

ניקי פרימו, מתכנן ערים ושמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

21 פברואר 2010

שומה מכרעת

בעניין שבין :

מר דן שיין – "המבקש"
ע"י עו"ד ושמאי המקרקעין מר בועז וכולדר

לבין :

הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א יפו - "המשיב"
ע"י שמאי המקרקעין מר שאול גפני

הנדון : המקרקעין בגוש 6623, החלק הצפוני של חלקה 478
רחוב באסולה 13, שכונ דן, תל-אביב - יפו
היטל השבחה בגין אישור היתר בניה הכולל הקלות

1. מטרת השומה

מטרת השומה היא הכרעה במחלוקת בין הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב – יפו (המשיב), לבין מר דן שיין (המבקש), לעניין עליית שווי של המקרקעין הנובעת מאישורה של בקשה להיתר בניה הכוללת הקלות.

- "עמדת המשיב" מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר שאול גפני מיום 12.8.09.
- "עמדת המבקש" מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר בועז וכולדר מיום 5.11.09.

לצורך עריכת שומתי המכרעת ביצעתי הפעולות הבאות :

ניקי פרימו, מתכנן ערים ושמאי מקרקעין **שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

1. ביום 6 נובמבר 2009 קיבלתי משמאי המבקש את המסמכים הבאים: שומות שני השמאים, הסכם מכר, נסח רישום ומידע נוסף הכולל בין היתר שומות מכרעות. ביום 7.12.2009 התקבלה תגובת שמאי המשיב.

2. קיימתי ישיבה בהשתתפות שמאי הצדדים ביום 17.1.2010 ופרסמתי פרוטוקול.

פרוטוקול הישיבה ביחד עם תגובות ומסמכי הצדדים מהווים חלק בלתי נפרד משומתי המכרעת.

2. מועד הביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 11.1.2010 ע"י שמאי המקרקעין מר מאיר רפאלין.

3. המועד הקובע

לאישור הקלות – 11.2.2009.

4. פרטי המקרקעין

גוש	: 6623.
חלק מחלקה	: 478 (חלק צפוני).
שטח חלקה רשום	: 772 מ"ר.
שטח מגרש נישום	: 297 מ"ר.
מהות המקרקעין	: מגרש לאחר ביצוע עבודות חפירה ודיפון לבית מגורים צמוד קרקע.
בעלות	: פרטית ע"ש שונים כמפורט בסעיף 7.
כתובת	: רחוב באסולה 13, שכונת נווה דן, תל-אביב – יפו.

ניקי פרימו, מתכנן ערים ושמאי מקרקעין **שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

5. תאור הנכס והסביבה

המקרקעין נשוא השומה מהווים מגרש המיועד לבניית בית מגורים צמוד קרקע. הסביבה מהווה את השכונות הצפון-מזרחיות של העיר ת"א, ומאופיינת ברובה בבנייה צמודת קרקע, לצד בתי מגורים בבנייה חצי רוויה של בתי מגורים הבנויים ב-2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, ומיעוט של בתי מגורים בבנייה רוויה. רחוב באסולה מהווה ציר תנועה חד סטרי פנימי ושקט בשיכון דן, המחבר בין הרחובות ישראל אשכנזי ופתחיה מרגנשבורג. החלקה בשלמות בשטח רשום של 772 מ"ר. צורתה מלבנית והיא פינתית. על החלקה אמורות להבנות 2 יח"ד, ששטח המגרש המיוחס לכל אחת מהן אינו זהה. נשוא השומה מהווה מגרש בחלק הצפוני של החלקה. שטחו 297 מ"ר ולו שתי חזיתות: צפונית לרחוב באסולה, ומערבית לרחוב תבואת הארץ. בעת הביקור במקום החלו להתבצע עבודות הכשרת השטח לבנייה. בוצעה חפירה של מרבית החלקה. עבודות הדיפון והיסודות בוצעו רק על המגרש נשוא השומה. להלן גבולות המגרש:

צפון – רחוב באסולה ומעברו שטח ציבורי פתוח ורחוב פתחיה מרגנשבורג.
דרום – יתרת שטח החלקה המיועדת לבניית יח"ד נוספת, ומעברה בית מגורים צמוד קרקע.
מזרח – בית מגורים צמוד קרקע הבנוי בכתובת באסולה 11 א'.
מערב – רחוב תבואת הארץ ומעברו מבנה מגורים צמוד קרקע ישן בן קומה אחת.

בסביבה פיתוח ותשתיות עירוניות מלאות.

6. המצב התכנוני

1.6. תכניות ב"מצב קודם"

- **תכנית R 188**, פורסמה למתן תוקף בע.ר. 1579 מיום 15.5.1947.

הייעוד - אזור דירות א/2.

זכויות בניה - 15% בקומה, סה"כ 30% בשתי קומות, ובתוספת מבנה עזר בשטח 5%.

ניקי פרימו, מתכנן ערים ושמאי מקרקעין **שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

- **תכנית ל',** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 278 מיום 19.2.1953.
מהווה תכנית מתאר כלל עירונית, לשטחים שמעבר לירקון. התכנית אינה מאפשרת הוצאת היתרי בניה מכוחה, אלא בכפוף לאישור תכניות מפורטות.
הייעוד וצפיפות הדיור - אזור מגורים א', 5 יח"ד לדונם נטו.
- **תכנית 380,** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 466 מיום 8.3.1956.
על מגרש ששטחו 500 מ"ר מותרת בניה של לא יותר מ-2 יח"ד, בצפיפות כוללת של 4 יח"ד לדונם.
- **תכנית 1740,** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2181 מיום 1.1.1976.
מאפשרת בניה בקומת עמודים מפולשת שגובהה לא יעלה על 2.3 מ', ובתנאי שתשמש כגרעין כניסה לבניין, לחניה וכד'. לא תותר בניית קומת עמודים במגרש שהבניה עליו תהיה לקוטג'.
זכויות הבניה : 20% לקומה, סה"כ 40% בשתי קומות בבניית קוטגים,
או 27% בקומה, סה"כ 54% בשתי קומות בבניה מעל קומת עמודים מפולשת, בכפוף :
קומת העמודים המפולשת תשמש רק לחניה או לגרעין הבניין.
לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת במגרשים עליהם בונים בשתי קומות (קוטגים).
- **תכנית 1821,** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2220 מיום 20.5.1976.
התכנית לא שינתה את זכויות הבניה שצוינו לעיל, אך ביטלה את האפשרות לבנות מבנה עזר בשטח 5%.
- **תכנית מתאר מ',** משנת 1982
התכנית מאוזכרת בלבד, שכן הוועדה המקומית אינה גובה היטל השבחה בגינה.
- **תכנית ע',** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 28.11.1985.
תכנית מתאר כלל עירונית. בבתים צמודי קרקע התכנית מאפשרת הקמת קומת מרתף אחת בהיקף תכסית קומת הקרקע.
השימושים המותרים : חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, אולם למשחקים לילדים, חדרי מדרגות, חדרי שירותים לדיירים בלבד ומעליות. לא יורשו מגורים במרתף.
גובה קומת המרתף, בבניין המשמש מגורים, הנמדד בין הרצפה ותחתית התקרה הוא 2.20 מ'.
- **תכנית 2550,** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4096 מיום 1.4.1993.
מתירה הקמת חניה מקורה בשטח שלא יעלה על 18 מ"ר. גובה החניה לא יעלה על 2.2 מ'.

ניקי פרימו, מתכנן ערים ושמאי מקרקעין **שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

• תכנית ג', פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 מיום 21.4.1994.

תכנית מתאר כלל עירונית החלה על כל מרחב התכנון המקומי של תל אביב, ומטרתה קביעת הוראות ותנאים לבניית חדרי יציאה לגג ועליות גג בבתי מגורים. בחלל גג משופע מותר יהיה לבנות עליית גג ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים. רום הגג לא יעלה על 6 מ' מדוד מרצפת הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג, שלא יעלה על 60% ולא יפחת מ-40%.

• תכנית 2550 א', פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4490 מיום 11.2.1997.

מתירה הקמת חניה מקורה נוספת בשטח שלא יעלה על 15 מ"ר.

• תכנית 2754, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4632 מיום 29.3.1998.

התכנית מאפשרת בניית בריכות שחיה בבתים פרטיים צמודי קרקע. עפ"י הוראותיה תותר הקמת בריכת שחיה, בריכות נוי וג'קוזי בכל תחום המגרש כולל בקווי בנין 0. אישור להקמת בריכות שחיה וג'קוזי מעבר לקווי הבניין המאושרים בתוכניות החלות במקום, כולל בניה בקו בניה 0, ייעשה לאחר שהוועדה תשוכנע כי מיקום הבריכה אינו מהווה מטרד לשכנים, וכפוף לפרסומים הנדרשים בחוק.

• תכנית ע1, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.3.2003.

תכנית מתאר כלל עירונית המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית "ע", וחלה על כל מרחב התכנון המקומי של תל אביב – יפו, למעט על מגרשים הכוללים בניינים לשימור. 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 הוועדה 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.

תכליות ושימושים - בקומת המרתף בבתים צמודי קרקע 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.

ניקי פרימו, מתכנן ערים ושמאי מקרקעין **שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

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

תכנית מתאר המהווה 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 שטחים : 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, ותורשם כחלק בלתי נפרד מהדירה. המתקנים הטכניים ישולבו בתוך חלל הגג המשופע.

בקוטגיים 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.

לאחר אישורן של התכניות לעיל בוצע במקרקעין מימוש זכויות במכר.

המשיב ערך שומת השבחה בגין התכניות, וכפי שנמסר לי בע"פ היטל ההשבחה שולם על פי שומה מוסכמת.

ניקי פרימו, מתכנן ערים ושמאי מקרקעין **שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

2.6. "מצב חדש"

לוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו הוגשה בקשה לקבלת היתר בניה.
הבקשה נידונה בישיבת ועדת המשנה מס' 2-09 – 0003 מיום 11.2.2009, ואישורה כולל הקלות שמהותן :
- תוספת 6% בניה,
- העברת אחוזים בין הקומות,
- 10% הקלה בקו בניין צידי,
- הנמכת רצפת חצר אנגלית למפלס המרתף.
להלן פרוט שטחי הבנייה כפי שאושרו :
קומת מרתף - 153.50 מ"ר (מהם 9.3 מ"ר מקלט).
קומת קרקע - 132.50 מ"ר (מהם 31.65 מ"ר חניה ו-7.8 מ"ר שטחי שרות).
קומה א' - 43 מ"ר + 5.85 מ"ר מרפסת לא מקורה.
קומת גג - 87.10 מ"ר + 8.25 מ"ר מרפסת לא מקורה.
היתר הבנייה המבוקש מהווה מימוש חלקי של סך זכויות הבנייה המותרות.

7. הזכויות במקרקעין

מהעתק נסח רישום שהועבר אלי ע"י שמאי המבקש, הופק באמצעות האינטרנט לצפייה ביום 6.7.2009, עולים הפרטים הבאים :
גוש : 6623.
חלקה : 478.
שטח רשום : 772 מ"ר.
שטח נישום : 297 מ"ר.
בעלות : פרטית.
בעלי זכויות רשומים : שיין דן – 2970/7720 חלקים (נשוא השומה).
סופר ברנרד אפרת – 2375/7720 חלקים (אינו נכלל בשומה).
סופר אלון – 2375/7720 חלקים (אינו נכלל בשומה).

ניקי פרימו, מתכנן ערים ושמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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 דעה שהעלייה בשווי המקרקעין, כתוצאה מאישור הבקשה להיתר בניה כולל ההקלות, היא כדלקמן:

8.1. עמדת המשיב – אישור ההקלות תורם לשווי המקרקעין בהיבטים הבאים: (1) הגדלת השטח המותר לבניה הנובע מהקלה כמותית של 6% בנייה, (2) כתוצאה מהעברת זכויות בנייה בין הקומות גדל שטח קומת הקרקע ובחלקים ממנה גובהה כפול, (3) העמקת החצר האנגלית עד לרצפת המרתף תורמת לשווי המרתף כולו בשל הגדלת התאורה והאוורור. התבסס בטיעוני, בין היתר, על שומה מכרעת שנערכה ע"י השמאית המכריעה הגב' לבנה אשד (ברחוב רפידים 58 בתל ברוך) ולפיה חצר אנגלית, המונמכת עד למפלס רצפת המרתף, תורמת לשווי המקרקעין. שווי מ"ר מבונה בפברואר 2009 נגזר ממיקום החלקה שהוא מבין היקרים בשיכון דן. רחוב באסולה הוא קצר מאוד ואין בו תנועה עוברת. שטח החלקה, המיועדת לבניית שתי יח"ד, הוא גדול ביחס לחלקות בסביבה. השומה מבוססת על שווי של 10,000 ₪ למ"ר מבונה בתאריך הקובע, הנתמך בנתונים הראייתיים הבאים:

גוש	חלקה	כתובת	תאריך	שטח חלקה	מחיר	מ"ר מבונה אקווי.
6637	482	באסולה 5	7.2.2007	730 מ"ר	5,170,000 ₪	11,092 ₪ (*)
6637	478	באסולה 13	13.5.2008	772 מ"ר	5,570,000 ₪	9,850 ₪ (*)
6637	447	אליהו מפריה 2	3.8.2008	508 מ"ר	4,750,000 ₪	לא חושב

(*) לאחר ביצוע התאמה לזמן.

אמדן ההשבחה לפי מאפייני ההקלות:

- 17 מ"ר תוספת שטח בגין הקלה כמותית של 6% * 10,000 ₪ = 170,000 ₪.

- הנמכת חצר אנגלית והשבחת המרתף:

100 מ"ר * 10,000 ₪ * 0.6 * מקדם מרתף * 0.05 מרכיב ההשבחה = 30,000 ₪.

- העברת אחוזים בין הקומות ויצירת חלל כפול בקומת הקרקע:

25 מ"ר * 10,000 ₪ * 0.1 מרכיב ההשבחה = 25,000 ₪.

- סה"כ ההשבחה 225,000 ₪.

ניקי פרימו, מתכנן ערים ושמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

8.2 עמדת המבקש – מיקום המגרש נחות ביחס למגרשים אחרים בשכונה, בשל היותו חשוף לתנועה סואנת של כלי רכב ואוטובוסים, והימצאותו מול שנאי גדול של חברת החשמל בכיכר ממול. למגרש צורה מלבנית צרה וארוכה והדבר פוגע בשווי.

- דוחה את הערכת שמאי המשיב לפיה השווי למ"ר מבונה בתאריך הקובע הוא 10,000 ₪. הערכה המתבססת על ניתוח התמורה ששולמה בעת רכישת החלקה (בחודש מאי 2008) מביאה את שמאי המבקש למסקנה שהשווי למ"ר מבונה הוא 5,300 ₪. בשל מיקום המגרש וצורתו בוצעה הפחתה של 15%, ושומתו מתבססת על שווי של 4,500 ₪/מ"ר/מבונה (בתחשיב המוצג בגוף השומה השווי למ"ר מבונה מוערך ב- 6,000 ₪ - נ.פ.). מאז נרכשה החלקה ועד לתאריך הקובע חלה ירידת מחירים בסביבה, ומתבסס, בין היתר, על כתבה שפורסמה בעיתון דה-מרקר המאששת טענה זאת. בחודש פברואר 2009 המשבר הכלכלי העולמי הוא בשיאו, והדבר השפיע על מחירי מקרקעין.

- מפנה לשומות מוסכמות המתייחסות לנשוא השומה ושנחתמו לאחר המימוש הקודם. השווי למ"ר מבונה כמצוין בהן נמוך משמעותית מזה המצוין בשומת שמאי המשיב.

- כתוצאה מהגדלת תכסית קומת הקרקע קטן שטח החצר, ויש להביא משתנה זה באומדן השווי לאחר אישור ההקלות.

- בהערכת השווי של תוספת שטחי הבנייה שאושרו כהקלה כמותית, יש להביא בחשבון מרכיב של שוליות, ובמיוחד כשאין ניצול של מלוא זכויות הבנייה המותרות.

- התכנון האדריכלי מייקר את עלויות הבנייה והאחזקה של הבית, ולדבר יש השלכה על שווי מ"ר מבונה.
- אין שוני בשווי בין שטחים בנויים בקומת הקרקע לכאלה שבקומה א', ולכן לא חלה השבחה כתוצאה מניוד שטחי בניה בין הקומות.

- הובאו בחשבון גם עלויות ההריסה והפינוי מכיוון שבמועד הקובע היה בנוי על החלקה בית. עלות זאת מתחלקת בין 2 בעלי הזכויות שווה בשווה (בנשוא השומה – 20,000 ₪).

- הוצגה שומה מכרעת שנערכה ע"י השמאי המכריע מר שמואל רוזנברג לתאריך הקובע 31.12.2008 ברחוב הגולן 62 ברמת החייל, שהעריך שווי מ"ר מבונה ב- 5,505 ₪.

- סבור שהחצר האנגלית אינה תורמת לשווי המקרקעין מכיוון שאין מדובר בתוספת שטחי בנייה מעבר למותר. גם ללא העמקת החצר האנגלית המרתף מואר בתאורה טבעית. יש להביא בחשבון את העלויות העודפות לחפירתה ויציאת הקירות כולל האיטום הנדרש. מעריך את העלויות העודפות ב- 30,000 ₪ (2,000 ₪ למ"ר * 15 מ"ר).

מכיוון שכך, אישור כל ההקלות אינו תורם בהכרח לעליית שווי המקרקעין. רק ההקלה הכמותית מהווה גורם התורם לשווי, על פי התחשיב הבא:

$$\begin{aligned} 17 \text{ מ"ר הקלה כמותית} * 6,000 \text{ ₪} * 0.6 \text{ מקדם שוליות} &= 58,375 \text{ ₪ (כך בשומה).} \\ \text{הפסד חצר מהעברה בין הקומות} 16.5 \text{ מ"ר} * 0.2 * 6,000 \text{ ₪} &= 19,800 \text{ ₪} - \\ \text{הפסד חצר} - 17 \text{ מ"ר} * 6,000 \text{ ₪} * 0.2 \text{ מקדם חצר} &= 20,400 \text{ ₪} - \\ &= 18,175 \text{ ₪.} \end{aligned}$$

ההשבחה

ניקי פרימו, מתכנן ערים ושמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

8.3 הכרעת השמאי המכריע –

שוליות בשטחי הבנייה - אינני מוצא מקום לטענה לפיה הגדלת השטח הבנוי, הנובע מאישור הקלה כמותית, מהווה שטח שולי. בבתים צמודי קרקע בשכונות יוקרתיות נהוג לבקש הקלות כמותיות, וגודל הבית מהווה יתרון ולא חסרון. אני סבור שבמגרשים קטנים, עם זכויות בניה מצומצמות, לכל תוספת שטח בניה יש ליחס משקל שווה ערך. אלמלא ייחסו מבקשי ההיתר משקל חשוב לתוספת השטח, סביר להניח שלא היו מבקשים הקלות כמותיות.

קווי בנין - אני סבור, כמו גם שמאי המשיב, שעם אישור ההקלה הכמותית אין מקום לחייב בהשבחה בגין ההקלה בקווי הבניין.

ניוד זכויות בנייה בין הקומות - שומת שמאי המשיב כוללת מרכיב של השבחה הנובעת מאישור הקלה המאפשרת ניוד שטחים מקומה לקומה. השטח שאושר כהקלה כמותית, כמו גם השטח שניוד מקומה אי לקומת הקרקע מאפשרים בניית קומת כניסה בשטח גדול יותר ושגובהה בחלקים מסוימים רב מהמקובל. אינני סבור שהקלה שכזאת מהווה גורם התורם לשווי המקרקעין. אני סבור שהשווי של כל שטחי הבניה מעל הקרקע (להוציא בנייה בחלל גג הרעפים) - זהה. לדעתי, באומדן ההשבחה יש להביא בחשבון ששטח החצר קטן כתוצאה מהגדלת שטח תכנית קומת הקרקע. אני נוהג להעריך שווי מ"ר אקווי. במגרשים לבנייה צמודת קרקע תוך שאני מייחס משקל לחצר.

במקרה זה, כתוצאה מהגדלת השטח של קומת הקרקע ובנייתה בגובה כפול (לרבות שטח המוגדר כחלל טכני), התאפשרה הגדלת השטח הבנוי בקומת הגג על פי תכנית 11. אם לאחר אישור ההקלה שטח זה הוא כ-87 מ"ר, הרי שבמקרה של בנייה ב-2 קומות שוות בשטחן, השטח בקומת הגג היה לכל היותר 90% משטח קומה טיפוסית, כלומר כ-55 מ"ר.

אני סבור שלנושא זה יש השפעה ישירה על שווי המקרקעין, הגם שהוא לא הובא בחשבון בשומת שמאי המשיב.

במצב קודם, וללא ניוד זכויות הבנייה לקומת הקרקע, הרי שבקומה א' היתה מתקבלת מרפסת בשטח של 32 מ"ר, שיש להביאה בחשבון בהערכת השווי.

תרומת העמקת החצר האנגלית לשווי – אני בדעה שהעמקת החצר האנגלית עד למפלס הרצפה של המרתף תורמת לשווי המקרקעין בכך שהתאורה והאוורור במרתף (או בחלקים ממנו) טובים יותר. העמקת החצר האנגלית כרוכה בעלויות עודפות, שיש להביאן בחשבון. אני מעריך את עלות עודפת זאת בסך 18,000 ₪.

ניקי פרימו, מתכנן ערים ושמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

הוצאות הריסה - לדעתי, אין ליחס את הוצאות ההריסה להקלות. אם בכלל יש מקום להביא בחשבון הוצאות הריסה, הרי שטענה זאת היתה אמורה להיות מועלת בעת המימוש הקודם על דרך מכר.

מחירי מקרקעין – מעבר לעסקות ההשוואה שהוצגו ע"י שמאי הצדדים ושפורטו לעיל, מצוי בידי חוזה לפיו מגרש בשטח 260 מ"ר, גוש 6336 חלקה 469, רחוב הראל 15, נרכש ביום 11.5.2009 תמורת 2,660,000 ₪. עסקה זאת מצביעה על עלייה במחיר ששולם למ"ר קרקע, בהשוואה לעסקה שנכרתה בחלקה נשוא השומה כשנה לפני.

ההתאמות הנדרשות: (1) למיקום - רחוב הראל מצוי בשכונת רמת החיל שמאפייניה נחותים מאלו של שכונ דן. (2) לזמן - התקופה מאופיינת בעליית מחירי מקרקעין. לדעתי, מקדם המיקום ומקדם הזמן זהים בעוצמתם. ניתוח העסקה מביא אותי לשווי של 8,800 ₪ למ"ר מבונה בתאריך הקובע.

להלן אומדן ההשבחה על פי המימוש המבוקש בהיתר הבנייה:

מצב חדש כולל הקלות			מצב קודם ללא הקלות			קומה/ שימוש
מבוקש מ"ר	מקדם	אקווי. מ"ר	מותר מ"ר	מקדם	אקווי. מ"ר	
153.5	0.62	95.17	153.5	0.6	92.1	מרתף
93.05	1	93.05	59.4	1	59.4	ק. קרקע
43.55	1	43.55	59.4	1	59.4	קומה א'
5.85	0.35	2.05	32	0.35	11.2	מרפסת
87.1	0.8	69.68	55	0.8	44	קומת גג
31.65	0.8	25.32	31.65	0.8	25.32	חניה
172.3	0.27	46.52	205.95	0.27	55.61	חצר
375			347			סה"כ

ההשבחה – (375 מ"ר אקווי. – 347 מ"ר אקווי.) * 8,800 ₪ = 246,400 ₪.

עלויות עודפות לחצר האנגלית - (18,000 ₪).

ההשבחה בניכוי העלויות העודפות - 228,400 ₪ לתאריך הקובע.

ניקי פרימו, מתכנן ערים ושמאי מקרקעין **שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

השומה 10.

בהתבסס על העקרונות, השיקולים והתחשיבים שפורטו לעיל, הגעתי לכלל דעה שההשבחה במקרקעין נשוא השומה כתוצאה מאישור ההקלות היא בסך **228,400 ₪**.

היטל ההשבחה – **114,200 ₪** (מאה וארבעה עשרה אלף וארבע מאות ₪).

היטל ההשבחה צמוד כחוק ליום 11.2.2009.

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

(-)