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

09 מרץ 2015

שומה מכרעת

בעניין שבין:

משה חרש ואח' – "**המבקשים**"
ע"י שמאית המקרקעין גב' נירה אגמי

לבין:

הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א יפו - "**המשיבה**"
ע"י שמאי המקרקעין מר אברהם כץ

הנדון: המקרקעין בגוש 6636, חלקה 125
רחוב קהילת אודסה 29, הדר יוסף, תל-אביב - יפו,
השבחה בגין אישור תכניות ומימוש זכויות במכר

1. מטרת השומה

מטרת השומה היא הכרעה במחלוקת בין הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א –יפו (המשיבה), לבין מר משה חרש ואח' (המבקשים), בעניין עליית שווים של המקרקעין הנובעת מאישורן של התכניות שסימנן: 1684, 1680, ע', ג', 2550, 2754, 2550 א', ע1 ו- ג1, ומימוש זכויות במכר.

- "**עמדת המשיבה**" מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר אברהם כץ מיום 14.8.2014.
- "**עמדת המבקשים**" מפורטת בשומתה של שמאית המקרקעין גב' נירה אגמי מיום 17.12.2014.

לצורך עריכת שומתי המכרעת ביצעתי הפעולות הבאות:

1. ביום 21.12.2014 קיבלתי משמאית המבקשים את שומות הצדדים ונסח רישום.
2. ביום 20.1.2015 קיבלתי את תגובת שמאי המשיבה בכתב (במכתבו מיום 15.1.2015) הכוללת התייחסות לנושאים שונים בשומת שמאית המבקשים, תוך שימת דגש על התכנון המיטבי במקרקעין ותחולתן או אי תחולתן של תכניות שונות על המקרקעין.
3. ביום 9.2.2014 קיימתי דיון מקצועי בהשתתפות שמאיי הצדדים ופרסמתי פרוטוקול.

פרוטוקול הדיון 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 במקרקעין ובסביבתם נערך ביום 1.1.2015 ע"י שמאי המקרקעין מר מאיר רפאלין ממשרדי.
הבית הוצג למר רפאלין ע"י השוכר מר משה חביב.

3. המועדים הקובעים

לתכנית 1684 - 3.1.1976.
לתכנית 1680 - 25.12.1981.
לתכנית ע' - 13.12.1985.
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 : 6636.
חלקה : 125.
שטח חלקה רשום : 815 מ"ר.
מהות המקרקעין : מגרש ועליו בנוי בית מגורים חד קומתי ותיק.
בעלות : פרטית (ראה פרוט בסעיף 7).
כתובת : רחוב קהילת אודסה 29 פינת קהילת יאסי 18, הדר יוסף, ת"א– יפו.

5. תאור הנכס והסביבה

נשוא השומה מהווה חלקה רשומה עליה בנוי בית מגורים חד קומתי ותיק, שכתובתה רחוב קהילת אודסה 29 פינת קהילת יאסי 18, בשכונת הדר יוסף בצפון-מזרח תל-אביב - יפו.

הסביבה : מאופיינת ברובה בבתי מגורים צמודי קרקע ותיקים ו/או חדשים, ו/או בתי מגורים בני שתי קומות מעל קומת עמודים, וכן מיעוט של מגרשים ריקים מבינוי.
מתוחמת ברחובות הבאים: מבצע קדש בצפון, שלום שיטרית בדרום, פנחס רוזן במזרח, ובני אפרים במערב.

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

רחוב קהילת אודסה חד סטרי לתנועת כלי רכב. צורתו דמוית האות ר', המחבר בין רחוב קהילת יאסי בצפון לבין רחוב קהילת קישינב בדרום ובמערב. תאור מתומצת של הבינוי לאורך הרחוב ראה בהמשך.
קהילת יאסי דו סטרי לתנועת כלי רכב. מרכזי בשכונה. מחבר בין הרחובות פנחס רוזן במזרח לבין קהילת ורשה במערב. תאור מתומצת של הבינוי לאורך הרחוב ראה בהמשך.
נשוא השומה ממוקם בפינה הדרום-מערבית של מפגש הרחובות קהילת אודסה וקהילת יאסי.

החלקה והבנוי עליה : חלקה 125 בגוש 6636 בשטח רשום של 815 מ"ר. צורתה דמוית מלבן אי רגולארי, ולה חזית צפונית באורך של כ-19 מ' הפונה לרחוב קהילת יאסי, וחזית מזרחית באורך של כ-32 מ' הפונה לרחוב קהילת אודסה. פני הקרקע מישוריים.
על החלקה בנוי בית מגורים חד קומתי ותיק בשטח של כ-110 מ"ר. הבניה קונבנציונאלית. השלד מבטון. קירות החוץ בלוקים מחופים טיח השלכה. הגג שטוח מבטון.
כולל: חדר מגורים, שני חדרי שינה, חדרי רחצה ושירותים, 2 מרפסות מקורות, מרתף ולו כניסה חיצונית.
רמת הגימור : תואמת את זאת המקובלות שהיו נהוגות בשנות החמישים של המאה הקודמת.
במועד הביקור במקום המחוברים במצבם הפיזי תאמו מבנה להריסה.

גבולות המקרקעין כדלקמן:

צפון – רחוב קהילת יאסי ומעברו מבנה מגורים בן שתי קומות מעל קומה מפולשת.
דרום – מבנה מגורים בן 2 קומות מעל קומה מפולשת.
מזרח – רחוב קהילת אודסה ומעברו מגרש ריק מבינוי.
מערב – מבנה מגורים בן 2 קומות מעל קומה מפולשת.

בסביבה פיתוח ותשתיות עירוניות מלאות.

6. המצב התכנוני

6.1 תכניות ב"מצב קודם"

התכנית	י.פ.	מתן תוקף	עיקרי ההוראות
188	1579	15.5.47	**הייעוד :** אזור דירות 2 א'. **זכויות בניה** : 15% בקומה * 2 קומות, סה"כ 30% + 5% מבנה עזר.
ל'	278	19.12.53	אין שינוי מהותי בהשוואה לתכנית הקודמת.
380	466	8.3.56	אין שינוי בזכויות הבנייה. על מגרש מינימאלי ששטחו 500 מ"ר מותרת בניית 2 יח"ד.
1837	2390	11.2.77	משנה את גודל המגרש המינימאלי ל-400 מ"ר.

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

6.2 תיק בניין ורישוי

בתיק הבניין במשרדי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו נמצאו היתרי הבנייה הבאים:

- מס' 265 שהונפק ביום 15.6.1950 ולפיו הותרה בניית בניין בן שתי קומות. בקומת א' גרג' ומחסן. בקומה ב' דירה בת 3 חדרים עם חדר אמבטיה.
- מס' 641 שהונפק ביום 1.12.1952. מהווה תכנית שינויים להיתר הקודם, ולפיו הותרו השינויים הבאים: הוספת מרתף בשטח 21.5 מ"ר. שטח קומה א': 95.8 מ"ר + 14.2 מ"ר מרפסות.
- מס' 642 שהונפק ביום 1.12.1952 ולפיו הותרה הוספת מחסן בחצר.

6.3 תכניות ב"מצב חדש"

התכנית	י.פ.	מתן תוקף	עיקרי ההוראות
1684	2176	18.12.75	הגדלת צפיפות הדיור עד ל-4 יח"ד במגרש ששטחו המינימאלי הוא 750 מ"ר. 20% לקומה * שתי קומות (סה"כ 40%), וללא מבני עזר.
1740	2181	1.1.76	מוסיפה אפשרות לבנות גם מעל קומת עמודים מפולשת שגובהה יהא עד 2.30 והיא תשמש אך ורק לחנייה, ולא תותר בה כל בנייה פרט לגרעין וחדר המדרגות. לא תותר קומה מפולשת במגרשים בהם בונים בשתי קומות (קוטגים). אין שינוי בזכויות הבנייה.
1821	2220	20.5.76	קובעת שתבוטל הבנייה של מבני העזר כקבוע בתכנית 188.
1680	2770	10.12.81	הוראות בדבר בניית חדרי יציאה לגג בשטח 23 מ"ר כ"א הצמודים לכל אחת מהדירות שבקומה העליונה.
מ'	2829	24.6.1982	משנה את זכויות הבנייה וקובעת שבבנייה מעל קומת עמודים מפולשת זכויות הבנייה יהיו: 27% בקומה * 2 קומות, סה"כ 54% בשתי קומות. **אין חבות בהיטל השבחה על פי נוהג והחלטה אצל המשיבה.**
ע'	3275	28.11.85	תכנית כלל עירונית שמטרתה קביעת הוראות לבנייה במרתפים. בבתים צמודי קרקע מותרת בניית מרתף אחד בתכסית קומת הקרקע. שימושים: אולמות משחקים, חדרי שירותים ונלווים אחרים. לא יותר שימוש למגורים.
2550	4096	1.4.93	הותרה הוספת מבנה חניה בשטח 18 מ"ר.
ג'	4208	21.4.94	מאפשרת בניה בחלל הגג המשופע. רום הגג לא יעלה על 6 מ' מרצפת הקומה העליונה. שיפוע הגג לא יפחת מ-40% ולא יעלה על 50%.
2550 א'	4490	11.2.97	הותרה בניית מבנה חנייה נוסף בשטח 15 מ"ר, 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 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.

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

			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	מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית ״ג״ ומטרתה לעדכן את הוראות תכנית ״ג״ לאור הניסיון שנצבר לאורך תקופת תחולתה, במגמה להביא לשיפור השימוש במפלס הגג, לשיפור רווחת המגורים ולהתחדשות מבנים קיימים. בחלל גג משופע תותר בניית עליית גג ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה המותרים בתכנית הראשית, בתנאים הבאים: 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. 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. **העברת שטחים**: לא תותר העברת שטחים לא מנוצלים בין מפלס הגג לבין מפלסי הקומות. זכויות שלא ניתן לנצלן הלכה למעשה – בטלות.

7. הזכויות במקרקעין

מהעתק נסח רישום מידע מפנקס הזכויות שהופק ביום 17.12.2014 באמצעות האינטרנט לצפייה בלבד ושהועבר אלי ע״י שמאית המבקשים, עולים הפרטים הבאים:

גוש - 6636.

חלקה - 125.

שטח רשום - 815 מ״ר.

בעלים רשום - לבנון דלמן נאווה, חרש משה וחרש אמנון – 1/3 חלקים ע״ש כ״א מהם.

הערת אזהרה - לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין ע״ש שונים.

משכנתאות - קיימות.

8. 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

8.1 דיון מקדמי

מבוא – ערכתי שומה מכרעת למקרקעין שכתובתם רחוב קהילת אודסה 11 (להלן: "**שומתי הקודמת**"), שפורסמה באתר מועצת השמאים, ושבה הוערכה ההשבחה בגין מרבית התכניות המהוות את עילת ההשבחה בשומה דנן, להוציא שלוש התכניות הראשונות שסימנן 1684, 1680 ו-ע'.
בשומתי הקודמת עיצבתי עקרונות שומה שנדרשו לעיון חוזר במקרה דנן.

שמאית המבקשים סבורה שבכל אחד מהמועדים הקובעים התכנון המיטבי היה של 4 יח"ד בשתי קומות מעל קומת עמודים. מטעם זה היא גם העריכה את ההשבחה לתכנית 1680.
שמאי המשיבה סבור אחרת, ולדעתו אין לכרוך את תכניות 1684, 1740 ו-1821 במקשה אחת. התכנית הראשונה הגדילה את זכויות הבנייה ל-20% לקומה * 2 קומות, והיא אינה מאפשרת בניה מעל קומת עמודים מפולשת. השימוש המיטבי, לטעמו, הוא בבניית בתים צמודי קרקע. מטעם זה הוא טוען שתכנית 1680 אינה חלה על קוטג'ים.

דעתי כדעתו של שמאי המשיבה. לא הסתפקתי בהסבריו, וערכתי בדיקה עצמאית.

8.1.1 מספר יח"ד והשטח הבנוי –

כל עוד לא הוקנו זכויות לבניית מרתפים ועליות גג, ניתן היה לבנות על המגרש כדלקמן:

א. **לפי תכנית 188**: 815 מ"ר מגרש * 30% = 244.5 מ"ר + כ-41 מ"ר מבני עזר.
מותרת בניית 2 יח"ד מטיפוס קוטג'. השטח של כ"א מהן היה 122.25 מ"ר + כ-20 מ"ר מבנה עזר.

ב. **לפי תכנית 1684**: 815 מ"ר מגרש * 40% = 326 מ"ר ללא מבני עזר.
מותרת בניית 4 יח"ד מטיפוס קוטג', שהשטח של כ"א מהן הוא 81.5 מ"ר.

ב. **לפי תכנית 1740 ו-1821**: השטחים זהים לסעיף ב', אך מעל קומה מפולשת וללא מבני עזר.

מהחלופות שלעיל אנו למדים שלאחר שזכויות הבנייה שטח עיקרי גדלו ל-40% בשתי קומות, ומספר יח"ד גדל ל-4, ניתן היה לתכנן על המגרש 4 יח"ד בשטח סביר, אם כי קטן למדי.
רק לאחר שהוקנו זכויות לבניית מרתף ועליית הגג השטח של כ"א מיח"ד גדל באופן משמעותי.
השטח הממוצע של כל יח"ד (כולל מרתף ועליית הגג) תומך במסקנתי בסעיף הבא.
הבינוי יכול להתקיים בשלוש חלופות:
חלופה א' - 4 קוטג'ים טוריים דו קומתיים,
חלופה ב' - 2 דירות מטיפוס גן כולל מרתף צמוד, ו-2 דירות מטיפוס גג עם חדר יציאה לגג.
חלופה ג' - 2 דירות בקומה א' מעל קומת עמודים מפולשת, ו-2 דירות גג עם חדר יציאה לגג. בבינוי זה אז לא ניתן להצמיד את המרתף לדירות שמעל לקרקע, שכן בקומה המפולשת אסורה כל בנייה להוציא חנייה וגרעין.

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

8.1.2 השימוש הטוב והיעיל – כאשר השטח הממוצע לכל יח״ד הוא 81.5 מ״ר (ללא מרתף ועליית גג) בחירה באחת משלוש החלופות משליכה במישרין על תרומתה של כל אחת מהתכניות נשוא שומתי על שווי המקרקעין.

דעתי שחלופות א׳ ו-ב׳ מאפשרות תכנון יוקרתי יותר.

לטעמי, חלופה ג׳ יוקרתית פחות.

ככל ותיבחר חלופה א׳ שטח כל יח״ד יהיה : 81.5 מ״ר בשתי קומות + כ-41 מ״ר במרתף + 23 מ״ר בחלל גג הרעפים (לפני תכנית ג1 שבה השטח יגדל). סה״כ כ-145.5 מ״ר. שטח בית מגורים סביר.

ככל ותיבחר חלופה ב׳ רק דירות הגן ייהנו מהמרתף, ורק דירות הגג ייהנו מהבנייה בגג.

ככל ותבחר חלופה ג׳ אף לא דירה אחת תיהנה ממרתף הצמוד אליה.

בחלופה ג׳ לתכניות המרתפים (ע׳ ו-ע1) יש תרומה הנמוכה משמעותית מזו בחלופות א׳ ו-ב׳.

ככל והשטח כל יח״ד הוא כמפורט לעיל, לבניית המרתף יש השפעה ישירה על גודלה, שכן שטחו עומד על כ-50% מהשטח של שתי הקומות שמעליו (ללא עליית הגג).

משכך, דעתי היא שבכל אחד מהמועדים הקובעים השימוש הטוב והיעיל הוא באחת משתי החלופות הראשונות. בחירה באחת מהן תביא לשווי קרקע הגבוה מזה שבחלופה ג׳. חלופות א׳ ו-ב׳ התחלפו זו בזו במהלך השנים כתוצאה משינוי בטעמי השוק וברווחת הדיור. המפורט בסעיף 8.1.1 לעיל תומך בכך, אך לא רק הוא.

אני תומך את מסקנתי גם בבינוי הטיפוסי שלאורך רחוב קהילת אודסה (ראה להלן). ואוסיף שזאת גם דעתו של עמיתי מר בצלאל קציר בשומתו המכרעת שנערכה למקרקעין ברחוב קהילת יאסי 21 (שעל חלקים ממנה נסמכת שמאית המבקשים).

סקרתי את הבתים הבנויים לאורך הרחובות קהילת יאסי וקהילת אודסה ובחנתי את מאפייני הבינוי.

רחוב קהילת יאסי הוא דו סטרי לתנועת כלי רכב, מרכזי ורועש יותר בהשוואה לרחוב קהילת אודסה.

להלן מאפייני הבינוי לאורך שני הרחובות לעיל:

מאפייני הבינוי	רחוב קהילת יאסי	רחוב קהילת אודסה
מגרש ריק	2	2
חד קומתי ותיק	6	3
קוטג׳ צמוד קרקע דו קומתי	2	22
דו קומתי מעל קומה מפולשת	5	7

רחוב קהילת אודסה מאופיין בהתחדשות ובניה של בתים חדשים, שמרביתה היא של צמודי קרקע.

רחוב קהילת יאסי מאופיין בבנייה של בתים ותיקים יותר, וההתחדשות בו אינה כה מהותית.

ואם ימצא מי שישאל מדוע דעתי שונה במקרה דנן מזו שברחוב יד המעביר 21, אשיב עוד בטרם תישאל השאלה. מאפייניו של זה האחרון שונים מאלה של הרחובות קהילת אודסה וקהילת יאסי. הוא סואן יותר, מרכזי יותר, ולבנייה בקומת הקרקע אין כל יתרון. דווקא לבנייה החל מקומה א׳ יש יתרון.

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

אחת הראיות למסקנתי היא היתר הבנייה שהונפק בשנת 1978 למקרקעין בגו"ח 6636/848 רחוב קהילת אודסה 34, שם הותרה בנייתם של 2 קוטג'ים כולל מרתף, הכוללים את שטחי הבנייה הבאים:
מרתף: 128.08 מ"ר. ובשתי הקומות מעל: 188.50 מ"ר + 161.95 מ"ר בכל קומה.
בכל מקרה, גם שמאית המבקשים סבורה שאם אסורה בנייה מעל קומת עמודים (כפי עמדתו של שמאי המשיבה), אזי בכל מקרה הבנייה היא של בתים בני שתי קומות (דירה מעל דירה) ולא של בתים דו-קומתיים צמודי קרקע. מכיוון שלשטח המרתף יש משמעות מהותית, הרי שככל ובקומת העמודים אסורה כל בנייה, הרי שלא ניתן לחבר את המרתף לדירות שמעל לקומת העמודים.

8.1.3 תחולת תכנית 1680 - שמאית המבקשים סבורה שהוראות תכנית 1680 חלות על המקרקעין, בהיות הבינוי המיטבי הוא של בית דו קומתי (עם או ללא עמודים). לאור מסקנתי, שהבינוי המיטבי הוא של קוטג'ים צמודי קרקע, הרי שהוראות תכנית 1680 אינן חלות על בתים שכאלה. רק הוראות תכנית ג' הן המאפשרות בנייה בחלל גג הרעפים של קוטג'ים צמודי קרקע.
רק בבנייה של 4 קוטג'ים ניתן להוסיף בנייה בחלל הגג של כל אחד מהם. גם תוספת שטח זה היא מהותית. אם הבנייה היא מעל קומת עמודים, הרי שרק לשתי דירות יוצמד חדר על הגג.
משכך, תכנית 1680 אינה נופלת תחת ההגדרה של תכנית משביחה (**היא אינה חלה כלל** על המקרקעין), ואת ההשבחה לבנייה במפלס הגג יש לאמוד למועד אישורה של תכנית ג'.
בנושא זה דעתי כדעתו של שמאי המשיבה.
בהערת אגב אציין שזאת גם דעתו של עמיתי מר בצלאל קציר בשומה המכרעת שערך למקרקעין ברחוב קהילת יאסי 21.
בשומתי המכרעת למקרקעין ברחוב יד המעביר 21 סברתי שבשל מאפייני הרחוב השונים השימוש המיטבי במועד אישורה של תכנית 1680 היה של בתים מעל קומת עמודים מפולשת, ולכן שם הוראות תכנית 1680 כן חלות.

8.2 ערכי שווי בכל אחד מהמועדים הקובעים

שמאית המבקשים נסמכה בעיקר על ערכי השווי בשתי שומות מכריעות, שנערכו ע"י השמאים המכריעים הה' שושי שרביט שפירא ובצלאל קציר, למקרקעין שכתובתם רח' קהילת יאסי מס' 14 ו-21. ערכי השווי לתכנית 1680 נסמכים על שומות מוסכמות שנערכו בשכונה נכון לשנת 1981.
היא בחרה, מטעמיה שלה, להתעלם משומות מכריעות נוספות, שנערכו למקרקעין ברחוב קהילת אודסה ע"י השמאים המכריעים הה' אמנון נזרי (בית מס' 36), בצלאל קציר (בית מספר 34), נאווה סירקיס (בית מס' 9) והח"מ (בית מספר 11).
בשומות המכריעות ברח' קהילת אודסה 36 ו-34 לא נאמדה ההשבחה לכל התכניות ברצף התכנוני, אבל לאותן התכניות להן נאמדה ההשבחה דעתי שמן הראוי היה להתייחס גם אליהן ולהביאן בחשבון גם כן.
בשומות המכריעות ברח' קהילת אודסה 9 ו-11, נאמדה ההשבחה למרבית התכניות ברצף התכנוני, ודעתי ששמאית המבקשים היתה חייבת לתת את דעתה לערכי השווי שבהן.

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

זאת ועוד, שומתה של השמאית המכריעה גב׳ שושי שרביט שפירא לא נערכה לתכנית 1684, ולכן לא ניתן להסתמך עליה באומדן ההשבחה לתכנית זאת.
שומתו המכרעת של השמאי המכריע מר בצלאל קציר נערכה למועד אישורה של תכנית 1684, אולם ערכי השווי אצלו למועד זה נגזרו משומה מכרעת שנערכה ע״י החי״מ למקרקעין ברחוב יד המעביר 21.

בשומה המכרעת ברחוב יד המעביר 21 אימצתי את השווי של מ״ר מבונה אצל שמאי הצדדים. מר קציר אימץ את הערכתי שלי. אני סבור שגם אנוכי וגם מר קציר בעקבותיי, טעינו בהערכת השווי (ועל כך ראה בהמשך).
משקיימות בנמצא 6 שומות מכריעות, שנערכו למקרקעין ברחובות קהילת יאסי (2 שומות) וקהילת אודסה (4 שומות), לא היה זה ראוי, לטעמי, להתעלם דווקא ממרביתן.
מיקום המקרקעין דנן הוא בקרן הרחובות קהילת אודסה וקהילת יאסי. משכך, ההסתמכות רק על השומות המכריעות שנערכו למקרקעין ברחוב קהילת יאסי היא שגויה לדעתי. ערכי השווי במיקום דנן גבוהים משברחוב קהילת יאסי, אך נמוכים משברחוב קהילת אודסה.

שמאי המשיבה נסמך בשומתו על :
(1) לגבי התכניות הישנות יותר על מידע שפורסם בחוברות מקרקעין וערכם,
(2) לגבי מרבית התכניות החדשות יותר על ערכי השווי שבשומות מכריעות שנערכו למקרקעין שכתובתם רחוב קהילת אודסה 9 ו-11 (ראה לעיל).
באומדן ההשבחה לשתי התכניות האחרונות ברצף התכנוני גם הוא התעלם מהשומות המכריעות שנערכו למקרקעין שכתובם רחוב קהילת אודסה 34 ו-36.

להלן האומדן של שווי מ״ר מבונה בשומות שמאי הצדדים. בכל מקום בו לא נקבע שווי, השמאים סבורים שהתכנית אינה משביחה או לחילופין היא אינה חלה על המקרקעין :

התכנית	מועד קובע	שמאי המשיבה	שמאית המבקשים
1684	3.1.1976	₪ 0.065	₪ 0.0222
1680	25.12.1981	התכנית אינה חלה)	$ 300
ע׳	13.12.1985	$ 250	$ 235
2550	16.4.1993	$ 1,300	(התכנית אינה משביחה)
ג׳	6.5.1994	$ 1,300	(התכנית אינה משביחה)
2550 א׳	26.2.1997	₪ 4,340	(התכנית אינה משביחה)
2574	13.4.1998	₪ 4,800	(התכנית אינה משביחה)
ע1	2.4.2003	₪ 6,000	₪ 5,050
ג1	4.9.2007	₪ 7,000	₪ 5,000

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

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כאמור, שמאי הצדדים נסמכו בעיקר על ערכי שווי בשומות מכריעות שונות.
בחנתי ולמדתי את ערכי השווי בשומות המכריעות השונות, ומצאתי בהן שונות רבה.
כפי שצוין לעיל, מיקום המקרקעין שבנדון אינו תואם במובהק מקרקעין הפונים לרחוב קהילת אודסה (השווי כאן נמוך יותר), וגם אינו תואם במובהק מקרקעין הפונים לרחוב קהילת יאסי (גבוה יותר).
אני סבור שערכי השווי בשומות מכריעות שנערכו על ידי מחייבים אותי יותר מערכי השווי בשומות מכריעות אחרות, אך ככל וקיימים פערים בערכי השווי הרי שעל פי החלטות שונות של וועדות הערר לפיצויים והיטלי השבחה אני נדרש להתייחס אליהם.
להלן ערכי השווי על בסיסם תיערך שומתי המכרעת דנן ומקור ההסתמכות:

התכנית	מועד קובע	שווי מ"ר	מקורות ההסתמכות
1684	3.1.1976	₪ 0.065	מקרקעין וערכם מאוקטובר 1975
שווי מ"ר קרקע בסביבה עמד על כ-340 ל"י. על מגרש ששטחו 815 מ"ר מותר לבנות 326 מ"ר עיקרי (ללא מרתף ועליית גג). השווי של מ"ר מבונה עמד אם כן על 850 ל"י. שמאי המשיבה העריך את השווי של מ"ר מבונה ב-650 ל"י. ככל ותשוקלל גם תרומת החצר, הרי שהערכתו של שמאי המשיבה היא יותר מסבירה. בשל הכלליות של מקור המידע לא ניתן לאבחן שונות בין הרחובות. משמעות הדבר היא שהן אצל החי"מ, והן אצל מר קציר בעקבותיי, נפלה טעות באומדן השווי בשומות המכריעות הקודמות שערכנו. אני סבור שאם הוכחה טעות, חובתו של השמאי המכריע לתקנה.			
1680	25.12.1981	----	**התכנית אינה חלה על המקרקעין – ראה לעיל**
ע'	13.12.1985	$ 235 זהה לזה אצל שמאית המבקשים	בוצעה הפחתה למיקום בהשוואה למקרקעין ברח' קהילת אודסה 9 ו-11 (שומות גב' סירקיס והחי"מ), ותוספת למיקום למקרקעין ברח' קהילת יאסי 14 ו-21 (שומות קציר ושרביט שפירא).
2550	16.4.1993	$ 1,170	ראה בסעיף הבא.
ג'	6.5.1994	$ 1,170	הפחתה למיקום בהשוואה למקרקעין ברח' קהילת אודסה 9 ו-11 (שומות גב' סירקיס והחי"מ). דעתי שערכי השווי בשומות עמיתי קציר ושרביט שפירא נמוכים למועד הקובע ולכן לא הבאתי אותן בחשבון.
2550 א'	26.2.1997	₪ 3,900	הפחתה למיקום בהשוואה למקרקעין ברח' קהילת אודסה 9 ו-11 (שומות גב' סירקיס והחי"מ).
2574	13.4.1998	-----	התכנית לא נמצאה כמשביחה.
ע1	2.4.2003	₪ 6,000	הפחתה למיקום, בהשוואה למקרקעין ברח' קהילת אודסה 9 ו-11 (שומות גב' סירקיס והחי"מ), תביא אותי לשווי גבוה יותר מזה שאצל שמאי המשיבה, אך הגם שכך החלטתי לאמץ את השווי אצלו. בשומות עמיתי קציר ושרביט שפירא קיימת שונות גבוהה בערכי השווי, ולכן הן לא יכללו במניין שיקוליי.
ג1	4.9.2007	₪ 7,000	ערכי השווי בכל השומות המכריעות בסביבה, כולל אלו של עמיתי קציר ושרביט שפירא ברחוב קהילת יאסי, גבוהים יותר משאצל שמאי המשיבה. גם במקרה זה החלטתי לאמץ את הערכת שמאי המשיבה.

<u>הערה</u>: ערכי השווי שלעיל ייושמו באומדן ההשבחה לכל אחת מהתכניות.

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

8.3 ההשבחה לתכנית 1684

8.3.1 עמדת המשיבה – התכנית מגדילה את זכויות בנייה ל-40% שטח עיקרי בשתי קומות.
כאמור, הבינוי המיטבי הוא של קוטג'ים, וכמפורט:
שטח אקווי. במצב הקודם: 265 מ"ר (815 מ"ר * 30% + 2.5% אקווי. למבנה עזר).
שטח אקווי. במצב החדש: 326 מ"ר (815 מ"ר * 40%).
ההשבחה – 61 מ"ר אקווי. נוספים * 0.065 ₪/מ"ר = **3.96 ₪.**

8.3.2 עמדת המבקשים – שמאית המבקשים סבורה שהבינוי המיטבי הוא מעל קומה מפולשת.
שטח אקווי. במצב הקודם: 268.95 מ"ר (815 מ"ר * 30% + 3% אקווי. למבנה עזר).
שטח אקווי. במצב החדש: 326 מ"ר (815 מ"ר * 40%).

יש להביא בחשבון פטור ליח"ד אחת, ולכן תוספת זכויות הבנייה לאומדן ההשבחה עומדת על 42.78 מ"ר.
ההשבחה – 42.78 מ"ר * 0.0222 ₪/מ"ר = **0.95 ₪.**

8.3.3 הכרעת השמאי המכריע –

פטור מתשלום היטל השבחה – לא הוצג בפני כל מסמך המלמד שהוגשה בקשה לפטור, כמו גם מסמך מטעם המשיבה המאשר שפטור שכזה הוענק למבקשים.
משקביעת זכאות לפטור אינה בסמכותו של שמאי מכריע, הנושא לא יובא בחשבון במניין שיקוליי.

כמפורט לעיל דעתי שהשימוש הטוב והיעיל באחת החלופות א' או ב'.
ככל והייתי סבור שחלופה ג' היא המיטבית, אומדן ההשבחה היה נערך לתכנית 1740, או לחילופין לתכנית 1821.
להלן שטחי הבנייה האקווי. בשני מצבי התכנון (למגרש ששטחו 815 מ"ר):

קומה/ שימוש	במצב הקודם			במצב החדש		
	שטח מ"ר	מקדם	שטח אקווי.	שטח מ"ר	מקדם	שטח אקווי.
קומת קרקע	122.25	1	122.25	163	1	163
קומה א'	122.25	1	122.25	163	1	163
מבנה עזר	40.75	0.5	20.375	----	----	---
חצר	652	0.25	163	652	0.25	163
סה"כ			427.875 מ"ר			489 מ"ר

ההשבחה – (489 מ"ר – 427.875 מ"ר) * 0.065 ₪/מ"ר = **3.973 ₪.**

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

8.4 ההשבחה לתכנית ע'

8.4.1 עמדת המשיבה – שטח המרתף הבנוי בהיתר הופחת מהשטח הכולל המותר על פי התכנית.
שמאי המשיבה דוחה את טענת שמאית המבקשים לפיה הותרה בניית מרתפים טרם אישורה של תכנית ע', מהטעמים הבאים: בתכנית 188 אין אזכור של מרתף, וכך גם בתכנית 279 משנת 1957. תכנית ל' אינה מעניקה זכויות לבניית מרתף. הוראותיה כוללות רק הגדרה של המונח "מרתף".

שטח אקווי. במצב הקודם: 21.5 מ"ר * 50% תועלת = 10.75 מ"ר.
שטח אקווי. במצב החדש: 81.5 מ"ר (815 מ"ר * 20% בנייה בתכסית * 50% תועלת).

<u>ההשבחה</u> – 70.75 מ"ר אקווי. * 250 $/מ"ר * 1.486 ₪/$ = **26,280 ₪.**

8.4.2 עמדת המבקשים – בהוראות תכנית ל' נקבע שתותר בניית מרתף. השמאים המכריעים הה' שושי שרביט שפירא ובצלאל קציר (בשומותיהם המכריעות למקרקעין ברח' קהילת יאסי) קבעו שהוראות תכנית ע' הסירו את גורם אי הוודאות באשר לאפשרות לבנות מרתפים עפ"י תכנית ל', ולכן תרומת התכנית לשווי היא בתוספת תועלת של 20% למרתף.
באומדן ההשבחה הובא בחשבון שטח המרתף הבנוי בהיתר.
הובאה בחשבון דחייה עד להריסת הבית הקיים.
<u>ההשבחה</u> – (163 מ"ר מרתף מתכנית ע' – 21.50 מ"ר בהיתר) * 20% תועלת * 0.78 דחייה * 235 $/מ"ר * 1.486 ₪/$ = **7,707 ₪.**

8.4.3 הכרעת השמאי המכריע – דעתי שונה מדעת עמיתי הסבורים שכבר בתכנית ל' הוקנו זכויות לבניית מרתפים. בהוראותיה אכן קיימת הגדרה של "קומת מרתף", אבל אין בה הוראה בדבר מתן זכויות בנייה במרתף. הסוגיה שבה ומעלה מחלוקת שהיתה נפוצה בין שמאי המקרקעין לפני עשרות בשנים. דומני שבעשורים האחרונים נותרו רק מתי מעט שמאי מקרקעין הסבורים שניתן היה לבנות מרתף על פי הוראות תכנית ל'. גם אם במקרים כאלה ואחרים אושרה בניית מרתף, גם טרם אישרוה של תכנית ע', הרי שהדבר אינו מהווה ראיה לכך שכבר בתכנית ל' הוקנו זכויות לבניית מרתפים.
שמאית המבקשים מאמצת את דעתם של עמיתי הה' שרביט וקציר. עצם העובדה שגם הם סבורים שתכנית ע' הסירה את גורם אי הוודאות בנושא זה היא הנותנת שאי הוודאות היתה קיימת.
העקרונות בשומתו של שמאי המשיבה משקפים את דעתי ועמדתי בנושא זה, להוציא התועלת שיש ליחס לזכויות הבנייה במרתף. אני סבור שבמועד אישורה של תכנית ע' התועלת מהמרתף לא עלתה על 40% מזו שמשטחי הבנייה מעל הקרקע, ועל כך נתתי דעתי לא אחת בשומות מכריעות שערכתי למקרקעין בשכונות הצפון-מזרחיות של העיר.
בהערת אגב אוסיף שגם כאשר ערכתי, לפני שנים רבות, שומות השבחה בעבור המשיבה, התועלת שייחסתי למרתף עמדה על 40% מהשווי של מ"ר מבונה מעל לקרקע.

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

במועד אישורה של תכנית ע' כבר לא היתה כל כדאיות לשמר את הבית הבודד הבנוי על החלקה.
מהפרוגראמות התכנוניות המוצגות בסעיף 8.1.1 לעיל, הרי שכאשר ניתן לבנות על החלקה 4 יח"ד אין זה סביר שהבית הבודד היה נותר על תילו. מטעם זה אינני סבור שיש להביא בחשבון דחייה.
תרומת המרתף לשווי זהה בחלופות א' ו-ב'.
ההשבחה – (163 מ"ר זכויות בנייה מתכנית ע' – 21.50 מ"ר מרתף הבנוי בהיתר) * 40% תועלת * 235 $/מ"ר * 1.486 ₪/$ = **19,765** ₪.

8.5 ההשבחה לתכנית 2550

8.5.1 עמדת המשיבה – משעה שהבינוי המיטבי הוא של קוטג'ים הוראות התכנית תורמות לשוויים של המקרקעין.

ההשבחה – 18 מ"ר למבנה חנייה * 2 מבנים * 1,300 $/מ"ר * 10% תועלת = $ 4,680 = **12,850** ₪.

8.5.2 עמדת המבקשים – התכנית אינה תורמת לשווי המקרקעין, **ואין השבחה.**

8.5.3 הכרעת השמאי המכריע – השכונות שבצפון-מערב בעיר מוכרות לי היטב למעלה משני עשורים. ערכתי בהן שומות לרוב, כולל שומות מכריעות. ראיתי עשרות בקשות להיתרי בנייה שהוגשו לבניית בתים צמודי קרקע, והמן למדתי על תכנון יצירתי מאוד של מימוש זכויות הבנייה למבני חנייה מקורים וסגורים הצמודים לבית המגורים.
דעתי שונה מדעתה שמאית המבקשים. סברתי בעבר, ואני סבור גם כיום שהתכנית תורמת לשוויים של המקרקעין. הוראות תכנית 2550 מאפשרות בניית מבנה חנייה הצמוד לבית המגורים. היתרי הבנייה, שאוזכרו לעיל, מלמדים ששמאי המשיבה ערך את שומתו בגישה המקלה ביותר. כאשר מבנה החנייה צמוד לבית המגורים, לדבר יש השלכה ישירה גם הגדלת שטח התכסית, ועל שטח המרתף בהתאם. ככל ושטח הבית קטן יותר, למרתף בשטח גדול יותר יש תרומה לרווחת דייריו.
מימוש זכויות הבנייה יכול להתקיים בחלופות א' ו-ב' כאחד.
מטעם זה, אני סבור ששמאי המשיבה היה אמור להתייחס בשומתו גם להגדלת שטח המרתף. הוא לא נהג כך, ומשכך דעתי שאומדן ההשבחה אצלו הוא בחסר.
והגם שכך, החלטתי לאמץ את עקרונות שומתו (ומבלי שהדבר יהווה תקדים לשומות נוספות), להוציא השווי של מ"ר מבונה.

ההשבחה – 18 מ"ר למבנה חנייה * 2 מבנים * 1,170 $/מ"ר * 10% תועלת = $ 4,212 = **11,562.**

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

8.6 ההשבחה לתכנית ג'

8.6.1 עמדת המשיבה – בחלל גג הרעפים ניתן לבנות עד כ-40% משטח הקומה שמתחתיו (כ-65.2 מ"ר).
רק הוראות תכנית ג' הן שאפשרו בנייה בחלל גג הרעפים בקוטג'.
השווי של מ"ר מבונה זהה לזה שבתכנית הקודמת.
ההשבחה – 65.2 מ"ר * 1,300 $ * מקדם 0.8 = 67,800 $ = **204,000** ₪.

8.6.2 עמדת המבקשים – שמאית המבקשים אמדה את ההשבחה לתכנית 1680 בהיותה סבורה שהיא חלה על המקרקעין (ההשבחה בגינה הוערכה על ידה ב-139.94 ₪).
מטעם זה היא סבורה שתכנית ג' לא תרמה לשוויים של המקרקעין, **ואין בגינה השבחה.**

8.6.3 הכרעת השמאי המכריע – משעה שהגעתי למסקנה שהוראות תכנית 1680 אינן חלות על המקרקעין שבנדון (ראה 8.1.3 לעיל), הרי שהתכנית הראשונה שאפשרה בנייה בחלל גג הרעפים היא זו שסימנה ג'. במועד הקובע טעמי השוק כיוונו לחלופה א' יותר מאשר לחלופה ב'.
מצאתי את העקרונות בשומת שמאי המשיבה כסבירים ביותר, ומשכך החלטתי לאמצם, להוציא השווי של מ"ר מבונה.

ההשבחה – 65.2 מ"ר * 1,170 $ * מקדם 0.8 = 61,027.2 $ = **183,082** ₪.

8.7 ההשבחה לתכנית 2550 א'

8.7.1 עמדת המשיבה – ניתן לבנות שתי חניות מקורות נוספות בשטח 30 מ"ר.
ההשבחה – 30 מ"ר לחנייה * 4,340 ₪/מ"ר * 10% תועלת = **13,000** ₪.

8.7.2 עמדת המבקשים – **התכנית אינה משביחה.**

8.7.3 הכרעת השמאי המכריע – העקרונות בסעיף זה זהים לאלו שבסעיף 8.5.3 לעיל, כמו גם דעתי ששמאי המשיבה ערך את שומתו בגישה מקלה. גם במקרה זה החלטתי לאמץ את עקרונות שומתו של שמאי המשיבה, גם אם אינן תואמות במלואן את דעתי, להוציא השווי של מ"ר מבונה.
ההשבחה – 30 מ"ר לשתי חניות * 3,900 ₪/מ"ר * 10% תועלת = **11,700** ₪.

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

8.8 ההשבחה לתכנית 2754

8.8.1 עמדת המשיבה – הוראות התכנית מאפשרות בנייתה של בריכת שחייה בשטח 40 מ״ר.
ההשבחה – 40 מ״ר בריכת שחייה * 4,800 ₪/מ״ר * 10% תועלת = **19,200 ₪.**

8.8.2 עמדת המבקשים – נתוני המגרש אינם מאפשרים בניית בריכת שחייה, ועל כן התכנית אינה תורמת לשווי המקרקעין **והיא אינה משביחה.**

8.8.3 הכרעת השמאי המכריע – ראיתי בשנים האחרונות היתרי בנייה בהם גם במגרשים בעלי מאפיינים דומים בונים בריכות שחייה (לעיתים גם שתיים). ולדוגמא, המגרש ברחוב הגולן 90.
משכך, אני סבור שאין ממש בטענת שמאית המבקשים לפיה מימדי החלקה אינם מאפשרים בניית בריכת שחייה. אלמלא ערכתי את שומתי דנן על פי העקרונות שנקבעו בהלכת פמיני יתכן ולמועד קובע אחר הייתי קובע שקיימת השבחה בגין אישור התכנית.
הסבירות שבמועד הקובע היו בונים על החלקה בריכת שחייה היתה נמוכה, ומשכך במועד זה בלבד התכנית לא תרמה לשוויים של המקרקעין, **ואין בגינה השבחה.**

8.9 ההשבחה לתכנית ע1

8.9.1 עמדת המשיבה – אומדן ההשבחה נערך רק בגין הרחבת השימושים במרתף.
השווי של מ״ר מבונה נסמך על שומתי הקודמת.
ההשבחה – 163 מ״ר * 6,000 ₪/מ״ר * 10% תועלת = **98,000 ₪.**

8.9.2 עמדת המבקשים – אין מחלוקת שניתן להגדיל את שטח המרתף עד כדי 163 מ״ר. אין גם מחלוקת שהתועלת הנובעת מהרחבת השימושים גבוהה ב-10% מזו הקודמת.
ההשבחה – 163 מ״ר * 5,050 ₪/מ״ר * 10% תועלת = **82,315 ₪.**

8.9.3 הכרעת השמאי המכריע – בהוראות תכנית ע׳ נקבע שגובה המרתף יהא 2.20 מ׳ ברוטו.
בהוראות תכנית ע1 הגובה שונה עד כדי 4 מ׳, ויש בשינוי זה משום תרומה לתועלת מהמרתף.
בנוסף, תכנית ע1 מאפשרת כניסה נפרדת למרתף, ומרחיבה את השימושים שבו.
עצם העובדה ששמאית המבקשים כותבת בעמ׳ 5 לשומתה: *״בניית מרתף כזה שניתן להצמידו לדירות קומת הקרקע יהיה רק בבית עם דירות צמודות קרקע״*, משמיטה לחלוטין את הבסיס לעקרונות שומתה לפיו הבינוי המיטבי הוא מעל קומת עמודים מפולשת, ותומכת דווקא במסקנתי שבסעיף 8.1 לעיל.
כאשר ההשבחה נגזרת ממכלול השינויים, אני נוהג להעריכה בתוספת של 20% לשווי מ״ר מבונה. משכך, התוספת לתועלת אצל שמאי המשיבה, שאומצה ע״י שמאית המבקשים, אינה על דעתי.

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

ככל ובמועד הקובע היו בוחרים אחת מהחלופות א' או ב', יותר מסביר להניח שבתכנון מושכל התועלת מהמרתפים היתה גבוהה עוד יותר.

ההשבחה – 163 מ"ר * 6,000 ₪/מ"ר מבונה * 20% = **195,600 ₪.**

8.10 השבחה לתכנית ג1

8.10.1 עמדת המשיבה – השטח הבנוי במפלס הגג יכול לעמוד עד כדי 100% משטח הקומה שמתחתיו (163 מ"ר). התועלת מהבנוי במפלס זה מוערכת ב-80% משווי מ"ר מבונה.

שטח אקווי. במצב החדש : 163 מ"ר * 80% תועלת = 130 מ"ר.

שטח אקווי. לפי תכנית ג' : 163 מ"ר * 40% * 80% תועלת = 52 מ"ר.

ההשבחה – (130 מ"ר – 52 מ"ר) * 7,000 ₪/מ"ר/מבונה = **546,000 ₪.**

8.10.2 עמדת המבקשים – הגדלת חדרי היציאה לגג עד ל-40 מ"ר מקטינה את שטחה של מרפסת הגג. לחלופין, בבנייה בו זמנית שטח חדר היציאה לגג יכול להגיע עד ל-65% משטח הגג.

בנסיבות המקרה לא סביר ששטח חדרי היציאה לגג יעלה על 105.95 מ"ר.

נטען שיש להביא בחשבון פטור עד 140 מ"ר לדירה בקומה העליונה.

שטח חדרי היציאה לגג לפי תכנית ג1	- 105.95 מ"ר.
שטח חדרי הגג לפי תכניות 1680 ו-ג'	- 46 מ"ר.
שטח לחיוב	- 59.95 מ"ר.
בניכוי פטור עד 140 מ"ר ליח"ד אחת	- 44.96 מ"ר.
בניכוי הפסד מרפסת גג (44.96 מ"ר * 30%)	- 13.48 מ"ר –

ההשבחה – 31.48 מ"ר * 5,000 ₪/מ"ר = **157,400 ₪.**

8.10.3 הכרעת השמאי המכריע – שמאי המשיבה סבור שהשטח שבמפלס הגג יהא זהה לשטחה של קומה א', וכי מקדם התועלת ממנו עומד על 80% מזה של מ"ר מבונה בקומות שמתחתיו. ראיתי בעבר בקשות להיתרי בנייה בהן השטח הבנוי במפלס הגג עולה על שטחה של קומה א'.

מצב זה מתקיים כאשר תכנון הבית הוא של קומת קרקע שחלק משטחה היא בגובה של חלל עובר כפול, ואז שטחה של קומה א' קטן יותר מזה של קומת הקרקע. בתכנון שכזה, שטח הגג שמעל קומה א' הוא כשטחה של קומת הקרקע, והשטח במפלס הגג גדול יותר מזה של קומה א'.

תכנון שכזה מתקיים בעיקר בחלופה א'.

במועד הקובע טעמי השוק הצביעו על תחלופה בין חלופות א' ו-ב'. התרומה לשווי זהה בשתיהן.

כך שהפרוגראמה התכנונית עליה נסמך שמאי המשיבה היא יותר מסבירה, אם לא זהירה.

שטח אקווי. במצב החדש : 163 מ"ר * 80% תועלת = 130 מ"ר.

שטח אקווי. לפי תכנית ג' : 163 מ"ר * 40% * 80% תועלת = 52 מ"ר.

ההשבחה – (130 מ"ר – 52 מ"ר) * 7,000 ₪/מ"ר/מבונה = **546,000 ₪.**

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. השומה

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

התכנית	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
1684	3.1.1976	3.973 ₪	1.98 ₪ שקל חדש אחד ותשעים ושמונה אג'
1680	25.12.1981	הוראות התכנית אינן חלות ולכן היא אינה מהווה תכנית משביחה	
ע'	13.12.1985	19,765 ₪	9,882.50 ₪ תשעת אלפים שמונה מאות שמונים ושניים ₪ + 50 אג'
2550	16.4.1993	11,562 ₪	5,781 ₪ חמשת אלפים שבע מאות שמונים ואחד ₪
ג'	6.5.1994	183,082 ₪	91,541 ₪ תשעים ואחד אלף חמש מאות ארבעים ואחד ₪
2550 א'	26.2.1997	11,700 ₪	5,850 ₪ חמשת אלפים שמונה מאות וחמישים ₪
2574	13.4.1998	אין השבחה	אין היטל השבחה
ע1	2.4.2003	195,600 ₪	97,800 ₪ תשעים ושבעה אלף ושמונה מאות ₪
ג1	4.9.2007	546,000 ₪	273,000 ₪ מאתיים שבעים ושלושה אלף ₪

היטל ההשבחה צמוד כקבוע בחוק ובפסיקה למועדים הקובעים.

השומה הוכנה 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