאית מכריעה לעניין שבנדון.

בתאריך 09.10.18 קיימתי דיון בנוכחות שמאיות הצדדים. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

### 1. מטרת השומה:

1.1. אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965.

1.2. מהות ההשבחה: מימוש תכניות ע', 2550, ג', 2550, א', 2754, ע'1, 3450, ג'1 ותא/5000 בדרך של מכר.

### 2. תאריכים קובעים לשומה:

13.12.85 - 15 יום מפרסום אישור תכנית ע' בילקוט הפרסומים.  
16.04.93 - 15 יום מפרסום אישור תכנית 2550 בילקוט הפרסומים.  
06.05.94 - 15 יום מפרסום אישור תכנית ג' בילקוט הפרסומים.  
26.02.97 - 15 יום מפרסום אישור תכנית 2550 א' בילקוט הפרסומים.  
13.04.98 - 15 יום מפרסום אישור תכנית 2754 בילקוט הפרסומים.  
02.04.03 - 15 יום מפרסום אישור תכנית ע'1 בילקוט הפרסומים.  
23.11.06 - 15 יום מפרסום אישור תכנית 3450 בילקוט הפרסומים.  
04.09.07 - 15 יום מפרסום אישור תכנית ג'1 בילקוט הפרסומים.  
06.01.17 - 15 יום מפרסום אישור תכנית תא/5000 בילקוט הפרסומים.

### 3. ביקור בנכס:

נערך ע"י הח"מ ביום 15.10.18.

### 4. פרטי הנכס:

מהות:	בית מגורים צמוד קרקע
גוש:	6627
חלקה:	341
שטח חלקה רשום:	526 מ"ר
זכויות משפטיות:	חכירה
מיקום:	רחוב רוזאניס 3 פינת קהילת סופיה 16, ת"א

# שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבנייה

### 5. תיאור הסביבה:

- 5.1. הנכס שבנדון ממוקם מעברו הדרומי של רחוב קהילת סופיה ומעברו המערבי של רחוב רוזאניס, בשכונת תל ברוך, הממוקמת מעברן הצפוני של שדרות קק"ל, בצפון מזרח העיר תל אביב.
- רחוב קהילת סופיה, חד סטרי, יוצא מרחוב רוזאניס ממזרח ומסתיים ברחוב חיים שורר ממערב.
- רחוב רוזאניס, דו סטרי, מקשר בין שדרות קרן קיימת לישראל מדרום לבין רחוב אהרון מסקין מצפון.
- 5.2. סביבת הנכס מאופיינת בבנייה צמודת קרקע בבניה חד ודו קומתית, חדשה לצד ותיקה.
- 5.3. הפיתוח הסביבתי כולל, בין היתר: כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

### 6. תיאור הנכס:

- 6.1. גבולות החלקה כדלקמן:
- מדרום - מבנה מגורים צמוד קרקע דו קומתי + עליית גג מבנייה חדשה.
- מצפון - רחוב קהילת סופיה ומעברו מבנה מגורים צמוד קרקע דו קומתי ותיק.
- ממערב - מבנה מגורים צמוד קרקע חד קומתי ותיק.
- ממזרח - רחוב רוזאניס ומעברו מבנה מגורים צמוד קרקע חד קומתי ותיק.
- 6.2. החלקה הנדונה בעלת צורה דמוית מלבן עם פינה קטומה בצידה הצפון מזרחי, שטחה הרשום 526 מ"ר. החלקה פונה בחזית צפונית בת כ-19 מ' לרחוב קהילת סופיה ובחזית מזרחית בת כ-26 מ' לרחוב רוזאניס. החלקה ממוקמת כ-28 מ' מצפון לשדרות קק"ל אשר מרכזיות ובעלות תנועה ערה.
- 6.3. נכון למועד הביקור, על החלקה ממוקם בית מגורים צמוד קרקע, חד משפחתי, חד קומתי, מבנייה ותיקה (הוקם בהיתרים מתחילת שנות ה-50), בשטח של כ-104 מ"ר (ובנוסף, מרפסות ומקלט). המבנה בנוי שלד בטון, קירות מבלוקים וגג שטוח מבטון. בית המגורים מחולק ל: סלון (ממנו גישה למרפסת פתוחה), שלושה חדרי שינה, מטבח, חדר שירותים, חדר רחצה, מרפסת שירות ומרפסת סגורה.
- את הבית מקיפה חצר, הכוללת מדשאה, עצים ושביל כניסה מרוצף. בעורף הבית מחסן טרומי עם גג מאסבסט.

### 7. המצב התכנוני:

#### מצב קודם

- 7.1. תכנית מס' 256, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 268 מיום 25.12.52.
- הקרקע שבנדון מהווה חלק ממגרש 18 אשר סווג בייעוד ל"אזור מגורים א/2".
- בשטח מגרש מינימאלי של 900 מ"ר הותרה בניית עד 2 יח"ד בקיר משותף, בגובה שתי קומות, בשיעור שלא יעלה על 40% בנייה בסה"כ (20% לקומה, כולל מבני עזר).
- קווי בנייה: קדמי - 6 מ' (לשתי החזיתות), צדדי - 4 מ'.

# שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבנייה

- 7.2. תכנית מתאר מס' ל', אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 278 מיום 19.02.53.
- בין היתר, התכנית התירה הקמת נספח בתנאים (לשימושי אחסנה, מוסך וכיוצ"ב) בשיעור 5% משטח המגרש.
- כמו כן, תכנית ל' הגדירה קומת מרתף כ"אותה קומת בנין שמתחת לקומת קרקע של בית שהשטח העליון של תקרתה נמצא לא יותר גבוה מעל 1.2 מ' מעל פני המפלס הבינוני..." וכן כי הוועדה המקומית תהיה רשאית, לקבוע כללים הנוגעים להקמת בתים המכילים קומת מרתף, קומת עמודים, קומת ביניים, קומת קרקע וקומה עליונה.
- הקרקע מסווגת בייעוד למגורים א' אשר יחולקו לאזור מגורים א'1 וא'2 בתכניות מפורטות.
- תכניות מפורטות שניתן להן תוקף על פי אישור הוועדה המחוזית לפני שנכנסה תכנית זו לתקפה יישארו בתקפן רק במידה שהוראותיהן אינן סותרות הוראות תכנית זו.

### מצב חדש

- 7.3. תכנית מס' 1837, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2390 מיום 01.12.77.
- הותרה חלוקת מגרש לשניים או לשלושה מגרשים, בהתאם לחלוקה הקיימת, בתנאי ששטח מגרש חדש לא יהיה פחות מ-400 מ"ר. הותרה יח"ד אחת לכל מגרש חדש. הבנייה תהיה בקירות משותפים.
- 7.4. תכנית מס' 686א', אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2403 מיום 12.01.78.
- התכנית מסדירה שטחים הגובלים בתחום נתיבי איילון ואינה משנה מההוראות בחלקה הנדונה.
- 7.5. תכנית מס' ע', אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 28.11.85.
- התכנית מתירה הקמת קומת מרתף לפי היקף הבית לשימושים של: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, אולם למשחקים לילדים, חדרי מדרגות, חדרי שירותים לדיירים בלבד ומעליות. לא יורשו מגורים במרתף. גובה קומת המרתף הוא 2.2 מ'.
- 7.6. תכנית מס' 2550, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4096 מיום 01.04.93.
- תותר בניית חניה מקורה / מוסך חניה בשטח שלא יעלה על 18 מ"ר, בנוסף לשטח הבנייה המותר על המגרש.
- 7.7. תכנית מס' ג', אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 מיום 21.4.94.
- בבניינים חד קומתיים ובקוטגיים צמודי קרקע תותר עליית גג בחלל גג משופע ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבנייה העיקריים.
- רום הגג לא יעלה על 6 מ', מדוד מרצפת הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג. שיפוע הגג יהיה בטווח 40%-50%.
- 7.8. תכנית מס' 2550א', אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4490 מיום 11.02.97.
- תותר בניית חניה מקורה / מוסך חניה בשטח שלא יעלה על 18 מ"ר. שטח מקום חניה נוסף לא יעלה על 15 מ"ר. שטח החניה ייחשב כשטח שירות.

# שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבנייה

7.9. תכנית מס' 2754, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4632 מיום 29.03.98.

התכנית מתירה הקמת בריכת נוי, בריכות שחיה וג'קוזי בחצרות פרטיים בתים צמודי קרקע, כולל מתקנים טכניים, בכל תחום המגרש כולל בקו בניין 0.

7.10. תכנית מס' ע'1, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.3.03.

התכנית קובעת הוראות להקמת מרתפים ואת השימושים המותרים בהם.

בבתים צמודי קרקע היתר בנייה עפ"י תכנית זו יינתן למרתפים בשטח תכנית קומת הקרקע כפי שנקבע בהוראות התכנית הראשית. היתר למרתפים בשטח גדול יותר יינתן לאחר שהשתכנעה הוועדה המקומית כי הדבר דרוש לתפקוד הבית וזאת מכוח תכנית זו ולא בדרך של הקלה. לבתים צמודי קרקע תותר בניית קומת מרתף אחת.

גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו לא יהיה גדול מ-4.0 מ'.

בבית צמוד קרקע, התכליות המותרות: שטחי שרות כלליים, שטחים נלווים למגורים ושטחים נלווים לכל סוגי המגורים. לא יותרו מגורים במרתף. יותרו משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית.

היטל השבחה ייגבה כחוק. אולם, מאחר שלא ידועה לפני הוצאת ההיתר תכנית קומת המרתף מעבר לתכנית קומת הקרקע, ישולם היטל השבחה בעת מכירה לפי הידוע באותה העת – לפי קומת מרתף אחת בשטח תכנית קומת הקרקע. יתרת היטל השבחה תשולם בעת מימוש לפי מספר קומות המרתף ושטחן בהיתר הבנייה.

7.11. תכנית מס' 3450, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5593 מיום 08.11.06.

מטרת התכנית הגדלת שטחי בנייה בבתים צמודי קרקע.

בהתאם להוראות התכנית תותר תוספת בנייה לשטחים עיקריים ע"י המרת שטחים ו/או אחוזי בנייה, המיועדים לבניית מבני עזר/מחסן, לשטחים עיקריים, בשתי חלופות:

כל שטחי השירות למבני עזר עפ"י תכנית מאושרות יקבעו כשטחים עיקריים ויוצמדו למבנה העיקרי. השטח המומר לשטח עיקרי ייבנה במסגרת קווי הבניין.

תותר בניית מבנה עזר בחצר/מחסן (ללא הצמדה למבנה העיקרי) בשטח עד 5 מ"ר שיחשב כשטח שירות. בנייתו תותר מחוץ לקווי הבניין.

7.12. תכנית מס' ג'1, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5707 מיום 20.08.07.

התכנית מתירה הקמת חדר יציאה לגג בשטח עד 40 מ"ר בבנייה בשלבים וב-65% משטחו בבנייה בו-זמנית על הגג. בניית חדר היציאה לגג תותר בתנאי ששטח הקומה העליונה הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה.

לחילופין קובעת התכנית, כי רום הגג בגגות משופעים לא יעלה על 7 מ', מדוד מרצפת הקומה העליונה. עליית גג בבניין בעל קיר משותף תחייב בפתרון זהה לבניינים הצמודים. שיפוע הגג יהיה בטווח 40%-50%.

# שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבנייה

7.13. תכנית תא/5000, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.16.

התכנית מהווה תכנית מתאר מקומית (כוללנית) לעיר ת"א-יפו ואינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בנייה מכוחה.

החלקה שבנדון כלולה במתחם תכנון 201 ומסווגת ביעוד לאזור מגורים בבנייה נמוכה.

בין יתר מטרות התכנית, מתן הוראות לעריכת תכניות עתידיות.

בכל יעוד קרקע ניתן להתיר, בנוסף על השימושים העיקריים, הנוספים והכלליים, גם שימושים נלווים, ובלבד שהיקף שטחי הבנייה לשימושים הנלווים לא יעלה על 5% מסך שטחי הבנייה המאושרים לאותו יעוד קרקע באותה תכנית.

הוועדה רשאית לקבוע בתכנית שטחי בנייה מעל מפלס הכניסה הקובעת בהיקף שיחושב על ידי הכפלת הרח"ק (כלומר: "רצפה חלקי קרקע") הבסיסי בשטח המגרש (להלן **שטח הבנייה הבסיסי**), בכפוף להקצאת שטחים לצורכי ציבור הנדרשים מהגדלת שטחי הבנייה.

שטחי הבנייה מעל מפלס הכניסה הקובעת לא יפחתו משטח הבנייה הבסיסי, אלא בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת ולפיה לא ניתן לבנות במגרש שטחי בנייה בהיקף הבסיסי הנ"ל מהסיבות הנובעות מתכונותיו הפיזיות והתכנוניות או מהצורך בשימור.

הוועדה רשאית לקבוע בתכנית שטחי בנייה העולים על שטח הבנייה הבסיסי ובלבד שלא יעלו על מכפלת הרח"ק המרבי בשטח המגרש, בהתקיים כל התנאים המפורטים בתכנית.

שטחי הבנייה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבנייה שמעל הקרקע, לפי הגבוה. הוועדה תוכל לאשר שטחי בנייה בתת הקרקע בהיקף של 100% משטחי הבנייה שמעל הקרקע, בכפוף להכנת מסמך מדיניות לנושא זה. בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבניין. על אף זאת, ניתן יהיה לקבוע בתכנית בקומה עליונה בתת הקרקע, שימוש למגורים, בכפוף לאישור מסמך מדיניות ע"י הוועדה המקומית שייקבע, בין היתר, כללים בנוגע להגדרת תת הקרקע לעניין זה, לתכנית המקסימאלית של מפלס המגורים בתת הקרקע, לאופן אוורור מפלס המגורים בתת הקרקע וכדומה.

הוועדה תחליט על הפקדתה של תכנית עתידית רק לאחר שיוצגו לפניו נתונים אודות השתלבות הבנייה המבוקשת במרקם הקיים ו/או המתוכנן בתכנית קודמת או מופקדת בסביבת התכנית, מבחינת מאפייני הבינוי, תכנית וכדומה.

באזור מגורים בבנייה נמוכה ניתן לקבוע בתכנית עתידית, במסגרת ייעוד קרקע למגורים את השימושים הבאים:

מקבצי שימוש ראשיים – מגורים.

שימוש למשרד, בחלק מדיירת מגורים אשר המשתמש במשרד מתגורר בה, בתנאים שצוינו בתכנית.

שטחי הבנייה המרביים לא יעלו על רח"ק 1.

לא תאושר תוספת קומות ותוספת יח"ד מעבר למותר על פי תכניות קודמות. במגרש פנוי, צפיפות המגורים לא תעלה על 8 יח"ד לדונם נטו.

# שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבנייה

בהתאם לנספח עיצוב עירוני הבנייה עד 4 קומות. הוועדה רשאית לקבוע מספר קומות נמוך ממספר הקומות המרבי, משיקולים תכנוניים ובהם שיקולי איכות סביבה, עיצוב עירוני, גודל מגרש או מאפייניו, שימור או מדיניות תכנון אזורית.

בבתים צמודי קרקע במתחם 201 גובה הבנייה יהיה עד 3 קומות ותכסית הבנייה עד 35% משטח המגרש לכל קומה.

בהתאם להוראות התכנית הוועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בנייה לייעודים סחירים מעבר לשטחים לייעודים סחירים המותרים על פי תכנית קודמות, או המרת שטחי בנייה, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.

מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו ע"י הוועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת אשר תכלול, בין היתר, התייחסות למאפייני התכנית ולמאפייני האזור בו נמצאת התכנית. היקף ההקצאה הנדרשת ייקבע בתחום שיקול הדעת בהתייחס לבדיקה התכנונית המוקדמת.

בגין מגרש המיועד למגורים, יוקצו, ככל הניתן, שטחי קרקע לצורך שטח ציבורי פתוח בהיקף של 2 עד 6 מ"ר לנפש ולצורך שטח לבנייה ציבורי בהיקף של 1 עד 7 מ"ר לנפש.

תכנית זו קובעת הוראות לעריכת תכניות מפורטות שייערכו ויאושרו מכוחה.

### 8. תיק בניין:

8.1. בתאריך 30.11.51 ניתן היתר בנייה מס' 588 לבניין בן קומה אחת, מקלט במרתף וגדר המכיל 3 חדרים עם ח"ש.

8.2. בתאריך 21.12.52 ניתן היתר בנייה מס' 757 לשינויים בתכנית מאושרת.

בהתאם לתשריט ההיתר שטח המבנה 104.36 מ"ר + כ-33 מ"ר מרפסות + כ-11 מ"ר מקלט.

### 9. המצב המשפטי:

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 06.08.18:

חלקה 526 בגוש 6627 בשטח 526 מ"ר.

הבעלות רשומה על שם קרן קיימת לישראל בשלמות.

רשומה חכירה מהוונת על שם המבקשת (ב-7/25 חלקים בלתי מסוימים) ושני פרטיים נוספים, על הנכס בשלמות.

הנכס הנדון נמכר ביום 22.11.17.

# שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבנייה

### 10. טיעוני הצדדים:

#### 10.1. טענות שמאית המבקשת:

##### 10.1.1. מיקום-

יש להביא בחשבון את מיקום הנכס בקרבה לשדרות קק"ל, בחזית הפונה לרחוב רוזאניס המהווה את ציר הכניסה לשכונה משדרות קק"ל ומוביל, בין היתר, לנכס מסחרי בו ממוקמת חברה גדולה, בהמשך הרחוב מצפון.

לטענת שמאית המבקשת ניתן לראות מהתמורה בעסקת המכר משנת 2017 שבוצעה בנכס הנדון, כי השווי נמוך בשיעור 10% ביחס לנכסים אחרים בשכונה. הנכס נמכר לאחר חשיפה סבירה בשוק והשווי מגלם את שווי השוק שלו.

לאור האמור לעיל, שמאית המבקשת חושבת הפחתה בשיעור 10% ביחס לנתוני השוק שצוינו בשומת שמאית המשיבה.

לטענת שמאית המבקשת, מגרש פינתי לא בהכרח מהווה יתרון, שכן קווי הבנייה מהחזיתות גדולים יחסית ומגבילים לעיתים את התכנון.

##### 10.1.2. תרומת הנכס הקיים-

בהתאם למצבו הפיזי של הנכס יש להביא בחשבון תקופת חיים כלכליים של 50 שנה מיום הקמת הנכס, אשר בנייתו הסתיימה בסוף 1953. כמו כן ציינה, כי הנכס לא נהרס עד מועד עריכת חוות דעתה.

##### 10.1.3. תכנית ע' -

הובאה בחשבון הקמת מרתף בהיקף קומת הקרקע, בניכוי שטח מרתף קיים בהיתר (11 מ"ר) ובדחייה עד לתום החיים הכלכליים של הנכס.

תחשיב ההשבחה

שטח מרתף לחיוב (105.2 מ"ר – 11 מ"ר קיים) -	94.2 מ"ר
מקדם מרתף -	0.4
מקדם דחייה (18 שנים, 6%) -	0.35
שווי מ"ר קרקע מבונה -	₪ 474

**ההשבחה - 6,251 ₪**

בנוסף, לטענת שמאית המבקשת יש להביא בחשבון פטור עד 140 מ"ר. בהתאם לתחשיב הנ"ל בחלופת הפטור, ההשבחה מסתכמת ב-4,672 ₪.

##### 10.1.4. תכנית 2550 -

הובאה בחשבון תוספת חנייה בשטח 18 מ"ר במקדם תרומה 0.1.

תכנית 2550 מאפשרת חנייה בהתאם לתקן וניתן לבחור להקים חניה פתוחה ובמקרים מסוימים הוועדה רשאית לאשר חניה מקורה בכפוף לאישור מהנדס.

# שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבנייה

לטענת שמאית המבקשת האפשרות לבניית חניות אינה מוסיפה אוטומטית שטחי בנייה במרתף ויש לבחון זאת בשלב בקשה להיתר בנייה (לעיתים קיימות מגבלות במימוש שטחים גדולים). בנוסף, ככל שקיימת השבחה בגין מרכיב זה, יש לחשבה למועד הקובע לתכנית ע' בהתאם להלכת אליק רון<sup>1</sup>.

### תחשיב ההשבחה

תוספת שטח אקוויוולנטי לחניה (18 מ"ר \* 0.1) - 1.8 מ"ר  
שווי מ"ר קרקע מבונה - 3,217 ₪

**ההשבחה - 5,791 ₪**

10.1.5. תכנית ג'-

התכנית אפשרה שטחי בנייה בחלל הגג. הובא בחשבון ניצול בשיעור 40% משטח הקומה התחתונה ומקדם 0.7 בחלל הגג.

### תחשיב ההשבחה

תוספת שטח אקוויוולנטי בגג (42.08 מ"ר \* 0.7) - 29.456 מ"ר  
שווי מ"ר קרקע מבונה - 3,870 ₪

**ההשבחה - 113,995 ₪**

10.1.6. תכנית 2550 א'-

הובאה בחשבון תוספת חנייה בשטח 15 מ"ר במקדם תרומה 0.1. כאמור בס"ק 10.1.4 לעיל, אין להביא בחשבון תוספת בשטח המרתף.

### תחשיב ההשבחה

תוספת שטח אקוויוולנטי לחניה (15 מ"ר \* 0.1) - 1.5 מ"ר  
שווי מ"ר קרקע מבונה - 4,343 ₪

**ההשבחה - 6,515 ₪**

10.1.7. תכנית 2754-

הובאה בחשבון אפשרות הקמת בריכת שחייה בשטח 30 מ"ר על חשבון החצר ובמקדם תרומה 0.1.

### תחשיב ההשבחה

תוספת שטח אקוויוולנטי (30 מ"ר \* 0.1) - 3 מ"ר  
שווי מ"ר קרקע מבונה - 5,600 ₪

**ההשבחה - 16,800 ₪**

<sup>1</sup> רע"א 3002/12, הוועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעתיים נ' אליק רון (להלן: "הלכת אליק רון").



# שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבנייה

10.1.8. תכנית ע'1-

תרומת התכנית חושבה במקדם 0.1. נוכה שטח מרתף קיים בהיתר במקדם 0.4 בשני מצבי התכנון.

### תחשיב ההשבחה

תוספת שטח אקוויוולנטי במרתף (94.2 מ"ר \* 0.1) - 9.42 מ"ר  
שווי מ"ר קרקע מבונה - 7,659 ₪

**ההשבחה - 72,148 ₪**

10.1.9. תכנית ג'1-

יש להביא בחשבון ניצול בשיעור 80%-90% (חושב לפי שיעור של 85%), כפי שנקבע במרבית השומות המכריעות בשכונה. בנוסף ציינה, כי לעיתים קיימים אילוצי בנייה ומותרים חללים בגג ולא מנצלים את מלוא השטח.

### תחשיב ההשבחה

תוספת השטח לניצול (42.08 מ"ר - 89.42 מ"ר) - 47.34 מ"ר  
מקדם בחלל גג - 0.7  
שווי מ"ר קרקע מבונה - 8,415 ₪

**ההשבחה - 278,856 ₪**

10.1.10. תכנית תא/5000-

התכנית היא כוללנית אשר אינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה.

עם זאת, לפוטנציאל מימוש זכויות אלה קיים אי ודאות בתחומים הבאים:

- הכנת תכנית מפורטת אשר מועדה אינו קבוע. בנוסף, יש להביא בחשבון את היטל ההשבחה הצפוי מאישור תכנית שכזו.
- הקצאת שטחים לצורכי ציבור ותשתיות הנדרשים מהגדלת שטחי הבנייה. מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו ע"י הוועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת אשר תכלול התייחסות למאפייני התכנית ולמאפייני האזור בו נמצאת התכנית.

לפיכך, חושבה הפחתה בגין אי ודאות לאישור התכנית, היקף הזכויות והפרשה לשטחי ציבור במקדם 0.7.

יש להביא בחשבון שוליות לתוספת השטחים אשר חושבה במקדם 0.8.

הפוטנציאל לשימוש עיקרי במרתף חושב במקדם תרומה של 0.1.

הובא בחשבון שטח הבנייה לרח"ק ברוטו. לפיכך, נוכו מבואות ושטחי מדרגות לפי 15 מ"ר בקומה.

## שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

### שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבנייה

הובא בחשבון כי שטח קומה ב' מקביל בפונקציונאליות שלו לשטח עליית הגג במצב קודם, לאור מיקומו בקומה העליונה וסגנון המבנים בסביבה.

כתימוכין לאמור לעיל, לרבות המקדמים שיש להביא בחשבון, הפנתה שמאית המבקשת לשומה מכרעת של הח"מ אשר נערכה בשכונה הנדונה ברחוב מיזאן 33.

שווי קרקע מבונה חושב לפי 14,734 ₪ למ"ר.

#### תחשיב ההשבחה

שטח אקוויוולנטי במצב קודם:

קומה	שטח בנייה במ"ר	מקדם קומה	מקדם שוליות	סה"כ שטח אקו' במ"ר
מרתף	138.2	0.5	1	69.1
קרקע	105.2	1	1	105.2
א	105.2	1	1	105.2
ממ"ד	12	1	1	12
עליית גג	89.42	0.7	1	62.594
חניה מקורה	33	0.35	1	11.55
בריכה	30	0.35	1	10.5
חצר	345.8	0.25	1	86.45
<b>סה"כ</b>				<b>462.59</b>

שטח אקוויוולנטי במצב חדש:

קומה	שטח בנייה במ"ר	מקדם קומה	מקדם שוליות	סה"כ שטח אקו' במ"ר
מרתף	138.2	0.6	1	82.92
מרתף נוסף	45.9	0.6	0.8	22.032
קרקע בניכוי חניות וממ"ד	139.1	1	1	139.1
ממ"ד	12	1	1	12
א	139.1	1	1	139.1
א נוסף	45	1	0.8	36
ב	184.1	0.7	0.8	103.096
חניה מקורה	33	0.35	1	11.550
בריכה	30	0.35	1	10.5
חצר	311.9	0.25	1	77.795
<b>סה"כ</b>				<b>634.273</b>

171.68	התוספת בשטח אקוויוולנטי במ"ר
0.7	מקדם אי ודאות לאישור הזכויות, היקפן, הפרשה לצרכי ציבור
0.2636	מקדם דחייה
31.68	התוספת לאחר הפחתות במ"ר
14,734	שווי מ"ר קרקע מבונה ב-₪
<b>466,747</b>	<b>ההשבחה ב-₪</b>

# שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבנייה

בתגובה מאוחרת ציינה שמאית המבקשת כי לאור תיקון 126 לחוק התכנון והבנייה ועמדת המשיבה לעניין אי גביית היטל השבחה בגין התכנית הנדונה במימושים במכר, התכנית אינה משביחה. התכנית היא כוללתית, שקופה, אינה מקנה זכויות בנייה ואינה מחייבת. לא קיים מידע ודאי בנוגע להיקף הזכויות שיאושרו בתכנית מפורטת בעתיד. לטענת שמאית המבקשת נתוני השוק שצוינו בשומת שמאית המשיבה אינם מצביעים על עליית שווי כתוצאה מאישורה של תכנית זו.

10.2. טענות שמאית המשיבה:

### 10.2.1. מיקום הנכס-

במענה לטענת שמאית המבקשת כי יש לבצע הפחתה למיקום הנכס הנדון בשיעור 10% מנתונים בסביבה, בהסתמך על עסקת המכר שנערכה בנכס הנדון בשנת 2017, השיבה שמאית המשיבה, כי בעסקאות ההשוואה שצוינו על ידה למועד תכנית תא/5000, הובאו בחשבון גם נתונים ממיקומים נחותים בסמוך לכביש ראשי כדוגמת רוזניס 2'א' וקהילת סופיה<sup>2</sup>. לטענת שמאית המשיבה מיקום הנכס הנדון עדיף על חלק מעסקאות ההשוואה שהובאו על ידה בחשבון במועדים הקובעים ובנוסף, יש להביא בחשבון יתרון מהיות המגרש פינתי (יתרון בקווי בנייה ובפרטיות). לפיכך, אין להסיק מעסקת המכר בנוגע להפחתה בגין מיקום הנכס הנדון ואין הכרח כי התמורה משקפת את שווי השוק המלא של הנכס (אולי בעלי הזכויות שהם יורשים היו מעוניינים בעסקה מהירה). כתימוכין, הפנתה לערר הטירה א.לוי יזמות<sup>3</sup>. בנוסף, הפנתה לשומה מכרעת של הח"מ ברחוב קהילת סופיה 2 בה נקבע שווי גבוה יותר למ"ר קרקע מבונה למועד קובע של תכנית ג'1 לעומת השווי שנקבע על ידה בשומה הנדונה לנכס הנדון. לטענת שמאית המשיבה הנכס בקהילת סופיה 2 והנכס הנדון דומים במאפייניהם, אולם, הנכס בקהילת סופיה במיקום נחות יותר, שכן סמוך לנתיבי איילון. לפיכך, אין לבצע הפחתה ביחס לשווי שנקבע בשומתה במועדים הקובעים.

### 10.2.2. תרומת הנכס הקיים-

הובאה בחשבון תקופת חיים כלכליים של 40 שנה מיום הקמת הנכס, בהתחשב במצבו הפיזי ובסביבת הנכס היוקרתית והמבוקשת, המאופיינת במבנים בעלי אורך חיים כלכלי קצר יותר. כמו כן, בנכס לא בוצעו תוספת בנייה משנת 1952 והעובדה כי המבנה טרם נהרס נובעת משיקולים סובייקטיביים.

<sup>2</sup> בהתאם לשומה מכרעת בגוש וחלקה שציינה לכתובת זו, מדובר בקהילת סופיה 3.

<sup>3</sup> ערר 8008/17, הטירה א.לוי יזמות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה מורדות הכרמל.

# שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבנייה

10.2.3. תכנית ע"י-

הובאה בחשבון הקמת מרתף בהיקף קומת הקרקע בניכוי שטח מרתף קיים בהיתר (11 מ"ר) ובדחייה עד לתום החיים הכלכליים של הנכס.

### תחשיב ההשבחה

שטח מרתף לחיוב (11 מ"ר - 105.2 מ"ר) -	94.2 מ"ר
מקדם מרתף -	0.4
מקדם דחייה (8 שנים, 6%) -	0.627
שווי מ"ר קרקע מבונה <sup>4</sup> -	500 ₪
<b>ההשבחה -</b>	<b>11,820 ₪</b>

במענה לחלופת פטור עד 140 מ"ר אשר בוצעה בשומת שמאית המבקשת, השיבה שמאית המשיבה, כי זכויות הבנייה במצב קודם גבוהות מ-140 מ"ר ומשכך אין לחשב פטור.

10.2.4. תכנית 2550-

הובאה בחשבון תוספת חנייה בשטח 18 מ"ר במקדם תרומה 0.1. בנוסף, הובאה בחשבון אפשרות הגדלת המרתף בשטח זהה. שומות היטל השבחה צריכות לכלול את מלוא הפוטנציאל התכנוני ולפיכך יש לחשב את מלוא שטח המרתף האפשרי מבלי להתחשב בשיקולים סובייקטיביים שאינם כלכליים. כתימוכין, הפנתה למספר שומות מכריעות (בחלקות ובגושים: 6336/15, 6628/226, 6336/419, 6335/280, 6627/206). המועד הקובע להשבחה צריך להיות מועד התכנית שאפשרה את מימוש הזכויות. כתימוכין, הפנתה לערר אלטשולר<sup>5</sup>.

### תחשיב ההשבחה

תוספת שטח אקוויוולנטי לחניה (18 מ"ר * 0.1) -	1.8 מ"ר
תוספת שטח אקוויוולנטי למרתף (18 מ"ר * 0.4) -	7.2 מ"ר
סה"כ תוספת שטח אקוויוולנטי -	9 מ"ר
שווי מ"ר קרקע מבונה <sup>6</sup> -	3,600 ₪
<b>ההשבחה -</b>	<b>32,400 ₪</b>

<sup>4</sup> בקביעת השווי התבססה שמאית המשיבה על שומות מכריעות בשכונה (חלקות 12,15,2,119 בגוש 6792 וחלקות 129,130,110 בגוש 6627) והפנתה לחוברת מקרקעין וערכם מדצמבר 1985.

<sup>5</sup> ערר תא/85076/11, אלטשולר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א.

<sup>6</sup> בקביעת השווי התבססה שמאית המשיבה על שומות מכריעות בשכונה (חלקות 2,12,24 בגוש 6792 וחלקה 130 בגוש 6627).

## שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

### שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבנייה

10.2.5. תכנית ג'-

התכנית אפשרה שטחי בנייה בחלל הגג. הובא בחשבון ניצול בשיעור 40% משטח הקומה התחתונה ומקדם 0.75 בחלל הגג.

#### תחשיב ההשבחה

תוספת שטח אקוויוולנטי בגג (42.08 מ"ר \* 0.75) - 31.56 מ"ר  
שווי מ"ר קרקע מבונה<sup>7</sup> - 4,200 ₪

**ההשבחה - 132,552 ₪**

10.2.6. תכנית 2550 א'-

הובאה בחשבון תוספת חניה בשטח 15 מ"ר ובמקדם תרומה 0.1. בנוסף, הובאה בחשבון אפשרות הגדלת מרתף בשטח זהה.

#### תחשיב ההשבחה

תוספת שטח אקוויוולנטי לחניה (15 מ"ר \* 0.1) - 1.5 מ"ר  
תוספת שטח אקוויוולנטי למרתף (15 מ"ר \* 0.4) - 6 מ"ר  
סה"כ תוספת שטח אקוויוולנטי - 7.5 מ"ר  
שווי מ"ר קרקע מבונה<sup>8</sup> - 5,000 ₪

**ההשבחה - 37,500 ₪**

10.2.7. תכנית 2754-

הובאה בחשבון אפשרות הקמת בריכת שחייה בשטח 30 מ"ר על חשבון החצר ובמקדם תרומה 0.1.

#### תחשיב ההשבחה

תוספת שטח אקוויוולנטי (30 מ"ר \* 0.1) - 3 מ"ר  
שווי מ"ר קרקע מבונה<sup>9</sup> - 6,000 ₪

**ההשבחה - 18,000 ₪**

<sup>7</sup> בקביעת השווי התבססה שמאית המשיבה על שומות מכריעות בשכונה (חלקות 12,24 בגוש 6792 וחלקות 129,130,110,106 בגוש 6627).

<sup>8</sup> בקביעת השווי התבססה שמאית המשיבה על שומות מכריעות בשכונה (חלקות 24,67 בגוש 6792 וחלקות 129,130 בגוש 6627).

<sup>9</sup> בקביעת השווי התבססה שמאית המשיבה על שומות מכריעות בשכונה (חלקות 24,67 בגוש 6792 וחלקות 110,106 בגוש 6627).

# שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבנייה

10.2.8. תכנית ע"1-

התכנית מאפשרת הקמת מרתף בגובה 4 מ' ומרחיבה את השימושים. התרומה חושבה במקדם 0.1.

### תחשיב ההשבחה

תוספת שטח אקוויוולנטי במרתף (138.2 מ"ר \* 0.1) -  
שווי מ"ר קרקע מבונה<sup>10</sup> -

13.82 מ"ר

₪ 7,500

₪ 103,650

**- ההשבחה**

10.2.9. תכנית 3450-

מאחר שזכויות הבנייה בתכנית 256 כוללות מבנה עזר, תכנית זו אינה משביחה.

10.2.10. תכנית ג"1-

לאור היתרי בנייה שניתנו בשכונה ובהתאם להתייחסות מהנדסת רישוי בוועדה המקומית בדוא"ל מיום 29.11.09, במצב חדש ניתן לבנות כ-100% משטח תכנית קומה עליונה. כתימוכין נוסף, הפנתה לשומה מכרעת בקרפל ליפא 19 שנידונה בערר אלטשולר, להיתר שניתן בנכס ברחוב שמגר 15 ולמספר שומות מכריעות (בחלקות ובגושים: 6627/206, 6627/601, 6627/167, 6336).

הובא בחשבון מקדם 0.8 בחלל הגג, בהתחשב בשוליות ובגובה השטח בחלל המהווה למעשה קומה רגילה.

### תחשיב ההשבחה

תוספת שטח אקוויוולנטי בגג

(42.08 מ"ר במצב קודם \* 0.75 - 105.2 מ"ר במצב חדש \* 0.8) -  
שווי מ"ר קרקע מבונה<sup>11</sup> -

52.6 מ"ר

₪ 9,000

₪ 473,400

**- ההשבחה**

10.2.11. תכנית תא/5000-

במענה לטענת שמאית המבקשת כי לאור מדיניות המשיבה שלא לחייב בגין התכנית הנדונה יש לקבוע כי אין השבחה, השיבה שמאית המשיבה, כי מדיניות המשיבה אינה קובעת שהתכנית אינה משביחה, אלא שההשבחה תיבחן במועד אחר. כמו כן, לאור השונות בעסקאות שבוצעו בסביבה, לא ניתן להסיק בנוגע לעליית השווי כתוצאה מאישורה של התכנית.

<sup>10</sup> בקביעת השווי התבססה שמאית המשיבה על שומות מכריעות בשכונה (חלקות 12,15,24,119 בגוש 6792 וחלקות 129,130,110,106 בגוש 6627). בנוסף, ציינה 3 עסקות מכר מהשנים 2002-2004 שצוינו בשומה מכרעת בחלקה 2 בגוש 6792 (חלקות 18,63,215 בגוש 6792).

<sup>11</sup> בקביעת השווי התבססה שמאית המשיבה על שומות מכריעות בשכונה (חלקות 12,24,118 בגוש 6792 וחלקות 129,130,110,106 בגוש 6627). בנוסף, ציינה 5 עסקות מכר מהשנים 2007-2008 (חלקות 32,39,48 בגוש 6792 וחלקות 230,136 בגוש 6627).

# שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבנייה

תכנית תא/5000 מאפשרת מסגרת תכנונית של רח"ק 1 ב-3 קומות. בנוסף, התכנית מגדילה את שטח המרתף עד 80% משטח המגרש ומרחיבה את השימושים גם למגורים. לאור שטח המגרש הגדול יחסית ושטחי הבנייה הנרחבים, הובא בחשבון מרתף בתכנית קומת הקרקע (בשיעור 35%). תרומת הרחבת השימושים במרתף חושבה במקדם 0.1. השטח בעליית הגג הובא בחשבון בשיעור 30% משטח המגרש.

הובא בחשבון כי ניתן לנצל את מלוא זכויות הבנייה במסגרת קווי הבנייה.

הבנייה כפופה לאישורה של תכנית מפורטת ומשכך חושבה דחיה ל-10 שנים בשיעור 7% לשנה (מקדם 0.508). שמאית המשיבה ציינה כי שיעור ההיוון שחושב על ידה הוא על הצד הגבוה. כמו כן, מרבית הנתונים להכנת תכנית מפורטת ידועים ולא נדרש מסמך מדיניות, למעט בגין האפשרות למגורים במרתף. שמאית המשיבה ציינה כי בשומה מכרעת ברחוב מיזאן 9 חושבה דחיה של 15 שנה, המקבילה ליתרת החיים הכלכליים של הנכס במקרה שם. עם זאת, במקרה הנדון הנכס סיים את חייו הכלכליים.

הובאה בחשבון הפחתה בגין שוליות השטחים הנוספים במקדם 0.8.

הקצאות לצרכי ציבור - מהנספח הפרוגרמתי המצורף לתכנית עולה כי ברובע 2 קיים עודף של שטחי ציבור ולפיכך לא תידרש הפרשה לצרכי ציבור. כמו כן, התכנית אינה מגדילה את מספר יח"ד בחלקה הנדונה. כתימוכין, שמאית המשיבה הפנתה לשומה מכרעת ברחוב אוגרית 13 בה צוין כי ברובע הנדון היקף שטחי השצ"פ ובנייני הציבור עולה על השטח הנדרש ולשומה מכרעת ברחוב מיזאן 9 בה צוין כי סביר להניח שלא תידרשנה מטלות ציבוריות כלשהן לעניין תוספת שטחים בהיקף מצומצם.

אין להביא בחשבון הפחתה בגין אי ודאות להיקף הזכויות, שכן התכנית מגדירה רח"ק 1, ללא שינוי במספר יח"ד והקומות.

### תחשיב ההשבחה

שווי מ"ר קרקע מבונה <sup>12</sup> -	17,000 ₪
שטח אקוויוולנטי במצב קודם -	
שטח עיקרי -	210.4 מ"ר
ממ"ד -	12 מ"ר
מרתף (138.2 מ"ר * 0.5) -	69.1 מ"ר
חלל גג (105.2 מ"ר * 0.8) -	84.16 מ"ר
חניה (33 מ"ר * 0.35) -	11.55 מ"ר
בריכת שחייה (30 מ"ר * 0.35) -	10.5 מ"ר
חצר (345.8 מ"ר * 0.25) -	86.45 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי קודם -	484.16 מ"ר

<sup>12</sup> בקביעת השווי התבססה שמאית המשיבה על ניתוח 9 עסקות מכר מהשנים 2015-2017 בבתי מגורים בשכונה (חלקות 17, 2 בגוש 6792 וחלקות 195, 341, 221, 211, 260, 236, 238 בגוש 6627) וכן על שתי שומות מכריעות ברחובות אוגרית 13 ומיזאן 9 בת"א.

# שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבנייה

שטח אקוויוולנטי במצב חדש -

139.1 מ"ר	שטח עיקרי בק"ק בניכוי ממ"ד וחניה -
184.1 מ"ר	שטח עיקרי בק"א -
110.46 מ"ר	מרתף (184.1 מ"ר * 0.6) -
126.24 מ"ר	חלל גג (157.8 מ"ר * 0.8) -
12 מ"ר	ממ"ד -
11.55 מ"ר	חניה (33 מ"ר * 0.35) -
10.5 מ"ר	בריכת שחייה (30 מ"ר * 0.35) -
77.975 מ"ר	חצר (311.9 מ"ר * 0.25) -
671.925 מ"ר	סה"כ שטח אקוויוולנטי חדש -
187.765 מ"ר	תוספת שטח אקוויוולנטי -
0.8	הפחתה לשוליות -
0.508	מקדם דחייה -
1,298,123 ₪	ההשבחה (187.765 מ"ר * 0.8 * 0.508 * 17,000 ₪) -

10.3. תמצית חישובי הצדדים:

תכנית	עמדה	שמאית מבקשת	שמאית משיבה
ע'	שטח אקוויוולנטי במרתף לחיוב	94.2 מ"ר * 0.4	
	מקדם דחייה	0.35	0.627
	שווי מ"ר קרקע מבונה	474 ₪	500 ₪
	<b>ההשבחה המלאה</b>	<b>6,251 ₪</b>	<b>11,820 ₪</b>
2550	שטח חניה אקוויוולנטי	18 מ"ר * 0.1	
	שטח שנוסף במרתף	אין להביא בחשבון	18 מ"ר
	מקדם מרתף	--	0.4
	שווי מ"ר קרקע מבונה	3,217 ₪	3,600 ₪
<b>ההשבחה המלאה</b>	<b>5,791 ₪</b>	<b>32,400 ₪</b>	
ג'	השטח לניצול בעלית גג	42.08 מ"ר (40%)	
	מקדם בעלית גג	0.7	0.75
	שווי מ"ר קרקע מבונה	3,870 ₪	4,200 ₪
	<b>ההשבחה המלאה</b>	<b>113,995 ₪</b>	<b>132,552 ₪</b>
א2550	שטח נוסף אקוויוולנטי לחניה	15 מ"ר * 0.1	
	שטח שנוסף במרתף	אין להביא בחשבון	15 מ"ר
	מקדם מרתף	--	0.4
	שווי מ"ר קרקע מבונה	4,343 ₪	5,000 ₪
<b>ההשבחה המלאה</b>	<b>6,515 ₪</b>	<b>37,500 ₪</b>	
2754	שטח בריכה	30 מ"ר	
	מקדם תרומה	0.1	
	שווי מ"ר קרקע מבונה	5,600 ₪	6,000 ₪
	<b>ההשבחה המלאה</b>	<b>16,800 ₪</b>	<b>18,000 ₪</b>
ע'1	שטח מרתף שהושבח	94.2 מ"ר	138.2 מ"ר
	מקדם תרומת התכנית	0.1	
	שווי מ"ר קרקע מבונה	7,659 ₪	7,500 ₪
<b>ההשבחה המלאה</b>	<b>72,148 ₪</b>	<b>103,650 ₪</b>	



# שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבנייה

תכנית	עמדה	שמאית מבקשת	שמאית משיבה
ג'1	שיעור ניצול במצב חדש	85%	100%
	מקדם בעליית גג	0.7	0.8
	תוספת השטח האקוויולנטי	33.138 מ"ר	52.6 מ"ר
	שווי מ"ר קרקע מבונה	8,415 ₪	9,000 ₪
	<b>ההשבה המלאה</b>	<b>278,856 ₪</b>	<b>473,400 ₪</b>
תא/5000	שטח אקוויולנטי במצב קודם	462.59 מ"ר	484.16 מ"ר
	שטח אקוויולנטי במצב חדש	634.273 מ"ר	671.925 מ"ר
	תוספת שטח אקוויולנטי	171.68 מ"ר	187.765 מ"ר
	מקדם שוליות לשטח נוסף	0.8 מחושב בשטח האקווי	0.8
	מקדם אי ודאות	0.7	--
	מקדם דחייה	0.2636	0.508
	שווי מ"ר קרקע מבונה	14,734 ₪	17,000 ₪
	<b>ההשבה</b>	<b>466,747 ₪</b>	<b>1,298,123 ₪</b>

### 11. הכרעה:

הכרעה לעניין ערכי השווי במועדים הקובעים, לרבות מיקום הנכס, תוצג בס' 13 להלן.

#### 11.1. השימוש המיטבי:

בית המגורים הקיים מנצל את מלוא הזכויות המותרות בקומת קרקע. המבנה הוקם בהיתרים מסוף שנת 1951 ו-1952. לאור גיל המבנה, הבינוי הקיים, שטח המגרש, כמות זכויות הבניה לניצול במצב חדש והסביבה היוקרתית, הבאתי בחשבון תרומת מבנה של 40 שנים, לצורך מימוש מרתף. אציין כי קביעה דומה במקרה בו קיים מבנה חדש, ניתנה בשומתי המכרעת ברחוב מיזאן 33.

#### 11.2. תכנית ע':

אין מחלוקת כי במצב חדש מתירה התכנית להקים קומת מרתף לפי היקף הבית, דהיינו 105.2 מ"ר (לפי 20% תכסית). לאור הבינוי הקיים בהיתר של 11 מ"ר במרתף, מקובלת עליי הסכמת הצדדים כי השטח לחישוב הינו 94.2 מ"ר.

במצב קודם, בתכנית ל', הוגדרה קומת מרתף כ"אותה קומת בנין שמתחת לקומת קרקע של בית שהשטח העליון של תקרתה נמצא לא יותר גבוה מעל 1.2 מ' מעל פני המפלס הבינוני..." וכן כי הוועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע כללים הנוגעים להקמת בתים המכילים קומת מרתף, קומת עמודים, קומת ביניים, קומת קרקע וקומה עליונה.

דהיינו, ככלל, במצב הקודם הותרה הקמת מרתף, אולם זו כפופה לקביעת הכללים להקמתה ע"י הוועדה המקומית.

ממסמך מהנדס העיר ת"א דאז מתאריך 29.04.81 עולה כי שטח שימושי מרתף בתנאי שמשמש למגורים, חניה או מקלט, לא ייכלל בחישוב אחוזי הבניין.

מניסיוני, טרם אישורה של תכנית ע' ניתנו היתרי בנייה למרתפים בשטחים עליהם חלה תכנית ל' ולראייה, נכס בו ערכתי שומה מכרעת ברחוב קהילת יאסי 21 וכן בנכס הממוקם ברחוב קהילת אודסה 34 בו בנו שני מרתפים בשטח כולל של 128 מ"ר בהיתר משנת 1978 וידועים לי היתרים נוספים משכונות תל ברוך וצהלה. ברי, כי פרשנות זו לתכנית ל' חלה על כל השטחים הכלולים בתחומה.

## שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

### שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבנייה

לפיכך, תרומת תכנית ע' מתבטאת בהסרת אי הוודאות בנוגע להוראות בניית מרתפים ובזמינותם ועל כן, הובא בחשבון מקדם של 0.2 בגין תרומת תכנית זו. כתימוכין, אפנה, בין היתר, לשומותיי המכריעות ברחובות אופיר 13, אלדד הדני 15, גולן 89.

בהתאם לאמור בס"ק 11.1 לעיל, חושבה דחייה במקדם 0.627 עד לתום החיים הכלכליים של המבנה (8 שנים, 6%).

לאור קיומן של זכויות בנייה העולות על 140 מ"ר במצב קודם (210.4 מ"ר מבונה בהתאם לתכנית 256), אין להביא בחשבון זכאות לפטור בתכנית זו.

11.3. תכנית 2550 :

מסויר שערכתי בסביבת הנכס, לרבות ברחוב הנדון, התרשמתי כי נוצלו זכויות לחניות ומשכך התכנית משביחה לדעתי.

לפיכך הובא בחשבון מקדם תרומה של 0.1 עבור שטח של 18 מ"ר.

אין להביא בחשבון תוספת זכויות למרתף, שכן במועד הקובע מקובל, כפי שניתן לראות בנכסים בשכונה, לבנות מוסך חנייה צמוד לחזית המגרש ולא צמוד למבנה. לאור גודל המגרש, יתר זכויות הבניה והמועד הקובע, אין תועלת רבה מדי בזכויות נוספות למרתף ע"י מיקום החנייה צמוד לבית המגורים.

11.4. תכנית ג' :

מקובלת עלי הסכמת הצדדים כי ניתן לנצל באופן אפקטיבי כ-40% משטח חלל הגג. שטח חלל הגג ראוי להיגזר משטח קומת הקרקע של 105.2 מ"ר (בשיעור 20% שהותרו בקומת הקרקע) ומסתכם ב-42.08 מ"ר, ובכך נוצרת חזית אחידה לבית המגורים וחלל כפול בחלק מקומת הקרקע. אף הצדדים חישובו שטח זה.

מקובל עליו מקדם התרומה של 0.75 שחושב בשומת שמאית המשיבה, המגלם הן את מיקום השטח בעליית גג והן את היות הנכס ממוקם בשכונת תל ברוך. מקדם זה חושב גם בשומותיי המכריעות בשכונה ברחובות אופיר 13 ושדרות קק"ל 86.

11.5. תכנית א'2550 :

לדעתי, עצם האפשרות לקירוי מקום חנייה נוסף בסביבה, משביחה. לאור העובדה שזו תוספת חנייה וניצולה האופטימאלי הוא כחנייה טורית הובא בחשבון מקדם 0.05.

אין להביא בחשבון תוספת זכויות למרתף, כאמור בס"ק 11.3 לעיל.

11.6. תכנית 2754 :

בהתאם לשומות מכריעות שנערכו בשכונה הנדונה, לרבות שומות שלי, מקובלת עליי הסכמת הצדדים הן לשטח לחיוב והן למקדם התרומה.

## שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

### שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבנייה

11.7. תכנית ע'1 :

בהתאם להכרעות אחרות שלי ובהתאם לערר בגימוב<sup>13</sup> היטל השבחה ייגבה בגין תכנית קומת הקרקע בלבד - 20% (שטח של 105.2 מ"ר). לדעתי, אף במועד אישור תכנית זו המימוש המקובל בשכונה הוא לחניה נפרדת מן המבנה ועל כן שטחה לא משמש להגדלת המרתף.

הפער בין שני מצבי התכנון (תכנית ע'1 לעומת תכנית ע'2) בא לידי ביטוי בגובה המרתף ובשימושים נוספים לרבות משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית.

מקובלת עליי תרומת זכויות המרתף בגין תכנית ע'1 של 0.1 משווי מ"ר אקוויוולנטי, כפי שחישובו הצדדים, בשל הגבהת המרתף והשימושים הנוספים.

אין לנכות שטח מרתף קיים בהיתר משנות ה-50, שכן לאור תום החיים הכלכליים של המבנה, תרומת התכנית חלה גם לגביו.

11.8. תכנית ג'1 :

במספר שומות מכריעות שנדונו בפני קבעתי כי שטח האפקטיבי לניצול בחלל הגג במצב חדש, בהתחשב בשטח הנדרש לטובת מתקנים טכניים וחלל מדרגות בגג, יחושב בשיעור 90% משטח קומת הקרקע (לעניין זה ר' למשל שומותיי המכריעות ברחובות מיזאן 9, שד' קק"ל 86, קהילת סופיה 2, הלי"ה 20, רביבים 2, ברק 5, ברק 21, אמנון ותמר 5, טריטש 13, הגולן 89, אלדד הדני 15). על אף שיתכן שמתקנים טכניים יוקמו במקומות אחרים (לרבות על שיפוע הגג), הרי שבעת מכר יש להביא בחשבון בינוי סביר ומקובל למתקנים טכניים.

בהתאם לשומות מכריעות שלי בקהילת סופיה 2 במגרש ששטחו 488 מ"ר ובשד' קק"ל 86 במגרש ששטחו 489 מ"ר, הובא בחשבון מקדם אקוויוולנטי של 0.75 לשטח בעליית הגג בשתי התכניות (ג' וג'1). מקדם זה מגלם את תוספת הגובה של ג'1, בתרומה שולית פוחתת ובשימוש אפשרי ליתרת שטח עליית הגג כאחסנה.

11.9. תכנית תא/5000 :

שמאית המבקשת טענה כי בהתאם לתיקון 126 לחוק התכנון והבנייה אין לחייב בהיטל השבחה בגין התכנית הנדונה, שכן היא תכנית כוללנית. התיקון אינו קובע כי לא חלה השבחה, אלא גורר דחיית מועד החיוב למועד אישור תכנית מפורטת, ללא שינוי בחבי התשלום. שמאית המבקשת הודיעה כי ברצונה שאכריע בגין ההשבחה לתכנית זו.

תכנית תא/5000 מהווה תכנית מתאר מקומית (כוללנית) לעיר ת"א-יפו אשר אינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בנייה מכוחה. החלקה שבנדון כלולה במתחם תכנון 201 ומסווגת ביעוד לאזור מגורים בבנייה נמוכה. התכנית קובעת רח"ק מירבי של 1, בנייה עד 3 קומות ותכסית עד 35% לכל קומה. בנוסף, לא תאושר תוספת קומות ותוספת יחיד מעבר למותר על פי תכניות קודמות ושטחי הבנייה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבנייה שמעל הקרקע, לפי הגבוה.

בחינת השטח המקסימאלי שניתן לבנות במסגרת קווי בניין מעלה כי הוא נמוך מ-35% תכסית במקרה הנדון ומסתכם בסך של 153 מ"ר במדידה גראפית שלי.

<sup>13</sup> תא/85219/10, הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א נ' סיגלית בגימוב ואח'.

# שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבנייה

הוועדה תוכל לאשר שטחי בנייה בתת הקרקע בהיקף של 100% משטחי הבנייה שמעל הקרקע, בכפוף להכנת מסמך מדיניות לנושא זה. בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבניין. על אף זאת, ניתן יהיה לקבוע בתכנית בקומה עליונה בתת הקרקע, שימוש למגורים, בכפוף לאישור מסמך מדיניות ע"י הוועדה המקומית שייקבע כללים בנוגע להגדרת תת הקרקע לעניין זה לתכנית המקסימאלית של מפלס המגורים בתת הקרקע, לאופן אוורור מפלס המגורים בתת הקרקע וכדומה.

עם זאת, לפוטנציאל מימוש הזכויות קיים אי ודאות בתחומים הבאים:

- הכנת תכנית מפורטת אשר מועדה אינו קבוע. בנוסף, יש להביא בחשבון את היטל ההשבחה הצפוי מאישור תכנית שכזו.
- הקצאת שטחים לצרכי ציבור ותשתיות הנדרשים מהגדלת שטחי הבנייה. מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו ע"י הוועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת אשר תכלול, בין היתר, התייחסות למאפייני התכנית ולמאפייני האזור בו נמצאת התכנית. היקף ההקצאה הנדרשת ייקבע בתחום שיקול הדעת בהתייחס לבדיקה התכנונית המוקדמת.

במקרה הנדון יש להביא בחשבון כי תכנית תא/5000 מוסיפה פוטנציאל לשטחים נוספים וכן לשימוש מורחב למגורים במרתף. יש להביא בחשבון כי שטח המגרש גדול יחסית, ולפיכך קיימת תרומה שולית פוחתת לתוספת השטחים, נוסף על אי ודאות לניצול הזכויות, להיקפן ולדרישת הפרשה לצרכי ציבור.

בהתאם לשומות מכריעות אחרות שלי בצמודי קרקע בצפון מזרח תל אביב (לדוגמא ברחובות: יואב 15, מיזאן 33 בשכונה הנדונה, המתנדב 40 וקהילת ורשה 62) ולאחר שסקרתי שומות מכריעות בסביבה הנדונה (לדוגמא ברחובות: מיזאן 9, אוגרית 13, שדרות החי"ל 18, ברק 37), הובאו על ידי בחשבון מקדמי התאמה כדלקמן:

דחייה – במקדם 0.3873 המגלם דחייה של 10 שנים בשיעור היוון 6% ובהתחשב בהיטל השבחה צפוי.

אי ודאות לאישור הזכויות, היקפן ולדרישת הפרשה לצרכי ציבור – קיימת אי ודאות לאישור הזכויות הן לאור הדרישות בתכנית והן לאור אי ודאות בנוגע לשטחים נדרשים לצרכי ציבור, בהתחייבות עתידית להפרשה או בדרישה כספית לקרן ייעודית לכך. לפיכך, חושבה הפחתה במקדם 0.8 בגין רכיב זה.

שוליות – חושבה שוליות לתוספת השטח במקדם 0.7. הפחתה נוספת לרכיב זה מגולמת במרכיב אי הוודאות שחושב לעיל.

הובא בחשבון פוטנציאל לשימוש עיקרי במרתף במקדם תרומה של 0.1 למרתף בשיעור 35% (הבאתי בחשבון כי חניה תוקם במרווח קווי בניין ותחשב חלק מתכנית לחישוב מרתף).

הובא בחשבון כי שטח הבנייה הוא לרח"ק ברוטו ולפיכך אף התכנית הקבועה בו, ממנו יש לנכות שטחי מבואות וחדרי מדרגות של כ-15 מ"ר בקומה אחת.

הובא בחשבון שטח קומה ב' במצב חדש מקביל בפונקציונליות שלו לשטח עליית הגג במצב קודם, לאור מיקומו בקומה העליונה וסגנון המבנים בסביבה במקדם 0.75. מקדם זה ניתן אף ליתרת הזכויות להשלמת רח"ק 1 לשטחים המצויים במגבלות קווי בניין.

# שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבנייה

### 12. עקרונות ושיקולים בשומה:

12.1. עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה "השבחה"-עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

12.2. לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת השבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור התכנית כאמור בס"ק 1.2 לעיל לשווי הכולל של המקרקעין.

12.3. בנוסף לאמור בס' 11 לעיל, בבואי לאמוד את השבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

12.3.1. מיקום המקרקעין ברחוב קהילת סופיה פינת רחוב רוזאניס, בשכונת תל ברוך, בצפון מזרח העיר תל אביב.

12.3.2. שטח המגרש, צורתו ומידותיו.

12.3.3. זכויות הבנייה על פי תכנית בתוקף. עיינתי בהוראות תכנית 3450 ולא מצאתי כי היא משביחה במקרה הנדון. אציין כי אף שמאי הצדדים לא חישוב השבחה בגין תכנית זו.

12.3.4. השטח הבנוי בהיתרי בנייה.

12.3.5. זכויות חכירה.

12.3.6. נתוני שוק רלוונטיים למקרקעין בני השוואה בסמוך למועדים הקובעים לתכניות.

### 13. תחשיב:

13.1. ערכי שווי למועדים הקובעים לתכניות שבנדון עד לתכנית תא/5000:

מסיוור שערכתי בנכס התרשמתי כי סביבת הנכס רועשת, בעיקר בשל קרבתו לשדרות קק"ל. בשומה מכרעת שערכתי בשדרות קק"ל 86 קבעתי כי קיים פער בערכי קרקעות בטווח של 20%-30% ביחס לשווי נכסים במיקומים פנימיים בשכונה. בשומות מכרעות שנערכו ברחוב חיים שורר הממוקם בחלק המערבי בשכונה נקבעה הפחתה בשל קרבה לנתיבי איילון. בשומה ברחוב חיים שורר 16 נקבעה הפחתה בשיעור 20% ביחס לנתונים ממיקומים פנימיים בשכונה. בשומה מכרעת ברחוב רוזאניס 2' נקבעה הפחתה ביחס לנתונים ממיקומים פנימיים בשכונה, לאור הקרבה לשדרות קק"ל.

בנוסף, אני סבורה כי אין יתרון מהיות הנכס פינתי לאור חזיתו המזרחית של הנכס הפונה לרחוב רוזאניס, המאופיין בתנועה ערה יחסית ביחס לרחובות פנימיים בשכונה. כמו כן, הפינתיות משפיעה על קווי בנייה רחבים יחסית הנדרשים מהחזיתות (6 מ').

לדעתי קיים קושי להקיש מעסקה שבוצעה בשנת 2017 ביחס לפער במיקומים השונים למועדים קובעים קודמים לה, לאור העומס התחבורתי אשר עלה עם השנים בעקבות ההתפתחות האורבנית. לפיכך, השווי נבחן על ידי תוך שקלול הנתונים משומות מכרעות בנכסים בעלי מאפיינים דומים שנערכו ברחוב קהילת סופיה, ברחוב חיים שורר ורחוב רוזאניס 2 א' בלבד. בנוסף, הובא על ידי בחשבון כי המספרים הזוגיים ברחוב קהילת סופיה ממוקמים קרוב יותר לשדרות קק"ל לעומת הבתים במספרים האי זוגיים.

# שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבנייה

להלן ערכי השווי ב-₪ שנקבעו בשומות המכריעות שנבחנו על ידי :

תכנית/נכס	רוזאניס 'א2	קהילת סופיה 'א23	קהילת סופיה 35	קהילת סופיה 'א5	קהילת סופיה 7	קהילת סופיה 3	קהילת סופיה 2	חיים שורר 12 ו-16 <sup>14</sup>
ע	500		550	700	743	520		425
2550	3,300		3,300		3,983	3,900		
ג	4,400	4,200	4,100	5,150	4,981	4,200		4,160
א2550	4,700		4,700	5,500	5,675	5,100		
2754	5,350	7,000	5,500	6,650	6,764	6,000		6,000
ע'1	7,400		8,300	8,900	9,108	8,900		6,720
ג'1	7,800	9,500	9,200	9,800	10,136	10,300	9,845	8,800

בשקולל הנתונים לעיל קבעתי ערכי שווי כדלקמן :

תכנית	שווי מ"ר קרקע מבונה ב-₪
ע	500
2550	3,300
ג	4,200
א2550	4,700
2754	5,500
ע'1	8,000
ג'1	9,000

13.2. תכנית ע' :

### תחשיב ההשבחה

שטח קומת המרתף לחיוב - 94.2 מ"ר  
 מקדם תרומת התכנית - 0.2  
 מקדם דחייה - 0.627  
**ההשבחה (94.2 מ"ר \* 0.2 \* 0.627 \* 500 ₪) - 5,906 ₪**

13.3. תכנית 2550 :

### תחשיב השבחה

שטח חניה לקירווי - 18 מ"ר  
 מקדם תרומה לקירווי - 0.1  
**ההשבחה (18 מ"ר \* 0.1 \* 3,300 ₪) - 5,940 ₪**

<sup>14</sup> בנוסף, ברחוב חיים שורר 6 חושבו ערכים זהים, למעט ביחס לתכנית ע' שלא הובאה בחשבון כן נקבע שווי למועד תכנית 2550 א' של 4,400 ₪ למי"ר קרקע מבונה.

## שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

### שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבנייה

13.4. תכנית ג':

#### תחשיב השבחה

42.08 מ"ר	- שטח לניצול בעליית הגג (526 מ"ר * 20% * 40%)
0.75	- מקדם בעליית גג
132,552 ₪	- <b>השבחה (42.08 מ"ר * 0.75 * 4,200 ₪) -</b>

13.5. תכנית 2550 א':

#### תחשיב ההשבחה

15 מ"ר	- שטח נוסף לחנייה
0.05	- מקדם תרומה לחנייה נוספת
3,525 ₪	- <b>השבחה (15 מ"ר * 0.05 * 4,700 ₪) -</b>

13.6. תכנית 2754:

#### תחשיב ההשבחה

30 מ"ר	- שטח בריכה לחיוב
0.1	- מקדם תרומה לבריכה
16,500 ₪	- <b>השבחה (30 מ"ר * 0.1 לתרומה * 5,500 ₪) -</b>

13.7. תכנית ע'1:

#### תחשיב ההשבחה

105.2 מ"ר	- שטח קומת המרתף בתכנית מותרת
0.1	- מקדם תרומת התכנית
84,160 ₪	- <b>השבחה (105.2 מ"ר * 0.1 * 8,000 ₪) -</b>

13.8. תכנית ג'1:

#### תחשיב ההשבחה

94.68 מ"ר	- שטח עליית גג לפי ג'1 (526 מ"ר * 20% ק"ק * 90%)
42.08 מ"ר	- שטח עליית גג לפי ג' (526 מ"ר * 20% ק"ק * 40%)
52.6 מ"ר	- תוספת שטח אקוויולנטי
0.75	- מקדם אקוויולנט לשטח עליית הגג
39.45 מ"ר	- תוספת שטח אקוויולנטי לאחר דחייה
355,050 ₪	- <b>השבחה (39.45 מ"ר * 9,000 ₪) -</b>

# שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבנייה

13.9. תכנית תא/5000 :

## שווי מ"ר קרקע מבונה

כאמור בס"ק 13.1 יש להביא בחשבון כי הנכס הנדון ממוקם במיקום נחות יחסית לנכסים פנימיים בשכונה. השווי לו טענה שמאית המשיבה של 17,000 ₪ למ"ר קרקע מבונה הובא בחשבון בנכסים פנימיים בשכונה בשומות מכריעות במיזאן 9 ומיזאן 33 נכון למועד הקובע הנדון. בשומה מכרעת ברחוב חיים שורר 12 הביא בחשבון השמאי המכריע שווי של 16,000 ₪ למ"ר קרקע מבונה ובשומה מכרעת ברחוב רומנו 14 נקבע שווי של 15,000 ₪. ממוצע שומות מכריעות אלו בהפחתת 10% בשל מיקום מביא לשווי מ"ר קרקע מבונה של 14,625 ₪. חלוקת העסקה בנכס הנדון בשטח אקוויוולנטי במצב חדש כאמור להלן מביאה לשווי מ"ר קרקע מבונה של 13,300 ₪. בשקלול הנתונים לעיל הובא בחשבון שווי מ"ר קרקע מבונה של 14,000 ₪.

## תחשיב ההשבחה

שטח אקוויוולנטי במצב קודם :

מהות	שטח בנייה במ"ר	מקדם קומה	מקדם שוליות	סה"כ שטח אקו' במ"ר
קומת קרקע	105.2	1	1	105.2
קומה א'	105.2	1	1	105.2
מרתף (כולל ממ"ד)	105.2	0.5	1	52.6
חנייה מקורה	33	0.35	1	11.55
עליית גג	94.68	0.75	1	71.01
בריכה	30	0.35	1	10.5
חצר	358	0.25	1	89.5
<b>סה"כ</b>				<b>445.56</b>

שטח אקוויוולנטי במצב חדש :

מהות	שטח בנייה במ"ר	מקדם קומה	מקדם שוליות	סה"כ שטח אקו' במ"ר
מרתף	105.2	0.6	1	63.12
מרתף נוסף	78.9	0.6	0.7	33.138
קומת קרקע	105.2	1	1	105.2
קומת קרקע (נוסף)	47.80	1	0.7	33.46
קומה א'	105.2	1	1	105.2
קומה א' (נוסף)	32.8	1	0.7	22.96
קומה ב'	94.68	0.75	1	71.01
קומה ב' נוסף / זכויות שלא נכנסות בקווי בניין	92.32	0.75	0.7	48.468
חניה מקורה	33	0.35	1	11.55
בריכה	30	0.35	1	10.5
חצר	311.9	0.25	1	77.975
<b>סה"כ</b>				<b>582.58</b>



## שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

### שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבנייה

137.02	התוספת בשטח אקוויוולנטי במ"ר
0.8	מקדם אי ודאות לאישור הזכויות, היקפן, הפרשה לצרכי ציבור
0.3873	מקדם דחייה
42.45	התוספת לאחר הפחתות במ"ר
14,000	שווי מ"ר קרקע מבונה ב-ש
₪ 594,300	ההשבחה ב-ש

14. שומה:

לאור האמור לעיל, אומדן ההשבחה והיטל ההשבחה לנכס נשוא השומה בגין המימוש המבוקש מסתכם בסך כדלקמן:

תכנית	השבחה	היטל השבחה	מועד קובע
ע'	₪ 5,906	₪ 2,953	13.12.85
2550	₪ 5,940	₪ 2,970	16.04.93
ג'	₪ 132,552	₪ 66,276	06.05.94
א2550	₪ 3,525	₪ 1,762.5	26.02.97
2754	₪ 16,500	₪ 8,250	13.04.98
ע'1	₪ 84,160	₪ 42,080	02.04.03
ג-1	₪ 355,050	₪ 177,525	04.09.07
תא/5000	₪ 594,300	₪ 297,150	06.01.17

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

ולראיה באתי על החתום,

שושי שרביט שפירא  
שמאית מקרקעין