

עאלם.ע.שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500

עאטף עאלם – שמאי מקרקעין וכלכלן

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

תאריך : 06/01/2020

תיק מס': 1676

מס מינוי: 1640-2019

לכבוד

המבקשים:

זיידל דוד

ע"י השמאי: ניר עזרה

E-mail- nir.shamaut@gmail.com

המשיבים:

הועדה המקומית לתכנון ובניה "תל אביב "

ע"י השמאי: רמי סויצקי

E-mail – : s_ram@netvision.net.il

שומה מכרעת להיטל השבחה

חלקה 85 בגוש 6335

שכונת "צהלה"

רח' בניהו 18, תל אביב

0

1 מטרת ההכרעה :

הכרעה במחלוקת בעניין אומדן גובה ההשבחה הנובעת ממימוש זכויות מלא בדרך של מכר.

2 הצדדים

2.1 המבקש:

שמאי המבקש: ניר עזרה

המבקשים: דוד זיידל

2.2 המשיבה:

שמאי המשיבה: רמי סויצקי

המשיבה: הועדה המקומית לתכנון ולבניה "תל אביב".

3 מועדים

ביקור בנכס: בתאריך 27/10/2019 ע"י הח"מ.

דיון: בתאריך 05/12/2019 במשרדו של השמאי מטעם המבקשים, בנוכחות שמאי הצדדים.

פרוטוקל: נשלח פרוטוקול לצדדים בתאריך 08/12/2019.

4 תאריך קובע

- תאריך קובע בגין אישור תכנית: סימוכין לסעיף 119(א) לחוק התכנון והבניה, ההשבחה תחושב לכל תכנית שלא שולם בגינה היטל השבחה ביום כניסתה לתוקף, שהינו 15 יום לאחר פרסום תוקף ברשומות.
- בגין אישור תכנית ע' – 13/12/1985.
- בגין אישור תכנית 2550 – 16/04/1993.
- בגין אישור תכנית ג" – 06/05/1994.
- בגין אישור תכנית 2550 א' – 26/02/1997.
- בגין אישור תכנית 2754 – 13/04/1998.
- בגין אישור תכנית ע' 1 – 02/04/2003.
- בגין אישור תכנית 3450 – 23/11/2006.
- בגין אישור תכנית ג' 1 – 04/09/2007.
- החלטת ועדת ערר 85171/17, הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' מיכל הורוביץ ואח'.

5 מסמכים:

5.1 מטעם שמאי המבקש:

- שומה נגדית מטעם המבקש שנערכה ע"י השמאי "ניר עזרה".
- שומת הועדה המקומית שנערכה ע"י השמאי "רמי סויצקי"
- הודעה על חיוב היטל השבחה מהועדה המקומית לתו"ב.
- תכנית בקשה להיתר .
- היתר בניה .
- נסח רישום.
- מידע תכנוני.
- הסכם מכר.
- תכנית בקשה להיתר אבישי 7.
- תכנית בקשה להיתר בניהו 21.
- תכנית בקשה להיתר בניהו 48.
- תכנית בקשה להיתר הפרסה 25.
- תכנית בקשה להיתר הפרסה 53.
- תכנית בקשה להיתר הפרסה 58-60.

5.2 מטעם שמאי המשיבה:

- התייחסות המשיבה לשומה האחרת.

6 זיהוי הנכס

גוש: 6335

חלקה: 85

שטח החלקה: 596 מ"ר.

הזכויות בנכס : זכויות בעלות .

כתובת: שכונת "צהלה", רחוב בניהו 18, תל אביב.

7 תיאור הנכס והאזור

הנכס נשוא השומה מהווה את חלקה מס' 85, בשטח רשום של 596 מ"ר, הנמצאת בשכונת "צהלה", בחלק הצפון- מזרחי של העיר תל אביב .

רחוב בניהו הינו רחוב פנימי המאופיין בבניה צמודת קרקע ותיקה לצד בניה חדשה למגורים.

על החלקה בנוי מבנה צמוד קרקע למגורים, חד משפחתי בן קומה אחת בבניה ותיקה.

בסביבה פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

8 הזכויות בנכס

8.1 נסח רישום חלקה 85 בגוש 6335:

בהתאם למידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב מיום 03.01.2018 עולים הפרטים הבאים:

שטח רשום – 596 מ"ר

בעלויות –

טל עדינה - 1/2 חלקים.

זיידל דוד - 1/2 חלקים

8.2 הסכם מכר:

עפ"י הסכם מיום 05/03/2019, בין עדינה טל ודוד זיידל (להלן "המוכרים") לבין יצחק צחי שפיצר ואביבה תורן (להלן "הקונים"):

המוכרים מוכרים את זכויותיהם בחלקה אשר מצויים ברחוב בניהו 18 .

סך התמורה עבור הנכס – 9,000,000 ₪ .

9 מצב תכנוני :

9.1 מצב קודם

9.1.1 תכנית מס' תגפ/333 :

התכנית אשר פורסמה , למתן תוקף בי.פ 357 , בתאריך 24.6.54 העניקה את ז. ב. כדלקמן :

יעוד - מגורים ג'

שטח מגרש מינימאלי - 500 מ"ר

מספר קומות - 2

זכויות בניה - 20%

מס' יח"ד - 1

השימושים המותרים באזור מגורים ג' הינם :

"מגורים , גרזים פרטיים ללא יותר משתי מכוניות".

9.1.2 תכנית מס' "748" :

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 969 מיום 1.11.62.

עפ"י הוראות התכנית באזורי מגורים מותר להקים סככות קלות לגרג'ים פרטיים בשטח אשר בין קו המגרש וקו הבנין בתנאי שהבניה תהיה קלה והצורה החיצונית תאושר ע"י מהנדס העיר .

עאלם.ע.שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500

עאטף עאלם – שמאי מקרקעין וכלכלן

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

9.1.3 תכנית מס' "958"

התכנית אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1360, בתאריך 1.9.66 העניקה את זכויות הבניה הבאות:

יעוד	-	מגורים ג
מס' קומות	-	2
זכויות בניה	-	20% בקומת קרקע. ובסה"כ מותרת בניה בשיעור 30% משטח המגרש.
מבני עזר	-	2.5% משטח המגרש.

9.2 מצב חדש

9.2.1 תכנית "ע"

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 בתאריך 28.11.85.

נקבע כי הועדה המקומית רשאית להתיר קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה בבניין. קירותיהם החיצוניים של קומת המרתף וקומת המרתף התחתונה לא יחרגו מקווי הקירות החיצוניים של הקומה שמעליהם. השימושים המותרים במרתף מעליות, מדרגות, בתנאי שהשירותים הנ"ל יהוו לפחות – 50% משטח המרתף ואילו יתר השטח יכול לשמש לצרכי אחסנה.

9.2.2 תכנית מס' "2550"

התכנית אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4096 בתאריך 1.4.93 התכנית מתייחסת להקמת מוסכים לחניה פרטית בבניינים צמודי קרקע ומאפשרת הקמת מוסך חניה בשטח 18 מ"ר ובגובה 2.2 מ', שלא יכלל באחוזי בניה. הקמת החניה תתאפשר בקומת הקרקע בין קו המגרש לקו הבנין, או בקומת המרתף בצמוד לאחד מהגבולות הצדדיים של המגרש. תותר התקנת מקום חניה בקומת הקרקע במסגרת קווי בנין החוקים של הבנין.

9.2.3 תכנית "ג":

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 בתאריך 21.4.94:

בבניינים בעלי גג משופע מאפשרת התכנית הקמת עליות גג בשטח הגג בצמוד לדירה בקומה העליונה בתנאי 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%.

9.2.4 תכנית מס' "2550 א"

התכנית אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4490 בתאריך 11.2.97.

מטרת התכנית הינה בין היתר קביעת הוראות חדשות לסידור חניה פרטית.

א. שטח מקורה של מקום חניה אחד מכל סוג לא יעלה על 18 מ"ר.

ב. במקרה של מספר מקומות חניה במגרש, שטחו של כל מקום חניה נוסף, מקורה או בנוי, לא יעלה על 15 מ"ר.

ג. שטח מקום/ מקומות חניה המקורה/ בנוי ייחשב כשטח שירות.

ד. בתחום המגרש יורשה מקום חניה אחד, מקורה או בנוי, בגבולות המגרש.

9.2.5 תכנית מס' "2754":

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4632 בתאריך 29.3.98 מטרת התכנית הינה קביעת תנאים להקמת בריכת שחיה, בריכות נוי וג'קוזי בחצורת הבתים כולל מתקנים טכניים.

א. הועדה המקומית תהא רשאית להתיר הקמת בריכות שחיה, בריכות נוי וג'קוזי בבתי פרטיים צמודי קרקע בכל תחום המגרש כולל בקו בנין 0.

ב. אזור בריכות שחיה וג'קוזי מעבר לקווי הבנין המאושרים בתכניות החלות במקום, כולל בניה בקו בניה 0, יעשה רק לאחר שהועדה תשוכנע כי מיקום הבריכה אינו מהווה מטרד לשכנים.

ג. לא יותר קירווי הבריכות והג'קוזי אלא במסגרת השטחים העיקריים המותרים לבניה מכוח התכנית הראשית.

ד. היתרי בניה לבריכות שחיה וג'קוזי כולל מתקנים טכניים יוצאו לאחר שתימסר על ידי המבקש הודעה לבעלים ו/או לדיירים של הבתים הסמוכים ותינתן להם הזדמנות להתנגד להיתר המבוקש כמקובל בהליך של הקלה.

9.2.6 תוכנית בניין עיר מס' "תא/ע/1":

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 בתאריך 18.3.03

מטרת התוכנית:

לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תוכנית המתאר ע'.
לאפשר הגדלת השטחים המותרים לבנייה במרתפים ולקבוע הוראות בנייה לגביהם.

בהתאם לסעיף 9 – הוראות התוכנית:

בבתים צמודי קרקע תותר קומת מרתף אחת בתכסית קומת הקרקע כפי שנקבע בהוראות התוכנית הראשית.

היתר למרתפים בשטח גדול יותר יינתן לאחר שהשתכנעה הוועדה המקומית כי הדבר דרוש לתפקוד הבית, וזאת מכוח תכנות זו ולא בדרך של הקלה.

גובה קומת המרתף לא יהיה גדול מ- 4 מטר.

תכליות מותרות/ הוראות נוספות (סעיף ו לתקנון התוכנית):

הוראות נוספות	תכליות מותרות בקומת המרתף בבית צמוד קרקע	שימוש עיקרי בבנין
מותרת קומת מרתף אחד.	שטחי שירות כללים .	בית צמוד קרקע
לא יותרו מגורים במרתף	שטחים נלווים למגורים.	
יותרו משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית	שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים .	

בהתאם לסעיף 10ה' שתכליתו "הוראות מיוחדות":

" בבניינים צמודי קרקע, חדשים וקיימים, תותר כניסה נפרדת לקומת המרתף שתוגדר בהיתר כמשרד, וזאת בנוסף לחיבור פנימי לקומה שמעל, כמו כן, מהנדס העיר יהיה רשאי להתיר במידת הצורך יציאת חירום מחלק המרתף אשר לא יוגדר כמשרד בנוסף לכניסה הנפרדת למשרד ולחיבור הפנימי."

9.2.7 תוכנית בנין עיר מס' "תא/3450"

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5993 בתאריך 08.11.06

מטרת התוכנית – הגדלת שטחי בנייה בבתים צמודי קרקע, ע"י:

- א. המרת שטחי שירות (מבנה עזר) לשטח עיקרי בשתי אופציות .
- ב. הגדרת שימושים ושטחים לשטחי שירות .

בהתאם לסעיף 9 לתקנון התוכנית, התוכניות הראשיות ישונו ע"י:

1. התרת תוספת בנייה לשטחים עיקריים על ידי המרת שטחים ו/ או אחוזי הבנייה, המיועדים לבניית מבני עזר/מחסן, לשטחים עיקריים ב- 2 אופציות :
 - א. כל שטחי השירות למבני עזר עפ"י תוכניות מאושרות יקבעו כשטחים עיקריים ויוצמדו למבנה העיקרי .
 - ב. תותר בניית מבנה עזר בחצר/מחסן (ללא הצמדה למבנה העיקרי) בשטח של עד 5 מ"ר חשבו כשטח שירות .
2. מתן אפשרות נוספת והיא, השארת הוראות התוכנית הראשית לעניין הזכויות למבנה עזר/ מחסן על כן .

הוראות בנייה (סעיף 10 לתקנון התוכנית):

- א. לשטחים עיקריים חדשים :

השטח המומר לשטח עיקרי, יוצמד למבנה העיקרי וייבנה במסגרת קווי הבנין המותרים .
- ב. לעניין מבנה העזר /מחסן בחצר :
 - בנייתו תותר מחוץ לקווי הבניין ומיקומו יהיה על פי המותר בתוכנית הראשית .
 - גובה מבנה העזר הנ"ל לא יעלה על 2.20 מטר, מדוד מתחתית תקרתו עד לרצפתו הפנימית .

- ג. לא תותר המרת שטחים בתחום שקטן מ- 60 מ' מציר רצועת הרכבת, ובתחום שקטן מ- 50 מ' מדרך 20 ומסילה בציר האיילון בהתאם לתוכניות המאושרות .
- ד. במניין שטחי השירות שהוגדרו בתוכניות שאושרו אחרי שנת 92 (עפ"י תקנות החדשות לחישוב שטחים, התשנ"ב 1992), כחלק מהמבנה העיקרי, לא יכללו השימושים הבאים : מחסן, חדר כביסה, חדרי ארונות, מזווה, וכל שטח שהוא מהווה חלק אינטגרלי מתפקוד הבית, למעט השטחים הנדרשים לבניית מרחב מוגן/ מקלט, בליטות, והשטח למבני עזר המוזכר בתוכנית זו.

9.2.8 תוכנית בניין עיר מס' "תא/ג1"

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5705 בתאריך 20.08.07

בגגות שטוחים :

בהתאם לסעיף 9.1 לתקנון התוכנית :

תותר בניית חדר יציאה לגג כתוספת לכל אחת מהדירות בקומה העליונה, תותר תוספת אחת לכל דירה ובקומה אחת, בניית חדר יציאה לגג לא תותר בהתקיים כל התנאים כמפורט בסעיף 9.1, ובין היתר : שטח הקומה העליונה הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה, חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת לתוכנית .

א. בנייה בשלבים על הגג:

- השטח הבנוי המרבי של כל חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר, כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות וכולל כל שטחי השירות השייכים לדירה (כולל שטח מרחב דירתי מוגן, אם יבנה).
- שטחי הבניה על הגג יתווספו לשטחי הבנייה המותרים על פי התוכניות החלות על הבניין.
- גובה חדר יציאה לגג יהיה כגובה קומה טיפוסית בבניין ולא יעלה על 3 מטר, מדוד מפני הגג ועד תקרת חדר תקרת חדר היציאה לגג.
- תכסית הבנייה המרבית הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו (או 40 מ"ר לדירה, הקטן מביניהם), חריגה מהוראות סעיף זה מהווה סטייה ניכרת לתוכנית.
- כל בנייה בשלבים על הגג תיבנה בנסיגות כמפורט בסעיף 9.2.4 לתקנון התוכנית .

ב. בניה בו זמנית על הגג :

- א. בנייה בו זמנית על הגג תבטל מגבלת השטח לחדר יציאה לגג ובלבד שתכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו.
- ב. תותר חלוקה שונה של חדרי היציאה לגג בין הדירות שמתחת לגג או הצמודות לאחד הדירות.
- ג. לא תותר בניית דירות נפרדות על הגג .
- ד. היתר הבנייה יותנה בהתחייבות מבקשי הבקשה לביצוע הבנייה בו זמנית .
- ה. נסיגות בבנייה בו זמנית בהתאם למפורט בסעיף 9.3.6 לתקנון התוכנית .

בחלל גג משופע:

תותר בנית עליית גג, שטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה המותרים בתאני שרום הגג לא יעלה על 7 מ' מדוד מרצפת הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג, ושיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40% .

בהתאם לסעיף 10.1.5 :

בקוטג'ים ובבניינים טוריים, לגביהם לא קיימת הוראה מפורשת בתוכנית מאושרת לגבי עיצוב הגג, תותר בניית חדרי יציאה לגג או עליית גג, ובלבד שהבנייה תהיה אחידה לבניין כולו, שאר ההוראות יהיו כאמור בתוכנית זו.

9.2.9 תוכנית בניין עיר מס' "תא/5000"

התכנית פורסמה למתן תוקף ב.פ. 7407 בתאריך 22.12.16

תכנית תא/5000 הינה תכנית מתאר כוללנית אשר מכוחה תהיה הועדה המקומית מוסמכת לאשר תכניות התואמות אותה ומאפשרות להוציא היתרי בניה (תכניות עם הוראות מפורטות, או להלן "תכניות עתידיות"). לפיכך, התכנית תוחמת את גבולות שיקול הדעת של הועדה המקומית בבואה לאשר תכניות מפורטות מכוחה. במסגרת הקביעה שיקול הדעת כאמור, קובעת התכנית בפריקה השונים עקרונות כלליים והגדרות, אזורי ייעוד, הוראות כלליות והוראות לאזורי תכנון.

מטרות התכנית בין היתר:

- יצירת עתודות של שטחי בניה למגורים ותעסוקה על ידי ציפוף משמעותי של שטחי התעסוקה ומתן העדפה מתקנת לפיתוח שטחי מגורים בדרום העיר ובמזרחה.
- קביעת כללים שיאפשרו התחדשות עירונית ושימור המורשת, הנוף והסביבה, שילוב בין הבניו לפתוח, צמצום מטרדים סביבתיים וקידום מערכת תחבורה רב אמצעית שיוצרת העדפה לתחבורה ציבורית, רכיבה אל אופניים והליכה רגלית.
- הצבת תכנית המתאר כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח, באמצעות הגדלת הוודאות התכנונית, קיצור וייעול הליכי התכנון והגדלת העצמאות של הועדה המקומית.
- מתן הוראות לעריכת תכניות עתידיות.

הוראות כלליות:

לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תכנית זו.

בתכנית עתידית יקבע כי כל תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת קודמת החלה על שטחה למעט תכנית שן, בטלה. על תכנית עתידית באזורי מגורים יחולו ההוראות הבאות:

הוועדה תחליט על הפקדתה של תכנית רק לאחר שיוצגו לפניה נתונים אודות השתלבות הבניה המבוקשת במרקם הקיים ו/או המתוכנן בתכנית קודמת או מופקדת בסביבת התכנית, מבחינת מאפייני הבינוי, תכסית, ערכים אידיאליים וכדומה.

זכויות בניה:

החלקה מיועד כאזור מגורים בבניה נמוכה.

שימושים – מגורים, ניתן לבצע שימוש משרדי בחלק מדירת המגורים אשר המשתמש מתגורר בה.

שטח בניה מירבי הינו רח"ק 1.

לא תאושר תוספת קומות ותוספת יחידות דיור מעבר למותר על פי תכניות קודמות.

במגרש פנוי צפיפות המגורים לא תעלה על 8 יח"ד לדונם נטו.

10 רישוי

- הוצג רישיון בניה מס' 180 שניתן ביון 28.05.1969, מותר שינויים והוספת חדר וח"ש ומרפסת בקומה א' ומחסן בחצר.

שטח עיקרי 111.64 מ"ר.

מחסן 9 מ"ר.

11 עמדות הצדדים :

11.1 תכנית ע'

11.1.1 שמאי המבקש :

השבחה לפי שטח יחסי :

קומת מרתף : $0.35 * 122.3$ מ"ר = 42.89 מ"ר

שווי מ"ר מבונה = 734 ₪

השבחה גולמית = 31,871 ₪

מקדם דחיה = 0.25

השבחה לאחר דחיה = 7871 ₪

השבחה יחסית = 5700 ₪

השבחה לפי שטח רשום :

קומת מרתף : $0.35 * 89.4$ מ"ר = 31.29 מ"ר

שווי מ"ר מבונה = 734 ₪

השבחה גולמית = 23,248 ₪

מקדם דחיה = 0.25

השבחה לאחר דחיה = 5700 ₪

11.1.2 שמאי המשיבה :

שטח קומה = 89.40 מ"ר * 50% = 44.70 מ"ר

שווי מ"ר לתאריך קובע \$ 500 =

דחיה עד מימוש - 61.39% : (I = 5.00% , N = 10)

השבחה = $1.4861 * \$ 13,721$ = 20390 ₪ לתאריך קובע 13.12.85 .

עאלם.ע.שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500

עאטף עאלם – שמאי מקרקעין וכלכלן

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

11.2 תכנית 2550 :

11.2.1 שמאי המבקש :

$$\begin{aligned} \text{מרתף} : 0.4 * 18 = 7.2 \text{ מר אקו} \\ \text{שווי מ"ר מבונה אק' } &= 5219 \text{ ₪} \\ \text{השבחה} &= 37,577 \text{ ₪} \\ \text{השבחה יחסית} &= 27400 \text{ ₪} \end{aligned}$$

11.2.2 שמאי המשיבה :

$$\begin{aligned} \text{מתרף מתחת לחניה : } 18 \text{ מ"ר} * 50\% = 9 \text{ מ"ר אק' } \\ \text{שווי מ"ר} &= \$ 1900 \\ \text{השבחה} &= \$ 17,100 * 2.747 \text{ ₪/₹} = 46,974 \text{ ₪} \text{ לתאריך הקובע } 16.4.93 \end{aligned}$$

11.3 תכנית ג' :

11.3.1 שמאי המבקש :

$$\begin{aligned} \text{השבחה לפי שטח יחסי} : \\ \text{חלל גג : } 0.7 * 55 = 38.6056125 \\ \text{שווי מ"ר מבונה} &= 5422 \text{ ₪} \\ \text{השבחה לפי דחיה} &= 209,320 \text{ ₪} \\ \text{מקדם דחיה} &= 0.70 \\ \text{השבחה לאחר דחיה} &= 147,562 \text{ ₪} \\ \text{השבחה יחסית} &= 107,600 \text{ ₪} \end{aligned}$$

השבחה לפי שטח רשום :

$$\begin{aligned} \text{חלל גג : } 0.7 * 40 = 28.161 \\ \text{שווי מ"ר מבונה} &= 5422 \text{ ₪} \\ \text{השבחה לפי דחיה} &= 152,689 \text{ ₪} \\ \text{מקדם דחיה} &= 0.70 \\ \text{השבחה לאחר דחיה} &= 147,562 \text{ ₪} \\ \text{השבחה יחסית} &= 107,600 \text{ ₪} \end{aligned}$$

11.3.2 שמאי המשיבה :

שטח קומת ק. תכנית ראשית : 89.40 מ"ר

עאלם.ע.שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500

עאטף עאלם – שמאי מקרקעין וכלכלן

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

אק' שטח : 35.76 מ"ר (40%)

אק' גג : 25.03 מ"ר = (70% * 35.76 מ"ר)

השבחה = 25.03 מ"ר אק'

= שווי מ"ר \$ 2000

השבחה = \$ 50,064 * 3.012 /\$ = 150,792 ₪ לתאריך קובע 6.5.94

11.4 תכנית 2550 א' :

11.4.1 שמאי המבקש :

מרתף : 0.4 * 15 * 0.9 = 5.4 מר אקו

= שווי מ"ר מבונה 7340 ₪

= השבחה לפי דחיה 39,636 ₪

= מקדם דחיה 0.50

= השבחה לאחר דחיה 19,698 ₪

= השבחה יחסית 14,400 ₪

11.4.2 שמאי המשיבה :

שטח מרתף מתחת לחניה : 0.5 * 15.00 מ"ר = 7.5 מ"ר אקו

= שווי מ"ר \$ 2200

השבחה = \$ 16,500 * 3.338 /\$ = 55,078 ₪ לתאריך קובע 26.2.97

עאלם.ע.שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500

עאטף עאלם – שמאי מקרקעין וכלכלן

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

11.5 תכנית 2754 :

11.5.1 שמאי המבקש :

בריכת שחיה : $0.1 * 32 = 3.2$ מר אקו

שווי מ"רמבונה = 8268 ₪

השבחה = 26,456 ₪

השבחה יחסית = 19.300 ₪

11.5.2 שמאי המשיבה :

שטח בריכה = 50 מ"ר , אק' 10%

סה"כ = 5 מ"ר * \$ 2200

השבחה = 11,000 ₪ * 3.758 ₪/₪ = 41,338 ₪ לתאריך קובע 13.4.98

11.6 תכנית ע 1 :

11.6.1 שמאי המבקש :

מצב קודם :

מרתף : $0.4 * 113.5 = 45.39$ מ"ר

מצב חדש :

מרתף : $0.5 * 113.5 = 56.74$ מ"ר

השבחה = 11.35 מ"ר מבונה אק'

שווי מ"ר מבונה = 10600 ₪

השבחה = 120,280 ₪

מקדם דחיה = 0.70

השבחה לאחר דחיה = 87,700 ₪

עאלם.ע.שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500

עאטף עאלם – שמאי מקרקעין וכלכלן

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

11.6.2 שמאי המשיבה :

שטח מרתף : 89.40 * 10% = 8.94 מ"ר

שטח מרתף מתחת לחניה : 33 מ"ר * 10% = 3.30 מ"ר

סה"כ = 12.24 מ"ר

שווי מ"ר = 11000 ₪

השבחה = 134,640 ₪ לתאריך קובע 2.4.03

11.7 תכנית 3450 :

11.7.1 שמאי המבקש :

הסבת שטח שרות לעיקרי : 14.9 * 0.4 = 5.96 מ"ר אקו

שווי מ"ר מבונה = 12500 ₪

השבחה = 74500 ₪

11.7.2 שמאי המשיבה :

מבנה עזר : 14.90 מ"ר * 50% = 7.45 מ"ר אקו

בניה מתחת מרתף : 14.90 מ"ר * 60% = 8.94 מ"ר אקו

סה"כ = 16.39 מ"ר אקו

שווי מ"ר לתאריך קובע = 12500 ₪

השבחה = 204,875 ₪ לתאריך קובע 23.11.06

11.8 תכנית ג' 1 :

11.8.1 שמאי המבקש :

שטח אק' מצב קודם :

חלל גג : $0.7 * 55 \text{ מ"ר} = 38.6 \text{ מ"ר אק'}$

מצב חדש : (2 חלופות שווי) :

חלופה 1 הקמת חלל גג :

חלל גג : 89 מ"ר

שיעור ניצל בניה משטח הגג = 0.9

מקדם אק' = 0.70

סה"כ אק' = 56.3 מ"ר

חלופה 2 : הקמת חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר

תכסית כוללת - 89 מ"ר

שטח חדר יציאה לגג = 40 מ"ר

מקדם שטח עיקרי = 1

שטח מרפסת גג = 49 מ"ר

מרדם מרפסת גג = 0.3

סה"כ שטח אק' למימוש = 52.4 מ"ר

החלופה המיטבית הינה עליית גג בשיעור נצול של 90% משטח הגג .

תחשיב :

מצב קודם = 38.6 מ"ר אק'

מצב חדש = 56.3 מ"ר אק'

ההשבחה במונחי מ"ר מבונה אק' = 17.7

שווי מ"ר מבונה אק' = 13000 ₪

השבחה במעוגל = 230000 ₪

11.8.2 שמאי המשיבה :

מצב חדש : ג' 1 : 89.40 מ"ר * 100% = 89.40 מ"ר

מצב קודם : ג : 89.40 מ"ר * 40% = 35.76 מ"ר

הפרש לחיוב = 53.64 מ"ר

אק' = 70%

שווי מ"ר לתאריך קובע = 13000 ₪

השבחה = 488,124 ₪ לתאריך קובע 4.9.07 .

12. עקרונות :

- א. עפ"י סעיף 5-4 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה :
- במקרקעין שבהם אושרו מספר תכניות בזו אחר זו , בלי שישולם היטל עקב אף אחד מאישורים אלה , תהא ההשבחה ההפרש בין שוויים של המקרקעין בסמוך לפני אישורה של התכנית הראשונה לבין שוויים מיד לאחר אישורה של התכנית האחרונה .
- ברע"א 4217/04 , ציון פמיני נ. ועדה מקומית ירושלים קבע בימ"ש עליון כי חישוב ההשבחה הראוי הוא בשיטת המדרגות המקיים באופן מיטבי את הקשר הסיבתי הישיר בין אקט תכנוני ובין ההשבחה.
- ב. גישת ההשוואה היא המועדפת בהערכה .
- גישת החלוץ נחשבת לבעלת תוקף בינוני ואף פחות והיא משמשת בדרך כלל במקרים שבהם אין די נתונים דרושים ליישום גישת ההשוואה . למרות חסרונותיה השימוש בגישה זו הכרחי בנסיבות מסוימות כאשר בסביבה כל העסקאות מבטאות שווי שוק כולל המבנה וממנו יש לחלץ שווי קרקע .
- גישה זו הועדפה ע"י בית המשפט העליון , רע"א 161/79 , שר האוצר נגד הרברט זילברשטיין , פ"ד לד(3) 225 ו-ע"א 323/85 , מדינת ישראל נגד אברהם אליהו מזרחי פ"ד לט(4) 185 .
- ג. הדרך לאמוד את ההשבחה היא ההפרש בין שווי המקרקעין במצב תכנוני חדש לעומת שווי במצב קודם . אולם יש מקרים בהם ניתן לבודד את הגורם המשביח ולבחון לגביו בלבד , באם חלה השבחה . בחישוב ההשבחה בגין הגורם המשביח תילקח בחשבון היתרונות / החסרונות לנכס הקיים .
- ד. התעשרות היא המרכיב הדומיננטי בכל אירוע של היטל השבחה ובאין התעשרות לא יקום ולא יהיה היטל השבחה .
- ולא אך התעשרות על דרך הסתם , אלא התעשרות שבאה עקב אחד מאותם אירועי תכנון שחוק התכנון והבניה מדבר בהם " - דנ"א 3768/98 .
- ה. המצב הפיזי , התכנוני והמשפטי של הנכס כמתואר לעיל .
- ו. נתוני שוק בהתאמות הנדרשות .

עאלם.ע.שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500

עאטף עאלם – שמאי מקרקעין וכלכלן

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

12 הכרעה ושיקולים :

12.1 מחירים :

12.1.1 לתאריך קובע 13.12.85 :

בפרסום במקרקעין וערכם 12/85 מחיר למ"ר קרקע לבניה :
צמודת קרקע = כ- \$ 270
שווי מ"ר מבונה אק' = כ- \$ 500 = כ- 740 ₪
בהתחשב במיקום סביר כ- 700 ₪/מ"ר מבונה

12.1.2 לתאריך קובע 6.5.94 , 16.4.93 :

כתובת – אהוד 30
גו"ח - 6336/287
שטח מ"ר - 554 מ"ר
תאריך עסקה - 12.5.94
מחיר מכירה = \$ 618,000
שווי מ"ר מבונה אק' = \$ 1,745 = 5250 ₪
מסקנה : בהתחשב במיקום סביר :
כ- 5,700 ₪/מ"ר מבונה אק' לתאריך 6.5.94
כ- 5,200 ₪/מ"ר מבונה אק' לתאריך 16.4.93 .

12.1.3 לתאריך קובע 26.2.97 , 13.4.98 :

עסקאות בסביבה :

כתובת	ברק 35	צה"ל 55	המצביאים 59
גו"ח	166/6366	236/6336	363/6336
שטח מ"ר	538	578	530
תאריך עסקה	18.6.98	23.9.98	30.10.98
מחיר מכירה ₪	3,146,168	3,248,180	3,187,500
מחיר מ"ר קרקע ₪	5,850	5,620	6,014
אומדן מחיר מ"ר מבונה	8,200	7,900	8,500

שווי סביר בהתחשב במיקום =

כ- 7,300 ₪/מ"ר מבונה אק' לתאריך 26.2.1997

כ- 7,900 ₪/מ"ר מבונה אק' לתאריך 13.4.98

עאלם.ע.שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500

עאטף עאלם – שמאי מקרקעין וכלכלן

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

12.1.4 לתאריך קובע 2.4.03 :

עסקאות	יהונתן 25	אבישי 18	אבנר 23	ברק 24	ברק 12	
תאריך העסקה	15.2.04	16.5.03	8.11.03	17.6.04	12.9.04	
גו"ח	6335/149	6335/171	6336/274	6336/210	6336/216	
שטח קרקע	576	546	636	523 מ"ר	555 מ"ר	
בינוי	מבנה מ- 1960	מבנה מ- 1970	מבנה מ- 1950	מבנה מ- 1970	מבנה מ- 1950	
מחיר מכירה	₪ 5,342,149	₪ 5,386,800	₪ 5,571,320	₪ 4,274,050	₪ 4,234,700	
זכויות בניה	מקדם					
30% עיקרי	1	163.8	190.8	156.9	166.5	
2.5% עזר	0.5	6.8	7.9	6.5	6.9	
7.5 מ"ר ממ"ד	1	7.5	7.5	7.5	7.5	
מרתף ע' 1 לפי 150 מ"ר	0.5	75	75	75	75	
גג ג' - 0.40 משטח הגג	0.8	36.9	40.7	33.5	35.5	
33 מ"ר חניה	0.3	9.9	9.9	9.9	9.9	
30 מ"ר בריכה	0.3	9	9	9	9	
חצר	0.25	95.9	107.5	85.6	91.8	
סה"כ		414.1	448.3	383.9	402.1	
₪/מ"ר מבונה	₪ 12900	₪ 13569	₪ 12427	₪ 11134	₪ 10530	

בהתחשב במקום. שווי סביר 10,500 ₪/מ"ר מבונה אק'

עאלם.ע.שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500

עאטף עאלם – שמאי מקרקעין וכלכלן

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

12.1.5 לתאריך קובע 23.11.06 , 4.9.07 :

עסקאות		בת יפתח 21	המצביאים 27	יהונתן 10	ברק 41
תאריך העסקה		15.8.06	10.9.06	29.1.07	19.3.07
גו"ח		6336/231	6336/185	6336/657	6336/169
שטח קרקע		532 מ"ר	559 מ"ר	542 מ"ר	562 מ"ר
בינוי		קיים	מנת 1950	קיים	קיים
מחיר מכירה		4,895,520 ₪	5,043,900 ₪	5,526,300 ₪	5,786,000 ₪
זכויות בניה	מקדם		שטח מבונה	אק'	
30% עיקרי	1	159.6	167.7	176.1	182.6
2.5% עזר	0.5	6.6	6.9	-	-
7.5 מ"ר ממ"ד	1	7.5	7.5	7.5	7.5
מרתף ע' 1 לפי 150 מ"ר					
גג ג' - 0.40 משטח הגג	0.7	36	37.7	39.6	41
33 מ"ר חניה	0.3	9.9	9.9	9.9	9.9
30 מ"ר בריכה	0.3	9	9	9	9
חצר	0.25	87.3	92.5	92.6	96.6
סה"כ		386	406.4	409.8	426.8
₪/מ"ר מבונה		12682 ₪	12411 ₪	13485 ₪	13556 ₪
מאפייני מיקום		פנימי	פנימי גובל בשצ"פ	פנימי גובל בשצ"פ	פנימי

בהתאמה למיקום והפחתת תרומת מבנה קיים (לפחות חיסכון באגרות והיטלים)

שווי סביר 12,000 ₪/מ"ר מבונה לתאריך קובע 23.11.06

וכ - 12,500 ₪/מ"ר מבונה לתאריך קובע 4.9.2007

12.2 דחיה :

מבנה מגורים חד קומתי הכולל דירה בת 3 חדרים. היתר אחרון ניתן בשנת 1969. בהתאם לכך, אמדן חיים כלכליים של המבנה כ- 30 – 35 שנים משנת 1970. ז"א, בתאריך הקובע לתכנית ע' 1 (2.4.2003) השימוש הטוב והיעיל הינו הריסה ובניה מחדש בהתאם לזכויות המותרות.

השבחה בגין תוספות בניה מעל הקרקע הינן מיידיות.

12.3 עלויות התאמה

עלויות התאמה באם קיימות הינן מתחייבות גם לצורך ניצול מלא זכויות הבניה המותרות במצב קודם.

12.4 שטח השלמה :

שטח החלקה - 596 מ"ר

שטח המגרש לחישוב זכויות הבניה הינו 817.05 מ"ר בהתאם למידע תכנוני של הועדה המקומית לתו"ב.

לאור זאת אני מסכים עם שמאי המבקשים, בתוספת של שטחים אבסולוטיים יש לייחס השבחה לחלקה הנודנה בהתאם, ז"א חלק יחסי = 596/817.

12.5 חניה במצב קודם – תכנית 748 :

לפי סעיף 4,2 לתקנון התכנית :

להתיר הקמת סככות קלות לגרג'ים בשטח אשר בין קו המגרש לקו הבנין.

לדעתי לא ניתן לבנות מרתף מתחת.

לפי תכנית 333 :

החלקה מיועדת כאזור מגורים ג', ניתן לבנות מגורים וגרג'ים פרטיים ללא יותר מ- 2 מכוניות,

אחוז בניה מקסימאלי 20%.

שטח מקסימאלי למבני עזר 25 מ"ר ז"א בניה של גרג'ים הינה חלק מזכויות הבניה (ולא נוסף).

במצב חדש (תכניות 2550 א', 2550):

התאפשר בנית חניות בצמוד למבנה העיקרי מבניה קשיחה ועקב כך לתוספת שטח מרתף.

(ז"א בנוסף לזכויות הבניה המותרות).

12.6 שוליות :

בהתחשב בבקוש לשטחים גדולים בשכונה והרמה הסוציו אקונומית, אני מסכים עם שמאי המשיבה אין מקום להפחתה בגין שוליות.

12.7 שטח בעליית גג :

אומדן שטח סביר לעליית גג בתכנית ג = כ- 45%
אומדן שטח סביר לעליית גג בתכנית ג'1 = כ- 90% (היות ומדובר על מכר, יש להתחשב בכך שיש להתקין את המערכות הטכניות בחלל גג הרעפים).

12.8 מקדם שווי מרתף :

בהתחשב בתאריך הקובע, שנת 1985
מקדם שווי מרתף סביר = כ- 0.35

12.9 שטח בריכה :

בהתחשב בגודל המגרש לחישוב זכויות בניה = 817 מ"ר
שטח בריכה סביר = 50 מ"ר .

13 תחשיב ההשבחה :

13.1 תכנית ע' :

שטח קומת מרתף : מ"ר 89.40 * 35% = 31.29 מ"ר אקו
שווי מ"ר לתאריך קובע = 700 ₪
דחיה עד מימוש 0.415 (N = 18 , I = 5.00%)
השבחה = 9090 ₪

13.2 תכנית 2550 :

מרתף מתחת לחניה : מ"ר 18 * 0.4 = 7.2 מ"ר אק'
שווי מ"ר = 5,200 ₪
השבחה = 37,440 ₪
חלק מיוחס לחלקה = 596/817 = 27,312 ₪
דחיה 10 שנים , 5% = 0.613
השבחה = 16,742 ₪

13.3 תכנית ג' :

שטח קומת ק. תכנית ראשית = 89.40 מ"ר
שטח פוטנציאל בגג = 40.23 מ"ר = 89.4 * 0.45
שטח אק' גג : 28.16 מ"ר = 40.23 * 0.7 מ"ר אקו
שווי מ"ר = 5,700 ₪
השבחה = 160,512 ₪ = 5700 ₪ * 28.16 מ"ר

13.4 תכנית 2550 א' :

שטח מרתף מתחת לחניה : מ"ר 15.00 * 0.4 = 6 מ"ר אקו
שווי מ"ר = 7,300 ₪
השבחה = 43,800 ₪
חלק מיוחס לחלקה = 596/817 = 31,952 ₪
דחיה 6 שנים , 5% = 0.746
השבחה = 23,836 ₪

עאלם.ע.שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500

עאטף עאלם – שמאי מקרקעין וכלכלן

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

13.5 תכנית 2754 :

שטח בריכה = 50 מ"ר , אק' 10%

= 5 מ"ר אקו

= שווי מ"ר = 7,900 ₪

= השבחה = 39,500 ₪

חלק מיוחס לחלקה = 596/817

השבחה = 28,816 ₪

13.6 תכנית ע1 :

שטח מרתף : 89.40 מ"ר * 10% = 8.94 מ"ר אקו

שטח מרתף מתחת לחניה : 33 מ"ר * 10% = 3.30 מ"ר אקו

חלק מיוחס למרתף מתחת לחניה = 3.3 * 596/817 = 2.4 מ"ר אקו

= סה"כ = 11.34 מ"ר אק' = 2.4 + 8.94

= שווי מ"ר = 10,500 ₪

השבחה = 119,070 ₪

13.7 תכנית 3450 :

מבנה עזר : 14.90 מ"ר * 0.4 = 5.96 מ"ר

בניה מתחת מרתף : 14.90 מ"ר * 60% = 8.94 מ"ר אקו

סה"כ = 14.9 מ"ר אק'

= שווי מ"ר מבונה לתאריך קובע = 12,000 ₪

השבחה = 178,800 ₪

13.8 תכנית ג' 1 :

מצב חדש : ג' : 89.40 מ"ר * 0.9 = 80.46 מ"ר

מצב קודם : ג : 89.40 מ"ר * 0.45 = 40.23 מ"ר

הפרש לחיוב = 40.23 מ"ר לפי אק' = 70%

סה"כ אק' לחיוב = 28.16 מ"ר אקו

= שווי מ"ר מבונה לתאריך קובע = 12500 ₪

השבחה = 352,000 ₪

עאלם.ע.שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500

עאטף עאלם – שמאי מקרקעין וכלכלן

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

14 השומה :

לאור האמור לעיל, אומדן ההשבחה שחלה עקב מימוש מלא בחלקה הנ"ל נאמד על ידי כדלקמן :

מס' תכנית	תאריך קובע	השבחה בש"ח	היטל השבחה = 50% בש"ח
ע	13.12.1985	9090 ₪	4,545 ₪
חניות 2550	16.4.1993	16,742 ₪	8,371 ₪
ג'	6.5.1994	160,512 ₪	80,256 ₪
חניות 2550 א'	26.2.1997	23,836 ₪	11,918 ₪
2754	13.4.1998	28,816 ₪	14,408 ₪
ע' 1	2.4.2003	119,070 ₪	59,535 ₪
3450	23.11.2006	178,800 ₪	89,400 ₪
ג' – 1	4.9.2007	352,000 ₪	176,000 ₪

חל הצמדה וריבית כחוק .

15 שכ"ט : שכ"ט יחול בחלקים שווים על שני הצדדים .

ולראיה באתי על החתום

עאטף עאלם

שמאי מקרקעין מוסמך

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התו"ב