

עאלם.ע.שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם – שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

תאריך: 15/04/2019

תיק מס': 1597

מס מינוי: 28-2019

לכבוד

המבקשים:

אלוביץ דני

ע"י השמאי: ניר עזרה

E-mail – nir.shamaut@gmail.com

המשיבים:

הועדה המקומית לתכנון ובניה " תל אביב "

ע"י השמאית : מלכה דור

E-mail – malka.dor@gmail.com

שומת מכרעת להיטל השבחה

חלקה 364 בגוש 6336

רחוב צה"ל 88, שכונת צהלה

תל אביב

1 מטרת הערכה:

הכרעה במחלוקת בעניין אומדן גובה ההשבחה עקב מימוש זכויות מלא בדרך של מכר.

2 הצדדים:

2.1 המבקש:

שמאי המבקש: ניר עזרה.

המבקשים: אלוביץ דני

2.2 המשיבה:

שמאית המשיבה: מלכה דור .

המשיבה: הועדה המקומית לתכנון ולבניה "תל אביב".

3 מועדים:

ביקור בנכס: בתאריך 13/03/2019 ע"י הח"מ.

דיון: בתאריך 14/03/2019 במשרדו של הח"מ בנוכחות שמאי הצדדים.

פרוטוקל: נשלח פרוטוקול לצדדים בתאריך 14/03/2019.

4 תאריך קובע:

א. תאריך קובע בגין אישור תכנית:

סימוכין לסעיף 119(א) לחוק התכנון והבניה, ההשבחה תחושב לכל תכנית שלא שולם בגינה

היטל השבחה ביום כניסתה לתוקף, שהינו 15 יום לאחר פרסום תוקף ברשומות.

- בגין אישור תכנית תא/5000 – 06/01/2017.

5 מסמכים:

5.1 מטעם שמאי המבקש:

- שומת הוועדה המקומית לתכנון ובניה "תל אביב" שנערה ע"י השמאית "מלכה דור".
- הודעת תשלום היטל השבחה.
- שומה אחרת מטעם המבקשים, שנערכה על ידי השמאי "ניר עזרה".
- נסח רישום.
- תכנית בקשה להיתר .
- תעודת גמר.
- היתר בניה .
- הסכם מכר מתאריך 10/02/2011.
- הסכם מכר מתאריך 30/05/2018.

5.2 מטעם שמאי המשיבה:

- תגובה לשומה אחרת .

6 זיהוי הנכס :

גוש: 6336.

חלקה: 364.

שטח החלקה: 551 מ"ר

מהות הנכס: חלקה מבונה .

כתובת: רחוב צה"ל 88, שכונת צהלה, תל אביב .

7 תיאור הנכס והאזור :

הנכס נשוא השומה נמצא ברחוב צה"ל מס' 88 בצידו הדרומי בשכ' צהלה, שכונה יוקרתית ושקטה , צפון מזרח לעיר תל אביב . הרחוב הנ"ל חד סטרי .

השכונה מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע חדשים לצד מבנים ותיקים .

הנכס נשוא השומה מהווה חלקה בשטח של 551 מ"ר על החלקה קיים בית מגורים חד קומתי מעל קומת מרתף.

בסביבה פיתוח מלא של כבישים חשמל ביוב וכדו... .

8 הזכויות בנכס :

8.1 נסח רישום:

על פי העתק נסח רישום מיום 30.05.2018 עולים הפרטים הבאים:

גוש – 6336.

חלקה – 364.

שטח חלקה הרשום – 551 מ"ר.

בעלויות :

אלוביץ רוטהנדלר דני- 1/2 חלקים.

אלוביץ ורד- 1/2 חלקים.

8.2 חוזה מכר:

הוצג בפני חוזה מכר מיום 30/05/2018 ממונה עולה הפרטים הבאים:

המוכר: אלוביץ רוטהנדלר דני ואלוביץ ורד, הקונה: ליכטנשטיין ירון ומוזס ליכטנשטיין הדס

הנכס : המקרקעין הידועים כגוש 6366 חלקה 364 המצויים ברחוב צה"ל 88, תל אביב.

התמורה: 13,500,000 ₪ .

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

עאטף עאלם – שמאי מקרקעין וכלכלן

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

9 מצב תכנוני:

9.1 מצב קודם:

9.1.1 תכנית מס' תגפ/333 :

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

יעוד	-	מגורים ג'
שטח מגרש מינימאלי	-	500 מ"ר
מספר קומות	-	2
זכויות בניה	-	20%
מס' יח"ד	-	1

השימושים המותרים באזור מגורים ג' הינם:
"מגורים, גרז'ים פרטיים ללא יותר משתי מכוניות".

9.1.2 תכנית מס' "748" :

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 969 מיום 1 נובמבר 1962.
עפ"י הוראות התכנית באזורי מגורים מותר להקים סככות קלות לגרג'ים פרטיים בשטח אשר בין קו המגרש וקו הבנין בתנאי שהבניה תהיה קלה והצורה החיצונית תאושר ע"י מהנדס העיר.

9.1.3 תכנית מס' "958"

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

הבניה הבאות:

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

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

עאטף עאלם – שמאי מקרקעין וכלכלן

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

9.1.4 תכנית מס' " 2550 "

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

9.1.5 תכנית מס' " 2550 א' "

התכנית אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 4490 בתאריך 11.2.97 מטרת התכנית הינה בין היתר קביעת הוראות חדשות לסידור חניה פרטית. א. שטח מקורה של מקום חניה אחד מכל סוג לא יעלה על 18 מ"ר. ב. במקרה של מספר מקומות חניה במגרש, שטחו של כל מקום חניה נוסף, מקורה או בנוי, לא יעלה על 15 מ"ר. ג. שטח מקום /מקומות חניה המקורה / בנוי ייחשב כשטח שירות. ד. בתחום המגרש יורשה מקום חניה אחד, מקורה או בנוי, בגבולות המגרש.

9.1.6 תכנית מס' "ע" :

התכנית אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 3275 בתאריך 28.11.85 מתירה בניית מרתף כדלקמן: בבנין מגורים - הקמת מרתף הכולל קומה אחת בהיקף הבניה בלבד. שימושים מותרים: בתי דירות, חניה, מלקט, מתקני הנדסיים ותברואתיים, חדר משחקים, מעליות, חדרי מדרגות, חדיר שירותים לדיירי הבנין בלבד. כגון: אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכד', בנוסף מחסנים לדיירי הבנין 6 מ"ר לכל יח"ד. לא יורשו מגורים במרתף גודל המרתף: בהיקף הקומה שמעל, בבנין מגורים גובה הקומה 2.2 מ'.

9.1.7 תכנית מס' "ג" :

תכנית מתאר אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 4208 בתאריך 21.4.94 בבניינים בעלי גג משופע מאפשרת התכנית הקמת עליות גג בשטח הגג בצמוד לדירה בקומה העליונה בתנאי שרום הגג לא יעלה על 6 מ' מדוד מרצפת הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג. וכן בתנאי ששיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40%.

9.1.8 תכנית מס' "2754" :

התכנית אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4632 בתאריך 29.3.98

מטרת התכנית הינה קביעת תנאים להקמת בריכת שחיה, בריכות נוי וג'קוזי בחצרות הבתים כולל מתקנים טכניים .

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

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

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

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

9.1.9 תכנית מס' "ע1" :

התכנית אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 בתאריך 18.3.2003 , קבעה את זכויות בניה :

מטרת התכנית :

לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר מקומית ע" מרתפים כאמור , להלן . לאפשר הגדלת השטחים המותרים לבניה במרתפים ולקבע הוראות בניה לגביהם .

הוראות התכנית :

מספר קומות המרתף :

א. תותר בנית שתי קומות מרתף בכל הבניינים פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר בנית קומת מרתף אחת .

ב. חישוב שטחי הבניה :

שטחים נלווים ושטחי שרות כלליים על פי תכנית זו יהיו בנוסף לז. ב. ולשטחי הבניה המותרים עפ"י התכנית הראשית . למעט שימושים שהוקצו להם שטחים בתכנית הראשית ולגביהם קיימת חפיפה בין תכנית זו ובין התכנית הראשית . אשר יהיו על חשבון השטחים המותרים בתכנית הראשית , ויהווה קומה הנכללת במנין הקומות העל קרקעיות של הבנין .

קווי בנין בקומות המרתף :

בבתים צמודי קרקע : היתר בניה ע"פ תכנית זו יינתן למרתפים בשטח תכנית קומת הקרקע כפי שנקבע בהוראות התכנית הראשית .

היתר למרתפים בשטח גדול יותר יינתן לאחר שהשתכנעה הועדה המקומית כי הדבר דרוש לתפקיד הבית . וזאת מכוח תכנית זו ולא בדרך של הקלה .

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

עאטף עאלם – שמאי מקרקעין וכלכלן

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

היתר בניה עפ"י תכנית זו יינתן למרתפים בתכנית של עד 80% משטח המגרש. היתר בניה למרתפים בתכנית גדולה מ- 80% משטח המגרש יינתן בתנאי הבטחת ביצוע תנאים והוראות שיקבעו על ידי מהנדס העיר על מנת להבטיח את צרכי משק המים.

גובה קומות המרתף :

גובה קומת המרתף העליונה והקומה שתמתחיה נטו (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) לא יהיה גדול מ- 4 מ' גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) לא יהיה גדול מ- 3.5 מ'.

שימוש עיקרי בנין	תכליות מותרות בקומת המרתף (קרקע)	תכליות מותרות מקומות המרתף התחתונה	הוראות נוספות
בית צמוד קרקע	שטחי שירות כללים שטחים נלווים למגורים (בתים צמודי קרקע) שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים		1. מותרת קומת מרתף אחת בלבד ע"פ תכנית זו. 2. לא יותרו מגורים במרתף 3. יותרו משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית

הוראות מיוחדות :

הוראות מיוחדות למשרדים במרתפים בבנייני מגורים חדשים :

1. לא יותרו משרדים בקומות מרתף של בניינים מגורים חדשים שבהם אין דירות בקומת הקרקע.

2. בבנייני מגורים חדשים על דירות צמודות קרקע יחולו ההוראות הבאות :

כל משרד בקומת המרתף יהיה צמוד לאחת מהדירות בקומת הקרקע הנמצאת מעליו.

בבנייני מגורים חדשים עם דירות צמודות קרקע, שאינם בתים צמודי קרקע, הכניסה למשרד תהיה מתוך דירת המגורים.

בבתים חדשים צמודי קרקע תותר כניסה נפרדת לקומת המרתף שתוגדר בהיתר כמשרד, בנוסף לחיבור הפנימי.

הוראות כלליות למשרדים בקומת המרתף :

שטח המשרד לא יקטן ולא יעלה על 40% משטח המרתף העליון .

היתר שימוש למשרדים במקלטים או במרחבים מוגנים יותנה באשור הרשות המוסמכת עפ"י תקנות התגוננות אזרחית.

למרות האמור לעיל לא תתיר הועדה משרדים בקומת המרתף במידה ולדעתה אין בהן תנאים מספקים (אוורור , תאורה, תנאים סניטרים וכיו"ב) לקיום המשרדים .

הועדה רשאית להתנות היתר למשרדים בקיום תקן חניה הנדרש למשרדים אלה בתחום המגרש . מקומות חניה אלה במידה ויידרשו על ידי הועדה. יוכשרו בתנאי שתישמר בתחום המגרש האפשרות לגינון במקביל לקו המגרש בצמוד לו (אין חובה לשמור רציפות) בשטח על לפחות 20% מהשטח הכולל של המגרש ובתנאי שתישמר רצועת ירק בחזית המגרש הפונה לרח' .

9.1.10 תכנית מס' " 3450 "

התכנית אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 5593 בתאריך 8.11.2006

מטרות התכנית כוללות בין השאר :

1. המרת שטחי שירות מבנה עזר לשטח עיקרי ב- 2 אופציות .

2. הגדרת שימושים ושטחים לשטחי שירות

בהוראות התכנית נקבע בין השאר:

1. התרת תוספת בניה לשטחים עיקריים על ידי המרת שטחים ו/או אחוזי בניה , 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 בנית מבנה עזר מחצר/מחסן ללא הצמדה למבנה העיקרי בשטח של עד 5 מ"ר שיחשבו כשטח שירות .

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

בהוראות הבניה נקבע בין השאר :

א. לשטחים עיקריים חדשים

השטח המומר לשטח עיקרי יוצמד למבנה העיקרי וייבנה במסגרת קווי הבנין המותרים .

ב. לענין מבנה העזר/מחסן בחצר :

בנייתו תותר מחוץ לקוי הבנין ומיקומו יהיה על פי המותר תכניות הראשיות .

גובה מבנה עזר הנ"ל לא יעלה על 2.20 מ' מדוד מתחתית תקרתו עד לרצפתו הפנימית.

9.1.11 תכנית מס' "ג'1" :

התכנית אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5705 בתאריך 20.8.2007 נקבעו הוראות לבניה על גגות בנינים למגורים .

בבניה צמודת קרקע מאפשרת התכנית בניה בחלל גג הרעפים , בתנאי :
שיפוע הגג יהיה בין 40% - 50%
גובה מרצפת הקומה העליונה לרום הגג לא יעלה על 7 מ'.
השטח לרישוי הינו השטח שגובהו הפנימי מעל 1.8 מ' .

9.2 מצב חדש :

9.2.1 תכנית מס' "תא/5000" :

התכנית אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 בתאריך 22.12.2016 .
תכנית תא/5000 הינה תכנית מתאר כוללנית אשר מכוחה תהיה הועדה המקומית מוסמכת לאשר תכניות התואמות אותה ומאפשרות להוציא היתרי בניה (תכניות עם הוראות מפורטות ,או להלן "תכניות עתידיות"). לפיכך, התכנית תוחמת את גבולות שיקול הדעת של הועדה המקומית בבואה לאשר תכניות מפורטות מכוחה .במסגרת הקביעה שיקול הדעת כאמור ,קובעת התכנית בפריקה השונים עקרונות כלליים והגדרות,אזורי ייעוד, הוראות כלליות והוראות לאזורי תכנון .

מטרות התכנית בין היתר :

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

זכויות בניה

נשוא השומה בייעוד אזור מגורים בבניה נמוכה.
בבתים צמודי קרקע גובה בניה יהיה עד 3 קומות ותכסית בניה תהיה עד 35% משטח המגרש לכל קומה.

שימושים : שימוש ראשי - מגורים. ניתן לבצע שימוש משרדי בחלק מדירת המגורים אשר המשתמש מתגורר בה .

שטח בניה מירבי הינו רח"ק 1.

תוספת קומות / יחידות דיור:

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

2. במגרש פנוי צפיפות המגורים לא תעלה על 8 יח"ד / דונם נטו.

הוראות התוכנית

מהוראות התכנית עולות, בין היתר, ההוראות הבאות:

הוראות כלליות - לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תכנית זו.

10 רישוי, היתרים קודמים:

10.1 הוצג בפני היתר בניה מספר 13-0400, שניתן ביום 04/07/2013, מותר: " הריסת בניה קיימת במגרש. בנין מגורים חדש – קוטג' ליח"ד אחת ".

10.2 תכנית בקשה להיתר:

להלן שטחי הנכס המאושרים לבניה בהתאם לגרמושקה החתומה:

מרתף: 181.2 מ"ר (כולל מקלט)

עיקרי - קומת קרקע : 165.29 מ"ר

פרגולה - קומת קרקע: 31.39 מ"ר

הבקשה כוללת הקלות בניה כדלהלן:

1. ניווד זכויות בניה מקומה לקומה ניצול כל זכויות הבניה בקומה אחת.

2. ביטול הצורך בנסיגה בגדר מעל קיר דיפון שמעל 3 מ'.

3. חצרות מונמכות עד גבולות מגרש צדדיים.

11 עמדות הצדדים:

11.1 המותודולוגיה השמאית :

11.1.1 שמאי המבקש :

מעיון בתחשיבי השווי כעולה משומת הוועדה נראה כי הם מבוססים על הנחות עבודה שספק אם קיים קשר בין לבין האופן שבו השוק מתמחר בפועל את תרומת תכנית תא/ 5000 לשווי השוק של הנכסים בסביבה (ככל וקיימת תרומה כזאת), שעה שבה אין 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-

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, כך שכל חישוב תיאורטי כזה או אחר של שווי המצב החדש חייב להביא בחשבון את עסקאות המכר שנכרתו בפועל בסביבת הנכס הנדון, המשקפות יותר מכל את שווי השוק של המקרקעין ואת תרומתה של התכנית לשווי הנכס.

למעשה שומת שמאית הוועדה המקומית מבוססת על ההנחה לפיה נוצרה השבחה במקרקעין שבנדון וכל מה שנותר לעשות הוא לחשב את עליית השווי.

מובן כי יש לבחון את עליית שוויים של המקרקעין באופן שבו השוק עצמו בוחן אותה. מובן לכל כי במסגרת מו"מ המתנהל בין צדדים לביצוע עסקת מכר (קונה ומוכר מרצון) אין הצדדים מנהלים את המו"מ תוך חישוב מקדמי תועלת / אקווי', מקדמי דחיה ושוליות, כפי שמוצע על ידי שמאית הוועדה המקומית. לדעת הח"מ (וכפי שיוצג להלן), נכון למועד אישור תכנית תא/ 5000, השוק איננו מבטא בפועל תרומה כלכלית לתכנית זו

11.1.2 שמאי המשיבה :

• עסקאות ההשוואה שנכרתו לפני אישור התכנית הושפעו מהציפייה לאישורה.

• קיימת שונות רבה בין עסקאות ההשוואה (שטח המגרש, מיקום, השטח בנוי, טיב הבניה וכו')

לראיה עסקאות ההשוואה שמצוינות בשומת שמאי המבקשים. לדוגמא: לאחר אישורה של תכנית

5000 שווי מ"ר קרקע נע בין 11,600 ₪ ל - 17,000 ₪.

הדרך היחידה לבחינת ההשבחה הינה תורת התועלת המבוססת על עסקאות השוואה. זאת השיטה

השמאית היחידה ובמיוחד כשמדובר בתכנית כלל עירונית

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

עאטף עאלם – שמאי מקרקעין וכלכלן

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

11.2 תחשיב :

11.2.1 שמאי המבקש :

תחשיב חילופי :

מצב קודם:

מצב קודם			
מהות השטח	השטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
מרתף בהיתר	181.2	0.5	90.6
קומת קרקע (היתר)	165.29	1	165.29
תוספת אפשרית תכנית 3450	13.775	1	13.775
קומה א' / גג	165	0.8	132.232
חניה	33	0.35	11.55
בריכה	40	0.35	14
יתרת שטח חצר	298.935	0.25	74.73375
		סה"כ	502.18

מצב חדש :

מצב חדש						
מהות השטח	השטח במ"ר	מקדם אקווי'	מקדם דחייה (לרבות היטל השבחה עתידי)	שוליות	עלויות התאמה לבניה על הקיים	סה"כ
מרתף קיים	181.2	0.5	1	1	1	90.6
תוספת שטח לקומת מרתף (השלמה ל-35%)	11.65	0.5	0.04	0.85	1	0.15145
קומת קרקע (היתר)	165.29	1	1	1	1	165.29
תוספת אפשרית תכנית 3450	13.775	1	1	1	1	13.775
שימוש ביים - קומת גג (עד אישור תכנית מפורטת)	165.29	0.8	0.75	1	1	99.174
הסבת קומת הגג לקומה א' לאחר אישור תכנית מפורטת	165.29	1	0.25	1	0.9	37.19025
תוספת לבית הקיים במסגרת ג'1	165.29	0.8	0.25	0.85	0.9	19.33893
יתרת זכויות - השלמה ל-100%	8.36	1	0.04	0.85	1	0.21723
חניה	33	0.35	1	1	1	11.55
בריכה	40	0.35	1	1	1	14
יתרת שטח חצר	298.935	0.25	1	1	1	74.73375
					סה"כ	526.02

השבחה מ"ר מבונה אק' = 23.84

שווי מ"ר מבונה אק' = 16000 ₪

השבחה = 381,440 ₪

במעוגל = 380,000 ₪

היטל השבחה = 190000 ₪

ביאורים לתחשיב :

לאור המבנה הקיים ותרומתו המשמעותית לשווי המקרקעין, שטחי הבניה שאינם ניתנים למימוש במסגרת השטחים של המבנה הובאו בחשבון בדחייה עד לתום החיים הכלכליים של המבנה (בזהה לשומת הוועדה).

הובא בחשבון מקדם בגין עלויות התאמה לשטחים שיבנו במבנה הקיים (טרם סוף חייו הכלכליים).
 - בשל היקף זכויות הבניה הנרחב הניתן למימוש עוד טרם אישור תכנית תא/ 5000, הובאה בחשבון שוליות בשיעור של 65% לכל השטחים הנוספים מכח תכנית זו.

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

עאטף עאלם – שמאי מקרקעין וכלכלן

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

11.2.2 שמאי המשיבה :

מצב קודם :

מרתף : קיים בהיתר (כולל ממ"ד) $90.60 = 0.5 * 181.12$ מ"ר

קומת קרקע קיים בהיתר : $165.29 = 1 * 165.29$ מ"ר

תוספת אפשרית 2.5% (תכנית 3450) $13.78 = 1 * 13.775$ מ"ר

קומה א' : כל זכויות הבניה נוצלו בק.ק. : $0 = 1 * 0$

קומת גג : תוספת אפשרית ג' 1 (בתכנית קומת הקרקע : $132.23 = 0.8 * 165.29$ מ"ר

חניה : תוספת אפשרית (2550 + 2550 א') $11.55 = 0.35 * 33$ מ"ר

בריכה : תוספת אפשרית (2754) : $14 = 35 * 40$ מ"ר

חצר : $74.73 = 0.25 * 299$ מ"ר

סה"כ : 502.18 מ"ר אק'

מצב חדש :

מרתף : קיים בהיתר (שימוש קיים) : $90.60 = 0.5 * 181.12$ מ"ר

תוספת שימושים למגורים : $8.05 = 0.44 * 0.1 * 181.2$ מ"ר

השלמה ל – 35% : $11.65 = 0.6 * 0.04 * 0.75 * 0.233$ מ"ר

קומת קרקע קיים בהיתר : $165.29 = 1 * 165.29$ מ"ר

תוספת אפשרית 2.5% (תכנית 3450) : $13.78 = 1 * 13.775$ מ"ר

קומה א' : תוספת קומה במסגרת הבית הקיים : $55.04 = 0.75 * 0.44 * 1 * 165.29$ מ"ר

קומת גג : תוספת קומת גג במסגרת הבית הקיים לפי ג' : $132.23 = 0.8 * 165.29$ מ"ר

יתרת זכויות : יתרת זכויות השלמה ל – 100% : $0.25 = 0.75 * 0.04 * 1 * 8.355$ מ"ר

חניה : תוספת אשרית (2550 + 2550 א') : $14 = 0.35 * 33$ מ"ר

בריכה : $74.73 = 0.35 * 40$ מ"ר

חצר : $74.73 = 0.25 * 299$ מ"ר

סה"כ : 565.75 מ"ר

ההשבחה במ"ר אק' = 63.57

שווי מ"ר מבנה = 17000 ₪

השבחה = $1,080,732$ ₪

היטל השבחה = $540,366$ ₪

12 עקרונות:

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

13 הכרעה ושיקולים:

13.1 מותודולוגיה שמאית :

אני מסכים עם שמאי המבקש שהשיטה העדיפה הינה שיטת ההשוואה .
אך אין מניעה להשתמש בשיטת התועלת במיוחד כאשר מדובר על השבחה של אחוזים בודדים ו/או קיימת בעיה באיתור עסקאות מצב קודם הלא מושפעות מהתכנית המשביחה .

פרסום ברשומות על קבלת תכנית 5000 , היה בתאריך 10.3.2013.
העסקאות שצוינו על ידי שמאי המבקש שבוצעו לאחר תאריך זה כבר מושפעות מהתכנית .

בהתבסס על העסקאות שצוינו על ידי שמאי המבקש :

(ואם נניח שהממוצע כבר מנטרל את ההפרש במיקום והבדלי בקוש/היצע) אז בשנת 2012 (לפני קבלת התכנית) שווי מ"ר קרקע = 12,580 ₪ ואילו בשנת 2013 (אחרי קבלת התכנית) = 13,950 ₪

(ז"א עליה של כ- 11%)

ובשנת 2015¹ (לאחר הפקדת התכנית) בממוצע = 14,886 ₪

ז"א עליה יחסית לעסקאות מלפני קבלת התכנית של כ- 18.3%

השאלה : כמה לייחס מעליה זו לעליה רגילה במחירי מקרקעין באזור וכמה בגין קבלת תכנית או הפקדת תכנית תא/ 5000

בהתבסס על סקירת השתנות מחירי דירות של אגף שומת מקרקעין עליה במחירים בת"א :

מרבעון 4/2014 עד רבעון 5/2015 = 4%

ומרבעון 4/2013 עד רבעון 4/2014 = 0%

ומרבעון 4/2012 עד רבעון 4/2013 = 10%

ומרבעון 4/2011 עד רבעון 4/2012 = 9%

ז"א, בהתבסס על הנתונים הנ"ל , ניתן לייחס עליית מחיר לתכנית תא 5000 כ- 5% - 4 .

התכנית הינה כוללנית החלה על חלק גדול מהעיר ולה השפעה כללית על הנכסים בעיר

אם להתבסס על עסקאות מלפני תאריך קבלת התכנית אז הדבר מחייב התאמה לזמן (עליה או ירידה במחירים) אשר אומדנה ספיציפית לאזור הנדון אינו קל בכלל , כי אין מספיק עסקאות שיכולות לשקף מגמה כללית של השבחה או אין השבחה .

ומצד שני ההפרש במחירים בין נכס לנכס מאותה סביבה לא רק מושפע מהפרשים רגילים בבקוש והיצע אלא גם ממיקום ומסטנדרט בניה וכ'.

¹ זו השבחה שאין בה מספיק עסקות (3 עסקות) בשנת 2014 ובשנת 2016 צוין רק עסקה אחת

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

עאטף עאלם – שמאי מקרקעין וכלכלן

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

לאור זאת לדעתי אין מניעה להתבסס בחישוב ההשבחה על שיטת התועלת (אך בהתחשב בהשפעת תועלת זו על יתר הנכס ובמיוחד שוליות ועלויות התאמה ודחיה וכו').

13.2 מחירים :

עסקאות השוואה : תכנית תא / 5000 :

מחיר מ"ר קרקע	מחיר מכירה	שטח מ"ר	גו"ח	כתובת	תאריך
13,458	7,900,000	587	6335/113	עשהאל 26	19.06.15
14,450	4,999,999	346	6336/367	ברק 43 פינת המצביאים 57	18.05.15
20,436	12,650,001	619	6336/256	אבנר 32	09.11.15
16,698	8,800,000	527	6335/127	יהונתן 36	20.07.16
16,295	8,050,000	494	6336/32	שמגר 18 פינת המצביאים 58	13.01.16
14,323	5,500,000	384	6336/28	שמגר 14	25.07.16
16,263	8,050,000	495	6336/32	שמגר 18	13.01.16
15,414	6,150,000	399	6336/115	הרדוף 4	25.09.16
13,465	7,500,000	557	6336/46	המצביאים 61	18.09.16
15,974	6,150,000	385	6336/58	שמגר 21	29.11.16
17,495	9,500,000	543	6336/200	בת יפתח 22	27.09.16
15,900	8,300,000	522	6336/289	אהוד 35	05.10.16
15,107	5,650,000	374	6336/20	שמגר 37	15.05.17
16,821	9,100,000	541	6336/167	ברק 37	12.01.17
14,700	9,425,000	643	6336/171	המצביאים 55	11.01.17
11,600	7,400,000	636	6335/235	הפרסה 56	13.07.17
17,000	9,600,000	560	6336/201	בת יפתח 24	17.07.17
15612	ממוצע				
11,910	7,920,000	665	6332/166	צה"ל 45	8.8.17
14,883	5,715,000	384	6336/58	צה"ל 92 פינת המצביאים 52	25.11.15
14,250	7,550,000	530	6336/133	צה"ל 76	31.10.18
13,681²	ממוצע			רח' צה"ל	

² יחס שווי יחסית למגרשים ברחובות שקטים = 0.88 = 15612 / 13681 ₪

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

עאטף עאלם – שמאי מקרקעין וכלכלן

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

תחשיב שווי מ"ר מבונה :
שטח מגרש ממוצע : 510 מ"ר
שווי מ"ר קרקע בממוצע : 15,612 ₪
שווי מגרש בשטח ממוצע : 7,962,120 ₪
שטח עקרי : 30% : 153 מ"ר * 1 = 153 מ"ר
מבני עזר : 2.5% : 13 * 1 = 13
מרתף : 148 מ"ר * 0.5 = 74
עליית גג : 115 מ"ר * 0.8 = 92
חניות : 33 מ"ר * 0.35 = 12
בריכה : 40 מ"ר * 0.35 = 14
חצר : 322 מ"ר * 0.25 = 81 מ"ר
סה"כ שטח אק' = 439 מ"ר ,
שווי מ"ר מבונה = 18,136 ₪

הכרעות שמאים מכריעים :

שמוי מ"ר מבונה	מועד קובע	גו"ח /	רח'	שמאי מכריע
17000 ₪	6.1.017	6336/167	ברק 37	אבישי זיו
18000 ₪	24.5.017	כ6336/155	ברק 13	מוטי דיאמנט
19000 ₪	6.1.2017	6336/25	שמגר 27	נורית גרבי
17000 ₪	6.1.017	6336/171	המצביאים 56	אריה אריאל
18500 ₪	6.1.017	6336/20	שמגר 37	עאטף עאלם
18000 ₪	6.1.017	6336/15	צהל 87	גבע בלטר
17000 ₪	6.1.017	6336/166	ברק 35	שלומי יפה

מסקנה: שווי סביר במיקום פנימי כ- 18500 ₪/מ"ר מבונה אק'
ברח' צה"ל מקדם סביר = 0.88 = 16,300 ₪ / מר' מבונה.

13.3 תכנית תא/ 5000 :

התכנית מאפשרת תוספת זכויות בניה ברמה מתארית עד ל – 100% כולל שטחי שרות
ניתן להוסיף מרתף עד ל – 100% בכפוף להכנת מסמך מדיניות לנושא
דחיה סבירה 12 שנים בשער היוון³ 8%
מקדם = 0.397
ובהתחשב בהיטל השבחה צפוי, מקדם = 0.25 .

14 תחשיב :

מצב קודם :

מרתף : קיים בהיתר (כולל ממ"ד) 181.12 מ"ר * 0.5 = 90.56 מ"ר
קומת קרקע קיים בהיתר : 165.29 מ"ר * 1 = 165.29 מ"ר
תוספת אפשרית 2.5% (תכנית 3450) 13.78 מ"ר * 1 = 13.78 מ"ר
קומה א' : כל זכויות הבניה נוצלו בק. ק. : 0 = 1 * 0
קומת גג : תוספת אפשרית ג' 1 (בתכנית קומת הקרקע : 165.29 מ"ר * 0.8 = 132.23 מ"ר
חניה : תוספת אפשרית (2550 + 2550 א') 33 מ"ר * 0.35 = 11.55 מ"ר
בריכה : תוספת אפשרית (2754) : 40 מ"ר * 0.35 = 14 מ"ר
חצר : 299 מ"ר * 0.25 = 74.75 מ"ר
סה"כ : 502.16 מ"ר אקו

מצב חדש :

מרתף : קיים בהיתר (שימוש קיים) : 181.12 מ"ר * 0.5 = 90.56 מ"ר
תוספת שימושים למגורים : 181.2 מ"ר * 0.1 * 0.25 = 4.53 מ"ר
השלמה ל – 35% : 11.65 מ"ר * 0.6 * 40.04 * 0.75 = 0.209 מ"ר
קומת קרקע קיים בהיתר : 165.29 מ"ר * 1 = 165.29 מ"ר
תוספת אפשרית 2.5% (תכנית 3450) : 13.78 מ"ר * 1 = 13.78 מ"ר
קומה א' : תוספת קומה במסגרת הבית הקיים : 165.29 מ"ר * 1 * 0.25 * 0.75 = 30.99 מ"ר
קומת גג : תוספת קומת גג במסגרת הבית הקיים לפי ג' : 165.29 * 0.8 * 0.8 = 132.23 מ"ר
יתרת זכויות : יתרת זכויות השלמה ל – 100% : 8.355 מ"ר * 1 * 0.04 * 0.75 = 0.25
חניה : תוספת אשרית (2550 + 2550 א') : 33 מ"ר * 0.35 = 11.55 מ"ר
בריכה : 40 מ"ר * 0.35 = 14 מ"ר

³ שער היוון המגלם סיכון באי אשור או התמשכות יתר עד לאשור תכנית מפורטת .

⁴ דחיה 50 שנה עד לתום חיים כלכליים של המבנה בשער

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

עאטף עאלם – שמאי מקרקעין וכלכלן

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

חצר : 299 מ"ר * 0.25 = 74.75 מ"ר

סה"כ : 538.14 מ"ר אקו

ההשבחה במ"ר אקו' = 36 מ"ר * 502.16 מ"ר אקו' – 538.14 מ"ר אקו'

שווי מ"ר מבונה = 16,300 ₪

השבחה = 586,800 ₪ = 16,300 ₪ * 36 מר אקו

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

עאטף עאלם – שמאי מקרקעין וכלכלן

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

15 השומה:

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

היטל השבחה 50%	השבחה בש"ח	תאריך קובע	תכנית
₪ 293,400	₪ 586,800	6.1.2017	תא/ 5000

חל הצמדה כחוק.

16 שכ"ט

שכ"ט יחול על שני הצדדים בחלקים שווים.

ולראיה באתי על החתום,
עאטף עאלם
שמאי מקרקעין מוסמך
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבניה