

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 17 במרץ, 2019
מספרי מינוי: 2171-2018
מספרנו: 381. שומה מכרעת

המשיבה, ועדה מקומית לתו"ב, תל אביב - יפו
באמצעות השמאית
מלכה דור

Malka.dor@gmail.com

לכבוד:
המבקש מאיר ענבי
באמצעות השמאי
ניר עזרא

בדוא"ל: Nir.shamaut@gmail.com

א.ג.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה – גוש 6336 חלקה 671

רחוב שמגר 5, שכונת "צהלה", תל אביב - יפו

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון.
בתאריך¹ 10/02/2019 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

1. מטרת השומה:

אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

2. מהות ההשבחה:

אישור תכניות בניין עיר כמפורט בהרחבה בסעיף 3, עקב מימוש זכויות מלא בדרך של מכר.

3. מועד קובע לשומה:

תכנית	י.פ.	פרסום לאישור ברשומות	מועד קובע
3450	5593	08/11/2006	23/11/2006
1ג	5705	20/08/2007	04/09/2007
5000	7407	22/12/2016	06/01/2017

4. ביקור בנכס:

ביקור בנכס וסביבתו, נערך ע"י הח"מ ביום 10/03/2019.

5. פרטי הנכס:

מאות הנכס	בית מגורים צמוד קרקע
גוש	6336
חלקה	671 (מספרים ישנים 6336/71,670) ²
שטח החלקה הרשום	608 מ"ר
זכויות	בעלות
כתובת הנכס	שמגר 5, שכונת "צהלה", תל אביב - יפו

¹ סיכום הדיון נושא תאריך 10/02/2018 (טעות סופר; צ"ל 2019).

² 6336/71 + 6335/212; בהתאם לאתר GIS של עיריית ת"א.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

6. תיאור הנכס וסביבתו:

- 6.1. חלקה 671 בגוש 6336, ממוקמת ברחוב שמגר בשכונת צהלה, בתל אביב - יפו.
- 6.2. שכונת צהלה מצויה בצידה הצפון-מזרחי של העיר. להלן גבולותיה: מצפון-מערב שכונת המשתלה; מצפון-מזרח שטחים פתוחים מעברם כביש מס' 5; ממערב – שכונת גני צהלה; ממזרח שכונת נווה שרת; מדרום רחוב דבורה הנביאה ושכונות רמת החייל ורביבים.
- 6.3. רחוב שמגר הינו חד-סטרי שקט, תחילתו במערב ברחוב צה"ל וסיומו בהתעקלות צפונה לרחוב המצביאים.
- 6.4. הסביבה מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע (בניה ותיקה לצד חדשה). הפיתוח הסביבתי מלא.
- 6.5. החלקה הינה בשטח רשום של 608 מ"ר. צורתה רגולרית דמוית טרפז. החלקה פונה בחזית צפון-מזרחית³ בת כ-16.5 מ', עומקה בממוצע כ-30 מ'. החלקה ממוקמת בחלק הצפוני של רחוב שמגר הסמוך למפגש עם רחוב צה"ל ולמרכז המסחרי השכונתי. עורף החלקה פונה לגינה ציבורית (שצ"פ).
- 6.6. בתחום החלקה ממוקם מבנה מגורים חדיש חד-משפחתי, דו-קומתי מעל קומת מרתף, בשטח כולל של 504.20 מ"ר (מתוכם 249.18 מ"א עילי ו-255.02 מ"ר תת קרקעי). המבנה בנוי במתכונת בניה קונבנציונאלית (קונסטרוקציית בטון, קירות בלוקים וגג משולב בטון ורעפים).
- 6.7. בעת הביקור במקום נמצא כי רמת הגמר בנכס גבוהה וכי המבנה במצב פיזי ותחזוקתי מעולה.

7. המצב הקנייני:

- 7.1. הוצג בפני העתק רישום מפנקס הזכויות, מיום 15/11/2017, ממנו עולה כי חלקה⁵ 671 בגוש 6336, בשטח של 608 מ"ר, רשומה בבעלות ענבי מאיר וענבי גניה, בחלקים שווים.
- 7.2. הוצג בפני העתק הסכם מכר, מיום 07/12/2017, ממנו עולה כי הזכויות במקרקעין שבנדון נמכרו תמורת סך של 18,000,000 ש"ח. המיסוי כדין.

³ המידות בהתאם למדידה גראפית מאתר העירייה; יתכנו אי-דיוקים.

⁴ החלקה אינה גובלת ברח' צה"ל.

⁵ המספרים הישנים של החלקה 6336/71,670.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

8. המצב התכנוני:

על החלקות שבנדון חלות, בין היתר, תכניות בניין עיר הרלוונטיות לשומה, כדלקמן:

מצב קודם:

- 8.1. תכנית מפורטת מס' תגפ/333 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 357 מיום 24/06/1954
החלקה שבנדון (מסומנת כמגרש מס' 403 בשטח של 540 מ"ר) מסווגת כאזור מגורים ג'.
בהתאם ללוח האזורים:
שטח מינימלי מותר של חלקה: 500 מ"ר
חזית מינימלית של חלקה: 17 מ'
שימושים מותרים: מגורים, גרזים פרטים ללא יותר מ-2 מכוניות
מספר הבתים המותר בחלקה: 1
מספר יחידות דיור מותר בחלקה: 1
מספר הקומות המותר: 2
אחוז מקסימלי של בניה: 20%
אחוז מקסימלי של בניני עזר: לא יותר מ-25 מ"ר לבניני עזר בלבד
קו בניין לחזית המגרש כמסומן בתשריט - 5 מ'; לצד -
קווי הבנייה: קו בניין לחזית המגרש כמסומן בתשריט - 5 מ'; לצד -
3 מ'; לאחור - 8 מ'
- 8.2. תכנית מס' 748 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 969 מיום 01/11/1962
בין הוראות התכנית להגביל את גובה הבניינים באזורי המגורים לקומה אחת במקום שתי קומות, ולהתיר הקמת סככות קלות לגרגיים בשטח אשר בין קו המגרש וקו הבניין.
- 8.3. תכנית 958 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 1300 מיום 01/09/1966
התכנית מתירה בניית בניינים בגובה של 2 קומות באזורי המגורים, בתנאי שמספר יחידות הדיור לא יהיה גדול מהמותר. אחוזי הבניה לא יעלו על 30% משטח המגרש בשתי הקומות יחד או 20% משטח המגרש באם ייבנה הבניין בקומה אחת, למעט שטח בנייני עזר שלא יעלה על 2.5% משטח המגרש.
- 8.4. תכנית ע' פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 3275 מיום 28/11/1985
בהתאם להוראות התכנית, בבתיים בודדים יותר מרתף בשטח לפי היקף הבית. השימושים המותרים: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, אולם למשחקים לילדים. לא יורשו מגורים במרתף. לא תורשה קומת מרתף תחתונה. גובה קומת המרתף בבניין המשמש מגורים יהיה 2.2 מ' (בין רצפה ותחתית תקרה).

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: paz.appraiser@gmail.com

עמוד 3 מתוך 32

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

8.5. תכנית 2550 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4096 מיום 01/04/1993

בין מטרות התכנית, לאפשר חניה פרטית במגרשים של בניינים צמודי קרקע. להלן עיקרי הוראות התכנית: יותר קירוי או הקמת מוסך חניה למקום חניה אחד לפחות. שטח מוסך חניה לא יעלה על 18 מ"ר בנוסף לשטח הבניה המותר על המגרש. גובה החיצוני לא יעלה על 2.2 מ'. בבניין חדש, תהא הועדה המקומית רשאית להתיר סידור מקום אחד לחניה שיותקן כחלק ממבנה המגורים. בבניין קיים, תהא הועדה המקומית רשאית לקבוע את מספר מקומות החניה שניתן לקרום או לבנותם כמוסכי חניה ואת מיקומם במגרש.

חניה בתחומי המגרש – הועדה המקומית תהא רשאית להתיר הכשרת מקום/מקומות חניה, קירוי/קירויים, או הקמת מוסך חניה, בשטח שבין קו המגרש וקו הבניין באחד הצדדים או הכשרת מקום חניה בשטח שבין קו המגרש וקו הבניין בחזית.

חניה בקומת קרקע - הועדה המקומית תהא רשאית להתיר חנית מכוניות בקומת הקרקע של הבניין, בשטח מרבי של 18 מ"ר. הועדה המקומית תהא רשאית להתיר חלוקה בלתי שווה של אחוזי הבניה בין הקומות כדי לאפשר ניצול אחוזי הבניה המותרים.

חניה תת קרקעית – הועדה המקומית תהא רשאית להתיר חנית מכוניות בקומת המרתף של הבניין. תותר הקמת מרתף לצרכי חניה בלבד בצמידות לאחד מהגבולות הצדדים של המגרש. גובה קומת המרתף לחניה לא תעלה על 2.2 מ'.

8.6. תכנית ג' פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4208 מיום 21/04/1994 ובעיתונים ביום

22/04/1994

מטרת התכנית לקבוע הוראות מקיפות לבניה על גגות. בהתאם להוראות התכנית, בבניינים חד קומתיים ובקוטג'ים צמודי קרקע לא תותר בניית חדרי יציאה לגג. בחלל גג משופע מותר יהיה לבנות עליית גג ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים עפ"י הוראות התכנית החלות על הבניין, בכפוף בין היתר לתנאים הבאים: רום מרבי 6 מ' מדוד מרצפת הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג; שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ-40%.

8.7. תכנית 2550א פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4490 מיום 11/02/1997

להלן עיקרי הוראות התכנית: שטחו המקורה/הבנוי של מקום חניה אחד, לא יעלה על 18 מ"ר. במקרה של מספר מקומות חניה במגרש, שטחו של כל מקום חניה נוסף, מקורה או בנוי לא יעלה על 15 מ"ר.

במסגרת מקומות החניה הנדרשים על פי התקן 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.

מיקום החניה במגרש - הועדה המקומית רשאית להתיר סידור חניה מכל הסוגים בתוך קווי הבניין ו/או מחוץ להם, לרבות צמוד לקיר משותף.

חניה בקומת קרקע - במקרה של סידור חניה כחלק מקומת הקרקע של הבית, הועדה המקומית רשאית להתיר חלוקה בלתי שווה של אחוזי הבניה בין הקומות.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: paz.appraiser@gmail.com

עמוד 4 מתוך 32

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

חניה תת קרקעית - הועדה המקומית רשאית להתיר סידור חניה תת קרקעית מחוץ להיקף הבית. יותר חיבורה למרתף בלבד.

8.8. תכנית 2754 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4632 מיום 29/03/1998

מטרת התכנית, לאפשר שפור ברווחת הדיור בבתים פרטיים צמודי קרקע ע"י קביעת תנאים להקמת בריכות שחיה, בריכות נוי וג'קוזי בחצרות בבתים אלה.

8.9. תכנית 18 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5167 מיום 18/03/2003

בהתאם להוראות התכנית, בבתים צמודי קרקע תותר בניית קומת מרתף אחת. היתר בניה עפ"י תכנית זו יינתן למרתפים בשטח תכסית קומת הקרקע. היתר למרתפים בשטח גדול יותר יינתן לאחר שהשתכנעה הועדה המקומית כי הדבר דרוש לתפקוד הבית, וזאת מכח תכנית זו ולא בדרך של הקלה. גובה קומת המרתף לא יהיה גדול מ-4 מ'. בקומת מרתף בבתים צמודי קרקע לא יותרו מגורים במרתף, יותרו משרדים לבעלי מקצוע חפשי לשימוש דיירי הבית. בבניינים צמודי קרקע, חדשים וקיימים, תותר כניסה נפרדת לקומת המרתף שתוגדר בהיתר כמשרד וזאת בנוסף לחיבור פנימי לקומה שמעל. היטל השבחה בעת מכירה ישולם בבתים צמודי קרקע לפי קומת מרתף אחת בשטח תכסית קומת הקרקע. יתרה היטל ההשבחה תשולם בעת מימוש לפי מספר קומות המרתף ושטחן בהיתר הבניה.

8.10. תכנית מס' 3450 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5593 מיום 08/11/2006

התכנית מתירה 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, במסגרת קווי הבניין המותרים.

ב. תותר בניית מבנה עזר בחצר/מחסן (לא הצמדה למבנה העיקרי) בשטח של עד 5 מ"ר שיחשבו כשטח שירות. תותר בנייתו מחוץ לקווי הבניין. גובהו לא יעלה על 2.2 מ' (נטו). מתן אפשרות נוספת והיא, השארת הוראות התכניות הראשיות לעניין הזכויות למבנה עזר/מחסן על כן.

8.11. תכנית 11 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5705 מיום 20/08/2007

בהתאם להוראות התכנית בבניה על גגות שטחים תותר בניית חדר יציאה לגג כתוספת לכל אחת מהדירות בקומה העליונה, בכפוף לתנאים, ובין היתר, שטח הקומה העליונה הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה. גובה חדר יציאה לגג יהיה כגובה קומה טיפוסית בבניין ולא יעלה על 3 מ'.

בבנייה בשלבים על הגג - השטח הבנוי המרבי של 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 הבניה המרבית הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו (או 40 מ"ר לדירה, הקטן מביניהם), בכפוף להוראות בדבר נסיגות. בבניה בו-זמנית על הגג – תבוטל מגבלת השטח לחדר יציאה לגג ובלבד שתכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו (כולל שטח חדר המדרגות וחדרים טכניים).

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בבניינים חדשים בלבד יותר צרוף שטחי הבניה על הגג לדירות גג. שטח דירת גג לא יפחת מ-80 מ"ר כולל שטחי השירות הבנויים בדירה.
בחלל גג משופע תותר בניית עליית גג, ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה המותרים, בין היתר בתנאים: רום הגג המרבי 7 מ' מדוד מרצפת המפלס הנמוך ביותר של הקומה העליונה שמתחת לגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג. שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא יקטן מ-40%.

8.12. תכנית מתאר מקומית (כוללנית) מס' 5000 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7407 מיום

22/12/2016

התכנית מסווגת את החלקה שבנדון כ-"אזור מגורים בבניה נמוכה" (עד 4 קומות), כחלק מאזור תכנון מס' 207. בין עיקרי הוראות התכנית, קביעת הוראות להכנת תכניות עתידיות. לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תכנית זו. להלן עיקרי ההוראות הנוגעות למקרקעין שבנדון:

- באזור מגורים בבניה נמוכה, ניתן להתיר בתכנית עתידית, במסגרת יעוד קרקע למגורים, את השימושים הבאים: מקבץ שימושים ראשי - מגורים, שימוש למשרד בחלק מדירת מגורים אשר המשתמש במשרד מתגורר בה.
- שטחי הבניה המרביים לא יעלו על רח"ק⁶ 1.
- לא תאושר תוספת קומות ותוספת יחידות דיור מעבר למותר על פי תכניות קודמות.
- במגרש פנוי צפיפות המגורים לא תעלה על 8 יח"ד לדונם נטו.
- באזור מגורים בבניה נמוכה, בבתים צמודי קרקע, גובה הבניה יהיה עד 3 קומות ותכסית הבניה תהיה עד 35% משטח המגרש לכל קומה.
- שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר עפ"י תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע לפי הגבוה מביניהם. הועדה תוכל לאשר שטחי בניה בהיקף של עד 100% משטח הבניה שמעל הקרקע, בכפוף להכנת מסמך מדיניות.
- ניתן יהיה לקבוע בתכנית בקומה העליונה בתת הקרקע, שימוש למגורים, בכפוף לאישור מסמך מדיניות ע"י הועדה המקומית, שייקבע, בין היתר, כללים בנוגע להגדרת "תת הקרקע" לעניין זה, לתכסית המקסימלית של מפלס המגורים בתת הקרקע.
- הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה לייעודים סחירים מעבר לשטחים לייעודים סחירים המותרים על פי תכניות קודמות, או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות. הוראות כאמור תקבענה ככל שהן נדרשות כתוצאה מתוספת שטחי הבניה ומהשימושים המבוקשים בתכנית בהתאם לנספח הפרוגרמאטי והוראות סעיף 4.1.1 לתכנית.

⁶ רח"ק הינו ראשי תיבות של "רצפה חלקי קרקע", והוא הביטוי המגדיר את שטחי הבניה במגרש. רח"ק 1 משמעו שהיחס בין שטח המגרש לבין שטחי הבניה המותרים הינו 1:1.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

9. רישוי

הוצגו בפני המסמכים הבאים :

- 9.1. בהתאם להיתר מספר 2-250067, מיום 24/01/2005, עולים עיקרי הפרטים הבאים :
- ההיתר ניתן להריסת בניה קיימת על המגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות מעל קומת מרתף עם גג שטוח ורצועת גג רעפים בהיקפו – קוטג', המכיל :
- בקומת המרתף – חדר כושר, חדרי משחקים, אולם התעמלות, חדר כביסה, מחסם, ממ"ד, חצרות מונמכות ומדרגות פנימיות.
- בקומות קרקע ו-ב' – יחידת דיור אחת בת 5 חדרים עם חדרי שירות, פטיו חיצוני, חלל עובר בין קומת הקרקע וקומה ב', מדרגות פנימיות.
- על הגג – מערכת סולרית.
- על המגרש – פיתוח שטח, גדרות בגבולות המגרש, פרגולה מעץ בחצר, מוסך עבור 2 מקומות חניה.
- חלוקת החללים בין קומת הקרקע וקומה ב' ו/או קירוי פטיו יהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.
- ניצול זכויות הבניה לפי תכנית ג' יחייב התאמת הגג להוראות התכנית והריסת חלקים שלא מתאימים לכך.

- 9.2. בהתאם לתכנית היתר הבניה המאושרת, טבלת השטחים המבוקשים הינם כדלקמן :

קומה	סה"כ שטח עיקרי במ"ר/ (באחוזים)	סה"כ שטח שירות במ"ר	סה"כ
מרתף		מקלט – 7.50 ; מרתף – 247.52	255.02 (41.94%)
קרקע	133.42 (21.94%)	חניה – 33.00	166.42 (27.36%)
קומה א'	82.76 (13.61%)		82.76 (13.61%)
סה"כ	216.18 (35.55%)	288.02 (47.36%)	504.20 (82.92%)

הבקשה כוללת בקשה להקלות כדלקמן :

6% משטח המגרש ;

10% בקו בניין אחורי ;

העברת אחוזי בניה מקומה לקומה ;

הגדלת מרתף מחוץ לקווי בניין לפי תכנית ע'1 ;

הקמת ג'קוזי בחצר עורפית

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10. עיקרי טיעוני הצדדים:

להלן יוצגו עיקרי טעוני שמאי הצדדים, כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכי התגובה ובדיון שנערך בפניו וההכרעה בנקודות השנויות במחלוקת.

10.1. שומות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	ההשבחה בשומת המשיבה ב-₪	ההשבחה בשומת המבקש ב- ₪
3450	23/11/2006	91,200	84,000
1ג	04/09/2007	858,000	330,000
5000	06/01/2017	948,819	185,000 *

* בהתאם לתחשיב חליפי בלבד במידה ולא תתקבל הטענה כי לא קיימת השבחה

10.2. תכנית 3450 למועד הקובע 23/11/2006

10.2.1. עיקרי עמדת שמאית המשיבה:

התכנית מאפשרת המרת שטחי שירות לשטחים עיקריים וצירופם לשטח המגורים המותר. ההשבחה חושבה בגין שטח של 15.2 מ"ר (2.5% משטח המגרש), בכפוף למקדם השבחה 0.5.

ערכי שווי בשומת המשיבה:

שמאית המשיבה טענה כי השווי למ"ר מבונה אקווי' במועד הקובע הינו בסך של 12,000 ₪. שווי זה נקבע בהתבסס על שומות מכריעות ועסקאות מכר כדלקמן:

שווי ב-₪ למ"ר מבונה למועד הקובע	כתובת הנכס	שמאי מכריע
12,500	ברק 37	אבישי זיו
12,500	שמגר 21	נורית גירבי
11,000	אהוד 23	שלומי יפה
12,500	יואב 16	רן וירניק
12,500	ברק 5	שושי שרביט שפירא
12,000	בניהו 19	תמיר שדה
12,500	המצביאים 56 פינת שמגר 43	נורית גירבי
12,500	שמגר 10	שמואל רוזנברג
12,500	שמגר 9	נאוה סירקיס
12,000	שמגר 14	בועז קוט
11,800	צה"ל 81	נורית גירבי
11,500	צה"ל 87	גבע בלטר

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מחיר למ"ר קרקע ב-ש	מחיר המכירה ב-ש	שטח המגרש במ"ר	גו"ח	כתובת הנכס	תאריך חוזה
7,978	5,026,001	630	6335/104	בניהו 29	07/06/2006
7,668	4,877,095	636	6335/233	הפרסה 52	25/06/2006
8,222	6,076,125	739	6335/39	הפרסה 5	03/07/2006
9,722	5,949,805	612	6335/75	בניהו 38	10/07/2006
10,365	5,679,998	548	6335/165	יואב 14	14/08/2006
9,023	5,043,900	559	6336/185	המצביאים 27	10/09/2006
8,830		621			ממוצע

ניתוח שווי מ"ר מבונה			
		621	שטח מגרש ממוצע במ"ר
		8,830	שווי מ"ר מגרש בממוצע ב-ש
		5,480,300	שווי מגרש בשטח ממוצע ב-ש
שטח אקווי	מקדם	שטח במ"ר	מהות
188.2	1	186	שטח עיקרי - 30%
7.76	0.5	16	מבנה עזר - 2.5%
62.07	0.5	124	מרתף
19.86	0.8	25	עליית גג
11.55	0.35	33	חניות
14	0.35	40	בריכה
102	0.25	408	חצר
403.44			סה"כ שטח אקווי
13,584			שווי מ"ר מבונה ב-ש

תחשיב שמאית המשיבה :

608	שטח המגרש במ"ר
15.2	שטח להשבחה במ"ר
0.5	מקדם השבחה
12,000	שווי מ"ר מבונה ב-ש
91,200	ההשבחה ב-ש

להלן עיקרי התייחסות שמאית המשיבה לטיעוני שמאי המבקשים :

- לטענת שמאית המשיבה אין להשוות את מיקומו של הנכס שבנדון לרחוב צה"ל. הנכס ממוקם ברחוב שמגר המהווה רחוב פנימי, מבוקש ושקט שתנועת הרכבים בו מועטה ומשמשת בעיקר את דיירי הרחוב.
- התכנית הנדונה אושרה לאחר שהוצא ההיתר, ומתאפשרת מכוחה תוספת של 2.5%. אין בהוראות התכנית התייחסות למיקום הזכויות בקומת הקרקע ו/או

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

הגבלת תכסית. ההקלה לתוספת השטחים בקומת הקרקע ו/או הגדלת התכסית אינה גורעת מאפשרות הוספת השטחים בהתאם לתכנית זו.

10.2.2. עיקרי עמדת שמאי המבקש:

בהתאם לשומת שמאי המבקש, אין מחלוקת על מהות ההשבחה ועל האופן בו חושבה בשומת המשיבה.

ערכי שווי בשומת המבקשים:

לטענת שמאי המבקש שווי מ"ר מבונה מתואם למקרקעין שבנדון הינו בסך של 11,000 ₪ /למ"ר מבונה, לאור קרבתו של הנכס לרחוב צה"ל המהווה ציר תנועה מרכזי בשכונה. שווי זה נקבע בהתבסס על השומות המכריעות כדלקמן:

שמוי מכריע	כתובת הנכס	גו"ח	שווי ב-₪ למ"ר מבונה למועד הקובע
שלומי יפה	המצביאים 61	6336/46	10,500
אמנון נזרי	שמגר 4	6336/357	11,500
דורית פריאל	שמגר 26	6336/39	10,700
עאטף עאלם	שמגר 37	6336/20	11,000
גד נתן	המצביאים 58	6336/32	11,700

תחשיב שמאי המבקשים:

הסבת שטח שירות לעיקרי (במ"ר)	15.2 (*)
מקדם השבחה	0.5
שווי מ"ר אקווי' במועד הקובע ב-₪	11,000
ההשבחה ב-₪ (במעוגל)	84,000

(*) במהלך הדיון שהתקיים בפני, שמאי המבקש טען כי, יתרת השטח לניצול מכח תכנית 3450 מסתכמת ב-3.38 מ"ר בלבד, בהתחשב בבינוי הקיים בהיתר ובתכסית מרבית במצב החדש בשיעור של 22.5%

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10.2.3. הכרעה:

תכנית 3450 מתירה תוספת בניה לשטחים עיקריים, על ידי המרת שטחים ו/או אחוזי בניה המיועדים לבניית מבני עזר/מחסן לשטחים עיקריים ומתן אפשרות להצמדתם למבנה העיקרי, במסגרת קווי הבניין המותרים. במסגרת הדיון שהתקיים בפני התעוררה לראשונה מחלוקת בין הצדדים לעניין היקף השטחים הניתנים להמרה, זאת בהתחשב במאפייני הבינוי הקיים ובתכנית המותרת. לאחר בחינת טיעוני הצדדים עמדתי כעמדת שמאית המשיבה. במצב קודם, תכנית 958 קבעה כי אחוזי הבניה לא יעלו על 30% משטח המגרש בשתי הקומות יחד או 20% משטח המגרש באם ייבנה הבניין בקומה אחת, למעט שטח בנייני עזר שלא יעלה על 2.5% משטח המגרש. תכנית 3450 לא הגבילה את אפשרות הצמדת השטחים לקומת הקרקע בלבד. מעיון בהיתר הבניה עולה כי לא נוצלו הזכויות לבנייני העזר, וכי אושרו הקלות הכוללות, בין היתר, תוספת זכויות (6% משטח המגרש) והעברת אחוזי בניה מקומה לקומה. יצוין כי לאור מאפייני הבינוי הקיים ומגבלת קווי הבניין, אני סבור כי ניתן למקם את השטחים המותרים גם בקומת הקרקע. לפיכך, ההשבחה תחושב בגין אפשרות המרת 15.2 מ"ר לשטחים עיקריים, בכפוף למקדם השבחה⁷ 0.4 בהתאם להכרעות קודמות שערכתי לנכסים בסביבה.

הכרעה לעניין ערכי השווי:

בחנתי את מכלול נתוני השווי שהוצגו בפני, וכן הכרעות שמאים מכריעים כדלקמן:

מקדם המרה	שווי למ"ר מבונה ב-ש	כתובת הנכס	גו"ח	שמאי מכריע
0.4	11,500	שמגר 4	6336/357	אמנון נזרי
0.4	12,000	שמגר 9	6336/73, 6335/214	נאוה סירקיס
0.3	12,500	שמגר 10	6336/53	שמואל רוזנברג
0.4	10,800	שמגר 13	6335/216, 6336/75	דורית פריאל
0.5	12,000	שמגר 14	6336/55	בועז קוט
0.5	12,500	שמגר 17	6336/30, 6335/209	רן וירניק
0.4	10,800	שמגר 19	6336/29	דורית פריאל
0.3	12,500	שמגר 21	6336/28	נורית גירבי
0.4	11,770	שמגר 26	6336/39	דורית פריאל
0.3	10,700	שמגר 27	6336/25	שמואל רוזנברג
0.5	12,000	שמגר 30	6336/37	גבע בלטר
0.4	11,000	שמגר 37		עאטף עאלם
0.5	11,500	שמגר 41	6336/18/2	גבע בלטר
0.3	12,500	שמגר 43 פינת המצביאים 56	6336/17	נורית גירבי

⁷ מקדמי האקווי שהובאו בחשבון על ידי במצב התכנוני הקודם הינו 0.6 (מבנה עזר) ובמצב התכנוני החדש הובא בחשבון מקדם 1 לשטח עיקרי.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בהתאמה למיקום ולמאפייני הנכס הספציפיים כמו גם מיקומו⁸, אני סבור כי השווי במועד הקובע הינו בסך של 11,500 ₪/למ"ר מבונה, כפי שנקבע בשומת המשיבה.

תחשיב ההשבחה:

608	שטח המגרש במ"ר
2.5%	זכויות למבנה עזר שהוסב לעיקרי
15.2	שטח להשבחה במ"ר
0.4	מקדם השבחה
11,500	שווי מ"ר מבונה ב-₪
69,920	ההשבחה ב-₪

⁸ כאן המקום לציין כי הנכס אינו גובל עם רח' צה"ל ואינו מושפע מהתנועה בו.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10.3. תכנית ג'1 למועד הקובע 04/09/2007

10.3.1. עיקרי עמדת שמאית המשיבה:

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי השטח במצב קודם בהתאם לתכנית ג' הינו בהיקף של 52.8 מ"ר, לפי שיעור ניצול של 40% משטח הגג הקיים (132 מ"ר)⁹. הובא בחשבון מקדם 0.75, בהתחשב בגובה השטחים בהתאם למגבלות רום ושיפועי הגג. במצב חדש, הובא בחשבון כי המימוש המיטבי הינו בחלופה של בנייה בחלל גג רעפים. הובא בחשבון כי שיעור הניצול הינו 100% ובסה"כ 132 מ"ר. מקדם השווי במצב חדש הינו 0.8 בהתחשב במאפייני הבינוי (קומה רגילה) ובשוליות השטחים.

ערכי שווי בשומת המשיבה:

שמאית המשיבה טענה כי השווי למ"ר מבונה אקווי' במועד הקובע הינו בסך של 13,000 ₪. שווי זה נקבע בהתבסס על שומות מכריעות ועסקאות מכר כדלקמן:

שוי ב-₪ למ"ר מבונה למועד הקובע	כתובת הנכס	שמאי מכריע
13,000	ברק 37	אבישי זיו
13,000	יואב 16	רן וירניק
13,000	יהונתן 36	משה נדם
13,000	ברק 5	שושי שרביט שפירא
12,750	שמגר 10	שמואל רוזנברג

מחיר למ"ר קרקע ב-₪	מחיר המכירה ב-₪	שטח המגרש במ"ר	גו"ח	כתובת הנכס	תאריך חוזה
7,600.67	4,545,200	598	6336/144	צה"ל 48	10/09/2007
7,658.26	7,742,500	1,011	6335/47	הפרסה 21	03/06/2007
9,630.19	5,104,000	530	6335/128	יהונתן 34	17/05/2007
10,151.46	9,065,250	893	6335/132	יהונתן 49	25/04/2007
10,295.37	5,786,000	562	6336/169	ברק 41	19/03/2007
10,196.13	5,526,300	542	6336/370	יהונתן 10	29/01/2007
9,203.13	5,890,000	640	6335/151	יהונתן 29	15/01/2008
9,586		708			ממוצע

⁹ שטח הקומה בהיתר 82.76 מ"ר + חדר מדרגות 18.48 מ"ר + פטיו (שניתן להוסיפו כשטח עיקרי עפ"י תכנית 3450) 17.16 מ"ר + חדר השינה הבנוי בפועל שבהיתר הינו חלל כפול ומעליו קיים גג (14.06 מ"ר = 132.46 מ"ר. לא הובא בחשבון שטח החניה.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

ניתוח שווי מ"ר מבונה			
		708	שטח מגרש ממוצע במ"ר
		9,586	שווי מ"ר מגרש בממוצע ב-ש
		6,783,252	שווי מגרש בשטח ממוצע ב-ש
מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקווי
שטח עיקרי - 30%	212	1	212.28
מבנה עזר - 2.5%	18	1	17.69
מרתף	159	0.5	79.61
עליית גג	28	0.8	22.64
חניות	33	0.35	11.55
בריכה	40	0.35	14.00
חצר	475	0.25	118.85
סה"כ שטח אקווי			476.62
שווי מ"ר מבונה ב-ש			14,232

תחשיב שמאית המשיבה :

סה"כ	מקדם אקווי	מ"ר	
105.6	0.8	132	מצב חדש קומת גג (לפי 100% ניצול)
39.6	0.75	52.8	מצב קודם קומת גג (לפי 40% ניצול)
66			ההשבחה במ"ר אקווי
13,000			שווי מ"ר מבונה אקווי ב-ש
858,000			ההשבחה ב-ש

להלן עיקרי התייחסות שמאית המשיבה לטיעוני שמאי המבקש :

- כאמור, לטענת שמאית המשיבה אין להשוות את מיקומו של הנכס שבנדון לרחוב צה"ל. לתימוכין הפנתה לשומות מכריעות¹⁰ בנכסים קרובים לרחוב צה"ל, התומכים בשווי שנקבע בשומתה.
- בהתייחס לשיעור הניצול האפשרי במצב קודם, שמאית המשיבה טענה כי בנכסים רבים בשונות יוקרתיות נהוג לנצל את מקסימום זכויות הבניה לרבות ניצול זכויות בניה בגג בשיעור של 100%. לחיזוק עמדתה הציגה חלק מהיתר בניה ברחוב שמגר 15; הפנתה להכרעות שמאים מכריעים¹¹ אשר קבעו שיעור ניצול של 100% במצב החדש; הפנתה לשומת השמאי המכריע ניקי פרימו לנכס ברחוב קרפל ליפא 19 ולהחלטת ועדת הערר אשר דנה בה ופסקה כי התבססות על פרוגרמה של בניה בחלל כפול והקמת עליית גג בשטח אפקטיבי הדומה לקונטור קומת הקרקע, הינה קביעה שמאית סבירה שאין מקום

¹⁰ שומות לנכסים ברחוב ברק 5, ברק 37 ושמגר 10 (כמפורט לעיל).

¹¹ שומות מכריעות של השמאים המכריעים: שומת שלומי יפה לנכס בגו"ח 6627/206; שומת גבע בלטר לנכס בגו"ח 6627/601; שומת אבישי זיו לנכס בגו"ח 6336/167.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

להתערב בה; והפנתה לתכתובת דואר אלקטרוני בה מצינת גבי' שולמית דידי, סגנית מנהל מחלקת שרותי בניין עיר ומנהלת מדור בעיריית תל אביב, כי במקרים רבים בשכונות הצפוניות מקימים חלל עובר אשר מגדיל את תכסית קומת הקרקע באופן המאפשר ניצול עליית גג בשיעור של 100%.

10.3.2. עיקרי עמדת שמאי המבקש:

לטענת שמאי המבקש, במועד הקובע קיים בית מגורים חדש ועל כן יש לבחון את אפשרויות מימוש זכויות הבניה בהתחשב בבינוי הקיים. לטענתו, שטח הגג לחישוב זכויות הבניה שנקבע בשומת המשיבה שגוי, ואין מקום להביא בחשבון את שטחי הפטיו והחניה (*), מעיקרי הסיבות המפורטות להלן:

- פטיו - לא קיימת יתרת זכויות בניה במפלס קומת הקרקע ועל כן לא ניתן, מבחינה תכנונית, לבצע קירוי של הפטיו. ככל שתתקבל טענת שמאית המשיבה, הרי שלא ניתן לסגור את כל שטח הפטיו (בהתאם לתכנית 3450).
- חניה – החניה ממוקמת ברובה מחוץ לקווי הבניין של הנכס הנדון, ולא מומשו שטחי בניה בגג החניה.

(*) בהתייחס לתחשיב ההבהרה שהוצג ע"י שמאית המשיבה המפרט את אופן חישוב שטח הגג, נטען כי חדר השינה בשטח של 14.06 מ"ר מסומן בהיתר כחלל כפול. לטענתו, חתך המבנה מצביע כי קיימים הפרשי גבהים של כ-1 מ', עובדה המקשה על ניצול מלא זכויות הבניה בגג כפי שנטען ע"י שמאית המשיבה. ככל שתתקבל טענת שמאית המשיבה לעניין שטח החלל הכפול, הרי שלאור הפרשי הגבהים במפלסים השונים, יש להביא בחשבון עלויות התאמה.

בשומתו הובא בחשבון כי השטח האפקטיבי למימוש זכויות הבניה נגזר משטחה של קומה א' (82.76 מ"ר). השטח במצב קודם בהתאם לתכנית ג' הינו בהיקף של 33 מ"ר, לפי שיעור ניצול של 40%. במצב חדש הובא בחשבון כי שיעור הניצול הינו 90% ובסה"כ 74 מ"ר. שיעור זה נקבע בהתחשב בהוראות התכנית למקם את המערכות הטכניות בחלל הגג.

לטענת שמאי המבקש, מקדם השווי לקומת הגג בשני מצבי התכנון הינו 0.7, כפי שנקבע במספר רב של שומות מכריעות בסביבה ובהן גם שומת הח"מ לנכס ברחוב ק"ם 1 (גו"ח 6336/496).

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

ערכי שווי בשומת המבקש:

לטענת שמאי המבקש שווי מ"ר מבונה מתואם למקרקעין שבנדון הינו בסך של 11,500 ₪ /למ"ר מבונה, לאור קרבתו של הנכס לרחוב צה"ל המהווה ציר תנועה מרכזי בשכונה. שווי זה נקבע בהתבסס על השומות המכריעות כדלקמן:

שומי ב-₪ למ"ר מבונה למועד הקובע	גו"ח	כתובת הנכס	שמאי מכריע
11,500	6336/46	המצביאים 61	שלומי יפה
12,000	6336/357	שמגר 4	אמנון נזרי
11,000	6336/39	שמגר 26	דורית פריאל
12,000	6336/55	שמגר 14	בועז קוט
12,000	6336/171	המצביאים 55	אריה אריאל
11,000	6336/29	שמגר 19	דורית פריאל
11,500	6336/28	שמגר 21	נורית גירבי
12,500	6336/37	שמגר 30	גבע בלטר
11,000	6336/30, 6335/209	שמגר 17	רן וירניק
12,500	6336/46	המצביעים 61	שלומי יפה
11,700	6336/32	המצביאים 58	גד נתן
12,500	6336/155	ברק 13	גיל הרצברג

תחשיב שמאי המבקשים:

סה"כ	מקדם אקווי'	מ"ר	
		82.76	שטח עיקרי קומה א'
52.1388	0.7	74	מצב חדש קומת גג (לפי 90% ניצול)
23.1728	0.7	33	מצב קודם קומת גג (לפי 40% ניצול)
28.966			ההשבחה במ"ר אקווי'
11,500			שווי מ"ר מבונה אקווי ב-₪
330,000			ההשבחה (במעוגל) ב-₪

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10.3.3. הכרעה:

בחנתי את הוראות תכנית ג' 1 ואת עמדות הצדדים. בהתאם להוראות תכנית ג' 1, נקבע כי רום הגג לא יעלה על 7 מ' מדוד מרצפת המפלס הנמוך ביותר של הקומה העליונה שמתחת לגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג. שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ-40%. דהיינו, ביחס להוראות תכנית ג', הוגבה רום הגג ב-1 מ'. הגבהה זו יצרה מצב בו הוקטנו שולי עליית הגג אשר עפ"י תכנית ג' גובהם היה נמוך מ-1.8 מ', כך שניתן לנצלם באופן יעיל יותר, בהתאם לתכנית ג' 1. בין הצדדים קיימת מחלוקת באשר לשיעור ניצול שטח עליית הגג בגובה פנים שמעל 1.8 מ'. שמאית המשיבה חישבה את שיעור הניצול לפי שיעור של 100% משטח קומה של 132 מ"ר, בכפוף לאפשרות של ניצול חללים כפולים וקירוי פטיו, ואילו שמאי המבקש חישב את שיעור הניצול לפי 90% משטח קומה א' (82.76 מ"ר). אין מחלוקת באשר לשיעור הניצול במצב הקודם (40%).

בהתחשב בהוראות התכנית המחייבות, בין היתר, הקצאת שטח בחלל הגג לטובת מתקנים טכניים, אשר לא יבלטו מעבר למישורי הגג וכן לאור שיפועי הגג הנדרשים, הגעתי לכלל דעה כי שטח ניצול חלל הגג אינו מגיע למלוא שטח התכנית, כפי שקבע שמאי המשיבה. השטח אשר יובא בחשבון הינו בשיעור של 90%.

לאחר בחינת היתר הבניה, אני סבור כי שטח קומת הגג יחושב כנגזרת משטח קומה א' הקיימת בהיתר (82.76 מ"ר) ובתוספת: שטח חדר המדרגות (18.48 מ"ר), שטח החלל הכפול (14.06 מ"ר), וחלק משטח הפטיו הניתן לסגירה בהתאם לתכנית 3450 (15.2 מ"ר), ובסה"כ 130.5 מ"ר.

מקדם אקווי לשיטח עליית הגג שהובא על ידי בחשבון בשתי התכניות (ג' ו-ג' 1) הינו 0.7, כפי שקבעתי בהכרעות קודמות לנכסים בסביבה.

לא הבאתי בחשבון מקדם שוליות לשיטח חלל גג הרעפים בנכס שבנדון, עקב שטחי הבניה המותרים עפ"י תכניות בנין עיר, שהנם מצומצמים ביחס לבנייה צמודת קרקע בכלל ובסביבת הנכס בפרט.

בהתייחס לעובדה כי הנכס הנדון נבנה במהלך שנת 2005, כשנתיים לפני המועד הקובע שבנדון, אני סבור כי מימוש זכויות הבניה יהיה בדחייה לכ-5 שנים (בשיעור היוון 6%; מקדם 0.75).

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

הכרעה לעניין ערכי השווי:

בחנתי את מכלול נתוני השווי שהוצגו בפני, וכן הכרעות שמאים מכריעים כדלקמן:

שווי למ"ר מבונה ב-ש	כתובת	גו"ח	שמאי מכריע
12,000	שמגר 4	6336/357	אמנון נזרי
12,750	שמגר 10	6336/53	שמואל רוזנברג
11,000	שמגר 13	6335/216, 6336/75	דורית פריאל
12,000	שמגר 14	6336/55	בועז קוט
13,000	שמגר 17	6336/30, 6335/209	רן וירניק
11,000	שמגר 19	6336/29	דורית פריאל
11,500	שמגר 21	6336/28	נורית גירבי
12,100	שמגר 26	6336/39	דורית פריאל
10,860	שמגר 27	6336/25	שמואל רוזנברג
12,500	שמגר 30	6336/37	גבע בלטר
12,000	שמגר 37		עאטף עאלם
11,500	שמגר 41	6336/18/2	גבע בלטר
11,500	שמגר 43 פינת המצביאים 56	6336/17	נורית גירבי

בהתאמה למיקום ולמאפייני הנכס, אני סבור כי השווי במועד הקובע הינו בסך של 12,000 שח/למ"ר מבונה.

תחשיב ההשבחה:

130.5	שטח בניה בקומה א' (כולל חללים עוברים, ת. מדרגות; סגירת פטיו חלקית לפי תכנית 3450)
117.45	מצב חדש - שטח ע. גג אפקטיבי בשיעור של 90% משטח קומה א'
52.2	מצב קודם - שטח ע. גג אפקטיבי בשיעור של 40% משטח קומה א'
65.25	תוספת שטח עליית גג
0.7	מקדם עליית גג
45.68	סה"כ ההשבחה במ"ר מבונה אקווי
0.75	מקדם דחייה למימוש זכויות בגין מבנה חדיש (5 שנים; 6%)
12,000	שווי מ"ר מבונה אקווי ב-ש
409,572	ההשבחה ב-ש

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10.4. תכנית 5000 למועד הקובע 06/01/2017:

10.4.1. עיקרי עמדת שמאית המשיבה:

תכנית תא/5000 מאפשרת מסגרת תכנונית עד לרח"ק 1 עילי, מגדילה את תכנית המרתף ל-50% ומשפרת את השימוש בו. במצב חדש, הובאו בחשבון זכויות בניה בהיקף של 608 מ"ר ברוטו עילי ו-304 מ"ר ברוטו מרתף לשימוש מגורים. זכויות הבניה הנוספות חושבו כמפורט להלן:

- זכויות הניתנות למימוש במסגרת הבינוי הקיים חושבו בכפוף למקדם דחיה עד לאישור תכנית מפורטת (12 שנים; שיעור היוון 7%).
 - זכויות שאינן ניתנות לניצול במסגרת הבינוי הקיים הובאו בחשבון בדחייה עד לתום החיים הכלכליים של הבית (המוערך ב-30 שנה; בשיעור היוון 7%). בנוסף הובאה בחשבון הפחתה בגין שוליות (מקדם 0.75).
 - אפשרות השימוש למגורים במרתף חושב במקדם השבחה 0.2 ובכפוף לדחייה עד לאישור תכנית מפורטת (12 שנים; שיעור היוון 7%).
 - במצב קודם, הובאו בחשבון שטחי הבית הקיים ותוספות הבניה המתאפשרות מכח תכניות בניין עיר שבתוקף (3450 ו-ג' 1) במועד אישור התכנית.
- ערכי שווי בשומת המשיבה:

שמאית המשיבה טענה כי השווי במועד הקובע הינו בסך של 18,000 ₪/למ"ר מבונה, וזאת בהתבסס על עסקאות ההשוואה כמפורט להלן:

תאריך	כתובת	גו"ח	שטח	מחיר מכירה ב-₪	מחיר למ"ר קרקע ב-₪
20/07/2016	יהונתן 36	6335/127	527	8,800,000	16,698
25/07/2016	שמגר 14	6336/28	384	5,500,000	14,323
13/01/2016	שמגר 18	6336/32	495	8,050,000	16,263
25/09/2016	הרדוף 4	6336/115	399	6,150,000	15,414
18/09/2016	המצביאים 61	6336/46	557	7,500,000	13,465
29/11/2016	שמגר 21	6336/58	385	6,150,000	15,974
27/09/2016	בת יפתח 22	6336/200	543	9,500,000	17,495
12/01/2017	ברק 37	6336/167	541	9,100,000	16,821
	ממוצע		478.875		15,807

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

ניתוח שווי מ"ר מבונה			
		479	שטח מגרש ממוצע במ"ר
		15,807	שווי מ"ר מגרש בממוצע ב-ש
		7,569,367	שווי מגרש בשטח ממוצע ב-ש
	שטח אקווי	מקדם	שטח במ"ר
144	1	144	שטח עיקרי - 30%
12	1	12	מבנה עזר - 2.5%
70	0.5	141	מרתף
86	0.8	108	עליית גג
12	0.35	33	חניות
14	0.35	40	בריכה
75	0.25	298	חצר
412			סה"כ שטח אקווי
18,359			שווי מ"ר מבונה ב-ש

שווי מ"ר מבונה ב-ש	תאריך	גו"ח	כתובת הנכס	שמאי מכריע
17,000	06/01/2017	6336/167	ברק 37	אבישי זיו
18,000	24/05/2017	6336/155	ברק 13	מוטי דיאמנט
19,000	06/01/2017	6336/25	שמגר 27	נורית גירבי

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תחשיב המשיבה :

מצב קודם	שטח בניה במ"ר	מקדם אקווי'	דחיה	שוליות	שטח אקווי'
מרתף - קיים בהיתר (כולל מקלט)	255.02	0.50			127.51
קומת קרקע - קיים בהיתר	136.02	1.00			136.02
קומת קרקע - תוספת (תכנית 3450)	15.20	1.00			15.20
קומה א' - קיים בהיתר	99.40	1.00			99.40
קומת הגג - תוספת ג' 1 (בתכסית הגג הקיים)	130.00	0.80			104.00
חניה	33.00	0.35			11.55
בריכה	30.00	0.35			10.50
חצר	393.78	0.25			98.445
סה"כ					602.625
מצב חדש	שטח בניה במ"ר	מקדם אקווי'	דחיה	שוליות	שטח אקווי'
מרתף - קיים בהיתר (שימוש קיים)	255.02	0.50			127.51
מרתף - קיים בהיתר (תוספת שימוש למגורים)	255.02	0.20	0.44		22.44
מרתף - תוספת ל-50%	48.98	0.70	0.13	0.75	3.34
קומת קרקע - קיים בהיתר	136.02	1.00			136.02
קומת קרקע - תוספת (תכנית 3450)	15.20	1.00			15.20
קומת קרקע - תוספת אפשרית מכח תכנית 5000 במסגרת הבניין הקיים (סגירת פטיו ומעבר בין החינה למטבח בניכוי שטח עפ"י תכנית 3450)	15.50	1.00	0.44		6.82
קרקע - תוספת ל-35%	13.08	1.00	0.13	0.75	1.28
קומה א' - קיים בהיתר	99.40	1.00			99.40
תוספת אפשרית מכח תכנית 5000 במסגרת הבניין הקיים (פטיו וחדר חלל כפול)	31.22	1.00	0.44		13.73
קומה א' - תוספת ל-35%	82.18	1.00	0.13	0.75	8.09
קומת גג - תוספת ג' 1 (בתכסית הגג הקיים)	130.00	0.80			104.00
קומת גג - תוספת ל-30%	52.40	0.80	0.13	0.75	4.13
חניה	33.00	0.35			11.55
בריכה	30.00	0.35			10.50
חצר	365.20	0.25			91.30
סה"כ					655.33
סה"כ השבחה במ"ר אקווי'					52.71
שווי מ"ר קרקע מבונה במועד הקובע ב-ש					18,000
השבחה ב-ש					948,819

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

להלן עיקרי התייחסות שמאית המשיבה לטיעוני שמאי המבקש:

- הדרך היחידה לבחינת ההשבחה הינה תורת התועלת המבוססת על עסקאות השוואה, כפי שבוצע בשומת המשיבה. לתימוכין, הפנתה לשומות מכרעיות אשר התייחסות למתודולוגיה הראויה לאומדן ההשבחה¹²
- מהעסקאות המפורטות בשומת המבקשים לא ניתן להסיק כי התכנית לא תרמה לעליית שווי משני טעמים:
 - עסקאות השוואה שנכרתו לפני אישור התכנית הושפעו מהציפייה לאישורה.
 - קיימת שונות רבה בין עסקאות השוואה. לדוגמא: טווח העסקאות נע בין 11,600 ₪ ל-17,000 ₪/למ"ר קרקע בעסקאות לאחר אישורה של התכנית.
- בניתוח הסטטיסטי שהוצג בשומת המבקש לא ניתנה התייחסות לעליית המחירים בשוק הנדל"ן.
- היקף הזכויות: תכנית תא/5000 מגדירה רח"ק בסיסי ורח"ק מירבי, שלכל אחד תנאים משלו. במקרה הנדון הוגדר רח"ק 1 ואין מדובר בטווח ערכים. מאחר ובמקרה זה זכויות הבניה ידועות וברורות, אין להביא בחשבון מקדם אי-וודאות להיקף הזכויות. התכנית אינה משנה את צביון השכונה, ואינה מוסיפה יח"ד ולכן אין סביה שלא יאושר הרח"ק המרבי.
- מקדם השבחה במרתף: הובא בחשבון מקדם 0.44 לתוספת השימושים במרתף המגלם דחיה עד להכנת מסמך מדיניות ותכנית מפורטת.
- תקופת דחיה / אי-זמינות: מקדם הדחיה (0.44) אשר ניתן לזכויות אותן ניתן לנצל במסגרת הבינוי הקיים, הינו בהתאם לשומה מכרעת של השמאית המכרעה דורית פריאל לנכס ברחוב צה"ל 45. אין להביא היטל השבחה צפוי, כמו שבכל מקרה אחר של תחשיב השבחה לא מפחיתים את היטל השבחה הצפוי.
- שוליות: מקדם השוליות 0.75, לתוספת השטחים מביא בחשבון את העובדה כי מדובר בשכונה יוקרתית בה קיים ביקוש רב לשטחי בניה בהיקפים גדולים וכי במרבית היתרי הבניה מנוצלים כל השטחים המוקנים בתוספת הקלות. מקדם דומה נקבע בשומה המכרעת של דורית פריאל לנכס ברחוב צה"ל 45.
- עלויות התאמה: אין להביא בחשבון עלויות התאמה שכן השטחים בנויים בפועל. כמו כן, עלויות התאמה לשטחים מכח תכנית ג'1 קיימים בשני מצבי

¹² שומתו המכרעת של השמאי המכריע גד נתן לנכס ברחוב המצביאים 58; שומתו המכרעת של השמאי המכריע ניקי פרימו לנכס ברחוב בת יפתח 8 ו-10 (בהתייחס לתכניות ע'1 ו-ג'1 הרלבנטיות גם בהתייחס לתכנית שבנדון); שומתו המכרעת של השמאי שלומי יפה לנכס ברחוב ברק 35.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

התכנון. בכל מקרה מדובר בגג שטוח בו עלות ההתאמה הן רק לצורך פתיחת פת עלייה לחלל הגג (המשך גרם המדרגות).

- סבירות השומה: התכנית כמעט מכפילה את זכויות הבניה ועל כן ההשבחה שנקבעה בשומת המשיבה בשיעור של 15%-20%, אינה גבוהה יחסית לתוספת הזכויות.

10.4.2. עיקרי עמדת שמאי המבקש:

לטענת שמאי המבקש, אין כל וודאות לאופן מימוש זכויות הבניה, היקף הזכויות שתאושרנה, שטח המגרש ממנו תחושבנה זכויות הבניה, ויותר מכל – מועד ניצול זכויות הבניה.

בהתייחס לאופן חישוב ההשבחה ולהנחת היסוד בשומת המשיבה כי כל תוספת זכויות בניה בהכרח משמעותה גם עליית שווי, הפנה לפסיקה¹³ ולהחלטת ועדת ערר¹⁴ בהן הושמעה, לטענתו, ביקורת לגבי השימוש בשיטת התועלת לצורך בחינת עליית שווים של המקרקעין וקביעת היטל ההשבחה הנובע כתוצאה מאישור התכנית, כשיטה בלעדית העומדת בפני עצמה.

לגישתו, במצב חדש, יש להביא בחשבון את עסקאות המכר שנכרתו בפועל בסביבת הנכס הנדון, המשקפות יותר מכל את שווי השוק של המקרקעין ואת תרומתה של התכנית לשווי הנכס. לטענתו, השווי במצב החדש, בשומת המשיבה אינו סביר ואינו נתמך בעסקאות מכר¹⁵.

לטענתו, על מנת לקבוע באם חלה השבחה במקרקעין שבנדון עקב אישורה של תכנית תא/5000, יש לבחון חוזי מכר עבור נכסים דומים שנכרתו ב-3 טווחי זמן: טרם הפקדת התכנית¹⁶, במועד שבין הפקדת התכנית למועד אישורה¹⁷, ולאחר אישורה¹⁸, ולבחון באם ניתן להצביע על עליית שווי שנגרמה עקב אישור התכנית. בחינה שערך, כאמור לעיל, מצביעה לשיטתו כי ניתן לראות עליית שווי בשנים לאחר הפקדת התכנית, אך עליית השווי מתונה באופן מהותי מאשר עליית השווי טרם הפקדת התכנית. לטענתו, ככל שלתכנית תא/5000 היתה תרומה חיובית לשווי המקרקעין, הצפי היה לראות גידול בקצב עליית השווי לאחר מועד הפקדתה ולבטח לאחר מועד אישורה. מאחר ובפועל ניתן לראות כי ישנו קיטון בקצב עליית השווי לאחר הפקדת התכנית וכי במועד שלאחר אישור התכנית קיים קיטון נוסף בקצב עליית המחירים, מסקנתו היא כי לתכנית לא קיימת תרומה לשווי המקרקעין שבנדון, וכי לא נוצרה השבחה בנכס הנדון עקב אישור תכנית תא/5000.

¹³ ברע"א 147/14 הוועדה המקומית לתו"ב ת"א נ' אברמוביץ (פורסם בנבו, 31.12.2014)

¹⁴ ועדת הערר מחוז מרכז (תא/85155/15, אריה ורדי נ' הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב)

¹⁵ עסקאות המכר הגבוהות ביותר בשכונה שנערכו לאחר אישורה של התכנית מצביעות על שווי מ"ר קרקע של כ-17,000 ₪ בעוד שבהתאם לשומת המשיבה מתקבל שווי בסך של כ-19,400 ₪.

¹⁶ הוצגו עסקאות מכר שנערכו בין השנים 2010 – 2013.

¹⁷ הוצגו עסקאות מכר שנערכו בין השנים 2014-2016.

¹⁸ ראה כמפורט להלן (ערכי שווי).

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לחילופין, וככל שטענתו דלעיל לא תתקבל, הועלו מספר נקודות שבמחלוקת לאופן חישוב ההשבחה בשומת המשיבה:

- היקף שטחי הבניה למימוש: לאור חוסר הוודאות והסבירות כי במסגרת תכנית מפורטת יקבעו זכויות בניה למימוש בהיקף נמוך יותר, הובא בחשבון רח"ק של 0.8.
 - מקדם אי-זמינות: מקדם הזמינות אמור לגלם הן את העובדה כי הזכויות אינן זמינות למימוש והן את היטל ההשבחה העתידי אותו יש לשלם בגין אישור תכנית מפורטת. בהתאם למקדם שנקבע בשומת המשיבה, לגישתו, מקדם ההפחתה לאי הזמינות צריך להיות 0.32 המגלם בנוסף גם את היטל ההשבחה העתידי (הפנה לשומות מכריעות התומכת בעמדתו¹⁹).
 - זכויות שלא ניתנות למימש במסגרת השטחים של המבנה, הובאו בחשבון בדחייה עד לתום החיים הכלכליים של המבנה (בדומה לשומת המשיבה).
 - מקדם שימוש מגורים בקומת המרתף: שימוש מגורים בקומת המרתף כרוך באישור מסמך מדיניות (הליך תכנוני נוסף), ועל כן אין להביא בחשבון השבחה בגין אפשרות תכנונית זו, התלויה באופן ישיר בהכנת מסמך מדיניות המגביר אף יותר את רכיב חסר הוודאות הקיים בתכנית.
 - לטענתו, לא ניתן לקבל את טענת המשיבה כי מקדם הדחייה מביא בחשבון את אי הוודאות, מאחר וכלל לא בטוח שיאושר מסמך מדיניות כאמור.
 - מקדם שוליות: לטענת שמאי המבקשים יש להביא בחשבון מקדם שוליות בשיעור של 0.6, ביחס לכל שטחי הבניה הנוספים מכח תכנית תא/5000, זאת לאור היקף שטחי הבניה הנרחב (בנוי + זכויות בניה).
 - עלויות התאמה: לשם מימוש זכויות הבניה לפני תום החיים הכלכליים של המבנה, יש להביא בחשבון עלויות התאמה לבינוי הקיים.
- שמאי המבקשים ציין כי הוא מסכים עם טענת שמאית המשיבה לגבי תכנית ג'1 ולכן בחוות דעתו לא הובאו בחשבון עלויות התאמה לשטחים במפלס עליית הגג.

¹⁹ לשומות מכריעות של השמאי אריה אריאל ברח' המצביאים 55 (עמ' 25 בחוות דעתו) והשמאי עאטף עלאם ברח' שמגר 37 (עמ' 22 בשומתו).

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- סבירות ההשבחה נבחנה ביחס לשומות מכריעות ושומות ועדה לנכסים דומים בסביבה: לטענת שמאי המבקשים, מסקירה שערך עולה כי ההשבחה שנקבעה על ידי שמאית המשיבה לנכס הנדון גבוהה משמעותית ובאופן בלתי סביר משומות מכריעות ו/או שומות משיבה, כמפורט להלן:

הערות	ההשבחה ב-₪	שטח החלקה במ"ר	גו"ח	כתובת הנכס	שמאי מכריע / שמאי משיבה (*)
השמאי המכריע אימץ את קביעת שמאי המשיבה	461,092	496	6335/280	הפרסה 62	דוד טיגרמן
	513,200	963	6335/318	יואב 15	שושי שרביט
	280,000	537	6336/55	שמגר 14	בועז קוט
	418,394	557	6336/46	המצביאים 61	שלומי יפה
בית מגורים וותיק בשטח של 175.2 מ"ר	כ-478,000	636	6335/235	הפרסה 56	רמי סויצקי (*)

בהתאם למפורט לעיל, עולה כי בשומות שנערכו למגרשים בשטחים דומים עם בתים להריסה בשכונה, נקבעה השבחה בטווח של 400,000-500,000 ₪. ועל כן, קביעת השבחה בסך של כ-1 מ"ש, לנכס שעליו בנוי בית מגורים חדיש התורם תרומה משמעותית לשווי המקרקעין, אינה סבירה.

ערכי שווי:

שמאי המבקשים טען כי השווי במועד הקובע הינו בסך של 17,000 ₪/למ"ר מבונה אקוויוולנטי. שווי זה נקבע בהתבסס על עסקאות מכר²⁰ כדלקמן:

הערות	שווי מ"ר קרקע ב-₪	תמורה ב-₪	שטח מגרש במ"ר	גו"ח	כתובת	תאריך
בית מגורים	14,700	9,425,000	643	6336/171	המצביאים 55	11/01/2017
	16,800	9,100,000	541	6336/167	ברק 37	12/01/2017
אינו תורם לשווי	11,600	7,400,000	636	6335/235	הפרסה 56	13/07/2017
	17,000	9,600,000	560	6336/201	בת יפתח 24	17/07/2017
	17,000	9,000,000	521	6336/222	יפתח 3	27/11/2017

²⁰ לא הוצג אופן ניתוחם.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תחשיב חליפי, ככל שעמדתו הראשית לא תתקבל:

מצב קודם	שטח בניה במ"ר	שטח מקדם אקווי'	דחיה	שוליות	עלויות התאמה	שטח אקווי' שטח
מרתף	255.02	0.50				127.51
קומת קרקע (היתר + תכנית 3450)	151.22	1.00				151.22
קומה א'	99.40	1.00				99.40
קומת גג	74.00	0.70				51.80
חניה	33	0.35				11.55
בריכה	30	0.35				10.50
יתרת שטח חצר	393.78	0.25				98.445
סה"כ						550.425
מצב חדש	שטח בניה במ"ר	שטח מקדם אקווי'	דחיה ²¹	שוליות	עלויות התאמה	שטח אקווי' שטח
מרתף - קיים	255.02	0.50	1.00	1.00	1.00	127.51
מרתף - תוספת שטח לקומת מרתף (השלמה ל-50%)	48.98	0.50	0.13	0.60	1.00	1.91
קומת קרקע - (היתר + תכנית 3450)	151.22	1.00	1.00	1.00	1.00	151.22
קומת קרקע - סגירת פטיו ומעבר בין שטח החניה למטבח	15.20	1.00	0.32	0.60	0.90	2.62
קומת קרקע - השלמה לשטח בניה (לאחר הפחתת שטח חניה)	6.54	1.00	0.13	0.60	1.00	0.51
קומה א' - לפי היתר	99.40	1.00	1.00	1.00	1.00	99.40
קומה א' - תוספת בניה בקומה א' בניין הקיים (חלל כפול ופטיו)	31.22	1.00	0.32	0.60	0.90	5.39
קומה א' - השלמה לשטח בניה	75.34	1.00	0.13	0.60	1.00	5.87
קומת גג - לפי תכנית ג' 1	74.00	0.70	1.00	1.00	1.00	52.13
חניה	33.00	0.35	1.00	1.00	1.00	11.55
בריכה	30.00	0.35	1.00	1.00	1.00	10.50
יתרת שטח חצר	372.04	0.25	1.00	1.00	1.00	93.01
סה"כ						561.65
						10.88
						17,000
						184,960

²¹ בגילום היטל השבחה עתידי.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10.4.3. הכרעה:

בחנתי את הוראות תכנית תא/5000 בראי הנכס הנדון, את שומות הצדדים וכן את הבינוי והפיתוח האופייניים לשכונה.

בפתח הדברים, אציין כי איני מקבל את עמדתו של שמאי המבקש לפיה גישת התועלת אינה ישימה לצורך קביעת השבחה במקרה הנדון²². המתודולוגיה השמאית בה נקטה שמאית המשיבה, הינה מתודולוגיה מקובלת ואף ננקטה ע"י שמאי המבקשים בעת התייחסותו להשבחה הנובעת מתכנית 3450 ותכנית ג'1.

זאת ועוד, מהעסקאות המפורטות בשומת המבקש לא ניתן להסיק כי התכנית אינה משביחה, שכן בנתוני השווי שהוצגו על ידו לא נוטרלו ערכים חריגים וכן לא נוטרלה מגמת המחירים הכללית בשוק. זאת ועוד, נתוני השווי טרם המועד הקובע הושפעו מהציפייה לאישורה של התכנית, ועל כן אני סבור כי לא ניתן להתבסס עליהם כלל. תכנית תא/5000 הינה תכנית מתאר כוללת, הקובעת הנחיות להכנת תכניות מפורטות. היקפי הבניה מוגדרים במונחי רח"ק (רצפה חלקי קרקע), הכוללים את כלל השטחים המקורים העל-קרקעיים, כולל שטחים עיקריים ושטחי שירות. לנכס הנדון מוגדר על פי הוראות התכנית רח"ק מרבי 1, קרי כלל שטחי הבניה העיליים המרביים המותרים הינו 608 מ"ר (כשטח המגרש), וזאת בתצורה מיטבית של 35% בקומת הקרקע, 35% בקומה א' ו-30% בקומת הגג. בהינתן שתאושר תכנית מפורטת הכוללת רח"ק מרבי זה, יגדלו זכויות הבניה ביחס למצב הקודם. לאור היותו של הנכס חלק משכונת מגורים המאופיינת בצמודי קרקע הבנויים כמבנים חד ודו-משפחתיים (בקירות משותפים), הרי שלא סביר יהיה לקדם תכנית נקודתית ליחיד הנדונה, ובפועל יש להמתין עד שתקודם תכנית מפורטת למתחם כולו. סביר כי תכנית כזו תקודם על ידי הועדה המקומית במסגרת תכנון כולל למתחם. במועד הקובע הבית הקיים על המגרש הינו מבנה חדיש (היתר משנת 2005), ואין מחלוקת בין הצדדים כי המבנה יסיים את חייו הכלכליים בעוד כ-30 שנה. עם זאת, אני סבור כי יתרת חייו הכלכליים של המבנה מסתכמת במועד הקובע בכ-38 שנה. בהתאם, זכויות הבניה הנוספות יחושבו כמפורט להלן:

- זכויות הניתנות למימוש במסגרת הבינוי הקיים יחושבו בכפוף למקדם דחיה עד לאישור התכנית המפורטת. אני סבור כי ראוי לקבוע מקדם דחיה למשך 12 שנים²³ בשיעור היוון שנתי של 7%, המגלם גם את הסיכון באשר לאישור רח"ק מרבי 1 במתחם הנדון וכן את ההתאמות²⁴ הנדרשות.

²² לעניין זה ראוי אף להפנות להחלטות ועדות ערר (ערר תא/85218/14 וכן עררים מס': תא/85123/12, תא/85124/12), בהן לא נפסלה על הסף מתודולוגיה זו.

²³ יצוין כי דחייה דומה הובאה בחשבון בשומת דורית פריאל בגו"ח 6792/16, ובהכרעות דומות שערכתי לנכסים בבניה צמודת קרקע בעיר תל אביב.

²⁴ התאמות לבינוי קיים.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לעניין זה יצוין כי איני מקבל את עמדת שמאי המבקשים באשר להבאת בחשבון היטל השבחה עתידי, שכן היטל ההשבחה העתידי יהיה בגין רכיב הזמינות, לעת אישורה של התכנית המפורטת.

▪ זכויות שאינן ניתנות לניצול במסגרת הבינוי הקיים יובאו בחשבון בדחייה עד לתום החיים הכלכליים של הבית (המוערך, כאמור, בכ-38 שנה; בשיעור היוון 7%).

באשר לשוליות השטחים הנוספים, יובא בחשבון מקדם שוליות בשיעור של 0.6 בנכס הספציפי, לכלל השטחים האקוויוולנטיים הנוספים.

באשר לשטחי המרתף, התכנית קובעת, כי שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר עפ"י תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע לפי הגובה מבניהם, הועדה תוכל לאשר שטחי בניה בהיקף של עד 100% משטח הבניה שמעל הקרקע, בכפוף להכנת מסמך מדיניות. בהתייחס להיקף זכויות הבניה העיליות הנרחבות וכן לאור העובדה כי השימוש המיטבי הנו בניית בית מגורים לפי זכויות בניה הניתנות למימוש מכוח תכניות בנין עיר מאושרות (כולל מרתף מכח תכנית ע"1), יובאו בחשבון שטחי מרתף אפקטיביים בלבד שהנם זהים בשני מצבי התכנון. לעניין השימושים המותרים במרתף מכח תכנית תא/5000 יובא בחשבון מקדם השבחה בשיעור של 5%, זאת לאור העובדה כי עפ"י תכנית ע"1, ניתן לבנות מרתף בגובה התואם שימושים עיקריים וכי ניתן להשתמש במרתף, בין היתר, גם לצורך משרד לבעל מקצוע חופשי.

משעה שהגעתי לכלל דעה כי בסביבה הנדונה קיימת סבירות ממשית שהועדה המקומית תאשר תכנית מפורטת עם ניצול מלא הזכויות שנקבעו בתכנית תא/5000 בבינוי בבניה נמוכה לפי רח"ק 1, ללא שינוי בצביון השכונה, לא יובאו בחשבון הפרשות נוספות לצרכי ציבור כפי שהותווה בתכנית תא/5000.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

הכרעה לעניין ערכי השווי:

בחנתי את ערכי השווי שהוצגו ע"י שמאי הצדדים, את עסקת המכר במקרקעין שבנדון, כמו גם הכרעות שמאים מכריעים בסביבה, כמפורט להלן:

ניתוח עסקת המכר במקרקעין נשוא השומה				
			608	שטח מגרש לחישוב זכויות
			18,000,000	הנכס נמכר ביום 07/12/2017 תמורת (₪)
			4,250,000	אומדן תרומת המחוברים (ב-₪; במעוגל ²⁵)
			14,500,000	סה"כ שווי רכיב הקרקע (ב-₪)
		שטח בניה במ"ר	אחוזי בניה	מצב חדש
שטח אקווי	מקדם אקווי	255		מרתף אפקטיבי (למגורים; כבמצב קודם)
165.76	0.65	213	35%	עיקרי קומת קרקע
212.80	1.00	213	35%	עיקרי קומה א'
212.80	1.00	182	30%	עליית גג (מורחבת)
127.68	0.70			הפחתת שטחי שרות חניות:
		33		חניות
-33.00	1.00	33		תוספת שטח שרות אקווי
11.55	0.35	33		חצר פנויה
98.80	0.25	395		סה"כ שטח אקווי במצב קודם
796.39				שווי מ"ר מבונה אקווי ב-₪ למועד העסקה
17,579				שווי מ"ר מבונה מעוגל ב-₪
17,500				

שווי מ"ר מבונה ב-₪	מועד קובע	גו"ח	כתובת הנכס	שמאי מכריע
17,000	06/01/2017	6336/167	ברק 37	אבישי זיו
18,000	24/05/2017	6336/155	ברק 13	מוטי דיאמנט
19,000	06/01/2017	6336/25	שמגר 27	נורית גירבי
16,500	06/01/2017	6336/55	שמגר 14	בועז קוט
18,500	06/01/2017	6336/20	שמגר 37	עאטף עאלם
²⁶ 18,000	06/01/2017	6336/15	צה"ל 87	גבע בלטר
16,500	20/01/2016	6336/261,65	אהוד 23	שלומי יפה
20,000	06/01/2017	6335/318	יואב 15	שושי שרביט שפירא

לאור מכלול הנתונים, הגעתי לכלל דעה כי שווי מ"ר קרקע מבונה אקווי לנכס הנדון למועד הקובע הינו בגבולות של 17,000 ₪/למ"ר.

²⁵ בהתייחס למצבו הפיזי המעולה של הבית ורמת הגמר הגבוהה המאפיינת אותו (ישירות + עקיפות וכולל מע"מ).

²⁶ בנוסף, ניתן מקדם 0.9 למיקום.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תחשיב הכרעה:

שטח החלקה							
608							
שטח שטח אקווי'	מקדם מקדם אקווי'	שטח בניה במ"ר	מצב קודם				
153.01	0.60	255.02	מרתף בשטח תכסית ק"ק כולל ממ"ד ומחסן (שהוסב לש"ע)				
133.42	1.00	133.42	עיקרי קומת קרקע (קיים בהיתר)				
15.20	1.00	15.2	מחסן שהוסב לעיקרי בק"ק				
82.76	1.00	82.76	עיקרי קומה א' (קיים בהיתר)				
82.22	0.70	117.45	בניה על הגג בחלופה של עליית גג לפי שיעור ניצול של 90% משטח קומה א'				
11.55	0.35	33	חניות				
106.60	0.25	426.38	חצר פנויה				
584.75	סה"כ שטח בניה במצב הקודם						
שטח שטח אקווי'	מקדם דחייה	מקדם מקדם אקווי'	שטח בניה במ"ר	אחוזי בניה	מצב חדש		
153.01	1.00	0.60	255.02		מרתף אפקטיבי (כבמצב קודם)		
5.66	0.44	0.05	255.02		תוספת שימוש למגורים במרתף קיים		
148.62	1.00	1.00	148.62		עיקרי קומת קרקע (קיים בהיתר + שטח שירות שהוסב לעיקרי)		
6.47	0.44	270.90	16.18		עיקרי קומת קרקע (ע"ח סגירת יתרת שטח הפטיו ושטח המעבר בין חניה למטבח)		
3.67	0.08	1.00	48	35%	יתרת שטחים עיקריים (השלמה ל-35% בדחייה 38 שנה; 7%)		
82.76	1.00	1.00	82.76		עיקרי קומה א' (קיים בהיתר)		
13.86	0.44	1.00	31		עיקרי קומה א' (ע"ח חלל כפול, ומעל הפטיו)		
7.56	0.08	1.00	99	35%	יתרת שטחים עיקריים (השלמה ל-35% בדחייה 38 שנה; 7%)		
82.22	1.00	0.70	117		עליית גג (מכח ג' 1)		
3.48	0.08	0.70	65	30%	יתרת עליית גג (השלמה ל-30% בדחייה 38 שנה; 7%)		
הפחתת שטחי שרות חניות:							
33.00	1.00	1.00	33		חניות		
11.55	1.00	0.35	33		תוספת שטח שרות אקווי'		
98.80	1.00	0.25	395		חצר פנויה		
650.65	סה"כ שטח בניה במצב החדש						
65.90	השבחה במ"ר אקווי'						
0.60	מקדם שוליות לתוספת השטחים						
39.54	סה"כ השבחה במ"ר אקווי'						
17,000	שווי מ"ר קרקע מבונה במועד הקובע ב-ש						
672,138	השבחה ב-ש						

²⁷ בהתחשב בפחת תכנוני לסגירת המעבר בין החניה למטבח.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

11. עקרונות ושיקולים בשומה:

- בעת אומדן ההשבחה החלה בנכס המקרקעין שבנדון הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:
- 11.1. מיקומו של הנכס ברחוב שמגר 5, בשכונת "צהלה" בתל אביב – יפו.
 - 11.2. רמת הפיתוח הסביבתי.
 - 11.3. מאפייני המקרקעין נשוא חוות הדעת.
 - 11.4. התוכניות החלות במצב התכנוני הקודם ובמצב התכנוני החדש.
 - 11.4.1. עפ"י סעיף 1 (א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה נקבע כי "השבחה"-עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג. לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור התכניות במצב החדש אל מול התוכניות במצב הקודם, כפי שצוינו בפרק 2 לעיל, לשווי הכולל של המקרקעין.
 - 11.4.2. בהתאם לבר"ע 4217/04 ציון פמיני נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, נקבע המתווה לחישוב ההשבחה בגין אישורן של רצף תכניות בנין עיר וזאת בשיטת המדרגות. דהיינו, חישוב ההשבחה יתבצע לכל תכנית, ככל שזו משביחה, בנפרד.
 - 11.5. הובא בחשבון כי המימוש המבוקש הינו בדרך של מכר.
 - 11.6. זכויות בעלות.
 - 11.7. נתוני שווי השוואתיים רלוונטיים, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.
 - 11.8. המועדים הקובעים לאומדן ההשבחה הינם כמפורט בסעיף 3 לעיל.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

12. שומה:

עפ"י הנתונים המפורטים בחוות דעתי זו שלעיל, ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם, כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון, הידועים כחלקה 671 בגוש 6336, הממוקמים ברחוב שמגר 5, בשכונת "צהלה", תל אביב – יפו, הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
3450	23/11/06	₪69,920	₪34,960
ג1	04/09/07	₪409,572	₪204,786
5000	06/01/17	₪672,138	₪336,069

הסכומים שלעיל יוצמדו כחוק.

ולראיה באתי על החתום,



יעקב פז, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב