

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

13.07.2022 : תאריך:
3024-2021 : מס' מינוי:
808 : מספרנו:

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית תל אביב-יפו
המיוצגת ע"י מר שגיא כץ, שמאי מקרקעין
במייל: SAGGI@AKATZ.CO.IL

לכבוד המבקש,
מר יעקב מניה
המיוצג ע"י מר ניר עזרה, שמאי מקרקעין
במייל: nir.shamaut@gmail.com

שומה מכרעת - גוש 6335 חלקה 125

רח' יהונתן 40 פינת רח' עשהאל 2, תל אביב - יפו

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב) 1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמנית ביום 05.01.2022 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה בגין תכניות בניין, וזאת עקב מימוש בדרך של מכר.

2. מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי

- 2.1 שומת המשיבה הוועדה המקומית לת"ב תל אביב, מיום 01.11.2021, שנערכה ע"י השמאי שגיא כץ, ותגובת המשיבה למסמכי המבקש מיום 18.02.2022.
- 2.2 שומת המבקש מר יעקב מניה, מיום 19.01.2022, שנערכה ע"י השמאי ניר עזרה.
- 2.3 בתאריך 28.03.2022, נערך דיון בתוכנת ZOOM בנוכחות שמאי הצדדים, פרטוקול הדיון הועבר לצדדים לתגובה.

3. ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החתום מטה בתאריך 09.06.2022 בנוכחות הבעלים.

4. מועדים קובעים לשומה

מועד קובע	תכנית
02.04.2003	ע"1
08.11.2006	3450
04.09.2007	ג'1
06.01.2017	תא/5000

5. פרטי הנכס הנדון

גוש	6335
חלקה	125
שטח חלקה	543 מ"ר
תיאור הנכס	מגרש ועליו בית מגורים צמוד קרקע
כתובת	רח' יהונתן 40 פינת רח' עשהאל 2, תל אביב - יפו

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

6. תיאור הסביבה והנכס

- 6.1 הנכס מושא השומה מהווה מגרש ועליו בית מגורים צמוד קרקע חד משפחתי, חלקה 125 בגוש 6335, ששטחה הרשום 543 מ"ר.
- רח' יהונתן 40 פינת רח' עשהאל 2, שכונת "צהלה", בחלק הצפון מזרחי של העיר תל אביב.
- 6.2 שכונת "צהלה" הינה שכונה יוקרתית ומבוקשת, מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע ותיקים וחדשים.
- הפיתוח הסביבתי מלא.
- 6.3 רחוב יהונתן הינו רחוב פנימי ושקט בשכונה, מתפצל מרחוב צה"ל ממערב לכיוון צפון מזרח ומסתיים בדרך ללא מוצא. רח' עשהאל מתפצל מרח' יהונתן לכיוון צפון ומסתיים בדרך ללא מוצא. מושא השומה ממוקם דרומית מערבית לקרן הרחובות.
- 6.4 חלקה 125 בשטח רשום של 543 מ"ר, צורתה מלבן עם פינה צפון מזרחית קטומה בתוואי הרחוב, החזית הצפונית לרח' יהונתן באורך של כ- 19 מ', החזית המזרחית לרח' עשהאל באורך של כ- 29 מ'.
- 6.5 על חלקת מושא השומה בנוי בית מגורים צמוד קרקע חד משפחתי בן 2 קומות מעל קומת מרתף ובריכת שחיה בחצר, בנוי עפ"י היתר בניה מתאריך 02.05.2004, הגג רעפים.

7. המצב התכנוני

- 7.1 תכנית תגפ/333, פורסמה למתן תוקף ביום 24.06.1954 (י.פ. 357) התכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים ג'.
- זכויות הבניה במגרש מינימלי של 500 מ"ר:
- מס' יח"ד בחלקה: 1
- מס' קומות: 2
- אחוז בנייה מקסימאלי: 20%
- בנייני עזר: עד 25 מ"ר
- סוגי שימוש המותרים: מגורים, גרזיים פרטיים עד 2 מכוניות
- 7.2 תכנית 748, פורסמה למתן תוקף ביום 01.11.1962 (י.פ. 969)
- התכנית מתירה באזורי מגורים הקמת סככות קלות לגרזיים פרטיים בשטח אשר בין קו המגרש וקו הבניין בתנאי שהבנייה תהיה קלה והצורה החיצונית תאושר ע"י מהנדס העיר.
- 7.3 תכנית 958, פורסמה למתן תוקף ביום 01.09.1966 (י.פ. 1300)
- התכנית מתירה באזורי מגורים הקמת בניינים בגובה 2 קומות, זכויות הבניה:
- מס' יח"ד - 1
- בית בן קומה אחת - 20%
- בית בן שתי קומות - 30%
- בניין עזר - 2.5%

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

- 7.4 תכנית ע', פורסמה למתן תוקף ביום 28.11.1985 (י.פ. 3275)
- בבתי דירות הקמת קומת מרתף בגובה 2.2 מ' לפי גודל קומה טיפוסית, השימושים המותרים - חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות ומדרגות, חדרי שירותים כלליים לשירות הדיירים כגון אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים, בתנאי שירשמו כרכוש משותף, מחסנים בשטח 6 מ"ר לשימוש דיירי הבית. לא יורשו מגורים במרתף.
- בבתים בודדים קומת מרתף בגובה 2.2 מ' לפי היקף הבית, לשימושים של חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, אולם משחקים לילדים, חדרי מדרגות, חדרי שירותים לדיירים בלבד ומעליות, לא יורשו מגורים במרתף.
- 7.5 תכנית 2550, פורסמה למתן תוקף ביום 01.04.1993 (י.פ. 4096)
- בהתאם לתכנית זו, ניתן לאפשר חניה פרטית במגרשים של בניינים צמודי קרקע, בשטח של 18 מ"ר ובגובה 2.2 מ', ע"פ ההתניות המפורטות בתקנון.
- 7.6 תכנית ג', פורסמה למתן תוקף ביום 21.04.1994 (י.פ. 4208)
- התכנית קובעת הוראות לבניה בגג.
חדרי יציאה לגג בגגות שטוחים:
- חדרי יציאה לגג יותרו כתוספת לדירות בקומה העליונה, תוספת אחת לכל דירה ובקומה אחת. השטח הבנוי של חדר היציאה לא יעלה על 23 מ"ר כולל שטח ההיטל חדר המדרגות הפנימיות.
אסור בנית חדרי יציאה לגג:
- א) מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ- 90% מהקומה שמתחת.
ב) בתחום תחולתן של תכניות עיצוב ארכיטקטוני ותכניות להרחבת דיור, אלא אם כן הועדה שוכנעה שאין בבניית חדרי היציאה לגג שום פגיעה ארכיטקטונית בבניין או בתכנית.
ג) בתחום תחולתן של תכניות האוסרות במפורש חדרי יציאה לגג ובהחלטות מוסדות התכנון בבקשות להקלה האוסרות במפורש יציאה לגג.
ה) בבניינים חד קומתיים ובקוטג'ים צמודי קרקע, למעט הבניינים עליהם חלות הוראות סעיף 10.ב'.
- עליות גג בגגות משופעים:
- בחלל גג משופע, מותר יהיה לבנות עליית גג ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים ע"פ הוראות התכנית החלות על הבניין, בתנאים שונים כמפורט בתקנון וביניהם:
- א) רום הגג לא יעלה על 6.0 מ', מדוד מרצפת הקומה העליונה.
ב) שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40%.
- 7.7 תכנית 2550א', פורסמה למתן תוקף ביום 11.02.1997 (י.פ. 4490)
- התכנית קובעת הוראות מעודכנות לסידור חניה פרטית, ע"פ ההתניות המפורטות בתקנון. תכנית זו מאפשרת הקמת חניות מקורות בחלופות שונות, כאשר שטח חניה אחת הינו 18 מ"ר ושטח חניה נוספת 15 מ"ר.
- 7.8 תכנית 2754, פורסמה למתן תוקף ביום 29.03.1998 (י.פ. 4632)
- התכנית קובעת תנאים להקמת בריכות שחיה, בריכות נוי וג'קוזי בחצרות בתים פרטיים צמודי קרקע, כולל מתקנים טכניים - כל זאת, בהתאם להתניות המפורטות בתקנון.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

- 7.9. תכנית ע'1, פורסמה למתן תוקף ביום 18.03.2003 (י.פ. 5167)
- התוכנית קובעת הוראות ותנאים לבניית מרתפים והשימוש בהם ומחליפה את תכנית ע'.
בבתים בבניה צמודת קרקע תותר הקמת קומת מרתף אחת בשטח תכסית קומת הקרקע, בגובה עד 4 מטר.
השימושים המותרים: לשימושים עיקריים מתוך השטחים העיקריים, שטחי שרות כלליים ושטחים נלווים למגורים.
בתכנית נקבע, כי בקומת המרתף יותר שימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים לשימוש דיירי היחידה שמעליו. תותר כניסה נפרדת לקומת המרתף, שתוגדר בהיתר כמשרד, וזאת בנוסף לחיבור פנימי לקומה שמעל.
לא יותרו מגורים במרתף.
- 7.10. תכנית 3450, פורסמה למתן תוקף ביום 08.11.2006 (י.פ. 5593)
- התכנית מתירה תוספת בנייה לשטחים עיקריים ע"י המרת שטחים ו/או אחוזי הבנייה, המיועדים לבניית מבני עזר/מחסן, לשטחים עיקריים.
השטח המומר לשטח עיקרי, יוצמד למבנה העיקרי ויבנה במסגרת קווי הבניין המותרים.
תותר בניית מבנה עזר בחצר/מחסן (ללא הצמדה למבנה העיקרי), בשטח של עד 5 מ"ר שיחשבו כשטחי שירות בגובה שלא יעלה על 2.2 מ"ר.
- 7.11. תכנית ג'1, פורסמה למתן תוקף ביום 20.08.2007 (י.פ. 5705)
- התכנית מעדכנת את הוראות תכנית מתאר "ג" ומתירה, בין היתר בקוטגים ובבניינים טוריים, לגביהם לא קיימת הוראה מפורשת בתכנית מאושרת לגבי עיצוב הגג, בניית חדרי יציאה לגג או עליות גג, ובלבד שהבניה תהיה אחידה לבניין כולו.
בעליות גג:
א. רום הגג לא יעלה על 7 מ' מדוד ממפלס הנמוך ביותר של הקומה העליונה שמתחת לגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג.
ב. שיפוע הגג, מדוד מכל צד, לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40%.
ג. בקוטגים ובבניינים טוריים, לגביהם לא קיימת הוראה מפורשת בתכנית מאושרת לגבי עיצוב הגג, תותר בניית חדרי יציאה לגג או עליות גג, ובלבד שהבניה תהיה אחידה לבניין כולו.
בחדרי יציאה לגג (בניה בשלבים):
א. השטח הבנוי של כל חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר ובגובה של עד 3 מ'.
ב. תכסית הבניה המרבית הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו או 40 מ"ר לדירה, הקטן מבניהם.
בניה בו זמנית על הגג:
בבניה בו זמנית¹ תבוטל מגבלת השטח לחדר היציאה לגג ובלבד שתכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו.
התכנית כוללת הוראות נוספות כמפורט בתקנות התכנית.

¹ ע"פ הגדרות התכנית "בניה שהוגש לגביה היתר בניה אחד, הכולל את כל הבניה האפשרית על הגג ע"פ תכנית זו, מאושרת ע"י בעלי הזכויות בגג כחוק, ומבוצעת בשלמותה באותו הזמן ומכח אותו היתר".

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

7.12. תכנית תא/5000 פורסמה למתן תוקף ביום 22.12.2016 (י.פ. 7407), מאוחרת להסכם המכר. התכנית הינה תכנית מתאר כוללת לעיר תל אביב - יפו, התכנית קובעת הוראות לעריכת תכניות מפורטות בסמכות הוועדה המקומית. לא ניתן להוציא היתרי בנייה מכוחה של התכנית. התכנית קובעת את מושא השומה באזור 207, אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה.

8. תיק הבניין

בתיק הבניין שבארכיון האינטרנטי של הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נמצאו:

- 8.1. רישיון בנייה מס' 1005 מתאריך 11.02.1963, לתוספת חדר בשטח 16.94 מ"ר ומרפסת בשטח 27.54 מ"ר על בית מגורים חד-קומתי קיים.
- 8.2. רישיון בנייה מס' 838 מתאריך 25.12.1977, לשינויים פנימיים וסגירת מרפסת בבניין קיים.
- 8.3. היתר בנייה מס' 2-240267 מתאריך 02.05.2004, להריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות מעל מרתף עם גג הרעפים (ללא ניצול חלל גג הרעפים) קוטג' ובריכת שחייה לא מקורה בחצר, המכיל:
- בקומת המרתף: חדר משחקים לילדים, ממו"ד, חדר כביסה, חדרי שירות, מדרגות פנימיות, ירידה נוספת למרתף מהחצר וחדר מכוונות לבריכת שחייה.
- בקומת הקרקע ו-ב': יחידת דיור אחת בת 2 חדרים עם חדרי שירות, מבנה העזר (מחסן) בקומת הקרקע, מדרגות פנימיות וחללים עוברים בין קומת הקרקע ו-ב'.
- על הגג: מסתור לקולטי שמש ודוודים.
- על המגרש: פיתוח שטח, גדרות בגבולות המגרש, מוסך עבור 2 מקומות חנייה.
- שטחי הבניה עפ"י תכנית ההיתר (מ"ר):

קומה	שטח עיקרי	ממ"ד	מבנה עזר	עובי קירות	חנייה	מרתף	ח.מ. בריכה	סה"כ	שטח לא
מרתף		7.5				146.86	7.28	161.64	26
קרקע	112.17		13.58	26.47	33			185.22	56.77
ראשונה	83.06							83.06	11.13
סה"כ	195.23	7.5	13.58	26.47	33	146.86	7.28	429.92	93.9

9. המצב המשפטי

על פי העתק רישום מקרקעין מפנקס הזכויות מיום 12.05.2021 עולים הפרטים הבאים:

גוש: 6335

חלקה: 125

שטח החלקה: 543 מ"ר

בעלויות: מניה יעקב ומניה סמדר בחלקים שווים

מושא השומה נמכר עפ"י הסכם מכר מיום 22.08.2021.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

10. תמצית מהות השבחה:

מהות	מועד קובע	השבחה לפי שומת המשיבה	השבחה לפי שומת המבקש
ע"1	02.04.2003	₪ 212,400	₪ 134,520
3450	23.11.2006	₪ 62,445	₪ 25,000
ג'1	04.09.2007	₪ 644,535	₪ 25,000
תא/5000	24.01.2018	אין השבחה	אין השבחה

11. תמצית עמדות הצדדים מהשומות, התגובות והדיון, והכרעה:

11.1. תכנית ע"1:

שמאי המשיבה:

ע"פ העתק כתב התחייבות חתום, מניה יעקב וסמדר, רוכשי הנכס הידוע כגוש 6335 חלקה 125 ברחוב יהונתן 40 בתל אביב, מתחייבים כי במידה ויעבירו את הזכויות במקרקעין, ישלמו את היטל השבחה בגין תכנית "ע-1".

התוכנית מאפשרת, הקמת מרתף בגובה של עד 4 מ', ומרחיבה את השימושים בקומת המרתף ביחס לתוכנית ע' ובכך תורמת לשווי ומשביחה את הנכס.

הובא בחשבון כי במועד הקובע לתכנית ע"1, המבנה הקיים על החלקה הינו מבנה משנות השישים וסיים את חייו הכלכליים.

במצב קודם הובא בחשבון שווי מרתף ע"פ הוראות תכנית ע' המתירה קומת מרתף בקונטור קומת הקרקע בשיעור של 20% בקומת הקרקע + תוספת שטח מרתף בגין הרחבת תכנית קומת הקרקע מתחת למוסך החנייה, סה"כ 141.60 מ"ר.

במצב חדש הובא בחשבון שווי מרתף ע"פ הוראות תכנית ע"1 בתוספת רכיב השבחה בגין הרחבת שימושים ותוספת גובה עד 4 מ', במקדם תוספת שווי 0.15.

שווי מ"ר מבונה 10,000 ₪ בהתבסס על הכרעות שמאים מכריעים בסביבת מושא השומה בגוש 6335.

תחשיב השבחה:

שטח מרתף לחיוב: 141.6 מ"ר

מקדם תוספת שווי למרתף: 0.15

השבחה 141.6 מ"ר * 0.15 * 10,000 ₪ = 212,400 ₪

שמאי המבקש:

אין מחלוקת לשטח קומת המרתף לחיוב.

הובא בחשבון מקדם תוספת שווי למרתף 0.1, בהתבסס על שומות מכריעות, מפנה להכרעת החתום מטה לנכס בגו"ח 6336/55 רחוב שמגר 14.

שווי מ"ר מבונה 9,500 ₪ בהתבסס על שומה מכרעת של החתום מטה ברחוב שמגר 14.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תחשיב השבחה:

שטח מרתף לחיוב: 141.6 מ"ר
מקדם תוספת שווי למרתף: 0.1
השבחה 141.6 מ"ר * 0.1 * 9,500 ₪ = 134,520 ₪

הכרעה:

אני מקבל את הסכמת הצדדים לשטח קומת מרתף 141.6 מ"ר.
אביא בחשבון מקדם השבחה בשיעור 10% לשטח המרתף האפשרי בגין תוספת גובה ושימושים המאפשרים גם כניסה נפרדת לשטח המרתף.
בחנתי מחירים ושומות מכריעות בסביבת מושא השומה (הכרעת השמאי המכריע משה נדס לנכס ברחוב יהונתן 36, הכרעת השמאי המכריע דוד טיגרמן לנכס ברחוב יהונתן 51, הכרעת השמאי המכריע תמיר שדה לנכס ברחוב עשהאל 14).
מבדיקתי עולה כי שווי מ"ר מבונה בממוצע כ-10,000 ₪.

תחשיב השבחה:

שטח מרתף לחיוב: 141.6 מ"ר
מקדם תוספת שווי למרתף: 0.1
השבחה 141.6 מ"ר * 0.1 * 10,000 ₪ = 141,600 ₪

תכנית 3450 .11.2

שמאי המשיבה:

התכנית מתירה המרת שטחי שירות המיועדים לבניית מבני עזר לשטחים עיקריים והצמדתם למבנה. בכך משפרת התוכנית את תכנון הבית ומשביחה את הנכס.
הובא בחשבון כי קיים מבנה עזר צמוד למבנה הראשי, בשטח של 13.58 מ"ר בהיתר.
הובא בחשבון מקדם השבחה בשיעור 40% הלוקח בחשבון את:
- תרומת הבינוי הקיים לשווי מבנה העזר.
- העובדה כי בפועל מבנה העזר בנוי בגובה מלא וכחלק אינטגרלי מהמבנה הקיים.
- עלויות ההתאמה מסתכמות בהריסת קיר פנימי ברוחב של 20 ס"מ.
- הריסת הקיר בוצעה בפועל.
שווי מ"ר מבונה 11,500 ₪ בהתבסס על הכרעות שמאים מכריעים בסביבת מושא השומה בגוש 6335.

תחשיב השבחה:

שטח מבנה עזר מומר לשטח עיקרי 2.5% : 13.58 מ"ר
מקדם תוספת שווי מגלם הפסד מבנה עזר: 0.4
השבחה 13.58 מ"ר * 0.4 * 11,500 ₪ = 62,445 ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שמאי המבקש:

אין מחלוקת לשטח מבנה עזר מומר לשטח עיקרי בשיעור 2.5% משטח המגרש.
אין מחלוקת לשווי מ"ר מבונה 11,500 ₪.

נכון למועד הקובע, בית המגורים הינו בן כ-5 חודשים. במסגרת הבקשה להיתר אושרה הקלה להצמדת מבנה העזר לבית המגורים. לפיכך, הובא בחשבון בתחשיב ההשבחה מקדם 20% להמרת שטח המבנה לשטח עיקרי ולא להצמדת המבנה לבית המגורים.

במסגרת המצב הקודם ללא ההקלה שאושרה, מותרת הקמת מבנה עזר במנותק מבית המגורים. בשומות מכריעות נהוג להביא בחשבון מקדם השבחה בשיעור 40%-50% המגלם הן את הצמדת מבנה העזר לבית המגורים והן את הסבתו לשטח עיקרי.

מאחר ובפועל, במסגרת ההקלה שאושרה, מבנה העזר כבר הוצמד לבית המגורים בהיתר, הרי שבמסגרת המימוש הנוכחי יש לחייב בהיטל השבחה אך ורק בגין המרת השטח לשטח עיקרי.

הובאה בחשבון עלות התאמה להסבת השטח לעיקרי, להגבהת השטח, סגירת הכניסה הנפרדת ויצירת גישה מתוך בית המגורים. מקדם הפחתת עלויות התאמה 20%.

תחשיב השבחה:

שטח מבנה עזר מומר לשטח עיקרי 2.5% : 13.575 מ"ר

מקדם תוספת שווי : 0.2

עלות התאמה : 0.8

השבחה 13.575 מ"ר * 0.2 * 0.8 * 11,500 ₪ = **25,000 ₪**

הכרעה:

הצדדים אינם חלוקים ואני מקבל את הסכמתם לשטח מבנה עזר מותר להסבה לשטח עיקרי בשיעור של 2.5% המהווה 13.575 מ"ר.

עפ"י היתר בנייה מס' 2-240267 מתאריך 02.05.2004, אושרה הקלה להצמדת מבנה העזר אשר נבנה כחלק ממבנה המגורים. יודגש, כי השטח בקומה א' הבנוי מעל מבנה העזר הינו חלק מהקומה הבנויה.

במועד הדיון קיבל שמאי המבקש את עמדת שמאי המשיבה כי אין להביא בחשבון עלויות התאמה להסבת שטח מבנה העזר.

אני מקבל במקרה הנדון את מקדם ההשבחה בשיעור של 0.4 להסבת שטח מבנה העזר בהתחשב בבניו הקיים. כמו כן, אני מקבל את הסכמת הצדדים כי אין להביא בחשבון עלויות התאמה להסבת שטח מבנה העזר הצמוד למבנה הקיים בהיתר.

אני מקבל את הסכמת הצדדים לשווי מ"ר מבונה 11,500 ₪ בהתבסס על שומות מכריעות ומחירים בסביבה.

תחשיב השבחה:

שטח מבנה עזר מומר לשטח עיקרי 2.5% : 13.58 מ"ר

מקדם תוספת שווי להסבת מבנה עזר קיים : 0.4

השבחה 13.575 מ"ר * 0.4 * 11,500 ₪ = **62,445 ₪**

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

11.3. תכנית ג'1:

שמאי המשיבה:

תכנית ג'1 מתירה בניה בשתי חלופות בניה: בניה בחלל גג רעפים או בנית חדר יציאה לגג. הובא בחשבון כי המימוש המיטבי עפ"י הוראות תכנית ג'1 הינו בניה בחלל גג רעפים המאפשרת תוספת שטח בעליית הגג עד לכדי 100% משטח קומה עליונה. מצב החדש - שטח קומת גג לניצול 143.23 מ"ר, בהתאם לשטח הבנוי בפועל בקומה ראשונה. הובא בחשבון מקדם 0.9 מגלם אי וודאות לניצול מלא במימוש בדרך של מכר. מצב הקודם - נלקח בחשבון שטח בנייה בחלל גג רעפים לפי תכנית ג' בשיעור של 40% מתכסית הקומה העליונה. שווי מ"ר מבונה 12,000 ₪ בהתבסס על הכרעות שמאים מכריעים בסביבת מושא השומה בגוש 6335.

תחשיב ההשבחה:

מצב חדש - שטח חלל גג רעפים: $143.23 \text{ מ"ר} * 0.9 = 128.907 \text{ מ"ר}$
מצב קודם - שטח חלל גג רעפים: $143.23 \text{ מ"ר} * 0.4 = 57.29 \text{ מ"ר}$
תוספת שטח בחלל גג רעפים: 71.62 מ"ר
מקדם שווי לשטח חלל גג רעפים: 0.75
השבחה: $71.62 \text{ מ"ר אקו} * 0.75 * 12,000 \text{ ₪} = 644,535 \text{ ₪}$

שמאי המבקש:

אין מחלוקת לשירות השטח לניצול בחלל גג רעפים בשני מצבי התכנון ומקדם שווי 0.75 לשטח בחלל גג הרעפים.

דחיה:

במועד הקובע, בנוי בחלקה בית מגורים בבניה חדישה, מודרנית וברמת גימור גבוהה מאוד. גיל בית המגורים נכון למועד הקובע הינו כשנה בלבד.

נכון למועד הקובע אין הצדקה או הגיון כלכלי בביצוע תוספת הבניה בקומת הגג, שיחייב את הריסת חלק מהקומה העליונה במבנה, שבירת קירות, הסרת גג הרעפים, ניסור קירות תמך וכיוב'.

שמאי המבקש מדגיש כי במצב התכנוני הקודם הייתה מותרת הקמת קומת גג, בהיקף של 40% מתכסית קומה א' והעובדה שבעלי הזכויות בחרו שלא לממש את זכויות הבניה בשטח קומת הגג ממחישה את העובדה כי זכויות בניה אלה היו בעלות תרומה שולית לשווי המקרקעין. זאת במצב שבו לא היה קיים בחלקה בבניה חדישה במקרקעין, בניגוד למצב השורר נכון למועד הקובע.

בהתחשב בעובדה שקיים בפועל בית מגורים בבניה חדישה וברמת גימור גבוהה מאוד, ובשל היקף השטחים הנרחב הקיים בפועל, נלקחה בחשבון דחייה לזכויות הבניה לתקופה של 49 שנים ממועד סיום הבניה (טופס 4 ניתן בשנת 2006).

הובאה בחשבון תכסית המבנה לחישוב זכויות הבניה בשיעור 20% משטח המגרש בהתאם לתכניות החלות על מושא השומה, המהווה 108.6 מ"ר.

מקדם שוליות לשטח הנוסף בחלל הגג 90%.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תחשיב ההשבחה:

מצב חדש - שטח חלל גג רעפים: $108.6 \text{ מ"ר} * 0.9 * 0.75 = 73.3 \text{ מ"ר}$ אקו'
מצב קודם - שטח חלל גג רעפים: $108.6 \text{ מ"ר} * 0.4 * 0.75 = 32.6 \text{ מ"ר}$ אקו'
תוספת שטח בחלל גג רעפים: 40.7 מ"ר אקו'
מקדם שוליות לתוספת השטח: 0.9
דחייה למימוש (49 שנים, 6%) 5.75%
השבחה: $40.7 \text{ מ"ר} * 0.0575 * 0.9 = 25,000 \text{ ₪}$

תגובת שמאי המשיבה לטענות שמאי המבקש:

דחייה לתום החיים הכלכליים - זכויות הבנייה זמינות למימוש מיידי, כפי שנקבע בשומות מכריעות במקרים דומים (מפנה לשומת השמאי המכריע דוד טיגרמן בגו"ח 6627/617).
לאור הבינוי הקיים והעובדה כי בפועל נבנה גג בכל/מרבית שטח הקומה השנייה, ותרומת הבינוי הקיים, קיימת כדאיות כלכלית גבוהה למימוש זכויות הבנייה, ועלויות ההתאמה זניחות.
לא נלקחו בחשבון עלויות התאמה לאור העובדה כי הבינוי הקיים מתקזז עם עלויות ההתאמה. כמו כן עלויות ההתאמה, ככל שקיימות, מופחתות מהתחשיב בשני מצבי התכנון (תכנית ג' ותכנית ג'1).
שוליות - מאחר ובשכונה שטחים עיליים עיקריים מצומצמים (32.5% בלבד) ובשל העובדה כי מדובר בשכונת צהלה שהינה מבוקשת ויוקרתית, קיים ביקוש לשטחי בניה ולא ניתן לומר שקיימת שוליות לשטח זה.
מקדמי השווי בשומת המשיבה מבוססים על שומות מכריעות אשר לוקחות בחשבון את השוליות ככל שקיימת.

הכרעה:

שטח לניצל בחלל גג רעפים:

בשומת המשיבה חושב שטח אפשרי לניצול בחלל הגג בשני מצבי התכנון בהתבסס על תכנית קומה א' בשטח 143.23 מ"ר וזאת בהתאם לבנוי.
בשומת המבקש הובא בחשבון שטח אפשרי לניצול בחלל הגג בשני מצבי התכנון בהתבסס על זכויות בניה בשיעור של 20% וזאת עפ"י זכויות הבניה.
לנכס מושא השומה ניתן היתר בניה מס' 2-240267 מתאריך 02.05.2004. כלומר, במועד הקובע לתכנית בתאריך 04.09.2007, ניתן היה לבנות בחלל עליית הגג לפי שטח תכנית קומה א' ששטחה ברוטו 143.23 מ"ר. יצוין, כי בקומה א' קיים חלל כפול ללא תקרה מתחת לגג הרעפים, בחלק זה יהיה צורך לצקת תקרה.
לאור הבינוי הקיים, אביא בחשבון במקרה הנדון שטח אפשרי לניצול בחלל גג הרעפים בהתאם לתכנית שטח קומה א' אפשרי של 143.23 מ"ר.

במצב קודם:

שטח אפשרי בעליית הגג מתכנית ג' - 57.3 מ"ר לפי 40% משטח הקומה העליונה.

מצב חדש:

במצב חדש בדומה להכרעותיי לתכנית בשכונות הצפוניות בבניה צמודת קרקע יילקח בחשבון שטח בנייה אפשרי בעליית גג בשיעור של 90% משטח הקומה העליונה ע"פ הוראות התכנית.
שטח בחלל גג מכוח תכנית ג'1: 128.9 מ"ר

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

דחיה:

בשומת המשיבה הובא בחשבון במצב חדש מקדם 0.9 לשטח הבניה האפשרי בחלל גג הרעפים בגין אי וודאות לניצול מלא במימוש בדרך של מכר.

בשומת המבקש נלקחה בחשבון דחיה למימוש לתקופה של 50 שנים ממועד סיום הבניה בשנת 2006.

בהתאם להלכת פמיני (שיטת המדרגות), את ההשבחה מכוח תכניות בניין עיר יש לבחון למועד הקובע לכל תכנית ותכנית, קרי לאחר 15 יום מפרסומה ברשומות של התכנית.

את ההשבחה יש לבחון בהתאם לשטחי בניה מבוקשים למימוש בהיתר בניה, או לתכניות אשר השביחו את הנכס בעת מימוש בדרך של מכר.

במקרה של מכר יש לבחון את ההשבחה/תוספת השווי לנכס עפ"י כללים שמאיים וכלכליים נטו, וזאת בנטרול שיקולים סובייקטיביים של הבעלים במועד הקובע, דהיינו את ההשבחה לזכויות בניה מכוח תכניות בניין עיר יש לבחון בעיניים של קונה ומוכר מרצון. רוצה לומר כי שווי הנכס מגלם את כל זכויות הבניה המוקנות לנכס עפ"י חוק.

במועד הקובע לתכנית מושא השומה קיים, עפ"י היתר בניה, בית מגורים חדש הבנוי בשתי קומות מגורים מעל קומת מרתף. יש להדגיש, כי היתר הבניה כולל הקלה באחוזי בניה עד 6%, הקלה להצמדת מבנה עזר לבניין וכן הקלה להעברת אחוזי בניה בין הקומות.

עוד יצוין, כי הבינוי המבוקש עפ"י תכנית היתר הבניה כוללת חללים כפולים הן בקומת קרקע והן בקומה א'.

במקרה הנדון לצורך מימוש מלוא זכויות הבניה בחלל גג הרעפים נדרשת יציקת חלק מתקרת קומה א' ופירוק גג הרעפים הקיים. יודגש כי עלויות אלו היו נדרשות גם במצב קודם.

אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי זכויות הבניה בחלל גג הרעפים זמינות וניתנות למימוש כתוספת לבית המגורים הקיים, ולפיכך איני סבור כי קיימת הצדקה לקביעת מקדם דחיה למימוש הזכויות. יחד עם זאת אין להתעלם מהבינוי הקיים עפ"י היתר משנת 2004.

מהתרשמותי בעת הביקור בנכס, ניצול השטחים הינו מיטבי, חלל גג הרעפים מעל חדר השינה של ההורים פתוח ומצופה עף דקורטיבי וספק רב אם תוגש בקשה להפריד את החלל באופן שתתווסף תקרה ומעליה ניצול חלל גג רעפים. לכן אני מסכים עם גישתו של שמאי המשיבה שהביא בחשבון מקדם אי וודאות לניצול. אלא שאני בדעה שהמקדם צריך להיות נמוך יותר.

לאור כל האמור לעיל, אביא בחשבון במקרה הנדון מקדם אי וודאות לניצול 0.8 בגין מימוש בדרך של מכר.

מקדם שווי ושוליות:

במקרה הנדון עפ"י היתר הבניה השטח העיקרי בקומות (קרקע ו-א') כולל שטח בהקלה באחוזי בניה עד 6% כ- 195.23 מ"ר מעל קומת מרתף.

בדומה להכרעותי לתכנית בשכונות הצפוניות בבניה צמודת קרקע יילקח בחשבון מקדם 0.7 לתוספת השטח בחלל גג הרעפים, מגלם את מיקומו בקומה העליונה במבנה, בניה מתחת לחלל גג רעפים והעובדה כי מדובר על שטח בניה נרחב.

אני סבור כי במקרה הנדון בהתחשב במיקום הנכס בשכונה יוקרתית ומבקשת, השטח למגורים כאמור אינו מהווה שטח נרחב או חריג המצדיק הפחתה נוספת בגין שוליות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שווי מ"ר מבונה :

אני מקבל את הסכמת הצדדים לשווי מ"ר מבונה 12,000 ₪ בהתבסס על שומות מכריעות.

תחשיב ההשבחה :

מצב חדש - שטח חלל גג רעפים (143.23 מ"ר * 0.9 * 0.7) :	90.23 מ"ר אקו'
מצב קודם - שטח חלל גג רעפים (143.23 מ"ר * 0.4 * 0.7) :	40.1 מ"ר אקו'
תוספת שטח בחלל גג רעפים :	50.13 מ"ר אקו'
מקדם אי וודאות לניצול :	0.8
השבחה (50.13 מ"ר אקו' * 0.8 * 12,000 ₪) :	481,248 ₪

11.4 תכנית תא/5000 :

הצדדים אינם חלוקים ואני מקבל את הסכמתם כי התכנית אינה משביחה בהתאם לתיקון 126 לחוק התכנון והבניה.

12. עקרונות ושיקולים בהערכה

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב תכניות בניין עיר בגין מימוש בדרך של מכר, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים :

- 12.1 עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עליית שוויים 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 הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, במועד הקובע.
- 12.2 ההערכה נבחנה בהתאם לפס"ד שהתקבל בבית המשפט העליון לעניין שיטת חישוב ההשבחה בנכס בו אושרו רצף תכניות בזו אחר זו ללא ששולם היטל השבחה בגינן. ההלכה שנקבעה הינה שיטת "המדרגות" הידועה כ"הלכת פמיני".
- 12.3 מיקומו של הנכס ברחוב יהונתן 40 פינת רח' עשהאל 2, תל אביב.
- 12.4 המועדים הקובעים להערכה זו הינם מועדי אישור התכניות כמפורט בפרק 4 לעיל.
- 12.5 הבאתי בחשבון את מצבו התכנוני של הנכס במצב הקודם ובמצב חדש בכל אחד מהמועדים הקובעים כמפורט לכל תכנית, בהתחשב במצבו ובשימוש המיטבי.
- 12.6 הבאתי בחשבון שומות הצדדים וטענותיהם.
- 12.7 בבחינת ההשבחה נבחנו אפשרויות הבניה בהתאם להוראות כל תכנית, עפ"י הוראות התכניות, במקדמי שווי ראויים לזכויות הבניה בהתחשב בשטח, מיקום והשימוש האפשרי בהתחשב בבינוי הקיים לתכניות המשביחות.
- 12.8 הבאתי בחשבון את נתוני השווי בשומות הצדדים, מחירים בסביבה ופסיקות שמאים מכריעים בסביבת הנכס.
- 12.9 הערכים בחוות דעת זו כוללים מע"מ ככל שחל.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

13. השומה

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, כי ההשבחה שחלה בנכס מושא השומה, בגין תכניות בניין עיר, הינה כדלקמן:

מהות	המועד הקובע	ההשבחה	היטל השבחה
ע"1	02.04.2003	141,600 ₪	70,800 ₪
3450	23.11.2006	62,445 ₪	21,223 ₪
ג"1	04.09.2007	481,248 ₪	240,624 ₪
תא/5000	24.01.2008	אין השבחה	אין היטל השבחה

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

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,

שמאי מכריע