
מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 21.02.2018
מספר תיק: 1729-2017

חוות דעת שמאי מכריע לעניין:
היטל השבחה
גוש 6336 חלקה 155
רחוב ברק 13
תל אביב

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לכבוד :
גב' לירון קריב
ע"י מר ניר עזרה, שמאי מקרקעין
שמאי בעלי הזכויות (להלן : המבקשים)
בדוא"ל
ג.א.נ.

הועדה המקומית לתו"ב "תל-אביב"
ע"י מר רמי סויצקי, שמאי מקרקעין
שמאי הועדה (להלן : המשיבה)
בדוא"ל

שומה מכרעת להיטל השבחה גוש 6336 חלקה 155, רחוב ברק 13, תל אביב

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון עקב מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה הכולל הקלות.

הוצגו בפני שומות הצדדים :

חוות דעתו של מר רמי סויצקי, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב מיום 07.09.2017 (להלן : שמאי המשיבה").

חוות דעתו של מר ניר עזרה, שמאי מקרקעין מטעם בעלי הזכויות במקרקעין מיום 15.11.2017 (להלן : "שמאי המבקשים").

להלן פירוט המסמכים שהוצגו ע"י הצדדים

מצד שמאי המבקשים

- נסח רישום מקרקעין מיום 20.07.2016.
- דרישת תשלום היטל השבחה של הועדה המקומית מיום 25.09.17.
- דף מידע זכויות בחלקה הנדונה (אתר עיריית תל אביב מיום 1.11.17).
- שומת השבחה של הועדה, (גו"ח 6336/166) רח' ברק 35, מיום 16.07.2017.
- שומה מכרעת לפי תיקון 84 (גו"ח 6335/120).
- תכנית היתר הבניה בנכס הנדון.

מצד שמאי המשיבה

- תגובה לשומה נגדית, מתאריך 08.12.2017.

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר : קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בתאריך 09.01.2018 נערך דיון בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים והח"מ. שמאי הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

שמאי הצדדים קיבלו את פרוטוקול הישיבה וקיבלו אפשרות להגיש תגובות והערות לפרוטוקול.

לצורך מתן חוות הדעת ביקרתי בנכס ובסביבתו בתאריך 09.01.2018.

להלן חוות דעתי:

1. מטרת ההערכה

הכרעה במחלוקת שבין הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (להלן: "המשיבה") לבין בעלי הזכויות בנכס (להלן: "המבקשים"), לעניין גובה ההשבחה החלה בשווי הנכס שבנדון עקב מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה הכוללת הקלות.

2. תאריך ביקור בנכס

ביקרתי בנכס (ביקור חיצוני) ובסביבתו בתאריך 09.01.2018.

3. המועד הקובע

מועד אישור ההקלות ע"י הוועדה המקומית - 24.05.2017.

4. פרטי הנכס

מהות הנכס:	בית מגורים צמוד קרקע
גוש:	6336
חלקה:	155
שטח רשום:	547 מ"ר
הזכויות בנכס:	בעלות פרטית
כתובת הנכס:	רחוב ברק 13, תל אביב

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

5. תיאור הסביבה והנכס

- 5.1 הנכס הנדון ממוקם בעברו הצפוני של רחוב ברק, שכונת "צהלה", שבעיר תל אביב.
רחוב ברק הינו רחוב חד סטרי המסתעף מרחוב המצביאים.
- 5.2 שכונת "צהלה" הינה שכונה וותיקה בצפון מזרח העיר תל אביב המאופיינת בעיקר בבנייה צמודת קרקע וותיקה לצד בניה חדשה.
- 5.3 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים, מדרכות מרוצפות, תאורת רחוב, תשתיות חשמל, מים, ביוב וכיו"ב.
- 5.4 חלקה 155 בגוש 6336 בשטח רשום של 547 מ"ר, בעלת צורה רגולרית מלבנית, עם חזית דרום מערבית באורך כ- 18.5 מטר לרחוב ברק ועומק של כ- 29 מטר.
- 5.5 על החלקה קיים בית מגורים וותיק, בבינוי חד משפחתי, הבנוי שלד בטון, קירות בלוקים וגג רעפים.
בהתאם לבקשה הנדונה מבוקשת הריסת בית המגורים הקיים ובניית בית מגורים חדש, כמפורט להלן.

מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

6. מצב תכנוני

להלן פירוט התכניות הרלוונטיות החלות על הנכס הנדון:

- 6.1 תכנית "ל" פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 278 מיום 19.02.1953.**
החלקה מסווגת ביעוד "אזור מגורים ג'" (זכויות הבניה יקבעו בתכנית מפורטת).
תותר הקמת נספח בשיעור 5% משטח המגרש, ע"פ התנאים המפורטים.
- 6.2 תכנית 333 פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 357 מיום 24.05.1954.**
בהתאם לתכנית, החלקה מסווגת ביעוד "אזור מגורים ג'".
זכויות הבניה:
שטח מגרש מינימלי: 500 מ"ר
מס' קומות: 2
אחוזי הבניה: 20%
מס' יח"ד: 1
- 6.3 תכנית 748 פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 969 מיום 01.11.1962.**
התכנית קובעת הוראות להקמת סככות קלות לגראגיים וכן, מגבילה את גובה הבניינים באזורי המגורים (א', ב', ג') לקומה אחת.
- 6.4 תכנית 958 פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 1360 מיום 01.09.1966.**
בהתאם לתכנית, החלקה מסווגת ביעוד "אזור מגורים ג'".
מס' קומות: 2
אחוזי הבניה: 20% בקומת קרקע, סה"כ 30% משטח המגרש
מבני עזר: 2.5% משטח המגרש
- 6.5 תכנית "ע" פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 3275 מיום 28.11.1985.**
התכנית קובעת הוראות ותנאים לבניית מרתפים.
בהתאם לתכנית, תותר הקמת קומת מרתף אחת בהיקף קומת הקרקע בגובה 2.20 מ'.
השימושים המותרים: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, אולם משחקים לילדים, חדרי מדרגות, חדרי שירותים ומעליות. לא יותרו מגורים במרתף.
- 6.6 תכנית 2550 פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 4096 מיום 01.04.1993.**
התכנית מתירה הקמת מקום חניה מקורה בשטח 18 מ"ר בתחום המגרש, שלא יכלל באחוזי הבניה. הגובה החיצוני עד 2.20 מטר.

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"

מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250

טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797

דוא"ל: dmmsns@gmail.com

מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 6.7 תכנית "ג" פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 4208 מיום 21.4.1994.**
התכנית קובעת הוראות לבניה על גגות בתים.
בגגות משופעים – שטח עליית הגג יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים, בתנאי שרום הגג לא יעלה על 6 מ' מדוד מרצפת הקומה העליונה, ובתנאי ששיפוע הגג המדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ-40%.
- 6.8 תכנית 2550' פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 4490 מיום 11.2.1997.**
התכנית מתירה הקמת מקום חניה מקורה נוסף בשטח 15 מ"ר בתחום המגרש.
- 6.9 תכנית 2754 פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 4632 מיום 29.3.1998.**
בהתאם לתכנית, הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת בריכות שחיה, בריכות נוי וג'קוזי בבתים פרטיים צמודי קרקע, בכל תחום המגרש.
- 6.10 תכנית ע/1 פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 5167 מיום 18.3.2003.**
התכנית קובעת הוראות ותנאים לבניית מרתפים ולהגדלת שטחם. תותר קומת מרתף אחת בשטח תכסית קומת הקרקע, בגובה עד 4 מטר.
היתר למרתפים בשטח גדול יותר יינתן לאחר שהועדה המקומית השתכנעה כי הדבר דרוש לתפקוד הבית, וזאת מכח תכנית זו ולא בדרך של הקלה.
השימושים המותרים: לשימושים עיקריים מתוך השטחים העיקריים, שטחי שרות כלליים ושטחים נלווים למגורים, משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית עם כניסה נפרדת. לא יותרו מגורים במרתף.
סעיף 12 ("היטל השבחה") קובע, בין היתר, כי היטל השבחה בעת מכירה ישולם לפי הידוע באותה העת – בבתים צמודי קרקע לפי קומת מרתף אחת בשטח תכסית קומת הקרקע (כפי שנקבע בהוראות התכנית הראשית).
- 6.11 תכנית 3450 פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 5593 מיום 08.11.2006.**
מטרת התכנית הינה הגדלת שטחי בניה בבתים צמודי קרקע ע"י:
התרת תוספת בניה לשטחים עיקריים על ידי המרת שטחים המיועדים לבניית מבני עזר/מחסן לשטחים עיקריים בשתי חלופות:
א. כל שטחי השירות למבני עזר עפ"י תכניות מאושרות יקבעו כשטחים עיקריים וייצמדו למבנה העיקרי.
ב. תותר בניית מבנה עזר בחצר/מחסן (ללא הצמדה למבנה העיקרי) בשטח של עד 5 מ"ר שיחשבו כשטח שירות.

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

6.12 תכנית ג/1 פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 5705 מיום 20.8.2007.
התכנית מהווה שינוי לתכנית "ג" - הוראות לבנייה על גגות בתים. התכנית מאפשרת בניה בשתי חלופות כלהלן:
א. בגגות שטוחים בניה של חדר על הגג בשטח של 40 מ"ר, כולל שטח היטל המדרגות וכולל שטחי השירות השייכים לדירה, בתנאי ששטח הקומה העליונה הינו לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה.
ב. בחלל גג רעפים – רום הגג לא יעלה על 7 מ' מדוד מרצפת הקומה העליונה. שיפוע הגג יהיה בין 40% - 50%.

תותר מרפסת גג במבנה בעל גג דו שיפועי לפחות, בשטח שלא יעלה על 40% משטח הגג.

6.13 תכנית תא/5000 פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 7407 מיום 22.12.2016.
התכנית אינה רלוונטית לחוות הדעת הנדונה.

6.14 רישוי

בהתאם להחלטה בבקשה להיתר בניה מספר **16-1828** שנדונה בפני וועדת משנה ביום 24.05.2017 אושרה (בתנאים):
הבקשה להריסת הבנייה הקיימת והקמת בית מגורים חדש בן 2 קומות עם גג רעפים וניצול חלל הגג, מעל מרתף, עבור יח"ד אחת (קוטג') עם בריכת שחיה.
להלן שטחי הבניה המבוקשים בהתאם לתכנית הבקשה:

קומה	שטח קיים (מ"ר)	שטח מבוקש (מ"ר)	מרתף	סה"כ עיקרי	ממ"ד	קירות	ק. עמודים	סה"כ שירות (מ"ר)	סה"כ (מ"ר)
מרתף			106.08	106.08	12.39	3.47		15.87	121.95
קרקע	77.87	44.31		122.18			17.74	150.62	172.8
א'	68.72	19.68		88.40					88.40
גג		94.42		94.42					94.42
סה"כ				411.09				66.50	477.58

הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:

- הקלה של 6% משטח המגרש (32.82 מ"ר).
- הקמת מדרגות חיצוניות לירידה נוספת מהחצר.
- הקמת חצרות מונמכות ברוחב מעל 1.5 מ' המותרים.

- היתר בניה **17762** אושר ביום 22.10.2017.

¹ כולל חניה 32.88 מ"ר

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

7. הזכויות בנכס

עפ"י נסח רישום מקרקעין בתאריך 20.07.2016, העתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ת"א-יפו, הזכויות בנכס רשומות כדלקמן:

6336	גוש
155	חלקה
547 מ"ר	שטח רשום
שומביץ שמואל – 1/2	בעלות
שומביץ סוזנה – 1/2	בעלות
30.3.16 -הערת אזהרה לטובת קריב רועי- יוחנן וקריב לירון	הערות
20.7.16 – הערת אזהרה לטובת בנק דיסקונט בע"מ	הערות

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

8. שומות הצדדים

הוצגו בפני שומות הצדדים, שעיקרן מובא להלן:

8.1 שומת הועדה המקומית (המשיבה)

מר רמי סויצקי, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית, העריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס, כדלקמן:

השבחה עקב אישור הקלות למועד קובע 24.05.2017:

		- הקלה כמותית 6%:
32.80 מ"ר	= 1.0 * 32.80 מ"ר	שטח הקלה
5.29 מ"ר (-)	= 0.2 * 26.45 מ"ר	הפסד חצר:
10.35 מ"ר	= 0.1 * 103.53 מ"ר	- חצר אנגלית:
10.35 מ"ר	= 0.1 * 103.53 מ"ר	- מדרגות חיצוניות:
48.22 מ"ר		סה"כ שטח אקו':
19,000 ש"מ/ש"ר		שווי למ"ר מבונה:
916,170 ₪		השבחה:

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

מוטי דיאמנט, כלכלון חקלאי ושמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

8.2 שומת בעלי הזכויות בנכס (המבקשים)
מר ניר עזרה שמאי מקרקעין מטעם בעלי הזכויות בנכס, העריך את
ההשבחה שחלה בשווי הנכס, כדלקמן:

השבחה עקב אישור הקלות למועד קובע 24.05.2017:

- הקלה כמותית (6%) :

סה"כ שטח הקלה: $32.80 \text{ מ"ר} * 1.0 * 0.9 = 29.53 \text{ מ"ר}$
הפסד חצר/מרפסת שמש: $32.82 \text{ מ"ר} * 0.25 = 8.20 \text{ מ"ר} (-)$
הפרש לחיוב: 21.33 מ"ר
סה"כ השבחה לפי 17,000 ש"ח/מ"ר מבונה $360,000 \text{ ש"ח}$

- הקלה להנמכת חצר (חצר אנגלית):

מצב חדש

חצר אנגלית עמוקה - $20.57 \text{ מ"ר} * 0.6^2 * 0.25 = 3.08 \text{ מ"ר}$

מצב קודם

חצר אנגלית בתחום המותר - $19.53 * 0.5^2 * 0.15 = 1.465 \text{ מ"ר}$

חצר עליונה $1.04 * 1.0 * 0.25 = 0.26 \text{ מ"ר}$

$1.725 \text{ מ"ר} (-)$

1.361 מ"ר

הפרש לחיוב

סה"כ השבחה לפי 17,000 ש"ח/מ"ר מבונה $23,000 \text{ ש"ח}$

- הקלה לכניסה נפרדת למרתף:

מצב חדש - מרתף 106 מ"ר $106 * 0.65 = 68.9 \text{ מ"ר}$

מצב קודם - מרתף 106 מ"ר $106 * 0.6 = 63.6 \text{ מ"ר}$

הפרש לחיוב 5.30 מ"ר

סה"כ השבחה לפי 17,000 ש"ח/מ"ר מבונה $90,000 \text{ ש"ח}$

סיכום השבחה: $473,000 \text{ ש"ח}$

² מקדם מפלס

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

9. עיקרי טיעוני הצדדים

9.1 הנושאים השנויים במחלוקת:

בין הצדדים קיימות מחלוקות בנושאים הבאים:

- מהות ההשבחה עקב אישור ההקלות.
- השווי למ"ר מבונה למועד אישור ההקלות.

9.2 פירוט עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

9.2.2 מהות ההשבחה עקב אישור הקלות בניה

שמאי המשיבה מחשב השבחה בגין ההקלות הבאות:

הקלה בגין תוספת זכויות בשיעור 6% - סה"כ 32.80 מ"ר.
תחשיב ההשבחה נערך לשטח ההקלה בקיזוז הפסד חצר בשטח של
26.45 מ"ר לפי מקדם שווי 0.2. (התחשיב מפורט בסעיף 8.1 לעיל).

בתגובתו טוען השמאי כי תוספת השטח אינה נושאת פחת בגין
שוליות מאחר ומדובר בתכניות המקנות זכויות בניה נמוכות כך
שכל מ"ר מבונה תורם באופן מלא לשווי הנכס.

הקלה לחצר אנגלית –

לשטח מרתף של 103.53 מ"ר - תוספת שווי בשיעור של 10%.
ההקלה מאפשרת כניסת אוויר ותאורה טבעית לשטח המרתף וכן,
מאפשרת להפוך את השטח הצמוד לה כשטח עיקרי ולהשתמש
בשטח כחצר.

הקלה למדרגות חיצוניות למרתף –

לשטח מרתף של 103.53 מ"ר - תוספת שווי בשיעור של 10%.
ההקלה מאפשרת כניסה נפרדת לקומת המרתף ומהווה פוטנציאל
לשימוש במרתף כיחידה נפרדת ועצמאית מיחידת המגורים.
"זכויות מוקנות" מוערכות ע"י שמאים מכריעים בשיעור של כ-
10%-50% משווי הנכס (הוצגה רשימת שומות מכריעות).

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"

מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי המבקשים מחשב השבחה בגין ההקלות לעיל כלהלן:
הקלה בגין תוספת זכויות בשיעור 6% -
סה"כ 32.80 מ"ר.

תחשיב ההשבחה נערך לשטח ההקלה לפי מקדם שוליות 0.9 ובקיוז הפסד חצר ומרפסת שמש בקומה א', סה"כ שטח של 32.8 מ"ר לפי מקדם שווי 0.25. לדבריו, יש גם איבוד של שטח מרפסת בקומה א' מאחר והשטח הנבנה בקומה א' גורע משטח המרפסת בקומה. (התחשיב מפורט בסעיף 8.2 לעיל).

לעניין מקדם שוליות - השמאי טוען כי יש להביא בחשבון מקדם שוליות מאחר וטרם מימוש ההקלה ניתן לבנות בית מגורים בשטח גדול מאוד של כ-178 מ"ר בתוספת מרתף של כ-120 מ"ר ועליות גג של כ-100 מ"ר.

הקלה לחצר אנגלית – (הנמכת החצר)

בהתאם לתקנות התכנון והבניה נקבע כי בסמכות הועדה המקומית לאשר בניית חצר אנגלית/חצר מונמכת החורגת מקווי הבניין ברוחב שלא יעלה על 1.5 מ'. לפיכך, יש לחשב את ההשבחה רק לגבי שטח החצר אנגלית החורג משטח זה. תימוכין לטענתו בשומות מכריעות של השמאית גבע בלטר (גו"ח 6627/601, 6335/120) אשר קבעה כי יש לאבחן את השטח המונמך הנמצא בתוך קווי הבניין עד לחריגה של 1.5 מ' לבין השטח החורג מתחום זה. מתשריט קומת המרתף עולה כי רוחב החצר אנגלית הינו 1.58 מ' ולפיכך מדובר בשטח זניח מאוד שנמצא מעבר לקו בנין של 1.5 מ'. כ"כ, יש להביא בחשבון כי שטח זה יכל לשמש במצב קודם כשטח חצר עילית וכי התקנות מאפשרות אוורור ותאורה. התחשיב (ע"פ הגישה בשומות השמאית המכריעה ג. בלטר):

מצב חדש

חצר אנגלית עמוקה -20.57 מ"ר * 0.6 (מ. מפלס) * 0.25 = 3.08 מ"ר

מצב קודם

חצר אנגלית בתחום המותר-19.53 * (מ. מפלס) * 0.15 = 1.465 מ"ר
חצר עליונה 1.04 * 1.0 (מ. מפלס) * 0.25 = 0.26 מ"ר
1.725 מ"ר-
הפרש לחיוב 1.361 מ"ר

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"

מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

הקלה למדרגות חיצוניות וכניסה נפרדת למרתף –
 השמאי מביא בחשבון השבחה בשיעור 5% לשטח מרתף מבוקש של
 106 מ"ר, על בסיס שומות מכריעות להקלה דומה (צוינו השומות
 המכריעות לעיל של השמאית בלטר (גו"ח 6627/601, 6335/120).
 זאת ועוד, קיימות החלטות אשר אינן מביאות בחשבון השבחה בגין
 הכניסה הנפרדת מאחר ובמצב קודם ניתן לממש כניסה נפרדת
 למרתף (לשימוש משרד ולא למגורים).
 לעניין הפוטנציאל שנטען – לא ניתן לחייב בגין פוטנציאל שאינו
 מתאפשר מהוראות התב"ע.

הכרעה:

א. הקלה לתוספת שטח עיקרי-

תחשיב ההשבחה יבוצע בגין שטח הקלה של 32.45 מ"ר.
 מימוש שטח ההקלה הינו בהתאם לתכנית הבקשה להיתר, כאשר
 שטח ההקלה כמוצג מיוחס למפלס-51.95 מ' (קומה 1).

מבנה	הקומה	מפלס	סוג	שטח	תב"ע	תיאור
1	-1	45.93	תב"ע/תמ"א	121.9548	עו	עו - מרתפים 4
1	0	48.60	תב"ע/תמ"א	32.8842	א2550	הסדרת מקומות חניה פרטית
1	0	48.60	תב"ע/תמ"א	13.6750	3450	המרת שטחי שירות(מבנה עזר) לשטח עיקרי (צמודי ק) 2
1	0	48.60	תב"ע/תמ"א	108.5044	958	תוספת קומה ב' - צהלה
1	0	48.60	תב"ע/תמ"א	17.7382	תג3399	שכון צהלה - הדר יוסף
1	1	51.95	תב"ע/תמ"א	55.5797	958	תוספת קומה ב' - צהלה
1	1	51.95	הקלה	32.8200	6%	משטח המגרש
1	2	54.72	תב"ע/תמ"א	94.4248	12	שינוי לתכנית מתאר מקומית "ג" בניה על גגות בתי 3

שטח סה"כ	עיקרי: סה"כ	% משטח המגרש	עיקרי: סה"כ מוותרים	אסמכתא: תכנית ראשית/ אחר	שטח סה"כ
5730	106.0819	19.39		עו	1
6224	122.1794	22.34		א2550 3450 958 תג3399	1
	88.3997	16.16		משטח המגרש (הקלה) 6% 958	1
	94.4248	17.26		12	1
5.87	106.08	19.39			
10.62	305.00	55.76			
16.50	411.09	75.15			

לאור הצגת ניצול שטח ההקלה בהיתר הבניה במפלס קומה 1,
 לא יובא בחשבון קיזוז "הפסד חצר".

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
 מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
 טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
 דוא"ל: dmmsns@gmail.com

מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לעניין מקדם שוליות - הבתים המבוקשים לבניה בשכונה מנצלים בדרך כלל את כל שטחי הבניה כולל בקשה לאישור הקלות בניה כמותיות. יחד עם זאת, לאור שטחו של הבית כמבוקש בהיתר – סה"כ שטח כולל לבניה של כ-445 מ"ר, אני סבור כי יש להביא בחשבון מקדם הפחתה משוקלל לפי 0.85 לתוספת השטח העיקרי (המגלם שוליות), מיקום השטח בקומה 1 והפסד שטח חלק ממרפסת אפשרית על גג קומת הקרקע).

ב. הקלה לחצר אנגלית –

ההקלה מאפשרת הנמכת החצר למפלס קומת המרתף בעומק של כ-3.0 מטר, התורמת לשיפור השימוש בנכס ע"י כניסת אוויר ואור מיטביים לקומת המרתף ויצירת חצר שימושית למרתף. סה"כ רוחב הרצועה המבוקשת להנמכה מהווה 1.58 מ'. יובא בחשבון מקדם השבחה בגין תרומת הנמכת החצר האנגלית לכלל שטח המרתף המבוקש. מקדם ההשבחה הראוי על הצד הזהיר הינו תוספת בשיעור של 5% לשווי המרתף המגלם את השימוש המוגבל בחצר האנגלית (ברוחב 1.58 מ').

ג. הקלה למדרגות חיצוניות למרתף –

במימוש הקודם שנערך בנכס הנדון (למכר) נערכה שומת השבחה אף בגין תכנית ע/1 (שומה מכרעת מחודש 6.2017). בהתאם לתכנית ע/1 מותרת כניסה נפרדת למרתף אך לשימוש משרד בלבד. ההקלה האמורה תורמת לשיפור אפשרויות השימוש במרתף עם כניסה נפרדת אף לשימושים עיקריים אחרים. כ"כ הובא בחשבון כי מדובר במדרגות חיצוניות ללא קירוי. מקדם ההשבחה הראוי במקרה הנדון הינו תוספת בשיעור 5% לשווי המרתף בשטח של כ-106 מ"ר, התואם את השטח המרתף המבוקש בהיתר הבניה.

ד. סעיפי ההקלה ב' ו-ג' – מדובר בהקלות שביצוען תלוי אחת בשנייה ולפיכך, מדובר בהשבחה משולבת אשר תרומתה הינה בתוספת של כ-10% לשווי המרתף. לצורך נוחות התחשיב חולקה ההשבחה בין הסעיפים בצורה זהה.

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

9.3 השווי למ"ר מבונה למועד אישור ההקלות - 24.05.2017

שמאי המשיבה נוקב בשווי של 19,000 ₪ למ"ר מבונה אקו', בהתבסס בין היתר על ניתוח עסקאות שפורטו בשומה מכרעת של השמאית נורית ג'רבי (רח' יהונתן 12, תל אביב) אשר קיבלה את השווי שקבע שמאי המבקש בסך של 17,500 ₪ למועד קובע 20.01.2016. להלן העסקאות שהוצגו:

תאריך	כתובת	גו"ח	מחיר מוערך	שטח נמכר	שווי מ"ר מבונה
18.5.2015	ברק פינת המצביאים	6336/367	4,999,000 ₪	346 מ"ר	18,217 ₪
19.6.2015	עשהאל 26	6335/113	7,900,000 ₪	587 מ"ר	16,537 ₪
19.11.2015	אבנר 32	6336/256	12,650,001 ₪	619 מ"ר	25,222 ₪
25.11.2015	צהל 92	6336/58	5,715,000 ₪	769 מ"ר	18,783 ₪
13.2.2016	שמגר 18	6336/32	8,050,000 ₪	494 מ"ר	20,860 ₪

שמאי המבקשים נוקב בשווי של 17,000 ₪ למ"ר מבונה אקו' על בסיס ערכי שווי בשומות כלהלן:

- שומת וועדה (גו"ח 6336/166, רח' ברק 35), ע"י מר אברהם כץ בה נקבע שווי של 17,000 ₪/מ"ר מבונה למועד קובע 1.2017.
- שומה מכרעת (גו"ח 6336/261, אהוד 23), ע"י השמאי שלומי יפה בה נקבע - 16,500 ₪/מ"ר מבונה למועד קובע 20.1.2016.
- שומה מכרעת שאוזכרה לעיל (גו"ח 6335/120, רח' עשהאל 12) ע"י השמאית גבע בלטר בה נקבע - 16,300 ₪/מ"ר מבונה למועד קובע 23.12.2015.
- עסקה מיום 18.9.2016 - רח' המצביאים 61 (6336/46), מגרש עם בית צמוד קרקע שאיננו תורם לשווי, בשטח 557 מ"ר, התמורה סך של 7,500,000 ₪ המשקף שווי של 16,900 ₪/מ"ר. הוצג ניתוח עסקה המבטא סה"כ 443.95 מ"ר אקו' ולמ"ר מבונה סך מעוגל של 16,900 ₪/מ"ר מבונה.

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר : קיבוץ שניר, ד.ג. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

הכרעה:

העסקה שבוצעה בנכס הנדון –

אותרה על ידי עסקת המכר במימוש הקודם מתאריך 28.03.2016 לפיה התמורה מהווה סך של 9,500,000 ₪. (בהתאם לשומה מכרעת שנערכה למימוש במכר, מחודש 5.2017, מדובר בבית מגורים דו קומתי שבוצע בו שיפוץ נרחב, בשטח של כ-170 מ"ר).

בחנתי את הנתונים שהוצגו ע"י שמאי הצדדים. הערכים הינם ממועדים מוקדמים למועד הקובע ולפיכך הם יובאו בחשבון תוך ביצוע התאמה לזמן. מניתוח נתוני העסקאות שהוצגו לעיל ועל בסיס העסקה שבוצעה בנכס, עולה שווי ממוצע של כ- 18,000 ₪ למ"ר מבונה.

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10. עקרונות ושיקולים בהערכה

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, עקב אישור הקלות בניה, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

10.1 עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבדוד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני ב"מצב הקודם" משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני ב"מצב החדש", בכל אחד מהמועדים הקובעים (עפ"י הלכת "פמיני").

10.2 בחישוב ההשבחה להקלות שבמהותן מדובר בתוספת זכויות מסוימות לנכס, בודדתי את רכיבי הנכס שהושבחו וחישבתי את ההשבחה בגין כל אחד מהם בנפרד.

10.3 הבאתי בחשבון את מצבו התכנוני של הנכס במצב הקודם טרם אישור ההקלות, ובמצב חדש לאחר אישורן.

10.4 הבאתי בחשבון את כי הזכויות בנכס הינן בעלות פרטית.

10.5 הנחת העבודה הינה כי מימוש הזכויות בנכס הינו בדרך של בקשה להיתר בניה.

10.6 המועד הקובע להערכה זו הינו מועד אישור ההקלות – 24.05.2017.

10.7 הבאתי בחשבון את שטח החלקה ואת השטח המבוקש לבניה בהתאם לבקשה להיתר.

10.8 הבאתי בחשבון את מיקומו של הנכס ברחוב ברק בשכונת "צהלה" שבצפון מזרח העיר תל אביב.

10.9 הבאתי בחשבון נתוני שוק רלוונטיים של נכסים ברי השוואה בסביבת הנכס סמוך לתאריך הקובע להערכה.

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"

מען למשלוח דואר : קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250

טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797

דוא"ל: dmmsns@gmail.com

מוטי דיאמנט, כלכלון חקלאי ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

11. תחשיבי שומה

- השבחה עקב אישור הקלות למועד קובע 24.05.2017:

א. הקלה כמותית (6%) :	
סה"כ שטח הקלה :	32.80 מ"ר
מקדם הפחתה משוקלל :	0.85
סה"כ שטח אקו' :	27.88 מ"ר
שווי למ"ר מבונה אקו' :	18,000 ש"מ/מ"ר
השבחה	₪ 501,840

ב. הקלה להנמכת חצר (חצר אנגלית) :

מצב חדש - מרתף 106 מ"ר*0.63	66.8 מ"ר
מצב קודם - מרתף 106 מ"ר*0.6	63.6 מ"ר
הפרש לחיוב	3.2 מ"ר
שווי למ"ר מבונה אקו' :	18,000 ש"מ/מ"ר
השבחה :	₪ 57,600

ג. הקלה לכניסה נפרדת למרתף:

מצב חדש - מרתף 106 מ"ר*0.63	66.8 מ"ר
מצב קודם - מרתף 106 מ"ר*0.6	63.6 מ"ר
הפרש לחיוב	3.2 מ"ר
שווי למ"ר מבונה אקו' :	18,000 ש"מ/מ"ר
השבחה :	₪ 57,600

סיכום השבחה : ₪ 617,040

1.05X0.6³

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר : קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

12. סיכום שומה

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון ואת היטל ההשבחה כדלקמן:

מהות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
הקלות בניה	24.05.2017	₪ 617,400	₪ 308,700

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או ענין בנכס נשוא חוות הדעת.

ועל זאת באתי על החתום,

מוטי דיאמנט

שמאי מכריע

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com