שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 12 אוגוסט, 2019
מספר מינוי: 2019-499
מספרנו: 894.שומה מכרעת

לכבוד,
המבקש, מר צבי וולינסקי
באמצעות השמאי,
מר ג'ימי פנחסי
בדוא"ל penhasi@hotmail.com

לכבוד,
המשיבה, הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א
באמצעות השמאי,
מר עמיר סיוון
בדוא"ל amirsivanltd@gmail.com

א.ג.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה – חלקה 16 בגוש 6615 וחלקה 22 בגוש 6616, רחוב 2421 מס' 4, תל אביב

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון.

בתאריך 22.5.19 קיימתי דיון בנוכחות שמאיי הצדדים. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

1. מטרת השומה:

1.1. אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965.

1.2. מהות ההשבחה: מימוש תכניות ע', 2550, ג', 2550 א', 2754, ע/1, ג/1 ו-תא/5000 בדרך של מכר.

2. תאריכים קובעים לשומה:

13.12.85 - 15 יום מפרסום אישור תכנית ע' בילקוט הפרסומים.

16.04.93 - 15 יום מפרסום אישור תכנית 2550 בילקוט הפרסומים.

06.05.94 - 15 יום מפרסום אישור תכנית ג' בילקוט הפרסומים.

26.02.97 - 15 יום מפרסום אישור תכנית 2550א בילקוט הפרסומים.

13.04.98 - 15 יום מפרסום אישור תכנית 2754 בילקוט הפרסומים.

02.04.03 - 15 יום מפרסום אישור תכנית ע/1 בילקוט הפרסומים.

04.09.07 - 15 יום מפרסום אישור תכנית ג/1 בילקוט הפרסומים.

06.01.17 - 15 יום מפרסום אישור תכנית תא/5000 בילקוט הפרסומים.

3. ביקור בנכס:

נערך ע"י החת"מ ביום 23.6.19.

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

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

4. פרטי הנכס:

מהות:	מגרש למבני מגורים צמודי קרקע	
גוש:	6615	6616
חלקה:	16	22
שטח חלקות רשום:	695 מ״ר	313 מ״ר
שטח המגרש:	1,008 מ״ר (עפ״י היתר בניה משנת 1951)	
זכויות משפטיות:	בעלות	
מיקום:	רח׳ 2421 מספר 4, ת״א	

5. תיאור הסביבה:

5.1. הנכס שבנדון ממוקם מעברו הצפוני של רחוב 2421, בשכונת ״קריית שאול״ בצפון העיר תל אביב.

שכונת קריית שאול ממוקמת בין רחוב משה סנה ממזרח, בית הקברות קריית שאול מצפון וממערב ורחוב קריית שאול מדרום.

רחוב 2421 מהווה רחוב ללא מוצא, היוצא ממפגש הרחובות לילי מנחם ומאיר בינט ממערב.

5.2. סביבת הנכס מאופיינת בבנייה צמודת קרקע הכוללת בתים חד ודו-קומתיים, חדשים לצד ותיקים, לצד שימושי מלאכה, תעשיה ומסחר ותיקים.

5.3. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין היתר: כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

6. תיאור הנכס:

6.1. גבולות החלקה כדלקמן:

מצפון – בתי מגורים צמודי קרקע.

ממזרח – מגרש למכירת מכוניות ומעברו רחוב משה סנה.

מדרום – רחוב 2421 ומעברו בתים צמודי קרקע חדישים ומגרש ריק.

ממערב – מבנים חד ודו-קומתיים המשמשים לבית כנסת וגן ילדים.

6.2. הנכס שבנדון מהווה חיבור של שתי חלקות, חלקה 16 בגוש 6615 ששטחה 695 מ״ר וחלקה 22 בגוש 6616 ששטחה 313 מ״ר. המגרש המאוחד, בעל צורה דמוית מלבן, עם חזית דרומית של כ-27 מ׳ הפונה לרחוב 2421 ועומק של כ-37 מ׳.

6.3. המגרש סלול אספלט ומגודר גדר איסכורית.

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

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

7. המצב התכנוני:

<u>מצב קודם</u>

7.1. תכנית מנדטורית R/6 אשר פורסמה למתן תוקף בעיתון רשמי מס' 1180 מיום 26.03.1942.

ייעוד המקרקעין שבנדון "אזור פיתוח".

הוראות הבנייה בהתאם לפרשנות המשיבה בחוו"ד משפטית שניתנה במגרשים סמוכים:

שטח מגרש מינימאלי:	500 מ"ר
אחוזי בנייה מירביים:	50% משטח המגרש או 150 מ"ר לקומה, הקטן מביניהם.
צפיפות:	2 יח"ד לכל 500 מ"ר

<u>מצב חדש</u>

7.2. תכנית ע', אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 28.11.85.

התוכנית מתירה הקמת קומת מרתף לפי היקף הבית לשימושים של: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, אולם למשחקים לילדים, חדרי מדרגות, חדרי שירותים לדיירים בלבד ומעליות. לא יורשו מגורים במרתף. גובה קומת המרתף הוא 2.2 מ'.

7.3. תכנית מס' 2550, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4096 מיום 01.04.93.

תותר בניית חניה מקורה / מוסך חניה בשטח שלא יעלה על 18 מ"ר, בנוסף לשטח הבנייה המותר על המגרש.

7.4. תכנית ג', אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 מיום 21.4.94.

התוכנית קובעת הוראות מקיפות לבנייה על הגג ומחליפה את תכנית 1680.

בבניינים חד קומתיים ובקוטג'ים צמודי קרקע תותר עליית גג בחלל גג משופע ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבנייה העיקריים.

רום הגג לא יעלה על 6 מ', מדוד מרצפת הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג. שיפוע הגג יהיה בטווח 40%-50%.

7.5. תכנית מס' 2550א', אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4490 מיום 11.02.97.

תותר בניית חניה מקורה / מוסך חניה בשטח שלא יעלה על 18 מ"ר. שטח מקום חניה נוסף לא יעלה על 15 מ"ר. שטח החניה ייחשב כשטח שירות.

7.6. תכנית מס' 2754, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4632 מיום 29.03.98.

התוכנית מתירה הקמת בריכת נוי, בריכות שחיה וג'קוזי בחצרות של בתים צמודי קרקע, כולל מתקנים טכניים, בכל תחום המגרש כולל בקו בניין 0.

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

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

7.7. תכנית ע/1, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.3.03.

התוכנית קובעת הוראות להקמת מרתפים ואת השימושים המותרים בהם.

בבתים צמודי קרקע היתר בנייה עפ"י תכנית זו יינתן למרתפים בשטח תכסית קומת הקרקע כפי שנקבע בהוראות התכנית הראשית. היתר למרתפים בשטח גדול יותר יינתן לאחר שהשתכנעה הוועדה המקומית כי הדבר דרוש לתפקוד הבית וזאת מכוח תכנית זו ולא בדרך של הקלה. לבתים צמודי קרקע תותר בנית קומת מרתף אחת.

גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו לא יהיה גדול מ- 4.0 מ'.

בבית צמוד קרקע, התכליות המותרות: שטחי שרות כלליים, שטחים נלווים למגורים ושטחים נלווים לכל סוגי המגורים. לא יותרו מגורים במרתף. יותרו משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית.

היטל השבחה ייגבה כחוק. אולם, מאחר שלא ידועה לפני הוצאת ההיתר תכסית קומת המרתף מעבר לתכסית קומת הקרקע, ישולם היטל ההשבחה בעת מכירה לפי הידוע באותה העת – לפי קומת מרתף אחת בשטח תכסית קומת הקרקע. יתרת היטל ההשבחה תשולם בעת מימוש לפי מספר קומות המרתף ושטחן בהיתר הבנייה.

7.8. תכנית ג/1, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5707 מיום 20.08.07.

התוכנית התירה הקמת חדר יציאה לגג בשטח עד 40 מ"ר בבנייה בשלבים וב-65% משטחו בבנייה בו-זמנית על הגג. בניית חדר היציאה לגג תותר בתנאי ששטח הקומה העליונה לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה.

לחילופין קובעת התוכנית, כי רום הגג בגגות משופעים לא יעלה על 7 מ', מדוד מרצפת הקומה העליונה. עליית גג בבניין בעל קיר משותף תחייב בפתרון זהה לבניינים הצמודים. שיפוע הגג יהיה בטווח 40%-50%.

7.9. תכנית תא/5000, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.16.

התוכנית מהווה תכנית מתאר מקומית (כוללנית) לעיר ת"א-יפו ואינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בנייה מכוחה.

החלקה שבנדון כלולה במתחם תכנון 205 ומסווגת ביעוד לאזור מגורים בבנייה נמוכה.

בין יתר מטרות התוכנית, מתן הוראות לעריכת תוכניות עתידיות.

בכל יעוד קרקע ניתן להתיר, בנוסף על השימושים העיקריים, הנוספים והכלליים, גם שימושים נלווים, ובלבד שהיקף שטחי הבנייה לשימושים הנלווים לא יעלה על 5% מסך שטחי הבנייה המאושרים לאותו ייעוד קרקע באותה תכנית.

הוועדה רשאית לקבוע בתוכנית שטחי בנייה מעל מפלס הכניסה הקובעת בהיקף שיחושב על ידי הכפלת הרח"ק (כלומר: "רצפה חלקי קרקע") הבסיסי בשטח המגרש (להלן **שטח הבנייה הבסיסי**), בכפוף להקצאת שטחים לצורכי ציבור הנדרשים מהגדלת שטחי הבנייה.

שטחי הבנייה מעל מפלס הכניסה הקובעת לא יפחתו משטח הבנייה הבסיסי, אלא בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת ולפיה לא ניתן לבנות במגרש שטחי בנייה בהיקף הבסיסי הנ"ל מהסיבות הנובעות מתכונותיו הפיזיות והתכנוניות או מהצורך בשימור.

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

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

הוועדה רשאית לקבוע בתוכנית שטחי בנייה העולים על שטח הבנייה הבסיסי ובלבד שלא יעלו על מכפלת הרח"ק המרבי בשטח המגרש, בהתקיים כל התנאים המפורטים בתוכנית.

שטחי הבנייה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תוכניות תקפות או עד 50% משטחי הבנייה שמעל הקרקע, לפי הגבוה. הוועדה תוכל לאשר שטחי בנייה בתת הקרקע בהיקף של 100% משטחי הבנייה שמעל הקרקע, בכפוף להכנת מסמך מדיניות לנושא זה. בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבניין. על אף זאת, ניתן יהיה לקבוע בתכנית בקומה עליונה בתת הקרקע, שימוש למגורים, בכפוף לאישור מסמך מדיניות ע"י הוועדה המקומית שייקבע, בין היתר, כללים בנוגע להגדרת תת הקרקע לעניין זה, לתכסית המקסימאלית של מפלס המגורים בתת הקרקע, לאופן אוורור מפלס המגורים בתת הקרקע וכדומה.

הוועדה תחליט על הפקדתה של תכנית עתידית רק לאחר שיוצגו לפניה נתונים אודות השתלבות הבנייה המבוקשת במרקם הקיים ו/או המתוכנן בתוכנית קודמת או מופקדת בסביבת התוכנית, מבחינת מאפייני הבינוי, תכסית וכדומה.

באזור מגורים בבנייה נמוכה ניתן לקבוע בתוכנית עתידית, במסגרת ייעוד קרקע למגורים את השימושים הבאים:

מקבצי שימוש ראשיים – מגורים.

שימוש למשרד, בחלק מדירת מגורים אשר המשתמש במשרד מתגורר בה, בתנאים שצוינו בתכנית.

שטחי הבנייה המרביים לא יעלו על רח"ק 1.

לא תאושר תוספת קומות ותוספת יח"ד מעבר למותר על פי תוכניות קודמות. במגרש פנוי, צפיפות המגורים לא תעלה על 8 יח"ד לדונם נטו.

בהתאם לנספח עיצוב עירוני הבנייה עד 4 קומות. הוועדה רשאית לקבוע מספר קומות נמוך ממספר הקומות המרבי, משיקולים תכנוניים ובהם שיקולי איכות סביבה, עיצוב עירוני, גודל מגרש או מאפייניו, שימור או מדיניות תכנון אזורית.

בבתים צמודי קרקע במתחם 205 גובה הבנייה יהיה עד 3 קומות ותכסית הבנייה עד 40% משטח המגרש לכל קומה.

בהתאם להוראות התכנית הוועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בנייה לייעודים סחירים מעבר לשטחים לייעודים סחירים המותרים על פי תוכניות קודמות, או המרת שטחי בנייה, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.

מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו ע"י הוועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת אשר תכלול, בין היתר, התייחסות למאפייני התוכנית ולמאפייני האזור בו נמצאת התוכנית. היקף ההקצאה הנדרשת ייקבע בתחום שיקול הדעת בהתייחס לבדיקה התכנונית המוקדמת.

בגין מגרש המיועד למגורים, יוקצו, ככל הניתן, שטחי קרקע לצורך שטח ציבורי פתוח בהיקף של 2 עד 6 מ"ר לנפש ולצורך שטח לבנייני ציבור בהיקף של 1 עד 7 מ"ר לנפש.

תכנית זו קובעת הוראות לעריכת תוכניות מפורטות שייערכו ויאושרו מכוחה.

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

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

7.10. מסמך מדיניות תא/מק/9081 לבנייה בתת הקרקע, אושרה בהחלטה מיום 19.07.17

מסמך המדיניות הוא כלל עירוני ואינו סטטוטורי, אשר הוכן בהנחיית סעיף 5.1.3 בהוראות תכנית המתאר העירונית תא/5000. המסמך מהווה מסגרת לבנייה התת קרקעית בעיר, אינו מוסיף זכויות בנייה, אלא מיועד להנחות תוכניות בניין עיר חדשות והמלצותיו הרלוונטיות להיתרי בנייה ישולבו בהנחיות המרחביות.

מטרות מסמך המדיניות:

א. עידוד פיתוח המרחב התת קרקעי במטרה להשתמש באופן יעיל ומקיים יותר במשאבי הקרקע.

ב. ניתוח חסמים ומגבלות לבנייה בתת הקרקע והצעת כלים להתמודדות עם חסמים אלו.

ג. יצירת מסגרת הנחיות לבנייה תת קרקעית לשימושים השונים.

ד. הגדלת ניצולת השימוש בחללים תת קרקעיים באמצעות שימוש רב תכליתי.

ה. שיפור מיגון אוכלוסיית העיר ע"י הגדלת מלאי שטחי המיגון התת קרקעיים.

ו. הנחיות לבנייה ירוקה בתת הקרקע המתחשבת בשיקולים סביבתיים.

ז. המסמך יהווה בסיס להחלטת הוועדה המקומית לאישור שטחי בנייה בתת הקרקע בהיקף של עד 100% משטח הבנייה שמעל הקרקע או מעל המותר על פי תוכניות חדשות תקפות, בהתאם לסעיף 5.1.3 בהוראות תכנית תא/5000 המאושרת.

בהחלטה אושרה המדיניות בהחרגה של כיתות לימוד ומגורים

7.11. תכנית תא/2654 שדבר הכנתה (ס' 77) פורסם ברשומות בי.פ. 4330 מיום 27.8.1995.

תכנית מתאר מקומית לשכונת קריית שאול, בה מוצעים שינויים כדלקמן:

קביעת הנחיות והוראות בניה, הפיכת אזור חקלאי לאזור מגורים ושטחי ציבור, התוויית דרכי גישה למגרשים בתחום התוכנית וקביעת שטח לאיחוד וחלוקה מחדש.

8. תיק בניין:

בתאריך 24.5.1951 ניתן רישיון בנייה מס' רת/19/9 ליחידת מגורים בשטח של 64.69 מ"ר.

9. המצב המשפטי:

9.1. בהתאם להעתקי רישום מפנקס הזכויות אשר הופקו באמצעות האינטרנט ביום 28.03.19:

חלקה 16 בגוש 6615 רשומה בשטח 695 מ"ר וחלקה 22 בגוש 6616 רשומה בשטח 313 מ"ר

הבעלות רשומה על שם המבקש (1/3), ושני פרטיים נוספים – כ"א 1/3.

בנוסף, רשומה הערה על מינוי כונס נכסים מיום 14.2.18 על כל הבעלים והערת אזהרה ס' 126 ע"ש חברה בע"מ מיום 3.9.18.

9.2. בתאריך 17.7.18 נמכרו הזכויות בנכס תמורת 9,400,000 ₪.

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

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10. עיקרי טיעוני הצדדים:

10.1. טענות שמאי המבקש:

10.1.1. כללי

התוכניות השונות בנכס אינן זמינות לבנייה לאור המצב התכנוני. שמאי המבקש מסכים עם שנות הדחייה אותן חישב שמאי המשיבה וזאת בהתאם לשומות מכריעות ברחוב מנחם לילי 4, 8 ובהתאם למידע מתיק הבניין בנכס הנדון משנת 1996 שם נרשם כי אין אפשרות להקים על הנכס מבנים יבילים וכי הנכס הוא בשטח ללא תכנית בתוקף. יחד עם זאת חלק שמאי המבקש על שיעור הריבית בדחייה. שמאי המבקש קבע ריבית של 7% בתחשיבי הדחייה וזאת משני טעמים:

- לאורך תקופה ארוכה (תוכניות ע' עד ג'1) היו אי וודאות וסיכון בכל הקשור להיתכנות תכנונית בשכונת קריית שאול.
- שיעור הדחיה צריך לגלם את הריבית חסרת הסיכון (הגלומה בתשואות אג"חים צמודות מדד בריבית קבועה לעשר שנים + הסיכון. שמאי המבקש פירט את שיעורי הריביות חסרות הסיכון לאורך התקופות הרלוונטיות.

אף כיום כמות המגרשים הריקים בשכונה רבה יחסית על אף התעוררות הבניה.

10.1.2. ערכי שווי

שמאי המבקש הסתמך על 7 שומות מכריעות שנערכו בשכונה ברחובות משה סנה 47, 49 ו- 51, מנחם לילי 3, 4 ו- 8 ובינט מאיר 18 א'. בניתוח השווי שמאי המבקש לא התחשב בערכים שנקבעו בשומה מכרעת ברחוב בינט מאיר 18 א', שכן זו אינה מגובה בעסקאות ובעלת ערכים קיצוניים ביחס ליתר השומות המכריעות.

בנוסף, ביצע התאמות לנכס הנדון - הפחתה של 6% למחצית הנכס בגין סמיכות לבית כנסת וגן ילדים (הפחתה של 3% לכלל הנכס), תוספת של 10% מנכסים הפונים לרחוב משה סנה ותוספת של 13% מנכסים הקרובים לבית העלמין קריית שאול (מנחם לילי 4 ו- 8).

10.1.3. תכנית ע'

לטענת שמאי המבקש, שמאי המשיבה הסתמך על עסקה במגרש הגובל למשה סנה (כביש ראשי) ובו קבע שווי של 140 $ למ"ר קרקע מבונה ו-90 $ למרתף. על פי נתון זה, לפי מקדם תרומה של 0.4 למרתף ותוספת של 10% עקב מיקום עדיף (שורה שניה ממשה סנה) שווי מ"ר קרקע מבונה מרתף אמור היה להיות 140 $ * 0.4 * 1.1 = 61.6 $.

יחד עם זאת, בהסתמך על שומה מכרעת במיקום דומה לנכס הנדון, רחוב מנחם לילי 3, גו"ח 6616/76, קבע שמאי המבקש שווי למרתף של כ-80 $ למ"ר.

ההשבחה:
300 מ"ר * 79.36 $ (117.93 ₪) * 0.15 (28 שנים דחייה, שיעור היוון 7%) =

5,321 ₪

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

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10.1.4. תכנית 2550 ו- 2550 א'

בשומות המכריעות בשכונה נקבע כי תוכניות 2550 ו 2250 א' לא השביחו את הנכסים. השומות המכריעות עליהן הסתמך שמאי המשיבה אינן בשכונה בה מצוי הנכס הנדון. באזור לא היתה מקובלת הצמדת חניות לבניין לצורך הגדלת המרתף. שמאי המשיבה ציין שומות מכריעות ברחוב מנחם לילי 4 ו- 8, שם הייתה תמימות דעים בין כל הצדדים, לרבות המשיבה, כי התוכניות אינן משביחות.

יתרה מכך, בתיק מידע בנכס הנדון מיום 5.12.96 נדרש היטל השבחה בגין תכנית ע' בלבד ותוכנית 2550 לא הוזכרה כלל. לטענת שמאי המבקש סביר להניח כי גם לגבי תכנית 2550 א', אשר נכנסה לתוקף ב 11.2.97, כחודשיים בלבד לאחר הנפקת תיק המידע הנ"ל, לא הייתה מתקבלת דרישת היטל השבחה.

לאור האמור לעיל התוכניות אינן משביחות.

10.1.5. תכנית ג'

בהתאם לעקרונות האמורים בסעיף 10.1.2 לעיל, קבע שמאי המבקש ערך של 2,156 ₪ למ"ר.

לטענת שמאי המבקש, שמאי המשיבה ציין בשומתו ערכי שווי, לפי שמאים מכריעים, של 2,350 ₪ אך בתחשיב חישב לפי 2,600 ₪ למ"ר.

תחשיב:

שטח אקוויוולנטי
300 מ"ר קומה * 40% שיעור ניצול * 0.7 מקדם תרומה לגג = 84 מ"ר

ההשבחה
84 מ"ר אקוו' * 2,150 ₪ * מקדם דחיה 0.277 (19 שנים, שיעור היוון 7%) = 49,937 ₪

10.1.6. תכנית 2754

במגרש המאוחד ששטחו 1,008 מ"ר ניתן לבנות 4 קוטג'ים. שטח מגרש של 252 מ"ר ליח"ד אינו מספיק לבריכה. כך גם נקבע בשומת הח"מ בגו"ח 6637/464,721 במגרש ששטחו 283 מ"ר, וכן בשומה מכריעה בגו"ח 6638/170 בצמוד קרקע בשטח רשום של 523 מ"ר, לו צמודה קרקע בשטח 280.56 מ"ר.

לאור האמור לעיל התוכנית אינה משביחה

10.1.7. תכנית ע/1

במועד הקובע לתוכנית התאפשרה בניית ממ"דים. מכיוון ששטח קומת קרקע לקוטג' קטן יחסית (300 מ"ר / 4 קוטג'ים = 75 מ"ר לקומת קרקע לקוטג') השימוש המיטבי הוא לבנות את הממ"ד בקומת הקרקע ולא במרתף על מנת להגדיל את השטחים העיליים. הקמת ממ"ד בקומת הקרקע מאפשרת גם את הגדלת המרתף ל-348 מ"ר.

שווי מ"ר קרקע מבונה הוערך ב-4,415 ₪ על פי העקרונות בס' 10.1.2 לעיל.

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

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

ההשבחה:

(300 מ״ר מרתף קיים * 0.1 מקדם תרומה + 48 מ״ר מרתף חדש בגין ממ״דים בקומת הקרקע * 0.5 מקדם תרומה) * 0.508 מקדם דחייה (10 שנים, 7% שיעור היוון) * 4,415 ₪ למ״ר קרקע מבונה = 121,196 ₪

10.1.8. תכנית ג/1

הבניה בסביבה מאופיינת בחדרי יציאה לגג ולא בגגות רעפים.

שווי מ״ר קרקע מבונה הוערך ב-4,495 ₪ על פי העקרונות בס׳ 10.1.2 לעיל.

תחשיב:

שטח גג אקוויוולנטי מצב קודם –	84 מ״ר
שטח גג מצב חדש – 300 מ״ר * 65% =	195 מ״ר
לפיכך תוספת גג =	111 מ״ר

ההשבחה - 111 מ״ר תוספת * 1.15 מקדם תרומה * 0.666 מקדם דחייה (6 שנים, שיעור היוון 7%) * 4,495 ₪ למ״ר קרקע מבונה = 382,338 ₪

10.1.9. תכנית תא/5000-

בקביעת שווי השוק של מגרש זה יש להביא בחשבון שמגרש עם זכויות ל-4 קוטג׳ים סביר שיירכש על ידי יזם שבאפשרותו לממש מיידית את הבנייה עפ״י הזכויות במצב קודם ולמכור קוטג׳ים עם פוטנציאל לשטחים נוספים, או לשאת בעיכוב לצורך הכנת תכנית ולבנות את מלוא זכויות הבניה לפי תא/5000.

האפשרות השנייה איננה משביחה, שכן בהנחה של עיכוב של 3 שנים עקב הכנת תכנית (במגרש סמוך במשה סנה 49, אישור התוכנית נמשך 6 שנים וחודשיים), לפי 7% לאור הסיכון בהתארכות התהליך, עלות הדחייה ליזם (1,726,000 ₪, מהווה דחייה של מחיר מכירת הנכס) גבוהה משווי השטחים הנוספים אף במימוש מיידי (133.2 מ״ר אקוויוולנטי נוסף * 7,627 ₪ = 1,016,000 ₪).

לפיכך, שמאי המבקש חישב את ההשבחה כאשר שטחי הבניה במצב קודם ממומשים מיידית והפוטנציאל הנוסף מכוח תא/5000 ימומש על ידי בעלי היחידות לאחר אישור התוכנית המפורטת.

תא/5000 אינה מאפשרת שימוש למגורים במרתף. בכל בקשה להיתר במפלס המרתף העליון בצמודי קרקע אסור יהיה לעורך הבקשה לקבוע יעוד ״מגורים״ (להבדיל משימושים נלווים למגורים שמותרים) וזאת בהתאם למסמך המדיניות מ-2017. מסמך המדיניות אושר בהחרגה של כיתות לימוד ומגורים. בניגוד לשומת הח״מ ברחוב קהילת ורשה 62, בה נקבע מקדם תרומה של 0.1 לפוטנציאל לשימוש עיקרי למגורים במרתף, אין הרחבת שימושים בתוכנית תא/5000 או במסמך המדיניות מכוחה. תקנות התכנון והבנייה אוסרות על כל סוג של מגורים במרתף, ללא קשר לשאלה אם המרתף מהווה דירה עצמאית או חלק מדירה בקומת הקרקע או צמוד קרקע, שכן הן זהות לנוסח משנת 1970 בו לא היו קיימות צורות בנייה מודרניות כדוגמת דירה בקומת קרקע עם מרתף המהווה חלק מהדירה.

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

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

התקנות אינן אוסרות שימושי מגורים, אלא קובעות תנאים תברואתיים, אשר מן הסתם חלים אף על שימושי מגורים במרתף כחלק מדירת קרקע.

עקרונות לתחשיב ההשבחה

מקדמי שווי: מקדם מרתף 0.5 כיוון שלא תותר הרחבת שימוש למגורים. בדומה לשומת המשיבה מקדם קומת גג כולל מרפסות 1.15, מקדם הוצאות התאמה 0.7 ומקדם שוליות 0.9.

שטח הבניה הוא לרח"ק ברוטו ולפיכך גם התכסית. משטח זה יש לנכות שטחי מבואות וחדרי מדרגות של כ- 12 מ"ר בקומה אחת.

התוספת למרתף לפי תא/5000 היא 8.1 מ"ר מעבר ל-87 מ"ר זמינים לבניה. מכיוון ששטח זה מספיק לשימושים נלווים, ותוספת השטח הקטן יחסית כרוכה בעלויות גבוהות של חפירה, פתיחת פתח במרתף קיים, ביסוס התוספת והצמדת מרתף חדש לקיים, סביר להניח שבעלי היחידות לא ימצאו את העניין ככדאי לביצוע ולכן שטח זה חושב במקדם 0.01 שפירושו איון ההשבחה.

עלויות התאמה - בהתאם לשומת המשיבה הובאו בחשבון עלויות התאמה הנדרשות להרחבה. עלויות ההתאמה כוללות עלויות הקשורות לבניה וגם אובדן שטח דירתי לצורך התאמה.

ערכי שווי – הובא בחשבון שווי מ"ר קרקע מבונה בסך של 7,617 ₪. לטענת שמאי המבקש חלוקת העסקה בנכס הנדון מיום 17.7.18 של 9,400,000 ₪ בשטח האקוויוולנטי במצב החדש מביאה לערך של 7,617 ₪.

חניות מקורות: שטח הרח"ק בתוכנית תא/5000 כולל את כל השטחים העיליים כולל שטחי שרות. לפיכך, בניית חניה מקורה לפי תוכניות 2550 ו 2550 א' אינה כדאית, שכן מפחיתה שטחים עיקריים, ולכן במצב החדש לא הובאו שטחים אלה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שטח אקוויוולנטי במצב קודם:

קומה	שטח בנייה במ"ר	מקדם קומה	סה"כ שטח אקו' במ"ר
מרתף	348	0.5	174
קרקע	348	1	348
קומה א'	300	1	300
גג (65% מקומה א')	195	1.15	224.25
חניה מקורה	33	0.35	11.55
חצר	627	0.25	156.75
סה"כ			**1,214.55**

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

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

שטח אקוויוולנטי במצב חדש:

מהות	שימוש	יח"ד	יח"ד אחת	מקדם שווי	מקדם התאמה	מקדם שוליות	סה"כ שטח אקו' במ"ר
מרתף	זמין	348	87	0.5	1	1	174.00
	פוטנציאל[1]	32.38	8.10	0.5	0.01	0.9	0.15
קרקע	זמין	348	87	1	1	1	348.00
	פוטנציאל	32.38	8.10	1	0.70	0.9	20.40
קומה א'	זמין	300	75	1	1	1	300.00
	פוטנציאל	30.38	20.10				
	ח. מדרגות	-48	-12				
	פוטנציאל	32.38	8.10	1	0.70	0.9	20.40
גג	זמין	195	48.75	1.15	1	1	224.25
	פוטנציאל	52.25	13.06	1.15	0.70	0.9	37.85
חניה מקורה[2]							0
חצר		627.62		0.25			156.91
סה"כ							**1,281.95**

התוספת בשטח אקוויוולנטי במ"ר	67.40
מקדם אי ודאות לאישור הזכויות, היקפן והפרשה לצרכי ציבור	0.8
מקדם דחייה כולל היטל השבחה (15 שנים, 7%, 0.3624)	0.25
התוספת לאחר הפחתות במ"ר	19.54
שווי מ"ר קרקע מבונה ב-₪	7,617
ההשבחה ב- ₪	**148,864**

<u>ניתוח שווי למ"ר אקוו' לפי העסקה מיום 17.7.18</u>

שטח אקוויוולנטי מצב קודם	1,214.55 מ"ר
שטח אקוו' פוטנציאל לאחר הפחתות	19.54 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי	1,234 מ"ר
מחיר עסקה	9,400,000 ₪
שווי מ"ר קרקע מבונה אקוויוולנטי	**7,617** ₪

שמאי המבקש טוען כי ההשבחה אליה הגיע עומדת במבחן בקרה לפיו רוכש סביר לא ישלם יותר מ-10%-15% משווי הזכויות הנוספות לפי תכנית תא/5000, לו היתה זמינה לבניה. מבחן בקרה זה לוקח החשבון מרכיבים שונים, כגון סך השטח שניתן להוסיף, הכנת התוכנית המפורטת, הסכמת כל השכנים, היקף זכויות שאף יכול להיות נמוך מרח"ק 1 (שומה מכרעת ברחוב הרכש 27 אפקה), תשלום היטל השבחה, הפרשות לייעוד ציבורי, עלויות בניה גבוהות כשיפוץ, יציאה מהדירה/ויתור על דמי שכירות, עלויות התאמה, הפסד שטחים וייתכן גם שינוי שימושים במרתף (למרות ששמאי המבקש חושב ששימוש למגורים במרתף אינו אפשרי).

[1] כדאיות אפסית להרחבה.

[2] השימוש המיטבי: לכלול ברח"ק כשטח עיקרי.

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

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10.2. טענות שמאי המשיבה:

10.2.1. כללי:

נהוג להוון קרקע בשיעורים שבין 5%-6%. שמאי המשיבה נקט בשיעור היוון של 6% מכיוון שזהו השיעור המקובל ומכיוון שהשוק אינו מתייחס לקרקעות באזורים מרכזיים של הערים במרכז הארץ כבעלות סיכון, במיוחד מכיוון שהציפייה היא להגדלת זכויות בנייה ולא לצמצום זכויות. למרות שיש מגמת ירידה בריבית חסרת הסיכון, לא מצא כי מגמת ירידה בשיעור ההיוון לקרקע.

10.2.2. ערכי שווי

שמאי המשיבה התייחס בערכי השווי בתוכניות השונות לשומות מכריעות ברחוב משה סנה 47, 49, 51 ומאיר בינט 18 וכן לנתוני שוק נוספים, כמפורט להלן.

שמאי המשיבה רואה בסמיכות לבית כנסת יתרון ולא חיסרון אשר עדיף על בניית צמוד קרקע בסמוך לנכס, שמנצל את כל זכויות הבניה לרבות בריכה. במיקום המסוים והשימוש הלא אינטנסיבי של בית כנסת, שימושים אלה מהווים יתרון.

10.2.3. תכנית ע'-

שמאי המשיבה הסתמך על ניתוח פרסום מודעה מיום 21.11.1986 בעיתון מעריב של מכירת בית שוודי בשטח בנוי של 130 מ"ר על מגרש בשטח של 1,200 מ"ר בדרך הרצליה (קרית שאול) – תמורת סך של 195,000 $. מהמחיר המבוקש הופחתו 5% בגין מו"מ, 10% רווח יזמי, 300 $ עלות בניה והתקבל שווי קרקע למ"ר קרקע מבונה אקוו' של 140 $. עקב מיקומו של הנכס הנדון (שלא על דרך משה סנה) קבע שמאי המשיבה כי שווי מ"ר מבונה במרתף 90 $.

תחשיב ההשבחה:

300 מ"ר תכסית * 0.196 מקדם דחייה (28 שנים, 6%) * 90 $ *1.4861 שע"ח = 7,820 ₪

10.2.4. תכנית 2550-

תוכניות 2550 ו- 2550 א' רלבנטיות במיוחד כאשר מדובר במגרשים קטנים בהם אפשרויות המימוש מוגבלות ולכן נוטים יותר לממשן. לתוכנית יש השפעה כפולה הן לעניין פתרון החניה בק"ק ולעניין הגדלת התכסית לצורך מימוש מרתפים גדולים יותר. כתימוכין, הפנה שמאי המשיבה להיתר בניה ברחוב משה סנה 47 בו כלל החניות בקומת הקרקע בצמוד למבנה ומתחתן מרתף.

להערכת שמאי המשיבה יש לחייב במכר בגין התכסית המקסימלית של קומת הקרקע, לפי כל התוכניות שבתוקף. שמאי המשיבה הפנה למספר שומות מכריעות[3], לפיהן תכנית 2550 היא תכנית משביחה, לרבות בגין שטח קומת המרתף מתחת למבנה החניה ובדחיה עד תום החיים הכלכליים של הנכס הקיים.

[3] ברחובות: ק"ם 47, 62, 58, כיסופים 19, לויטה 6, אלדד הדני 15, המצביאים 56, שמיר 17, גולי קניה 14 ומטודלה 40.

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

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

תחשיב ההשבחה:

2 יח"ד * 18 מ"ר * (0.1 מקדם תוספת שווי למקום חניה + 0.5 מקדם תרומה למרתף) * 700 $[4] * 2.747 שע"ח * 0.312 דחיה (20 שנים, 6%)= 12,959 ₪

10.2.5. תכנית ג'-

ערכי שווי: ממוצע של 2,350 ₪ למ"ר על בסיס שומות מכריעות. בתחשיב חישב שמאי המשיבה את ההשבחה לפי שווי של 2,600 ₪ למ"ר קרקע מבונה לאור מיקומו של הנכס הנדון, ברחוב פנימי ובהתאמה מרחוב משה סנה (רחוב ראשי). לפיכך, אומץ השווי שמופיע בשומה המכרעת ברחוב מאיר בינט 18.

תחשיב ההשבחה:

שטח אקוויוולנטי מצב חדש
120 מ"ר קומה (40% ניצול כעליית גג) * 0.7 מקדם תרומה = 84 מ"ר

ההשבחה
84 מ"ר אקוויוולנטי * 2,600 ₪ למ"ר אקוו' * 0.331 מקדם דחיה (19 שנים, 6%)= 72,290 ₪

10.2.6. תכנית 2550 א'-

שמאי המשיבה הפנה למספר שומות מכריעות, לפיהן תכנית 2550 א' משביחה בהתאם לעקרונות שפורטו לתוכנית 2550 בס"ק 10.2.3 לעיל.

תחשיב ההשבחה:

2 יח"ד * 15 מ"ר * (0.1 מקדם תוספת שווי למקום חניה + 0.5 מקדם תרומה למרתף) * 2,837 ₪ [4] * 0.394 מקדם דחיה (16 שנים, 6%)= 20,120 ₪

10.2.7. תכנית 2754-

כתימוכין לניצול בריכות שחייה, הפנה שמאי המשיבה להיתר בניה ברחוב משה סנה 47 בו אושרו 2 בריכות שחיה גם במגרשים של 250 מ"ר.

תחשיב ההשבחה:

8 מ"ר בריכה * 4 יח"ד * 0.1 מקדם תרומה * 5,000 ₪ [4] * 0.417 מקדם דחיה (15 שנים, 6%) = 6,672 ₪

10.2.8. תכנית ע/1-

ערכי שווי – 5,170 ₪ למ"ר מבונה. מבוסס על עסקאות ברחובות עיר שמש 8, עמירן עמנואל 6 ואריה גלבלום 3 בת"א ושומות מכריעות. מניתוח עסקאות אלה הגיע שמאי המשיבה לממוצע של 4,747 ₪ למ"ר קרקע מבונה. לשווי הממוצע הוסיף 10% להתאמה לנכס הנדון עקב מיקום ברחוב פנימי ולא על כביש ראשי.

[4] לא פירט תימוכין.

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

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

תכסית המרתף שהובאה בחשבון כוללת שטחים מתחת לחנייה ומביאה בחשבון מימוש ממ"ד במרתף. בהתייחס לקביעת שמאי המבקש כי ממ"ד ימוקם בקומת קרקע, ציין שמאי המשיבה כי עלויות הבניה של ממ"ד בקומת הקרקע גבוהות יותר ולכן סביר כי ייבנה במרתף.

תחשיב ההשבחה:

366 מ"ר מרתף * 0.1 מקדם תרומה * 5,170 ₪ למ"ר * 0.5858 דחייה (10 שנים, 6%) = 110,846 ₪

10.2.9. תכנית ג/1-

ערכי שווי – 4,600 ₪ למ"ר קרקע מבונה. מבוסס על עסקאות ברחוב משה סנה 45, 55 ורחוב 2282 283 ועל שומות מכריעות ברחובות משה סנה 47, 49, 51 ומאיר בינט 18, ולאחר ביצוע ההתאמות הנדרשות.

תחשיב ההשבחה:

שטח גג אקוויולנטי מצב קודם –	84 מ"ר
שטח גג מצב חדש – 300 מ"ר * 65% =	195 מ"ר
לפיכך תוספת גג =	111 מ"ר

ההשבחה - 111 מ"ר תוספת * 1.15 מקדם תרומה[5] * 0.705 מקדם דחייה (6 שנים, 6%) * 4,600 ₪ למ"ר קרקע מבונה = 413,968 ₪

10.2.10.תכנית תא/5000

לתוכנית זו קיימת תרומה כלכלית גדולה ביחס לזכויות הבניה במצב הקודם.

הדרך היחידה לבחון את עליית השווי בגין התוכנית היא בהתאם לשיטת התועלת. לעניין זה הפנה שמאי המשיבה לציטוטים משומות מכריעות ברחובות בת יפתח 8, 10 המצביאים 58, אוליפנט 2, אוגרית 13 ויואב 15 (של הח"מ).

הרח"ק המצוין בתוכנית יגדיל את הזכויות באופן ודאי ומשמעותי. זכויות הבניה במרתף גדלו באופן משמעותי. השימוש בקומת המרתף השתנה (לנושא השימוש במרתף הפנה שמאי המשיבה לשומה מכרעת ברחוב שביל היסמין 39, תל אביב).

שומת המשיבה פעלה על הצד המקל ואף הביאה בחשבון עלויות התאמה למרות שאין הצדקה וניתן כבר היום לתכנן את יתרת הזכויות, כך שההפחתה היא מינימאלית.

באשר ליתרת הזכויות, הובאו אף הן בהפחתה למרות שקיימת דרישה גדולה לזכויות הבניה וכי הזכויות ממומשות עד תום.

חדר מדרגות סטנדרטי מתוכנן בסדר גודל של 5-7 מ"ר, ולא כפי שמציין שמאי המבקש (12 מ"ר), אשר מופחת פעם אחת בלבד.

[5] מגלם מרפסת גג של 105 מ"ר.

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

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

ערכי שווי – שמאי המשיבה הפנה ל-3 שומות מכריעות ברחובות עטרות 14, קהילת קייב 20 ופינקל שמעון 5 שם טווח שווי מ״ר קרקע מבונה אקוויוולנטי 11,500 ₪ - 13,000 ₪. כמו כן, ציין 4 עסקאות לקוטג׳ים חד משפחתיים, דו משפחתיים וקוטג׳ טורי, בשנים 2017-2018, בגו״ח 6624/575, 6624/653, 6624/623 ו-6624/282 שם טווח השווי למ״ר בנוי בגבולות 23,204-26,591 למ״ר בנוי. בנוסף, התבסס שמאי המשיבה על העסקה בנכס הנדון לפיה שווי מ״ר קרקע מבונה 9,650 ₪ למ״ר. מניתוח הנתונים הנ״ל, קבע שמאי המשיבה שווי של 9,000 ₪ למ״ר למועד הקובע.

בתגובה מאוחרת הוסיף שמאי המשיבה שומות מכריעות נוספות בשכונות סמוכות ברחובות מיזן 9, אשכנזי 22, אוגרית 13, שמגר 27, 37, גולי קניה 16, ק״ם 52, 58, 59, 62, ברק 35, 37 ויואב 15, בהן טווח השווי למ״ר נע בין 13,000 ₪-20,000 ₪ . בהקשר זה ציין כי השווי שקבע לצורך חישוב ההשבחה בנכס הנדון מייצג הפחתה של בין 31% ל 55% בנכס הנדון לעומת השווי בשכונות הסמוכות.

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

שטח אקוויוולנטי במצב קודם:

קומה	שטח בנייה במ״ר	מקדם	סה״כ שטח אקו׳ במ״ר
מרתף (כולל ממ״ד)	300	0.5	150
קומת קרקע	300	1	300
קומה א׳	300	1	300
יציאות לגג	195	1.15	224.25
סה״כ			**974.25**

שטח אקוויוולנטי במצב חדש:

קומה	שימוש	שטח במ״ר	מקדם	דחיה	מקדם הוצאות התאמה	שוליות	סה״כ שטח אקו׳ במ״ר
מרתף	קיים	300	0.6	1			180
	תוספת	52.80	0.6	0.51		0.9	14.49
קומת קרקע	קיים	300	1	1			300
	תוספת	52.80	1	0.51	0.7	0.9	16.91
גריעת חצר		-52.80	0.25	0.51			-6.71
קומה א׳	קיים	300	1	1			300
קומה א׳	תוספת	52.80	1	0.51	0.7	0.9	16.91
יציאות לגג	קיים	195	1.15	1			224.25
קומה ב׳	תוספת	105	0.75	0.51	0.7	0.9	25.22
סה״כ							**1,071.07**

ההשבחה במ״ר אקוויוולנטי	96.82 מ״ר
שווי מ״ר קרקע מבונה	9,000 ₪
ההשבחה	**435,705** ₪

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

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

תמצית חישובי הצדדים:

תכנית	מהות	שמאי המבקשת	שמאי משיבה
ע'	שטח לחיוב	300 מ"ר	
	שווי מ"ר קרקע מבונה מרתף	79.36 $ (117.93 ₪)	90 $ (133.75 ₪)
	מקדם דחייה	0.15	0.196
	ההשבחה	**5,321** ₪	**7,820** ₪
2550	שטח לחיוב	**אין השבחה**	36 מ"ר חניה ו-36 מ"ר מרתף
	מקדם תרומה למרתף		0.5
	מקדם תרומה לקירוי חניה		0.1
	שווי מ"ר קרקע מבונה		1,922.9 ₪
	מקדם דחייה		0.312
	ההשבחה		**12,959** ₪
ג'	שטח אקוויוולנטי	300 מ"ר * 40% * 0.7 = 84 מ"ר	
	מקדם דחייה למצב חדש	0.277	0.331
	שווי מ"ר קרקע מבונה	2,150 ₪	2,600 ₪
	ההשבחה	**49,937** ₪	**72,290** ₪
2550 א'	שטח לחיוב	**אין השבחה**	30 מ"ר חניה ו-30 מ"ר מרתף
	מקדם תרומה		0.5 למרתף ו- 0.1 לחניה
	שווי מ"ר קרקע מבונה		2,837 ₪
	מקדם דחייה		0.394
	ההשבחה		**20,120** ₪
2754	שטח לחיוב	**אין השבחה**	8 מ"ר * 4 יח"ד=32 מ"ר
	מקדם תרומה		0.1
	שווי מ"ר קרקע מבונה		5,000 ₪
	ההשבחה		**6,672** ₪
ע' 1	שטח לחיוב מרתף קיים	300 מ"ר * 0.1 מקדם תרומה	366 מ"ר * 0.1 מקדם תרומה
	שטח לחיוב מתחת לממ"ד	48 מ"ר * 0.5 מקדם תרומה	
	שווי מ"ר קרקע מבונה	4,415 ₪	5,170 ₪
	מקדם דחייה	0.508	0.5858
	ההשבחה	**121,196** ₪	**110,846** ₪
ג'1	שטח לחיוב במצב חדש	195 מ"ר	
	שטח לחיוב במצב קודם	84 מ"ר	
	מקדם תרומה	1.15	
	מקדם דחייה	0.666	0.705
	שווי מ"ר קרקע מבונה	4,495 ₪	4,600 ₪
	ההשבחה	**382,338** ₪	**413,968** ₪
תא/5000	תוספת בשטח אקווי'	19.54 מ"ר כולל 0.9 שוליות, 0.7 הוצאות התאמה, 0.8 מקדם אי וודאות ו-0.25 דחייה	96.82 מ"ר כולל 0.9 שוליות, דחייה 0.51 והוצאות התאמה 0.7 לשטחים שנוספו
	שווי מ"ר קרקע מבונה	7,617 ₪	9,000 ₪
	ההשבחה	**148,864** ₪	**871,410** ₪

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

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

11. הכרעה:

11.1. כללי:

הנכס שבנדון ממוקם בשכונת קריית שאול שבמשך שנים הייתה מצויה תחת מגבלות תכנית מתאר בהכנה עם סימני שאלה לעניין אפשרויות ותזמון ניצול. לאור זאת מקובלות עלי שנות הדחיה אליהן התייחסו שמאי הצדדים בהתבסס על שומה מכרעת ברחוב מנחם לילי 8, למעט תכנית תא/5000, אשר בשומה זו לא הוכרעה.

לעניין שיעור ההיוון שיש לבצע בדחיה, שמאי המבקש ציין כי לאור אי הוודאות, הסיכון ושיעורי הריבית חסרת הסיכון, יש להוון את הנכסים בשיעור היוון גבוה (7%) לעומת 6% (כמקובל), לפיו חישב שמאי המשיבה. מרבית הקרקעות במדינת ישראל מנוהלות ע"י רשות מקרקעי ישראל, הנוהגת להוון את ערכי השווי בשיעור היוון של 5%. השוק הפרטי מתבסס פעמים רבות על שיעור זה, כשיעור המשקף היוון קרקע ללא סיכון. לפיכך, שיעור היוון של 6% מגלם סיכון. לא זו אף זו, חישוב מקדם הדחייה מהווה שקלול של שיעור היוון עם מספר שנים מוערך לדחייה למימוש. ככל שמספר השנים המוערך מחושב על הצד המקל, הסיכון פוחת. כך, ביתר השומות המכריעות, חושבו שיעורי היוון נמוכים יותר (למשל ברחוב מנחם לילי 4), או תקופות דחייה קצרות יותר (למשל ברחוב מנחם לילי 3 א' וברחוב משה סנה 47). לטעמי, הערכת הדחייה במקרה זה, בו במהלך השנים ניתנו היתרי בנייה בשכונה (ניתן להבחין בפרויקטים חדשים בשכונה על בסיס היתרים שאפשרו ניצול על בסיס התוכניות הקיימות), מחושבת על הצד הזהיר ולכן אין להגדיל את הסיכון בחישוב שיעור ההיוון. לפיכך, מקובלים עלי מקדמי הדחייה שחישב שמאי המשיבה.

11.2. ערכי שווי:

התייחסות לנתוני השווי תינתן בכל תוכנית ותוכנית, תוך התאמה למיקום הנכס הנדון שלא על כביש ראשי ו/או ליד בית העלמין, אך בסמוך לגן ילדים ובית הכנסת. מקובלת עלי הפחתה בגין גן ילדים ובית כנסת, וזאת מכיוון שקרבה למוסדות ציבור עשויה להוות מטרד לדיירי הנכסים הצמודים לאותן מוסדות ציבור, כתוצאה מרעש והתקהלויות, שאינם שכיחים בשימושי מגורים וכתוצאה מכך להוות גורם מעכב בסחירות הנכסים. נושא זה בא לידי ביטוי גם בשומות מכריעות בגו"ח 6417/862, 6718/14 (הפחתות בגין סמיכות לגני ילדים בשיעורים של 2.5% ו- 5%) וגו"ח 30463/45,46 ו- 30079/240 (הפחתות של 7% ואף 20% בגין קרבה למוסדות דת).

11.3. תכנית ע':

אין מחלוקת כי במצב חדש מתירה התוכנית להקים קומת מרתף לפי היקף קומת הקרקע, דהיינו 300 מ"ר (בהנחת בנייה שווה בין הקומות). אולם, קיימת מחלוקת בין הצדדים לעניין ערכי שווי למ"ר קרקע מבונה מרתף (79.36 $ שמאי המבקש, 90 $ שמאי המשיבה).

שמאי המשיבה ציין נתון היצע המביא ל-140 $ מ"ר קרקע אקוויולנטי. מקדם 0.4 למרתף בגובה 2.2 מ' כפי שקבעה התוכנית מביא לשווי של 56 $ למ"ר קרקע למרתף. במקרקעין וערכם בדצמבר 1983 שווי מגרש 350 מ"ר בתל ברוך הוערך ב-85,000 $. חלוקת שווי זה ב-210 מ"ר אקוויוולנטי (40% בניה + חצר במקדם 0.25) מביאה לשווי 400 $ למ"ר קרקע אקוויוולנטי ובמקדם 0.4 למרתף 160 $. בהתאמה למיקום הנכס הנדון מתקבל שווי של 80 $ למרתף. שווי זה אומץ בשומות מכריעות במשה סנה 47, מנחם לילי 3 א' ובמשה סנה 49 בחלק שאינו סמוך לרחוב ו-70 $ בחלק הסמוך לרחוב. בשומות מכריעות במנחם לילי 8 ו-4 נקבע ערך של כ-70 $ למ"ר. משכך, מקובל עלי אומדן שמאי המבקש.

בנוסף, חושבה דחייה במקדם 0.194 כבשומת המשיבה, כאמור בס"ק 11.1 לעיל.

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

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

11.4. תוכניות 2550 ו-2550 א׳:

כלל השומות המכריעות בשכונה לא חייבו בגין תוכניות אלו, על אף שהן צוינו במצב התכנוני כמצב חדש. שמאי המשיבה מחשב תרומה של 3.6 מ״ר אקוויוולנטי זמין לבנייה בגין קירוי חניה בתוכנית 2550 ו-3 מ״ר בתוכנית 2550 א׳. השטח האקוויוולנטי במצב קודם כזמין לבניה עומד על 897 מ״ר (600 מ״ר בקומות + 300 מ״ר במרתף * 0.4 + 708 מ״ר חצר * 0.25), דהיינו ככל שהתאפשר קירוי שלא היה נתון קודם לכן, הוא משקף פחות מ-1% משווי הנכס טרם ביצוע דחיות. לפיכך, לא מצאתי כי מרכיב זה משביח את הנכס הנדון.

לטעמי אין להביא בחשבון תוספת זכויות למרתף מתחת לחניה, שכן במועדים הקובעים היה מקובל, כפי שניתן לראות בנכסים בשכונות הסמוכות, לבנות מוסך חנייה צמוד לחזית המגרש ולא צמוד למבנה. באופן זה, מנוצלים שטחי חצר שוליים המצויים בטווח קו הבניין. תימוכין לעמדתי ניתן למצוא בשומות מכריעות רבות שלי בתל ברוך, צהלה וברמת החייל.

לפיכך אין השבחה בתוכניות אלו.

11.5. תכנית ג׳:

מקובלת עליי הסכמת הצדדים כי ניתן לנצל באופן אפקטיבי 40% משטח חלל הגג המתפרש על פני קומה א׳ ששטחה 300 מ״ר, דהיינו 120 מ״ר.

בשונה מהצדדים, אשר חישבו מקדם תרומה של 0.7 לחלל הגג, חישבתי מקדם תרומה של 0.75, המגלם הן את כמות זכויות הבנייה בחלוקה ל-4 יח״ד, מיקום השטח בעליית גג והן את מיקום הנכס, וזאת בהתבסס על שומה מכרעת שלי ברחוב ברק 21 וכן בהתבסס על כל השומות המכריעות בשכונה.

ערכי שווי – מרבית השומות המכריעות בשכונה קבעו שווי של 2,000 ₪ למ״ר קרקע מבונה, למעט שומה מכרעת במנחם לילי 3 א׳ בה נקבע שווי של 2,200 ₪ ושומה מכרעת במאיר בינט 18 שקיבלה את הסכמת הצדדים לשווי של 2,600 ₪. לפיכך, מקובל עלי אומדן שמאי המבקש (2,150 ₪ למ״ר קרקע מבונה) במיקומו סמוך לגן ילדים ובית כנסת.

אני מסכימה עם שמאי המשיבה לעניין מקדם הדחיה של 0.331 כאמור בס״ק 11.1 לעיל.

11.6. תכנית 2754:

סמוך לנכס הנדון ברחוב משה סנה 47 במגרש בו נבנו 4 יח״ד, התבקש היתר ב-2016 לתוספת 2 בריכות שחייה בשטח ממוצע של כ-15 מ״ר. מצפון לנכס הנדון בחלקה 73 בגוש 6616 ניתן ב-2010 היתר לבריכת שחייה בשטח של כ-30 מ״ר. לפיכך, מקובל עלי חישוב שמאי המשיבה לשטח אפקטיבי לניצול של 8 מ״ר לבריכה ליח״ד, אשר חושב על הצד הזהיר. כמו כן, מקובל עלי מקדם התרומה של 0.1 כפי שחישב שמאי המשיבה. תימוכין למקדם בשומות מכריעות במשה סנה 47 ומאיר בינט 18.

אני מסכימה עם שמאי המשיבה לעניין מקדם הדחיה של 0.417 כאמור בס״ק 11.1 לעיל.

ערכי שווי - בשומה מכרעת במשה סנה 47 חושב שווי מ״ר קרקע מבונה בסך 790 $ ואילו במאיר בינט 18 שווי של 1,218 $. בשומות מכריעות שלי בתל ברוך נקבע שווי של 2,140 $ ובהתאמה למיקום של 50% (כפי שחושב בשומות מכריעות במשה סנה 47 ו-49) מתקבל ערך של 1,070 $. בהתאמה למיקום סמוך לגן ילדים ובית כנסת השווי המתואם עומד על 1,040 $ (3,840 ₪).

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

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

11.7. תכנית ע/1:

הפער בין שני מצבי התכנון (תכנית ע'1 לעומת תכנית ע') בא לידי ביטוי בגובה המרתף ובשימושים נוספים, לרבות משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית.

שמאי המבקש טען כי שטח התכסית כולל 300 מ"ר עיקרי בקומת הקרקע + 48 מ"ר בגין בניית ארבעה ממ"דים בקומת הקרקע (12 מ"ר לממ"ד). עקב בניית הממ"דים בקומת הקרקע, שטח המרתף יגדל בהתאמה. לעומתו טען שמאי המשיבה כי לדעתו סביר שהממ"דים ימוקמו דווקא במרתף מכיוון שעלויות בניית הממ"דים בקומת הקרקע יקרות יותר. לדבריו, תכסית קומת הקרקע תגדל ב 66 מ"ר עקב ניצול תוכניות 2550 ו-2550 א' ולפיכך שטח המרתף יגדל בהתאמה ויגיע ל- 366 מ"ר. בנכס ברחוב משה סנה 47 התבקשו ממ"דים בקומת הקרקע וחניות צמודות למבנה. סה"כ שטח התכסית שם עמד על 396 מ"ר (עיקרי + שירות), בעוד ששטחי המרתף שמומשו היו 325 מ"ר, דהיינו אף במימוש מודרני של הנכס הנדון לא מומשה במרתף מלוא תכסית הבניה. לפיכך, מקובל עלי כי שטח המרתף האפקטיבי למימוש (בין אם מתחת לממ"ד ובין אם מתחת לחניה) הוא 348 מ"ר כפי שחישב שמאי המבקש.

כמו כן, מקובל עלי מקדם תרומת תכנית של 0.1 כפי שחישבו הצדדים, שכן תכסית זו אפשרית גם לפי תכנית ע' (מימוש ממ"ד בקומת הקרקע אפשרי בשני מצבי התכנון ולכן לא קיבלתי את חישוב שמאי המבקש לאומדן 0.5 בגין מרתף מתחת לממ"ד). מקדם זה תואם להכרעות אחרות שלי בשכונות סמוכות וכן לשכונות המכריעות שצוינו בשומות הצדדים בשכונה זו.

לעניין ערכי השווי, שמאי המשיבה קבע שווי של 5,517 ₪ למ"ר לעומת 4,415 ₪ למ"ר אותו קבע שמאי המבקש. מקובל עלי אומדן השווי של שמאי המבקש כמשקף מיקום וזאת לאור שומות מכריעות שקבעו ערכים בגבולות 4,000 ₪ - 4,500 ₪ ברחובות משה סנה 47, 49, מנחם לילי 3א, 4 ו-8.

בנושא מקדם הדחיה, קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה למקדם של 0.5858 כאמור בס"ק 11.1 לעיל.

11.8. תכנית ג/1:

מסכימה אני עם שמאי המשיבה כי הבניה בסביבה מאופיינת בחדרי יציאה לגג ולא בגגות רעפים.

במצב קודם, כאמור לעיל הבאתי בחשבון מקדם 0.75 לעליית הגג, דהיינו שטח אקוויוולנטי של 90 מ"ר.

במצב חדש הצדדים גילמו את המרפסת הנותרת בקומת הגג במקדם 1.15 לחדרי היציאה לגג. לדעתי, בדומה לשומות מכריעות ברחובות מנחם לילי 4 ו- 8, יש לחשב את שטחי היציאה בגג במקדם תרומה 1 ואת המרפסת במקדם תרומה 0.15, דהיינו השטח האקוויוולנטי במצב חדש 210.75 מ"ר.

ערכי שווי: ממוצע השומות המכריעות בשכונה (למעט מאיר בינט המהווה שומה חריגה) משקף שווי של 4,550 ₪ למ"ר קרקע מבונה. שווי זה משקף ממוצע בין משה סנה למנחם לילי ולכן משקף את מיקום הנכס ברחוב פנימי וסמוך לגן ילדים ובית כנסת.

לעניין הדחיה, קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה למקדם של 0.705 כאמור בס"ק 11.1 לעיל.

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

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

11.9. תכנית תא/5000:

תכנית תא/5000 היא תכנית מתאר מקומית (כוללנית) לעיר ת"א-יפו אשר אינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בנייה מכוחה. החלקה שבנדון כלולה במתחם תכנון 205 ומסווגת ביעוד לאזור מגורים בבנייה נמוכה. התוכנית קובעת רח"ק מירבי של 1, בנייה עד 3 קומות ותכסית עד 40% לכל קומה. במגרש פנוי, צפיפות המגורים לא תעלה על 8 יח"ד לדונם נטו. הוועדה תוכל לאשר שטחי בנייה בתת הקרקע בהיקף של 100% משטחי הבנייה שמעל הקרקע, בכפוף להכנת מסמך מדיניות לנושא זה. בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבניין. על אף זאת, ניתן יהיה לקבוע בתוכנית בקומה עליונה בתת הקרקע, שימוש למגורים, בכפוף לאישור מסמך מדיניות ע"י הוועדה המקומית שייקבע כללים בנוגע להגדרת תת הקרקע לעניין זה לתכסית המקסימאלית של מפלס המגורים בתת הקרקע, לאופן אוורור מפלס המגורים בתת הקרקע וכדומה.

עם זאת, לפוטנציאל מימוש הזכויות קיימת אי ודאות בתחומים הבאים:

- הכנת תכנית מפורטת אשר מועדה אינו קבוע. בנוסף, יש להביא בחשבון את היטל ההשבחה הצפוי מאישור תכנית שכזו.

- הקצאת שטחים לצורכי ציבור ותשתיות הנדרשים מהגדלת שטחי הבנייה. מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו ע"י הוועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת אשר תכלול, בין היתר, התייחסות למאפייני התכנית ולמאפייני האזור בו נמצאת התכנית. היקף ההקצאה הנדרשת ייקבע בתחום שיקול הדעת בהתייחס לבדיקה התכנונית המוקדמת. על אף שהתוכנית אינה מגדילה את צפיפות הבנייה במתחם הנדון, היא נותנת פתח לאפשרות שכזו, אשר יש להביאה בחשבון.

בענייננו, יש להביא בחשבון כי תכנית תא/5000 מוסיפה פוטנציאל לשטחים נרחבים, לרבות פוטנציאל להגדלת שטחי המרתף עד 100% משטח עילי ושימוש מורחב למגורים בו. בהתייחס לטענת שמאי המבקש כי השימוש למגורים בתת הקרקע אינו אפשרי לאור החלטת הועדה המקומית ת"א, בישיבתה מיום 19.7.17, אציין כי הדיון בהחלטה היה בעיקר סביב דירות מרתף וכי הוא השאיר פתח לדיון עתידי לאחר שינוי סעיף 2.10 לתקנות התו"ב. כראיה לכך אצטט מפרוטוקול הדיון: *" כל עוד התקנות לא ישתנו, אין טעם לדון בנושא **דירות המרתף**, אם ישונו בעתיד התקנות, ניתן יהיה להביא את נושא דירות המרתף לדיון בוועדה" (הדגשה שלי – ש.ש.ש.)*. לבסוף ההחלטה החריגה קביעה לגבי מגורים ולכן אין עדיין מסמך מדיניות המתייחס למגורים בקומת מרתף בצמודי קרקע, לעומת השימושים שהותרו בתכנית ע'1. לפיכך, הפוטנציאל הנובע מהקביעה בתא/5000 *כי ניתן לאפשר שימושי מגורים בתכנית מפורטת נותר בעינו* והמקדם אותו קבעתי בשומות מכריעות רבות לע'1 בצמודי קרקע (0.1) מגלם את האפשרות לשימוש עיקרי במרתף בעתיד, כמו גם פוטנציאל להרחבתו בשטח גדול יותר.

לצורך בחינת טענת שמאי המבקש כי מימוש התוכנית יחייב דחייה לזכויות מוקנות (מצב קודם), בחנתי את השימוש המיטבי בנכס. מאחר שהנכס מהווה מגרש פנוי, התוכנית משקפת פוטנציאל למימוש 8 יח"ד בסגנון של דירות גן-גג. בתכנון זה, צפוי כי חלק מהמרתף ישמש כחנייה (לעומת מצב קודם בו כמות החנויות ניתנת למימוש עילי, אולם לא על חשבון מרתף צמוד לדירות הגן, אלא בנוסף לו והעלות מאיינת את התרומה). לעומת זאת, ניתן לממש גם את התוכנית עם מספר היחידות האפשרי במצב הקודם (דהיינו, 4 יח"ד עם שוליות ראויה לשטחים הנוספים, ר' כדוגמה שומה מכרעת שלי בבת יפתח 3 בת"א.

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

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

להלן בחינת המימוש המיטבי בנכס:

חלופה א' – 4 יח"ד במצב חדש (מביא בחשבון שוליות)

קומה	שטח במ"ר	מקדם תרומה	שוליות	סה"כ שטח אקו' במ"ר
מרתף	348	0.6	1	208.8
מרתף – תוספת	55.2	0.6	0.7	23.184
קרקע	348	1	1	348
קרקע - תוספת	55.2	1	0.7	38.64
ניכוי חדרי מדרגות	-48	1	0.7	-33.6
א -מצב קודם	300	1	1	300
א – תוספת	103.2	1	0.7	72.24
גג – מצב קודם	195	1	1	195
השלמה לרח"ק 1	6.6	1	0.7	4.62
מרפסת גג	201.6	0.15	1	30.24
בריכת שחיה	32	0.1	1	3.2
חניה מקורה	60	0.35	1	21
חצר	604.8	0.25	1	151.2
סה"כ				**1362.524**

חלופה ב' – 8 יח"ד במצב חדש (דירות גן-גג, ללא שוליות, מחצית מהחניות במרתף)

קומה	שטח במ"ר	מקדם תרומה	שוליות	סה"כ שטח אקו' במ"ר
מרתף קיים	348	0.6	1	208.8
מרתף – תוספת	55.2	0.6	1	33.12
קרקע	348	1	1	348
קרקע - תוספת	55.2	1	1	55.2
ניכוי חדרי מדרגות ל 8 יח"ד	-96	1	1	-96
א -מצב קודם	300	1	1	300
א – תוספת כולל ממ"ד	103.2	1	1	103.2
גג – מצב קודם	195	1	1	195
השלמה לרח"ק 1	6.6	1	1	6.6
מרפסת גג	201.6	0.25	1	50.4
בריכת שחיה	32	0.1	1	3.2
חניה	60	0.1	1	6
חצר	604.8	0.25	1	151.2
סה"כ				**1,364.72**

המסקנה העולה מן האמור לעיל, היא כי שני המימושים בעלי תרומה דומה. יחד עם זאת, צפיפות בחלופה א' אינה מצריכה דחייה של הזכויות במצב קודם וניתנת למימוש ע"י בניית הזכויות המוקנות עם הכנה מקסימלית לתוספות הבניה מכוח תא/5000, בעוד שחלופה ב' מעכבת את הזכויות המוקנות ואינה מאפשרת מימוש מידי לזכויות קיימות. משכך, חלופה א' מהווה המימוש המיטבי.

מקובל עלי כי יידרשו עלויות עודפות לבנייה הנוספת עת אישורה כפי שחישבו הצדדים. השימוש המיטבי כאמור הוא למצות זכויות מוקנות מיידית (ללא דחייה שלהן) ועל כן הבנייה הנוספת תהיה מעל מבנה קיים. בנייה זו מייקרת את עלותה לצורך שימוש בכלים מיוחדים בשל מגבלות נגישות לקומות הנוספות, עלולה להיווצר מגבלה בשעות עבודה בשל קיומם של דיירים וישנו סיכון ליצירת נזקים לבניין הקיים ולשכנים המתגוררים בו.

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

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

מגבלות אלו מייקרות את עלויות הבניה ולכן, נכון לדעתי להעריך את העלות הנוספת כשיעור מעלות הבנייה. מגבלות אלו מוערכות על ידי בכ-20% מעלות בניה כמקובל בסביבה הנדונה, המוערכת על ידי בגבולות 10,000 ₪/מ״ר. לפיכך, בחישוב ההפחתה יופחתו 2,000 ₪/מ״ר ל-220.2 מ״ר מבונים פוטנציאליים שנוספו בתוכנית (ללא התאמות).

דחייה – שמאי המבקש חישב את הדחיה במקדם 0.3624 לפי 15 שנים בשיעור היוון של 7% ואילו שמאי המשיבה במקדם 0.51, המגלם כ-11.5 שנים לפי שיעור היוון של 6%. מקובלים עלי שנות הדחייה ושיעור ההיוון כפי שהביא בחשבון שמאי המשיבה, אלא שנדרש להוסיף למקדם זה גילום של היטל השבחה צפוי עם אישורה של תוכנית מפורטת. חישוב מקדם המגלם את היטל ההשבחה מביא לערך של 0.344.

אי ודאות לאישור הזכויות, היקפן ולדרישת הפרשה לצרכי ציבור – זכויות הבנייה בהתאם לתכנית תא/5000 נרחבות וקיימת אי ודאות לאישורן ולנחיצותן. כמו כן, קיימת אי ודאות בנוגע לשטחים נדרשים לצרכי ציבור, בהתחייבות עתידית להפרשה או בדרישה כספית לקרן ייעודית לכך (שעל אף אי הגדלת צפיפות ייתכן שתידרש). לפיכך, מקובלת עלי ההפחתה במקדם 0.8 שהביא בחשבון שמאי המבקש.

הצדדים אינם מסכימים לגבי השטח שיש לנכות כמבואות וחדרי מדרגות. על שמאי המשיבה מקובל שטח של 5-7 מ״ר בעוד ששמאי המבקש טוען שיש לנכות 12 מ״ר. בשומות מכריעות שלי בשכונות סמוכות בבתים פרטיים הממוקמים על שטחי מגרשים גדולים יותר פר יח״ד, הובא בחשבון כי שטח הבנייה הוא לרח״ק ברוטו, ממנו יש לנכות שטחי מבואות וחדרי מדרגות של כ-15 מ״ר בקומה אחת (על פי נסיוני בהיתרי בנייה), לפיכך מקובלת עלי במקרה זה עמדת שמאי המבקש לעניין ניכוי של 12 מ״ר בנכס הנדון.

ערכי שווי: שמאי הצדדים הסתמכו בעיקר על העסקה בנכס הנדון מיום 17.7.18, בסך 9,400,000 ₪, לצורך קביעת ערכי השווי למ״ר אקווי׳. חלוקת המחיר בעסקה בשטח אקוויוולנטי במצב קודם (ר׳ פירוט בס״ק 13.1 להלן) בצירוף שטח אקוויוולנטי של התוספת מכוח תא/5000 (לאחר דחייה ואי ודאות), מביא למחיר של 7,740 ₪ למ״ר.

בהתאם לשומה מכרעת שנערכה לתא/5000 בשכונה במנחם לילי 8 נקבע שווי של 7,000 ₪ למ״ר קרקע מבונה בסמוך לבית עלמין בהתבסס על עסקה באותו נכס ועסקה נוספת ברחוב קרית שאול 8. לפיכך, העסקה בנכס הנדון משקפת לטעמי את שוויו, כולל התאמה למיקומו.

12. עקרונות ושיקולים בשומה:

12.1. עפ״י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה ״השבחה״-עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

12.2. לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור התוכניות המפורטות בס״ק 1.2 לעיל לשווי הכולל של המקרקעין.

12.3. בנוסף לאמור בס׳ 11 לעיל, בבואי לאמוד את ההשבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

12.3.1. מיקום המקרקעין ברחוב 2421, בשכונת קריית שאול, בצפון מזרח העיר תל אביב.

12.3.2. שטח החלקה, צורתה ומידותיה.

12.3.3. זכויות הבנייה על פי תכניות בתוקף.

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

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

12.3.4. זכויות בעלות.

12.3.5. נתוני שוק רלוונטיים למקרקעין בני השוואה בסמוך למועד הקובע לתכניות.

13. תחשיב:

13.1. תכנית ע׳:

שטח קומת מרתף בתכסית מותרת -	300 מ״ר
מקדם דחיה -	0.194
שווי מ״ר קרקע מבונה במרתף -	$ 80
ההשבחה (לפי 1.486 ₪/$) =	**6,919** ₪

13.2. תכנית ג׳

שטח אקוויוולנטי במצב חדש	
(300 מ״ר * 40% ניצול * 0.75 מקדם תרומה) =	90 מ״ר
מקדם דחיה -	0.331
שווי מ״ר קרקע מבונה -	2,150 ₪
ההשבחה =	**64,048** ₪

13.3. תכנית 2754:

שטח בריכה -	32 מ״ר
מקדם לבריכה כתוספת לחצר -	0.1
מקדם דחיה -	0.417
שווי למ״ר קרקע אקוויוולנטי -	3,840 ₪
ההשבחה -	**5,124** ₪

13.4. תכנית ע/1:

שטח קומת המרתף בתכסית המותרת -	348 מ״ר
מקדם תרומה -	0.1
מקדם דחיה -	0.5858
שווי למ״ר קרקע מבונה אקוויוולנטי -	4,415 ₪
ההשבחה -	**90,003** ₪

13.5. תכנית ג/1:

שטח אקוו׳ בגג לניצול במצב קודם -	90 מ״ר
שטח אקוו׳ עיקרי בגג לניצול במצב חדש (300 מ״ר * 0.65 עיקרי + 105 מרפסת * 0.15 מקדם תרומה למרפסת) -	210.75 מ״ר
תוספת שטח אקווי׳ לניצול על הגג -	120.75 מ״ר
מקדם דחייה -	0.705
שווי למ״ר קרקע מבונה אקוויוולנטי -	4,450 ₪
ההשבחה (120.75 מ״ר * 0.705 * 4,450 ₪ למ״ר) -	**378,823** ₪

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

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

13.6. תכנית תא/5000:

שטח אקוויוולנטי במצב קודם:

קומה	שטח בנייה במ"ר	מקדם תרומה	סה"כ שטח אקו' במ"ר
מרתף	348	0.5	174
קומת קרקע	348	1	348
קומה א'	300	1	300
גג	195	0.75	146.25
מרפסת גג	105	0.15	15.75
בריכת שחיה	32	0.1	3.2
חניה מקורה	60	0.1	6
חצר	660	0.25	165
סה"כ			**1158.2**

שטח אקוויוולנטי במצב חדש כאמור בחלופה א' בס"ק 11.9 לעיל - 1,362.524 ₪

התוספת בשטח אקוויוולנטי	204.324 מ"ר
שווי התוספת כזמין לבניה (לפי 7,740 ₪ למ"ר קרקע מבונה)	1,581,468 ₪
עלויות עודפות (2,000 ₪ * 220.2 מ"ר)	(440,400 ₪)
מקדם אי ודאות לאישור הזכויות, היקפן והפרשה לצרכי ציבור	0.8
מקדם דחייה	0.344
ההשבחה	**314,022** ₪

14. שומה:

לאור האמור לעיל, אומדן ההשבחה והיטל ההשבחה לנכס נשוא השומה בגין המימוש המבוקש מסתכם בסך כדלקמן:

תכנית	השבחה	היטל השבחה	מועד קובע
ע'	6,919 ₪	3,459.5 ₪	13/12/1985
2550	0	0	16/04/1993
ג'	64,048 ₪	32,024 ₪	6/05/1994
2550 א'	0	0	26/02/1997
2754	5,124 ₪	2,562 ₪	13/04/1998
ע/1	90,003 ₪	45,001.5 ₪	2/04/2003
ג/1	378,823 ₪	189,411.5 ₪	04/09/2007
תא/5000	314,022 ₪	157,011 ₪	06/01/2017

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

ולראיה באתי על החתום,

_____

שושי שרביט שפירא
שמאית מקרקעין

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

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net