

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

27 בספטמבר 2019

תיק מס': 466-2019

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב

מר יצחק שפיצר

ע"י מיכאל עין דור - שמאי מקרקעין

ע"י ניר עזרה - שמאי מקרקעין

ואביעד משולם - שמאי מקרקעין

nir.shamaut@gmail.com

miki@eindorm.co.il

בענין יצחק שפיצר נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב

א.ג.נ,

שומה מכרעת – היטל השבחה (מעודכן)

ברח' צה"ל 87, תל אביב

חלקה 15 בגוש 6336

1. מטרת ההערכה

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה מוניתי כשמאית מכריעה לעניין היטל השבחה לנכס הנדון, בגין מימוש זכויות בדרך של מכירה.

2. דיון וביקור בנכס

בתאריך 19/6/2019 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים, פרוטוקול הישיבה הופץ לצדדים.

ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 21.5.2019.

בהסכמת הצדדים נערך הביקור בלא נוכחות מטעמים.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700

טל' 08-9105599 פקס 08-9105598

geva@gbalter.com

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

3. מסמכים שהוצגו

להלן פרוט המסמכים שהוגשו ע"י הצדדים:

מטעם המבקש:

- שומתו של השמאי ניר עזרה מיום 31.3.2019.
- שומות מכריעות.
- נסח רישום מקרקעין.
- היתר בניה.
- חוזה מכר.
- בקשה להיתר.

מטעם המשיבה:

- שומתם של השמאים מיכאל עין דור ואביעד משולם מיום 24.12.2017.
- מסמך תגובה לשומה אחרת מיום 21.4.2019.

4. פרטי הנכס

גוש: 6336

חלקה: 15

שטח: 771 מ"ר

כתובת: צה"ל 87, תל אביב

סוג הנכס: בית מגורים דו משפחתי

זכויות: בעלות פרטית

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

5. תאור הנכס והסביבה

הנכס הנדון הינו בית מגורים דו משפחתי הממוקם ברח' צה"ל 87 בשכונת צהלה בתל אביב.

הנכס ידוע כמגרש המהווה המחצית הצפונית של חלקה 15 בגוש 6336 ששטחו 385.5 מ"ר. שטח החלקה בשלמות 771 מ"ר.

שכונת צהלה בתל אביב הינה שכונת מגורים ותיקה בצפון תל אביב, השכונה מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע ותיקים לצד חדשים.

רחוב צה"ל הינו רחוב מרכזי בשכונה, החוצה את השכונה מצפון לדרום המתפצל מרח' המצביאים ומתחבר לרחוב דבורה הנביאה. הרחוב משמש מעבר תחבורה ציבורית ופרטית. הנכס הנדון ממוקם בצדו המזרחי ובחלקו הדרומי של הרחוב.

על המגרש קיים בית מגורים צמוד קרקע דו משפחתי ותיק, הכולל קומה אחת ומחסן בחצר. שטחו של בית המגורים הינו כ- 78 מ"ר + 23 מ"ר מבנה עזר (עפ"י היתרי בניה). לבית גג רעפים.

כאמור, המגרש הנדון מהווה את המחצית הצפונית של חלקה 15 בגוש 6336, על המחצית הדרומית של החלקה קיים בית מגורים חד קומתי ותיק שעבר שיפוץ נרחב לאחרונה הבנוי בקיר משותף עם הנכס הנדון.

למגרש צורת ריבוע עם חזית מערבית לרח' צה"ל באורך של כ- 12.5 מ'.

בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא.

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

6. המצב התכנוני

מצב קודם

- עפ"י תכנית **תגפ/333**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 357 מיום 24.6.1954, כלולה החלקה הנדונה באזור **מגורים ב'**.

שטח מגרש מינימלי:	750 מ"ר
חזית מינימלית לחלקה:	22 מ'
מספר הבתים המותר בחלקה:	1
מס' יח"ד:	2
מס' קומות:	2
אחוז מקסימלי לבניה:	20% או 180 מ"ר לפי הנמוך
בנייני עזר:	עד 25 מ"ר
קווי בניין:	צדדי 3 מ', אחורי 8 מ', חזיתי כפי שמסומן בתשריט

השימושים המותרים הינם מגורים וגרז'ים פרטיים עד 2 מכוניות.

- עפ"י תכנית **748**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 969 מיום 1.11.1962, נקבע כי גובה הבניינים בכל אזורי המגורים שבתכנית (א, ב, ג) יהיה קומה אחת במקום שתי קומות. באזורי מגורים יהיה מותר להקים סככות קלות לגרז'ים פרטיים בשטח אשר בין קו המגרש וקו הבנין בתנאי שהבניה תהיה קלה.

- עפ"י תכנית **958**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1300 מיום 1.9.1966, נקבע כי מותר יהיה לבנות באזורי המגורים, בניינים בגובה של 2 קומות בתנאי שמספר יח"ד לא יהיה גדול מהמותר, היינו יחידת דיור אחת על כל מגרש. אחוזי הבניה לא יעלו על 30% משטח המגרש בשתי הקומות יחד או 20% משטח המגרש באם ייבנה הבנין בקומה אחת, למעט שטח בנייני עזר שלא יעלה על 2.5% משטח המגרש. מותר יהיה להקים מטבח אחד בלבד.

- עפ"י תכנית **738**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1933 מיום 12.7.1973, כלולה החלקה בייעוד **מגורים א'**. מטרת התכנית להשלים את תכנון תכנית ל'. התכנית אינה משנה את הוראות אזור המגורים.

- עפ"י תכנית **ע'**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3275 מיום 28.11.1985, נקבע כי הועדה המקומית רשאית להתיר קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה בבנין.

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

הקמת מרתף בבנין איננה חובה אלא אם כן הועדה המקומית החליטה אחרת. בכל מקרה של הקמת מרתף יוקם המקלט בקומת המרתף ולא בקומת הקרקע. קירותיהם החיצוניים של קומת המרתף וקומת התחתונה לא יחרגו מקווי הקירות החיצוניים של הקומה שמעליהם.

גובה קומת מרתף בבנין המשמש למגורים הנמדד בין הרצפה ותחתית התקרה 2.20 מ'. במקרה של קומת מרתף תחתונה לחניה יהיה גובהה בין הרצפה ותחתית התקרה 2.4 מ'.

שטחי המרתף לא יחשבו כשטח בניה לצרכי חישוב אחוזי הבניה המותרים באותו בנין.

השימושים המותרים במרתף בבתים בודדים

שטח המרתף יהיה בהיקף הבית לשימושים של חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, אולם למשחקים לילדים, חדרי מדרגות, חדרי שירותים לדיירים בלבד ומעליות. לא יורשו מגורים במרתפים. לא תורשה קומת מרתף תחתונה.

• עפ"י תכנית **2550**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4096 מיום 1.4.1993, נקבעו הוראות להקמת חניה פרטית במגרשים של בנינים צמודי קרקע.

בבנין חדש, תהא הועדה המקומית רשאית להתיר סידור מקום אחד לחניה, שיותקן כחלק ממבנה המגורים. השטח המיועד לחניה לא יכלל באחוזי הבניה המותרים ובלבד ששטח זה יותאם לחניית מכונית אחת בלבד.

בבנין קיים, תהא הועדה המקומית רשאית לקבוע את מס' מקומות החניה שניתן לקרום או לבנותם כמוסכי חניה ואת מיקומם במגרש, בהתאם לחוות דעתו של מהנדס העיר.

הועדה המקומית תהא רשאית להתיר הכשרת מקום חניה בשטח שבין קו המגרש וקו הבנין בחזית, ובלבד שמיקומו יהיה בצמוד לאחד הגבולות הצדדיים של המגרש בהתאם לדרישות מהנדס העיר. הקמת חניה מקורה בשטח שבין קו המגרש וקו הבנין בחזית תותר בצמוד לאחד מהגבולות הצדדיים של המגרש.

חניה בקומת הקרקע

שטח החניה בקומת הקרקע לא יעלה על 18 מ"ר ולא יכלל באחוזי הבניה, הועדה תהא רשאית להתיר חלוקה בלתי שווה של אחוזי הבניה בין הקומות כדי לאפשר ניצול אחוזי הבניה המותרים ובלבד שיישמרו קווי הבניה החוקיים.

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

חניה תת קרקעית

תותר הקמת מרתף לצרכי חניה בלבד בצמידות לאחד מהגבולות הצידיים של המגרש, גובה קומת המרתף לחניה לא יעלה על 2.2 מ' מרצפת המרתף לתחתית תקרתו.

מוסך חניה

שטח מוסך חניה לא יעלה על 18 מ"ר בנוסף לשטח הבניה המותר על המגרש. הגובה החיצוני של המוסך לא יעלה על 2.20 מ' הנמדדים מהנקודה הנמוכה ביותר של הקרקע ועד לקצהו הגבוה ביותר של המוסך. בפנים לא יעלה גובה המוסך על 2.00 מ' בנקודה הנמוכה ביותר.

- עפ"י תכנית ג', שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4208 מיום 21.4.1994, נקבע כי בחלל גג משופע מותר יהיה לבנות עליית גג בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים עפ"י הוראות התכניות החלות על הבנין. בתנאים הבאים:
רום הגג לא יעלה על 6 מ', מדוד מרצפת הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג. גובה המרזב מעל פני הרצפה יהיה לא יותר מ- 2.5 מטר ולא פחות מ- 2 מטר.
שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40% כאמור בתקנות התכנון והבניה.

- עפ"י **החלטת ועדה מס' 11** מיום 1.5.1996, אושרה תוספת שטחי שרות לתכנית מס' 333, לשטחים כדלקמן:

מוסכים לחניה - עפ"י הוראות תכנית 333.

צרכי בטחון ובטיחות.

שטח שבקומת הכניסה לבניין המקורה באופן כלשהו בגובה שאינו עולה על שתי קומות ושאינו סגור ביותר משני קירות.

בליטות החורגות מקיר חיצוני של בניין ביותר מ- 0.5 מ'.

בליטות (גומחה או גבלית) שגובהן הפנימי אינו עולה על 1.2 מ' וסך כל גובהן הפנימי בקומה אינו עולה על 60% מגובה אותה קומה ואשר בולטות מקיר חיצוני של בניין ביותר מ- 0.5 מ'.

מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין – מרתפים לפי תכנית "ע".

אין באמור כדי להוסיף שטחי שרות למבנים שנבנו לפני מרץ 1992.

- עפ"י תכנית **2550 א'**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4490 מיום 11.2.1997, נקבע כי שטחו המקורה/הבנוי של מקום חניה אחד, מכל סוג על קרקעי ותת קרקעי, לא יעלה על 18 מ'. במקרה של מספר מקומות חניה במגרש, שטחו של כל מקום חניה נוסף, מקורה או בנוי, לא יעלה על 15 מ"ר.

שטח מקום/מקומות החניה המקורה/הבנוי יישב כשטח שרות.

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

במסגרת מקומות החניה הנדרשים יותר סידור מקום חניה על קרקעי, מקורה או בנוי, בתחום המגרש למכונית אחת בלבד עבור כל יחידת דיור. הועדה המקומית רשאית להתיר סידור מקומות חניה על קרקעיים, מקורים או בנויים, נוספים בתחום המגרש עד לנדרש עפ"י תקן החניה שיהיה תקף לעבר הירקון בעת הוצאת היתר הבניה.

הועדה רשאית להתיר סידור חניה בתוך קווי הבנין ו/או מחוץ להם, לרבות צמוד לקיר משותף.

במקרה של סידור חניה כחלק מקומת קרקע 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.

גובה תקרת החניה יהיה כגובה תקרת קומת הקרקע, ולא יפחת מ- 2.20 מ' נטו.
יותר קירוי מוסך חניה בגג רעפים עם שיפוע שבין 40% - 50% או קירוי בגג שטוח.
גובה הקירות של מוסך החניה יהיה עד 2.2 מ' נטו וגובהו החיצוני בהתאם לשיפועי הגג.

• עפ"י תכנית **2754**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4632 מיום 29.3.1998, הותרה הקמת בריכות שחיה, בריכות נוי וג'קוזי בבתים פרטיים צמודי קרקע בכל תחום המגרש כולל בקו בנין 0. לא יותר קרוי הבריכות והג'קוזי אלא במסגרת השטחים העיקריים המותרים לבניה מכח התכנית הראשית.

היתרי בניה לבריכות שחיה וג'קוזי כולל מתקנים טכניים יוצאו לאחר שתמסר ע"י המבקש הודעה לבעלים ו/או לדיירים של הבתים הסמוכים ותינתן להם ההזדמנות להתנגד להיתר המבוקש כמקובל בהליך של הקלה.

• עפ"י תכנית **ע'1**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5167 מיום 18.3.2003, תותר בנית שתי קומות מרתף בכל הבנינים פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר בנית קומת מרתף אחת.

בבתים צמודי קרקע היתר בניה עפ"י תכנית זו ינתן למרתפים בשטח תכנית קומת הקרקע כפי שנקבע בהוראות התכנית הראשית. היתר למרתפים בשטח גדול יותר ינתן לאחר שהשתכנעה הועדה המקומית כי הדבר דרוש לתפקוד הבית וזאת מכח תכנית זו ולא בדרך של הקלה.

בבתים צמודי קרקע, חדשים וקיימים, תותר כניסה נפרדת לקומת המרתף שתוגדר בהיתר כמשרד, בנוסף לחיבור הפנימי לקומה שמעל. כמו כן, מהנדס העיר יהיה רשאי להתיר במידת הצורך, יציאת חירום מחלק המרתף אשר לא יוגדר כמשרד, בנוסף לכניסה הנפרדת למשרד ולחיבור הפנימי. גובה המרתף לא יעלה על 4 מ'.

השימושים המותרים הינם שטחים עיקריים מתוך השטחים העיקריים המותרים עפ"י התכנית הראשית (למעט מגורים), שטחים נלווים ושטחי שרות כלליים. כמו כן, יותר שימוש למשרדים לבעלי מקצוע

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

חופשי לשימוש דיירי הבית, הועדה רשאית להתנות היתר למשרדים בקיום תקן חניה הנדרש למשרדים אלה בתחום המגרש.

שטחים נלווים ושטחי שרות כלליים על פי תכנית זו יהיו בנוסף לזכויות הבניה ולשטחי הבניה המותרים, למעט שימושים שהוקצו להם שטחים בתכנית ראשית ולגביהם קיימת חפיפה בין תכנית זו ובין התכנית הראשית אשר יהיו על חשבון השטחים המותרים בתכנית הראשית.

- עפ"י תכנית **תא/3450**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5593 מיום 8.11.2006, תותר תוספת בניה לשטחים עיקריים על ידי המרת שטחים ו/או אחוזי הבניה, המיועדים לבניית מבני עזר/מחסן, לשטחים עיקריים ב- 2 אופציות:
א. כל שטחי השירות למבני עזר עפ"י תכניות מאושרות יקבעו כשטחים עיקריים ויוצמדו למבנה העיקרי.
ב. תותר בניית מבנה עזר בחצר/מחסן (ללא הצמדה למבנה העיקרי) בשטח של עד 5 מ"ר שיחשבו כשטח שירות.

מתן אפשרות נוספת והיא, השארת הוראות התכניות הראשיות לעניין הזכויות למבנה עזר/מחסן על כן.

הוראות הבניה:

לשטחים עיקריים חדשים: השטח המומר לשטח עיקרי, יוצמד למבנה העיקרי וייבנה במסגרת קווי הבנין המותרים.

למבנה העזר/מחסן בחצר: בנייתו תותר מחוץ לקווי הבנין ומיקומו יהיה על פי המותר בתכניות הראשיות. גובה מבנה עזר הנ"ל לא יעלה על 2.20 מ'. מתחתית תקרתו עד רצפתו הפנימית.

- עפ"י תכנית **ג'1**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5705 מיום 20.8.2007 נקבעו הוראות בניה על הגג כדלקמן:
בקוטג'ים ובבנינים טוריים, לגביהם לא קיימת הוראה מפורשת בתכנית מאושרת לגבי עיצוב הגג, תותר בניית חדרי יציאה לגג או עליות גג ובלבד שהבניה תהיה אחידה לבנין כולו.

חדר יציאה לגג

הותרה בניית חדר יציאה לגג כתוספת לכל אחת מהדירות בקומה העליונה, תוספת אחת לכל דירה ובקומה אחת בתנאי ששטח הקומה העליונה הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה. השטח הבנוי המירבי של כל חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות וכולל כל שטחי השירות השייכים לדירה (כולל שטח מרחב דירתי מוגן, אם ייבנה), תכסית הבנייה על הגג לא תעלה על 65% משטחו, כולל שטח חדר המדרגות וחדרים טכניים. שטחי הבניה על הגג יתווספו לשטחי הבניה המותרים על פי התכניות החלות על הבנין.

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

גובה חדר יציאה לגג יהיה כגובה קומה טיפוסית בבנין ולא יעלה על 3 מ' מדוד מפני הגג ועד תקרת חדר היציאה לגג.

כל חדר יציאה לגג ייבנה בנסיגה של 2 מ' לפחות מקו אחת החזיתות בבנין, משאר קווי החזיתות תידרש נסיגה של 1.2 מ' לפחות.

בבניה בו זמנית תבוטל מגבלת השטח לחדר יציאה לגג ובלבד שתכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו.

עליית גג

בחלל גג משופע תותר בניית עליית גג, שטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה המותרים על פי התכנון החלות על הבניין, בתנאים הבאים:

רום הגג לא יעלה על 7 מ' מדוד מרצפת המפלס הנמוך ביותר של הקומה העליונה שמתחת לגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג. חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת לתכנית.

שיפוע הגג, מדוד מכל צד, לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40%, כאמור בתקנות התכנון והבנייה, אלא אם נכתב אחרת בהוראות התכנית המפורטת החלה על המגרש.

המתקנים הטכניים ישולבו בתוך חלל הגג המשופע.

עליות גג לא יותרו במבנים שאינם קוטג'ים, למעט בבניינים טוריים ובמקרים חריגים.

לא תותר בניית עליית גג וחדר יציאה לגג באותו בנין וכן בבניינים טוריים ובבניינים בעלי קיר משותף.

לא תותר כל בנייה על גג קומת גג חלקית, על גג חדרי יציאה לגג ו/או על גבי עליית גג למעט מתקנים כמפורט בהוראות תכנית זו.

פרגולות

הקמת פרגולות על גגות בתים, בצמוד לחדר היציאה לגג ובנוסף אליו ו/או בצמוד לדירה על הגג ו/או בצמוד למגדל המדרגות תותר בתנאי ששטח הפרגולה למבני מגורים יהיה עד 1/3 משטח הגג או מרפסת הגג או על פני שטח של 10 מ' (לפי הגדול).

היתרי בניה

לא נמצא היתר הבניה המקורי של הנכס.

• רישיון מס' 316

ביום 20.7.1961 ניתן היתר בניה להוספת מוסך ומחסן בחצר בשטח של 22.89 מ"ר לבית מגורים קיים בשטח של כ- 78 מ"ר.

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מצב חדש

- עפ"י תכנית מתאר **תא/5000**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7407 מיום 22.12.2016, נקבעו הוראות כלליות להכנת תכניות מתאר מקומיות חלקיות ותכניות מפורטות חדשות לעיר תל אביב.
- התכנית פילחה את העיר למתחמים ולאזורי ייעוד וכן הגדירה שימושים ונפחי בנייה מרביים אותם ניתן לקבוע בתכניות.

החלקה כלולה תחת ההגדרות כדלקמן:

- **אזור מגורים בבניה נמוכה**
- **אזור תכנון 207**
- **אזור מגורים עד 4 קומות.**

להלן הוראות ביחס לאזור מגורים בניה נמוכה:

- השימושים המותרים הינם:
 - כמפורט במקבץ השימושים הראשי למגורים, משרד בחלק מדירת המגורים אשר המשתמש במשרד מתגורר בה, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד בשל היבטים סביבתיים, עומס יתר על תשתיות או בשל היקף גדול של קבלת קהל.
 - בבניינים הממוקמים על דרך עורקית רב עירונית או עירונית - שימוש למשרד בקומת הקרקע למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד כאמור בסעיף הקודם או שהשימוש עלול לפגוע באופיו של האזור כאזור מגורים.
 - שטחי בניה מרביים:
 - שטחי הבניה המרביים לא יעלו על רח"ק 1.
 - הוראות הבניה:
 - לא תאושר תוספת קומה ותוספת יח"ד מעבר למותר עפ"י תכניות קודמות.
 - במגרש פנוי, צפיפות המגורים לא תעלה על 8 יח"ד לדונם נטו.
- להלן הוראות ביחס לאזור תכנון 207 - שכונת צהלה:
- בבתים צמודי קרקע גובה הבנייה יהיה עד 3 קומות ותכסית הבניה תהיה עד 35% משטח המגרש לכל קומה.

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

7. המצב המשפטי

7.1. נסח רישום מקרקעין

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות רשומות הזכויות בחלקה 15 בגוש 6336 ששטחה 771 מ"ר, כדלקמן:

שפיצר יצחק - 1/4

תורן אביבה - 1/4

דן יעקבי - 1/4

אילן יעקב - 1/4

הערות:

- רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת מרינברג טל ואינה על הבעלות של דן ואילן יעקבי.
- רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת ונונו נווה יורם ופרץ נווה מיטל על הבעלות של שפיצר יצחק ותורן אביבה.
- רשומות משכנתאות שונות על החלקה.

7.2. חוזה מכר

בתאריך 1.5.2018 נחתם חוזה מכר בין יצחק שפיצר ואביבה תורן (להלן: "המוכר") לבין יורם ונונו נווה ומיטל פרץ נווה (להלן: "הקונה") למכירת הנכס הנדון תמורת 6,600,000 ₪.

8. מהות ההשבחה

ההשבחה מחושבת בגין אישורה של תכנית תא/5000 למועד הקובע 6.1.2017.

9. עמדות הצדדים

תכנית	השבחה עפ"י שמאי המבקש	השבחה עפ"י שמאי המשיבה
תא/5000	₪ 175,000	₪ 821,512

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

10. תאור המחלוקות והכרעה

10.1. השבחה בגין תכנית תא/5000 (6.1.2017)

עמדת שמאי המשיבה

היטל השבחה מחושב ונגבה מכוח התוספת השלישית לחוק התו"ב, בו נקבעו הגדרות והוראות לחישוב השבחה.

השימוש הטוב והיעיל במועד הקובע הנו הריסת בית המגורים הקיים וניצול מלוא זכויות הבניה.

מצב חדש – התכנית מאפשרת מסגרת תכנונית לפי רח"ק 1, המשקף 385.5 מ"ר ברוטו עילי. בנוסף, התכנית מאפשרת שימושים למגורים בתת הקרקע התורמים לשווי הנכס.

מצב קודם – זכויות הבניה בהתאם לתכניות תקפות הנן בשטח של כ- 245 מ"ר (עיקרי + גג + חניות). בנוסף מותרת קומת מרתף עפ"י תכנית ע' 1.

במצב החדש נוספו זכויות בניה בשטח של כ- 140 מ"ר עילי לנכס והתכנית שיפרה את השימושים המותרים במרתף.

הובאה בחשבון הפחתה בגין אי וודאות בדבר אישור זכויות אלו בכל הקשור להיקפן, התועלת שיכול שידרשו, דחיה, מבנה בעלויות וסיכון במקדם 0.35 (הפחתה של 65%).

ערכי שווי

תאריך	רחוב	מס' בית	שטח המגרש הנמכר	שטח בנוי במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר קרקע	הערות
2.9.2015	צה"ל	58	522		7,000,000 ₪	13,410 ₪	חד קומתי ישן
2.8.2015	בניהו	13	630	143	9,750,000 ₪	15,476 ₪	חד קומתי ישן
5.4.2015	בניהו	34	545	126	8,900,000 ₪	16,330 ₪	חד קומתי ישן
28.3.2016	ברק	13	547	178	9,500,000 ₪	17,367 ₪	דו קומתי משנת 1998
5.4.2015	בת יפתח	30	615	83	9,000,000 ₪	14,634 ₪	חד קומתי ישן
18.5.2015	המצביאים	57	693	125	10,000,000 ₪	14,430 ₪	חד קומתי ישן
5.11.2015	המצביאים	5	631	128	8,000,000 ₪	12,678 ₪	חד קומתי ישן
20.8.2015	המצביאים	56	383.5	108	6,300,000 ₪	16,428 ₪	חד קומתי ישן
13.1.2016	המצביאים	58	523	110	8,050,000 ₪	15,392 ₪	חד קומתי ישן
25.9.2016	הרדוף	4	399	91	6,150,000 ₪	15,414 ₪	חד קומתי ישן
19.6.2015	עשהאל	26	587	96	7,900,000 ₪	13,458 ₪	חד קומתי ישן

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

שטח מגרש ממוצע 552 שווי למועד קובע לאחר התאמת זמן
15,533 ₪ 8,579,007

סה"כ	מקדם	שטח במ"ר	שטחי בניה אקוילנטי למגרש
165.7	1.00	165.6	עיקרי (30%)
13.8	1.00	13.8	מבנה עזר (2.5%)
94.4	0.60	157	מרתף
99.4	0.80	124	עליית גג ע"פ ג' 1
14.9	0.45	33	חניות
14.0	0.35	40	בריכה
88.8	0.25	355	חצר

סה"כ 490.9 שווי מ"ר מבונה
₪ 17,476

שומות מכריעות:

כתובת	שמאי מכריע	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
יהונתן 12	נורית ג'רבי	20.1.2016	₪ 18,500
צה"ל 87 (מחצית דרומית של הנכס הנדון)	גבע בלטר	6.1.2017	₪ 16,200

שווי מ"ר מבונה 15,000 ₪.

תחשיב השבחה עפ"י שמאי המשיבה:

מצב קודם

רכיב	שטח	אחוז	מקדם שווי	שטח אקוילנטי
עיקרי	125.29	32.5%	1	125.29
מרתף	86.74	22.5%	0.6	52.04
גג	86.74	22.5%	0.8	69.39
חניות	33		0.35	11.55
סה"כ שטח עילי	245.03			
בריכה	40		0.1	4.00
חצר	265.76		0.25	66.44
סה"כ				328.7

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מצב חדש

רכיב	שטח	אחוז	מקדם שווי	שטח אקווילנטי
עיקרי ק"ק	134.93	35%	1	134.93
עיקרי ק"א	134.93	35%	1	134.93
מרתף	134.93	35%	0.8	107.94
גג	82.65		0.8	66.12
מרפסת גג	52.27		0.2	10.45
סה"כ שטח עילי	385.5			
חניות	33		0.35	11.55
בריכה	40		0.1	4.00
חצר	217.58		0.25	54.40
סה"כ				524.3

תוספת שטח אקווילנטי שווי מ"ר מבונה מקדם שוליות מקדם הפחתה השכחה	195.6 ₪ 15,000 0.80 0.35 <hr style="width: 50%; margin-left: 0;"/> ₪ 821,512
--	---

עמדת שמאי המבקש

תחשיב השווי בשומת הוועדה מבוסס על הנחות עבודה, שספק אם קיים קשר בינן לבין האופן שבו השוק מתמחר בפועל את תרומת תכנית תא/5000 לשווי השוק של הנכסים בסביבה (ככל וקיימת תרומה כזאת), בשעה שאין כל וודאות לאופן מימוש זכויות הבניה, היקף זכויות הבניה שתאושרנה בסופו של דבר על ידי הוועדה המקומית לתו"ב, שטח המגרש ממנו תחושבנה זכויות הבניה ויותר מכל - מועד ניצול זכויות הבניה. למעשה ניתן להבין כי רב הנסתר על הגלוי באשר לאופן מימוש זכויות הבניה שתאושרנה בסופו של יום והקשר של זכויות אלה לתכנית המתאר תא/5000.

בפס"ד ברע"א 147/14 הוועדה המקומית לתו"ב ת"א נ' אברמוביץ נקבע, כי לא כל הרחבה של זכויות בניה גוררת עליה בשווי המקרקעין.

ועדת הערר מחוז מרכז תא/15/85155 אריה ורדי נ' הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב נקבע, כי לא בהכרח כל תוספת של מ"ר לבניה בנכס מעלה את שווי הנכס. לפי תורת התועלת כל תוספת של יחידה נוספת בנכס מגדילה את התועלת ממנו אולם קיימת הפחתה בגין שוליות. חסרה נוסחת הקשר שבין תוספת מ"ר לבניה לבין תועלת במקרה הנדון. בנוסף ועדת הערר אמרה כך:

" הוועדה המקומית טוענת כי אין להסתמך על עסקאות השוואה בשל ציפיות השוק לאישורה של תכנית. דא עקא שהשמאי המכריע לא קבע כך לגבי הנכס שבנדון. אולם אף אם היה בסיס לקבלת הטענה כי במקרה דנן לא ניתן להסתמך על עסקאות השוואה, שכן הן

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

הושפעו מהליכי אישורה של התכנית, אין די בכך כדי לבסס את עצם עליית הערך כתוצאה מהתכנית, ובוודאי שלא את היקפה.

טענת העורר שלפיה התכניות לא הביאו לעליית ערך המקרקעין בנכס הנדון צריכה איפוא עדיין מענה.

בחינה מעמיקה של עמדת הועדה המקומית תגלה כי מה שמכונה על ידה כתורת התועלת איננו עיקרון כלכלי אלא טכניקה שמאית."

על מנת לבחון האם אכן חלה השבחה במקרקעין עקב אישור תכנית תא/5000, יש לבחון חוזי מכר עבור נכסים דומים ל-3 טווחי זמן:

1. טרם הפקדת התכנית
2. מועד שבין הפקדת התכנית למועד אישורה
3. מועד שלאחר אישור התכנית

טווח זמן 1 - עסקאות מכר טרם הפקדת התכנית

שנה	תאריך	שטח מגרש	גוש וחלקה	כתובת	תאור הנכס	מחיר	שווי למ"ר קרקע
2010	8.3.2010	683	6335/42	הפרסה 11	בית מגורים ותיק	7,647,891 ₪	11,200 ₪
	23.6.2010	893	6335/132	בניהו 2	בית מגורים ותיק	10,000,000 ₪	11,200 ₪
2011	31.5.2011	546	6332/55	אהוד 11	בית מגורים ותיק	6,500,000 ₪	11,900 ₪
	20.9.2011	576	6336/279	אבנר 33	בית מגורים ותיק	7,350,000 ₪	12,760 ₪
2012	26.3.2012	569	6332/54	אהוד 1	בית מגורים ותיק (לאחר רכישת הנכס יצא היתר בניה לבית מגורים חדש)	6,300,000 ₪	11,100 ₪
	28.5.2012	626	6336/203	בת יפתח 28	בניה לבית מגורים ותיק	8,800,000 ₪	14,060 ₪
2013	17.4.2013	584	6335/59	הפרסה 47	בית מגורים ותיק	7,000,000 ₪	12,200 ₪
	6.5.2013	563	6335/72	בניהו 44	בית מגורים ותיק	8,100,000 ₪	14,387 ₪
	29.7.2013	1,031	6332/68	אבנר 11	בית מגורים ותיק (לאחר רכישת הנכס יצא היתר בניה לבית מגורים חדש)	13,800,000 ₪	13,476 ₪
	12.11.2013	501	6335/156	יהונתן 39	בית מגורים ותיק	7,875,000 ₪	15,720 ₪

סיכום ממצאים ומסקנות לשווי הקרקע טרם הפקדת תכנית תא/5000:

שנה	שווי מ"ר קרקע ממוצע
2010	11,200 ₪
2011	12,330 ₪
2012	12,580 ₪
2013	13,950 ₪

ישנה עליה מתמדת בשווי מ"ר קרקע בין השנים 2010 לשנת 2013, בשיעור כולל של כ- **25%**. עלית שווי זו משקפת עליית שווי שוק, שאיננה קשורה כלל לתכנית תא/5000, שכן עסקאות המכר בוצעו עוד טרם מועד הפקדת התכנית.

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

טווח זמן 2 - עסקאות מכר למועדים שבין הפקדת התכנית לאישורה

תאריך	גוש וחלקה	כתובת	שטח מגרש	מחיר	שווי למ"ר קרקע
12.4.2014	6335/99	בניהו 19	673	9,350,000 ₪	13,900 ₪
4.5.2015	6335/77	בניהו 34	622	8,900,000 ₪	14,310 ₪
4.5.2015	6336/204	בת יפתח 30	615	9,000,000 ₪	14,880 ₪
2.8.2015	6335/96	בניהו 13	630	9,750,000 ₪	15,470 ₪
2.2.2016	6335/131	יהונתן 51	891	13,500,000 ₪	15,150 ₪

טווח זמן 3 - עסקאות מכר לאחר אישור תכנית תא/5000

תאריך	גוש וחלקה	כתובת	תאור הנכס	שטח מגרש	מחיר	שווי למ"ר קרקע
11.1.2017	6336/171	המצביאים 55	בית מגורים ותיק שאינו תורם לשווי הנכס	643	9,425,000 ₪	14,700 ₪
12.1.2017	6336/167	ברק 37		541	9,100,000 ₪	16,800 ₪
13.7.2017	6335/235	הפרסה 56		636	7,400,000 ₪	11,600 ₪
17.7.2017	6336/201	בת יפתח 24		560	9,600,000 ₪	17,000 ₪
27.11.2017	6336/222	בת יפתח 3		521	9,000,000 ₪	17,000 ₪

אמנם ניתן לראות עליית שווי בשנים שלאחר הפקדת תכנית תא/5000, אך עליית השווי הנה בקצב נמוך יותר באופן משמעותי מאשר עליית השווי טרם הפקדת התכנית.

שנה	שווי מ"ר קרקע
2014	13,900 ₪
2015	14,595 ₪
2016	15,150 ₪

נתונים אלה מצביעים על עליית שווי בשיעור של כ- **9%** בשלוש השנים לאחר הפקדת תכנית תא/5000, זאת לעומת עליית שווי בשיעור גבוה בהרבה בארבע השנים טרם הפקדת התכנית כאמור. לאחר מועד אישורה של התכנית, ניתן לראות כי שווי מ"ר קרקע בסביבת הנכס נע סביב 15,400 ש"ח / מ"ר.

נתון זה מצביע על עליית ערך בשיעור של פחות מ-2% בלבד בשנה שלאחר מועד אישור התכנית.

במידה ולתכנית תא/5000 הייתה תרומה חיובית לשווי המקרקעין, היינו מצפים לראות גידול בקצב עליית השווי לאחר מועד הפקדתה ולבטח לאחר מועד אישורה. בפועל ניתן לראות כי ישנו קיטון בקצב עליית השווי לאחר הפקדת התכנית וכי במועד שלאחר אישור התכנית קיטון נוסף בקצב עליית המחירים. ממצא זה סותר לחלוטין את הטענה לפיה אישור תכנית תא/5000 גרם לעליית שווי המקרקעין שבנדון ומצביע על כך שלתכנית תא/5000 לא קיימת תרומת שווי למקרקעין שבנדון.

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

לאור האמור, המסקנה המתבקשת הינה כי **לא נוצרה השבחה בנכס הנדון עקב אישור תכנית תא/5000.**

לחילופין, להלן חישוב ההשבחה הראוי לתכנית תא/5000:
חישוב ההשבחה מתבסס על השומה המכרעת של השמאית גבע בלטר למחצית הדרומית של החלקה.

מקדם דחייה למימוש זכויות לרבות היטל השבחה עתידי

יש להביא בחשבון דחייה עד למועד אישורה של התכנית המפורטת וכן גם את היטל ההשבחה העתידי שישולם בגין אישור התכנית המפורטת כאמור, היות וכאשר מבוצע חישוב של שווי קרקע באמצעות היוון השווי העתידי, חלק ממרכיבי השווי הנוכחי הינם התשלומים בהם יש לשאת לצורך הפיכתה של הקרקע כזמינה לבניה.

טענה זו התקבלה כבר במספר שומות מכרעות, לדוגמא:

- שומה מכרעת של השמאי המכריע אריה אריאל, ברחוב המצביאים 55 גוש 6336 חלקה 171, במסגרתה נקבע כי ההפחתה הראויה לעניין זה מגולמת במקדם בשיעור של 0.78.
 - שומה מכרעת של השמאי המכריע מר עאטף עאלם ברחוב שמגר 37 גוש 6336 חלקה 364, בה נקבע כי יש להביא בחשבון את היטל ההשבחה העתידי ומקדם הדחייה המשוקלל (המגלם את היטל ההשבחה העתידי) הינו בשיעור של 0.25.
- לפיכך יובא בחשבון מקדם הדחייה כפי שהובא בחשבון בשומתה המכרעת של הגב' גבע בלטר בנכס הצמוד. מקדם זה יוכפל במקדם המגלם את היטל ההשבחה העתידי, בשיעור של 0.78, כפי שהובא בחשבון בשומה המכרעת של השמאי אריה אריאל כאמור. לפיכך, סה"כ מקדם משוקלל הינו 0.304 (דחייה + היטל השבחה עתידי).

מקדם שוליות קומת מרתף

בשומה המכרעת מובא בחשבון מקדם שוליות לכל שטח קומת המרתף, שמאי המבקש טוען כי מדובר בחישוב שגוי, שכן מקדם השוליות ראוי שיתייחס לשטח הנוסף בלבד.

מקדם תועלת לקומות א' ו-ב' במסגרת המצב התכנוני החדש

שמאי המבקש טוען כי יש להביא בחשבון מקדם תועלת זהה לפי 0.95 לשטחים העיקריים בקומות בשני מצבי התכנון ולא כפי שהובא בחשבון בשומה המכרעת, שכן מהותית מדובר באותו רכיב במבנה ועל כן לא מובן מדוע יש להביא בחשבון מקדמים שונים במסגרת שני מצבי התכנון לשטחים אלה.

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

סבירות ההשבחה שנקבעה בשומת הוועדה המקומית ביחס לשומות מכרעות ושומות ועדה מקומית לנכסים עדיפים בסביבת הנכס

ההשבחה אשר נקבעה בשומת הוועדה הינה בגובה של כ-820,000 ש"ח. מעיון במספר שומות מכרעות ואף כעולה משומות הוועדה המקומית, שנערכו לנכסים עדיפים בסביבת הנכס (נכסים חד משפחתיים הממוקמים ברחובות טובים יותר) עולה כי נקבעה בהם השבחה נמוכה יותר כתוצאה מאישור תכנית תא/5000 מזו שנקבעה בשומת הוועדה המקומית ביחס לנכס הנדון, מדובר בנכסים חד משפחתיים ברחובות פנימיים בשכונת צהלה ועל כן ראוי שתהיה בהם השבחה גבוהה משמעותית מההשבחה אותה ראוי לייחס לנכס הנדון.

להלן גובה ההשבחה שנקבעה בשומות מכרעות לנכסים בסביבה:

שם שמאי מכריע	כתובת הנכס	גוש	חלקה	שטח החלקה	השבחה בש"ח
דוד טיגרמן	הפרסה 62	6335	280	496	נש 461,092
שושי שרביט	יואב 15	6335	318	963	נש 516,200
בועז קוט	שמגר 14	6336	55	535	נש 280,000
אבישי זיו	ברק 37	6336	167	541	נש 413,372
וייס רביב רינת	אדירים 33	6335	285	419	נש 469,220
דורית פריאל	צה"ל 45	6332	145	665	נש 456,721
שושי שרביט	בת יפתח 3	6336	222	521	נש 488,920
שלומי יפה	המצביאים 61	6336	46	557	נש 418,394

להלן שומות הוועדה המקומית שנערכו לנכסים בסביבה:

שמאי ועדה	כתובת וחלקה	גוש וחלקה	השבחה	תאור הנכס
סויצקי רמי	הפרסה 56	6335/235	נש 239,000	שטח הקרקע המיוחס לנכס הינו 636 מ"ר ושטח בית המגורים הינו 175.2 מ"ר בלבד. שמאי הוועדה מציין בחוות דעתו כי המבנה הינו ותיק מאוד (בן עשות שנים) ולפיכך אין לבצע דחייה כלל למימוש זכויות הבניה, זאת בניגוד לנשוא השומה שהינו מבנה חדש התורם תרומה משמעותית לשווי המקרקעין.
סויצקי רמי	הפרסה 62	6335/280	נש 461,092	שטח הקרקע המיוחס לנכס הינו 496 מ"ר ושטח בית המגורים הינו 69.128 מ"ר בלבד. שמאי הוועדה מציין בחוות דעתו כי המבנה הינו ותיק מאוד (בן עשות שנים) ולפיכך אין לבצע דחייה כלל למימוש זכויות הבניה, זאת בניגוד לנשוא השומה שהינו מבנה חדש התורם תרומה משמעותית לשווי המקרקעין. השמאי המכריע מר דוד טיגרמן אימץ את עמדת המשיבה.

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

כפי שצוין, ההשבחה שנקבעה מתכנית תא/5000 למחצית הדרומית של החלקה ע"י השמאית המכריעה גבע בלטר ביום 13.5.2018 הינה בגובה של כ- 326,000 ₪ בלבד, זאת לעומת השבחה במקרה הנדון בגובה של 821,512 ש"ח שנקבעה על ידי שמאי הוועדה המקומית.

לסיכום, ניתן לראות כי הן בשומות המכרעות, ובהן גם בשומה המכרעת שניתנה ע"י השמאית המכריעה גבע בלטר לנכס הצמוד, ואף במספר שומות ועדה, מיוחסות השבחות נמוכות משמעותית מההשבחה כפי שנקבעה בשומת הוועדה המקומית לגבי הנכס הנדון.

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תחשיב השבחה עפ"י שמאי המבקש:

מצב קודם

מהות ההשבחה	השטח באחוזים	השטח במ"ר	מקדם אקוילנטי	סה"כ
מרתף (לרבות חניה ומבנה עזר)		100.46	0.50	50.23
עיקרי - קומת קרקע	15.0%	57.83	1.00	57.83
עיקרי - קומה א	15.0%	57.83	0.95	54.93
עליית גג (90% מתכנית קומה א')	13.5%	52.04	0.70	36.43
מבנה עזר	2.5%	9.64	1.00	9.64
חניה		33	0.35	11.55
ברכת שחיה		40	0.35	14.00
חצר		245.04	0.25	61.26
				295.87

מצב חדש

מהות ההשבחה	השטח באחוזים	השטח במ"ר	מקדם אקוילנטי	שוליות	סה"כ
מרתף ללא שוליות		100.46	0.50	1.00	50.23
מרתף שולי - השלמה ל- 35%		34.46	0.50	0.70	12.06
עיקרי - קומת קרקע (קניז חניה)	35%	101.93	1.00	1.00	101.93
עיקרי - קומה א'	35%	134.93	0.95	1.00	128.18
עיקרי - קומה ב' - השלמה ל- 100%		115.65	0.95	0.70	76.91
חניה		33.00	0.35	1.00	11.55
חצר		250.58	0.25	1.00	62.64
					443.50

147.63	הפרש
0.3042	מקדם דחייה לרבות היטל השבחה עתידי
44.91	תוספת שטח לאחר דחיה
340.78	שטח אקוילנטי מצב חדש
0.9	מגבלת תכנון
306.70	סה"כ שטח אקוילנטי לאחר התאמות
295.87	סה"כ שטח אקוילנטי מצב קודם
10.83	השבחה במונחי מ"ר מבונה אקוילנטי
18,000 ₪	שווי מ"ר מבונה
0.9	מקדם מיקום
175,000 ₪	השבחה (במעוגל)

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

הכרעה

לפי תכנית תא/5000 החלקה כלולה באזור בו תותר בניה בהיקף של רח"ק 1 בכפוף להכנת תכנית מפורטת.

לפי סעיפים 1(א), 4 ו- 11 לתוספת השלישית לחוק התו"ב (תיקון מס' 126) מיום 18.7.2018 נקבע כי לא תחושב השבחה בגין תא/5000.

אך במקרה הנדון המימוש נערך במועד חתימת הסכם המכר ביום 1.5.2018, טרם תיקון 126 ולפיכך תחושב עבור תכנית תא/5000 השבחה.

לטענת שמאי המבקש עליית המחירים בשכונה נובעת מעליה כללית בשוק הנדל"ן ואיננה קשורה לאישורה של תכנית תא/5000, שמאי המבקש ביסס טענה זו על עסקאות בודדות, וכן על גישת החילוץ שבה לפרמטרים משקל רב בקביעת השווי. לפיכך אני סבורה כי לא ניתן לקבל את מסקנותיו. יצוין, כי שווי הקרקע במועד הקובע ינואר 2017 שאליו הגעתי (18,000 ₪) גבוה בכ - 17% מהשווי שנקבע ע"י שמאי המבקש למועד הקובע שהוא 15,400 ₪. תיקון ערכי השווי במודל שהציע שמאי המבקש היה מוביל למסקנה הפוכה.

לאור מאפייני הסביבה שהינה יוקרתית ומבוקשת מאוד והיקף זכויות הבניה הקטן באופן יחסי למבוקש באזור זה, ולראיה העובדה כי בסביבה זו מבוקשות הקלות כמותיות להרחבת זכויות הבניה באופן תדיר, אני סבורה כי לתוספת הזכויות תרומה חיוביות לשווי הנכס.

הובא בחשבון במצב הקודם מלוא זכויות הבניה לפי התכניות המאושרות, ובמצב החדש זכויות הבניה לפי תכנית תא/5000 בכפוף לדחיה עד למועד אישור תכנית מפורטת.

אין מחלוקת כי השימוש הטוב והיעיל הינו לבצע בניה במגרש באופן מידי עפ"י זכויות הבניה המותרות כיום, ולאחר אישור תכנית מפורטת להרחיב את המבנה תוך ביצוע התאמות לקיים.

מקדם דחייה - תובא בחשבון דחיה בשווי השטחים האקווילנטים הדחויים עד לאישור תכנית לפי 10 שנים ב - 10% לשנה.

אינני מקבלת את עמדת שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון (בנוסף לדחיה) הפחתה נוספת בגין היטל השבחה עתידי וזאת בהתאם להנחיות פס"ד סי אנד סאן.

יצוין, כי בניגוד לקרקע חקלאית, הקרקע במקרה הנדון בעלת ייעוד זכויות בניה מוגדרות החסרות את מרכיבי הזמינות בלבד, לפיכך יש להביא בחשבון אך ורק את הדחיה בגינם.

הפחתה של היטל ההשבחה העתידי בשלב אישור התכנית המתארית/ הכוללנית יוצרת הפחתה מלאכותית של שווי המצב החדש ותגרום להפחתה כפולה בהיטל ההשבחה.

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

הנחיית פס"ד סי אנד סאן הינן כי בשלב אישור התכנית המפורטת (היוצרת את הזמינות) יובא בחשבון שווי הקרקע (במצב הקודם) בהפחתת דחיה בלבד ואילו ההשבחה תשקף אך ורק את מרכיב הזמינות.

הפחתה של היטל ההשבחה בשלב אישור התכנית המתארית, כפי שטוען שמאי המבקש, תביא לכך שחלק ממרכיבי ההשבחה לא ימוסו.

עלויות התאמה עתידיות - בחלופה זו יש הפחתה בגין מגבלות תכנון, שכן יש לבצע את התכנון כיום בהתאמה לתכנית העתידית ו/או הפחתה בגין עלויות התאמה. תובא בחשבון הפחתה לפי מקדם 0.9.

שוליות - אני מקבלת את עמדת שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין שוליות במצב התכנוני החדש ביחס לתוספת השטחים בלבד.

מקדם שווי לשטחים בקומות העליונות - אני מקבלת את עמדת שמאי המבקש הטוען כי יש להביא בחשבון מקדם תועלת זהה בשני המצבים, לפיכך יובאו בחשבון השטחים לפי מקדם 1 לשטחים העיקריים בכל הקומות בשני מצבי התכנון.

ערכי שווי

להלן עסקאות מסביבת הנכס:

תאריך	כתובת	שטח המגרש במ"ר	שטח בנוי במ"ר	מחיר מכירה	שווי קרקע	שטח אקוילונטי מבונה	שווי מ"ר מבונה אקוילונטי
2.9.2015	צה"ל 58	522		7,000,000 ₪	7,000,000 ₪	383.22	18,266 ₪
2.8.2015	בניהו 13	630	143	9,750,000 ₪	8,606,000 ₪	450.04	19,123 ₪
5.4.2015	בניהו 34	545	126	8,900,000 ₪	7,892,000 ₪	397.45	19,857 ₪
28.3.2012	ברק 13	547	178	9,500,000 ₪	8,076,000 ₪	398.69	20,256 ₪
5.4.2015	בת יפתח 30	615	83	9,000,000 ₪	8,336,000 ₪	440.76	18,913 ₪
18.5.2015	המצביאים 57	693	125	10,000,000 ₪	9,000,000 ₪	489.02	18,404 ₪
5.11.2015	המצביאים 5	631	128	8,000,000 ₪	6,976,000 ₪	450.66	15,480 ₪
20.8.2015	המצביאים 56	383.5	108	6,300,000 ₪	5,436,000 ₪	297.52	18,271 ₪
13.1.2016	המצביאים 58	523	110	8,050,000 ₪	7,170,000 ₪	383.84	18,680 ₪
25.9.2016	הרדוף 4	399	91	6,150,000 ₪	5,422,000 ₪	307.11	17,655 ₪
19.6.2015	עשהאל 26	587	96	7,900,000 ₪	7,132,000 ₪	423.44	16,843 ₪

ממוצע 18,341 ₪

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

להלן עסקאות למגרשים ריקים בשכונה:

תאריך	גוש וחלקה	רחוב	שטח מגרש	מחיר	שווי מ"ר מבונה אקוילנטי
27.9.2016	6336/200	בת יפתח	543	₪ 9,499,998	₪ 23,668
25.7.2016	6336/28	שמגר	384	₪ 5,499,999	₪ 19,376
5.10.2016	6336/289	אהוד	522	₪ 8,300,000	₪ 21,510
18.9.2016	6336/46	צה"ל	557	₪ 7,500,000	₪ 18,215
				₪ 20,692 ממוצע	

שווי מ"ר מבונה למועד הקובע הנו 18,000 ₪.

להלן תחשיב ההשבחה:

שטח המגרש 385.5

מצב קודם

קומה	אחוזי בניה	שטח במ"ר	מקדם	שוליות	שטח אקוילנטי
מרתף		100.46	0.5	1	50.23
קרקע	15%	57.83	1	1	57.83
א'	15%	57.83	1	1	57.83
עלית גג	90%	52.04	0.7	1	36.43
מבנה עזר	2.50%	9.64	1	1	9.64
חניה		33.00	0.35	1	11.55
בריכה		40.00	0.35	1	14.00
חצר		245.04	0.25	1	61.26
סה"כ		595.83			298.76
שווי מ"ר מבונה					₪ 18,000
מקדם למיקום					0.9
שווי מצב קודם					₪ 4,839,878

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מצב חדש

קומה	אחוזי בניה	שטח במ"ר	מקדם	שוליות	שטח אקוילנטי	הערות
מרתף	35%	100.46	0.5	1	17.23	
מרתף		34.46	0.5	0.7	35.67	
קרקע	35%	101.93	1	1	101.93	חניה חלק מהרח"ק
א'	35%	134.93	1	1	134.93	
ב'	30%	115.65	1	0.7	80.96	
חניה		33.00	0.35	1	11.55	
חצר		250.58	0.25	1	62.64	
סה"כ		670.54			444.90	

תוספת שטח אקוילנטי 146.15

שטח מצב קודם	298.76
שטח תוספת זכויות בדחיה	57.00
סה"כ	355.75
מגבלת תכנון/ הוצאות התאמה	0.9
שטח אקוילנטי במצב חדש	320.18
שווי מ"ר מבונה	18,000 ₪
מקדם מיקום	0.9
שווי מצב חדש	₪5,186,904

השבחה ₪ 347,027

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

11. השומה

לאור כל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס נשוא חוות הדעת, הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תא/5000	6.1.2017	₪ 347,027	₪ 173,513

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כחוק.

בכבוד רב,

גבע בלטר

שמאית מקרקעין MBA

שמאית מכריעה