משה נדם, שמאי מקרקעין
יוסף מגן, שמאי מקרקעין
ויקטוריה אברמוב שמאית מקרקעין

11 אוקטובר 2018
מספר מינוי: **1114-2018**

בעניין: **שרעבי דליה** **המבקש**
השמאי שי בן עמי

הועדה המקומית לתו"ב תל אביב **המשיבה**
גב' אילנית שגב לוזון
השמאי מישל אשור

שומה מכרעת לעניין היטל השבחה

רחוב האגמון 7, תל אביב-יפו
גוש 7069, חלקה 45

1. **מטרת השומה**

בהתאם להודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין מיום 19/06/2018 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, לשמש כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה בנכס הנדון בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, הנדרש בנכס הנדון כתוצאה מאישור תכניות וזאת בגין מימוש מלא במכר.

2. **המועדים הקובעים לשומה**

13/12/1985 - 15 יום ממועד פרסומה למתן תוקף של תכנית ע'.
10/04/1992 - 15 יום ממועד פרסומה למתן תוקף של תכנית 2215.
06/05/1994 - 15 יום ממועד פרסומה למתן תוקף של תכנית ג'.
20/11/1998 - 15 יום ממועד פרסומה למתן תוקף של תכנית תא/2215א/1.
02/04/2003 - 15 יום ממועד פרסומה למתן תוקף של תכנית ע'1.
18/08/2014 - 15 יום ממועד פרסום למתן תוקף של תכנית ג'/3.
06/01/2017 - 15 יום ממועד פרסום למתן תוקף של תכנית תא/5000.

3. **מועד הדיון**

הדיון נערך במשרדי בנוכחות הצדדים בתאריך 23/08/2018. הצדדים קיבלו את פרוטוקול הדיון.

4. **מסמכים שהוגשו**

עיינתי במסמכים שהוגשו על ידי הצדדים.

5. **מועד הביקור בנכס**

הביקור בנכס נערך ביום 07/10/2018, ללא נוכחות שמאי הצדדים.

6. <u>פרטי המקרקעין</u>

גוש	7069
חלקה	45
שטח החלקה	167 מ״ר
תיאור	חלקה ועליה מבנה מגורים צמוד קרקע ישן.
כתובת	רח׳ האגמון 7, תל אביב.

7. <u>תאור הנכס והסביבה</u>

סביבת הנכס מהווה את שכונת התקווה, הממוקמת בדרום מזרח העיר תל אביב. השכונה מאופיינת ברובה בבתים צמודי קרקע ותיקים חד ודו קומתיים וכוללת פיתוח עירוני מלא.

רחוב האגמון מקביל לרחובות האקליפטוס ודרך ההגנה ומהווה דרך דו סטרית פנימית צרה משולבת לכלי רכב ולהולכי רגל.

הנכס הנדון מהווה את חלקה 45 בגוש 7069 ולה צורה דמוית מלבן צר וארוך, על החלקה בנוי מבנה מגורים חד קומתי ותיק עם גג רעפים ולו קיר משותף למבנה שכן ובנוסף מחסן הבנוי בעורף החלקה.

8. <u>מצב משפטי</u>

8.1. <u>פרטי רישום</u>

על פי העתק רישום מפנקס הזכויות במקרקעין (נסח טאבו), אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 28/12/2017 עולה, כי הזכויות בנכס רשומות כדלקמן:

גוש	7069	
חלקה	45	
שטח החלקה	167 מ״ר.	
בעלות	יחזקאל עמירה	1/3
	מרדכי לילי	1/3
	שרעבי דליה	1/3

8.2. <u>הסכם מכר</u>

בהתאם להסכם, הנכס נמכר על ידי המבקש בתאריך 07/05/2018 ולפיו היטל השבחה, יחול על הקונה וישולם על ידו.

9. **<u>רישוי</u>**

לא נמצא היתר בניה לנכס בתיק הבניין.

10. <u>המצב התכנוני</u>

10.1. <u>תכנית R/6</u>

התכנית אושרה בשנת 1942.

התכנית מסווגת את החלקה באזור פיתוח עם שימוש בן היתר למגורים ומקנה זכויות בניה כדלקמן:

שטח מגרש מינימאלי	1,000 מ״ר או לפי קיים.
גובה הבניין	אחת או קוטג׳.
שטחי בניה	150 מ״ר או 15%.
מבנה עזר	25 מ״ר

10.2. <u>תכנית ע׳</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף ביום 28/11/1985 בי. פ. 3275.

התכנית מתירה בבתים צמודי קרקע בניית מרתף בקונטור תכסית המבנה שמעליו. גובה קומת המרתף יהיה 2.2 מטר. השימושים המותרים במרתפים: חניות, מקלט, מתקנים תברואתיים, אולם למשחקים לילדים, חדרי מדרגות, חדרי שירותים לדיירים בלבד, מעליות ומחסנים לדיירי הבית בשטח מקסימלי של 6 מ״ר ליח״ד.

10.3. <u>תכנית 2215</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף ביום 26/03/1992 בי.פ. 3998.

התכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים ב׳ ומתירה זכויות הבניה כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי	100 מ״ר.
צפיפות	10 יח״ד לדונם נטו.
תכסית	50%
אחוזי בנייה	100%
קומות	3
קו בנין	אחורי - 5 מ׳, צדדי - 0 או 3 מ׳, קדמי - בהתאם לתשריט.

התכנית מסווגת 25% מגרשים ראשונים במתחם, אשר יבקשו לנצל בהיתר, באזור מגורים ב׳ מועדפים ומאפשרת זכויות בנייה כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי	100 מ״ר.
צפיפות	10 יח״ד לדונם נטו.
זכויות בנייה	140%
קומות	3
תכסית	60%
קו בנין	אחורי - 5 מ׳, צדדי – 0 או 3 מ׳ וקדמי - בהתאם לתשריט.

שטח מינימאלי ליח״ד 72 מ״ר, אולם הוועדה המקומית רשאית לאשר יח״ד ששטחה קטן יותר, אך לא פחות מ-48 מ״ר, בתנאים מיוחדים.
תמורת איחוד מגרשים יתווספו 15% לאחוזי הבניה.
תמורת הריסת המבנה ובניה מחדש יתווספו 7.5% לאחוזי הבניה..
לסיכום, בהריסת הקיים זכויות הבנייה הן 107.5% וכל שיהיו בן 25% הראשונים שיקבלו היתר לבניה חדשה הרי שהזכויות יהיו לפי 147.5%.

10.4. <u>תכנית ג</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף ביום 21/4/1994 בי. פ. 4208.
התכנית מתירה בניית חדרי יציאה לגג כתוספת לכל דירה בקומה העליונה. השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ״ר. בנוסף התכנית מתירה הקמת פרגולה בשטח שלא יעלה על 1/3 משטח הגג הפנוי, הצמוד לחדר היציאה לגג ו/או למגדל המדרגות ו/או לדירה על הגג.

10.5. <u>תכנית מק/2215א/1</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף ביום 05/11/1998 בי. פ. 4695.
התכנית מרחיבה את הצפיפות וקובעת כי זו תקבע בהתאם לגודל יח״ד ממוצעת לא יקטן מ- 90 מ״ר (כולל ממ״ד). הוועדה המקומית רשאית לאשר עד 2 יח״ד בשטח הקטן מ- 90 מ״ר ועולה על 70 מ״ר (כולל ממ״ד). בנוסף התכנית מתירה שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין בהתאם לתכנית ע׳ ובמפלס הכניסה הקובעת ומעליה מרחבים מוגנים, בליטות וגזוזטרות עפ״י תקנות התכנון והבניה.
קווי בניין לצדדים יהיו 3.0 מ׳ או 0.0 מ׳ (בקיר משותף). הוועדה המקומית רשאית לאשר קווי בניין לצדדים קטנים מ-3 מ׳ אך לא פחות מ-2.0 מ׳, בהתחשב בגאומטריה של המגרש ובבנייה קיימת ומתוכננת במגרשים הגובלים בו ומותנה בפרסום הקלה כחוק.

10.6. <u>תכנית ע1</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף ביום 18/3/2003 בי. פ. 5167.
התכנית מתירה בניית מרתף ב-2 קומות בכל הבניינים פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר בניית קומת מרתף אחת. בנוסף על שתי קומות המרתף, תותר בניית עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים בכל הבניינים פרט לבתים צמודי קרקע ובלבד ששוכנעה הועדה כי שטחים אלה דרושים לתפקוד הבניין וכי אין בהם כדי להוסיף מקומות חניה מעל לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבנייה ו/או מעל לתקן החניה כפי שנקבע בתכנית הראשית. קומות אלה יותרו מכוח תכנית זו ולא בדרך של הקלה.

10.7. <u>תכנית ג/3</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף ביום 03/08/2014 בי. פ. 6851.

התכנית מתירה בנית חדר יציאה לגג בשטח שלא יעלה על 40 מ״ר לכל אחת מהדירות העליונות בגובה עד 3 מ׳. הבניה תהא בנסיגה של 2 מ׳ מקו בניין חזיתי, 7 מ׳ מקו בניין אחורי ו-1.2 מ׳ מקו בניין צדדי. כמו כן יש לשמור על נסיגה 1.2 מ׳ מחזית הבניין ומעורף הבניין. לא תותר בניית חדר יציאה לגג מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ-80% מהקומה שמתחת.

10.8. <u>תכנית תא/5000</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף ביום 22/12/2016 בי. פ. 7404.

תכנית מתאר מקומית (כוללנית) תל אביב-יפו, אשר אינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה. התכנית קובעת, בין היתר, הוראות להכנת תכניות עתידיות, קביעת אזורי ייעוד והגדרת שימושים ושטחי בנייה מרביים, אותם ניתן לקבוע בתכניות בכל אזור ייעוד. תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת, אשר אושרה טרם תחילתה של תכנית זו, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו. התכנית מסווגת את הנכס ברובע 9, אזור תכנון 905 (התקווה ובית יעקב) ״אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה״ בגובה עד 4 קומות וקובע, כי תותר בניה עד 5 קומות בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי, אך לא תותר תוספת זכויות בניה מעבר למאושר בתכנית בתוקף. באזור מגורים זה, ניתן להתיר בתכנית עתידית, את השימושים הבאים: מקבץ שימושים ראשי מגורים. שימוש למשרד, בחלק מדירת מגורים אשר המשתמש במשרד מתגורר בה, למעט במקרים המפורטים. מקבצי שימושים נוספים בקומת הקרקע – מסחר 1, למעט במקרים המפורטים. שטחי הבניה בתת הקרקע הינם בהתאם לתכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה מעל הקרקע, לפי הגבוה מבניהם אולם, הועדה תוכל לאשר בנייה תת קרקעית בהיקף של 100% משטח הבניה העל קרקעי, בכפוף להכנת מסמך מדיניות לנושא זה, אשר יתייחס, בין היתר, להיבטים סביבתיים. בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושרות הנחוצים לתפקוד הבניין. על אף האמור לעיל, ניתן יהיה לקבוע בתכנית, בקומה העליונה בתת הקרקע, שימוש למגורים, בכפוף לאישור מסמך מדיניות הועדה המקומית.

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

חוות דעתי זו נערכה, בין היתר, בכפוף לעקרונות הגורמים והשיקולים הבאים:

11.1. הנכס מהווה חלקה 45 בגוש 7069 ברחוב האגמון 7 בתל אביב.

11.2. חוות הדעת מושתתת על הנחיות בית המשפט העליון (פס״ד ציון פמיני נ׳ הועדה המקומית לתו״ב ירושלים).

11.3. הובאו בחשבון נתוני הנכס, התכנון וערכי הקרקע למועדים הקובעים לשומה.

11.4. ההשבחה בנכס הנדון מהווה את עליית שווי המקרקעין כתוצאה מאישור תכניות ולאור מימוש במכר.

12. **<u>עיקרי טענות הצדדים</u>**

12.1. <u>תכנית ע'</u>

שמאי הצדדים בדעה כי אין כדאיות כלכלית בהריסת הבית ובניית מרתף ומכאן אין השבחה כתוצאה מאישור תכנית זו.

12.2. <u>תכנית 2215</u>

שמאי המשיבה	שמאי המבקש
<u>מהות ההשבחה</u> התכנית מרחיבה את זכויות הבנייה <u>מצב קודם</u> קיים מבנה בן 85 מ״ר ללא היתר + חצר. הזכויות הן ליח״ד אחת. <u>מצב חדש</u> זכויות הבניית ל-2 יח״ד, כאשר השימוש המיטבי הוא בתוספת יח״ד לצד הקיים. ככל שקיימת תרומה של הבנוי לשווי, הרי שזו נכונה ל-2 מצבי תכנון ועל כן אין לה השפעה על ההשבחה. כלומר, השבחה חושבה ליח״ד נוספת בלבד. הזכויות ליח״ד הנוספת חושבו כמחצית מכלל הזכויות: 100% זכויות וודאיות ו-40% המיועדים רק ל- 25% המגרשים הראשונים ממתחם כך שקיימת אי וודאות בקבלתם.	<u>מהות ההשבחה</u> התכנית מרחיבה את זכויות הבנייה <u>מצב קודם</u> מבנה צמוד קרקע עם גג רעפים ישן בשטח של 85 מ״ר, מחסן של 6 מ״ר, חצר בעורף וזכות לשטח ממ״ד ב-7.5 מ״ר <u>מצב חדש</u> התכנית מוסיפה יח״ד אחת, מתירה בנייה ב-3 קומות ומאפשרת זכויות בנייה עד 147.5% הכוללות: זכויות וודאיות של 107.5% (100% זכויות + 7.5% להריסת המבנה) בנוסף 40% המיועדים רק ל- 25% המגרשים הראשונים ממתחם כך שקיימת אי וודאות בקבלתם. לאור הבנוי, השימוש המיטבי כמגרש בלתי מבונה אחרי הריסת הבנוי, בדחייה לניצול מלוא הזכויות ל- 3 שנים. הזכות לממ״ד פטורה מהיטל השבחה.
<u>ערכי שווי</u> בהתאם להכרעות יצחק ברמן, נורית ג'רבי, אייל יצחק נקבע שווי מ״ר אקו' של $500 (1,190.5 ₪). <u>מקדמים</u> שוליות לשטח יח״ד מעל 75 מ״ר 0.7 אי ודאות לזכויות מעבר ל-100% 0.8	<u>ערכי שווי</u> בהתאם להכרעות בסביבה וע״פ מקרקעין וערכם מיולי 1991 עולה כי שווי מ״ר אקו' של $450 (1,071.5 ₪). <u>מקדמים</u> מחסן 0.20 חצר 0.25 שוליות לשטח יח״ד מעל 80.4 מ״ר 0.70 אי ודאות ל-40% הנוספים 0.70 דחייה למימוש זכויות (3 שנים, 6%) 0.84

שמאי המשיבה

תחשיב ההשבחה

חישוב זכויות בניה ל-2 יח״ד

שימוש	שטח במ״ר	מקדם	מקדם שוליות	שטח במ״ר אקו׳
מגורים	150	1	1	150
	17	1	0.7	11.9
	66.8	0.8	0.7	37.408
ממ״ד ל-2 יח״ד	15	1	1	15
סה״כ	248.8			214.308
ההשבחה מחושבת ליח״ד נוספת כ-1/2 מכלל הזכויות				107.154
שווי מ״ר	500 $	שע״ח	2.381	1,191 ₪
ההשבחה				127,567 ₪

שמאי המבקש

תחשיב ההשבחה

מצב קודם				
מהות	שטח במ״ר	מקדם		שטח במ״ר אקו׳
מבנה צמוד קרקע גג רעפים				
שטח בנוי	85	1		85
מחסן	6	0.2		1.2
ממ״ד	7.5	0.7		5.25
חצר עורפית	50	0.25		12.5
סה״כ במ״ר אקו׳				103.95
שווי מ״ר אקו׳				450 $
שווי זכויות בניה				46,778 $
שטח בנוי (מגורים + מחסן) במ״ר				91
שווי מ״ר מחוברים				500 $
תרומת מחוברים ב-$				45,500 $
סה״כ זכויות בניה ומחוברים				92,278 $
סה״כ בש״ח	שע״ח	2.381		219,713 ₪
מצב חדש				
	אחוזי בניה	מקדם		סה״כ
זכויות וודאיות	107.5%	1		107.5%
זכויות מעל 107.5%	40.0%	0.7		28.0%
סה״כ זכויות בניה				135.5%
שטח במ״ר				226.3
שטח ל-2 ממ״דים				15
סה״כ שטח לבניה במ״ר אקו׳				241.3
קומה	שטח	מקדם		שטח במ״ר אקו׳
ק״ק יח״ד 1	80.4	1		80.4
ק״א יח״ד 1	80.4	0.7		56.3
ק״ב יח״ד 2	80.4	1		80.4
סה״כ	241.3			217.2
בנטרול ממ״ד 7.5 מ״ר לתוספת יח״ד				209.7
שווי מ״ר אקו׳				450 $
שווי זכויות בניה				94,345 $
סה״כ בש״ח	שע״ח	2.381		224,636 ₪
ההפרש				4,924 ₪
דחייה ל-3 שנים, 6% להריסה ומימוש זכויות				0.84
ההשבחה				4,134 ₪

משה נדם בע״מ
רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 4527703
טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 nadammoshe@gmail.com

12.3. <u>תכנית ג'</u>

שמאי המשיבה	שמאי המבקש
<u>מהות ההשבחה</u> התכנית מתירה תוספת חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ״ר וביתרת השטח מרפסת גג.	<u>מהות ההשבחה</u> התכנית אפשרה לראשונה בניית חדר יציאה לגג אולם שטח הקומה העליונה בניכוי חדר המדרגות הפנימיות הנו 80.4 מ״ר. כמו כן משטח החדר עצמו יש להפחית את שטח המדרגות הפנימיות כ-5 מ״ר.
<u>ערכי שווי</u> בהתאם להכרעות בסביבה שווי מ״ר אקו' הינו 1,200 ₪. <u>מקדמים</u> חדר על הגג 1.0 שטח מרפסת גג 0.2	אין מחלוקת

<u>תחשיב</u>

	משיבה			המבקש		
שטח בניה ל-3 קומות	249					
שטח קומה עליונה במ״ר	82.93			80.4		
מהות	שטח	מקדם	סה״כ	שטח	מקדם	סה״כ
חדר יציאה לגג	23.0	1	23.00	23	1	23.00
שטח מרפסת	59.93	0.2	11.99	57.4	0.2	11.49
ניכוי שטח מדרגות				-5	1	-5
סה״כ שטח אקו'			34.99			29.49
שווי מ״ר מבונה			₪ 1,200			₪ 1,200
ההשבחה			₪ 41,984			₪ 35,383

12.4. <u>תכנית 2215א/1</u>

שמאי המשיבה			**שמאי המבקש**		
<u>מהות ההשבחה</u> התכנית מגדילה את מספר יחידות הדיור מ-2 ל-3.			<u>מהות ההשבחה</u> התכנית מאפשרת דירה נוספת מעבר ל-2 יח״ד, בתנאים מיוחדים.		
<u>מצב קודם</u>			<u>מצב קודם</u>		
שטח המגרש	167 מ״ר		שטח המגרש	167 מ״ר	
מספר יח״ד	2		מספר יח״ד	2	
זכויות בניה	234 מ״ר	140%	זכויות בניה	241 מ״ר אקו׳	
			(107.5% +40% * מקדם 0.7 + 2 ממ״דים)		
			חדר יציאה לגג	34.5 מ״ר אקו׳	
			(כולל מרפסת גג)		
<u>מצב חדש</u>			<u>מצב חדש</u>		
מספר יח״ד	3		מס׳ יח״ד	3	
זכויות בניה	234 מ״ר	140%	זכויות בניה	248.8 מ״ר אקו׳	
			(107.5% +40% * 0.7 + 3 ממ״דים)		
			חדר יציאה לגג	35 מ״ר אקו׳	
			(כולל מרפסת גג)		
			3 יח״ד, בתנאי ששטח יח״ד יהיה לא פחות מ-90 מ״ר כולל ממ״ד, אולם הוועדה <u>ראשית</u> לאשר עד 2 יח״ד בשטח קטן מ-90 מ״ר, אך לא פחות מ-70 מ״ר.		
			שטח הכולל	268.8 מ״ר	
			שטח יח״ד (1/3)	89.6 מ״ר	
			(קטנה מ-90 מ״ר)		
״רשאית הועדה״ – הכוונה הועדה מתירה ואין מדובר בהתניה כלשהי ולכן אין מקום לטענה כי מדובר במקרה המתאים להלכת אליק רון.			לפיכך, בהתאם להלכת ״אליק רון״ יש לייחס השבחה חלקית בגין הזכות המותנה.		
<u>ערכי שווי</u> בהתאם להכרעות בסביבה שווי מ״ר אקו׳ 1,500 ₪.			<u>ערכי שווי</u> שווי מ״ר אקו׳ הינו 1,280 ₪.		
<u>מקדמים</u>			<u>מקדמים</u>		
חדר על הגג	1.0		שוליות לשטח יח״ד מעל 80.4 מ״ר		0.70
שוליות לשטח יח״ד מעל 75 מ״ר	0.7		אי ודאות ל-40% הנוספים		0.70
אי ודאות לזכויות מעבר ל-100%	0.8		שטח מרפסת גג		0.20
שטח מרפסת גג	0.2				

שמאי המשיבה

תחשיב ההשבחה

מצב קודם

מהות	שטח בניה	מקדם	מקדם שוליות	סה"כ אקו'
מגורים עיקרי	150.0	1.0	1.0	150.00
מגורים שולי	17.0	1.0	0.7	11.90
זכויות מעל 100%	66.8	0.8	0.7	37.41
ממ"ד ל-2 יח"ד	15.0	1.0	1.0	15.00
חדר יציאה לגג	23.0	1.0	1.0	23.00
מרפסת גג	59.9	0.2	1.0	11.99
סה"כ				249.29

מצב חדש

מהות	שטח בניה	מקדם	מקדם שוליות	סה"כ אקו'
מגורים עיקרי ל-3 יח"ד	167.0	1.0	1.0	167.00
זכויות מעל 100%	58.0	0.8	1.0	46.40
מגורים שוליות מעל 100%	8.8	0.8	0.7	4.93
סה"כ עיקרי	233.8			218.33
ממ"ד ל-3 יח"ד	22.5	1.0	1.0	22.50
חדר יציאה לגג	23.0	1.0	1.0	23.00
מרפסת גג	62.4	0.2	1.0	12.49
סה"כ				276.3
השבחה במ"ר אקו'				27.02
שווי מ"ר אקו'				1,500 ₪
ההשבחה				40,530 ₪

שמאי המבקש

תחשיב ההשבחה

מצב קודם

מס' יח"ד	קומה	שטח בניה	מקדם	סה"כ אקו'
1	ק"ק	80.4	1.0	80.43
	א'	80.4	0.7	56.30
2	ב'	80.4	1.0	80.43
	חדר יציאה לגג	23.0	1.0	23.00
	מרפסת גג	57.4	0.2	11.49
סה"כ				251.6

מצב חדש

מהות	שטח בניה	מקדם	סה"כ אקו'
דירה מס' 1	82.9	1.0	82.93
דירה מס' 2	82.9	1.0	82.93
דירה מס' 3	82.9	1.0	82.93
חדר יציאה לגג	23.0	1.0	23.00
מרפסת גג	59.9	0.2	11.99
סה"כ			283.8
השבחה במ"ר אקו'			32.1
בנטרול ממ"ד			24.6
שווי מ"ר אקו'			1,280 ₪
ההשבחה			31,524 ₪
השבחה לפי מקדם לחיוב ע"פ הלכת אליק רון בהנחת 50% למכר, 50% לאישור הקלה			15,762 ₪

משה נדם בע"מ
רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 4527703
טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 nadammoshe@gmail.com

12.5. <u>תכנית ע1</u>

שמאי הצדדים בדעה כי אין השבחה כתוצאה מאישור תכנית זו.

12.6. <u>תכנית ג'3</u>

שמאי המשיבה	**שמאי המבקש**
<u>מהות ההשבחה</u> התכנית מאפשרת הרחבת חדר היציאה לגג מ-23 מ"ר ל- 40 מ"ר.	<u>מהות ההשבחה</u> אין מחלוקת
<u>ערכי שווי</u> בהתאם למספר הכרעות בסביבה נקבע שווי מ"ר אקו' של 5,000 ₪. <u>מקדמים</u> חדר גג 1.0 מרפסת גג 0.2	<u>ערכי שווי</u> בהתאם להכרעת נדם בגו"ח 6135/31 שווי מ"ר אקו' הנו 3,850 ₪. אין מחלוקת

<u>תחשיב</u>

	שמאי המשיבה			**שמא המבקש**		
שטח בניה ל-3 יח"ד כולל ממ"דים		271			249	
מס' קומות		3			3	
שטח קומה טיפוסית במ"ר		90			83	
מצב קודם						
מהות	שטח	מקדם	סה"כ	שטח	מקדם	סה"כ
חדר יציאה לגג	23	1	23.00	23	1	23.00
מרפסת גג	67.43	0.2	13.49	59.93	0.2	11.99
סה"כ שטח אקו'			36.49			34.99
מצב חדש						
מהות	שטח	מקדם	סה"כ	שטח	מקדם	סה"כ
חדר יציאה לגג	40	1	40.00	40	1	40.00
מרפסת גג	50.43	0.2	10.09	42.93	0.2	8.59
סה"כ שטח אקו'			50.09			48.59
הפרש במ"ר אקו'			13.60			13.6
שווי מ"ר מבונה			₪ 5,000			₪ 3,850
ההשבחה			₪ 68,000			₪ 52,360

12.7. תכנית תא/5000

שמאי המשיבה	שמאי המבקש
מהות ההשבחה התכנית מוסיפה שימוש למגורים במרתף. מצב קודם שטח מרתף אפקטיבי לניצול 55 מ״ר מצב חדש שטח מרתף אפקטיבי לניצול 55 מ״ר בתוספת שימוש למגורים	מהות ההשבחה התכנית לא משביחה
ערכי שווי עפ״י עסקאות השוואה של דירות בבניינים חדישים שווי מ״ר אקו׳ הינו 7,000 ₪. מקדמים מרתף 0.40 תוספת שימוש במרתף 0.20 דחייה ל-7 שנים, 7% 0.62	
תחשיב ההשבחה	

	שטח בניה	מקדם	מקדם דחיה	שטח אקו׳
מצב קודם				
שטח מרתף אפקטיבי לניצול	55	0.4	1	22
סה״כ				
מצב חדש				
שטח מרתף אפקטיבי לניצול	55	0.4	1	22
תוספת שימושים בדחייה ל-7 שנים ו-7%	55	0.2	0.62	6.82
סה״כ				28.82
ההשבחה במ״ר אקו׳				6.82
שווי מ״ר אקו׳				₪ 7,000
ההשבחה				₪ 47,740

ב-12/08/2018 הוועדה ביטלה את החיוב עפ״י תיקון מס׳ 126 לחוק התכנון והבניה (ס״ח 2733)

13. <u>הכרעה - כללי</u>

ההשבחה נבחנת בנכס, המהווה את חלקה 45 בגוש 7069, נבנתה לאור אישור תכניות ומימוש זכויות מלא (מכר).

13.1. <u>מקדמים</u>

עיקרי, חדר גג, וממ"ד מעל הקרקע במקדם 1, שירות 0.8, אחסנה במרתף 0.2, מרפסת חדרי גג 0.2 וחצר דירת גן 0.25. מחסן נפרד (צמ"ק) 0.6.

13.2. <u>ממ"דים</u>

עפ"י תקנות התגוננות אזרחית משנת 1992, שטחו של ממ"ד 7.5 מ"ר והחל משנת 2007 שטחו 12 מ"ר.

13.3. <u>שוליות</u>

בבנייה רוויה הובאה בחשבון שוליות 0.9 בשווי לשטחי דירה העולים על 100 מ"ר.

14. <u>הכרעה לתכנית ע'</u>

התכנית מאפשרת בניית מרתף, המיועד בעיקרו לשטחי עזר, בקונטור קומת הקרקע. אני בדעה, בדומה לשמאי הצדדים, כי לא נוצרה השבחה בנכס במועד אישור תכנית זו, שכן אין כל הצדקה בהריסת הבית הקיים לצורך בניית מרתף, אשר עלות בנייתו מתקזזת עם תרומתו לשווי.

<u>פטור 140 מ"ר</u>

ככל למבקש קיימת זכאות לפטור לפי ס' 19 ג 2 לחוק, כאשר הקנייתה בסמכות הועדה המקומית ולא בידי השמאי המכריע וככל שיינתן פטור זה, ניתן לראות את הזכויות במצב הקודם כסל זכויות ע"פ תכניות תקפות כהשלמה עד 140 מ"ר. אולם, מאחר ואין השבחה בתכנית, מתייתר הצורך בבחינת ההשבחה בהינתן פטור שכזה.

15. הכרעה לתכנית 2215

15.1. מצב קודם

בהתאם לתכנית מנדטורית R/6 משנת 1942 זכויות הבנייה הן 15% ובנוסף מבנה עזר בשטח של 25 מ״ר או ע״פ הקיים. לפיכך, השימוש המיטבי הינו בהתאם לבנוי כבית צמוד קרקע בשטח של 85 מ״ר ומחסן בעורף החלקה בשטח של 6 מ״ר. בנוסף על פי תקנות התגוננות אזרחית, נכון למועד הקובע ניתן להוסיף ממ״ד בשטח של 7.5 מ״ר.

תרומת הבנוי לשווי

שמאי המשיבה בדעה כי ככל שקיימת תרומה לבנוי הרי שזו שווה לשני מצבי תכנון ועל כן אין בה השפעה על ההשבחה. אני סבור, כי מאחר והבנוי בפועל גבוה מסל הזכויות ע״פ תכנית קודמת, הרי שהשימוש המיטבי מתקבל בהשארת הבנוי, בדומה לגישת שמאי המבקש, כאשר תרומת הבנוי והפיתוח לשווי הינה 500$ למ״ר.

15.2. מצב חדש

התכנית מרחיבה את זכויות הבניה ל-2 יח״ד ב-3 קומות בהיקף של 100% ותוספת 7.5% בגין הריסת המבנה הקיים. בנוסף, התכנית מאפשרת קבלת 40% זכויות בנייה נוספות ל- 25% מהמגרשים הראשונים במתחם, אשר יבקשו לנצלם בהיתר. בינוי זה כבנייה רוויה, כולל דירת גן ודופלקס (בקומה א׳ ו- ב׳ חלקית), המחייב הריסת המבנה הקיים.

בחינת תרומת התמריץ לשווי

כאמור, התכנית מעניקה תמריץ בנייה ל-25% מהמגרשים הראשונים, אשר יבקשו לבנות, תוספת זכויות של 40%. קיימת מחלוקת בדבר השפעת תמריץ זה על כלל שווי המגרשים שעה שקיימת אי ודאות בקבלתו.

לגישת המשיבה התמריץ מיוחס ל 25% מהנכסים במתחם אשר מימשו ראשונים את זכויותיהם בדרך של היתר או מכר. להבנתי, גישה זו חוטאת למטרת היטל ההשבחה לפיה יש לבחון את עליית השווי במועד הקובע ולא במהלך השנים שלאחר מועד אישור התכנית.

גם אם כל בעלי המגרשים במתחם היו פועלים ללא דיחוי לקבל היתר בניה הכולל וליהנות מהתמריץ, הרי שרק 25% מהם הראשונים היו נהנים ממנו. כלומר, ההסתברות לקבלת התמריץ הנה 25%. לפיכך, את תרומת שווי תוספת הזכויות נכון למועד הקובע יש לייחס במקדם ההסתברות לקבלתה 0.25.

במספר הכרעות אחרות בסביבה הוערך התמריץ במקדמים הבאים:

שמאי מכריעה	גוש	חלקה	כתובת	מקדם לתוספת של 40%
נורית ג'רבי	6979	5	יקותיאל 28	0.00 (*)
תמיר שדה	7069	108		0.30
נורית ג'רבי	6979	5	טרפון 32	0.80
שושי שרביט	7069	33		0.85
שמואל רוזנברג	6135	424		0.90
יצחק ברמן	6135	427		1.00
יצחק ברמן	6135	3		1.00

(*) השבחה בגין זכויות נוספות יגבה בקבלת היתר עתידי בהתאם להלכת אליק רון

לסיכום, השימוש המיטבי במצב החדש מתקבל כמגרש פנוי לאחר הריסת הקיים ובניית מבנה בן 2 קומות מעל קומת קרקע, הכולל 2 יח"ד (דירת גן בקומת קרקע ודירת דופלקס מעל, כאשר הקומה העליונה חלקית) עם זכויות של 107.5% שטח עיקרי. בינוי זה מחייב בניית שטחי שירות לרבות חדרי מדרגות בשטח כולל של 16 מ"ר (8 מ"ר בקומה) וממ"דים. בנוסף, לסך שטחי הבניה מתווספת תרומת התמריץ לשווי, בהתאם לסבירות קבלתו (25%).

15.3. <u>ערכי שווי</u>

א. שמאי המשיבה קובע שווי מ"ר אקו' בסך 500$ ואילו שמאי המבקש 450$.

ב. בהעדר מידע על עסקאות השוואה באזור נכון למועד הקובע, בחנתי שווי מ"ר מבונה אשר נקבע בהכרעות לתכנית לנכסים אחרים בשכונה:

שמאי מכריעה	כתובת	גוש	חלקה	שווי מ"ר אקו'
איל יצחק	ההגנה 40	7069	7	$ 500
יצחק ברמן	יזהר 24	6135	3	$ 560
נורית ג'רבי	ההגנה 86 א'	6135	90	$ 500

לאור האמור לעיל, ובהתאמה למיקום ולעובדה שתחשיביי נערכים לסה"כ שטחי הבניה ולא לשטחים עיקריים בלבד, מתקבל שווי מ"ר אקו' של 450$, לפי שע"ח של 2.381 ובסה"כ במעוגל 1,000 ₪ הנכון לבניה צמ"ק ורוויה.

15.4. <u>תחשיב השבחה</u>

מצב קודם מבנה צמ"ק קיים				
קומה	מהות	שטח	מקדם	סה"כ
ק"ק	חצר	68.50	0.25	17.13
ק"ק	עיקרי	85.00	1	85.00
ק"ק	ממ"ד	7.50	1	7.50
	מחסן בעורף	6.00	0.6	3.60
סה"כ אקו'				113.23
שווי מ"ר אקו'				1,000 ₪
שווי זכויות בנייה				113,225 ₪
תרומת הבנוי והפיתוח		85	$ 500	$ 42,500
תרומת הבנוי בש"ח		שע"ח	2.381	101,193 ₪
שווי הנכס				214,418 ₪

שווי מצב חדש – הכולל תרומת הזכויות הנוספות (40%+) לשווי, בהסתברות של 25% :

מצב חדש			מגרש ריק (107.5%)			מגרש ריק (147.5%)		
שטח המגרש								167
זכויות			**107.5%**			**147.5%**		246.33
תכסית			50.0%			60.0%		
מס' קומות			3			3		
מס' יח"ד			2			2		
ממ"ד			2	7.5	15.00	2	7.5	15.00
חדרי מדרגות			2	8	16.00	2	8	16.00
סה"כ מותר					210.53			277.33
שטח קומה טיפוסית			50%		83.50	60%		100.20
קומה	שטח	סוג דירה	שטח	מקדם	מקדם שוליות	אקו'	שטח	מקדם	מקדם שוליות	אקו'
ק"ק	שירות	חדר מדרגות	8.00	0.8	1	6.40	8.00	0.8	1	6.40
ק"ק	חצר		83.50	0.25	1	20.88	66.80	0.25	1	16.70
ק"ק	עיקרי	דירת גן	68.00	1	1	68.00	84.70	1	1	84.70
ק"ק	ממ"ד		7.50	1	1	7.50	7.50	1	1	7.50
א'	שירות	חדר מדרגות	8.00	0.8	1	6.40	8.00	0.8	1	6.40
א'	עיקרי		68.00	1	1	68.00	84.70	1	1	84.70
א'	ממ"ד	דירת דופלקס	7.50	1	1	7.50	7.50	1	1	7.50
ב'	עיקרי		32.00	1	1	32.00	15.30	1	1	15.30
ב'	עיקרי מעל 100 מ"ר		11.53	1	0.9	10.37	61.63	1	0.9	55.46
ב'	מרפסת גג		39.98	0.2	1	8.00	23.28	0.2	1	4.65
סה"כ במ"ר אקו'						235.04				289.32

סה"כ במ"ר אקו' - 107.5%	235.04	
סה"כ במ"ר אקו' - 147.5%	289.32	
תוספת במ"ר אקו' של 40%	54.28	
סבירות לקבלת תוספת הזכויות	25%	
סה"כ מ"ר אקו'	248.61	
שווי מ"ר אקו'	1,000	₪
סה"כ שווי הנכס במצב חדש	248,611	₪
סה"כ שווי במצב קודם	214,418	₪
ההשבחה	34,194	₪

<u>פטור 140 מ"ר</u>

בהמשך להתייחסותי לעניין חישוב ההשבחה בהינתן פטור לתכנית ע', ככל ויינתן פטור זה, הרי שלא תהא לו השפעה על תחשיב מדרגת השבחה זו, מאחר וזכויות הבניה במצב הקודם הנגזרות משטח הבנוי בפועל ומזכויות למרתף בשטח דומה לפי תכנית ע', הינן מעבר ל -140 מ"ר.

16. <u>הכרעה לתכנית ג'</u>

16.1. <u>מצב קודם</u>

בהתאם למצב החדש במדרגת ההשבחה לתכנית 2215, השימוש המיטבי בבניית 2 יח"ד (דירת גן ודירת דופלקס עם קומת גג חלקית) וסה"כ השטח האקו' זהה.

16.2. <u>מצב חדש</u>

התכנית מאפשרת בניית חדר על הגג בשטח של 23 מ"ר, המחייבת בנייה של קומה מלאה מתחת. השימוש המיטבי הינו בבניית מבנה בן 2 קומות מעל קומת קרקע, הכולל 2 יח"ד (דירת גן דופלקס בקומות קרקע ו-א', דירת גג בקומה ב' וחדר יציאה לגג) ב-107.5% שטח עיקרי, לצד ממ"דים וחדרי מדרגות לרבות חדר מדרגות לקומה נוספת (סה"כ 24 מ"ר בשלוש קומות).

כאמור במדרגת ההשבחה הקודמת, לסך שטחי הבנייה נוספו 40% זכויות בנייה נוספות, בהתחשב בסבירות קבלתן, שחושבו כהפרש בין החלופות לבנייה 147.5% ו-107.5%.

16.3. <u>ערכי שווי</u>

שמאי הצדדים קובעים שווי מ"ר אקו' של 1,200 ₪, כאשר לאור הכרעות אחרות בסביבה ובהתאמה לזמן (10%+) ביחס למועד הקובע במדרגת ההשבחה הקודמת, מקבל כי שווי למ"ר אקו' הינו 1,100 ₪.

16.4. <u>תחשיב השבחה</u>

מצב חדש				107.50%				147.50%			
שטח המגרש				167				167			
זכויות				**107.5%**	179.53			**147.5%**	246.33		
תכסית				50.0%				60.0%			
מס' קומות				3				3			
מס' יח"ד				2				2			
ממ"ד				2	7.5	15.00		2	7.5	15.00	
חדרי מדרגות				3	8	24.00		3	8	24.00	
סה"כ מותר						218.53				285.33	
חדר גג						23.00				23.00	
שטח קומה טיפוסית				44%		72.84		57%		95.11	

קומה	שטח	סוג דירה	שטח	מקדם	מקדם שוליות	אקו'	שטח	מקדם	מקדם שוליות	אקו'
ק"ק	שירות	חדר מדרגות	8.00	0.8	1	6.40	8.00	0.8	1	6.40
	חצר	דופלקס 1 (דירת גן)	94.16	0.25	1	23.54	71.89	0.25	1	17.97
	עיקרי		57.34	1	1	57.34	79.61	1	1	79.61
	ממ"ד		7.50	1	1	7.50	7.50	1	1	7.50
א'	שירות	חדר מדרגות	8.00	0.8	1	6.40	8.00	0.8	1	6.40
	עיקרי	דופלקס 1 (דירת גן)	42.66	1	1	42.66	20.39	1	1	20.39
	עיקרי מעל 100 מ"ר		22.18	1	0.9	19.97	66.72	1	0.9	60.05
ב'	שירות	חדר מדרגות	8.00	0.8	1	6.40	8.00	0.8	1	6.40
	ממ"ד	דופלקס 2 (דירת גג)	7.50	1	1	7.50	7.50	1	1	7.50
	עיקרי		57.34	1	1	57.34	79.61	1	1	79.61
ג'	חדר גג		23.00	1	1	23.00	23.00	1	1	23.00
	מרפסת גג		41.84	0.2	1	8.37	64.11	0.2	1	12.82
סה"כ במ"ר אקו'						266.41				327.65

מצב קודם	סה"כ מ"ר אקו'	248.61	
	שווי מ"ר אקו'	1,100	₪
	סה"כ שווי הנכס	273,472	₪
מצב חדש	סה"כ במ"ר אקו' - 107.5%	266.41	
	סה"כ במ"ר אקו' - 147.5%	327.65	
	תוספת במ"ר אקו' של 40%	61.23	
	סבירות לקבלת תוספת הזכויות	25%	
	סה"כ מ"ר אקו'	281.72	
	שווי מ"ר אקו'	1,100	₪
	סה"כ שווי הנכס	309,895	₪
ההשבחה		36,423	₪

17. <u>הכרעה לתכנית 2215א/1</u>

17.1. <u>מצב קודם</u>

הזכויות בהתאם לתיאור המצב החדש במדרגת ההשבחה הקודמת.

17.2. <u>מצב חדש</u>

התכנית מוסיפה יח״ד אחת ללא תוספת זכויות בניה, כך שניתן לבנות 3 יח״ד וחדר יציאה לגג בשטח של 23 מ״ר. הוראות התכנית קובעות, כי שטח יח״ד לא יפחת מ-90 מ״ר (כולל ממ״ד) ומתירה לוועדה המקומית לאשר עד 2 יח״ד בשטח הקטן מ- 90 מ״ר אך לא פחות מ-70 מ״ר (כולל ממ״ד).

שמאי המבקש בדעה, כי הוספת יח״ד שלישית בתנאי התכנית מחייבת אישור הוועדה ולכן קיימת אי וודאות ומכאן שאת ההשבחה, ע״פ הלכת אליק רון, יש לבחון בשני שלבים: 50% במימוש במכר ו-50% במימוש בהיתר. שמאי המשיבה בדעה, כי למונח ״רשאית הועדה״ הכוונה כי אלו זכויות מוקנות וזמינות, משום כך הלכת אליק רון אינה רלוונטית.

בהתאם להוראות התכנית זכויות הבנייה מחולקות כך שאחת וודאית והשנייה כתמריץ בעלת סבירות של 25% בקבלתה (נכון למועד הקובע):

א. <u>107.5% (בסבירות של 100%)</u>

שטח הבנייה ל-3 יח״ד בנכס הינו כ-225.03 מ״ר (107.5% + 22.5 מ״ר ל-3 ממ״דים + 23 מ״ר לחדר על הגג), לפיהן ניתן לבנות יח״ד אחת בשטח ברוטו של כ-90 מ״ר וביתרת הזכויות של כ-135 מ״ר ל-2 יח״ד נוספות, (67.5 מ״ר לכל יח״ד, קטן מ-70 מ״ר). בנייה זו אינה עומדת בתנאי התכנית, לכן אינה רלוונטית.

ב. <u>147.5% (בסבירות של 100%)</u>

שטח הבנייה ל-3 יח״ד בנכס הינו כ-291.83 מ״ר (147.5% + 22.5 מ״ר ל-3 ממ״דים + 23 מ״ר לחדר על הגג) מאפשר בניית יח״ד כדלקמן:

סוג דירה	שטח הדירה	ממ״ד	סה״כ
דירת גן	82.11	7.50	89.61
דירה בקומה א׳	82.11	7.50	89.61
דופלקס 2 (דירת גג)	105.11	7.50	112.61
סה״כ	269.33		291.83

במגבלות המפורטות לעיל, הוספת יח״ד שלישית ללא שינוי בסך שטחי הבנייה העיקריים אפשרית רק בחלופה של 147.5% ובהתחשב בסבירות לקבלת התוספת, שכאמור הינה 25%. ועל כן לגישה זו גם כאן אין מדובר במקרה הדומה להלכת אליק רון.

17.3. <u>ערכי שווי</u>

א. שמאי המשיבה קובע שווי של 1,500 ₪ למ״ר אקו׳ בהתאם להכרעות בסביבה ואילו שמאי המבקש קובע 1,200 ₪ למ״ר אקו׳.

ב. הכרעות בסביבה של יצחק ברמן בגו״ח 6135/3 ברחוב בועז 24 ושמואל רוזנברג בגו״ח 6135/424 ו-6135/425 ברח׳ נטעים, נקבע שווי מ״ר אקו׳ 1,600 ₪ ו-1,350 ₪ בהתאמה.

ג. בהכרעתי ברחוב בועז 13, בשכונת התקווה נקבע שווי של 1,300 ₪ למ״ר אקו׳.

לאור כל האמור לעיל, אני בדעה כי שווי מ״ר אקו׳ בנכס הנדון ובהתאמה למיקום הינו 1,300 ₪.

17.4. <u>תחשיב השבחה</u>

מצב חדש (147.5%)						
שטח המגרש						167
זכויות			**147.5%**			246.33
תכסית			60.0%			
מס׳ קומות			3			
מס׳ יח״ד			3			
ממ״ד			3	7.5		22.50
חדרי מדרגות			3	8		24.00
סה״כ מותר						292.83
חדר גג						23.00
שטח קומה טיפוסית			58%			97.61

קומה	שטח	סוג דירה	שטח	מקדם	מקדם שוליות	אקו׳
ק״ק	שירות	חדר מדרגות	8.00	0.8	1	6.40
	חצר	דירת גן	69.39	0.25	1	17.35
	עיקרי		82.11	1	1	82.11
	ממ״ד		7.50	1	1	7.50
א׳	שירות	חדר מדרגות	8.00	0.8	1	6.40
	עיקרי	דירה בקומה א׳	82.11	1	1	82.11
	ממ״ד		7.50	1	1	7.50
ב׳	שירות	חדר מדרגות	8.00	0.8	1	6.40
	ממ״ד		7.50	1	1	7.50
	עיקרי		77.00	1	1	77.00
	עיקרי מעל 100 מ״ר	דופלקס (דירת גג)	5.11	1	0.9	4.60
ג׳	חדר גג		23.00	1	1	23.00
	מרפסת גג		61.50	0.2	1	12.30
סה״כ במ״ר אקו׳ 147.5%						340.16

מצב קודם	סה"כ מ"ר אקו' בהתאם למצב החדש תכנית ג'		281.72
	שווי מ"ר אקו'	₪	1,300
	סה"כ שווי הנכס	₪	366,240
מצב חדש	סה"כ במ"ר אקו' - 147.5%		340.16
	שווי מ"ר אקו'	₪	1,300
	סה"כ שווי הנכס	₪	442,211
ההפרש		₪	75,971
סבירות לקבלת הזכויות			25%
ההשבחה		₪	18,992

18. <u>הכרעה לתכנית ע1</u>

התכנית מאפשרת בניית מרתף בקונטור קומת הקרקע ובמספר קומות, כאשר ניתן להצמיד את קומת המרתף לדירות שמעליה. בשל שטחו הקטן של המגרש וקווי הבניין אין כדאיות כלכלית להסדיר את החניה הנדרשת ל-3 יח"ד בקומת מרתף תחתון (2-) על מנת לבנות קומת מרתף עליונה המקושרת לדירה שמעל. בינוי כזה מחייב הסדרת רמפת גישה, אשר מצמצמת באופן משמעותי את יתרת השטח בקומה זו. על כן ולאור מגבלות השטח והגישה, אני בדעה, התכנית אינה מביאה להשבחה וזאת בדומה לגישת הצדדים.

19. <u>הכרעה לתכנית ג3</u>

19.1. <u>מצב קודם</u>

שטח הבנייה ל-3 יח"ד הינו כ-238.53 מ"ר (107.5% +36 מ"ר ל-3 ממ"דים[1] + 23 מ"ר לחדר על הגג) מאפשר בניית דירות בשטחים כדלקמן:

סוג דירה	107.50%			147.50%		
	שטח הדירה	ממ"ד	סה"כ	שטח הדירה	ממ"ד	סה"כ
דירת גן	59.84	12.00	71.84	82.11	12.00	94.11
דירה בקומה א'	59.84	12.00	71.84	82.11	12.00	94.11
דירת גג	82.84	12.00	94.84	105.11	12.00	117.11
סה"כ	202.53		238.53	269.33		305.33

בנוסף לנכס זכויות בנייה של שטחי שירות עבור חדר מדרגות של 24 מ"ר בשלוש קומות ו- 40% נוספים בסבירות של 25%.

[1] על פי תקנות התגוננות אזרחית החל משנת 2007 שטח ממ"ד 12 מ"ר

19.2. <u>מצב חדש</u>

התכנית מאפשרת הרחבת חדר הגג ל-40 מ״ר בנוסף לזכויות של 107.5%, כך שהשימוש המיטבי הינו בניית מבנה בן 2 קומות מעל קומת קרקע, הכולל 3 יח״ד (דירת גן, דירה בקומה א׳ ודירה עם חדר יציאה לגג). בינוי זה מחייב בניית שטחי שירות: ממ״ד לכל דירה וחדר מדרגות של 24 מ״ר בשלוש קומות. בנוסף, 25% הבתים הראשונים ייהנו מתוספת של 40% זכויות בנייה ותרומתן לשווי חושבה כהפרש בין זכויות של 147.5% ו-107.5%, בהתחשב בסבירות בקבלתן (25%).
מרפסת הגג נגזרת מכלל שטחי הקומה העליונה בניכוי חדר יציאה לגג וחדר מדרגות משותף.

19.3. <u>ערכי שווי</u>

א. שמאי המשיבה קובע לתכנית זו שווי של 5,000 ₪ למ״ר אקו׳ ואילו שמאי המבקש 3,850 ₪.

ב. בבחינת מכרז רמ״י לגו״ח 6130/111,332 בשטח של 4,410 מ״ר מיום 21/01/2015 באזור הרחובות לה גרדיה ומשה דיין עולים הנתונים, כדלקמן:

נתוני מכרז		תא/193/2014
תאריך החלטה		21/01/15
גו״ח		6130/111,332
תכנית		תא/1767ג
מספר המגרש		21
שטח המגרש במ״ר		4,410
יעוד		אזור מגורים ה׳ מיוחד
תכליות		מגורים/מענות סטודנטים לפחות 60%
מס׳ יח״ד		169
שטח יח״ד ממוצע		60
שטח יח״ד מירבי		70
תכסית הבנייה	50%	2,205

מהות	זכויות ב-%/ מ״ר		שטח	מקדם	מ״ר אקו׳	
שטח עיקרי	230%		10,143	1.00	10,143	
שטחי שירות	45%		1,985	0.80	1,588	
שטח ממ״ד	12	169	2,028	1.00	2,028	
מרפסות	12	169	2,028	0.40	811	
סה״כ מ״ר אקו׳					14,570	
מחיר מכירה					61,000,777	₪
שווי מ״ר אקו׳ גולמי					4,187	₪
התאמה לגודל					1.1	
התאמה למיקום					0.8	
שווי מ״ר אקו׳					3,700	₪

ג. הכרעות בסביבה למועד הקובע כדלקמן:

שמאי מכריעה	כתובת	גוש	חלקה	שווי מ"ר אקו'		מועד קובע
תמיר שדה	רח' השיטה פינת קהילת נוי יורק	7069	108-110	4,500	₪	18/08/14
שושי שרביט	רח' האקליפטוס 8	7069	33	5,000	₪	29/08/14
דורית פריאל	רח' רוני 11	6135	47	5,000	₪	29/08/14
דורית פריאל	רח' לח"י 57-55 פינת נדב 2	6135	32	5,000	₪	29/08/14
גבע בלטר	רח' איתיאל 15	6135	370	5,000	₪	29/08/14

ד. בהכרעתי לנכס דומה ברחוב בועז 13, בשכונת התקווה נקבע שווי של 3,850 ₪ למ"ר אקו'.

קיימות גישות שונות לניתוח השווי למ"ר אקו', כאשר גישתי כוללת את מלוא זכויות הבניה, לרבות שטחי שירות ולכן בעסקאות מתקבל שטח אקו' גדול יותר ושווי למ"ר אקו' נמוך יותר, כך שבמידה ונבחן את השווי לשטח פנים הדירה (פלדלת) בלבד, הרי שיתקבלו פחות מ"ר אקו' ולכן השווי למ"ר אקו' יהיה גבוה יותר בגישה זו. במקרה הנדון, בבחינת עסקאות ההשוואה לשטחים עיקריים לרבות ממ"דים וחדרי גג, מתקבל שווי של כ- 4,400 ₪ למ"ר אקו'.

אציין כי את הניתוח לשווי מ"ר אקו' יש לבצע בהתאם לתחשיב ההשבחה, ככל ובתחשיב ניתנים מקדמים למלוא זכויות הבניה, אזי את העסקאות יש לנתח בהתאמה עם אותם מקדמים. אילו תחשיב ההשבחה היה מבוסס על שטחי פלדלת בלבד, אזי היה נכון לנתח את העסקאות לפי שטחים אלו.

לאור כל האמור לעיל, אני בדעה כי שווי מ"ר אקו' בנכס הנדון הינו 3,850 ₪.

19.4. <u>תחשיב השבחה</u>

מצב קודם			107.50%			147.50%		
שטח המגרש			167			167		
זכויות			**107.5%**	179.53		**147.5%**	246.33	
תכסית			50.0%			60.0%		
מס' קומות			3			3		
מס' יח"ד			3			3		
ממ"ד			3	12	36.00	3	12	36.00
חדרי מדרגות			3	8	24.00	3	8	24.00
סה"כ מותר					239.53			306.33
חדר גג					23.00			23.00
שטח קומה טיפוסית			48%		79.84			102.11

קומה	שטח	סוג דירה	שטח	מקדם	מקדם שוליות	אקו'	שטח	מקדם	מקדם שוליות	אקו'
ק"ק	שירות	חדר מדרגות	8.00	0.8	1	6.40	8.00	0.8	1	6.40
ק"ק	חצר		87.16	0.25	1	21.79	64.89	0.25	1	16.22
ק"ק	עיקרי	דירת גן	59.84	1	1	59.84	82.11	1	1	82.11
ק"ק	ממ"ד		12.00	1	1	12.00	12.00	1	1	12.00
א'	שירות	חדר מדרגות	8.00	0.8	1	6.40	8.00	0.8	1	6.40
א'	עיקרי	דירה בקומה א'	59.84	1	1	59.84	82.11	1	1	82.11
א'	ממ"ד		12.00	1	1	12.00	12.00	1	1	12.00
ב'	שירות	חדר מדרגות	8.00	0.8	1	6.40	8.00	0.8	1	6.40
ב'	ממ"ד		12.00	1	1	12.00	12.00	1	1	12.00
ב'	עיקרי		59.84	1	1	59.84	77.00	1	1	77.00
ב'	עיקרי מעל 100 מ"ר	דירת גג					5.11	1	0.9	4.60
ג'	חדר גג		23.00	1	1	23.00	23.00	1	1	23.00
ג'	מרפסת גג		48.84	0.2	1	9.77	66.00	0.2	1	13.20
סה"כ במ"ר אקו'						289.28				353.44

מצב חדש				107.50%				147.50%			
שטח המגרש				167				167			
זכויות				**107.5%**				**147.5%**			246.33
תכסית				50.0%				60.0%			
מס' קומות				3				3			
מס' יח"ד				3				3			
ממ"ד				3	12	36.00		3	12	36.00	
חדרי מדרגות				3	8	24.00		3	8	24.00	
סה"כ מותר						239.53				306.33	
חדר גג						40.00				40.00	
שטח קומה טיפוסית				48%		79.84		61.14%		102.11	
קומה	שטח	סוג דירה	שטח	מקדם	מקדם שוליות	אקו'	שטח	מקדם	מקדם שוליות	אקו'	
ק"ק	שירות	חדר מדרגות	8.00	0.8	1	6.40	8.00	0.8	1	6.40	
ק"ק	חצר	דירת גן	87.16	0.25	1	21.79	64.89	0.25	1	16.22	
ק"ק	עיקרי		59.84	1	1	59.84	82.11	1	1	82.11	
ק"ק	ממ"ד		12.00	1	1	12.00	12.00	1	1	12.00	
א'	שירות	חדר מדרגות	8.00	0.8	1	6.40	8.00	0.8	1	6.40	
א'	עיקרי	דירה בקומה א'	59.84	1	1	59.84	82.11	1	1	82.11	
א'	ממ"ד		12.00	1	1	12.00	12.00	1	1	12.00	
ב'	שירות	חדר מדרגות	8.00	0.8	1	6.40	8.00	0.8	1	6.40	
ב'	ממ"ד		12.00	1	1	12.00	12.00	1	1	12.00	
ב'	עיקרי		59.84	1	1	59.84	60.00	1	1	60.00	
ב'	עיקרי מעל 100 מ"ר	דירת גג					22.11	1	0.9	19.90	
ג'	חדר גג		40.00	1	1	40.00	40.00	1	1	40.00	
ג'	מרפסת גג		31.84	0.2	1	6.37	32.00	0.2	1	6.40	
סה"כ במ"ר אקו'						302.88				361.94	

מצב קיים	סה"כ במ"ר אקו' - 107.5%	289.28	
	סה"כ במ"ר אקו' - 147.5%	353.44	
	תוספת במ"ר אקו' של 40% בסבירות לקבלת הזכויות בשוער 25%	16.04	
	סה"כ מ"ר אקו'	305.32	
	שווי מ"ר אקו'	3,850	₪
	סה"כ שווי הנכס	1,175,488	₪
מצב חדש	סה"כ במ"ר אקו' - 107.5%	302.88	
	סה"כ במ"ר אקו' - 147.5%	361.94	
	תוספת במ"ר אקו' של 40% בסבירות לקבלת הזכויות בשוער 25%	14.76	
	סה"כ מ"ר אקו'	317.65	
	שווי מ"ר אקו'	3,850	₪
	סה"כ שווי הנכס	1,222,939	₪
ההשבחה		47,451	₪

20. <u>הכרעה לתכנית תא/5000</u>

לאחר הדיון המשיבה ביקשה לבטל את החיוב בגין תכנית תא/5000 ואולם ההחלטה אם להמשיך את הדיינות בתכנית זו נתונה בידי המבקש בלבד, אשר אינו חזר בו מפנייתו להכריע גם לגבי תכנית זו.

התכנית מתירה בקומת מרתף העליונה שימוש למגורים בכפוף לאישור מסמך מדיניות הועדה המקומית ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה והשירותים הנחוצים לתפקוד הבניין.

שמאי המשיבה סבור כי התכנית מאפשרת אישור תכנית נוספת שתאושר שימוש למגורים במרתף בהתאם למסמך מדיניות, שבצפייה כי זו תאושר עוד 7 שנים. עם זאת ב-12/08/2018 מחלקת שומה והשבחה עירית תל אביב ביקשה לבטל את הדרישה בהיטל השבחה בגין התכנית "...בשלב זה" בהתאם לתיקון מס' 126 לחוק התכנון והבנייה.

שמאי המבקש בדעה כי התכנית אינה משביחה את הנכס מסיבות הבאות:

א. התכנית אינה מאפשרת הוצאת היתרי בנייה.
ב. שימוש זה כפוף להכנת מסמך מדיניות שאיננו קיים.
ג. בהתאם לשומת המשיבה ההרחבה הינה הרחבה לדירה הקיימת, לכן בהתחשב לפטור שכונת שיקום לא חלה חבות בהיטל השבחה.
ד. לחילופין, בהתאם לגישת שמאי המשיבה בנייה על הקיים תוך חיזוק ושיפוץ הבניין מחייבת הדחייה לתקופה של 40-50 שנים שמאפסת את ההשבחה.
ה. לחילופין, אחרי הסדרת מקומות חנייה ל-3 יח"ד במרתף, משום גודל המגרש וצורתו אין מקום להצמדת שטח מרתף לדירה בקומת קרקע.

במספר הכרעות בסביבת הנכס, בועז קוט (גו"ח 7068/41, 7068/40 ו-6883/55-56) נקבע כי תכנית תא/5000 אינה משביחה.

לאור בדיקת מספר רב של היתרי בניה בסביבה, עולה כי מעטים המקרים בהם נבנו מרתפים ואף אחד מהם אינו בשטח הדומה לנכס הנדון (167 מ"ר).

העדר ביקוש לבניית מרתפים בשכונה מביא למסקנה, כי הוספת השימוש למגורים, הכפוף לאישורה של תכנית מפורטת בעתיד, אין בה לשנות את שווי הנכס ומכאן שתכנית זו אינה הביאה להשבחה.

21. <u>השומה</u>

לאור כל האמור לעיל, אני בדעה כי ההשבחה בנכס הנדון הינה, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
ע'	13/12/1985	אין	
2215	10/04/1992	₪ 34,194	₪ 17,097
ג'	06/05/1994	₪ 36,423	₪ 18,211
1/א/2215	20/11/1998	₪ 18,992	₪ 9,496
ע1	02/04/2003	אין	
ג3	18/08/2014	₪ 47,451	₪ 23,726
תא/5000	06/01/2017	אין	

סכום ההיטל יוצמד כחוק.

משה נדם, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע