נ י ק י  פ ר י מ ו — מתכנן ערים ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

27 ספטמבר 2011

# שומה מכרעת

בעניין שבין:

**גליד יפה – "המבקש"**
ע"י שמאי המקרקעין מר יניב שירן

לבין:

**הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א יפו - "המשיבה"**
ע"י שמאי המקרקעין מר רמי סויצקי

**הנדון: המקרקעין בגוש 6637, חלקה 749, חלקת משנה 1**
**רחוב יוסף די לה רינה 3, שיכון דן, תל-אביב - יפו**
**היטל השבחה בגין אישור תכניות: ג', 2550, 2754, 2550 א', ע1, ג1**

## 1. מטרת השומה

מטרת השומה היא הכרעה במחלוקת בין הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א –יפו (המשיבה), לבין גב' יפה גליד (המבקש), לעניין עליית שווים של המקרקעין הנובעת מאישורן של התכניות שסימנן: ג', 2550, 2754, 2550 א', ע1, ו- ג1, ומימוש זכויות במכר.

- **"עמדת המשיבה"** מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר רמי סויצקי מיום 20.4.2011.
- **"עמדת המבקש"** מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר יניב שירן מיום 10.6.2011.

לצורך עריכת שומתי המכרעת ביצעתי הפעולות הבאות:

1. ביום 21.6.2011 קיבלתי משמאי המבקש את המסמכים הבאים: שומות הצדדים, דרישת תשלום מטעם המשיבה, ונסח רישום.
2. שמאי המשיבה הגיש תגובתו בכתב ביום 19.7.2011 והיא כוללת התייחסות לנושאים שונים הנכללים בשומת שמאי המבקש, ומידע אודות מחירי מקרקעין במועדים שונים.
3. קיימתי ביום 5.9.2011 דיון מקצועי בהשתתפות שמאי הצדדים ופרסמתי פרוטוקול.

פרוטוקול הדיון המקצועי וכל המסמכים שהוגשו לי מהווים חלק בלתי נפרד משומתי המכרעת.


ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
**דואר אלקטרוני** nikprimo@zahav.net.il

## 2. מועד הביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 19.7.2011 ע״י שמאי המקרקעין מר מאיר רפאלין.
בעת הביקור נכח במקום רוכש הזכויות במקרקעין מר טפר.

## 3. המועדים הקובעים

**לתכנית 2550** - 16.4.1993.
**לתכנית ג׳** - 6.5.1994.
**לתכנית 2550 א׳** - 26.2.1997.
**לתכנית 2754** - 13.4.1998.
**לתכנית ע1** – 2.4.2003.
**לתכנית ג1** – 4.9.2007.

## 4. פרטי המקרקעין

**גוש** : 6637.
**חלקה** : 749 חלקת משנה 1.
**שטח חלקה רשום** : 750 מ״ר.
**מהות המקרקעין** : המגרש המזרחי בחלקה בשטח 249 מ״ר ועליו בית מגורים.
**בעלות** : פרטית (ראה פרוט בסעיף 7).
**כתובת** : רחוב יוסף די לה רינה 3, שיכון דן, תל-אביב – יפו.

## 5. תאור הנכס והסביבה

נשוא השומה מהווה מגרש ועליו בנוי בית מגורים צמוד קרקע דו קומתי, שכתובתו רחוב יוסף דה-לרינה 3, שיכון דן, בצפון-מזרח ת״א-יפו.
**הסביבה** : מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע, חדשים או ותיקים ששופצו והורחבו, ומהווה אזור מגורים יוקרתי ומבוקש בעיר. מתוחמת ברחובות הבאים: פנחס רוזן במערב, ראול וולנברג בדרום, משמר הירדן במזרח, ודבורה הנביאה בצפון.
רחוב די לה רינה חד סטרי לתנועת כלי רכב. פנימי ושקט בשכונה. מסתעף מרחוב בנימין מטודלה במערב ומסתיים ברחוב אשכנזי במזרח.
**החלקה וחלקת משנה 1**: חלקה 749 בגוש 6637 בשטח רשום של 750 מ״ר. עליה בנויים 3 בתי מגורים צמודי קרקע דו קומתיים. נשוא השומה מהווה את צידה הדרום מזרחי החלקה, ומוגדר כחלקת משנה מס׳ 1, שטחה הרשום 116.30 מ״ר ואליה צמוד מגרש בשטח 249 מ״ר וגג בשטח 48.30 מ״ר.
צורת החלקה מלבנית, עם חזית של כ-24.3 מ׳ לרחוב די לה רינה ועומק של כ-27 מ׳.


ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
**דואר אלקטרוני** nikprimo@zahav.net.il

**הבנוי על החלקה ונשוא השומה** : על החלקה בכללותה בנויים 3 בתי מגורים צמודי קרקע דו קומתיים. נשוא השומה מהווה את הבית הבנוי על המגרש הדרום-מזרחי בחלקה. שטח הבית כ-139 מ״ר + מרפסת פתוחה בשטח של כ-10 מ״ר (השטח לקוח מתוך תיק הבניין).
הבנייה קונבנציונאלית. השלד מבטון. קירות החוץ בלוקים מחופים טיח השלכה גסה בצידם החיצוני. הגג שטוח מבטון. נבנה באמצע שנות ה-60 של המאה הקודמת וכולל :
בקומת בקרקע : חדר מגורים, חדר שירותים, מטבח ופינת אוכל, מרפסת שירות עם כניסה נפרדת.
בקומה א׳ : 2 חדרי שינה, חדר רחצה ושירותים, מבואה קומתית שחולקה, מרפסת פתוחה.
רמת הגימור משקפת את הסטנדרט שהיה מקובל במועד הבנייה של הבית. הרצפה מחופה אריחי טרצו 30 * 30 סמ׳, או 20 * 20 סמ׳ בכל הבית. קירות חדרי הרחצה מחופים אריחי קרמיקה או חרסינה בגודל 15 * 15 סמ׳ ובגובה של 1.5 – 1.8 מ׳. משקופי החלונות והכנפיים מעץ.
הבית שופץ באופן חלקי וארונות המטבח מחודשים. רמת הגימור אינה תואמת את המקובל בסביבה.

גבולות המקרקעין נשוא השומה כדלקמן :

**צפון** – בית דו קומתי הבנוי על אותה חלקה (חלקת משנה 2).
**דרום** – רחוב די לה רינה ומעברו בית צמוד קרקע חד קומתי ושצ״פ.
**מזרח** – בית דו קומתי צמוד קרקע בן שתי קומות וקומת גג חלקית.
**מערב** – בית דו קומתי הבנוי בקיר משותף עם נשוא השומה (חלקת משנה 3).

בסביבה פיתוח ותשתיות עירוניות מלאות.

## 6. המצב התכנוני

### 1.6. תכניות ב״מצב קודם״

| התכנית | י.פ. | מתן תוקף | עיקרי ההוראות |
|---|---|---|---|
| **188** | 1579 | 15.5.47 | הייעוד - אזור דירות 2 א׳.<br>זכויות בניה- 15% בקומה * 2 קומות, סה״כ 30% + 5% מבנה עזר. |
| **380** | 466 | 8.3.56 | אין שינוי בזכויות הבנייה. על מגרש ששטחו 500 מ״ר מותרת בניית 2 יח״ד. הצפיפות : לא יותר מ- 4 יח״ד לדונם נטו. |
| **1740** | 2181 | 1.1.76 | מאפשרת בנייה בשתי חלופות :<br>20% בקומה * 2 קומות, סה״כ 40% בבניית קוטג׳. או,<br>27% בקומה * 2 קומות, סה״כ 54% בשתי קומות מעל קומה מפולשת, או בית דירות הכולל דירות מטיפוס גן וגג. |
| **1821** | 2220 | 20.5.76 | אין שינוי ביחס לתכנית 1740. |
| **מ׳** | 2829 | 24.6.1982 | אפשרה תוספת של 7% בנייה בגין סגירת מרפסות. |
| **ע׳** | 3275 | 28.11.85 | תכנית כלל עירונית שמטרתה קביעת הוראות לבנייה במרתפים. בבתים צמודי קרקע מותרת בניית מרתף אחד בתכסית קומת הקרקע, ולשימושים כגון : אולמות משחקים, חדרי שירותים ונלווים אחרים. לא יותר שימוש למגורים. |


ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
**דואר אלקטרוני** nikprimo@zahav.net.il

## 2.6. תיק בניין ורישוי

במשרדי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו נמצא היתר בנייה מס' 741 מיום 19.12.1963 לפיו הותרה הקמת בית מגורים בן שתי קומות הכוללת שתי יח"ד : אחת בת 5 חדרים וח"ש, והשניה בת 3 חדרים וח"ש. סך כל שטחי הבנייה שאושרו לשתי יח"ד הם כדלקמן :

קומת קרקע : 154.58 מ"ר + 26.4 מ"ר מרפסת, **מהם מיוחסים לנשוא השומה כ-83 מ"ר.**

הערה : בקומת הקרקע נסגרה מרפסת, והשטח בהיתר ללא המרפסת הוא כ-70 מ"ר.

קומה א' : 156.7 מ"ר, **מהם מיוחסים לנשוא השומה כ-56 מ"ר.**

## 3.6. תכניות ב"מצב חדש"

| התכנית | י.פ. | מתן תוקף | עיקרי ההוראות |
|---|---|---|---|
| **2550** | 4096 | 1.4.93 | הותרה הוספת מבנה חניה בשטח 18 מ"ר. |
| **ג'** | 4208 | 21.4.94 | אין שינוי ביחס לתכנית 1680 להוציא אפשרות להוספת פרגולה. |
| **2550 א'** | 4490 | 11.2.97 | הותרה הרחבת מבנה החנייה ב-15 מ"ר נוספים, וסה"כ 33 מ"ר. |
| **2754** | 4632 | 29.3.98 | מאפשרת בניית בריכת שחייה בבתים צמודי קרקע, כולל בקו בנין 0. |
| **ע1** | 5167 | 18.3.2003 | בבתים צמודי קרקע תותר בניית קומת מרתף אחת בשטח תכסית קומת הקרקע כפי שנקבע בהוראות התכנית הראשית. היתר למרתפים בשטח בשטח גדול יותר יינתן לאחר שהשתכנעה הועדה המקומית כי הדבר דרוש לתפקוד הבית, וזאת מכוח תכנית זו ולא בדרך הקלה. גובה קומת המרתף לא יעלה על 4 מ'. תותר הבלטת המרתף בגובה 0.6 מ' מעל מפלס פני הקרקע כאשר המרתף אינו חורג ממתווה הקומה שמעליו. יותרו שטחים לשימושים עיקריים מתוך השטחים העיקריים המותרים על פי התכנית הראשית למעט מגורים. יותרו משרדים לדיירי הבית בעלי מקצוע חופשי. שטח המשרד לא יקטן מ-50 מ"ר ולא יעלה על 40% משטח המרתף. בבתים צמודי קרקע תותר כניסה נפרדת לקומת המרתף שתוגדר בהיתר כמשרד, וזאת בנוסף לחיבור פנימי לקומה שמעל. הוועדה המקומית רשאית להתנות היתר למשרדים בקיום תקן חניה הנדרש למשרדים אלה בתחום המגרש. |
| **ג1** | 5705 | 20.8.07 | בחלל גג משופע תותר בניית עליית גג ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה המותרים בתכנית הראשית, בתנאים הבאים :<br>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%, אלא אם נכתב אחרת בהוראות התכנית המפורטת החלה על המגרש.<br>עליית הגג תמוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין ותרשם כחלק בלתי נפרד מהדירה. המתקנים הטכניים ישולבו בתוך חלל הגג המשופע. בקוטג'ים ובבניינים טוריים, לגביהם לא קיימת הוראה מפורשת בתכנית מאושרת לגבי עיצוב הגג, תותר בניית חדרי יציאה לגג או עליות גג בלבד שהבניה תהיה אחידה לבניין כולו. לא תותר בניית עליית גג וחדר יציאה לגג באותו בניין וכן בבניינים טוריים ובבניינים בעלי קיר משותף.<br>בבנייה מעל גגות שטוחים השטח הבנוי המרבי של כל חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר, כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות וכולל כל שטחי השירות השייכים לדירה (כולל שטח ממ"ד אם ייבנה), או 65% מתכסית הגג בתנאי של בניה בו זמנית של השטחים האפשריים לבניה על הגג.<br>**העברת שטחים** : לא תותר העברת שטחים לא מנוצלים בין מפלס הגג לבין מפלסי הקומות. זכויות שלא ניתן לנצלן הלכה למעשה – בטלות. |



ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
**דואר אלקטרוני** nikprimo@zahav.net.il

## 7. הזכויות במקרקעין

מהעתק נסח רישום, מידע מפנקס הבתים המשותפים שהופק באמצעות האינטרנט לצפייה בלבד, ושהועבר אלי ע״י שמאי המבקש, עולים הפרטים הבאים:

**גוש** - 6637.

**חלקה** - 749.

**שטח רשום** - 750 מ״ר לחלקה בשלמות.

**חלקת משנה** - מס׳ 1.

**שטח רשום** - דירה בשטח 116.30 מ״ר בקומות קרקע וראשונה ואליה צמודים:
קרקע בשטח 249 מ״ר +גג בשטח 48.3 מ״ר. החלקים ברכוש המשותף: 1/3.

**בעלים רשום** - יפה גליד והירש אהובה בחלקים שווים.

## 8. תמצית שומות הצדדים

להלן תמצית אומדן ההשבחה, בגין כל אחת מהתכניות, כמפורט בשומות שמאי הצדדים:

| התכנית | שמאי המשיבה | שמאי המבקש |
|---|---|---|
| **2550** | ₪ 6,922 | אין השבחה |
| **ג׳** | ₪ 33,888 | ₪ 29,172 |
| **2550 א׳** | ₪ 8,512 | אין השבחה |
| **2754** | ₪ 5,110 | אין השבחה |
| **ע׳1** | ₪ 252,234 | ₪ 16,822 |
| **ג׳1** | ₪ 184,788 | ₪ 43,048 – 40,790 |

## 9. עקרונות גורמים ושיקולים/ההכרעה

לאחר ששמעתי ולמדתי את עמדות הצדדים, לאחר שנערך ביקור במקרקעין ובסביבתם, ולאחר שעיינתי בתכניות השונות ובמסמכים שהוגשו לי, הגעתי לכלל הדעה והמסקנות כדלקמן:


ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
**דואר אלקטרוני** nikprimo@zahav.net.il

## 9.1. השימוש הטוב והיעיל במקרקעין

**החלטת השמאי המכריע** – בית המגורים נשוא השומה נבנה בתחילת שנות ה-60 של המאה הקודמת. התכנון מיושן ותואם את זה שהיה נהוג במועד בנייתו. אותם דברים נכונים גם לרמת הגימור שלו. בית זה אינו תואם את מאפייני השכונה, הגם שעדיין קיימים בה בתי מגורים ותיקים.
כ-40 שנה לאחר בנייתו, הבית צבר פחתים פיזיים ותכנוניים רבים, ולכן במבחן השימוש הטוב והיעיל אך סביר היה להניח שהוא היה נהרס בשנת 2003, לאחר אישורה של תכנית ע1 על מאפייניה.
העובדה שהבית לא נהרס במועד זה, כך גם משבחר הרוכש רק לשפצו, אינה אומרת שזהו השימוש הטוב והיעיל במקרקעין. הריסת הבית רק לצורך הוספת מרתף לפי תכנית ע' לא היתה כלכלית במועדה.

## 9.2. ההשבחה לתכנית 2550

**9.2.1 עמדת המשיבה** – התכנית מאפשרת הוספת מבנה חנייה בשטח 18 מ"ר, שתרומתו לשווי (בקיזוז מרכיב החצר) היא 10%.
השווי של מ"ר מבונה מוערך בכ-3,850 ₪ (1,400 $).
ההשבחה – 18 מ"ר * 10% * 1,400 $/מ"ר * 2.747 ₪/$ = **6,922 ₪.**

**9.2.2 עמדת המבקש** – מפלס חצר הבית מוגבה בכ-1 מ' מעל מפלס הרחוב הגובל. עלויות הקמת חניה, לרבות עליות ההתאמה לצורך יישור השטח, מאיינות את הכדאיות הכלכלית לכך. הוועדה המקומית נהגה בעבר לאשר הקמת חניות מקורות עוד בטרם אושרה התכנית. במועד הקובע לא היתה מצוקת חנייה במקום, ובניית החניות היתה אמורה להיות על חשבון שטח החצר שהיא קטנה גם כך.
ההשבחה – **אין השבחה.**

**9.2.3 הכרעת השמאי המכריע** – אני סבור שמימוש זכויות הבנייה לחנייה מקורה כרוך בתכנון שונה של הבית. משכך, הבאתי בחשבון דחייה עד שנת 2003, המועד שבו אני סבור שהבית אמור היה להיהרס ולהבנות מחדש. בתכנון שונה למבנה החנייה תרומה לשווי המקרקעין, ובמיוחד נוכח זכויות הבנייה המצומצמות (דחייה של 10 שנים ב-6% לשנה, מקדם דחייה 0.558).
עקרונות השומה של שמאי המשיבה מקובלים עלי, מלבד הדחייה שלא הובאה בחשבון.
ההשבחה – 18 מ"ר * 10% * 1,400 $/מ"ר * 2.747 ₪/$ * 0.558 דחייה = **3,862 ₪.**

## 9.3. ההשבחה לתכנית ג'

**9.3.1 עמדת המשיבה** – שטח חדר היציאה לגג הוא 20 מ"ר (40% משטח קומה טיפוסית), ומקדם השווי הראוי הוא 0.75.
שווי מ"ר מבנה מוערך בכ-4,500 ₪ (1,500 $).
ההשבחה – 20 מ"ר * מקדם 0.75 * 1,500 $/מ"ר * 3.012 ₪/$ = **67,772 ₪.**


ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
**דואר אלקטרוני** nikprimo@zahav.net.il

**9.3.2 עמדת המבקש** – באומדן ההשבחה הובאו בחשבון המשתנים הבאים: שטח הבנייה האפקטיבי בחלל הגג (בניכוי שטח חדר המדרגות), שוליות ועלויות התאמה לבנייה מעל לקיים.
השווי של מ״ר מבונה מוערך ב-3,800 ₪, כממוצע בין הערכים שנקבעו ע״י שמאים מכריעים בשומות מכרעות שנערכו למקרקעין סמוכים.
ההשבחה – (19.2 מ״ר * 0.7 מקדם שווי * 0.9 שוליות – 2.5 מ״ר לגרם המדרגות) * 3,800 ₪/מ״ר * 0.8 מקדם לבנייה מעל הקיים = **29,172 ₪.**

**9.3.3 הכרעת השמאי המכריע** – התכנית מאפשרת בנייה של חדר יציאה לגג ששטחו נגזר מהמשתנים הבאים: שטח קומה א׳, רום הגג ושיפועו. במקרה זה שטח חדר הגג האפקטיבי הוא כ-20 מ״ר. מקדם השווי הראוי לחדר בחלל גג הרעפים הוא 0.8, וזאת בשל שטחי הבנייה המצומצמים.
במועד הקובע היתה כדאיות להוסיף חדר נוסף בחלל גג הרעפים, וזאת מהטעם שהבית כולל 3 חדרים בלבד. גרם המדרגות המחבר בין הקומות ממוקם במקום המאפשר המשכו עד לקומת הגג, וזאת בלי להפריע לתפקודו של הבית, ומבלי שידרשו עלויות התאמה.
שווי מקרקעין – עמיתי, השמאים המכריעים הה׳ רן וירניק ומנחם מלוכנא, ערכו מספר שומות מכרעות למקרקעין סמוכים (גוש 6637 חלקות 492, 526, 688 ו-732), והעריכו בהן שווי מ״ר מבונה בטווח שבין 4,250 ₪ (מר וירניק), לבין 3,850 ₪ (מר מלוכנא). הערכותיהם מבוססות על ניתוח נתונים ראייתיים שעמדו בפניהם ושפורטו בשומות.
החלטתי לאמץ את הערכתו של מר וירניק, ולבסס שומתי על שווי של 4,250 ₪/מ״ר/מבונה.
ההשבחה – 20 מ״ר * מקדם 0.8 * 4,250 ₪/מ״ר = **68,000 ₪.**

## 9.4. ההשבחה לתכנית 2550 א׳

**9.4.1 עמדת המשיבה** – התכנית מאפשרת הוספת מבנה חנייה נוסף בשטח 15 מ״ר, שתרומתו לשווי (בקיזוז מרכיב החצר) היא 10%.
השווי של מ״ר מבונה מוערך בכ-5,675 ₪ (1,700 $).
ההשבחה – 15 מ״ר * 10% * 1,700 $/מ״ר * 3.338 ₪/$ = **8,512 ₪.**

**9.4.2 עמדת המבקש** – מפלס חצר הבית מוגבה בכ-1 מ׳ מעל מפלס הרחוב הגובל. עלויות הקמת חניה, לרבות עליות ההתאמה לצורך יישור השטח, מאיינות את הכדאיות הכלכלית לכך. הוועדה המקומית נהגה בעבר לאשר הקמת חניות מקורות עוד בטרם אושרה התכנית. במועד הקובע לא היתה מצוקת חנייה במקום, ובניית החניות היתה אמורה להיות על חשבון שטח החצר שהיא קטנה גם כך.
ההשבחה – **אין השבחה.**


ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
**דואר אלקטרוני** nikprimo@zahav.net.il

**9.4.3 הכרעת השמאי המכריע** – העקרונות המפורטים בסעיף 9.2.3 לעיל כוחם יפה גם לתכנית 2550 א'. עקרונות השומה בשומת שמאי המשיבה מקובלים עלי, מלבד הדחייה שלא הובאה בחשבון (מקדם 0.705).

ההשבחה – 15 מ"ר * 10% * 1,700 $/מ"ר * 3.338 ₪/$ * 0.705 דחייה = **6,000 ₪.**

## 9.5. ההשבחה לתכנית 2754

**9.5.1 עמדת המשיבה** – התכנית מאפשרת הקמת בריכת שחייה בשטח 8 מ"ר, שתרומתה לשווי (בקיזוז מרכיב החצר) היא 10%.

השווי של מ"ר מבונה מוערך בכ-6,390 ₪ (1,700 $).

ההשבחה – 8 מ"ר * 10% * 1,700 $/מ"ר * 3.758 ₪/$ = **5,110 ₪.**

**9.5.2 עמדת המבקש** – בניית בריכת שחייה תקטין משמעותית את שטח החצר הקטנה גם כך. מימוש זכויות הבנייה אינו אפשרי בהתחשב במימדי המגרש.

ההשבחה – **אין השבחה.**

**9.5.3 הכרעת השמאי המכריע** – עמדתו של שמאי המבקש מקובלת עלי. אין זה סביר שעל מגרש שמימדיו כמו של נשוא השומה ושבנוי עליו בית מגורים בהעמדה כפי הקיים, יממשו את הוראות התכנית, והדבר נכון גם למקרה שלאחר הריסת הבית ובניית בית חדש.

ההשבחה – **אין השבחה.**

## 9.6. ההשבחה לתכנית ע1

**9.6.1 עמדת המשיבה** – התכנית מאפשרת הגדלת שטח המרתף ב-60 מ"ר נוספים, מעבר לזה שמותר היה לבנות על פי תכנית ע'. השווי של מ"ר מבונה, רק באותו חלק משטח המרתף שבנייתו התאפשרה מכוח הוראות התכנית, הוא 50% משווי מ"ר מבונה שטח עיקרי מעל הקרקע.

השווי של מ"ר מבונה מוערך ב-8,400 ₪ (1,800 $).

ההשבחה – 60 מ"ר * מקדם 0.5 * 1,800 $/מ"ר * 4.671 ₪/$ = **252,234 ₪.**

**9.6.2 עמדת המבקש** – שטח המרתף האפקטיבי הוא 83 מ"ר. תרומת התכנית לשווי זכויות הבנייה למרתף היא 10% מעבר לשווי על פי תכנית ע'. יש להביא בחשבון דחייה של 20 שנה עד לתום החיים הכלכליים של הבית.

השווי של מ"ר מבונה מוערך ב-6,500 ₪ ללא שהוצגו נתונים ראייתיים.

ההשבחה – 83 מ"ר * 6,500 ₪/מ"ר * 10% * 0.3118 מקדם דחייה = **16,822 ₪.**


ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
**דואר אלקטרוני** nikprimo@zahav.net.il

**9.6.3 הכרעת השמאי המכריע** – תכנית ע1 תורמת לשווי המקרקעין בהיבטים הבאים: (1) קיימת אפשרות להגביהו עד כדי 4 מ', (2) מאפשרת כניסה נפרדת למרתף, (3) מרחיבה את השימושים המותרים. (4) מגדילה את שטחו. ראיתי, לא אחת, היתרי בנייה בהם כל המשתנים נוצלו, וכן ראיתי היתרי בנייה בהם המשתנים נוצלו על דרך הקלה עוד כאשר התכנית היתה בשלבי הפקדה ובטרם פורסמה למתן תוקף. קראתי בעיון את החלטת וועדת הערר המחוזית (ערר 5247/09 אלה אלמגור ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו ואח' – ניתנה ביום 28.4.2010) ולדעתי היא מחייבת, וכל עוד היא לא תעמוד במבחן שיפוטי אחר יש לנהוג על פיה. גם אם בעבר נהגתי אחרת, הרי שלאחר שהתקבלה ההחלטה אני סבור שאני מחויב לנהוג על פיה. להלן שני קטעים מההחלטה:

***"לדעתנו, סעיף זה (9ג') מאפשר לבנות <u>מרתפים בקווי הבניין המותרים לבנייה בקומת הקרקע, גם אם הבנייה בפועל אינה מגיעה עד קווי הבניין המותרים</u>.....שהשטח המתוחם על ידי קווי הבנייה של הבניין" (ההגדשות במקור).***

***"תכנית ע1 איבחנה באופן ברור בין בניית קומת מרתף לבתים צמודי קרקע לבין בניית מרתפים לשאר הבניינים. בעוד שבבניינים צמודי קרקע ברירת המחדל הינה כאמור כי המרתף ייבנה בקווי הבניין המותרים על פי התכנית במקום, הרי שביחס לשאר הבניינים נקבע בתכנית כי מותר יהיה לבנות את המרתף עד לגבולות המגרש בתנאים המפורטים בתכנית".***

כפי שפורט בסעיף 9.1. לעיל, במועד הקובע לתכנית קמה הכדאיות הכלכלית להריסת הבית הקיים, ותכנון ובנייה של בית מגורים חדש ומודרני.

אני סבור שבגין השטח החורג מתכסית קומת הקרקע יש להביא בחשבון מקדם הפחתה לשוליות/סיכון. בשל השטח הבנוי הקטן יחסית, אני סבור ששטח המרתף שייבנה הוא של 140 מ"ר.

<u>שווי מקרקעין</u> – שמאי המבקש לא הציג נתונים ראייתיים. שמאי המשיבה הציג מידע אודות עסקה שנכרתה בחודש פברואר 2004 במקרקעין ברחוב די לה רינה 27 (גו"ח 6637/394), ובה נמכר מגרש בשטח 716 מ"ר תמורת 950,000 $. מניתוח העסקה עולה שהשווי של מ"ר מבונה עומד על כ-1,600 $. בין מועד העסקה למועד הקובע לא חלו שינויים משמעותיים בשווי מקרקעין ועל כן אני מעריך שווי מ"ר מבונה ב-7,500 ₪.

<u>שטח אקווי. במרתף לפי תכנית ע'</u> – 83 מ"ר * מקדם 0.4 = 33.2 מ"ר.

<u>שטח אקווי. מרתף לפי תכנית ע1</u> – (83 מ"ר * 0.6) + (57 מ"ר * 0.6 * * 0.7 לשטח החורג) = 73.74 מ"ר.

ההשבחה – (73.74 מ"ר – 33.2 מ"ר) * 7,500 ₪/מ"ר = **304,050 ₪.**

## 9.7. השבחה לתכנית ג1

**9.7.1 עמדת המשיבה** – השטח של חדר היציאה לגג הוגדל ב-30 מ"ר מעבר למותר על פי תכנית ג' (סה"כ 50 מ"ר), ומקדם השווי הראוי הוא 70%. השווי של מ"ר מבונה מוערך בכ-7,850 ₪ (1,900 $).

<u>ההשבחה</u> – 30 מ"ר * מקדם 0.7 * 1,900 $/מ"ר * 4.13 ₪/$ = **164,788 ₪.**


ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
**דואר אלקטרוני** nikprimo@zahav.net.il

**9.7.2 עמדת המבקש** – שטח חדר היציאה לגג על פי תכנית ג' נגזר משטחה של קומה א' (56 מ"ר), ולכן הוא מהווה 13.4 מ"ר אקווי., וזאת בהשוואה לשטח חדר היציאה לגג על פי תכנית ג1 העומד על 38 מ"ר. יש להביא בחשבון שוליות (מקדם 0.7). ההשבחה הוערכה לתוספת של 13.2 מ"ר אקווי.
שווי מ"ר מבונה מוערך ב-7,850 ₪ ללא שהוצגו נתונים ראייתיים.
ההשבחה חושבה בשתי חלופות:
חלופה א' – 13.2 מ"ר אקווי. * 7,850 ₪ * 0.3936 דחייה ל-16 שנים = **40,790** ₪.
חלופה ב' - 13.2 מ"ר אקווי. * 7,850 ₪ * 0.7049 דחייה ל-6 שנים – 30,000 ₪ חיזוק המבנה= **43,048** ₪.

**9.7.3 הכרעת השמאי המכריע –**

שווי מקרקעין – עמיתי, השמאים המכריעים הה' רן וירניק ומנחם מלוכנא, ערכו מספר שומות מכרעות למקרקעין סמוכים (גוש 6637 חלקות 492, 526, 688 ו-732), והעריכו בהן שווי מ"ר מבונה למועד הקובע בטווח שבין 8,400 ₪ (מר ורניק) לבין 8,500 ₪ (מר מלוכנא). הערכותיהם התבססו על נתונים ראייתיים שהיו בפניהם וניתוחם, כפי המפורט בשומותיהם. מר מלוכנא התבסס בין היתר על שתי עסקות שבוצעו במקרקעין שכתובתם באסולה 5 ו-13 המוכרות לי היטב.
החלטתי לאמץ את הערכתו של מר מלוכנא, ולבסס שומתי על שווי של 8,500 ₪/מ"ר/מבונה.

בתכנון בית מגורים חדש ומודרני הניצול המיטבי בקומת הגג של בניית חדר בשטח 40 מ"ר על גג שטוח, ובתוספת מרפסת גג בשטח כ-16 מ"ר.
תימוכין להיות הבנייה על גג שטוח מצאתי בערר רג/5003/11 בפני ועדת הערר מחוז ת"א.
שטח אקווי. לפי תכנית ג' - 20 מ"ר * מקדם 0.8 = 16 מ"ר.
שטח אקווי. לפי תכנית ג1 – (40 מ"ר * מקדם 1) +(16 מ"ר מרפסת * מקדם 0.35) = 45.6 מ"ר.
ההשבחה – (45.6 מ"ר – 16 מ"ר) * 8,500 ₪ = **251,600** ₪.


ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
**דואר אלקטרוני** nikprimo@zahav.net.il

## 10. השומה

בהתבסס על העקרונות, השיקולים והתחשיבים שלעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה בגין אישורן של התכניות המפורטות להלן ומימוש זכויות במכר היא כדלקמן:

| התכנית | תאריך קובע | השבחה | היטל ההשבחה |
|---|---|---|---|
| **2550** | 16.4.1993 | **3,862** ₪ | **1,931** ₪<br>אלף תשע מאות שלושים ואחד ₪ |
| **ג'** | 6.5.1994 | **68,000** ₪ | **34,000** ₪<br>שלושים וארבעה אלף ₪ |
| **2550 א'** | 26.2.1997 | **6,000** ₪ | **3,000** ₪<br>שלושת אלפים ₪ |
| **2574** | 13.4.1998 | **אין השבחה** | **אין היטל השבחה** |
| **ע1** | 2.4.2003 | **304,050** ₪ | **152,025** ₪<br>מאה חמישים ושניים אלף עשרים וחמישה ₪ |
| **ג1** | 4.9.2007 | **251,600** ₪ | **125,800** ₪<br>מאה עשרים וחמישה אלף ושמונה מאות ₪ |

היטל ההשבחה צמוד כחוק.

הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מיקצועית) התשכ"ו – 1966 ועל פי תקני מועצת שמאי המקרקעין בישראל.

**ניקי פרימו**

**מתכנן ערים ושמאי מקרקעין**

**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

**( - )**


ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
**דואר אלקטרוני** nikprimo@zahav.net.il