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

25 מאי 2010

שומה מכרעת

בעניין שבין:

מנדלוביץ' בני ובינה – "המבקש"
ע"י שמאי המקרקעין מר טל נייר

לבין:

הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א יפו - "המשיב"
ע"י שמאי המקרקעין מר אברהם כץ

הנדון: המקרקעין בגוש 6627, חלקה 585
רחוב מוטה גור 55, אפקה, תל-אביב - יפו,
היטל השבחה בגין אישור תכניות ע, 2550, ג, 2550 א, 2754, ע1, 3450, ג1
ומימוש זכויות במכר

1. מטרת השומה

מטרת השומה היא הכרעה במחלוקת בין הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א –יפו (המשיב), לבין מנדלוביץ' בני ובינה (המבקש), לעניין עליית שווים של המקרקעין הנובעת מאישורן של התכניות שסימנן: ע, 2550, ג, 2550 א', 2754, ע1, 3450 ו-ג1, ומימוש זכויות במכר.

- **"עמדת המשיב"** מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר אברהם כץ מיום 30.9.09.
- **"עמדת המבקש"** מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר טל נייר מיום 1.2.10.

לצורך עריכת שומתי המכרעת ביצעתי הפעולות הבאות:

1. שמאי המבקש העביר אלי ביום 3.2.2010 את המסמכים הבאים: שומת המשיב, שומת המבקש, נסח רישום, העתקי היתרי בניה ותשריטים מתיק הבניין, העתקים של חוזי מכר, ומידע אודות מחירי מקרקעין במועדים שונים. שמאי המשיב הגיש תגובתו ביום 4.3.2010, והיא כוללת התייחסות לנושאים שונים המועלים בשומת שמאי המבקש, מידע אודות מחירי מקרקעין במועדים שונים וניתוחם, ותחשיב מפורט של שומתו.

2. קיימתי דיון מקצועי בהשתתפות הצדדים ביום 28.4.2010, ופרסמתי פרוטוקול.

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

3. לאחר הדיון, ועל פי החלטה שקיבלתי במהלכו, שמאי המשיב הגיש ביום 16.5.2010 מסמך השלמה הכולל התייחסות להחלטת ועדת הערר בעניין תכנית ע1.

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

2. מועד הביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 15.4.2010 ע"י שמאי המקרקעין מר מאיר רפאלין.

3. המועדים הקובעים

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 3450	**-** 23.11.2006.
לתכנית ג1	– 4.9.2007.

4. פרטי המקרקעין

גוש	: 6627.
חלקה	: 585.
שטח חלקה רשום	**:** 547 מ"ר.
מהות המקרקעין	: חלקה רשומה ועליה בנוי בית מגורים צמוד קרקע.
בעלות	: קרן קיימת לישראל בחכירה (ראה פרוט בסעיף 7).
כתובת	: רחוב מוטה גור 55, אפקה, תל-אביב – יפו.

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

5. תאור הנכס והסביבה

המקרקעין נשוא השומה מהווים חלקה ועליה בנוי בית מגורים חד משפחתי צמוד קרקע, שכתובתו רחוב מוטה גור 55, בשכונת אפקה בתל-אביב –יפו.

הסביבה מהווה אזור מגורים יוקרתי ומבוקש בצפון מזרח העיר, המאופיין בבתים צמודי קרקע חד משפחתיים, ברובם בנויים על חלקות בשטח של כ-500 מ״ר. השכונה ממוקמת בסמיכות לקמפוס של אוניברסיטת ת״א, שאחד מאגפיה ממוקם בתוך השכונה.
שכונת אפקה מחולקת לשני אזורים : צפוני ודרומי, וביניהם מפריד רחוב קרן קיימת לישראל, המהווה ציר תנועה עורקי וראשי.
נשוא השומה נכלל באפקה הדרומית המתוחמת ברחובות הבאים: קרן קיימת לישראל בצפון, קל׳צקין והקמפוס של אוניברסיטת ת״א בדרום, חיים לבנון במערב, ונתיבי איילון במזרח.
רחוב מוטה גור (בשמו הקודם משמרת) מהווה ציר תנועה חד סטרי פנימי ושקט בשכונה. בתי המגורים הממוקמים בצידו הצפוני של הרחוב פונים לרחוב קק״ל.
חלקה 585 בגוש 6627 היא בשטח רשום של 547 מ״ר. צורתה מלבנית/טרפזית, עם חזית צפונית לרחוב קק״ל וחזית דרומית לרחוב מוטה גור.
על החלקה בנוי בית מגורים חד משפחתי צמוד קרקע הכולל: מרתף (במפלס הרחוב), קומה א׳, קומה ב׳ חלקית, ומרפסת גג.
פרוט שטחי הבנייה ראה בסעיף 6.2 להלן. השטח הבנוי בפועל בקומה ב׳ גדול מזה המאושר בהיתר הבנייה (לא בוצעה מדידה פרטנית, והדבר מבוסס על התרשמות חיצונית).
הבית נבנה במספר שלבים החל משנות ה-70 של המאה הקודמת, עבר מספר שינויים, והוא שופץ לאחרונה.

גבולות המקרקעין כדלקמן:

צפון – רחוב קרן קיימת לישראל.
דרום – רחוב מוטה גור ומעברו בתי מגורים בעלי אופי דומה, וכן בית מגורים צמוד קרקע חד קומתי ישן.
מזרח – מבני מגורים צמודי קרקע.
מערב – מבנה מגורים צמוד קרקע דו קומתי עם בנייה בחלל הגג.

בסביבה פיתוח ותשתיות עירוניות מלאות.

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. המצב התכנוני

1.6. תכניות ב"מצב קודם"

התכנית	י.פ.	מתן תוקף	עיקרי ההוראות
ל'	278	19.2.53	מהווה תכנית מתאר כלל עירונית, לשטחים שמעבר לירקון. התכנית אינה מאפשרת הוצאת היתרי בניה מכוחה, אלא בכפוף לאישור תכניות מפורטות. הייעוד - אזור מגורים א'.
285	357	24.6.54	הייעוד - אזור מגורים א2. זכויות בניה - 20% בקומה אחת, או 30% בשתי קומות. גובה מרבי - 2 קומות.
314	402	24.2.55	זכויות בניה - 22.5% בקומה אחת, או 32.5% בשתי קומות + 2.5% מבנה עזר.

2.6. היתרי בניה

למקרקעין נשוא השומה הוצאו בעבר מספר היתרי בניה, ולהן פרטיהם:

- היתר בניה מס' 353 מיום 5.8.1971, על פיו נבנה בית מגורים בן שתי קומות ומקלט בקומה התחתונה.

- היתר בניה מס' 154 מיום 28.7.80 המהווה תכנית שינויים לבית הקיים, וזאת על ידי הגבהתו, הוספת חניה מקורה, ומילוי אדמה עם קירות אטומים בקומה התחתונה.

- היתר בניה מס' 147 מיום 4.10.82 לפיו נבנה מרתף למתקן עזר, שינויים בכל הקומות ללא תוספת שטח, והוספת פרגולה צמודה לבית.

- היתר בניה 24 מיום 23.5.84 לבניית בריכת שחיה בקומת המרתף, חפירה ומילוי אדמה, הריסת קירות תומכים בקומת המרתף (הבריכה לא ניבנתה בפועל).

סך שטחי הבניה על פי היתרי הבניה לעיל הם כדלקמן:

מרתף – 93.33 מ"ר עד לגובה של 2.2 מ' + 70 מ"ר המוגדרים כשטח למילוי.

קומת קרקע – 106.20 מ"ר.

קומה ראשונה – 71.56 מ"ר.

ביום 27.6.84 הוצאה תעודת גמר.

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

3.6. תכניות ב"מצב חדש"

התכנית	י.פ.	מתן תוקף	עיקרי ההוראות
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.
2550	4096	1.4.93	מאפשרת הקמת מבנה לחניה פרטית עד לשטח של 18 מ"ר.
ג'	4208	21.4.94	מאפשרת בניה בחלל גג משופע. 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	מאפשרת בניית מבנה חניה נוסף ששטחו לא יעלה על 15 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. יותרו משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית. 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.
3450	5593	8.11.2006	מאפשרת המרת מבנה עזר/מחסן לשטחים עיקריים, שיוצמדו למבנה העיקרי. כן תותר בניית מחסן בשטח עד 5 מ"ר ובגובה של עד 2.2 מ' שלא יוצמד למבנה העיקרי, ושלא בתחומי קווי הבניין.

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

- **תכנית ג1,** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5705 מיום 20.8.2007.

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.

בנייה על גגות שטוחים: תותר בניית חדר יציאה לגג כתוספת לכל אחת מהדירות בקומה העליונה כאשר שטח הקומה העליונה הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה. חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת לתכנית. גובה חדר היציאה לגג יהיה כגובה קומה טיפוסית בבניין ולא יעלה על 3 מ' מדוד מפני הגג ועד תקרת חדר היציאה לגג.

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.

עליות גג : 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 ובלבד 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. <u>הזכויות במקרקעין</u>

מהעתק נסח רישום, שהופק באמצעות האינטרנט לצפייה בלבד, שהועבר אלי ע"י שמאי המבקש, עולים הפרטים הבאים:

גוש - 6627.

חלקה - 585.

שטח רשום - 547 מ"ר.

בעלים רשום - רשות הפיתוח.

זכויות חכירה - מהוונות עד ליום 31.3.2058 ע"ש בני ובינה מנדלוביץ' בחלקים שווים.

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. הנושאים במחלוקת

תאור נרחב של הנושאים שבמחלוקת מובא בפרוטוקול הישיבה ובתגובות הצדדים, ולהלן תמציתם:

הנושא	עמדת המשיב	עמדת המבקש
השבחה לתכנית ע'	שווי מ"ר מבונה – 100 $. תוספת שטח מרתף – 43 מ"ר. **ההשבחה** – 4,300 $ = 6,390 ₪.	אין מחלוקת, ושומת המשיב מקובלת.
השבחה לתכנית 2550	שווי מ"ר מבונה – 2,100 $. שטח אקווי. – 18 מ"ר * 0.2 = 3.6 מ"ר. **ההשבחה** – 7,560 $ = 20,800 ₪.	התכנית אינה משביחה בשל קיומה של חניה מקורה על פי היתר בניה. לחילופין שווי מ"ר מבונה – 1,200 $. **ההשבחה** – אין השבחה.
השבחה לתכנית ג'	שווי מ"ר מבונה – 2,250 $. בניה בחלל הגג – 30 מ"ר * 0.8 = 24 מ"ר. **ההשבחה** – 54,000 $ = 163,000 ₪.	על פי מאפייני הבינוי הקיים קיימת סבירות נמוכה שהוראות התכנית ימומשו. לחילופין שווי מ"ר מבונה – 1,200 $. **ההשבחה** – אין השבחה.
השבחה לתכנית 2550 א'	שווי מ"ר מבונה – 2,250 ₪. שטח אקווי. לחניה נוספת – 1.57 מ"ר. **ההשבחה** – 3,533 $ = 11,80 ₪.	אין אפשרות להוסיף חניה מקורה נוספת, ובמיוחד לאור העובדה שהסביבה אינה מאופיינת במצוקת חניה. לחילופין שווי מ"ר מבונה – 1,600 $. **ההשבחה** – אין השבחה.
השבחה לתכנית 2754	התכנית אינה משביחה.	אין מחלוקת שהתכנית אינה משביחה.
השבחה לתכנית ע1	שווי מ"ר מבונה – 3,000 $. ההשבחה לתוספת גובה וכניסה נפרדת. **ההשבחה** – 70,350 $ = 164,300 ₪.	שווי מ"ר מבונה – 6,900 ₪. שטח אקווי. במרתף – 12.15 מ"ר. **ההשבחה** – 83,835 ₪.
השבחה לתכנית 3450	שווי מ"ר מבונה – 3,200 $. שטח אקווי. להמרה – 13.67 מ"ר. **ההשבחה** – 17,498 $ = 75,500 ₪.	שווי מ"ר מבונה – 7,000 ₪. שטח אקווי. להמרה – 13.67 מ"ר. **ההשבחה** – 28,707 ₪.
השבחה לתכנית ג1	שווי מ"ר מבונה – 12,000 ₪. תוספת שטח אקווי. – 22.8 מ"ר. **ההשבחה** – 273,600 ₪.	שווי מ"ר מבונה – 7,000 ₪. תוספת שטח אקווי. – 16.825 מ"ר. **ההשבחה** – 117,775 ₪.

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. עקרונות גורמים ושיקולים/ההכרעה

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

9.1. השבחה לתכנית ע'

בין הצדדים לא נמצאה מחלוקת, ולאחר שבחנתי את ההסכמה החלטתי לאמצה ואני מעריך את ההשבחה בסך **6,390** ₪ לתאריך הקובע.

9.2. השבחה לתכנית 2550

9.2.1 עמדת המשיב – לחניה מקורה יש יתרונות מובהקים והתכנית ברת מימוש.
ההתבססות על שומתו המכרעת של מר מלוכנא אינה במקומה, מכיוון שלא מדובר בעסקה אלא במחיר ביקוש. כל ניסיון להשוות לשומות מכרעות אחרות אינו רלוונטי.
הוצגו 3 עסקות השוואה מהשכונה, והשווי למ"ר מבונה בממוצע הוא 2,750 $. בוצעה הפחתה בשל מיקום ליד רחוב קק"ל, והשווי בשומה הוא 2,100 $/מ"ר מבונה.
שטח אקווי. – 18 מ"ר * 0.2 = 3.6 מ"ר.
ההשבחה – 7,560 $ = **20,800** ₪.

9.2.2 עמדת המבקש – בשל אופי הבינוי הקיים, והעובדה שהכניסה למרתף היא במפלס הרחוב הגובל, ספק אם בכלל ניתן לממש את התכנית. קירוי החניה אינו בהכרח גורם המוסיף לשווי שלה. מפנה לשומה מכרעת של מר רן וירניק ברחוב אוגרית 35 א', שלדעתו קיומה של חניה בהיתר והאפשרות לקרות אותה אינה גורם מדיד לעניין ההשבחה.
לחילופין, השמאי המכריע מר מנחם מלוכנא ניתח עסקה ברחוב מוטה גור 26, והגיע למסקנה שהשווי למ"ר מבונה הוא 1,420 $, ולאחר הפחתה למיקום השווי למ"ר מבונה הוא 1,200 $. עסקות ההשוואה שהוצגו ע"י שמאי המשיב בתגובתו הן מתוך השכונה ובמיקום עדיף שבו רמת המחירים גבוהה הרבה יותר, ולכן הן אינן רלוונטיות.
ההשבחה – **אין השבחה (או לחילופין 5,934 ₪).**

9.2.3 הכרעת השמאי המכריע – האפשרות לבנות מבנה חניה בבניה קשיחה ומקורה כשהוא צמוד לבית המגורים מהווה שיפור תכנון. העובדה שקיימת חניה בלתי מקורה אינה משנה עובדה זאת, מכיוון שאינני סבור שאישור התכנית מאפשר רק קירוי החניה, אלא יש לה היבטים תכנוניים רחבים יותר.
שמאי המשיב הציג נתוני השוואה ראייתיים מהנכסים בכתובות הבאות: עלומים 13 (עסקה מיום 27.10.93), שמיר 11 (עסקה מיום 2.1.95), המשמר האזרחי 4 (עסקה מיום 1.10.95), ועל פיהם שווי 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

מבונה הוא בטווח שבין 2,378 $ לבין 3,008 $, והשווי הממוצע הוא 2,750 $. בוצעה הפחתה והתאמה למיקום (בשל חזית לרחוב קק"ל), וההשבחה הוערכה על בסיס שווי של 2,100 $/מ"ר מבונה.
שמאי המבקש טוען, לאורך כל שומתו, כי מיקומם של המגרשים הפונים לרחוב קק"ל הם נחותים בהשוואה למגרשים שבתוך השכונה, וכי פער המחירים ביניהם עומד על כ-50%. ולמרות זאת, כאשר הוא מתבסס על שומתו המכרעת של מר מנחם מלוכנא, מקדם ההתאמה למיקום הוא 15% בלבד.
מהכרות רבת שנים של שכונת אפקה אני סבור שהפחתה של 25% לחלקות הפונות לרחוב קק"ל, ביחס לחלקות פנימיות בשכונה, היא ראויה ומשקפת את מחירי השוק, ועל כן אני מאמץ את ערכי השווי בשומתו של שמאי המשיב.
הערה: למסקנתי לעיל יש השלכה על כל ערכי השווי שיפורטו בהמשך.

ההשבחה בגין מבנה החנייה המקורה מוערכת על ידי במקדם של 0.12 ממ"ר מבונה, וזאת לאחר הפחתה של שטח החצר, והיא מוערכת על ידי כדלקמן:
18 מ"ר לחנייה * 2,100 $ * 0.12 = 4,536 $ = **12,460** ₪ לתאריך הקובע.

9.3. השבחה לתכנית ג'

9.3.1 עמדת המשיב – שמאי המשיב דוחה את הטענה לפיה הקומה התחתונה היא קומת קרקע, מכיוון שהיא מוגדרת בהיתרי הבנייה כקומת מרתף, ולכן אין מניעה למימוש זכויות הבנייה לפי תכנית ג'. הנושא ניתן לברור במדויק אך שמאי המבקש בחר שלא לנהוג כך, ובמקום זאת הוא מעלה טענה בלתי מבוססת. הגג של הקומה העליונה יצוק בטון, ולכן אין צורך להביא בחשבון עלויות התאמה, וכן אין הפסד שטח עבור חדר המדרגות.
המימוש אפשרי וללא דחייה, והשטח הבנוי בחלל גג הרעפים נגזר משטח הקומה העליונה החלקית כפי שטחה בהיתר הבנייה, ולא הובא בחשבון שהשטח הבנוי בפועל גדול מזה המצוין בהיתר.
השווי למ"ר מבונה מבוסס על אותן עסקות השוואה שהוצגו ביחס לתכנית 2550, ולאחר ביצוע התאמה לזמן השומה מבוססת על שווי של 2,250 $/מ"ר מבונה.
ההשבחה – 30 מ"ר * מקדם 0.8 * 2,250 $ = 54,000 $ = **163,000** ₪.

9.3.2 עמדת המבקש – שמאי המבקש סבור שאם בשנת 1994 היו מגישים בקשה להיתר בניה בחלל גג הרעפים, הרי שזאת היתה נדחית מכיוון שהבית הקיים הוא בן 3 מפלסים מעל למפלס הרחוב, וסביר להניח שהיו מתייחסים למרתף כאל קומת הקרקע. לא סביר שבשנת 1994 אדם סביר היה בונה בחלל גג הרעפים.
לחילופין, ערכי השווי הם כמו אלה שבתכנית 2550, וניתן לבנות 25 מ"ר בחלל גג הרעפים. מקדם השווי הוא 0.6, ויש להביא בחשבון דחייה (0.5), וכן עלויות התאמה והפסד שטח בקומה א'.
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

9.3.3 הכרעת השמאי המכריע – כשם שדחיתי את ערכי השווי בשומת שמאי המבקש לגבי תכנית 2550 אינני מקבלם גם ביחס לתכנית ג'.

הקומה התחתונה היא קומת מרתף לכל דבר ועניין, גם אם היא נמצאת במפלס הרחוב הגובל. בהיתר הבנייה מס' 1/24 משנת 1983 מצוין מפורשות כי בריכה השחייה תבנה בקומת המרתף, וכי מדובר בבניין מגורים בן שתי קומות מעל מרתף. מכיוון שכך, אני בדעה שמימוש זכויות הבנייה על פי תכנית ג' היו זמינות במועד הקובע, וניתן היה לנצלן ללא דחייה. תכנון הבית, והיות הגג העליון יצוק מבטון אינם דורשים עלויות התאמה כל שהן.

השווי למ"ר מבונה בשומת שמאי המשיב מקובל עלי, והוא משקף שווי מקרקעין בתאריך הקובע.

בשומות קודמות שערכתי, קבעתי לחדר בנוי בחלל גג הרעפים מקדם 0.7 במועד הקובע, ואני איתן בדעתי. בהתייחס לתכנון הבית הקיים אני סבור ששטחו האפקטיבי של השטח הבנוי בחלל גג הרעפים לא יעלה על 27 מ"ר.

<u>ההשבחה</u> – 27 מ"ר * מקדם 0.7 * 2,250 $/מ"ר = 42,525 $ = **128,380** ₪ לתאריך הקובע.

9.4. השבחה לתכנית 2550 א'

9.4.1 עמדת המשיב – עמדת שמאי המשיב וטענותיו זהים לאלו שהמפורטים לגבי תכנית 2550.

הוצגו נתונים ראייתיים מעסקות השוואה שנכרתו בכתובות הבאות: אופקים 20 (מיום 9.3.97), הרכש 19 (מיום 22.7.97), ועל פיהן השווי למ"ר מבונה הוא בטווח שבין 3,250 $ לבין 3,550 $, ולאחר התאמה למיקום 2,250 $/מ"ר מבונה בנשוא השומה.

<u>ההשבחה</u> – 15 מ"ר לחניה * מקדם 0.15 * מקדם 0.7 לחנייה עוקבת * 2,250 $ = 3,533 $ = **11,800** ₪.

9.4.2 עמדת המבקש – עמדת שמאי המבקש וטענותיו זהים לאלו שהמפורטים לגבי תכנית 2550.

לחילופין, השווי למ"ר מבונה מוערך ב-1,600 $ ומקדם השווי לקירוי החנייה הוא 5%.

<u>ההשבחה</u> – **אין השבחה,** או לחילופין 15 מ"ר * 1,600 $ * 5% = 1,200 $ = **4,000** ₪.

9.4.3 הכרעת השמאי המכריע – הטעמים בגינם אני סבור שאישור התכנית תורם לשוויים של המקרקעין זהים לאלו שפורטו בסעיף 9.2.3, ולכן לא אשוב ואפרטם.

החלטתי במקרה זה לאמץ את השווי למ"ר מבונה בשומת שמאי המשיב, למרות שאני סבור שהוא נמוך במעט משווי השוק.

<u>ההשבחה</u> - 15 מ"ר לחנייה * 2,250 $ * 0.12 = 4,050 $ = **13,500** ₪ לתאריך הקובע.

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

9.5. השבחה לתכנית 2754

קיימת הסכמה בין הצדדים כי התכנית אינה משביחה. בהתייחס לכך שבקומת המרתף אושרה בעבר בניית בריכת שחייה בהיתר, החלטתי לאמץ את ההסכמה בהיותה סבירה.

9.6. השבחה לתכנית ע1

9.6.1 עמדת המשיב – מכיוון שהחלטת ועדת הערר בעניין הכניסה הנפרדת למרתף הועלתה לראשונה במהלך הדיון, שמאי המשיב ביקש (והרשות ניתנה לו – נ.פ.) לבדוק את הנושא, ובתגובתו בכתב מיום 16.5.2010 הוא מציין שהחלטת וועדת הערר אינה רלוונטית במקרה של מימוש במכר, ולא ידוע מה תהיה מהות הבקשה בעת שתוגש בקשה חדשה להיתר בנייה. כאשר מוגשת בקשה לשימוש במרתף כמשרד, הוראות התכנית מאפשרות כניסה נפרדת. החלטת ועדת הערר (ראה להלן) מתייחסת רק למקרה בו הכניסה הנפרדת מבוקשת כאשר השימוש במרתף אינו למשרד.
החלטת ועדת הערר בעניין הרצלייה (ראה להלן) מתייחסת למרתף המוגדר כשטח עיקרי, ואילו במקרה זה אין מחלוקת שמדובר בשטח שרות. גובה המרתף לפי תכנית ע' הוא 2.2 מ' ברוטו, ולכן תוספת הגובה מהווה גורם התורם לשווי המקרקעין. הוצג פס"ד העוסק בהשפעת הגובה על השווי (ניתן בבית משפט מחוזי בהרכב של 3 שופטים), ולמרות המצוין בו המקדם לתוספת הגובה בשומה הוא על הצד הזהיר ביותר.
הוצגו עסקות השוואה כנתונים ראייתיים מנכסים בכתובות הבאות: המתנדב 30 (מיום 19.6.00), המתנדב 38 (מיום 14.3.00), המשמר האזרחי 9 (מיום 18.1.01), ועל פיהן השווי למ"ר מבונה הוא בטווח שבין 3,427 $ לבין 3,973 $, ולאחר שבוצעה התאמה למיקום השומה מבוססת על שווי של 3,000 $/מ"ר מבונה.

<u>ההשבחה</u> – 27 מ"ר תוספת שטח * 3,000 $ * 0.35 הרחבת שימושים = 28,350 $.
140 מ"ר בנוי * 5% לתוספת גובה * 3,000 $ = 21,000 $.
140 מ"ר בנוי * 5% לכניסה נפרדת * 3,000 $ = <u>21,000 $.</u>
סה"כ - 70,350 $ = **328,600** ₪.

9.6.2 עמדת המבקש – אין מחלוקת לעניין תוספת שטח המרתף. שמאי המבקש דוחה את השווי למ"ר מבונה ומקדמי ההשבחה. סבור שהמקדם הראוי לתוספת השטח הוא 0.45, ועבור תוספת גובה של 13 סמ' וכניסה נפרדת אין השבחה.
תכנית ע1 אינה מאפשרת כניסה נפרדת למרתף, כפי שהוחלט בועדת הערר המחוזית להיטל השבחה בערר תא/5106/09 עמרי פדן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו, ניתנה ביום 6.7.09 (יו"ר ע"ד מיכה גדרון), ובה נקבע שכניסה נפרדת למרתף אסורה, שכן הדבר עומד בסתירה להוראות תכנית ע1.
בעניין גובה המרתף הוגשה החלטה של ועדת הערר המחוזית להיטל השבחה הר/5225/09 עמרם חב' לבניה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה, ניתנה ביום 7.1.2010 (יו"ר ע"ד מיכה גדרון). מכיוון

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

שהתקנות מחייבות בניה בגובה 2.5 מ׳ והן גוברות על כל הוראה אחרת בתכנית בה נקבע שהגובה צריך להיות נמוך יותר. תוספת של 13 סמ׳ בגובה מהווה מרכיב שאינו בר מדידה, ובמיוחד כאשר על פי הוראות תכנית ע׳ גובה המרתף הוא 2.2 מ׳ נטו, כשם ניתן ללמוד מהיתרי הבניה שהוצאו בסביבה (היתרי הבניה לא הוצגו – נ.פ.) ובהם אושרה תקרה מונמכת של 20 סמ׳ עבור מערכות טכניות.
הוצגו עסקות השוואה כנתונים ראייתיים מנכסים בכתובות הבאות: שתיים מרחוב הרכש, ושתיים מרחוב עלומים. לאחר שבוצעה התאמה למיקום (הפחתה של 50%), השווי למ״ר מבונה בנשוא השומה הוא 6,900 ₪.
<u>ההשבחה</u> – 27 מ״ר תוספת לשטח * 6,900 ₪ * מקדם 0.45 = **83,835 ₪.**

9.6.3 הכרעת השמאי המכריע – ערכתי שומות רבות בשכונת אפקה בסמוך לתאריך הקובע, ועל פי עסקות השוואה שקיימות אצלי, השווי למר מבונה בחלקות שאינן גובלות ברחוב קק״ל עמד על 3,600 $.
כמצוין לעיל לחלקה הפונה לרחוב קק״ל יש לבצע התאמה למיקום במקדם 0.75, ועל כן אני מעריך את השווי של מ״ר מבונה בנשוא השומה בתאריך הקובע לכדי 2,700 $.
החלטת וועדת הערר בעניין עמרם חב׳ לבנין, מתייחסת למצב בו מדובר במרתף שהוא שטח עיקרי. המרתף, הן על פי תכנית ע׳ והן על פי תכנית ע1, מוגדר כשטח שרות, ולכן ההחלטה אינה ממן העניין. גובה המרתף על פי תכנית ע׳ הוא 2.20 מ׳ ברוטו, והאפשרות להגביהו עד כדי 4 מ׳ מהווה גורם התורם לשווי המקרקעין.
תכנית ע1 מאפשרת כניסה נפרדת למרתף, וראיתי היתרי בנייה רבים בה אפשרות זאת מנוצלת. תנאי השטח של החלקה נשוא השומה, והבינוי הקיים מאפשרים כניסה נפרדת למרתף, ולכן החלטת ועדת הערר בעניין עמרי פדן אינה ממן העניין.
<u>ההשבחה</u> – 27 מ״ר תוספת שטח * 2,700 $ * 0.35 הרחבת שימושים = 25,515 $.
140 מ״ר בנוי * 5% לתוספת גובה * 2,700 $ = 18,900 $.
140 מ״ר בנוי * 5% לכניסה נפרדת * 2,700 $ = <u>18,900 $.</u>
סה״כ - 63,315 $ = **295,740 ₪.**

9.7. השבחה לתכנית 3450

9.7.1 עמדת המשיב – מקדם ההמרה בין שטח שרות לשטח עיקרי הוא 0.4 כי מבנה העזר אינו צמוד לבית. הוצגו עסקות השוואה כנתונים ראייתיים מנכסים בכתובות הבאות: הנוטר 15 (מיום 8.2.06), ואופקים 14 (מיום 1.8.06), ועל פיהן השווי למ״ר מבונה הוא בטווח שבין 14,296 ₪ לבין 15,628 ₪, ולאחר שבוצעה הפחתה למיקום, השומה מבוססת על שווי של 13,800 ₪/מ״ר מבונה (3,200 $).
<u>ההשבחה</u> – 13.67 מ״ר שטחי שרות שהומרו * 3,200 $ * מקדם 0.4 = 17,498 $ = **75,500 ₪.**

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 – הוגשו עסקות השוואה כנתונים ראייתיים מהכתובות: מוטה גור 61 ואופקים 1. בנוסף הוגש ניתוח עסקות השוואה בין מגרשים הפונים לרחוב קק"ל לבין מגרשים פנימיים, ומהן הוא מסיק שפערי השווי בין נכסים עם חזית לרחוב קק"ל לבין נכסים במיקום פנימי הוא גדול, ולסוללה האקוסטית יש תרומה לשווי. לאחר ביצוע הפחתה למיקום של 50%, השומה מבוססת על שווי מ"ר מבונה של 7,000 ₪. מקדם ההמרה משטח שרות לשטח עיקרי הוא 0.3.
ההשבחה – 13.67 מ"ר שטחי שרות שהומרו * 7,000 ₪ * מקדם 0.3 = **28,707** ₪.

9.7.3 הכרעת השמאי המכריע – כפי שציינתי לעיל, הפחתה של 50% בגין מיקום לחלקה הפונה לרחוב קק"ל אינה סבירה, והיא אינה אמורה להיות גבוהה מ-25%.
על פי עמדת שמאי המבקש, השווי למ"ר מבונה בחלקות שאינן פונות לרחוב קק"ל עומד על 14,000 ₪ במועד הקובע. מכיוון שכך אני מעריך שווי מ"ר מבונה בנשוא השומה לכדי 10,500 ₪.
מקדם ההמרה של שטח שרות לשטח עיקרי הצמוד לבית המגורים הוא 0.2, כפי שקבעתי במקרים קודמים.
ההשבחה – 13.67 מ"ר שטחי שרות שהומרו * 10,500 ₪ * מקדם 0.2 = **28,708** ₪.

9.8. השבחה לתכנית ג1

9.8.1 עמדת המשיב – הוראות תכנית ג1 מאפשרות שתי חלופות לניצול זכויות הבנייה, וזאת של חדר היציאה לגג היא המועדפת. מכיוון ששמאי המבקש סבור שלא ניתן לממש את הבנייה, הוגשה פרוגראמה רעיונית של אפשרויות מימוש זכויות הבנייה. התכנית קובעת שגובה רום הגג הוא 7 מ', ולכן ניתן לבנות את מלוא השטח. במצב קודם השטח הבנוי הוא 30 מ"ר, ובמצב חדש 46 מ"ר + 25 מ"ר מרפסת.
הוצגו עסקות השוואה כנתונים ראייתיים מנכסים בכתובות הבאות: המשמר האזרחי 6 (מיום 6.3.07), וחיל המשמר 28 (מיום 26.2.07), ועל פיהן השווי למ"ר מבונה הוא בטווח שבין 16,693 ₪ לבין 19,175 ₪, ולאחר שבוצעה הפחתה למיקום, השומה מבוססת על שווי של 12,000 ₪/מ"ר מבונה.
לחדר הבנוי על הגג, בשני המצבים התכנוניים, נקבע מקדם שווי 0.8. למרפסת הגג במצב החדש נקבע מקדם שווי 0.4. שווי מצב קודם – 288,000 ₪, שווי מצב חדש – 561,600 ₪.
ההשבחה – **273,600** ₪.

9.8.2 עמדת המבקש – התכנית אינה ישימה מכיוון שהקומה העליונה היא חלקית, ועפ"י סעיפים 12 ו-13 להוראותיה כאשר שטח הקומה הוא פחות מ-80% לא ניתן לבנות על הגג.
לחילופין, יש להביא בחשבון שוליות גבוהה בשל הבינוי המיוחד של הבית הקיים, וכן דחייה במימוש זכויות הבנייה. לצורך הבנייה נדרשות עלויות התאמה גבוהות, ויש להביא בחשבון את שטח מרפסת הגג.
מקדמי שווי: לחדר היציאה לגג – 0.65, למרפסת הגג – 0.15, דחייה למימוש – 0.5.
השווי למ"ר מבונה 7,000 ₪ בדומה לזה שבמועד הקובע לתכנית 3450.
ההשבחה – **אין השבחה,** או לחילופין (46 מ"ר * 0.65 + 25 מ"ר * 0.15) * 0.5 * 7,000 ₪ = **117,775** ₪.

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

9.8.3 הכרעת השמאי המכריע – תכנון הבית הקיים אינו מהווה מגבלה למימוש זכויות הבנייה של תכנית ג1. התכנית מהווה שיפור תכנון וניצול ביחס לתכנית ג', בשל העובדה שהיא מאפשרת בניית מערכת חדרים שלמה, ואין מגבלה של בנייה בחלל גג הרעפים.

מכיוון שבאומדן ההשבחה על פי תכנית ג' הובאה בחשבון בנייה בחלל גג הרעפים, הרי שאיני יכול לקבל את עמדתו של שמאי המבקש לפיה קיים הפסד של מרפסת גג.

התכנית מאפשרת בנייה של 65% משטח הקומה שמתחתיה (במקרה של בנייה בו זמנית), ולכן השטח לניצול אפשרי הוא כ-40 מ"ר. אני סבור שהשווי של מ"ר מבונה בקומת הגג (כאשר לא מדובר בבנייה בחלל גג הרעפים) הוא כשווי של מ"ר מבונה שטח עיקרי בכל אחת מקומות הבית, וכן יש להביא בחשבון את שטח מרפסת הגג (במקדם 0.35).

על בסיס עסקות ההשוואה שהציג שמאי המשיב, ולאחר התאמה למיקום על פי העקרונות המפורטים לעיל, אני מעריך שווי מ"ר מבונה ב-13,450 ₪.

שווי מצב קודם -27 מ"ר * 13,450 ₪ * מקדם 0.8 = 290,520 ₪.

שווי מצב חדש – {(40 מ"ר בנוי + 24 מ"ר מרפסת גג * 0.35) } 13,450 ₪ = 650,980 ₪.

<u>ההשבחה</u> – 650,980 ₪ - 290,520 ₪ = **360,460** ₪ לתאריך הקובע.

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 בגין אישור כל אחת מהתכניות להלן, ומימוש זכויות במכר היא כדלקמן:

התכנית	תאריך קובע	השבחה	היטל ההשבחה
ע'	13.12.1985	**6,390** ₪	**3,195** ₪ שלושת אלפים מאה תשעים וחמישה ₪
2550	16.4.1993	**12,460** ₪	**6,230** ₪ ששת אלפים מאתיים ושלושים ₪
ג'	6.5.1994	**128,380** ₪	**64,190** ₪ ששים וארבעה אלף מאה ותשעים ₪
2550 א'	26.2.1997	**13,500** ₪	**6,750** ₪ ששת אלפים שבע מאות וחמישים ₪
2574	13.4.1998	**אין השבחה**	**------**
ע1	2.4.2003	**295,740** ₪	**147,870** ₪ מאה ארבעים ושבעה אלף שמונה מאות ושבעים ₪
3450	23.11.2006	**28,708** ₪	**14,354** ₪ ארבע עשר אלף שלוש מאות וחמישים וארבעה ₪
ג1	4.9.2007	**360,460** ₪	**180,230** ₪ מאה ושמונים אלף מאתיים ושלושים ₪

היטל ההשבחה צמוד כחוק לכל אחד מהתאריכים הקובעים.

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