

אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

08.04.2018
מינוי: 1757-2017
סימוכין: 817/1710

המשיבה

הועדה המקומית תל אביב
שמאי מקרקעין - רמי סויצקי

המבקש

אייל גושן
שמאי מקרקעין - ניר עזרה

שומה מכרעת לענין היטל השבחה

חלקה 171 בגוש 6336

רחוב המצביאים 55, צהלה, תל אביב

אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

08.04.2018
מינוי: 1757-2017
סימוכין: 817/1710

מטרת השומה

בהתאם להודעת מינוי לשמאי מכריע על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין מיום 18.10.2017, נתבקשתי לחוות את דעתי לענין גובה ההשבחה החלה על הנכס הנדון, למועדים הקובעים, בשל מימוש בדרך של מכר.

זיהוי הנכס

| | |
|--------|---|
| גוש: | 6336 |
| חלקה: | 171 |
| שטח: | 643 מ"ר רשום |
| בינוי: | בית מגורים חד משפחתי, חד קומתי |
| כתובת: | המצביאים 55 פינת ברק 34, צהלה, תל אביב. |

דיון מקצועי

| | |
|----------|--|
| מועד: | 23.01.2018 |
| משתתפים: | נר עזרה, רמי סויצקי, כרמלה חורב, הח"מ. |

ביקור בנכס

| | |
|---------|--------------------|
| מועד: | 28.11.2017 |
| נוכחים: | רותי בן ארי, הח"מ. |

המסמכים העיקריים שהוצגו

מטעם המבקשת

- שומה אחרת של השמאי ניר עזרה מיום 12.11.2017
- נסח רישום מיום 09.11.2016
- השלמת נתונים מיום 04.02.2018

מטעם המשיבה

- שומת היטל השבחה של השמאי רמי סויצקי מיום 09.03.2017
- תגובת שמאי המשיבה מיום 08.12.2017.

אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

08.04.2018
מינוי: 1757-2017
סימוכין: 817/1710

תמצית תאור הסביבה והנכס

הסביבה

הסביבה הינה שכונת צהלה, בעבר הירקון בחלק הצפון-מזרחי של תל אביב. השכונה וותיקה, מבוקשת ומאופיינת בבניה צמודת קרקע בצפיפות נמוכה. רחוב המצביאים מהווה רחוב מרכזי בשכונה, המסתעף מרחוב אבנר בצפון עד לרחוב שמגר בדרום מזרח תוך שהוא חוצה פעמיים את רחוב צה"ל. הבניה ברחוב וותיקה בצד חדישה. הפיתוח הסביבתי מלא.

הקרקע

הקרקע הינה חלקה 171 בגוש 6336, ממוקמת בצדו הצפוני של רחוב המצביאים ובצדו המערבי של רחוב ברק. לחלקה צורת מרובע ושטח של 643 מ"ר רשום. על החלקה קיים מבנה חד משפחתי, חד קומתי בבניה וותיקה.

זכויות קנין

נסח רישום

על פי מידע מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט ביום 09.11.2016, רשומה חלקה 171 בבעלות משותפת של שמשי (גרוסמן) עופרה ושל גושן (גרוסמן) אייל, בחלקים שווים.

מצב תכנוני קודם

תכנית מפורטת תג"פ 333 שיכון אנשי צבא קבע ליד הדר יוסף
התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 357 מיום 24.06.1954.

התכנית קובעת לגבי הנכס הנדון:

| | |
|----------|---|
| יעוד: | מגורים ג' |
| שימושים: | מגורים, גראז'ים פרטיים ללא יותר מ- 2 מכוניות |
| שטח: | 500 מ"ר קרקע בחלקה מינימאלית. 17 מ' רחוב חזית מינימאלית |
| צפיפות: | בית אחד בחלקה, 1 יחידת דיור בחלקה |
| בניה: | 20% וכן 25 מ"ר לבניני עזר |
| קומות: | 2 |
| מרווחים: | קדמי - כמסומן בתשריט, צדדי - 3 מ', אחורי - 8 מ'. |

תכנית 748

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 969 מיום 01.11.1962.
התכנית מהווה תיקון לתג"פ 333.

התכנית מגבילה גובה בניינים בכל אזורי המגורים שבתחומה לקומה אחת, ומאפשרת הקמת סככות לגראז'ים, בבניה קלה, בגבול המגרש.

אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

08.04.2018
מינוי: 1757-2017
סימוכין: 817/1710

תכנית 958

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 1300 מיום 01.09.1966.
התכנית מהווה תיקון לתכנית תג"פ/333.

התכנית מאפשרת בניה של יחידת דיור אחת למגרש בגובה של 2 קומות. היקף הבניה של 30% ב- 2 קומות או 20% בקומה אחת. בנוסף, מבני עזר בהיקף של 2.5% משטח המגרש.

מצב תכנוני חדש

תכנית מתאר מקומית "ע"

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 3275 מיום 28.11.1985.
התכנית קובעת הוראות ותנאים בכל הנוגע לבנייה ולשימוש במרתפים.

לגבי מרתפים באזור המיועד ל"בתים בודדים" נקבע:

- | | |
|----------|--|
| שטח: | קומה אחת לפי היקף הבית. |
| שימושים: | חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, אולם משחקים לילדים. לא יורשו מגורים. לא תורשה קומת מרתף תחתונה. |
| בניה: | שטח מרתף שנועד לשימושים שלעיל לא יחשב בשטח הבניה. |
| גובה: | 2.2 מ' בין רצפה לתחתית תקרה. |

תכנית 2550

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 4096 מיום 01.04.1993.
התכנית קובעת הוראות בדבר חניה מקורה.

במגרשים של בנינים צמודי קרקע מותרת חניה מקורה בשטח של עד 18 מ"ר, גם מחוץ לקוי בנין.

תכנית מתאר מקומית "ג - בניה על גגות בתים"

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 4208 מיום 21.04.1994.
התכנית קובעת תנאים להתרת חדרי יציאה לגג ועליות גג בבנייני מגורים.

לגבי בניינים חד קומתיים וקוטג'ים צמודי קרקע מותרת עליית גג בתוך חלל גג משופע, בנוסף לשטח הבניה העיקרי, בתנאים הבאים:

- רום הגג לא יעלה על 6 מ', מדוד מרצפת הקומה העליונה ועד לרום הגג.
- שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40%.
- עליית הגג תמוקם בשטח הגג הצמוד לדירה ותירשם כחלק בלתי נפרד ממנה.
- בהעדר הוראה מפורשת לגבי עיצוב הגג בתכנית מאושרת, תותר בניית גג משופע על ידי הועדה המקומית רק במידה וקיימת לכך הצדקה, לצורך התאמה לסביבה.
- עליית הגג מחייבת פתרון אדריכלי לכלל הבניין.

תכנית 2550 א'

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 4490 מיום 11.02.1997.
התכנית קובעת הוראות בדבר חניה מקורה.

אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

08.04.2018
מינוי: 1757-2017
סימוכין: 817/1710

במגרשים של מבנים צמודי קרקע מותרת חניה מקורה בשטח של 18 מ"ר ו- 15 מ"ר עבור מקום נוסף, בתוך או מחוץ לקוי בנין. שטח החניה ייחשב כשטח שירות.

תכנית 2754

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 4632 מיום **29.03.1998**.
התכנית קובעת תנאים להקמת בריכות שחיה.

במגרשים של מבנים צמודי קרקע מותרת הקמת בריכות שחיה, בריכות נוי וג'קוזי, כולל מתקנים טכניים. מיקום הבריכה מחוץ לקווי הבניין טעון הוכחה כי אינו מהווה מטרד לשכנים. קירוי הבריכה יעשה במסגרת שטחי הבניה העיקריים. היתר הבניה כרוך במסירת הודעה לשכנים ובמתן הזדמנות להתנגדות, כמקובל בהליך של הקלה. התכנית אינה מגדירה את שטח הבריכה.

תכנית מתאר מקומית "ח' - חניות"

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 4978 מיום **16.04.2001**.

תקן חניה למגורים בבית צמוד קרקע בן דירה אחת מעל 120 מ"ר הינו 2-1 מקומות חניה, בהתאם לשיקול הועדה המקומית.

תכנית מתאר מקומית "ע1" - מרתפים

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 5167 מיום **18.03.2003**.

התכנית קובעת הוראות מקיפות לבניית מרתפים ושימוש בהם. התכנית מבטלת את תכנית ע'.

| | |
|---|---------|
| קומות מרתף אחת | קומות: |
| תכנית קומת הקרקע כפי שנקבע בהוראות התכנית הראשית. היתר לשטח גדול יותר יינתן לאחר שהשתכנעה הועדה המקומית כי השטח דרוש לתפקוד הבית, וזאת מכוח התכנית ולא בדרך של הקלה | שטח: |
| עד 4 מ' נטו (מפני רצפה ועד תחתית תקרה) | גובה: |
| שטחי שרות כללים; שטחים גלויים למגורים; משרדים לבעלי מקצוע חופשי; לא יותר מגורים במרתף. | תכליות: |
| מותרת כניסה נפרדת לקומת המרתף שתוגדר בהיתר כמשרד, וזאת בנוסף לחיבור פנימי לקומה שמעל. | כניסה: |

בסעיף 12 לתכנית נקבע כי בעת מכירה ישולם היטל השבחה לפי הידוע באותה עת. לגבי בתי שאינם צמודי קרקע יחושבו 2 קומות בשטח 80% משטח המגרש. "יתרת היטל השבחה תשולם בעת מימוש לפי מספר קומות המרתף ושטחן בהיתר הבניה".

תכנית מפורטת 3450 "הגדלת שטחי בניה בבתי צמודי קרקע"

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 5593 מיום **08.11.2006**.

התכנית מתירה המרת שטח המיועד למבני עזר בשיעור של 2.5% לשטח עיקרי, בצמוד למבנה העיקרי ובמסגרת קווי הבניין המותרים. לחילופין, מותר מבנה עזר / מחסן (ללא הצמדה למבנה העיקרי) בשטח של עד 5 מ"ר.

אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

08.04.2018
מינוי: 1757-2017
סימוכין: 817/1710

תכנית מתאר מקומית "ג' - 1 גגות תל אביב - יפו"

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 5705 מיום 20.08.2007. התכנית קובעת הוראות לבניה על גגות שטוחים ובגגות משופעים של בנייני מגורים. בקוטג'ים ובבניינים טוריים לגביהם לא קיימת הוראה מפורשת בתכנית מאושרת בדבר עיצוב הגג, הותרה, בנוסף לשטחי הבניה המותרים על פי תכנית תקפה, בניית חדרי גג או עליות גג ובלבד שהבניה תהיה אחידה לבנין כולו.

עליית גג:

בתוך חלל גג משופע כחלק בלתי נפרד מהדירה שמתחת. הותרה הגבהת רום הגג בגגות משופעים ל- 7 מ' מדוד מרצפת הקומה העליונה. שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40%, כאמור בתקנות התכנון והבניה. מרפסת תותר במבנה בעל גג דו שיפועי לפחות, וללא חיתוך מישור הגג שבחזית קדמית וצדדית. עליית הגג בבנין טורי תחול על כל הבניין.

חדרי גג:

השטח הבנוי של כל חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר ובגובה של עד 3 מ'. תכנית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו, או 40 מ"ר לדירה, הקטן מבניהם.

תא/5000

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 7407 מיום 22.12.2016. מטרת התכנית: 1. שימור וחיזוק מעמדה של תל אביב יפו כמרכז כלכלי ותרבותי של ישראל ונקודת מפגש מרכזית בין ישראל לעולם. 2. קידומה של תל אביב יפו כעיר לכל תושביה, תוך פיתוח בר קיימא של סביבה עירונית אטרקטיבית ובת השגה ותוך שיפור איכות החיים של מגוון תושבי העיר. 3. יצירת עתודות שטחי בניה למגורים ולתעסוקה ע"י ציפוף משמעותי של שטחי התעסוקה ומתן העדפה מתקנת לפיתוח שטחי מגורים בדרום העיר ובמזרח. 4. קביעת כללים להתחדשות עירונית ושימור המורשת, הנוף והסביבה, שילוב בין הבנוי לפיתוח, צמצום מטרדים סביבתיים וקידום מערכת תחבורה רב אמצעית שיוצרת העדפה לתחבורה ציבורית, רכבה על אפנים והליכה רגלית. 5. הצבת תכנית המתאר כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח, באמצעות הגדלת הוודאות התכנונית, קיצור ויעול הליכי התכנון והגדלת העצמאות של הועדה המקומית. 6. מתן הוראות לעריכת תכניות עתידיות.

יעוד : אזור מגורים בבניה נמוכה

תכנית עתידית תקבע הוראות בהתאם להנחיות התכנון הבאות:

שימושים: מקבץ שימושים ראשי – מגורים

שימוש למשרד בחלק מדירת מגורים אשר המשתמש במשרד מתגורר בה, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטריד בשל היבטים סביבתיים, עומד יתר על תשתיות או בשל היקף גדול של קבלת קהל.

בניה: שטחי הבניה המרביים לא יעלו על רח"ק 1.

אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

08.04.2018
מינוי: 1757-2017
סימוכין: 817/1710

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.

הסכמות ועקרונות

1. רישוי

למבנה הקיים לא נמצאו היתרי בניה. הצדדים מסכימים כי הבית נבנה בעשור שבין 1950 לבין 1960. מובא בחשבון בינוי בהיקף של כ- 120 מ"ר¹.

2. אופן מימוש הזכויות

השמאים מסכימים כי חלוקת קיבולת בניה של 30% הינה בשתי קומות שוות, 15% כל אחת. חלוקה הכוללת קומת קרקע בת 20% אופיינית לשנים האחרונות בלבד. אני מצטרף לעמדת הצדדים.

התאריכים הקובעים להיטל ההשבחה

| | |
|---------------|------------|
| תכנית ע': | 13.12.1985 |
| תכנית 2550: | 16.04.1993 |
| תכנית ג': | 06.05.1994 |
| תכנית 2550 א: | 26.02.1997 |
| תכנית 2754: | 13.04.1998 |
| תכנית ע'1: | 02.04.2003 |
| תכנית 3450: | 23.11.2006 |
| תכנית ג'1: | 04.09.2007 |
| תכנית 5000: | 06.01.2017 |

תמצית טיעוני השמאים בסוגיות השנויות במחלוקת

1. השבחה לתכנית ע'

עמדת שמאי המבקש

הזכויות הוערכו בדחיה בת 20 שנה (מקדם 0.31) שכן על החלקה ממוקם מבנה התורם לשווי הנכס. גם השמאי המכריע אריה אריאל קבע דחיה למימוש זכויות בשומה מכרעת לחלקה 232 בגוש 6336.

חושבה השבחה כמפורט:

$$96.45 \text{ מ"ר מרתף} \times 0.35 \text{ שווי} \times 0.31 \text{ דחיה} = 10.46 \text{ מ"ר אקווי.}$$

ערכי שווי

בהתאם לשומת המשיבה, \$ 500 למ"ר מבונה אקוויולנטי שהם 743 ש"מ מבונה.

¹ בהתאם למדידה גראפית מתוך אתר גובמאפ.

אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

08.04.2018
מינוי: 1757-2017
סימוכין: 817/1710

ההשבחה:

10.46 מ"ר אקווי \times 743 ש"מ מ"ר מבונה, מעוגל = 7,780 ש"מ.

עמדת שמאי המשיבה

שטח קומת המרתף חושב לפי היקף קומה בת 15%, וסה"כ 96.45 מ"ר².

אין מקום לדחיית הזכויות שכן מדובר בשכונה יוקרתית גם במועד הקובע לתכנית ע'. בשל מיעוט זכויות הבניה סביר שהמימוש יהיה מידי בכפוף להריסת הבית הקיים, שנבנה בשנות ה-50.

חושבה השבחה כמפורט:

96.45 מ"ר מרתף \times 0.35 שווי \times 1.0 דחיה = 33.76 מ"ר אקווי.

ערכי שווי

הוצגו נתונים מביטאון "מקרקעין וערכם", ללא תאריך, לפיהם מגרש בשטח של 350 מ"ר בצהלה נאמד בסך \$ 100,000 עד \$ 110,000. ההשבחה חושבה לפי \$ 500 למ"ר מבונה אקוויוולנטי.

ההשבחה:

33.76 מ"ר אקווי \times \$ 500 מבונה \times 1.4861 ש"מ לדולר = 25,084 ש"מ.

הכרעה

התכנית מוסיפה זכויות למרתף בהיקף קומת הקרקע. מחושב מקדם שווי של 0.45 כפי שנקבע על ידי כמקדם ממוצע למרתף ברחוב צה"ל 63 (חלקה 232 בגוש 6336)³.

השמאים חלוקים בשאלה האם יש להביא בחשבון דחיה בשווי הזכויות. לצורך מימוש הזכויות יש להרוס הבינוי הקיים. להלן בדיקת כדאיות ההריסה:

שווי הזכויות החדשות במרתף:

643 מ"ר קרקע \times 15% תכנית קומת קרקע \times 0.45 שווי = 43.4 מ"ר מבונה אקווי
43.4 מ"ר מבונה אקווי \times 743 ש"מ מבונה כמפורט להלן = 32,246 ש"מ שווי מרתף זמין

שווי בינוי קיים:

120 מ"ר בניה \times 590 ש"מ עלות בניה במצבה⁴ = 70,800 ש"מ שווי בניה במצבה.

² 643 מ"ר קרקע \times 15% = 96.45 מ"ר מבונה.

³ להלן: שומת אריאל לנכס ברחוב צה"ל 63.

⁴ 589 ש"מ בניה ישירה בבתיים חד ודו משפחתים בסטנדרט בניה בינוני, מחירון דקל 1985 \times 1.25 תקורה \times 0.8 פחת למבנה כבן 30 שנה (1985 - 1955) = 589 ש"מ במצבו.

אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

08.04.2018
מינוי: 1757-2017
סימוכין: 817/1710

מאחר ושווי הבינוי הקיים גבוה מתוספת הזכויות, אני קובע דחיה למימוש. בהתחשב באורך חיים כלכלי למבנה בשכונה יוקרתית של 40 שנה, מחושבת דחיה בת 10 שנים, ומקדם של 0.56⁵.

ערכי שווי

השמאים מסכימים כי שווי הקרקע במועד הקובע הינו \$ 500 מ"ר מבונה, שהם 743 ש"מ"ר מבונה. אני מקבל את הסכמת הצדדים. הסך תואם לניתוח השווי בשומה מכרעת שערכתי לנכס ברחוב צה"ל 63 (חלקה 232 בגוש 6336)⁶, על בסיס נתוני השווי שפורסמו בביטאון מקרקעין וערכם של חודש דצמבר 1985.

ההשבחה הינה:

$$43.4 \text{ מ"ר מבונה אקווי} \times 0.56 \text{ דחיה} \times 743 \text{ ש"מ"ר מבונה} = 18,058 \text{ ש"מ}.$$

2. השבחה לתכנית 2550

עמדת שמאי המבקש

התכנית אינה משביחה שכן כבר במצב תכנוני קודם, מתוקף תכניות תגפ/33 ותא/748, ניתן להקים חניות בגר' פרטי. כך קבעו גם השמאים המכריעים הבאים:

- משה נדם בשומה לחלקה 32 בגוש 6332 ולחלקה 283 בגוש 6335
- אריה אריאל בשומה לחלקה 232 בגוש 6336
- שמואל רוזנברג בשומה לחלקה 53 בגוש 6336
- דוד טיגרמן בשומה לחלקה 131 בגוש 6335
- גיל הרצברג בשומה לחלקות 77 ו-267 בגוש 6335
- תמיר שדה בשומה לחלקה 99 בגוש 6335
- נאוה סירקיס בשומה לחלקה 214 בגוש 6335 ולחלקה 73 בגוש 6336
- אבישי זיו בשומה לחלקה 72 בגוש 6335

ערכי שווי

לא הוצגו ערכי שווי מאחר ונטען כי התכנית אינה משביחה.

עמדת שמאי המשיבה

ההשבחה מיוחסת לתוספת שטח מרתף מתחת לחניה:
18 מ"ר מרתף מתחת לשטח חניה $\times 0.5$ שווי = 9 מ"ר אקווי

ערכי שווי

השווי נאמד לפי \$ 1,900 מ"ר מבונה.

ההשבחה:

$$9 \text{ מ"ר מבונה אקווי} \times 1,900 \text{ $ מ"ר מבונה} \times 2.747 \text{ ש"מ} = 46,974 \text{ ש"מ}.$$

⁵ 10 שנים, 6%.

⁶ השווי באותה שומה הותאם למיקום ברחוב צה"ל.

אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

08.04.2018
מינוי: 1757-2017
סימוכין: 817/1710

בתגובה מיום 08.12.2017 מוסיף שמאי המשיבה כי שמאים מכריעים רבים קיבלו את העמדה, שלנוכח מיעוט זכויות הבניה תנוצל האפשרות להרחיב את קומת המרתף בהתאם להיקף קומת הקרקע, אשר מורחב כתוצאה מהצמדת מבנה החניה אל בית המגורים. השמאי מציין את השמאים הבאים:

- . ניקי פרימו בשומה לנכס ברחוב ק"ם 47
- . בצלאל קציר לנכס ברחוב לויטה 6
- . שושי שרביט לנכס ברחוב אלדד הדני 15
- . נורית ג'רבי לנכס ברחוב המצביאים 56
- . יצחק ברמן לנכס ברחוב שמיר 17
- . דורית פריאל לנכס ברחוב גולי קניה 714

הכרעה

התכנית מאפשרת חניה פרטית במגרשים של בניינים צמודי קרקע. שמאי המבקש סבור כי הזכות לחניה פרטית קיימת כבר בתכנון קודם, ולכן לא חלה השבחה. שמאי המשיבה סבור כי היכולת להצמיד את מבנה החניה למבנה המגורים, מגדילה את קומת הקרקע ובהתאם גם את שטח המרתף.

לגבי חניה בקומת הקרקע קובעת התכנית כי "הועדה המקומית תהא רשאית להתיר חלוקה בלתי שווה של אחוזי הבניה בין הקומות כדי לאפשר ניצול אחוזי הבניה המותרים, ובלבד שישמרו קווי הבניה החוקיים". לפיכך אני מקבל כי בעקיפין התכנית מאפשרת הגדלה של המרתף, שהינה משמעותית באזור בעל זכויות בניה נמוכות. עם זאת אני סבור כי במועד הקובע אין לתופעה זו מובהקות.

לראיה, שומות ועדה רבות שהופקו לא כללו השבחה לתכנית זו, ואף לא לתכנית 2550 א' משנת 1997. אני סבור כי השימוש בהוראות התכנית לצורך הרחבת המרתף לא היה אחד ממטרותיה והתגבש מספר שנים מאוחר למועד הקובע. אמנם אין מניעה לחייב השבחה בגין הטבה תכנונית הנובעת בעקיפין מיישום התכנית, אולם אני סבור שבמועד הקובע המימוש המחויב טרם בשל.

לפיכך אני קובע כי בגין תכנית 2550 לא חלה השבחה.

3. השבחה לתכנית ג'

עמדת שמאי המבקש

על החלקה ממוקם מבנה התורם לשווי הנכס. לפיכך, יש להביא בחשבון דחיה עד למועד מימוש הזכויות, שהוערכה ב- 12 שנה ומקדם 0.5. גם בשומת אריאל (חלקה 232 בגוש 6336) נקבעה דחיה למימוש זכויות מתוקף התכנית.

בשומת אריאל נקבע שטח אפקטיבי לניצול בחלל הגג של 66.6% מהשטח המוקנה לקומה א'.
חושבה השבחה כמפורט:

$$64.2357 \text{ מ"ר בעלית גג} \times 0.8 \text{ שווי} \times 0.5 \text{ דחיה} = 25.69 \text{ מ"ר אקווי.}$$

⁷ בהתייחס לתכנית 3450 המאפשרת המרת שטחי שירות לשטח עיקרי צמוד למבנה המגורים.

אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

08.04.2018
מינוי: 1757-2017
סימוכין: 817/1710

ערכי שווי

בהתאם לשומת המשיבה, בסך כ- 6,000 ₪ מ"ר מבונה.

ההשבחה:

25.69 מ"ר אקווי x 6,024 ₪ מ"ר מבונה, במעוגל = 155,000 ₪.

עמדת שמאי המשיבה

שטח קומת הגג חושב לפי היקף קומה עליונה בת 15%, וסה"כ 96.45 מ"ר⁸.

אין מקום לדחות הזכויות שכן את עליית הגג ניתן לבנות באופן מידי מעל לבניה הקיימת. כמו כן, כפי שנטען לגבי תכנית ע', לאור מיעוט הזכויות בסביבה יוקרתית סביר מימוש מידי של הזכויות, גם אם הדבר כרוך בהריסת הבית הקיים.

חושבה השבחה כמפורט:

96.45 מ"ר קומה עליונה x 40% שטח גג x 0.8 שווי = 30.86 מ"ר אקווי.

ערכי שווי

השווי נאמד לפי \$ 2,000 מ"ר מבונה.

הוצגו נתונים משומת אריאל לנכס ברחוב צה"ל 63.

ההשבחה:

30.86 מ"ר אקווי x \$ 2,000 מ"ר מבונה x 3.012 ₪ = 185,924 ₪.

הכרעה

התכנית מאפשרת תוספת שטח בחלל גג רעפים משופע. השמאים חלוקים לגבי היקף השטח בחלל הגג ולגבי קיומה של דחיה; מאחר ומימוש מידי יביא לדחיה נוספת של הזכויות במרתף, נבחנית בשנית כדאיות הריסת הבינוי הקיים:

שווי הזכויות החדשות במרתף:

643 מ"ר קרקע x 15% תכנית קומת קרקע x 0.45 שווי = 43.4 מ"ר מבונה אקווי
43.4 מ"ר מבונה אקווי x 6,024 ₪ מ"ר מבונה כמפורט להלן = 261,442 ₪ שווי למרתף זמין

שווי בינוי קיים:

120 מ"ר בניה x 1,320 ₪ עלות בניה במצבה⁹ = 158,400 ₪ שווי בניה במצבה.

⁸ 643 מ"ר קרקע x 15% = 96.45 מ"ר מבונה.

⁹ 1,510 ₪ מ"ר בניה ישירה בבתים חד וזו משפחתים בינוי סטנדרטי, מחירון דקל ינואר 1994 x 1.25 תקורה x 0.7 פחת למבנה כבן 40 שנה (1955 - 1994) = 1,320 ₪ מ"ר במצבו.

אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

08.04.2018
מינוי: 1757-2017
סימוכין: 817/1710

שווי הזכויות גבוה משווי הבינוי במצבו, ומכאן ששווי המיטבי של הנכס הוא לפי חלופת הקרקע הריקה, ואין מקום לדחיית הזכויות. בהתחשב בתכסית קומה של 15%, מגבלת גובה הקומה והשיפוע, חושב שטח בעליית הגג של כ- 50 מ"ר. אני מקבל מקדם שווי של 0.8 המוסכם על הצדדים.

ההשבחה הינה:

50 מ"ר מבונה x 0.8 שווי = 40 מ"ר מבונה אקווי.

ערכי שווי

השמאים מסכימים כי השווי במועד הקובע הינו \$ 2,000 מ"ר, שהם 6,024 ₪ מ"ר מבונה. בשומה לנכס ברחוב צה"ל 63 קבעתי שווי ברחוב ראשי בסך \$ 1,850 מ"ר, ולפיכך אני מקבל את עמדת הצדדים.

ההשבחה:

40 מ"ר מבונה אקווי x 6,024 ₪ מ"ר מבונה אקווי = **240,960 ₪**.

4. השבחה לתכנית 2550 א'

עמדת שמאי המבקש

התכנית אינה משביחה שכן כבר במצב תכנוני קודם, מתוקף תכנית תגפ/33 ותא/748, ניתן להקים חניות בגר' פרטי. כך קבעו גם שמאים מכריעים רבים, כפי שפורט לגבי תכנית 2550.

ערכי שווי

לא הוצגו ערכי שווי מאחר ונטען כי התכנית אינה משביחה.

עמדת שמאי המשיבה

ההשבחה מיוחסת לתוספת שטח מרתף מתחת לחניה:

15 מ"ר מרתף מתחת לשטח חניה x 0.5 שווי = 7.5 מ"ר אקווי

ערכי שווי

השווי נאמד לפי \$ 2,200 מ"ר מבונה.

השווי בהתאם לערכים שנקבעו לתכנית 2754.

ההשבחה:

7.5 מ"ר מבונה אקווי x \$ 2,200 מ"ר מבונה x 3.338 ₪ לדולר = 55,076 ₪.

בתגובה מיום 08.12.2017 מוסיף שמאי המשיבה כי שמאים מכריעים רבים קיבלו העמדה שצוינה לגבי תכנית 2550, כי תוספת שטח בצד המבנה מאפשרת הרחבה של שטח המרתף.

הכרעה

התכנית מאפשרת מקום חניה בנוי נוסף בשטח של 15 מ"ר. נקבע כי "במקרה של סידור חניה כחלק מקומת הקרקע של הבית, הועדה המקומית רשאית להתיר חלוקה בלתי שווה של אחוזי הבניה בין הקומות כדי לאפשר ניצול כל אחוזי הבניה המותרים ולאפשר סידור החניה בתוך קווי הבנין".

12

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ

שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602

טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@ariehariel.com

אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

08.04.2018
מינוי: 1757-2017
סימוכין: 817/1710

הצדדים מסכימים כי התרת מבנה חניה נוסף אינה יוצרת השבחה. שומת המשיבה מיוחסת להרחבת שטח המרתף הנובעת מהרחבת קומת הקרקע באמצעות מקום חניה נוסף.

במועד הקובע שווי הנכס נקבע לפי חלופת הקרקע הריקה באופן מובהק. היקף הזכויות המצומצם ועליית המחירים בשוק הנדל"ן הופכים את ניצולם המיטבי של הזכויות לבעל חשיבות. לפיכך אני מקבל את עמדת המשיבה כי ניצול שטח החניה הנוסף בצד המבנה הקיים תורם לשטח המרתף ולשווי.

ההשבחה מיוחסת להרחבת המרתף והינה כמפורט:
15 מ"ר מרתף מתחת לשטח חניה $0.45 \times$ שווי = 6.75 מ"ר מבונה אקווי

ערכי שווי

שומת המשיבה נערכה לפי \$ 2,200 מ"ר מבונה. לאור עליה ריאלית של כ- 5% בשנה ממועד אישור תכנית ג' אני מקבל את השווי שקבע שמאי המשיבה, וסה"כ \$ 2,200 מ"ר שהם 7,344 ש"ח מ"ר מבונה אקווי.

ההשבחה:
6.75 מ"ר מבונה אקווי \times 7,344 ש"ח מ"ר מבונה אקווי = 49,572 ש"ח.

5. השבחה לתכנית 2754

עמדת שמאי המבקש

ההשבחה חושבה בהתאם לעקרונות שנקבעו בשומת אריאל לחלקה 232 בגוש 6336. חושבה בריכה בשטח של 30 מ"ר ומקדם השבחה של 0.05, כמפורט:
30 מ"ר בריכה \times 0.05 מקדם השבחה = 1.5 מ"ר אקווי

ערכי שווי

השווי במועד קובע נקבע לסך 7,900 ש"ח מ"ר מבונה, גבוה ב- 10% מהשווי שנקבע למועד תכנית ג'¹⁰.

ההשבחה:
1.5 מ"ר מבונה אקווי \times 7,892 ש"ח מ"ר = 11,838 ש"ח.

עמדת שמאי המשיבה

חושבה השבחה עבור תוספת שטח בריכה של 50 מ"ר וכמפורט:
50 מ"ר בריכה \times 0.1 מקדם השבחה = 5 מ"ר אקווי

ערכי שווי

השווי במועד קובע הינו \$ 2,200 מ"ר.
. הוצגו עסקאות מהמועד הקובע לנכסים ברחוב ברק 35, צה"ל 55 והמצביאים 59, ללא ניתוח.

¹⁰ ככל הנראה צריך להיות: $2,000 \times 1.1 \times 3.758 = 8,268$ ש"ח.

אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

08.04.2018
מינוי: 1757-2017
סימוכין: 817/1710

- הוצגו נתונים משומה מכרעת של השמאית שושי שרביט לנכס ברחוב ברק 21:
1. עסקה מיום 19.10.1997, בסך \$ 1,009,000, לנכס ברחוב בניהו, הכולל מגרש בשטח 645 מ"ר קרקע ו- 418 מ"ר אקווי. חושב שווי בסך \$ 2,411 מ"ר אקווי.
 2. עסקה מיום 16.03.1998, בסך \$ 900,000, לנכס ברחוב יואב, הכולל מגרש בשטח 600 מ"ר קרקע ו- 389 מ"ר אקווי. חושב שווי בסך \$ 2,312 מ"ר אקווי.

ההשבחה:

5 מ"ר מבונה אקווי x \$ 2,200 מ"ר מבונה x 3.758 = לדולר = 41,338 ₪.

הכרעה

לאור שטח קרקע פנוי של כ- 500 מ"ר¹¹ השימוש לבריכה משביח את שווי החצר והנכס. אני מקבל שטח בריכה של 50 מ"ר. ההשבחה הינה:

שווי חדש: 50 מ"ר קרקע x 0.30 שווי בריכה = 15.0 מ"ר מבונה אקוויולנטי
שווי קודם: 50 מ"ר קרקע x 0.25 שווי חצר = (12.5 מ"ר מבונה אקוויולנטי)
השבחה = 2.5 מ"ר מבונה אקוויולנטי

ערכי שווי

אני מקבל את הסכמת הצדדים וקובע השווי במועד קובע לסך \$ 2,200 מ"ר שהם 8,268 ₪ מ"ר מבונה אקווי.

ההשבחה:

2.5 מ"ר מבונה אקווי x 8,268 ₪ מ"ר מבונה אקווי = 20,670 ₪.

6. השבחה לתכנית ע'1

עמדת שמאי המבקש

ההשבחה חושבה בהתאם לעקרונות שנקבעו בשומת אריאל לחלקה 232 בגוש 6336, בהתאמות הנדרשות. מחושב מקדם השבחה של 10%, כפי שנקבע בהחלטת ועדת ערר תא/5106/09 עמרי פדן נ' הועדה המקומית לתו"ב תל אביב, במימוש בדרך של מכר אין לחשב השבחה בגין כניסה נפרדת למרתף ו/או שימוש משרדי בחלק ממנו. אלו יחושבו במימוש בדרך של היתר בלבד. לפיכך עודכן מקדם השבחה בשומת אריאל מ- 15% ל- 10%.

בהתאם להחלטת ועדת ערר (ת"א) 85129/10 בענין בגימוב, מחושב שטח מרתף התואם לתכנית קומת קרקע בת 15%. לנ"ל מתווספים 33 מ"ר הממוקמים מתחת לחניה. בגין שטח זה חושבה הפחתה לשוליות בהתאם לשומת אריאל:

96.45 מ"ר מרתף ראשוני x 0.45 שווי תכנית ע' x 1.0 שוליות x 0.1 השבחה = 4.34 מ"ר אקווי

¹¹ (7.5 מ"ר ממ"ד + 33 מ"ר חניות + 96 מ"ר תכנית) - 643 מ"ר קרקע = 506 מ"ר חצר.

אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

08.04.2018
מינוי: 1757-2017
סימוכין: 817/1710

$$\begin{aligned} 33.00 \text{ מ"ר מרתף שולי} \times 0.45 \text{ שווי תכנית ע' } \times 0.6 \text{ שוליות} \times 0.1 \text{ השבחה} &= 0.89 \text{ מ"ר אקווי} \\ \text{סה"כ} &= 5.23 \text{ מ"ר אקווי} \end{aligned}$$

ערכי שווי

השווי במועד קובע הינו 10,500 ₪ מ"ר.

ההשבחה:

$$5.23 \text{ מ"ר מבונה אקווי} \times 10,500 \text{ ₪ מ"ר מבונה} = 45,573 \text{ ₪}^{12}$$

עמדת שמאי המשיבה

התכנית משביחה את שטח המרתף הקיים ב- 10%:

$$\begin{aligned} 96.45 \text{ מ"ר מרתף} \times 0.1 \text{ מקדם השבחה} &= 9.65 \text{ מ"ר אקווי} \\ 33.00 \text{ מ"ר מרתף} \times 0.1 \text{ מקדם השבחה} &= 3.30 \text{ מ"ר אקווי} \\ \text{סה"כ} &= 12.95 \text{ מ"ר אקווי} \end{aligned}$$

ערכי שווי

השווי במועד קובע הינו 11,000 ₪ מ"ר.

הוצגו נתונים וניתוח שווי משומת אריאל לנכס ברחוב צה"ל 63.

ההשבחה:

$$12.95 \text{ מ"ר מבונה אקווי} \times 11,000 \text{ ₪ מ"ר מבונה} = 142,395 \text{ ₪}$$

בתגובה מיום 08.12.2017 מוסיף שמאי המשיבה כי בשל מיעוט זכויות הבניה בסביבה יוקרתית, מבוצע תכנון היוצר הרחבה של קומת הקרקע באמצעות שטחי ממ"ד ושירות, לצורך הגדלת שטח המרתף ועליית הגג. כמו כן מבוקשות הקלות לתוספת שטחים. לפיכך, לא קיימת שוליות בשווי הזכויות הנוספות וכל מ"ר תורם באופן מלא לשווי.

הכרעה

תכנית ע'1 יוצרת השבחה בזכויות המרתף במספר אופנים, לרבות בגובה הפנימי (עד 4 מ'), בשימושים המותרים (משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית) ובאפשרות של כניסה נפרדת¹³. אני מקבל מקדם השבחה מוסכם של 0.1 לאור החלטה כי במימוש בדרך של מכר אין להביא בחשבון שימוש למשרד.

לאור מרתף בשטח כולל של כ- 129 מ"ר מתחת למבנה בשטח של כ- 193 מ"ר עיקרי (30%), ובהתחשב באופי השכונה אין מקום להביא בחשבון שוליות¹⁴.

ההשבחה הינה:

¹² להבנת צריך להיות 54,915 ₪.

¹³ כניסה נפרדת מותנית בשימוש למשרד.

¹⁴ לאחר שבחנתי את סוגיית השוליות פעם נוספת הגעתי למסקנה כי אין מקום להפעלת מקדמי שוליות למרתף כפי שסברתי לגבי רחוב צה"ל 63.

אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

08.04.2018
מינוי: 1757-2017
סימוכין: 817/1710

$$\begin{aligned} 96.45 \text{ מ"ר מרתף} \times 0.1 \text{ מקדם השבחה} &= 9.65 \text{ מ"ר אקווי} \\ 33.00 \text{ מ"ר מרתף מתחת לחניה} \times 0.1 \text{ מקדם השבחה} &= 3.30 \text{ מ"ר אקווי} \\ \text{סה"כ} &= 12.95 \text{ מ"ר אקווי} \end{aligned}$$

ערכי שווי

שומת המבקש נערכה לפי 10,500 מ"ר מבונה, ושומת המשיבה לפי 11,000 מ"ר מבונה. בשומה לנכס ברחוב צה"ל 63 קבעתי, על בסיס ניתוח עסקאות, שווי מותאם למיקום ברחוב ראשי (0.8) בסך 9,600 מ"ר מבונה. לאחר נטרול התאמה למיקום מתקבל 12,000 מ"ר מבונה אקווי ברחוב פנימי. לפיכך אני מקבל שווי בסך 11,000 מ"ר למיקום בצד רחוב המצביאים.

ההשבחה:

$$12.95 \text{ מ"ר מבונה אקווי} \times 11,000 \text{ מ"ר מבונה אקווי} = 142,450 \text{ ש.}$$

7. השבחה לתכנית 3450

עמדת שמאי המבקש

השבחה מחושבת בגין שני גורמים:

. המרת 2.5% שירות לשטח עיקרי צמוד לבית המגורים, וזאת בהתאם לשומת המשיבה
. הוספת שטח מרתף, וזאת בהתאם לעקרונות שנקבעו בשומת אריאל לחלקה 232 בגוש 6336, בהתחשב במקדם השבחה של 10% ובשוליות של 60%.

$$\begin{aligned} 16.08 \text{ מ"ר עזר} \times 0.5 \text{ מקדם השבחה מעזר לעיקרי} &= 8.04 \text{ מ"ר אקווי} \\ 16.08 \text{ מ"ר מרתף} \times 0.45 \text{ שווי ע'1} \times 1.1 \text{ שווי ע'1} \times 0.6 \text{ שולי} &= 5.55 \text{ מ"ר אקווי}^{15} \\ \text{סה"כ השבחה} &= 13.59 \text{ מ"ר אקווי} \end{aligned}$$

ערכי שווי

השווי במועד קובע הינו 12,500 מ"ר.

ההשבחה:

$$13.6 \text{ מ"ר מבונה אקווי} \times 12,000 \text{ מ"ר מבונה, במעוגל} = 160,000 \text{ ש.}$$

עמדת שמאי המשיבה

בנוסף להמרת שטח עזר לעיקרי התכנית מרחיבה את שטח המרתף:

$$\begin{aligned} 16.08 \text{ מ"ר עזר} \times 0.5 \text{ מקדם השבחה} &= 8.04 \text{ מ"ר אקווי} \\ 16.08 \text{ מ"ר מרתף} \times 0.6 \text{ מקדם השבחה} &= 9.65 \text{ מ"ר אקווי} \\ \text{סה"כ} &= 17.68 \text{ מ"ר אקווי} \end{aligned}$$

¹⁵ להבנת צריך להיות 4.77 מ"ר אקווי.

אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

08.04.2018
מינוי: 1757-2017
סימוכין: 817/1710

ערכי שווי

השווי במועד קובע הינו 12,500 ₪ מ"ר.
הוצגו נתונים וניתוח שווי משומת אריאל לנכס ברחוב צה"ל 63.

ההשבחה:

17.68 מ"ר מבונה אקווי \times 12,500 ₪ מ"ר מבונה = 221,031 ₪.

בתגובה מיום 08.12.2017 מוסיף שמאי המשיבה כי שמאים מכריעים רבים קיבלו העמדה שצוינה לגבי תכנית 2550, כי תוספת שטח בצד המבנה מאפשרת הרחבה של שטח המרתף.

הכרעה

השבחה מחושבת בשל המרת שטח עזר לשטח עיקרי ובשל הוספת שטח מרתף מתחת לשטח הנוסף:

16.08 מ"ר עזר \times 0.5 מקדם השבחה = 8.04 מ"ר אקווי

16.08 מ"ר מרתף \times 0.5 שווי מרתף לפי ע'1 = 8.04 מ"ר אקווי

סה"כ = 16.08 מ"ר אקווי

ערכי שווי

שומת המבקש נערכה לפי 12,000 ₪ מ"ר מבונה, ושומת המשיבה לפי 12,500 ₪ מ"ר מבונה. בשומה לנכס ברחוב צה"ל 63 קבעתי, על בסיס ניתוח עסקאות, שווי מותאם למיקום ברחוב ראשי (0.80 - 0.75) בסך 9,750 ₪ מ"ר מבונה. לאחר נטרול התאמה למיקום מתקבל 12,200 ₪ מ"ר מבונה אקווי ברחוב פנימי. לפיכך אני מקבל שווי בסך 12,000 ₪ למיקום בצד רחוב המצביאים.

ההשבחה:

16.08 מ"ר מבונה אקווי \times 12,000 ₪ מ"ר מבונה אקווי = **192,960 ₪**.

8. השבחה לתכנית ג'1

עמדת שמאי המבקש

נבחנו חלופות מימוש של חלל גג בשיעור 90% לעומת חדר יציאה לגג בשיעור של 65% בתוספת מרפסת גג. החלופה המיטבית הינה של עליית גג.

בהתאם לעקרונות שנקבעו בשומת אריאל לחלקה 232 בגוש 6336, תכנית ג' מאפשרת ניצול של כ- 66% מתכנית קומה א', שהם בנכס הנדון 64 מ"ר. השטח החדש מהווה 90% מתכנית קומה א' שהם 86.4 מ"ר. בשווי השטח הנוסף יש לחשב שוליות בשיעור 80%. ההשבחה:

מצב חדש

64.24 מ"ר ראשוני \times 0.8 שווי \times 1.0 שולי = 51.4 מ"ר אקווי

22.57 מ"ר שולי \times 0.8 שווי \times 0.8 שולי = 14.4 מ"ר אקווי

סה"כ = 65.8 מ"ר אקווי

אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

08.04.2018
מינוי: 1757-2017
סימוכין: 817/1710

מצב קודם

$$64.24 \text{ מ"ר ראשוני} \times 0.8 \text{ שווי} \times 1.0 \text{ שולי} = (51.4 \text{ מ"ר אקווי})$$
$$14.4 \text{ מ"ר אקווי} = \text{השבחה}$$

ערכי שווי

השווי נאמד לפי 12,000 ₪ מ"ר מבונה.
בהתאם לשומת אריאל, השווי במועד הקובע זהה לשווי במועד תכנית 3450.

ההשבחה:

$$14.4 \text{ מ"ר מבונה אקווי} \times 12,000 \text{ ₪ מ"ר מבונה, במעוגל} = 170,000 \text{ ₪.}$$

עמדת שמאי המשיבה

התכנית מרחיבה את השטח בעליית הגג כמפורט:

מצב חדש

$$96 \text{ מ"ר קומה עליונה} \times 100\% \text{ שטח גג} \times 0.8 \text{ שווי} = 76.8 \text{ מ"ר אקווי}$$

מצב קודם

$$96 \text{ מ"ר קומה עליונה} \times 40\% \text{ שטח גג} \times 0.8 \text{ שווי} = (30.7 \text{ מ"ר אקווי})$$
$$46.1 \text{ מ"ר אקווי} = \text{השבחה}$$

ערכי שווי

השווי נאמד לפי 13,000 ₪ מ"ר מבונה.
הוצגו נתוני עסקאות מהמועד הקובע, ללא ניתוח.

ההשבחה:

$$46 \text{ מ"ר מבונה אקווי} \times 13,000 \text{ ₪ מ"ר מבונה} = 601,848 \text{ ₪.}$$

בתגובה מיום 08.12.2017 מוסיף שמאי המשיבה כי:

- לא קיימת שוליות בשווי הזכויות הנוספות וכל מ"ר תורם באופן מלא לשווי, וזאת, כאמור, בשל מיעוט זכויות בניה בסביבה יוקרתית.
- שימוש מיטבי הינו עליית גג ולא חדר יציאה לגג.
- שטח אפקטיבי לניצול בעליית הגג הינו 100% משטח הגג של קומה א'. כך קבע השמאי המכריע ניקי פרימו בשומה לנכס ברחוב קרפל ליפה 19. עמדה זו התקבלה ע"י ועדת ערר בערר שהוגש על שומתו: "...אין כל מניעה לנצל 100% משטח הגג... כמו גם ההיתרים שיצאו על 100% משטח הגג וכן בקשות שהוגשו במסגרתן מדובר בניצול של 100% משטח הגג של הקומה העליונה לצורך ניצול שטח בחלל הגג, הרי שאין כל הצדקה לחייב על פחות מכך". לניצול של 100% התקבל אישור מאחראית מחוז צפון במדור רישוי של העיריה, אשר קבעה כי "...ברוב רובם של המקרים מדובר בניצול של 100% משטח הגג של הקומה העליונה לצורך ניצול שטח בחלל הגג".

אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

08.04.2018
מינוי: 1757-2017
סימוכין: 817/1710

הכרעה

בקוטג'ים ובבניינים טוריים מאפשרת תכנית ג'1 לבנות חדר יציאה לגג או עליית גג, ובלבד שתשמר אחידות בבניין כולו. השטח החדש מתווסף למבנה הכולל שטח של 209 מ"ר עיקרי¹⁶, 50 מ"ר בעליית גג, 12.5 מ"ר ממ"ד וכ- 158 מ"ר מרתף¹⁷. מתקבל מבנה בשטח כולל של כ- 430 מ"ר. לפיכך אני מקבל כי בשטח עליית הגג קיימת שוליות. להלן חישוב החלופה המיטבית:

עליית גג

התכנית מגבילה את השטח הבנוי בעליית הגג באמצעות שני תנאים מצטברים, של שיפוע ורום הגג (7 מ'). כמו כן, הועדה מתירה הגבהה של קיר בין ריצפת עליית הגג לבין תחתית הרעפים. בהתאם לתנאים אלו אני מקבל כי ניתן לנצל את מלוא שטח הקומה בגובה של 1.8 מ' ומעלה.
643 מ"ר קרקע \times 15% עליית גג \times 0.8 שווי ג' \times 1.1 שווי ג' \times 0.9 שולי = 76.4 מ"ר אקווי

חדר גג

643 מ"ר קרקע \times 15% קומה א' \times 65% חדר \times 1.0 שווי, כ- = 62.7 מ"ר אקווי
643 מ"ר קרקע \times 15% קומה א' \times 35% מרפסת \times 0.25 מקדם שווי, כ- = 8.4 מ"ר אקווי
סה"כ = 71.1 מ"ר אקווי.

ההשבחה מיוחסת לעליית גג, ומחושבת כמפורט:

שווי חדש, עליית גג כפי שחושבה לעיל = 76.4 מ"ר מבונה אקווי
שווי קודם פי תכנית ג' = 40.0 מ"ר מבונה אקווי
השבחה = 36.4 מ"ר מבונה אקווי.

ערכי שווי

שומת המבקש נערכה לפי 12,000 ₪ מ"ר מבונה, ושומת המשיבה לפי 13,000 ₪ מ"ר מבונה. בשומה לנכס ברחוב צה"ל 63 קבעתי, על בסיס ניתוח עסקאות, כי ערכי השווי נותרו ללא שינוי ממועד אישור תכנית 3450. לפיכך אני קובע השווי לסך 12,000 ₪ מ"ר מבונה אקווי.
ההשבחה:

36.4 מ"ר מבונה אקווי \times 12,000 ₪ מ"ר מבונה אקווי = **436,800 ₪**.

9. השבחה לתכנית 5000

עמדת שמאי המבקש

הנכס הנדון נמכר ביום 18.03.2017 לאחר אישור התכנית תמורת 9,425,000 ₪ (14,657 ₪ מ"ר קרקע). סך זה משקף את שווי המצב החדש באופן המיטבי. בערר חיפה 8061/10 רמי לוי שיווק השקמה 2006 בע"מ נ' הועדה המקומית לת"ב שומרון נקבע כי יש להעדיף את עסקת ההשוואה שנעשתה בנכס עצמו עפ"י עסקאות בנכסים אחרים. יש לאמץ גישה זו במיוחד לגבי תכנית 5000, בה רב הנסתר על הגלוי (העדר

¹⁶ 643 מ"ר קרקע \times 32.5% עיקרי = 208.9 מ"ר עיקרי.

¹⁷ [643 מ"ר קרקע \times 17.5% תכסית (15% + 2.5%)] + 33 מ"ר חניות + 12.5 מ"ר ממ"ד = כ- 158 מ"ר מרתף.

אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

08.04.2018
מינוי: 1757-2017
סימוכין: 817/1710

וודאות לגבי היקף זכויות הבניה, שטח המגרש הסופי, מועד הניצול, אופן המימוש). בתנאי תכנית 5000, חוזה המכר משקף יותר מכל את שווי השוק.

שומת המשיבה אינה סבירה:

$$\begin{aligned} 508.85 \text{ מ"ר אקווי מצב קודם} + 79.97 \text{ מ"ר השבחה} &= 588.82 \text{ מ"ר אקווי תכנית } 5000 \\ 588.82 \text{ מ"ר אקווי} \times 18,500 \text{ ש"ח מ"ר מבונה משיבה} &= 10,900,000 \text{ ש"ח} \\ 5000 \text{ מגלם תכנית} &= 9,425,000 \text{ ש"ח} \end{aligned}$$

מתקבל הפרש של כ- 1.5 מיליון ש"ח בין הערכת הועדה לשווי החדש לבין הסכם המכר, ומכאן ששומת הועדה אינה סבירה.

על מנת לבחון ההשבחה יש להתבסס על הסכמי מכר שנכרתו לפני המועד הקובע ולהשוות אל עסקת המכר של הנכס הנדון. לשם כך נערך סקר למגרשים בשטח שמעל 600 מ"ר, עליהם בנויים מבנים שאינם תורמים לשווי:

טבלה 1: עסקאות מכר לקרקע

| תאריך | כתובת | גוש וחלקה | מ"ר קרקע | ש"ח תמורה | ש"ח מ"ר קרקע |
|------------|------------|-----------|----------|------------|--------------|
| 12.04.2014 | בניהו 19 | 6335/99 | 673 | 9,350,000 | 13,900 |
| 04.05.2015 | בניהו 34 | 6335/77 | 622 | 8,900,000 | 14,310 |
| 04.05.2015 | בת יפתח 30 | 6336/204 | 615 | 9,000,000 | 14,880 |
| 02.08.2015 | בניהו 13 | 6335/96 | 630 | 9,750,000 | 15,470 |
| 02.02.2016 | יהונתן 51 | 6335/131 | 891 | 13,500,000 | 15,150 |

מדובר בתכנית מורכבת, כוללנית, מתוקפה לא ניתן להוציא היתרי בניה, ולכן לא סביר שתגולם בשווי עסקאות מתקופת ההפקדה. יש לבסס השבחה על פעולת השוק. במקרה זה ניתן לצפות שעם מתן תוקף לתכנית 5000 יעלה שווי הנכס במחצית מההשבחה, שהם כ- 750,000 ש"ח לפי שומת הועדה¹⁸. ניתוח השווי בשומת הועדה אינו מחובר לעסקה. ככל שמדובר בעליית שווי משמעותית, יש לבחון אם זו באה לידי ביטוי במחירי השוק.

כמו כן, בשומת הועדה חסר חישוב להיטל השבחה עתידי שיחול על התכנית המפורטת.

במסמך מיום 04.02.2018 מוסיף שמאי המבקש נתוני שווי ממועדים שלפני הפקדת התכנית (דצמבר 2013):

טבלה 2: עסקאות מכר לקרקע

| תאריך | כתובת | גוש וחלקה | מ"ר קרקע | ש"ח תמורה | ש"ח מ"ר קרקע |
|------------|----------|-----------|----------|------------|--------------|
| 08.03.2010 | הפרסה 11 | 6335/42 | 683 | 7,647,891 | 11,200 |
| 23.06.2010 | בניהו 2 | 6335/132 | 893 | 10,000,000 | 11,200 |
| 31.05.2011 | אהוד 11 | 6332/55 | 546 | 6,500,000 | 11,900 |
| 20.09.2011 | אבנר 33 | 6336/279 | 576 | 7,350,000 | 12,760 |

¹⁸ מחצית מהשבחה בסך כ- 1,500,000 ש"ח לפי שומת הועדה.

אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

08.04.2018
מינוי: 1757-2017
סימוכין: 817/1710

| תאריך | כתובת | גוש וחלקה | מ"ר קרקע | ש תמורה | ש מ"ר קרקע |
|------------|------------|-----------|----------|------------|------------|
| 26.03.2012 | אהוד 1 | 6332/54 | 569 | 6,300,000 | 11,100 |
| 28.05.2012 | בת יפתח 28 | 6336/203 | 626 | 8,800,000 | 14,060 |
| 17.04.2013 | הפרסה 47 | 6335/59 | 584 | 7,000,000 | 12,200 |
| 06.05.2013 | בניהו 44 | 6335/72 | 563 | 8,100,000 | 14,387 |
| 29.07.2013 | אבנר 11 | 6332/68 | 1,031 | 13,800,000 | 13,476 |
| 12.11.2013 | יהונתן 39 | 6335/156 | 501 | 7,875,000 | 15,720 |

מתקבל ממוצע שנתי כמפורט:

| | |
|------------------------|----------|
| ממוצע השווי לשנת 2010: | 11,200 ₪ |
| ממוצע השווי לשנת 2011: | 12,330 ₪ |
| ממוצע השווי לשנת 2012: | 12,580 ₪ |
| ממוצע השווי לשנת 2013: | 13,950 ₪ |

קיימת עליית שווי מתמדת בין השנים, ועלייה כוללת של כ- 25%, אשר אינם קשורים לתכנית 5000. עליית השווי שלאחר הפקדת התכנית הינה 9% ומאופיינת בקצב נמוך מהעלייה שחלה לפני הפקדתה:

| | |
|------------------------|----------|
| ממוצע השווי לשנת 2014: | 13,900 ₪ |
| ממוצע השווי לשנת 2015: | 14,595 ₪ |
| ממוצע השווי לשנת 2016: | 15,150 ₪ |

תרומת שווי לתכנית 5000 היתה מתבטאת בקצב מתגבר של עליית שווי, אולם הקצב הואט באופן משמעותי. ניתוח העסקאות מוכיח כי לא חלה השבחה בגין תכנית 5000.

ערכי שווי

הנכס הנדון נמכר תמורה 14,657 ₪ מ"ר קרקע לאחר אישור תכנית 5000.

עמדת שמאי המשיבה

במגבלות קווי הבנין הקיימים ניתן לנצל את זכויות תכנית תא/5000 בכפוף לאישור תכנית מפורטת. חושבה דחיה של 10 שנים עד לניצול הזכויות. חושב מרתף אפקטיבי בהיקף של 80%, כולל קיזוז שטח הבריכה.

זכויות המצב הקודם חושבו כמפורט:

| | |
|--|-----------------|
| 16.08 מ"ר מבנה עזר צמוד לבית המגורים (2.5%) x 1.0 שווי = | 16.08 מ"ר אקווי |
| 145.53 מ"ר מרתף (15% + 2.5% + 33 מ"ר חניות) x 0.6 שווי = | 87.32 מ"ר אקווי |
| 96.45 מ"ר מבונה בקומת קרקע x 1.0 שווי = | 96.45 מ"ר אקווי |
| 96.45 מ"ר מבונה בקומה א' x 1.0 שווי = | 96.45 מ"ר אקווי |
| 96.45 מ"ר מבונה בעליית הגג x 0.8 שווי = | 77.16 מ"ר אקווי |
| 12.5 מ"ר ממ"ד x 1.0 שווי = | 12.50 מ"ר אקווי |
| 24.0 מ"ר שירות x 0.25 שווי = | 6.00 מ"ר אקווי |
| 33.0 מ"ר חניה x 0.3 שווי = | 9.90 מ"ר אקווי |

אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

08.04.2018
מינוי: 1757-2017
סימוכין: 817/1710

$$\begin{aligned} 50.0 \text{ מ"ר בריכה} \times 0.4 \text{ שווי} &= 20.00 \text{ מ"ר אקווי} \\ 434.98 \text{ מ"ר חצר} \times 0.2 \text{ שווי} &= \underline{87.00 \text{ מ"ר אקווי}} \\ \text{סה"כ} &= 508.85 \text{ מ"ר אקווי} \end{aligned}$$

זכויות המצב החדש חושבו כמפורט:

$$\begin{aligned} 289.35 \text{ מ"ר מרתף}^{19} \times 0.2 \text{ שווי} &= 57.87 \text{ מ"ר אקווי} \\ 225.05 \text{ מ"ר מרתף בסיסי לפי שטח קומת קרקע} \times 0.6 \text{ שווי} &= 135.03 \text{ מ"ר אקווי} \\ 225.05 \text{ מ"ר קומת קרקע} \times 1.0 \text{ שווי} &= 225.05 \text{ מ"ר אקווי} \\ 225.05 \text{ מ"ר קומה א'} \times 1.0 \text{ שווי} &= 225.05 \text{ מ"ר אקווי} \\ 192.9 \text{ מ"ר קומת גג}^{20} \times 1.0 \text{ שווי} &= 192.90 \text{ מ"ר אקווי} \\ 32.15 \text{ מ"ר מרפסת גג} \times 0.2 \text{ שווי} &= 6.43 \text{ מ"ר אקווי} \\ \text{הפחתת שטח חניה מעיקרי} & \\ 33 \text{ מ"ר חניה} \times 1.0 \text{ שווי} &= (33.00 \text{ מ"ר אקווי}) \\ \text{הוספת חניה באקווי} & \\ 33 \text{ מ"ר חניה} \times 0.3 \text{ שווי} &= 9.00 \text{ מ"ר אקווי} \\ \text{הפחתת שטח שירות} & \\ 24 \text{ מ"ר חניה} \times 1.0 \text{ שווי} &= (24.00 \text{ מ"ר אקווי}) \\ \text{הוספת חניה באקווי} & \\ 24 \text{ מ"ר חניה} \times 0.25 \text{ שווי} &= 6.00 \text{ מ"ר אקווי} \\ 50.0 \text{ מ"ר בריכה} \times 0.4 \text{ שווי} &= 20.00 \text{ מ"ר אקווי} \\ 334.95 \text{ מ"ר חצר} \times 0.2 \text{ שווי} &= \underline{66.99 \text{ מ"ר אקווי}} \\ \text{סה"כ} &= 888.22 \text{ מ"ר אקווי} \\ \text{לאחר הפחתה בגין שוליות, } 0.75 &= 666.17 \text{ מ"ר אקווי} \\ \text{השבחה} & \\ \text{דחיה למימוש, } 0.5083 &= 157.32 \text{ מ"ר אקווי} \\ &= 79.97 \text{ מ"ר אקווי} \end{aligned}$$

ערכי שווי

השווי במועד קובע הינו 18,500 ₪ מ"ר. הוצגו נתוני שומה מכרעת, ללא פירוט הנכס והשמאי המכריע, למועד קובע 20.01.2016. נותחו עסקאות שונות ונקבע שווי בסך 17,500 ₪ מ"ר אקווי.

ההשבחה:

$$79.97 \text{ מ"ר מבונה אקווי} \times 18,500 \text{ ₪ מ"ר מבונה} = 1,479,510 \text{ ₪}$$

בתגובה מיום 08.12.2017 מוסיף שמאי המשיבה כי תכנית 5000 כוללת תוספת זכויות משמעותית וברורה במעבר מ- 32.5% ל- 100% בניה, וכי תחשיב ההשבחה תואם להנחיית פס"ד בענין אליק רון.

¹⁹ ככל הנראה מרתף בהיקף 80% בהפחתת מרתף בהיקף קומת קרקע.

²⁰ 643 מ"ר קרקע $\times 30\% = 192.9$ מ"ר.

אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

08.04.2018
מינוי: 1757-2017
סימוכין: 817/1710

מתודולוגיית ההערכה כוללת אומדן שווי על בסיס עסקאות שנערכו לאחר אישור התכנית, ומסך זה נגזר השווי במצב התכנוני הקודם. בשיטה זו מנוטרלת השפעת התכנית המשביחה (ציפיות) המגולמת בעסקאות שקדמו למועד הקובע.

תרומת התכנית חלה גם על שטח המרתף, שהשימוש בו השתנה ושטחו גדל ל- 100%, אך חושב לפי 80%. כך קבעו השמאים המכריעים אייל יצחקי ודורית פריאל בשומה לנכס ברחוב מיזאן 9.

הכרעה

תכנית 5000 הינה תכנית מתאר מקומית כוללנית, מכוחה מוסמכת הועדה המקומית לאשר תכניות מפורטות התואמות אותה ומאפשרות להוציא היתרי בניה. שיקול דעתה של הועדה המקומית בבואה לאשר תכנון מפורט יהיה מוגבל לאותם גורמים שנקבעו בתכנית 5000, לרבות לענין הרח"ק, השימושים, הקומות וכד'. התכנית קובעת הוראות כלליות לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט, רח"ק בסיסי, רח"ק מרבי והתנאים לאישורם בתכנית.

יעוד הנכס הנדון בתכנית 5000 הינו ל"אזור מגורים בבניה נמוכה". רח"ק מרבי נקבע ל- 1.0, המבנים בגובה של עד 3 קומות והתכנית עד 35%. אישור שטחי הבניה הנוספים מותנה בהקצאת שטחים לצרכי ציבור ובעמידה ביתר התנאים שנקבעו בתכנית.

שמאי המבקש ערך שומת השבחה על בסיס מחירי שוק לפני מועד הפקדת התכנית, לפני אישור התכנית ולאחר המועד הקובע, ומצא כי קיימת עליה בערכי השווי. השמאי טוען כי עליית השווי לאחר הפקדת התכנית הינה בקצב איטי ביחס לזו שלפני ההפקדה, ומכאן שאין לייחס את עליית השווי לתכנית 5000. כמו כן טוען כי מדובר בתכנית מורכבת, כוללנית, מתוקפה לא ניתן להוציא היתרי בניה, ולכן לא סביר שתקבל ביטוי בערכי השווי; שמאי המשיבה חישב זכויות בניה לפי רח"ק מרבי של 1.0 בתוספת מרתף בהיקף 80% מהחלקה, ובהפחתת 25% בגין שוליות. תוספת הזכויות חושבה בדחיה לפי מקדם של 0.51.

שמאי המשיבה הסביר כי מתודולוגיית ההערכה אינה מחוברת למחירי השוק, שכן לא בכל תכנית ניתן להבחין בתגובת השוק. גם ביחס לתכניות 3450 ו- ג'1 לא הובחנה תגובה עוצמתית של השוק. אני סבור כי יש לבחון השבחה הן עפ"י מחירי השוק והן בהתאם לפוטנציאל הנובע ממנה, המיוחס לתוספת זכויות ליחידה הקיימת. אני מסכים עם שמאי המשיבה כי תתכן השבחה גם אם עסקאות שוק אינן מבטאות את השינוי התכנוני.

ניתן לקבוע כי ככל שבתקופת הפקדת התכנית ערכי השווי עלו מעבר לעליה הכללית במחירי השוק, הרי שניתן לבסס השבחה על ערכי השוק. פרסום הפקדת התכנית בעיתונים נעשה ביום 28.11.2013. בהתאם לסקירת השתנות מחירי הדירות שנערכה ע"י משרד המשפטים²¹ חלו בתל אביב השינויים הבאים:

²¹ סקירת משרד המשפטים הופסקה ברבעון השלישי לשנת 2016. הסקירה חודשה ע"י השמאי אוהד דנוס ברבעון השלישי לשנת 2017.

אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

08.04.2018
מינוי: 1757-2017
סימוכין: 817/1710

- 0% . ברבעון הרביעי של שנת 2014 עלו המחירים ביחס לרבעון המקביל בשנת 2013 ב-
- 4% . ברבעון הרביעי של שנת 2015 עלו המחירים ביחס לרבעון המקביל בשנת 2014 ב-
- 4% . ברבעון הראשון של שנת 2016 עלו המחירים ביחס לרבעון שקדם לו בשנת 2015 ב-
- 4% . ברבעון השני של שנת 2016 עלו המחירים ביחס לרבעון שקדם לו בשנת 2016 ב-
- (7%) . ברבעון השלישי של שנת 2017 ירדו המחירים ביחס לרבעון שקדם לו בשנת 2016 ב-
- 5% מתקבל שינוי כולל (חסר בחלקו) של

בהתאם לנתוני השווי של שמאי המבקש חלו שינויים כמפורט:

- . ממוצע השווי לשנת 2013 הינו 13,950 מ"ר קרקע.
- . ממוצע השווי לשנת 2014 (13,900 מ"ר קרקע) משקף יציבות ביחס ל- 2013 (13,950 מ"ר): 0%
- . ממוצע השווי לשנת 2015 (14,595 מ"ר קרקע) משקף עליה ביחס לשנת 2013 (13,900 מ"ר): 5%
- . ממוצע השווי לשנת 2016 (15,150 מ"ר קרקע) משקף עליה ביחס לשנת 2013 (14,595 מ"ר): 4%
- . עסקה מיום 18.03.2017 (14,657 מ"ר קרקע) משקפת ירידה של כ-: (4%)
- מתקבל שינוי כולל של 5%

מאחר וערכי השוק אינם משקפים עליית מחירים אותה ניתן לייחס לתכנית, תיבחן ההשבחה בהתאם למודל תכנוני המבוסס על העקרונות הבאים:

- . תכנית מפורטת שתוכן על בסיס תכנית 5000 תאושר לגבי כל אזור התכנון שבנדון (אזור תכנון 207).
- התכנית לא מחייבת הכנת מסמך מדיניות, שיכול לגשר בין התכנית הכוללנית לתכנית נקודתית, ולכן לא מחושבת אפשרות של קידום תכנון באמצעות תכנית נקודתית עצמאית;
- . במסגרת תכנית לרח"ק מרבי, יובאו בחשבון שיקולי הפרשות נוספות לצרכי ציבור, שיקולים לענין גורמים מפורטים (גודל המגרשים, התאמה לסביבה, ערכי שימור בתחום התכנית, התאמת תשתיות, שיקולים תחבורתיים וסביבתיים) ושיקולים בדבר תרומה למרקם העירוני (לעיצוב העירוני, למרחב הציבורי, יצירת תועלות חברתיות, שיקולי שימור);
- . בהתאם לפרק 3 בתכנית "לא תאושר תוספת קומות ותוספת יחידות דיור מעבר למותר על פי תכניות קודמות". כלומר, הצפיפות בנכס הנדון תישאר של 1 יח"ד.

לאור גורמים אלו מובא בחשבון כי משך הדחיה עד להכנת תכנית לרח"ק מרבי צפוי להיות כ- 10 שנים.

תוספת זכויות בניה בתכנית מפורטת מחושבת לשטח העיקרי בלבד וכמפורט:

$$\begin{aligned} \text{שטח לפי רח"ק 1.0:} &= 643 \text{ מ"ר מגרש} \times 100\% = 643 \text{ מ"ר מבונה אקווי} \\ \text{שטח עיקרי קיים:} &= 643 \text{ מ"ר מגרש} \times 32.5\% = 209 \text{ מ"ר מבונה אקווי} \\ \text{עליית הגג, כמפורט לגבי תכנית ג'1} &= 76 \text{ מ"ר מבונה אקווי} \\ \text{חניה, 33 מ"ר לפי מקדם 0.3} &= 10 \text{ מ"ר מבונה אקווי} \\ \text{סה"כ עיקרי קיים} &= (295 \text{ מ"ר מבונה אקווי}) \\ \text{תוספת הזכויות} &= 348 \text{ מ"ר מבונה אקווי} \end{aligned}$$

משטח תוספת הבניה יש להפחית את הגורמים הבאים:

אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

08.04.2018
מינוי: 1757-2017
סימוכין: 817/1710

1. הקצאת שטחים לצרכי ציבור. מחושבת הפרשה מינימלית של 10% מהקרקע לפי סעיף 4.1.1(ב) לתכנית, שכן לגבי האזור הנדון לא נקבעה תוספת יח"ד.
2. שוליות. מאחר והשטח מתווסף ליחידה הקיימת מחושבת שוליות. אני מקבל מקדם של 0.4 כפי שחושב בפועל ע"י שמאי המשיבה²².
3. דחיה לתכנון לפי 10 שנים. בשיעור היוון של 6% לקרקע מתקבל מקדם ערך נוכחי של 0.56.
4. היטל השבחה צפוי עם אישור התכנית המפורטת. היטל בשיעור 22% תואם דחיה בת 10 שנים עד השלמת התכנון המפורט²³.

| | |
|--|-----------------------|
| תוספת שטח עיקרי לפי רח"ק 1.0 | = 348 מ"ר עיקרי מבונה |
| לאחר הפחתה בגין הקצאה לצרכי ציבור, 0.9 | = 313 מ"ר עיקרי מבונה |
| לאחר הפחתה לשוליות, 0.4 | = 125 מ"ר עיקרי מבונה |
| לאחר הפחתה להיטל השבחה צפוי, 0.78 | = 98 מ"ר עיקרי מבונה |
| דחיה לתכנון, 10 שנים 6%, 0.56 | = 55 מ"ר עיקרי מבונה |

ערכי שווי

שמאי המשיבה קבע שווי בסך 18,500 ₪ מ"ר מבונה ואילו שמאי המבקש מצין ערכים למ"ר קרקע, לרבות של הנכס הנדון בסך 14,657 ₪ מ"ר קרקע.

אני מקבל כי עסקת המכר של הנכס הנדון משקפת באופן מיטבי את שווי הנכס. הניתוח כמפורט:

| | |
|---------------------------------------|-----------------------|
| 643 מ"ר מגרש x 32.5% עיקרי | = 209 מ"ר אקווי |
| עליית הגג, כמפורט לגבי תכנית ג'1 | = 76 מ"ר אקווי |
| 158 מ"ר מרתף ²⁴ x 0.5 שווי | = 79 מ"ר אקווי |
| 33 מ"ר חניה x 0.3 שווי | = 10 מ"ר אקווי |
| 50 מ"ר בריכה x 0.3 שווי | = 15 מ"ר אקווי |
| 435 מ"ר חצר ²⁵ x 0.25 שווי | = 109 מ"ר אקווי |
| זכויות תכנית 5000 | = <u>55 מ"ר אקווי</u> |
| סה"כ | = 553 מ"ר מבונה אקווי |

553 מ"ר מבונה אקווי / 9,425,000 ₪ = 17,043 ₪ מ"ר מבונה אקווי.

השמאי המכריע אבישי זיו קבע לגבי חלקה 167 בגוש 6336, רחוב ברק 37, שווי למועד קובע בסך 17,000 ₪ מ"ר מבונה אקווי.

²² שטח מצב חדש הינו 888 מ"ר אקווי, שטח מצב קודם הינו 508 מ"ר אקווי ותוספת השטחים לפני שוליות הינה 380 מ"ר אקווי. השבחה של 157 מ"ר אקווי משקפת שוליות של כ- 60% (= 380 מ"ר / 157 מ"ר).
²³ מקדם ערך נוכחי הנובע מתכנון בן 10 שנים הינו 0.56. השבחה בגין זמינות בניה הינה 0.44 וההיטל 0.22.
²⁴ (643 מ"ר מגרש x 17.5% ק"א) + 33 מ"ר חניה + 12.5 מ"ר = 158 מ"ר מרתף.
²⁵ (158 מ"ר תכנית ק"ק, כמפורט בהערה 24 + 50 מ"ר בריכה) - 643 מ"ר קרקע = 435 מ"ר חצר.

אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

08.04.2018
מינוי: 1757-2017
סימוכין: 817/1710

לפיכך אני קובע השווי במועד הקובע לסך 17,000 ₪ מ"ר מבונה אקווי.

לפיכך ההשבחה:
55 מ"ר מבונה אקווי x 17,000 ₪ מ"ר מבונה אקווי = 935,000 ₪.

ההשבחה

לאור האמור לעיל באתי לכלול דעה כי גובה ההשבחה החלה על הנכס הנדון הינו כמפורט להלן:

טבלה 3: גובה ההשבחה

| היטל השבחה | השבחה | תאריך קובע | התכנית |
|------------|--------------|------------|---------|
| 9,029 ₪ | 18,058 ₪ | 13.12.1985 | ע' |
| לא חל היטל | לא חלה השבחה | 16.04.1993 | 2550 |
| 120,480 ₪ | 240,960 ₪ | 06.05.1994 | ג' |
| 24,786 ₪ | 49,572 ₪ | 26.02.1997 | 2550 א' |
| 10,335 ₪ | 20,670 ₪ | 13.04.1998 | 2754 |
| 71,225 ₪ | 142,450 ₪ | 02.04.2003 | ע'1 |
| 96,480 ₪ | 192,960 ₪ | 23.11.2006 | 3450 |
| 218,400 ₪ | 436,800 ₪ | 04.09.2007 | ג'1 |
| 467,500 ₪ | 935,000 ₪ | 06.01.2017 | 5000 |

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק ובתקופה בה התנהל הדין בפני לא יישאו תשלומי ריבית פיגורים.
חוות הדעת נערכה לפי מיטב הבנתי ונסיוני.

אריה אריאל
שמאי מכריע



אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

08.04.2018
מינוי: 1757-2017
סימוכין: 817/1710