17 מאי, 2011

מספרנו : 15136/10

לכבוד
שמחה ושלמה שמאי
באמצעות אבישי לוי
שמאי המבקשים
Avishai_l@bezeqint.net

א.ג.נ.,

לכבוד
הועדה המקומית לתו"ב "אונו"
באמצעות מיכאל עין דור
שמאי הועדה המקומית(המשיבה)
eindorm@013.net.il

א.ג.נ.,

"שומה מכרעת" להיטל השבחה
גוש 6492, חלקה 274 (חלק)
רח' החשמל 30, קרית אונו

1. מטרת השומה:

מטרת השומה היא הכרעה במחלוקת בין שמאי הועדה המקומית לבין שמאי המבקשים בנכס, באשר לגובה ההשבחה הנובעת מאישור תכניות תממ/250, תממ/341 ו-קא/מק/122, עקב מימוש בדרך של העברת זכויות בנכס הנדון.

2. המועדים הקובעים:

תכנית	פרסום תוקף	מועד קובע
תממ/250	09/11/1995	24/11/1995
תממ/341	05/05/2003	20/05/2003
קא/מק/122	20/7/2006	04/08/2006

3. מועד הדיון:

הדיון בנוכחות שמאי הצדדים נערך במשרד השמאי המכריע בתאריך 13/10/2010.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

4. <u>מועד הביקור בנכס:</u>

הביקור בנכס נערך ללא נוכחות שמאי הצדדים ביום 03.11.2010
הביקור נערך ע"י: מנחם מלוכנא, שמאי מכריע

5. <u>עיקר המסמכים שהוגשו:</u>

5.1 עמדת הועדה המקומית מפורטת בחוות דעת שהוכנה ע"י השמאי מיכאל עין-דור מיום 18/04/2010 ומכתבי תגובה נוספים.

5.2 עמדת המבקשים מפורטת בחוות דעת שהוכנה ע"י השמאי אבישי לוי מיום 20/07/2010 ומכתבי תגובה נוספים.

6. <u>פרטי המקרקעין:</u>

גוש	:	6492
חלקה	:	274
תת חלקה	:	1
שטח חלקה רשום	:	661 מ"ר
שטח מגרש	:	330.5 מ"ר
סוג הנכס	:	בית דו משפחתי, חד קומתי צמוד קרקע
כתובת	:	רח' החשמל 30 , קרית אונו

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

7. <u>תאור הנכס והסביבה:</u>

הנכס הינו יחידה בבית מגורים צמוד קרקע חד קומתי דו משפחתי ברחוב החשמל 30 המהווה רחוב חד סטרי שמוצאו מרחוב וולך וסופו ברחוב הזמיר שם משתנה שמו לרח' מנחם בגין.
בביקור במקום הבית נמצא לאחר שיפוץ. מאחורי הבית קיימת גינה ציבורית היוצרת מרווח מהבית.

סביבת הנכס מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע ובסביבה הרחבה יותר בנייני שיכון וכן בנייני דירות חדשים לצד ותיקים.

החלקה בצורה מלבנית. אורך החזית כ- 22 מ' ועומק החלקה כ- 30 מ'. בסביבה פיתוח עירוני מלא.

8. <u>המצב התכנוני:</u>

8.1 להלן התכניות החלות במצב התכנוני הקודם:

<u>תכנית תממ/66 - פורסמה למתן תוקף בי.פ 1226 מתאריך 28/10/1965:</u>

התכנית מסווגת את החלקה הנדונה כ-אזור מגורים א' וקובעת הוראות כדלקמן :

שטח מגרש מינימאלי	: 500-600 מ"ר.
שטח הבניין ב-% לגבי המגרש	: 25%
הגובה המכסימאלי של הבניין	: קומה אחת או קוטג'.
קווי בניין	: כמסומן
מבנה עזר	: גובה 2.40 מ' ושטח עד 20 מ"ר למגרש

<u>תכנית תממ/ 80 - פורסמה למתן תוקף בי.פ 1343 מתאריך 02/03/1967:</u>

התכנית מסווגת את החלקה הנדונה כ-אזור מגורים א' וקובעת הוראות כדלקמן :

שטח מגרש מינימאלי	: 600-660 מ"ר.
שטח הבניין ב-% לגבי המגרש	: 25%
הגובה המכסימאלי של הבניין	: קומה אחת או קוטג'.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

מספר יח״ד	: 2 יח״ד למגרש
קווי בניין	: בחזית 5 מ׳, בצדדים 3 מ׳, מאחור 5 מ׳
מבני עזר	: 2 מחסנים בשטח כולל שלא יעלה על 15 מ״ר
	: 2 מוסכים למכוניות
	: גובה 2.40 מ׳ ושטח עד 20 מ״ר למגרש

<u>תכנית תממ/ 66א׳ - פורסמה למתן תוקף בי.פ 1714 מתאריך 19/04/1971:</u>

התכנית מסווגת את החלקה הנדונה כ-אזור מגורים א׳ וקובעת הוראות כדלקמן :
בתים חד משפחתיים למגורים בני קומה אחת או קוטג׳
בתים דו משפחתיים למגורים בני קומה אחת או קוטג׳
בתים טוריים למגורים בני קומה אחת בלבד ולתכנית בינוי אחידה
משרד, סטודיו או חדרי עבודה לבעלי מקצוע חפשי הגרים באותו הבית.
מבנה עזר (מחסן כלים לגננות, גרג׳ למכונית פרטית)

שטח מגרש מינימאלי	: 500-600 מ״ר.
שטח הבניין ב-% לגבי המגרש	: 25%
הגובה המכסימאלי של הבניין	: קומה אחת או 2
קווי בניין	: כמסומן
מבנה עזר	: גובה 2.40 מ׳ ושטח עד 15 מ״ר למגרש

8.2 להלן התכניות החלות על המקרקעין במצב התכנוני החדש:

<u>תכנית תממ/250 - פורסם למתן תוקף בי.פ 4346 מתאריך 09/11/1995:</u>

התכנית מתירה בתי מגורים בני קומה אחת או קוטג׳ בתוספת קומת מרתף וכן הרחבת בתים קיימים.

- על כל מגרש תותרנה הקמת 2 יח״ד בלבד. לא תותר הקמת יח״ד נוספת וכן לא חלוקת היחידות הקיימות.
- שטח עיקרי לבית בן קומה אחת – 36%
- שטח עיקרי לבית דו קומתי 24% לכל קומה, עם אפשרות להעביר 4% מקומה לקומה ובלבד שאחוזי הבניה הכוללים לא יעלו על 48%
- שטח עליית הגג לא יעלה על 30 מ״ר ליח״ד.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

- מבנה עזר בשטח 15 מ״ר לכל יח״ד שלא יחרוג מקווי הבניין, או מרתף בשטח כולל של 50 מ״ר בנוסף לאחוזי הבניה – המרתף לא יחרוג מגבולות הקומה שמעליו ותותר הקמתו רק במקרה וייהרס הבניין הקיים.
- מחסן בשטח של 7.5 מ״ר על קו הבניין האחורי בתנאי שלא תותר הקמת מבני עזר נוספים.
- חניה – תותר הקמת 15 מ״ר סככה פתוחה אחת לכל יח״ד בחזית על קו בניין קדמי.
- לא תותר מרפסת גג
- מותר מרפסות לא מקורות במפלס קומה א׳ בתנאי שלא יהיו סגורות בקירות או גג.
- גג – יהיה מרעפים על מרבית השטח
- עליית גג – תותר כאשר רום הגג עד 6 מ׳ , השיפוע לא יפחת מ-33% .
- גובה – בבנין קומה אחת עד 6 מ׳ , בשתי קומות עד 9 מ׳
- קוי בניין – קדמי 5 מ׳ , צדדי 3 מ׳ , אחורי 5 מ׳ – לא תינתן הקלה בקו צידי.

<u>תכנית תממ/ מק/14 - פורסם למתן תוקף בי.פ 4557 מתאריך 13/8/1997:</u>

פרגולות

באזור מגורים א׳ , א׳ מיוחד ואזור מגורים ב׳

בחצר - שטח פרגולה - עד 15 מ״ר או עד חמישית משטח החצר הצמודה מקסימום 50 מ״ר לפי הגדול, שניתן להבליט עד ל-40% אל תוך המרווח.

במרפסות גג - פרגולה אחת ליח״ד - 10 מ״ר או שליש משטח המרפסת לפי הגדול.

על גבי גגות - פרגולה אחת ליח״ד - 10 מ״ר או שליש משטח המרפסת לפי הגדול בתנאי שישמרו 25% משטח הגג למתקנים עבור כל בעלי הדירות.

<u>תכנית תממ/ מק/6 - פורסם למתן תוקף בי.פ 4568 מתאריך 16/9/1997:</u>

בריכות שחיה

בבתים צמודי קרקע 10% מהמגרש ולא יותר מ-70 מ״ר .

עומק הבריכה עד 1.5 מ׳

קווי הבנין יהיו לא פחות מקווי הבניה המותרים בתכנית בניה צמודת קרקע.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

<u>תכנית תממ/ מק/41 - פורסם למתן תוקף בי.פ 5027 מתאריך 25/10/2001:</u>

תכנית לקביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי

- גגות משופעים , הוראות בינוי למרתפים , גדרות , חצרות אנגליות , פטיו , פרגולות , סככות חניה
- גובה קומת המרתף לא תעלה על 3.0 מ׳

<u>תכנית תממ/ 341 - פורסם למתן תוקף בי.פ 5177 מתאריך 05/05/2003:</u>

קביעת הוראות לבניית מרתפים.

שטח – בתחום קונטור הקומה שמעליו או 120 מ״ר לפי הקטן.

שימושים – מרחבים מוגנים או מקלטים וכן שימושים נלווים לשימושים עיקריים כגון: שירותים, מחסנים, חדרי מכונות, חדרי משחקים, חדרי כושר, בריכות שחיה, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים שמתגוררים בבית.

כניסה חיצונית – מותרת בתנאי שתהיה דרך חדר המדרגות של המבנה שיקשר בין יתר קומות המבנה.

גובה המרתף – עד 3 מ׳

<u>תכנית תמם קא/מק/ 122 - פורסם למתן תוקף בי.פ 5557 מתאריך 20/07/2007:</u>

התכנית קובעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי בין היתר באזור מגורים א׳ ללא שינוי בזכויות הבניה המותרות.

- ניתן לבנות בתי מגורים בני קומה אחת או שתי קומות + מרתף + עליית גג או חדר על הגג.
- גגות –
  - בוטלה החובה לבניית גגות רעפים ומתן אפשרות לבנות גג שטוח או שילוב ללא שינוי בשטח העיקרי המותר לבניית עליית גג. ניתן לבנות מרפסת גג
  - בגג רעפים, בסיס הגג לא יעלה על 6.5 מ׳ ממפלס הכניסה בבית דו קומתי ועל 3.5 מ׳ ממפלס הכניסה בבית חד קומתי. שיא הגג בבית דו קומתי לא יעלה על 9 מ׳ ממפלס הכניסה ועד שיא הגג. ובבית חד קומתי 6 מ׳.
- מרתפים – תותר כניסה חיצונית למרתף ואין הגבלה לגובה קומת המרתף.
- פטיו – יותרו חצרות פנימיים על פי חוק התכנון והבניה .
- פרגולה

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

- תותר בניה עד 15 מ״ר או חמישית משטח החצר הצמודה לדירה מקסימום 50 מ״ר לפי הגדול.
- קווי בניין – ניתן להבליט הפרגולה מעבר לקו הבניין עד 40% לתוך המרווח.
- גובה הפרגולה עד 3 מ׳.
- פרגולה במרפסת הגג לא תעלה על 10 מ״ר או 1/3 מהמרפסת לפי הגדול.

- חניה – תותר עד קו המגרש לחזית ולצד. גובה החניה עד 3.2 מ׳.
- מחסן – מותר עד 8 מ״ר גם מחוץ לקוי בניין צדדי ואחורי ובגובה 2.5 מ׳ .

<u>תכנית תמם קא/מק/ 191 - פורסם למתן תוקף בי.פ 5557 מתאריך 20/07/2007:</u>

מטרת התכנית שינוי קווי בנין

ניתן להגיע לקו בניין צדדי עד 2.5 מ׳ ללא פרסום הקלה על פי שיקול מהנדס הועדה.

9. <u>היתרי בניה</u>

- היתר מס׳ 1416 מיום 07/12/1967 להקמת בית מגורים דו משפחתי בשטח 89.84 מ״ר + 14.28 מ״ר מרפסות מקורות.

10. <u>זכויות משפטיות:</u>

בהתאם למידע שהופק באמצעות האינטרנט מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב-יפו, עולים הפרטים הבאים:

גוש	: 6492	
חלקה	: 247	
שטח החלקה	: 661 מ״ר	
בעלויות	: קרן קיימת לישראל	בשלמות
תת חלקה	: 1	
תאור	: דירה בקומת קרקע	
שטח	: 120 מ״ר	
החלק ברכוש המשותף	: 1/2	
הצמדות	: קירות המבנה החיצוניים - 0.00 מ״ר	
	: קרקע כולל מתחת לדירה - 330.50 מ״ר	
	: גג - 138.80 מ״ר	
חכירה	: שמאי שמחה	בשלמות

קיימת משכנתא שאינה מעניין שומה זו.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

11. <u>להלן עיקר ההסכמות וחילוקי הדעות בין הצדדים:</u>

הנושא	שמאי המבקשים	שמאי הועדה
	תכנית תממ/250 - מועד קובע 24.11.1995	
	שווי מ״ר מבונה 2,150 ₪ מצב חדש 223.1 מ״ר אק׳ מצב קודם <u>217.9 מ״ר אק׳</u> השבחה בשטח 5.2 מ״ר אק׳ ההשבחה 5.2 מ״ר אק׳ X 2,150 ₪ X 0.85 (שוליות) = 9,503 ₪	שווי מ״ר מבונה 2,700 ₪ מצב חדש 259.44 מ״ר אק׳ מצב קודם <u>187.63 מ״ר אק׳</u> השבחה בשטח 71.81 מ״ר אק׳ מקדם דחייה לשנת 2017 , 5% = 0.34 ההשבחה 71.81 מ״ר אק׳ X 0.34 X 2,700 ₪ (דחיה) = 66,280 ₪ (כך נרשם)
	תכנית תממ/ 341 – מועד קובע 20/05/2003	
	שווי מ״ר אק׳ = 3,000 ₪ תוספת שטח קומת מרתף 79 מ״ר – 50 מ״ר = 29 מ״ר תוספת שטח אקו׳ 29 מ״ר X 0.4 מרתף X 0.8 שוליות = = 9.2 מ״ר אק׳ מקדם דחיה בזמינות 0.2 9.2 מ״ר X 0.2 (מ. דחיה) = 1.8 מ״ר אק׳ השבחה 1.8 מ״ר X 3,000 ₪ = 5,400 ₪ .	שווי מ״ר אק׳ = 3,500 ₪ מצב חדש 279.10 מ״ר אק׳ מצב קודם <u>259.44 מ״ר אק׳</u> השבחה בשטח 19.66 מ״ר אק׳ מקדם דחיה לשנת 2017 , 5% = 0.51 ההשבחה 19.66 מ״ר אק׳ X 0.51 X 3,500 ₪ (דחיה) = 34,754 ₪ (כך נרשם)

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

הנושא	שמאי המבקשים	שמאי הועדה
	תכנית תמם קא/מק/ 122 – מועד קובע 04/08/2006	
	שווי מ״ר מבונה = 3,250 ₪ התכנית אינה מגדילה את אחוזי הבניה והשימוש הטוב והיעיל התגבש בתכנית תמם/250 . אי קביעת מגבלת גובה לקומת המרתף והתרת כניסה חיצונית למרתף אינן משביחות.	שווי מ״ר אק׳ = 3,750 ₪ מצב חדש 299.99 מ״ר אק׳ מצב קודם 279.10 מ״ר אק׳ השבחה בשטח 20.90 מ״ר אק׳ מקדם דחיה לשנת 2017 , 5% = 0.0.58 ההשבחה 20.90 מ״ר אק׳ X 0.58 (דחיה) X 3,750 ₪ = 45,820 ₪ (כך נרשם)

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

12. נתוני השוואה שנמסרו ע"י הצדדים:

12.1 שמאי הועדה:

נמסרו חוזי מכר ותוצאות מכרזי ממ"י בחלקות שונות באזור,

תמם 341 – מועד קובע 20.05.2003

מס'	תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח קרקע במ"ר	שטח בנוי במ"ר	מחיר בש"ח	שווי מ"ר מבונה אק'	הערות
1	28.04.2004	6492	45	סוקולוב 1	858	150	2,299,500	₪ 4,500	עסקת נטו
2	25.12.2002	7184	54	הזמיר 41/43	256.5	0	1,057,912	₪ 4,217	
3	30.12.2002	7185	44	הצבעוני 22	1,047	0	3,290,610	₪ 3,387	
4	22.06.2003	7184	56	הזמיר 31	250	0	918,000	₪ 3,600	
5	23.04.2004	7184	27	מנחם בגין 52	320	0	1,379,700	₪ 4,316	
6	23.06.2004	7184	38	הרצפלד 33/31	372	0	1,300,000	₪ 3,598	
7	29.07.2004	7184	15	מנחם בגין 6/4	328.5	0	1,312,830	₪ 4,066	

שווי מ"ר מבונה לפי פסיקות שמאי מכריע

בחלקה 54 גוש 6493 – יצחק שדה 39 - 3,550 ₪

בחלקה 251/2 גוש 6494 – הרצל 28 – 3,400 ₪

על סמך הנתונים הנ"ל מסיק שמאי הועדה כי השווי הינו 3,500 ₪ למ"ר מבונה

תמם קא/מק/122 – מועד קובע 04.08.2006

מס'	תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח קרקע במ"ר	שטח בנוי במ"ר	מחיר בש"ח	שווי מ"ר מבונה אק'	התאמה למיקום
1	20.05.2005	6493	28	סוקולוב 9	1,021	130	2,614,200	₪ 3,792	
2	21.05.2006	6492	64	השלושה 3	500	24	1,516,060	₪ 4,165	₪ 3,748
3	13.09.2006	6496	165	דוד דבורה	369	0	1,210,180	₪ 3,708	

על סמך הנתונים הנ"ל מסיק שמאי הועדה כי השווי הינו 3,750 ₪ למ"ר מבונה

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

12.2 <u>שמאי המבקשים:</u>

נמסרו תשריטים והיתרי בניה במגרשים באזור

<u>תממ/250 - מועד קובע 24.11.1995</u>

7 חודשים לאחר המועד הקובע ביום 20.6.1996 נמכר נכס בגוש 6492 חלקה 70, רח' וולך 25, מבנה ותיק, מגרש 496 מ"ר . הנכס נמכר תמורת 280,000 $ (913,640 ₪)
המבנה הקיים תורם לשווי בחיסכון באגרות והיטלים ובקבלת דמי שכירות לתקופת הביניים . לא הובא בחשבון תרומת הבנוי לשווי.

שמאי המבקשים חישב את השטח האקוויוולנטי של זכויות הבניה כולל שטח של 13.4 מ"ר אק' הנובעות מתכנית תמם 200 ב' שהיתה מופקדת באותה העת, וקיבל שטח של 321.0 מ"ר אק'.

התמורה 280,000 $ X 3.263 (₪ ל-$) = 913,640 ₪
התאמה לבית דו משפחתי 20% (-) = 731,000 ₪
התאמה למועד הקובע 5% (-) = 694,450 ₪
שווי מ"ר מבונה אק' (694,450 ₪/321 מ"ר אק') = 2,150 ₪ במעוגל

<u>תממ/341 – מועד קובע 20.5.2003</u>

ב-23.6.2004 נמכר נכס בגוש 7184 חלקה 119 רח' הרצפלד 31/33 מגרש 371 מ"ר תמורת 1,300,000 ₪.
לפי חישובי שמאי המבקשים שטח אק' של הנכס הינו 366.7 מ"ר אק'

סה"כ תמורה = 1,300,000 ₪
התאמה למועד הקובע 5% (-) = 1,235,000 ₪
התאמה למיקום 10% (-) = 1,111,500 ₪
שווי מ"ר מבונה אק' (1,111,500 ₪ / 367 מ"ר) = 3,000 ₪ במעוגל

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

שווי מ״ר מבונה לפי פסיקות שמאי מכריע
דורית פריאל - רח׳ הרצפלד 4 - 2,800 ₪
שמואל רוזנברג – רח׳ החשמל 10 – 3,000 ₪

<u>תמם קא/מק/122 – תאריך קובע 04.08.2006</u>

ביום 13.9.2006 גוש 6496 חלקה 165 רח׳ דוד הדבורה נמכר במכרז ממ״י מגרש בשטח 389 מ״ר תמורת 1,210,180 ₪ כולל מע״מ.
השמאי מנתח את זכויות הבניה ומגיע לשטח אק׳ של 297.6 מ״ר אק׳.

סה״כ תמורה	= 1,210,180 ₪
התאמה למיקום 15% (-)	= 1,028,653 ₪
שווי מ״ר מבונה אק׳ (1,028,653 ₪ / 297.6 מ״ר)	= 3,450 ₪ במעוגל

השמאי מציין כי אימץ שווי שנקבע ע״י שמואל רוזנברג ברח׳ החשמל 10 בסך 3,250 ₪ למ״ר מבונה.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

13. <u>עקרונות גורמים ושיקולים / ההכרעה:</u>

קוים דיון במשרדי לשמיעת טענות הצדדים, נערך ביקור בנכס, עיינתי בתכניות השונות במסמכים ובחוות הדעת שהוגשו לעיוני, בהסתמך על כך הגעתי לכלל דעה ולמסקנות כדלקמן:

חוות הדעת מושתתת על הנחיות בית המשפט העליון – פס"ד ציון פמיני נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (רע"א 4217) אשר קבע ב- 22/10/2006 כי "שיטת המדרגות" המחשבת את ההשבחה לכל תכנית בנפרד לעומת התכנית הקודמת לה, היא השיטה הנכונה לקבוע את ההשבחה.

13.1 <u>תמא 250 – מועד קובע 24/11/1995</u>

<u>שמאי הועדה :</u>

שווי מ"ר אק' = 2,700 ₪

מצב קודם

קומת קרקע קיים/פטור 140 מ"ר X 1 מקדם = 140 מ"ר אק'

חצר 190.50 מ"ר X 0.25 מקדם חצר = <u>47.63 מ"ר אק'</u>

סה"כ מצב קודם = 187.63 מ"ר אק'

מצב חדש

שימוש	אחוזי בניה	שטח במ"ר	מקדם	שטח מ"ר אק'
מרתף		50.00	0.40	20.00
קומת קרקע	24%	79.32	1.00	79.32
קומה א'	24%	79.32	1.00	79.32
עלית גג		30.00	0.60	18.00
חצר		251.18	0.25	62.80
סה"כ				**259.44**

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

השבחה

מצב חדש 259.44 מ״ר אק׳

מצב קודם 187.63 מ״ר אק׳

השבחה בשטח 71.81 מ״ר אק׳

מקדם דחייה לשנת 2017 , 5% = 0.34

שווי מ״ר אק׳ = 2,700 ₪

ההשבחה

71.81 מ״ר אק׳ X 0.34 (דחיה) X 2,700 ₪ = 66,280 ₪ (כך נרשם)

שמאי המבקשים :

שווי מ״ר אק׳ = 2,150 ₪

מצב קודם

עיקרי (50% בניה) 165.25 מ״ר X 1 מקדם = 165.3 מ״ר אק׳

חצר 210.50 מ״ר X 0.25 מקדם חצר = 52.6 מ״ר אק׳

סה״כ מצב קודם = 217.9 מ״ר אק׳

מצב חדש

שימוש	אחוזי בניה	שטח במ״ר	מקדם	מקדם זמינות	שטח מ״ר אק׳
מרתף		50.00	0.40	0.14	2.8
עיקרי	48%	158.64	1.00		158.6
עלית גג(*)		30.00	0.30		9.0
חצר		210.50	0.25		52.6
סה״כ					**223.1**

(*) מקדם עליית גג משקף פוטנציאל ניוד השטח מעליית הגג למפלס קומה א׳

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

השבחה

מצב חדש 223.1 מ״ר אק׳

מצב קודם 217.9 מ״ר אק׳

השבחה בשטח 5.2 מ״ר אק׳

שווי מ״ר אק׳ = 2,150 ₪

ההשבחה

5.2 מ״ר אק׳ X 2,150 ₪ X 0.85 (שוליות) = 9,503 ₪

הכרעה :

תוכנית 250 מהווה את התכנית המשביחה הראשונה. על פי הנחיות התכנית התווספו זכויות בניה בגין 50 מ״ר מרתף, הגדלת זכויות הבנייה מ- 25% משטח המגרש במצב קודם, ל- 24% לכל קומה סה״כ שתי קומות. ניצול בקומה אחת מאפשר בנייה של 36% משטח המגרש. בנוסף, ניתן לנצל 30 מ״ר בעליית גג.
ניתן לנייד עד 4% מקומה לקומה.

ניצול מרתף:

על פי היתר בנייה מתאריך 07/12/1967, השטח הבנוי – 89 מ״ר עיקרי + 14 מ״ר מרפסות מקורות. על פי נסח טאבו הבניין נרשם כבית משותף ב- 1987, השטח בקומת קרקע – 120 מ״ר.
ניצול זכויות בנייה של 50 מ״ר במרתף מחייב את הריסת המבנה (דרישה של התכנית ואילוץ פיזי).
המשמעות הכלכלית, כדי לנצל 20 מ״ר אק׳ מרתף (50 מ״ר X 0.4 = 20 מ״ר אק׳), צריך לוותר על שווי של 120 מ״ר בנויים.
השארת המבנה במצבו – קומת קרקע בשטח של כ– 120 מ״ר, לא מונעת את בניית קומה א׳ בשטח של כ- 53 מ״ר, ולא מונעת לנצל עליית גג בשטח של כ- 30 מ״ר בקומה מעל. הריסת המבנה היא רק בגין ניצול המרתף.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

לעניין ערכי השווי:

שמאי המבקשים הסתמך בעיקר על עסקה שנעשתה כ-7 חודשים לאחר המועד הקובע. ביום 20.6.1996 נמכר נכס בגוש 6492 חלקה 70, רח' וולך 25, מבנה ותיק, מגרש 496 מ"ר . הנכס נמכר תמורת 280,000 $ (913,640 ₪).

שמאי המבקשים קבע כי אין להביא בחשבון השווי את המבנה.

חישוב השטח האקוויוולנטי של זכויות הבניה כלל שטח של 13.4 מ"ר אק' הנובע מתכנית תמם 200 ב' שהייתה מופקדת באותה העת, וקיבל שטח של 321.0 מ"ר אק'.

לדעתי לא היה מקום להוסיף שטח הנובע מתכנית מופקדת, בגינה ישולם היטל השבחה בנפרד. התייחסתי לשטח מבונה של כ- 307.6 מ"ר.

השווי הגולמי למ"ר מבונה קרקע - 307.6 מ"ר / 913,640 ₪ = 2,970 ₪ /מ"ר מבונה.

אני מקבל את טענת שמאי המבקשים כי לעומת עסקת ההשוואה יש להפחית בגין בית עם קיר צמוד בנכס הנישום לעומת בית המופרד משכנו על ידי חלק מבנה מחובר.

לדעתי ההפחתה היא – 15%.

שמאי המבקשים ייחס לשטח הגינה הציבורית מאחור גורם מפריע. לדעתי הגינה הציבורית יוצרת מרווח מבתים אחרים ומהווה גורם משביח. התוספת המתאימה היא של כ- 10%.

אני מסכים להפחתה של 5% בגין הפרש זמן בין העסקאות.

2,970 ₪/מ"ר X 0.85 (בית צמוד) X 1.1 (הפרדה מבתים אחרים על ידי גינה ציבורית)

X 0.95 (בגין הפרש זמן) = 2,638 ₪ /מ"ר. בעיגול – 2,600 ₪ /מ"ר מבונה קרקע.

השמאי המכריע שמואל רוזנברג, קבע לנכס הממוקם בקרבת הנכס הנישום (רח' החשמל 10) ונכון למועד קובע של תמם 250, שווי של 2,600 ₪ למ"ר מבונה.

שמאי הוועדה קבע שווי של – 2,700 ₪/מ"ר מבונה.

שמאי המבקשים קבע שווי של – 2,150 ₪/מ"ר מבונה.

אני מסכים עם קביעה השמאי המכריע רוזנברג וקובע כי במקרה זה השווי למ"ר מבונה קרקע נכון למועד הקובע של תכנית 250, כ- 2,600 ₪ מ"ר מבונה קרקע.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

שווי המבנה :

היתר הבנייה הוא מ- 07/12/1967. מרבית המבנה נבנה 28 שנים קודם למועד הקובע לשומה. אומדן עלות למ״ר בנייה צמודת קרקע במועד הקובע לשומה, מבנה קומה אחת כ- 3,000 ₪/מ״ר (כ- 1,000 $/מ״ר). בשל הצטברות פחתים פיזיים ותכנוניים, אני קובע את שווי המבנה לפי כ- 1,500 ₪/מ״ר בנייה.

שווי המבנה – 120 מ״ר X 1,500 ₪/מ״ר = 180,000 ₪

שווי זכויות מרתף – 50 מ״ר X 2,600 ₪/מ״ר X 0.4 (מקדם מרתף) =52,000 ₪.

מסקנה;
אין כדאיות כלכלית להרוס מבנה בשווי של כ- 180,000 ₪ כדי לנצל זכויות מרתף בשווי של כ- 52,000 ₪. כל אחד מנתוני השווי מהווה: ״ערך נוכחי של כל התועלות בגינו לצמיתות״. הערך הנוכחי מעצם הגדרתו כולל גם ציפיות לעתיד. מעצם ההגדרה לא יכולה להיות יתרת שווי בעתיד.
אני קובע כי במקרה זה ונכון למועד הקובע לשומה, הזכות למרתף איננה משביחה.

תחשיב ההשבחה:
מקדם עליית גג – 0.7
שטח גג 30 מ״ר – 4 מ״ר היטל מדרגות =26 מ״ר
מקדם חצר – 0.25

מצב קודם:
שווי המבנה במצבו- 120 מ״ר + שווי מבונה של מרכיב הקרקע בקומת הקרקע 120 מ״ר + חצר של – 210 מ״ר.

(120 מ״ר X 1,500 מ״ר מבנה)+ (120 מ״ר X 2,600 ₪/מ״ר מבונה)
+ (210 מ״ר חצר X 2,600 ₪/מ״ר X 0.25) = 628,500 ₪

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

מצב חדש:

על פי הנחיות תכנית 250 מ״ר ניתן לנצל שטח עיקרי של 48% בשתי קומות סה״כ 158.64%. קיים בפועל שטח בנוי של כ- 120 מ״ר. יתרה לניצול בקומה א׳ 38.64 מ״ר. לדעתי יש קושי לנצל עליית גג בשטח של כ- 30 מ״ר כאשר בשל מגבלת זכויות הבנייה ושיקולים כלכליים ניתן לנצל בקומה א׳ רק 38.64 מ״ר.

שווי המבנה במצבו- 120 מ״ר + שווי מרכיב הקרקע של קומת קרקע – 120 מ״ר + 38.64 מ״ר קומה א׳ + חצר של כ-210 מ״ר.

(120 מ״ר X 1,500 מ״ר מבנה) + (120 מ״ר X 2,600 ₪ /מ״ר מבונה) + (38.64 מ״ר קומה א׳ X 2,600 ₪/מ״ר) + (210 מ״ר X 2,600 ₪/מ״ר X 0.25) = 728,964 ₪

במקרה זה יש הפחתה של עלויות התאמה בגין התוספת של 38.64 מ״ר בקומה א׳. אומדן עלויות התאמה – 20,000 ₪

השבחה גולמית: 728,964 ₪ - 628,500 ₪ = 100,464 ₪

הפחתת עלויות התאמה -	20,000 ₪ (-)
יתרה	80,464 ₪
	X
מקדם דחייה של 5 שנים -	0.7835
השבחה -	63,043 ₪

לא הבאתי בחשבון את הטענה לפטור בגין 140 מ״ר. במועד הקובע לשומה מגבלת הפטור הייתה – 120 מ״ר קיים מבנה של 120 מ״ר כך שמגבלת הפטור ממילא נוצלה.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

13.2 **<u>תמם 341 – מועד קובע 20.05.2003</u>**

קביעת הוראות לבניית מרתפים.
שטח – בתחום קונטור הקומה שמעליו או 120 מ״ר לפי הקטן.
שימושים – מרחבים מוגנים או מקלטים וכן שימושים נלווים לשימושים עיקריים כגון: שירותים, מחסנים, חדרי מכונות, חדרי משחקים, חדרי כושר, בריכות שחיה, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים שמתגוררים בבית.
כניסה חיצונית – מותרת בתנאי שתהיה דרך חדר המדרגות של המבנה שיקשר בין יתר קומות המבנה. גובה המרתף – עד 3 מ׳

<u>שמאי הועדה :</u>

מצב קודם

שימוש	אחוזי בניה	שטח במ״ר	מקדם	שטח מ״ר אק׳
מרתף		50.00	0.40	20.00
קומת קרקע	24%	79.32	1.00	79.32
קומה א׳	24%	79.32	1.00	79.32
עלית גג		30.00	0.60	18.00
חצר		251.18	0.25	62.80
סה״כ				**259.44**

מצב חדש

שימוש	אחוזי בניה	שטח במ״ר	מקדם	שטח מ״ר אק׳
מרתף		79.32	0.50	39.66
קומת קרקע	24%	79.32	1.00	79.32
קומה א׳	24%	79.32	1.00	79.32
עלית גג		30.00	0.60	18.00
חצר		251.18	0.25	62.80
סה״כ				**279.10**

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

השבחה

מצב חדש 279.10 מ״ר אק׳

מצב קודם 259.44 מ״ר אק׳

השבחה בשטח 19.66 מ״ר אק׳

מקדם דחיה לשנת 2017 , 5% = 0.51

שווי מ״ר אק׳ = 3,500 ₪

ההשבחה

19.66 מ״ר אק׳ X 0.51 (דחיה) X 3,500 ₪ = 34,754 ₪ (כך נרשם)

שמאי המבקשים :

תוספת שטח קומת מרתף (79 מ״ר – 50 מ״ר) = 29 מ״ר

תוספת שטח אקו׳ 29 מ״ר X 0.4 (מקדם מרתף) X 0.8 (שוליות) = 9.2 מ״ר אק׳

דחיה בזמינות = 9.2 מ״ר אק׳ X 0.2 (מקדם דחיה) = 1.8 מ״ר אק׳

השבחה

1.8 מ״ר X 3,000 ₪ = 5,400 ₪.

הכרעה :

שמאי הועדה גורס כי השווי הינו 3,500 ₪/מ״ר בעוד שמאי המבקשים גורס כי השווי הינו 3,000 ₪/מ״ר

פסיקות שמאים מכריעים באזור הינם כדלקמן :

השמאי	גוש	חלקה	כתובת	שווי למ״ר אק׳ לתכנית תמ״מ 341
יצחק ברמן	6495	125	שדרות קק״ל 38	3,543 ₪
נאוה סירקיס	6493	374	בלינסון 8	3,500 ₪
ניקי פרימו	6494	251/2	הרצל 28	3,450 ₪
רן וירניק	6493	54	יצחק שדה 39	3,400 ₪
דורית פריאל	6492	9	הרצפלד 4	2,800 ₪
שמואל רוזנברג	6492	269/1	החשמל 10	3,000 ₪

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

לאחר בחינת הנתונים הגעתי לכלל דעה כי השווי המתאים לנכס הנדון במועד הקובע עומד על 3,000 ₪ למ״ר מבונה.

הנחיות תמם 341 והגדלת זכויות הבנייה במרתף מ- 50 מ״ר ל- 120 מ״ר מחייבים בדיקה מחדש של הכדאיות הכלכלית לניצול תוספת שטחי המרתף וצורת השימוש המיטבי.
להערכתי השימוש המיטבי הוא לנצל את כל זכויות הבנייה שטרם נוצלו כולל עליית הגג, צמצום השטח הבנוי בקומת הקרקע מאפשרת הרחבת קומה א׳, וניצול טוב יותר של חלל גג הרעפים. שימושי המרתף שופרו.
בעליית הגג יש להביא בחשבון כי ניצול של 30 מ״ר מחייב להקצות כ- 4 מ״ר בקומה מתחת כך שאפקטיבית הניצול הוא של – 26 מ״ר.

החלופות הן:

א. השארת המבנה במצבו- 120 מ״ר + שווי מבונה של קומת הקרקע + מרכיב קרקע - 38.64 מ״ר קומה א׳ +חצר של – 210 מ״ר.

(120 מ״ר X 1,500 מ״ר מבנה)+ (120 מ״ר X 3,000 ₪/מ״ר מבונה)
+ (38.64 מ״ר קומה א׳ X 3,000 ₪/מ״ר)
+ (210 מ״ר חצר X 3,000 ₪/מ״ר X 0.25) =813,420 ₪

ב. הריסת המבנה בקומת הקרקע, וניצול מרכיב הקרקע של קומת קרקע 79.20 מ״ר + מרכיב הקרקע של קומה ב׳ – 79.20 מ״ר + מרכיב הקרקע של מרתף 79 מ״ר + מרכיב הקרקע של עליית גג – 26 מ״ר + חצר של כ-251 מ״ר.

(79.2 מ״ר מבונה קומת קרקע X 3,000 ₪/מ״ר)
+ (79.2 מ״ר מבונה קומה שנייה X 3,000 ₪/מ״ר)
+ (79 מ״ר מרתף X 3,000 ₪ /מ״ר X 0.5)
+ (26 מ״ר עליית גג X 3,000 ₪ /מ״ר X 0.7)
+ (251 חצר מ״ר X 3,000 ₪ /מ״ר X 0.25) =836,550 ₪

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

פער השווי בין שתי החלופות הוא כ- 23,130 ₪ לטובת הריסת המבנה. אם נביא בחשבון כי החלופה של הריסת המבנה כולל עלויות נוספות בגין הפסד דמי שכירות או עלות דמי שכירות לתקופת הבנייה, נגיע למסקנה כי טרם התגבשה התשתית הכלכלית המצדיקה את הריסת המבנה וניצול זכויות הבנייה שטרם נוצלו.

אני קובע כי במקרה זה תכנית תמם 341 לא השביחה.

13.3 <u>תכנית קא/מק/122 – מועד קובע 04.08.2006</u>

התכנית קובעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי בין היתר באזור מגורים א' ללא שינוי בזכויות הבניה המותרות.
משפרת את האפשרות לנצל עליית גג או חדר על הגג, כניסה נפרדת למרתף, מרפסת גג לא מקורה ועוד. .

<u>שמאי הועדה :</u>

מצב קודם

שימוש	אחוזי בניה	שטח במ"ר	מקדם	שטח מ"ר אק'
מרתף		79.32	0.50	39.66
קומת קרקע	24%	79.32	1.00	79.32
קומה א'	24%	79.32	1.00	79.32
עלית גג		30.00	0.60	18.00
חצר		251.18	0.25	62.80
סה"כ				**279.10**

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

מצב חדש

שימוש	אחוזי בניה	שטח במ״ר	מקדם	שטח מ״ר אק׳
מרתף		79.32	0.55	43.63
קומת קרקע	24%	79.32	1.00	79.32
קומה א׳	24%	79.32	1.00	79.32
חדר גג		30.00	1.00	30.00
מרפסת גג		49.32	0.10	4.93
חצר		251.18	0.25	62.80
סה״כ				***299.99***

השבחה

מצב חדש 299.99 מ״ר אק׳

מצב קודם 279.10 מ״ר אק׳

השבחה בשטח 20.90 מ״ר אק׳

מקדם דחיה לשנת 2017 , 5% = 0.0.58

שווי מ״ר אק׳ = 3,750 ₪

ההשבחה

20.90 מ״ר אק׳ X 0.58 (דחיה) X 3,750 ₪ = 45,820 ₪ (כך נרשם)

<u>שמאי המבקשים :</u>

התכנית אינה מגדילה את אחוזי הבניה והשימוש הטוב והיעיל התגבש בתכנית תממ/250 .

אי קביעת מגבלת גובה לקומת המרתף והתרת כניסה חיצונית למרתף אינן משביחות.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

<u>הכרעה :</u>

לעניין ערכי הקרקע,
שמאי הועדה גורס כי השווי הינו 3,750 ₪/מ״ר בעוד שמאי המבקשים גורס כי השווי הינו 3,250 ₪/מ״ר
פסיקות שמאים מכריעים באזור הינם כדלקמן :

השמאי	גוש	חלקה	כתובת	שווי למ״ר אק׳ לתכנית קא/מק/122
יצחק ברמן	6495	125	שדרות קק״ל 38	3,706 ₪
נאוה סירקיס	6493	374	בלינסון 8	3,800 ₪
ניקי פרימו	6494	251/2	הרצל 28	3,500 ₪
רן וירניק	6493	54	יצחק שדה 39	3,500 ₪
דורית פריאל	6492	9	הרצפלד 4	3,500 ₪
שמואל רוזנברג	6492	269/1	החשמל 10	3,250 ₪

לאחר בחינת הנתונים הגעתי לכלל דעה כי השווי המתאים לנכס הנדון במועד הקובע עומד על 3,250 ₪ למ״ר מבונה.

עליית ערכי הקרקע מחד והצטברות הפחתים הפיזיים והתכנוניים מאידך, יחד עם שיפור זכויות הבנייה משנים את היחסים שבין שווי מרכיב הקרקע לעומת שווי מרכיב המבנה לטובת מרכיב הקרקע.
המבנה כבן 40 שנה לצורך הזהירות אני קובע כי שווי המבנה נשאר – 1,500 ₪/מ״ר.
חדר על הגג 30 מ״ר. חישבתי לפי 26 מ״ר בגין הפחתה של 4 מ״ר היטל מדרגות בקומה מתחת.

החלופות הן :
השארת המבנה במצבו- 120 מ״ר + שווי מבונה של קומת הקרקע + מרכיב קרקע - 38.64 מ״ר קומה א׳ + חצר של – 210 מ״ר.

(120 מ״ר X 1,500 מ״ר מבנה) + (120 מ״ר X 3,250 ₪/מ״ר מבונה)
+ (38.64 מ״ר קומה א׳ X 3,250 ₪/מ״ר)
+ (210 מ״ר חצר X 3,250₪/מ״ר 0.25 X) =866,205 ₪

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

הריסת המבנה בקומת הקרקע, וניצול מרכיב הקרקע של קומת קרקע 79.20 מ״ר + מרכיב הקרקע של קומה ב׳ – 79.20 מ״ר + מרכיב הקרקע של מרתף 79 מ״ר + מרכיב הקרקע של עליית גג – 26 מ״ר + מרפסת גג + חצר של כ-251 מ״ר.

(79.2 מ״ר מבונה קומת קרקע X 3,250 ₪/מ״ר)

+ (79.2 מ״ר מבונה קומה שנייה X 3,250 ₪/מ״ר)

+ (79 מ״ר מרתף X 3,250 ₪/מ״ר X 0.6)

+ (26 מ״ר חדר על הגג X 3,250 ₪/מ״ר X 0.8)

+ (251 מ״ר חצר X 3,250 ₪/מ״ר X 0.25)

+ (49.2 מ״ר מרפסת גג פתוחה X 3,250 ₪/מ״ר X 0.2) = 972,757 ₪.

מסקנה: הצבר זכויות הבנייה והשיפורים, הגדילו את הפחת התכנוני של המבנה עד למצב שבו המשך השימוש במבנה במקום ניצול זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות יוצרות הפסד אלטרנטיבי.

השומה המכרעת מתבססת על פסק דין של בית המשפט העליון – פס״ד ציון פמיני נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (רע״א 4217/04) אשר קבע ב- 22/10/2006 כי ״שיטת המדרגות״ המחשבת את ההשבחה לכל תכנית בנפרד לעומת התכנית הקודמת לה, היא השיטה הנכונה לקבוע את ההשבחה. המשמעות הכלכלית של השיטה היא כי כל תכנית עומדת בפני עצמה.
במסגרת פסק הדין סוקרת כבוד השופטת י. חיות את יתרונות גישת המדרגות:
״נראה כי מבין שלוש השיטות שסקרנו – שיטת המקפצה, שיטת ״המקפצה המנטרלת״ ושיטת המדרגות – שיטת המקפצה כפשוטה היא השיטה המגשימה פחות מכולן את היסוד הכללי הטבוע בהסדר הסטטוטורי הנוגע להטלת היטל השבחה והוא יסוד הקשר הסיבתי הישיר הצריך להתקיים בין הפעילות התכנונית ובין ההשבחה נשואו של היטל השבחה. אכן, כפי שהודגם, שיטה זו חושפת את בעל המקרקעין לתשלום היטל השבחה אשר סכומו נקבע במידה רבה על פי תנודות בשווי המקרקעין שאין להן קשר כלשהו לפעילות התכנונית המצדיקה את הטלת היטל השבחה.

בכך סוטה שיטת המקפצה באופן בולט מעקרון הקשר הסיבתי שיש לקיים בין הפעילות התכנונית לבין ההשבחה. סטייה זו יוצרת פגיעה בלתי מוצדקת בקניינו של

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

הנישום וחוטאת לרעיון הצדק החברתי המונח ביסודו של היטל השבחה. עיקרו של רעיון זה, כפי שכבר נפסק, הוא בחלוקה צודקת ושוויונית יותר של התועלות הצומחות לנישום מפעילותה התכנונית של הרשות, באמצעות השבת חלק מהתעשרותו אל קופת הקהילה. תנאי יסוד לחיובו של הנישום בתשלום היטל השבחה הוא כי אותה התעשרות אכן נובעת ישירות מן הפעילות התכנונית ולא מגורמים אחרים אשר בינם ובין הפעילות התכנונית אין ולא כלום (ראו עניין נוה, 129).״

במסגרת פסק הדין דורש בית המשפט כי יהיה קשר סיבתי שיש לקיים בין הפעילות התכנונית לבין ההשבחה.
קשר זה, גורם לכך שזכויות בנייה שנקבעו במהלך התכניות השונות (למשל שטחי מרתף) ובמועד הקובע של אותה תכנית לא הושבחו נכנסים לתכנית הבאה כאשר הם כלולים במצב הקודם למרות שבגינם לא חושב היטל השבחה. בסופו של דבר שטחים אלו יוצרים תרומה לשווי, אך הקשר הסיבתי שבניהם לבין התכנית שאישרה אותם לראשונה קלושים. הגורם האמיתי להשבחה של אותם שטחים טמון בעליית ערכי הקרקע בסביבה אשר הקטינה את משקל השווי היחסי המיוחס למבנה לטובת השווי היחסי המיוחס לקרקע והגדילה את ההפסד האלטרנטיבי בגין אי ניצול מרכיב הקרקע. מכאן שכל תוספת זכויות הבנייה שלא הושבחו בגין התכנית שייצרה אותם לראשונה הופכים לזכות מוקנית בתכנית הבאה גם אם לא שולמה בגינם השבחה.

זכויות הבנייה בגין מרתף בשטח של כ-79 מ״ר לפי שימושים קודמים ו- עליית גג של 30 מ״ר וניצול חצר גדולה יותר, הפכו לזכויות מוקנות.
ההשבחה חלה רק בגין שיפור השימושים של המרתף כולל כניסה נפרדת, מקדם שווי של 0.6 במקום 0.5. מתן האפשרות לנצל חדר על הגג במקום עליית גג מקדם של 0.8 במקום מקדם של – 0.7 וניצול מרפסת גג לא מקורה - 49.2 מ״ר לפי מקדם – 0.2.

תחשיב ההשבחה:

מרתף: 79 מ״ר X 3,250 ₪/מ״ר X 0.1	= 25,675 ₪
חדר על הגג: 26 מ״ר X 3,250 ₪ /מ״ר X 0.1	= 8,450 ₪
מרפסת גג: 49.2 מ״ר X 3,250 ₪ /מ״ר X 0.2	= 31,980 ₪
סה״כ	66,105 ₪

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

להערכתי מימוש הניצול דחוי בכ- 5 שנים לפי שיעור היוון של 5% מקדם – 0.7835

66,105 ₪ X 0.7835 (מקדם דחייה) = 51,793 ₪

השבחה- 51,793 ₪

14. <u>השומה:</u>

לאור כל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס נשוא חוות הדעת, בחלקה 274 תת חלקה 1, בגוש 6492 רחוב החשמל 30 , קריית אונו, הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תממ/250	24/11/1995	63,043 ₪	31,521.50 ₪
תממ/341	20/05/2003	אין השבחה	----
קא/מק/122	04/08/2006	51,793 ₪	25,896.50 ₪

מנחם מלוכנא
שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il