תאריך: 27/07/2023
מספר מינוי: 1859-2022
מספרנו: 190-1859-2022

לכבוד

המבקש, מר חיים עוזרי
באמצעות השמאי יואל גבריאל
בדו"אל yoelgavriel@walla.co.il
ג.א.נ.,

המשיבה, ועדה מקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו
באמצעות השמאי מישל אשור
בדו"אל emishell@bezeqint/net

החלטה

שומה מכרעת - היטל השבחה

גוש 6636, חלקה 443, תת חלקה 8
רחוב קהילת לודג' 4 שכונת הדר יוסף, תל אביב-יפו

1. פרטי כתב המינוי והליך קבלת ההחלטה

בהתאם להודעת מינוי מספר 1859-2022 מיום 15/8/2022, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לסעיף 14 (ב) (1) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 לעניין שבנדון.
במסגרת ההליך שהתקיים בפני הוצגו שומות הצדדים על צרופותיהן כדלקמן:

1.1. שומה מטעם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו, מיום 8/6/2021 ותגובה לשומה מטעם המבקש מיום 1/9/2022, ערוכה על ידי מישל אשור, שמאי מקרקעין.

1.2. שומה מטעם המבקש, מר חיים עוזרי, מיום 2/8/2022, ערוכה על ידי יואל גבריאל, שמאי מקרקעין.

1.3. ביום 21/9/2022 קיימתי דיון וידאו קונפרנס בהשתתפות שמאי הצדדים לשמיעת טענותיהם והסוגיות שבמחלוקת. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. סיכום תקציר הדיון הומצא לצדדים ביום 21/9/2022 וניתנה להם אפשרות להגיש את הערותיהם לסיכום זה.

1.4. ביום 22/9/2022 בוטל המינוי לבקשת שמאי המבקש וביום 24/10/2022 התקבלה הודעה על המשך ההליך כסדרו.

2. מטרת ההחלטה

הכרעה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן ההשבחה אשר חלה במקרקעין וגובה היטל ההשבחה לתשלום במימוש, כהגדרתם בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965.

גורמי ההשבחה - תכניות 2204, ע'1, 2204א', ג'1.

גורם המימוש - מכר.

היקף המימוש - 100%.

3. מסמכים שהוצגו ע"י הצדדים

3.1. מטעם המשיבה:

א. שומת המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו.

ב. תגובה לשומה מטעם המבקש.

3.2. מטעם המבקש:

א. שומה מטעם המבקש.

ב. מסמכי רישום הבית המשותף.

ג. חוזה פינוי בינוי.

ד. נסח רישום.

4. המועדים הקובעים

המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה:

גורם ההשבחה	מועד קובע
תכנית 2204	6/9/1985
תכנית ע'1	2/4/2003
תכנית 2204 א'	16/7/2003
תכנית ג'1	4/9/2007

5. ביקור בנכס

סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ, ביום 23/8/2022.

הסיור נערך חיצונית ללא השתתפות הצדדים.

אין לדעתי צורך בביקור פנימי שאינו משקף את המצב הפיסי במועד אישור התכניות שחלקן אושרו כבר לפני כמעט 40 שנים.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

עמדתי זו נמסרה לצדדים והם לא חלקו עליה.

6. פרטי המקרקעין

מהות הנכס	-	יחידת דיור הממוקמת בקומה ראשונה (עליונה) מעל קומת קרקע בנויה של מבנה דו קומתי.
גוש	-	6636.
חלקה	-	443.
תת חלקה	-	8.
שטח רשום של תת החלקה	-	26.53 מ"ר.
הזכות במקרקעין	-	בעלות.
כתובת	-	רחוב קהילת לודג' 4 פינת רחוב הדר יוסף, שכונת הדר יוסף, תל אביב-יפו.

7. תיאור הסביבה והנכס

7.1. תיאור הסביבה

שכונת הדר יוסף הינה שכונה הממוקמת בחלק הצפון מזרחי של העיר.
השכונה הוקמה החל משנות הארבעים של המאה הקודמת במסגרת הקמת שיכונים לעולים.
למרות מיקומה של השכונה בצפון תל אביב היא לא דמתה, באופי הבניה ובאוכלוסייתה, לשכונות הצפוניות כגון נאות אפקה, רמת אביב, שיכון ל', בבלי וכדי'.
בשכונה שירותי קהילה מלאים.
סביבת הנכס מאופיינת, נכון למועד הקובע, בבניה של מבנים דו קומתיים מבניה טורית של 6-8 יח"ד בבניין. מבנים אלו כוללים יחידות דיור קטנות מקוריות ובחלקם בנויות הרחבות דיור שנבנו במהלך השנים בצורה שאינה אחידה. כמו כן בשכונה מבנים מבניה רוויה גבוהה שנבנו בשלב מאוחר יותר בחלק החדש יותר של השכונה ומבנים מבניה רוויה חדישה שנבנו בשנים האחרונות במקום חלק ממבני השכונה המקוריים שנהרסו.

הרחובות:

רחוב קהילת לודג':

הרחוב הינו רחוב פנימי חד סטרי חצי, חצי מעגלי, המקשר בין חלקיו השונים של רחוב הדר יוסף ומהווה את המשך רחוב קהילת ורשה.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

רחוב הדר יוסף:

הרחוב הינו רחוב דו סטרי ראשי בשכונה המקשר בין רחוב בני אפריים לרחוב קהילת ורשה ומהווה את אחת מהכניסות לשכונה.

פיתוח:

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין היתר, כבישים, מדרכות ותשתיות נוספות.

7.2. תיאור הנכס

החלקה:

חלקה 443 בגוש 6636 הינה חלקה בשטח רשום של 603 מ"ר.

החלקה בעלת צורה דמוית ריבוע לא רגולרית הכולל מגרעת בחלקו הדרומי.

לחלקה חזית מזרחית לרחוב קהילת לודג' וחזית צפונית לרחוב הדר יוסף.

פני השטח של החלקה מישוריים.

הבניין:

על החלקה בנוי, נכון למועד הביקור בנכס, מבנה דו קומתי מבניה ותיקה הידוע ככתובת עירונית קהילת לודג' 4.

המבנה מחופה בטיח ומקורה בגג שטוח.

בהתאם לרישום הבית המשותף בקומת הקרקע 4 יחידות דיור ובקומה הראשונה 4 יחידות דיור, סה"כ 8 יח"ד בבניין.

חצר הנכס סופחה בחלקה ליחידות הממוקמות בקומת הקרקע, תופעה הנראית כמקובלת בסביבת הנכס.

הנכס:

הנכס מהווה יחידת דיור הממוקמת בקומה הראשונה מעל קומת קרקע בנויה בבניין.

היחידה הינה יחידת דיור בשטח רשום של 26.53 מ"ר.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

8. המצב הקנייני

8.1. העתק רישום מקרקעין[1]

להלן עיקרי פרטי הרישום של החלקה בהתאם לנסח רישום, אשר הופק באמצעות האינטרנט בתאריך 26/7/2022 ומהווה העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו:

גוש	-	6636.
חלקה	-	443.
שטח החלקה	-	603 מ"ר.
תתי חלקות	-	9.
תקנון	-	מצוי.

תת חלקה 8:

קומה	-	שניה.
שטח	-	26.53 מ"ר.
חלק ברכוש המשותף	-	2/16
בעלות	-	עוזרי חיים, בשלמות.
הערות	-	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל. הערת אזהרה סעיף 126 לטובת מטרופוליס התחדשות עירונית בהדר יוסף 2013 בע"מ. הערת אזהרה סעיף 126 לטובת וינר שגיא ונאור וינר מירב.

8.2. חוזה מכר

בהתאם להסכם מכר מיום 13/4/2022 עולים הפרטים כדלקמן:

המוכר	-	עוזרי חיים.
הקונה	-	וינר שגיא ונאור וינר מירב.
הנכס	-	דירת מגורים בקומה שניה בבית המשותף הנמצא ברחוב קהילת לודג' 4, תל אביב והידוע כגוש 6636 חלקה 443 תת חלקה 8.
התמורה	-	2,550,000 ש"ח.

[1] תמצית של הרישום ולכלל ההערות הרשומות על הנכס נפנה לנסח הרישום המלא.

8.3. <u>חוזה רכישה</u>

לא נמסר מועד רכישת הנכס.

בהתאם למידע שהתקבל בע"פ משמאי המבקש, הבעלים קיבל את הנכס בירושה מאביו שהחזיק בדירה מקדמת דנא.

<u>הערות</u>:

א. כל העתקי המסמכים האמורים בפרק זה הינם כפי שנמסרו מאת שמאי הצדדים.

ב. יובהר, כי שטח הדירה נשוא ההחלטה הינו בהתאם להסכמות הצדדים.

9. <u>מצב תכנוני</u>

להלן פירוט עיקרי המצב התכנוני, הרלוונטי להכרעה:

חלוקת התכניות בין מצבי התכנון השונים הינה בהתאם לשומת המשיבה ואינה שנויה במחלוקת בין הצדדים.

<u>מצב קודם</u>

9.1. <u>תכנית 254</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 321 מיום 26/11/1953.

התכנית מסווגת את החלקה שבנדון ביעוד מגורים א/2.

זיהוי מגרש - 228

שטח מגרש - 603 מ"ר.

מס' קומות - 2

זכויות בניה - 25% לקומה, סה"כ 50%.

<u>מצב חדש</u>

9.2. <u>תכנית 2204</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 3240 מיום 22/8/1985.

התכנית מסווגת את החלקה שבנדון ביעוד מגורים 4 קומות תכנית בינוי מוצעת.

טיפוס בניה - G.

מבנים אלו מהווים בינוי חדש במקום מבנים קיימים דו קומתיים המיועדים להריסה.

המבנים החדשים יהיו בני 4 קומות מעל קומת עמודים והשלמה בקומת גג, אשר שטחה מצטרף לשטח הדירות בקומה ד'.

המבנים יבנו באופן מדורג ויכללו נסיגות הדרגתיות.

המבנים יבנו בקיר משותף.

בקומת הקרקע יבנו חדר מדרגות, מעלית, חדר אשפה, מחסן ואפשרות למקלט על קרקעי.

לא יותרו שימושים אחרים.

קומת המרתף תשמש למבני עזר כגון מקלט, חדר הסקה.

לא יתאפשר שימוש אחר בקומת מקלט.

<u>זכויות בניה</u>:

קומה	אחוזי בניה	מס' יח"ד
קומת עמודים	15%	
א	45%	3
ב	40%	3
ג'	35%	3
ד'	30%	3
ה' (השלמה ליחידות בקומה ד')	25%	
סה"כ קומות א'-ה'	175%	12

9.3. <u>תכנית "ע"</u>

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

התכנית מתירה בניית קומת מרתף אחת בהיקף הקומה מעליה ובגובה שלא יעלה על 2.20 מטר, לשימושים כגון חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים ואולם למשחקים לילדים. יתרת השטח תותר להקצאת מחסנים לדיירי הבית בלבד, לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה.

לא יורשו מגורים במרתף ולא תורשה קומת מרתף תחתונה.

9.4. <u>תכנית "ג" - בניה על גגות</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 4208 מיום 21/4/1994.

בהתאם להוראות התכנית, ניתן לבנות חדר יציאה לגג בשטח כולל של 23 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה בבניין.

בנוסף, תותר הקמת פרגולה בשטח שלא יעלה על שליש משטח הגג הפנוי.

לא תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל קומה חלקית, ששטחה פחות מ-90% מהקומה שמתחת.

9.5. <u>תכנית "ע1"</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 5167 מיום 18/3/2003.

התכנית קובעת זכויות בניה במרתפים.

השטחים הינם בנוסף לזכויות הבניה ולשטחי הבניה במגרש.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

מטרת התכנית לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר מקומית "ע", לאפשר הגדלת השטחים המותרים לבניה במרתפים ולקבוע הוראות בניה לגביהם.

מספר קומות מרתף	-	תותר בנית 2 קומות מרתף, בנוסף על 2 קומות מרתף אלה תותר בניית עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים בתנאים שונים.
חישוב שטחי הבניה	-	שטחים נלווים ושטחי שרות כלליים יהיו בנוסף לזכויות הבניה המותרות ע"פ התכנית הראשית.
קווי בניין	-	תותר בניית קומות המרתף עד גבולות המגרש (קו בניין 0), בתנאים שונים, היתר הבניה יינתן למרתפים בתכסית של עד 80% משטח המגרש, מעבר לתכסית זו בתנאים שונים.
גובה	-	3.5 מ' נטו לקומות תחתונות ו-4 מ' נטו לקומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה.
שטח מחסנים דירתיים	-	12 מ"ר/יח"ד.

9.6. <u>תכנית 2204א'</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 5201 מיום 1/7/2003.

בהתאם לתכנית נקבעו, בין היתר, ההוראות כדלקמן:

א. יבוטלו הוראות בינוי לנושא "קווי בנייה מינימליים לקומה" (דירוג המבנה) שבטבלת זכויות בנייה בטיפוס "ג'י" שבתכנית הראשית.

ב. יבוטלו הוראות המתי יחסות להתפלגות יחידות הדיור לקומות.

ג . יבוטלו הוראות לגבי אחוזי בנייה מקסימליים לקומה.

הבנייה בשטח התכנית תהיה בהתאם להוראות כדלקמן:

א. תותר בניה בגובה של עד 5 קומות מעל קומת כניסה ועוד 2 קומות מרתף עד גבולות המגרש.

ב. התכסית המקסימלית לקומה תהיה עד 50% משטח המגרש.

ג . תותרנה בקשות להעברת שטח חדרי יציאה לגג לקומות תחתונות בתנאי פרסום הקלה לפי סעיף 149 לחוק.

ד. קווי הבניין יהיו כדלקמן:

קדמי - 4 מ'.

אחורי - 5.5 מ'

צידי - 4 מ' או קו בניין אפס עפ"י התכנית הראשית.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

9.7. <u>תכנית ג/1</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5705, ביום 20/8/2007.

תכנית בניה על גגות בשכונת בבלי ובבנייני קוטג'.

התכנית מאפשרת הגדלת חדרי יציאה לגג עד לשטח של 40 מ"ר לדירה.

הגדלת תכסית הבניה על הגג לשיעור מירבי של 65% משטחו, כולל שטח חדר המדרגות וחדרים טכניים, בתנאי של בניה בו זמנית של כל השטחים האפשריים לבניה על הגג.

בבניינים חדשים יותר צרוף שטח חדרי היציאה לגג לדירות גג. שטח דירת גג לא יפחת מ-80 מ"ר כולל שטחי השירות הבנויים ביחידה.

9.8. <u>תכנית תא/5000[2]</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 7407 מיום 22/12/2016.

התכנית הינה תכנית מתאר מקומית כוללנית כהגדרתה בסעיף 62 א(ג) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, תכנית אשר מכוחה תהיה הוועדה המקומית מוסמכת לאשר תוכניות התואמות אותה והמאפשרות להוציא היתרי בניה, התכנית אינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה.

תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית זו, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.

הנכס מצוי בתחום אזור 204א', אזור מגורים בבניה עירונית.

מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה 15 קומות.

10. <u>רישוי</u>

<u>מצב קודם</u>

10.1. היתר בניה מס' 838 מיום 21/11/1954 ניתן להקמת בניין בן 2 קומות הכולל 8 יח"ד.

10.2. בתיק הבניין לא נמצא היתר להרחבות דיור וזאת בניגוד לנצפה בשטח הבניין הכולל מס' תוספות בניה מאוחרות.

[2] היטל השבחה, ככל שחל בגין תכנית זו, יקבע רק לאחר אישור תכנית מפורטת ומימושה וזאת בהתאם להוראות תיקון 126 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

11. תמצית טיעוני הצדדים

שומות הצדדים

מהות החיוב	השבחה לפי המשיבה	היטל השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקש	היטל השבחה לפי המבקש
תכנית 2204	₪ 11,628	₪ 5,814	אין השבחה	אין השבחה
תכנית ע'1	₪ 4,455	₪ 2,228	₪ 2,569	₪ 1,284
תכנית 2204 א'	₪ 25,901	₪ 12,950	₪ 9,385	₪ 4,692
תכנית ג'1	₪ 48,687	₪ 24,343	₪ 11,419	₪ 5,709

עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד, בשומה מכרעת זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת השומות, התגובות והדיון. עם זאת, יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

הצדדים מסכימים, כי במקרה הנדון לא חלה השבחה כתוצאה מאישור תכניות ע', ג'.

11.1. עמדת המשיבה

פטור 140 מ"ר עפ"י סעיף 19 (ג) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה:

תכנית 2204 מסמנת את הבניין הנדון להריסה וקובעת הקמת מבנה חדש במקומו ולכן אינה מהווה תכנית שמכוחה ניתן להרחיב את הדירה הנישומה.

אשר על כן, אין תחולה לפטור של סעיף 19 (ג) במימוש בדרך של מכר.

כללי:

מיקום:

טענת שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין קרבה לכביש אינה נכונה.

החלקה הנדונה מהווה חלקה פינתית, הפונה לשצ"פ ממערב ומצפון ומרוחקת כ-50 מ' מרחוב בני אפרים וכ-15 מ' מרחוב הדר יוסף, שהינו רחוב פנימי שכונתי.

החלקה קרובה ליציאה המערבית מהשכונה ונהנית מנגישות נוחה בכניסה וביציאה מהשכונה.

הם מציינים, כי מרבית הבניינים בשכונה בנויים בצפיפות ובקרבה מינימלית ביניהם.

החלקה הנדונה נהנית ממרחק יחסי גבוה לבניינים אחרים.

לאור האמור, מיקומה של החלקה בשכונה מועדף ולפיכך, הטענה כי יש להפחית משוויה בגין קרבה לכביש אינה נכונה ואף להיפך.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

ערכי השווי מבוססים על מחירים בנכסים הדומים במאפייניהם לנכס הנישום ולפיכך, אין להביא כל הפחתה מהשווי כפי שנקבע בשומתם.

א. <u>תכנית 2204</u>

ההשבחה נובעת מתוספת זכויות בניה. המצב התכנוני הקודם מהווה יח"ד בנויה והמצב התכנוני החדש מהווה חלק ממגרש ריק לבניית בניין חדש.

מרגע שאושרה תכנית 2204 בשנת 1985 קיימת ציפייה של בעלי הדירות ושל רוכשים פוטנציאליים להריסת המבנים הקיימים מטיפוס G והקמת בנייני מגורים חדשים בטווח הזמן המיידי, המגולמת במחירי שוק המקרקעין.

משנת 1985 מחירי השוק מגלמים ציפייה כאילו "מחר בבוקר", תוך זמן קצר הורסים את המבנים ויוצאים לפרויקט של הריסה ובניה.

בשכונת הדר יוסף בוצעו פרוייקטים רבים של הריסה ובנייה מחדש בבניינים מטיפוס G עפ"י הוראות תכנית 2204.

לפיכך, יש לבחון את הציפיה לבניה חדשה שהייתה במועד אישורה של התב"ע וזאת בהתעלם מהתקדמות הבניה בבניין הנישום בפועל ובמשך הזמן שחלף מאישור התכנית.

מבחינה תכנונית סטטוטורית/משפטית, אין כל מניעה להוצאת היתר במועד הקובע, להריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש, הכולל 12 יח"ד.

יחד עם זאת, בהתחשב בבינוי הסביבתי ובצורך בהסכמת כל בעלי הדירות הם הביאו בחשבון דחיה סבירה של 10 שנים עד להתארגנות לבנייה חדשה.

לעניין זה הם מציגים מפה של השכונה עם סימון פרוייקטים מסוג G שבוצעו בפועל לאחר תכנית 2204.

היתרי הבנייה לבניין (כפול) שהוקם על חלקה 6636/844 ניתן במועדים כדלקמן:

לחלקה ישנה 420, רח' הדר יוסף 22, ניתן היתר ביום 6/6/1993 (8 שנים ממועד אישור תכנית 2204).

לחלקה ישנה 419, רח' הדר יוסף 24, ניתן היתר ביום 17/1/1995 (פקדון שולם ביום 10/1993, קרי 8 שנים לאחר אישור תכנית 2204).

היתר הבניה לבניין שהוקם על חלקה 6636/854 (חלקה ישנה 220), רח' קהילת ורשה 15, ניתן ביום 16/5/1993 (8 שנים ממועד אישור תכנית 2204).

היתר הבניה לבניין, שהוקם על חלקה 6636/214, רח' קהילת ורשה 29, ניתן ביום 3/7/1991 (6 שנים ממועד אישור תכנית 2204).

יחד עם זאת, בהתחשב בבינוי הסביבתי ובצורך בהסכמת כל בעלי הדירות הובאה בחשבון דחייה סבירה של 10 שנים עד להתארגנות לבניה חדשה, זאת בהתבסס על שומה מכרעת, שנערכה ע"י השמאי המכריע, רן וירניק, בגו"ח 6636/353.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

לא הובאו בחשבון דמי שכירות למבנים הקיימים בתקופת הדחייה.
לטענתם, יש להביא בחשבון בתקופת הדחיה דמי שכירות ראויים לדירות הקיימות כפי שמקובל להביא בחשבון בתכניות פינוי בינוי וכפי שאף נקבע בסיכום דיון השמאי הממשלתי בנושא היטלי השבחה בפרוייקטים של פינוי בינוי.
דמי השכירות מוערכים למועד הקובע לפי 4% משווי מגורים קיים, המסתכמים לתקופה של 10 שנים לפי 5% לסך של 6,184 ש"ח.

<u>ערכי שווי</u>:

צויינו שומות מכריעות כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	שווי מ"ר מבונה	הערות
רן וירניק	6636/353	520 ש"ח	
אייל יצחקי	6636/312	520 ש"ח	
דורית פריאל	6636/236	510 ש"ח	בצמידות לבי"ס
אורית גלן	6636/237	510 ש"ח	בצמידות לבי"ס
רינת וייס-רביב	6636/235	510 ש"ח	בצמידות לבי"ס

השווי חושב בהתבסס על שומתו המכרעת של רן וירניק בה הוערך השווי בהתאם למקרקעין וערכם דצמבר 1985 - כממוצע ערכים לאזור בינוני לפי 520 ש"ח/מ"ר.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>תחשיב</u>:

שטח חלקה - 603 מ״ר

מס׳ יח״ד - 12

חלק ברכוש המשותף - 1/8

יח״ד בחלק היחסי - 1.5

שטח בניה - 175%

שטח ליח״ד לפי זכויות - 131.91 מ״ר

מצב חדש		
סה״כ שטח	131.91	
מקדם דחיה	0.55	
שווי מ״ר מבונה	520 ש״ח	
סה״כ שווי		37,425 ש״ח
מצב קודם		
זכויות בניה יחסיות	37.69	
שווי זכויות בניה		19,598 ש״ח
שטח בנוי	26	
שווי תרומת מחוברים	250 ש״ח/מ״ר	
סה״כ תרומת מחוברים		6,500 ש״ח
סה״כ שווי		26,098 ש״ח
השבחה		11,628 ש״ח
היטל השבחה		5,814 ש״ח

במסגרת התגובה נטען, כי יש להביא בחשבון דמ״ש בתקופת הדחיה ומשכך ההשבחה המתקבלת בהתחשב בדמ״ש הינה כדלקמן:

השבחה - 17,811 ש״ח

היטל השבחה - 8,906 ש״ח.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

ב. <u>תכנית ע/1</u>

לעניין מקדם הדחיה, הם חוזרים על הטיעון שהוצג בעניין תכנית 2204.

לגישתם אין להביא בחשבון כל מקדם שוליות לשטח מחסנים העולה על 6 מ"ר, היות שמחסנים במרתפים, הצמודים לדירות מגורים בבניה רוויה מאופיינים בביקושים גבוהים. ככל ששטח המחסן גדול יותר כך הוא מבוקש יותר.

צויינו עסקאות כדלקמן:

מועד	כתובת	שטח דירה	קומה	מחיר בש"ח	מחיר למ"ר בש"ח
14/1/2002	קהילת ורשה 25	130	6	1,708,200	13,140
21/2/2002	קהילת ורשה 25	100	4	1,105,764	11,058
7/3/2002	קהילת ורשה 25	110	6	1,305,000	11,864
1/4/2002	קהילת ורשה 25	100	4	1,180,000	11,800
30/10/2003	קהילת ורשה 37	80	1	910,720	11,384
30/3/2004	קהילת ורשה 15	73	1	879,790	12,052
שווי ממוצע					11,883
הפחתת מע"מ				1.18	10,070
הפחתת יזמות				1.2	8,392
הפחתת בניה				4,200	4,192
שווי מ"ר מבונה מעוגל					4,200

<u>תחשיב</u>:

שטח תוספת מחסן - 6 מ"ר/יח"ד.

יח"ד בחלק היחסי - 1.5.

מצב חדש		
סה"כ שטח	9	
מקדם דחיה	0.55	
שווי מ"ר מבונה מחסן	900 ש"ח	
סה"כ שווי		4,455 ש"ח
השבחה		4,455 ש"ח
היטל השבחה		2,228 ש"ח

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

ג. <u>תכנית 2204א'</u>

התכנית קובעת, בין היתר, ביטול דירוג של המבנה ולפיכך מאפשרת את הקמת חדרי היציאה לגג בהתאם לתכנית ג'. התכנית מאפשרת 3 חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר, סה"כ 69 מ"ר.

לעניין מקדם הדחיה, הם חוזרים על הטיעון שהוצג בעניין תכנית 2204.

לטענתם שמאי המבקש לא בחן מחירי מכירה לנכסים רלוונטיים בסביבה וביסס את השווי על מס' שומות מכריעות בלבד.

שווי בהתאם לשווי שנקבע בתכנית ע'1.

<u>תחשיב</u>:

מס' יח"ד - 12.

מס' חדרי יציאה לגג - 3.

חלק ברכוש המשותף - 1/8.

יח"ד בחלק היחסי - 3/8 חלקים.

שטח ליח"ד לפי זכויות - 8.625 מ"ר.

מצב חדש		
סה"כ שטח	8.625	
מקדם שווי	1.3	
מקדם דחיה	0.55	
שווי מ"ר מבונה	4,200 ש"ח	
סה"כ שווי		25,901 ש"ח
השבחה		25,901 ש"ח
היטל השבחה		12,950 ש"ח

ד. <u>תכנית ג'1</u>

במצב הקודם קיימת אפשרות לבניית 3 חדרי יציאה לגג בשטח כולל של 69 מ"ר.

תכנית ג'1 התירה בניה של עד 65% משטח קומה כדירות גג.

בשכונת הדר יוסף הוקמו פרוייקטים רבים בדרך של הריסה ובניה בבניינים מטיפוסים G עפ"י תכנית 2204 ובהתאם להוראותיה, בפרק זמן קצר מ-10 שנים כפי שהובא בחשבון בשומתם.

לפיכך, דחייה של 10 שנים במועד אישורה של תכנית ג'1, כפי שהובאה בחשבון בשומתם הינה בגישה שמרנית ביותר.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

תכנית 3794 הנמצאת בשלבי הכנה כוללת זכויות והוראות בניה בהתאם לתכנית המתאר הכוללנית תא/5000 ואין בהכנתה כדי להעיד על אפשרות מימוש הזכויות עפ"י תכנית ג'1 במועד הקובע לאישורה ולכן, אינה רלוונטית לצורך חישוב ההשבחה לתכנית ג'1.

<u>ערכי שווי</u>:

לעניין השווי, שמאי המבקש לא בחן מחירי מכירת נכסים בסביבה ובחר להתמקד במספר שומות מכריעות.

לפיכך, צויינו שומות מכריעות נוספות כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	שווי מ"ר מבונה
רן וירניק	6636/353	7,000 ש"ח
אלי כהן	6636/281	6,000 ש"ח
ניקי פרימו	6636/125	7,000 ש"ח
אורית גלן	6636/237	6,000 ש"ח
אמנון נזרי	6636/256	6,350 ש"ח

צויינו עסקאות כדלקמן:

מועד	כתובת	שטח דירה	קומה	מחיר בש"ח	מחיר למ"ר בש"ח
2/8/2007	קהילת ורשה 25	100	1	1,410,000	14,100
25/3/2007	קהילת ורשה 37	80	1	1,257,300	15,716
27/3/2007	קהילת ורשה 29	70	3	1,070,366	15,291
25/6/2007	קהילת ורשה 37	106	לא צויין	1,815,000	17,123
שווי ממוצע					15,557
הפחתת מע"מ				1.155	13,470
הפחתת יזמות				1.2	11,225
הפחתת בניה				4,750	6,475
שווי מ"ר מבונה מעוגל					6,500

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>תחשיב</u>:

שטח חלקה - 603 מ״ר

שטח בניה - 175%

סה״כ זכויות - 1,055.25 מ״ר

שטחי ממ״ד - 144 מ״ר

סה״כ כולל ממ״ד - 1,199.25 מ״ר

שטח לקומה - 239.85 מ״ר

שטח בניה על הגג - 155.9 מ״ר

מצב חדש			
	שטח	מקדם	סה״כ שטח
סה״כ שטח	155.9	1.2	187.08
מרפסות	83.95	0.4	33.58
שווי מ״ר מבונה	239.85		220.66
מצב קודם			
סה״כ שטח	69	1	69
מרפסות	170.85	0.25	42.71
סה״כ	239.85		111.71
תוספת שטח			108.95
שווי מ״ר מבונה			6,500 ש״ח
סה״כ שווי			708,172 ש״ח
דחיה		0.55	389,494 ש״ח
השבחה יחסית			48,687 ש״ח
היטל השבחה יחסי			24,343 ש״ח

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

11.2. <u>עמדת המבקש</u>

<u>כללי</u>:

התכניות המשביחות הפרטניות לשכונה הינן להריסה ובניה.

על החלקה ששטחה 603 מ״ר בנוי מבנה ותיק ובו 8 דירות ש נבנה ע״י עמידר במגרש קטן עם צפיפות גבוהה.

היקף הזכויות הכמותיות המוענקות מכח תכניות 2204 גדולות מאד (מ-50% ל-175%), אולם מבחינת מס׳ יחידות דיור שמתווספות התוספת הינה דלה (מ-8 ל-12 יח״ד). במקרה זה ברור ש׳דיירי עמידר׳ לא יתארגנו עצמאית ויהפכו ׳ליזמי בניה׳, ברי שלא ישכרו קבלן ביצוע, לא יזמינו שירותי בניה עת יקבל כל דייר דירה וחצי בלבד.

מצד שני ליזם בעסקה לא ישתלם לפנות 8 דיירים, לבנות עבורם 8 דירות, להעניק דיור חלופי בתקופת הביניים, הובלה (פעמיים), ערבויות וכיו״ב ולקבל לעצמו 4 דירות בלבד.

הטענה לעיל לא הייתה מועלית לו הייתה החלקה בבעלות יחיד שאז וודאי היה כדאי להרוס.

מימוש בניה הדורש הריסת בית משותף מאוכלס, כרוך בקשיים ובחיכוכים רבים במיוחד כאשר מעורבים דיירי עמידר מוחלשים.

כיום כעבור כ-37 שנה ממועד אישור התכנית טרם מומשה ההריסה והבניה בחלקה שבנדון ובכל החלקות הסמוכות שהינן בדגם G ושתכנית 3569 לא חלה עליהן.

בעניין זה הוא מפנה לשומת השמאי המכריע, אייל יצחקי, ברחוב גורדון 80 בה הוא מתייחס למימושים של מבנים מדגם G.

פרויקטים של ״הריסה ובניה״ ברחוב:

בהמשך רחוב קהילת לודג׳ במספרים הגבוהים (44 ומעלה) ניתן לראות פרויקטים של פינוי בינוי, אולם, בקטע הרחוב בו הנכס הנדון ממוקם לא קיים ולו פרויקט אחד של הריסה ובניה. מדוע? מה שונה אזור זה מזה?

לכאורה אותו בינוי וותיק של 2 קומות-8 יח״ד טוריות, אותו דגם בניה (G), אותם בניינים ישנים ומוזנחים, גם שם אוכלסו הבניינים הישנים ע״י אוכלוסייה מוחלשת. מהי הסיבה להאצת בינוי בהמשך הרחוב ולעצירה מוחלטת באזורנו? התשובה הינה אישורה של תכנית 3569 משנת 2006 אשר שיפרה באופן דרמטי את זכויות הבניה עפ״י תכניות 2204 ו-2204 א׳. תכנית זו אינה חלה על הנכס למרות שחלה בסביבתו הקרובה.

אנו רואים שאפילו במחירים של היום עדיין בהסכם הפינוי בינוי של הבניין, יש תנאי מתלה של אישור תכנית מפורטת והתכנית הזאת קובעת על הריסת 32 בניינים ובניה של 24 קומות. מבחינת הבינוי בבניין יש להביא בחשבון שהגם שביחידה זו לא קיימת בניה לא חוקית, הרי שהבניה הלא חוקית ביחידות האחרות בבניין משפיעה על הסיכויים לקידום הפרוייקט ומקטינות את ההתכנות למימושו.

<u>מיקום</u>:

הנכס הנדון חשוף לכביש ראשי ולפיכך הובאה בחשבון התאמה למיקום בשיעור של 0.95.

החלקה פונה לרחוב הראשי וזה יוצר נחיתות ביחס לחלקות אחרות למרות השצ"פ.

קונה שהיו עומדות בפניו 2 דירות אופציונליות לרכישה, היה מעדיף דירה יותר פנימית ברחוב.

א. <u>תכנית 2204</u>

השומה מבוססת על שומות מכריעות בסביבה תוך הגדלת מרכיב הדחיה לאור גודל המגרש שהינו קטן והדרישה בתכנית לבניה בקיר משותף עם חלקה 444 הצמודה.

הוצג סקר שומות מכריעות לעניין משך הדחיה בתכנית 2204, כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	שטח חלקה	שנות דחיה	הערות
אמנון נזרי	6636/364	745	22	
שאול אשרת	6636/219	824	20	
גבע בלטר	6636/366	645	15	ברחוב זה
אייל יצחקי	6636/254	1,112	20	מגרש בעל מאפייני בינוי קיימים ומתוכננים דומים בתכנית 2110.
ממוצע			19	

לאור האמור הוא קובע דחיה של 21 שנים בהתחשב בדרישה לבניה בקיר משותף ושטח המגרש.

<u>ערכי שווי</u>:

הוצג סקר שומות מכריעות לבניה מטיפוס G, כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
אמנון נזרי	6636/364	קהילת לודג' 66	374 ש"ח
שאול אשרת	6636/219	יעקב מרק 12	250 ש"ח
גבע בלטר	6636/366	קהילת לודג' 62	523 ש"ח
משה נדם	6636/516	קהילת ורשה 33	400 ש"ח
עומר סרחאן	6636/261	קהילת לבוב 22	410 ש"ח
ממוצע			391 מ"ר

לאור האמור הוא קובע שווי של 391 ש"ח/מ"ר.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

תחשיב:

מצב קודם			
	שטח	מקדם	סה"כ שטח
סה"כ שטח בנוי	26.53	1	26.53
זכויות בניה יחסיות			37.69
שווי מ"ר מבונה			391 ש"ח
מקדם הפחתה למיקום		0.95	372 ש"ח
שווי זכויות ללא מחוברים			14,013 ש"ח
שווי מרכיב בניה בהתאם לשומת המשיבה	26.53	250 ש"ח/מ"ר	6,633 ש"ח
סה"כ שווי מצב קודם			20,646 ש"ח
מצב חדש			
סה"כ שטח			131.91
מקדם דחיה			0.29
שווי מ"ר מבונה			391 ש"ח
מקדם הפחתה למיקום		0.95	372 ש"ח
סה"כ שווי מצב חדש			14,427 ש"ח
השבחה			0
היטל השבחה			0

לאור האמור, תכנית זו אינה משביחה את הנכס.

ב. <u>תכנית ע'1</u>

<u>דחיה</u>:

שמאי המבקש סבור שבשל העובדה שהמגרש קטן (603 מ"ר) ובשל דרישה לבניה בקיר משותף, יש לחשב מקדם דחיה של 15 שנים עד 2018. הדחיה אינה בשל מצבו הפיזי של המבנה אלא בשל צורך בבניה קיר משותף, ריבוי בעלים במגרש קטן ותמורות נמוכות.

<u>שוליות</u>:

לדעתו יש לחשב מקדם שוליות של 0.80 לשטח מחסן מעל 6 מ"ר ולעניין זה הוא מפנה לשומת השמאי המכריע, שאול אושרת, בגו"ח 6636/219 ברחוב קהילת ורשה 17.

<u>ערכי שווי</u>:

הוא אינו חולק על ערכי השווי שנקבעו בשומת המשיבה.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>תחשיב</u>:

שווי מ״ר מבונה למחסן		900 ש״ח
הפחתה למיקום	0.95	855 ש״ח
תוספת שטח מחסן		6 מ״ר/יח״ד
סה״כ ל-1.5 יח״ד		9 מ״ר
מקדם דחיה	0.417	
מקדם שוליות	0.8	2,569
השבחה		2,569 ש״ח
היטל השבחה		1,284 ש״ח

ג. <u>תכנית 2204א׳</u>

התכנית קובעת, בין היתר, ביטול דירוג של המבנה ולפיכך מאפשרת את הקמת חדרי היציאה לגג בהתאם לתכנית ג׳. התכנית מאפשרת 3 חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ״ר, סה״כ 69 מ״ר.

לעניין מקדם הדחיה, הוא קובע דחיה של 12 שנים.

<u>ערכי שווי</u>:

בשומת השמאי המכריע, אמנון נזרי, בהמשך הרחוב בבניין ברחוב קהילת לודג׳ 66, גו״ח 6636/364 קבע שמאי המשיבה, שמואל פן, שווי מר״מ של 4,000 ש״ח/למ״ר.

כמו כן הוצגו שומות מכריעות כדלקמן:

שמאי מכריע	גו״ח	שווי מ״ר מבונה בש״ח
אמנון נזרי	6636/364	3,363
שאול אשרת	6636/219	3,740
תמיר שדה	6636/417	3,540
שמואל רוזנברג	6636/866	3,540
ממוצע		3,546

<u>תחשיב</u>:

מס' יח"ד - 12.

מס' חדרי יציאה לגג - 3.

חלק ברכוש המשותף - 1/8.

יח"ד בחלק היחסי - 3/8 חלקים.

שטח ליח"ד לפי זכויות - 8.625 מ"ר.

מצב חדש		
סה"כ שטח	8.625	
מקדם שווי	1.3	
מקדם מיקום	0.95	
מקדם דחיה	0.497 (0.5)	
שווי מ"ר מבונה	3,546 ש"ח	
סה"כ שווי		18,770 ש"ח
השבחה		18,770 ש"ח
היטל השבחה		9,385 ש"ח

ד. <u>תכנית ג'1</u>:

התכנית אושרה בחודש 9/2007, בתקופה זו כבר הייתה מאושרת בהמשך רחוב לודג' תכנית 3569 אשר הגדילה באופן מהותי את הזכויות ואת כמות הדירות (שם, לא בנכס). במועד זה השוק הבין והפנים שללא אישור תכנית מעצימה נוספת לא ניתן יהיה לבצע פינוי בינוי בשכונה.

פינוי בינוי ככל שבוצע התרחש רק בחלקות הכלולות בתחום תכנית 3569. למרות אישור תכנית 3569, שמאים מכריעים שדנו בחלקות מדגם G שבתחום תכנית 3569 חישבו דחייה של 6 שנים ממועד אישור תכנית ג'1 זאת בשל קשיי התארגנות ארוכים. לעניין זה הוא מפנה לשומת השמאי המכריע, אייל יצחקי, ברחוב גורדון 80. דחיה של 6 מיום אישור תכנית ג'1 משמע, דחיה של 7 שנים ממועד 3569.

מאחר ותכנית 3569 אינה חלה על הנכס, ומאחר ובנכס טרם אושרה תכנית פינוי בינוי נוספת (כעת תכנית 3794 בשלבי בהכנה) יש לחשב דחיה משמעותית גדולה. יש לחשב דחיה אל מעבר להיום, כלומר עד לאישור תכנית פינוי בינוי.

בהתאם לדף מידע תכנוני מאת הוועדה המקומית עולה, כי נמצאת בהכנה תכנית מס' 3794 "פינוי בינוי קהילת לדוג' 37-1 הדר יוסף".

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

לכן, הדחיה בה נקט שמאי המשיבה של 10 שנים, הינה מועטה משום שטרם אושרה תכנית פינוי בינוי וטרם ניתן לבצע בניה. יש לחשב דחיה משנת 2007 לפחות עד שנת 2024 מועד צפוי לאישור תכנית 3794 שבהכנה. לפיכך, מקדם הדחיה לתכנית ג'1 הינו 17 שנים ומתקבל מקדם דחיה של 0.37 ולא 0.55. נושא מהותי זה הינו בבסיס חוות הדעת.

<u>ערכי שווי</u>:

הוצגו שומות מכריעות כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	שווי מ"ר מבונה בש"ח
גבע בלטר	6636/366	5,000
אמנון נזרי	6636/364	6,000
שאול אשרת	6636/219	5,000
תמיר שדה	6636/417	6,000
אלי כהן	6636/281	6,000
אורית גלן	6636/237	6,000
רינת וייס-רביב	6636/413	6,000
שושי שרביט-שפירא	6636/331	6,000
ממוצע		5,667

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>תחשיב</u>:

שטח חלקה - 603 מ״ר

שטח בניה - 175%

סה״כ זכויות - 1,055.25 מ״ר

שטחי ממ״ד - 144 מ״ר

סה״כ כולל ממ״ד - 1,199 מ״ר

שטח לקומה - 239.85 מ״ר

מצב חדש			
	שטח	מקדם	סה״כ שטח
סה״כ שטח	155.9	1	156
מרפסות	83.95	0.3	25
שווי מ״ר מבונה	239.85		181
מצב קודם			
סה״כ שטח	69	1	69
מרפסות	69	0.3	21
סה״כ			90
תוספת שטח			91.39
שווי מ״ר מבונה			5,667 ש״ח
מקדם מיקום		0.95	
דחיה		0.37	182,698 ש״ח
חלק יחסי		0.125	22,837 ש״ח
השבחה			22,837 ש״ח
היטל השבחה			11,419 ש״ח

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

11.3. הכרעה

כללי:

על החלקה ששטחה 603 מ״ר בנוי במצב התכנוני הקודם ולמעשה עד היום, מבנה מגורים דו קומתי הכולל 8 דירות.

היקף הזכויות הכמותיות מכח תכניות 2204 מגדילות את זכויות הבניה הקיימות (מ-50% ל-175%), אולם מוסיפה מעט יח״ד (מ-8 ל-12 יח״ד). במקרה שכזה אכן קיימת בעיה בחלוקת הזכויות בין דיירים ליזם היות שבידי היזם נותרות 4 יחידות דיור בלבד ביחס ל-8 יח״ד אותם הוא אמור לבנות עבור בעלי הזכויות. גם אם יבנו עבור בעלי הזכויות הקיימות דירות בשטח מצומצם יווצר מצב שכל יתרת הזכויות תחולק בין 4 יחידות הדיור של היזם שיהיו יחידות גדולות בשטחן שאינן מהוות את המוצר המבוקש בשכונה זו במועד הקובע וזאת בהתייחס למצב הסוציואקונומי של דיירי השכונה במועד זה.

פרויקטים של 'הריסה ובניה' ברחוב:

כפי שניתן לראות חלק מהמימושים של הבניה בשכונה הינם לאחר אישורה של תכנית 3569 משנת 2006 אשר שיפרה באופן משמעותי את זכויות הבניה עפ״י תכניות 2204 ו-2204 א', אך תכנית זו אינה חלה על הנכס הנדון וגם אינה רלוונטית למרבית המועדים הקובעים הנדונים בהחלטה זו.

מיקום:

שמאי המבקש טוען, כי הנכס הנדון חשוף לכביש ראשי ולפיכך הביא בחשבון התאמה למיקום בשיעור של 0.95.

שמאי המשיבה טוען, כי החלקה אינה נושקת לרחוב עצמו אלא לשצ״פ שמעברו הרחוב.

מבדיקתי עולה, כי החלקה אינה נושקת לכביש המהווה את רחוב הדר יוסף, אלא לרצועת שצ״פ הקיימת בינו ובין הרחוב. גם אם קיימת לחלק קטן מהבניין העתידי הפרעה כלשהי מכביש זה (שהינו כביש ראשי אך שכונתי בלבד), הרי שהיא מתקזזת עם התרונות של היותה של החלקה חלקה פינתית מה שמקנה לה אפשרויות בניה עדיפות ומס' כיווני אוויר גדול יותר ביחס לחלקותאחרות בסביבתה.

לאור האמור אינני סבור, כי יש להביא בחשבון הפחתה לנכס זה ביחס לנתוני ההשוואה שהוצגו, הכוללים מיקומים שונים בשכונה.

א. תכנית 2204

התכנית קובעת הריסה ובניה מחדש של המבנים הבנויים בחלקה.

הבינוי החדש כולל סה״כ 12 יח״ד בשטח של 175% וזאת ביחס לזכויות הקיימות של 50% בשתי קומות, בנויות בפועל 8 יח״ד.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

ערכי שווי:

לצורך קביעת שווי מ״ר מבונה בנכס הנדון בחנתי מספר שומות מכריעות בסביבת הנכס למועד הקובע, אשר חלקן הוצגו על ידי הצדדים, כדלקמן:

שמאי מכריע	כתובת	גו״ח	תכנית	שווי מבונה בסיסי
שאול אשרת	קהילת ורשה 17	6636/219	2204	250 ₪
אמנון נזרי	קהילת לודג׳ 66	6636/364	2204	370 ₪
גבע בלטר	קהילת לודג׳ 62	6636/366/6	2204	523 ₪
אייל יצחקי	קהילת בריסק 5	6636/312	2204	650 ₪ / 520 ₪
דורית פריאל	קהילת ורשה 28	6636/243/2	2204	510 ₪
בצלאל קציר	קהילת יאסי 14	6636/129	ע׳	350 ₪
רן וירניק	קהילת ורשה 75	6636/353/6	2204	520 ₪ [3]
ניקי פרימו	קהילת אודסה 29		ע׳	350 ₪

כמו כן, עיינתי בחוברת מקרקעין וערכם מס׳ 94 מחודש 12 שנת 1985.

בחוברת הנ״ל במסגרת סקירה של ערכי קרקע, נקבע כי שווי קרקע לחדר בצפון העיר תל אביב הינו 15-18,000 $ ואילו שווי קרקע לחדר צפונית לירקון הינו 9-12,000 $ כלומר הנתונים מאבחנים כבר בין השכונות הצפונות לשכונות שמצפון לירקון. שווי קרקע לחדר באזור המוגדר כבנוני (מרכז העיר) הינו 7,000-10,000 $.

שכונת הדר יוסף במועד הקובע אינה מהווה שכונת מגורים יוקרתית באזור הצפוני של תל אביב עם זאת בוודאי שאינה יכולה להיות מוגדרת בטווח המחירים הנמוך המתייחס ככל הנראה, למחירי בדרום העיר ומתומחר בכמחצית משווי קרקע לחדר בערי הלוויין של ת״א כגון חולון/בת ים וראשל״צ. השכונה מתאימה להגדרות של אזור בינוני התואמות גם למחירים בר״ג, בגבעתיים ובני ברק המהוות אלטרנטיבה למגורים בשכונה זו. מכאן שהמחירים המתואמים למיקום השכונה מתאימים לרף הנמוך של השכונות המוגדרות כ״צפונית לירקון״ ו/או לאמצע טווח המחירים של שכונות באזור בינוני וזאת ללא כל צורך בהתאמות מיקום נוספות.

מכאן ששווי קרקע לחדר הינו $8,500, שווי מ״ר מבונה הינו כ-340 $/מ״ר ושווי בש״ח בהתאם לשע״ח של 1.482 ש״ח/$ הינו במעוגל כ - 500 ש״ח/מ״ר.

[3] בנוסף קובע שווי פיסי של 250 ₪/מ״ר.

לעניין הפרש שווי בין בינוי חדש בבניה רוויה לבינוי דו קומתי בבניה במצב התכנוני הקודם נראה כי מקדם התאמה של 10% הינו ראוי ומצוי בטווח החלטות שמאים מכריעים קודמות שהוצגו לעניין זה. לפיכך נקבע לבינוי דו קומתי שווי מ״ר מבונה של 550 ש״ח.

בהתאם לעבודת מחקר בנושא ״התפתחות מחירי הדירות בשכונת הדר יוסף, רמת אביב, טלביה וקטמון בין השנים 1963-1989״ ערוכה ע״י מר מיכאל בן דוד ויאיר תודה עולה כי שווי חדר בנוי ממוצע בשכונת הדר יוסף הינו כ - 19,125 $ ושווי מ״ר בנוי בהתאם לשע״ח לאמצע התקופה כ-1,095 ש״ח/מ״ר. עלות הבניה המתואמת לשנת 1985 הינה 265 ש״ח/מ״ר. שווי מ״ר מבונה לאחר הפחתת מע״מ יזמות ובניה הינו כ-500 ש״ח/מ״ר.

תרומת הבנוי במגורים:

בהתאם לשומה מכרעת של רן וירניק שהוצגה נקבע, כי תרומת שווי הבנוי הינה 250 ש״ח/מ״ר.

מבדיקת מחירון דקל למועד 6/1986 עולה, כי עלות בניה למבנה בגובה של עד 4 קומות בסטנדרט משרד השיכון באזור שפלת החוף הינו כ-365 ש״ח/מ״ר+15 ש״ח/מ״ר פיתוח, סה״כ כולל פיתוח כ-380 ש״ח/מ״ר. כמו כן, בהתאם לעבודה המחקרית שצויינה עלות מ״ר בניה בשנת 1989 הינה 550 $/מ״ר. יצויין, כי מבדיקת מדדי תשומות הבניה לתקופה עולה כי המדדים עלו באופן חד גם בתקופה של שנה הבדל בין המחירון למועד הקובע. לפיכך ניתן לקבוע כי סך של 265 ש״ח/מ״ר הינו בגבולות הסביר לאחר ביצוע התאמות לזמן ולגיל הנכס.

<u>סיכום הנתונים</u>:

שווי מ״ר בנוי מצב קודם	-	1,000 ש״ח
שווי מ״ר מבונה מצב קודם (בינוי דו קומתי)	-	550 ש״ח
תרומת הבנוי בחלופת מגורים	-	265 ש״ח/מ״ר
מקדם התאמה ליתרת זכויות בניה במצב הקודם	-	0.8
שווי מ״ר מבונה מצב חדש (בינוי של 4 קומות)	-	500 ש״ח

<u>דחיה למימוש וכדאיות המימוש במועד הקובע</u>

בחנתי את עמדות שני הצדדים ואת נימוקיהם לעניין הדחיה הראויה למימוש תכנית זו. כמו כן, עיינתי בשומות מכריעות שהוצגו ובשומות מכריעות נוספות בשכונה.

כפי שהוצג, קיימים היתרי בניה שהופקו בטווח של 6-8 שנים מיום אישור התכנית, אך כפי שניתן לראות בשטח גם כיום, כ-35 שנים לאחר אישור התכנית, קיימים מבנים רבים שטרם נהרסו ונבנו מחדש.

כידוע, את ההשבחה יש לבחון במועד הקובע וכפי שהיה רואה אותה קונה סביר באותה העת. מכאן שתכנית כה רחבת היקף הקובעת הריסה של מבנים ובנייתם מחדש במציאות

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

של שנת 1985 השונה מהמציאות בה אנו חיים כיום והכוללת בניה במסגרת פינוי בינוי ותמ"א 38/2, הינה תכנית מהפכנית. יצויין, כי המועד הקובע, שהינו טרם אישור חוק הדיור הציבורי במתכונת המוכרת לנו, דירות רבות בשכונה היו דירות בבעלות חברת עמידר וגרו בהן דיירי עמידר, שבחלקם הינם עולים חדשים ובחלקם אנשים במעמד סוציואקונומי נמוך. מכאן שהסבירות לביצוע התכנית בטווח של מספר שנים מעטות, ללא התערבות של גורמים ממשלתיים, כמו חברות השיכון הציבורי הינה נמוכה.

בהתייחס לבניין הנדון ישנן מספר נקודות היוצרות דחיה אף גדולה מהדחיה הכללית בשכונה כדלקמן:

בבניין קיימות גינות בשימוש לקומת הקרקע ובהנתן העובדה כי ידוע לבעלי הנכס כי במידה והוא ייהרס לא יוצמדו להם חצרות כפי הקיים כיום, זה מביא להתנגדויות.

היחס שבין היחידות הקיימות (8) ליחידות המותרות לבניה (12) הינו רק 1.5:1.

בעלי נכס זה הינם בעלים של 1/8 מהרכוש המשותף.

במידה והבניין יהרס ותבוצע חלוקה של הזכויות בהתאם לקבוע בשומת המשיבה וזאת בהתאם לחלק ברכוש המשותף, הרי שבעלי היחידות שהורחבו בעבר, בין אם בהיתר ובין אם לא, תנזקנה באופן יחסי ליחידות האחרות. מכאן שגם אם תהיה הסכמה עקרונית להריסת המבנה ובנייתו מחדש, עדיין יהיה קושי להגיע להסכמה על חלוקת הזכויות בחלקה.

כמו כן, קיים תנאי לביצוע הבניה בפועל שהינו בניה בקיר משותף עם חלקה 444 הסמוכה.

מכל האמור עולה, כי במקרה הנדון הדחיה הממוצעת גבוהה יותר מהדחיה הסטנדרטית שהוערכה בשומת המשיבה ובהתבסס על שומת השמאי המכריע רן וירניק אשר בה לא כלל הבניין חלק מאלמנטים אלו.

לאור האמור נראה, כי במקרה הנדון יש להביא בחשבון דחיה של 15 שנים למימוש התכנית וזאת בשיעור ממוצע של 6% לשנה ומתקבל מקדם 0.417.

<u>דמ"ש בתקופת הביניים</u>:

לטענת המשיבה, כפי שעלתה רק בתגובתה (לא צויינה במקור בשומה), בחלופת הריסה ובניה מחדש יש לחשב דמ"ש לתקופת שימוש הביניים. מכאן שבמקרה הנדון כלל מרכיב ההשבחה, ככל שקיים, נובע משימוש הביניים, שבלעדיו כפי שניתן לראות השווי המלא כדחוי נמוך מהשווי במצב התכנוני הקודם.

בהתאם לעמ"נ 55750/12-21 **<u>ועדה מקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' ט'בצ'ניק אבריל</u>**, אשר עסק בדיוק באותה הסוגיה בהיטל השבחה, נקבע, בין היתר, כדלקמן:

"לדעתי - וכך סברה גם ועדת הערר - כאשר התוכנית הנדונה מבהירה כי "יותר המשך השימושים" אין היא משביחה. היא מותירה על כנו שימוש קיים ומוכר - דהיינו, שימוש למגורים בהתאם לתוכנית גב/ 187. לא נעוצה בכך "הרחבתן של זכויות הניצול" כנדרש עלפי סעיף 2 (א) לתוספת השלישית, ולא תיתכן בהקשר זה עליית שוויים של המקרקעין "עקב אישור התכנית", כנדרש על פי סעיף 1 לתוספת השלישית.

למשיבה הייתה זכות בלתי מסויגת וצמיתה להחזיק בדירה ולהשתמש בה למגורים אף קודם לכן, הן בהיבט של דיני קניין ומקרקעין והן בהיבט של דיני תכנון ובנייה.....

לטעמי, ועדת הערר לא טעתה בסירובה להוסיף לשווי במצב החדש רכיב נוסף בגין אפשרות ההישארות בדירה הקיימת, שהייתה ממילא רכושה של המשיבה. דרך אחרת להביט על הדברים היא לומר ש"שימוש הביניים", לו טוענת הוועדה המקומית, מותר הן לפי המצב הקודם והן לפי המצב החדש ושווי הביניים מובנה בשני המצבים, ועל כן איננו יכול להשפיע על גובה ההשבחה.....

.....במובן כלכלי מסוים, ניתן להסכים עם גישתה של המערערת.....

..... אלא מאי? לשם קביעת היקף ה"השבחה" (כלומר, ההתעשרות בגינה יש לשלם מס), חוק התכנון והבניה מציב שאלה שונה: מה שוויו של היתרון התכנוני הגלום בהוראותיו של התוכנית שאושרה, ולא מה שווין של כלל ההטבות הכלכליות הטמונות בעסקה שנערכת אגב ניצול היתרון התכנוני בתוכנית המשביחה (וראו לעניין זה למשל רע"א 147/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ, ניתן ביום 31.12.2014, בסעיף 11 לחוות דעתו של כבוד השופט פוגלמן, כתוארו אז: "...ויש להדגיש: בעת שומת היטל ההשבחה יש לתת את הדעת רק ל'השבחת תכנון' הנובעת באופן ישיר מהחלת הפעולה התכנונית על המקרקעין.)"

יוער, כי גם אם היתה מתקבלת פרשנות שיש להתייחס לשימוש הביניים, הרי שבהנתן שהמצב הקודם הינו נכס בנוי הרי שהשימוש המקביל הינו נכס חדש בנוי ומכאן שלא ניתן לחשב את כל תקופת הדחיה כתקופת שימוש ביניים, היות וברי כי חלק מהזמן כלל לא תהיה יחידה בנויה, אלא בניין בשלבי הריסה, חלקה ריקה ובניין בהליך בניה.

מכאן, שגם משום שההשבחה מבוססת במקרה הנדון כולה על שימוש הביניים, שכאמור לא מחושב לתקופה נכונה גם בבחינה כלכלית גרידא (ללא התייחסות לפרשנות העולה מפסק הדין שהוצג), לא סביר כי חישובה יערך בהתאם לתחשיב שהוצג.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

לעניין זה יוער, כי גם במידה והתוצאה בחלופת הריסה ובניה מחדש הינה גבוה במעט מחלופת תוספת בניה הרי שזה אינו מצדיק את הפער העצום שבין תקופת הבניה ומרכיב היזום בין החלופות השונות.

במסגרת הדיון צויין, כי בהחלטה קודמת של הח"מ בשכונה חושב שווי לשימוש ביניים. בהתייחס לטענה זו אציין כי ההחלטה התקבלה טרם לפסק הדין שצויין וכן כי במקרה שנדון שם שימוש הביניים היה לשימוש שונה של בנק במקום מגורים ומכאן שהתקיימה בו "הרחבתן של זכויות הניצול".

ב. <u>תכנית ע'1</u>

התכנית מוסיפה זכויות בניה למחסנים.

<u>דחיה</u>:

הצדדים חלוקים על תקופת הדחיה לחישוב הזכויות.

שמאי המבקש סבור שבשל העובדה שהמגרש קטן (603 מ"ר) ובשל דרישה לבניה בקיר משותף, יש לחשב מקדם דחיה של 15 שנים עד 2018. הדחיה אינה בשל מצבו הפיזי של המבנה אלא בשל צורך בבניה קיר משותף, ריבוי בעלים במגרש קטן ותמורות נמוכות.

שמאי המשיבה סבורים כי יש לחשב דחיה לתקופה של 10 שנים.

לאור העובדה כי התכנית אושרה בשנת 2003, שנים רבות לאחר אישורה של התכנית הראשית. לאחר שכבר קודמו בסביבה מס' פרוייקטים של בניה חדשה וכאשר גילו של הבניין הקיים כבר כ-50 שנים, אני סבור כי הדחיה שנקבעה בשומת המשיבה הינה בתחום הסביר.

<u>שוליות</u>:

שמאי המבקש סבור, כי יש לחשב מקדם שוליות של 0.8 לשטח מחסן מעל 6 מ"ר ואילו שמאי המשיבה אינם סבורים שיש לחשב מקדם שוליות למרכיב זה.

לא מצאתי כי במחסן בשטח כפי שאושר מתקיימת שוליות ביחס לעובדה שמחסן דירתי הינו מוצר מבוקש.

<u>ערכי שווי</u>:

בין הצדדים לא קיימת מחלוקת לגבי ערכי השווי במועד הקובע והם מסכימים כי שווי מ"ר מבונה למחסן הינו 900 ש"ח. בהתאם לעולה מערכי השווי שהוצגו ביחס לתכנית 2204א' ע"י המשיבה מדובר במקדם שווי של כ-21.5% בלבד.

אני סבור כי מקדם זה הינו נמוך והמקדם לשווי מחסן תת קרקעי לא יפחת מ-0.3.

רצ"ב סקר מחירים למועד הקובע:

הסקר הינו ל-2 בניינים מבניה חדשה הכוללת חניות. עסקאות מבניינים אלו הוצגו גם בשומת המשיבה אך באופן חלקי ובמועדים מרוחקים יותר מהמועד הקובע. לפיכך בחרתי להתייחס לעסקאות הקרובות יותר למועד הקובע וזאת ככל שניתן.

גוש חלקה	כתובת	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שנת בניה	שטח	שווי מ"ר בנוי
006636-0215-005-00	קהילת ורשה 25	01/05/2002	1,145,000	2002	110	10,409
006636-0215-004-00	קהילת ורשה 25	06/05/2002	1,158,000	2001	110	10,527
006636-0215-019-00	קהילת ורשה 25	12/05/2002	1,139,700	2002	110	10,361
006636-0215-001-00	קהילת ורשה 25	26/05/2002	1,140,000	2002	100	11,400
006636-0225-006-00	קהילת ורשה 25	10/09/2003	894,000	1999	85	10,518
006636-0514-013-00	קהילת ורשה 37	30/10/2003	810,720	1999	80	10,134
006636-0514-006-00	קהילת ורשה 37	29/01/2004	1,160,538	2000	90	12,895
ממוצע		02/01/2003			98	10,892
ממוצע מעוגל						11,000

שיטת החילוץ:

שווי מ"ר בנוי	11,000
הפחתת מע"מ-18%	9,322
הפחתת יזמות -20%	7,768
הפחתת בניה-4,200 ש"ח[4]	3,568
שווי מ"ר מבונה מעוגל	3,570

רצ"ב סקר שומות מכריעות כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה בש"ח
אמנון נזרי	6636/364		3,363
שאול אשרת	6636/219		3,740
תמיר שדה	6636/417		3,540
שמואל רוזנברג	6636/866		3,540
אליהו כהן	6636/243		3,750
דורית פריאל	6636/236	קהילת ורשה 14	3,750

[4] כבשומת המשיבה.

אורית גלן		קהילת ורשה 16	3,750
שושי שרביט שפירא	6636/331	קהילת ורשה 62	3,750
שלומי יפה	6636/239	קהילת ורשה 20	3,750
ממוצע			3,660
שכיח			3,750

לאור האמור קבעתי שווי של 3,700 ש"ח/מ"ר.

ג. **<u>תכנית 2204א'</u>**

התכנית קובעת בין היתר, ביטול דירוג של המבנה ולפיכך מאפשרת את הקמת חדרי היציאה לגג בהתאם לתכנית ג'. התכנית מאפשרת 3 חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר, סה"כ 69 מ"ר.

<u>ערכי שווי</u>:

שווי בהתאם לשווי שנקבע בתכנית ע'1.

<u>דחיה</u>:

דחיה בהתאם לשווי שנקבע בתכנית ע'1.

ד. **<u>תכנית ג'1</u>**

התכנית מוסיפה זכויות בניה בגג ומאפשרת בניה של דירות גג במקום חדרי יציאה לגג.

במצב הקודם קיימת אפשרות לבניית 3 חדרי יציאה לגג בשטח כולל של 69 מ"ר.

תכנית ג'1 התירה בניה של עד 65% משטח קומה כדירות גג.

<u>דחיה</u>:

הצדדים חלוקים על תקופת הדחיה לחישוב הזכויות.

שמאי המבקש סבור שבשל העובדה שהמגרש קטן (603 מ"ר) ובשל דרישה לבניה בקיר משותף, יש לחשב מקדם דחיה של 17 שנים עד 2024. הדחיה אינה בשל מצבו הפיזי של המבנה אלא בשל צורך בבניה קיר משותף, ריבוי בעלים במגרש קטן ותמורות נמוכות ובהתאם למועד הצפוי לאישור תכנית בבניין שתרחיב מהותית את זכויות הבניה בו.

שמאי המשיבה סבורים, כי יש לחשב דחיה לתקופה של 10 שנים וגם זאת על הצד הזהיר.

לאור העובדה כי התכנית אושרה בשנת 2007, שנים רבות לאחר אישורה של התכנית הראשית. לאחר שכבר קודמו בסביבה מס' פרוייקטים של בניה חדשה וכאשר גילו של הבניין הקיים כבר יותר מ-50 שנים, אני סבור כי הדחיה שנקבעה בשומת המשיבה הינה בתחום הסביר.

ערכי שווי:

הצדדים חלוקים לגבי שווי מ״ר מבונה ומציגים שומות מכריעות שונות לעניין זה.

שמאי המשיבה קובע שווי של 6,500 ש״ח ואילו שמאי המבקש קובע שווי של 5,667 ש״ח.

רצ״ב סקר שומות מכריעות למועד תכנית ג׳1, כדלקמן:

שמאי מכריע	גו״ח	שווי מ״ר מבונה
גבע בלטר	6636/366	5,000 ש״ח
אמנון נזרי	6636/364	6,000 ש״ח
שאול אשרת	6636/219	5,000 ש״ח
תמיר שדה	6636/417	6,000 ש״ח
אלי כהן	6636/281	6,000 ש״ח
אורית גלן	6636/237	6,000 ש״ח
רינת וייס-רביב	6636/413	6,000 ש״ח
שושי שרביט-שפירא	6636/331	6,000 ש״ח
רן וירניק	6636/353	7,000 ש״ח
אלי כהן	6636/281	6,000 ש״ח
ניקי פרימו	6636/125	7,000 ש״ח
אורית גלן	6636/237	6,000 ש״ח
אמנון נזרי	6636/256	6,350 ש״ח
ממוצע		6,027 ש״ח
שכיח		6,000 ש״ח

אותרו עסקאות לדירות מבניה חדשה כדלקמן:

מועד	כתובת	שטח דירה	קומה	מחיר בש״ח	מחיר למ״ר בש״ח
21/5/2007	קהילת ורשה 73	90	1	1,075,000	11,944
25/6/2007	קהילת ורשה 73	90	3	1,040,000	11,556
2/8/2007	קהילת ורשה 25	100	1	1,410,000	14,100
25/3/2007	קהילת ורשה 37	89[5]	קרקע	1,257,300	14,127
20/5/2007	קהילת ורשה 73	120	6 (פנטהאוס)	2,150,000	17,917
שווי פנטהאוס					17,917

[5] מופיע בעסקאות המשיבה אך כ-80 מ״ר בניגוד לשטח בדיווח במערכת שע״מ-מידע נדל״ן.

שווי ממוצע כולל כל סוגי הדירות		13,929
שווי ממוצע ללא פנטהאוסים		12,932
שווי מעוגל ללא דירות פנטהאוס		13,000
הפחתת מע"מ	1.155	11,255
הפחתת יזמות	1.2	9,379
הפחתת בניה	4,750 [6]	4,630
שווי מ"ר מבונה מעוגל		4,650

כמו כן, מתקבל מקדם פנטהאוס בנוי ביחס לדירה רגילה של 1.3 מגלם מרפסות.

לאור האמור קבעתי מקדם שווי למ"ר מבונה דירת פנטהאוס המגלם מרפסות במקרה הנדון כמקדם 1.4 ושווי מ"ר מבונה של 6,000 ש"ח/מ"ר.

12. עקרונות גורמים ושיקולים

12.1. בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 :

"השבחה" - עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג ;

"מימוש זכויות", במקרקעין – אחת מאלה :

(1) קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור תכנית מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה ;

(2) התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה, ואולם לא יראו בהתחלת שימוש מכח אישור לשינוי שימוש לפי סעיף 145ה' כמימוש זכויות ;

(3) העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו ;.....

12.2. מאפייני המיקום והסביבה.

12.3. מאפייני הנכס כגון שטח החלקה, צורתה, מידותיה והטופוגרפיה שלה.

12.4. התכנון החל על הנכס ובין היתר התכניות השונות והיתרי הבניה שהופקו במקרקעין טרם לביצוע עסקת המכר.

[6] כבשומת המשיבה.

12.5. המימוש הינו מימוש מלא במכר.

12.6. רמת הפיתוח והתשתיות.

12.7. המועדים הקובעים.

12.8. מחירי מקרקעין במועדים הקובעים תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות למקרקעין נשוא ההחלטה.

12.9. חישובי השטחים המשוקללים הינם בהתאם למקדמי שווי מתואמים למיקום השטחים בבניין והיקפם.

12.10. תובא בחשבון צפיפות הבניה ואופי הבינוי בין מצבי התכנון השונים כאשר במצב התכנוני הקודם מאושרת בניה של 2 קומות היוצרת דירות גן ודירות גג בלבד, קרי תמהיל דירות הכולל 100% דירות "פרימיום" במבנה בעוד שבבינוי המוצע במצב התכנוני החדש מוצעות 4 קומות מגורים מעל קומת עמודים (דירות עליונות כדופלקס פנטהאוס), בינוי היוצר תמהיל של דירות "פרימיום ודירות "רגילות". כמו כן, תובא בחשבון צפיפות הבניה בכל אחד ממצבי התכנון. לפיכך, חושב הפרש שווי של 10% בין שווי מ"ר מבונה בבניה דו קומתית לבניה רוויה בתכנית 2204.

12.11. יובא בחשבון כי במצב התכנוני הקודם השימוש הטוב והיעיל הינו השארת הנכס הבנוי היות ויתרת הזכויות בו מצומצמת (כ-11 מ"ר) ביחס לשטח הנכס הבנוי. במצב התכנוני החדש לאור היקף הזכויות וצורת הבינוי המוצעת והגדרת הבינוי בחלקה כהריסה ובניה מחדש, השימוש הטוב והיעיל הינו הריסת המבנה. מכאן שבמצב התכנוני החדש יבוצע חישוב של שווי הקרקע כריקה ופנויה ובהתאם לחלק היחסי במקרקעין.

12.12. תובא בחשבון דחיה למימוש התכנית וזאת בהתאם למורכבות ההתארגנות לבניה בפרוייקט של הריסה ובניה מחדש בהתייחס למועד הקובע והמורכבות הקניינית בחלקה.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

13. <u>תחשיב ההשבחה</u>

<u>תכנית 2204</u>:

שטח חלקה - 603 מ״ר

מס׳ יח״ד - 12

חלק ברכוש המשותף - 1/8

יח״ד בחלק היחסי - 1.5

שטח בניה - 174%

שטח ליח״ד לפי זכויות - 131.91 מ״ר

מצב חדש				
	שטח	מקדם	שווי מ״ר	סה״כ
סה״כ שטח	131.91			
מקדם דחיה		0.417	500 ש״ח	27,521 ש״ח
סה״כ שווי				27,521 ש״ח
מצב קודם				
זכויות בניה יחסיות	37.69 מ״ר			
שטח בנוי רשום	26.53 מ״ר		1,000 ש״ח	26,530 ש״ח
יתרת זכויות	11.16 מ״ר	0.67[7]	550 ש״ח	4,308 ש״ח
סה״כ שווי				30,838 ש״ח
השבחה				0
היטל השבחה				0

[7] מקדם בינוי חדש על ישן 0.8 ומקדם דחיה ל-3 שנים להתארגנות עם קומה תחתונה בבניין מסוג זה בשיעור היוון של 6% לשנה, מתקבל מקדם 0.67.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>תכנית ע'1</u>:

שטח תוספת מחסן - 6 מ"ר/יח"ד.

יח"ד בחלק היחסי - 1.5.

	מקדם	סה"כ
סה"כ שטח		9 מ"ר
מקדם דחיה	0.558	
שווי מ"ר מבונה		3,700 ש"ח
מקדם שווי מחסן במרתף	0.3	1,110 ש"ח
סה"כ שווי		5,578 ש"ח
השבחה		5,578 ש"ח
היטל השבחה		2,789 ש"ח

<u>תכנית 2204א'</u>:

מס' יח"ד - 12.

מס' חדרי יציאה לגג - 3.

סה"כ שטח חדרי יציאה לגג - 69 מ"ר.

חלק ברכוש המשותף - 1/8.

יח"ד בחלק היחסי - 3/8 חלקים.

שטח ליח"ד לפי זכויות - 8.625 מ"ר.

	שטח	מקדם	סה"כ
סה"כ שטח	8.625	1.25	10.781
מקדם דחיה	0.558		6.02
שווי מ"ר מבונה			3,700 ש"ח
סה"כ שווי			22,274 ש"ח
השבחה			22,274 ש"ח
היטל השבחה			11,137 ש"ח

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>תכנית ג'1</u>:

<u>תחשיב</u>:

שטח חלקה - 603 מ"ר.

שטח בניה - 175%.

סה"כ זכויות - 1,055.25 מ"ר.

שטחי ממ"ד - 144 מ"ר.

סה"כ כולל ממ"ד - 1,199.25 מ"ר.

שטח לקומה - 239.85 מ"ר.

שטח בניה על הגג - 155.9025 מ"ר.

מצב חדש-דירת פנטהאוס			
	שטח	מקדם	סה"כ שטח
סה"כ שטח	155.9	1.4 מגלם מרפסות	218.26
מצב קודם-חדרי יצאה לגג			
סה"כ שטח	69	1	69
מרפסות לחדרי יציאה לגג	170.85	0.25	42.71
סה"כ	239.85		111.71
תוספת שטח			106.55
שווי מ"ר מבונה			6,000 ש"ח
סה"כ שווי			639,300 ש"ח
דחיה		0.558	356,982 ש"ח
השבחה			356,982 ש"ח
היטל השבחה			178,491 ש"ח
השבחה יחסית		1/8	44,623 ש"ח
היטל השבחה יחסי		1/8	22,311 ש"ח

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

14. החלטה

14.1. לאור כל הנתונים המפורטים בחוות דעתי לעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל דעה כי במקרקעין שבנדון הידועים כתת חלקה 8, חלקה 443 בגוש 6636, רחוב קהילת לודג' 4 פינת רחוב הדר יוסף, שכונת הדר יוסף, תל אביב-יפו, חלה השבחה עקב אישורן של התכניות המפורטות להלן במימוש בדרך של מכר, כדלקמן:

מקור החיוב	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית 2204	6/9/1985	0	0
תכנית ע'1	2/4/2003	₪ 5,578	₪ 2,789
תכנית 2204 א'	16/7/2003	₪ 22,274	₪ 11,137
תכנית ג'1	4/9/2007	₪ 44,623	₪ 22,311

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
החיוב לא ישא ריבית בתקופה בה התנהל ההליך בפני.

14.2. הנני מצהיר, כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי ואין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום,

גיא צדיק, כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com