תאריך: 20/01/2025
מספר מינוי: 1665-2024
מספרנו: 308-1665-2024

לכבוד

המבקשת, הגב' רחל ווישניה
באמצעות השמאים עומר שילה ואודר ארדיטי
בדו"אל omer@omer-shilo.co.il

המשיבה, ועדה מקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו
באמצעות השמאים גדעון קרול ונדב דיין
בדו"אל gideon@gcarol.co.il

ג.א.נ.,

החלטה

שומה מכרעת - היטל השבחה

גוש 6636, חלקה 350, תת חלקה 7
רחוב קהילת ורשה 71, שכונת הדר יוסף, תל אביב-יפו

1. פרטי כתב המינוי והליך קבלת ההחלטה

בהתאם להודעת מינוי מספר 1665-2024 מיום 28/7/2024, 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 28/3/2024 ותגובה לשומה מטעם המבקשת מיום 22/9/2024, ערוכה על ידי גדעון קרול, שמאי מקרקעין.

1.2. שומה מטעם המבקשת, הגב' רחל ווישניה, מיום 14/8/2024, ערוכה על ידי עומר שילה, שמאי מקרקעין.

1.3. ביום 30/9/2024 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 30/9/2024 וניתנה להם אפשרות להגיש את הערותיהם לסיכום זה.

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, תא/מק/3570.

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 המבקשת.

3.2. מטעם המבקשת:

א. שומה מטעם המבקשת.

ב. חוזה מכר.

ג. 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
תא/מק/3570	1/7/2008

5. ביקור בנכס

סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החו"מ, ביום 30/7/2024.

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 והאחרונה שבהם אושרה לפני יותר מ-15 שנים.

עמדתי זו נמסרה לצדדים והם לא חלקו עליה.

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

6. פרטי המקרקעין

מהות הנכס	-	יחידת דיור הממוקמת בקומה ראשונה[1] (עליונה) מעל קומת קרקע בנויה של מבנה דו קומתי.
גוש	-	6636.
חלקה	-	350.
תת חלקה	-	7.
שטח רשום של תת החלקה	-	22.49 מ״ר.
הזכות במקרקעין	-	בעלות.
כתובת	-	רחוב קהילת ורשה 71 פינת רחוב קהילת יאסי 2, 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 וכד׳.
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.
בסמיכות לנכס פרוייקט בניה הכולל הריסה של מס׳ מבנים ובניה מחדש של מבנים מבניה רוויה גבוהה.

[1] בנסח הרישום קומה שניה.

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

<u>הרחובות</u>:

<u>רחוב קהילת ורשה</u>:

הינו רחוב מרכזי בשכונה. הרחוב הינו חד סטרי חצי מעגלי ומקשר בין חלקיו השונים של רחוב הדר יוסף.

<u>רחוב קהילת יאסי</u>:

הינו רחוב דו סטרי המקשר בין רחוב קהילת ורשה לרחוב פנחס רוזן.

<u>פיתוח</u>:

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

7.2. <u>תיאור הנכס</u>

<u>החלקה</u>:

חלקה 350 בגוש 6636 בשטח רשום של 1,007 מ״ר.

החלקה בעלת צורה לא רגולרית דמוית מלבן מעוגל בקצה הצפון מערבי שלו.

לחלקה חזית מערבית לרחוב קהילת ורשה וחזית צפונית לרחוב קהילת יאסי.

פני השטח של החלקה מישוריים.

<u>הבניין</u>:

על החלקה בנוי, נכון למועד הביקור בנכס, מבנה דו קומתי מבניה ותיקה.

המבנה מחופה בטיח ומקורה בגג שטוח.

בקומת הקרקע של הבניין היה קיים בעבר מבנה בנק ו-2 יחידות דיור ובקומה הראשונה 4 יחידות דיור.

חצר הנכס אינה מטופחת וכוללת מס׳ עצים בוגרים. החצר מגודרת באופן לא אחיד וכוללת גישה הן מרחוב קהילת ורשה והן מרחוב קהילת יאסי.

<u>הנכס</u>:

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

שטחה הרשום של יחידת הדיור הינו 22.49 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[2]

להלן עיקרי פרטי הרישום של החלקה בהתאם לנסח רישום, אשר הופק באמצעות האינטרנט בתאריך 17/9/2024 ומהווה העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו:

גוש	-	6636.
חלקה	-	350.
שטח החלקה	-	1,007 מ"ר.
תתי חלקות	-	8.
תקנון	-	מצוי.

<u>תת חלקה 7</u>:

קומה	-	שניה.
שטח	-	22.49 מ"ר.
חלק ברכוש המשותף	-	2/16.
בעלות	-	קק"ל, בשלמות.
חכירות	-	וישניה נטע-בר, החלק בזכות 1/2 וישניה רחל, החלק בזכות 1/2.
הערות	-	הערה על מינוי כונס נכסים מיום 11/6/2023. הערת אזהרה סעיף 126 לטובת רבינוביץ זאב.

8.2. חוזה מכר

בהתאם להסכם מכר מיום 7/11/2023 עולים הפרטים כדלקמן:

המוכר	-	חיים דובדבני והאפוטרופוס הכללי כמנהל רכושה של ווישניה רחל באמצעות עו"ד אבנר רון, כונס נכסים.
הקונה	-	רבינוביץ זאב.
הנכס	-	זכות החכירה בדירת מגורים בשטח 22.49 מ"ר הנמצאת בקומה שניה בבניין ברחוב קהילת ורשה 71, הדר יוסף, תל אביב והידועה כחלקה 350/7 בגוש 6636.
התמורה	-	2,625,000 ש"ח.

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

הערות:

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

ב. אין מחלוקת לעניין זהות החייב בהיטל השבחה.

9. מצב תכנוני

להלן פירוט עיקרי המצב התכנוני, הרלוונטי להכרעה:

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

מצב קודם

9.1. תכנית 254

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

התכנית מסווגת את החלקה שבנדון ביעוד מגורים א/2.

מס' קומות - 2.

זכויות בניה - 25% לקומה, סה"כ 50%.

מצב חדש

9.2. תכנית תא/2204

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.

זכויות בניה:

קומה	אחוזי בניה	מס' יח"ד
קומת עמודים	12%	
א	45%	5
ב	40%	5
ג'	35%	5
ד'	30%	5
ה' (השלמה ליחידות בקומה ד')	25%	
סה"כ	175%	20

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 תא/מק/2691</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 4490 מיום 11/2/1997.

מטרת התכנית הינה שיפור יישום תכניות הרחבות הדיור בעיר, ע"י הגמשת ההוראות לביצוע הרחבות.

הועדה המקומית ראשית לאפשר הרחבה גם באופן שאינו תואם את נספח הבינוי, אם קיים, בתנאי שמירה על תחום המותר לבניה ועל השטח ההרחבה גם באופן שאינו תואם את נספח הבינוי, אם קיים, בתנאי שמירה על התחום המותר לבניה ועל שטח ההרחבה המקסימאלי הקבוע בתכנית הראשית.

9.6. <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.

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.

9.7. <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 המתייחסות 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.

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

ד. קווי הבניין יהיו כדלקמן:

קדמי - 4 מ'.

אחורי - 5.5 מ'.

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

9.8. <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.

9.9. <u>תכנית תא/מק/3570</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 5818 מיום 16/6/2008.

<u>מטרת התכנית</u>:

שיפור התנאים למימוש "פינוי בינוי" ברח' קהילת ורשה 107-71 וקהילת יאסי 4.

וזאת, בין היתר, על ידי:

תוספת של 134 יח"ד, מעבר ל-288 יח"ד מאושרות, סה"כ 422 יח"ד, וקביעת גודל ממוצע מינימלי של 70מ"ר שטח עיקרי ליח"ד.

תוספת זכויות בניה בשיעור 16% , אותם ניתן היה לבקש בהקלה.

תוספת 2 קומות אותם ניתן היה לבקש בהקלה, מעל ל 5 קומות המאושרות.

חלוקת חלקות שבילים, שבוטלו בתכנית הראשית (תב"ע מס' 2204), וצירופם כהשלמה לחלקות הסמוכות.

שינוי קווי בניין.

קביעת הוראות בינוי ופיתוח המבוססים על מקבצי בינוי של 3-4 חלקות להם תוגדר רמפה משותפת למרתפי חניה, הגדרת מרווחים פתוחים בין הבניינים בזיקת הנאה למעבר הציבור.

<u>הוראות התכנית</u>:

<u>זכויות הבנייה</u>:

בהתאם להוראות התכניות הראשיות, 175% לשטחים עיקריים. בנוסף לכך, תותר תוספת זכויות בניה לשטחים עיקריים בשיעור של 16% משטח המגרש אותם ניתן היה לקבל בהקלה

(5% למעלית , 6% שיפור דיור ו - 2.5% לתוספת קומה, עבור 2 קומות), מעבר לזכויות הבנייה עפ"י התכניות הראשיות. סה"כ זכויות בנייה עבור שטחים עיקריים 191%.
זכויות הבנייה כאמור לעיל יחושבו משטח החלקות ושטחי חלקות שבילים שבוטלו, במידה וצורפו אליהם בתכניות הראשיות, כמפורט בתכנית זו.
חדרי יציאה לגג עפ"י תכנית ג/1.

מרתפים:
יותרו שטחי שירות עבור מרתפים בגבולות המגרש, בכפוף לחתך בנספח הבינוי ולהוראות תכנית ע' 1 מרתפים . חניות יוסדרו במרתפים משותפים והגישה למרתפים תתבצע ברמפות משותפות, עפ"י מקבצי המבנים בנספח הבינוי ונספח התנועה.

מספר יח"ד:
ביחס לחלקה 347 נקבע כי מספר יח"ד הינו 24.

שטח יח"ד מינימלי:
השטח הממוצע של יחידות הדיור בכל בניין לא יפחת מ-70 מ"ר.

מרפסות:
יותרו מרפסות מעבר לקו הבניין עד קו מגרש, ובלבד שמרחק מינימלי בין מרפסות של בניינים סמוכים לא יפחת מ-5 מ'.
בחזית לרח' קהילת ורשה תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין בהתאם למותר בחוק מקומה 2 ומעלה.

מספר קומות:
תותר בניה של עד 7 קומות כולל קומת כניסה, לא כולל חדרי יציאה לגג ומתקנים טכניים עפ"י תכנית ג'/1.
הוועדה המקומית תהיה רשאית להוסיף קומה נוספת בבניין בעת הוצאת היתרי בנייה, אם שוכנעה כי הדבר נדרש למימוש יח"ד המותרות בתכנית זו. לא תותר קומת כניסה מפולשת מלאה. בקומת הכניסה ניתן יהיה להקים דירות גן.

חניה:
מספר מקומות החניה המינימלי יהיה 1 עבור דירות ששטחן עד 90 מ"ר ו-1.5 מקומות חניה עבור דירות ששטחן מעל 90 מ"ר. החניה תהיה כולה תת קרקעית. הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר חניה עילית עבור חניית אורחים בלבד, אם שוכנעה בצורך בכך.
יותר שימוש במתקני מכפילי חניה במרתפים.

פיתוח:
תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית פיתוח למתחם כולו.

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

איחוד וחלוקה:

חלקות השבילים שבוטלו בתכנית הראשית (תכנית תא/2204) יחולקו בשטח שווה בין שתי החלקות הסמוכות להן. זכויות הבנייה יחושבו משטח המגרש החדש.

תנאי להוצאת היתר בנייה:

הסכם עם אגף נכסי העירייה והבטחת רישום החלוקה והשלמת החלקות בלשכת רשם המקרקעין, ורישומן בפועל כתנאי למתן תעודת גמר לבניין.

הוראות התכנית:

היתרי הבנייה יכללו הנחיות להריסת הבניינים. הריסתם ופינויים יבוצע ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו.

ביצוע בשלבים:

היתרי בנייה יוגשו לכל מקבץ בינוי בשלמותו. תותר בנייה בשלבים והוצאת היתרי בנייה חלקיים למספר חלקות או חלקות בודדות ממקבץ הבינוי, ובלבד שהיתר הבניה יציג ברקע את המקבץ בשלמותו, יאפשר בנייה בחלקות הנותרות, ויכלול את כל התנאים הנדרשים להשלמת הבנייה במקבץ בהתאם לנספח הבינוי.

תנאים להוצאת היתרי בנייה:

אישור תכנית פיתוח לתחום תכנית זו בשלמותו ע"י מהנדס העיר.

בקשה להיתר בנייה תציג את מקבץ הבינוי בשלמותו.

הבטחת רישום זיקות הנאה בלשכת רשם המקרקעין.

הבטחת רישום איחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין, והסכם עם אגף נכסי העירייה.

תנאי למתן תעודת גמר לבניין:

רישום בפועל של איחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין.

9.10. <u>תכנית תא/5000[3]</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.

[3] 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.

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 היתר בניה מס' 1046 מיום 1/3/1954 להוספת חדר וח"ש בקומה א'.
ההיתר מתייחס ליחידה אחרת בבניין.

10.3 היתר בניה מס' 536 מיום 17/8/1954 ניתן לשינויים בסניף בנק וכולל תוספת בעורף היחידות והריסת קירות פנים היוצרת חיבור בין 2 יחידות הדיור המקוריות ושינויי פתחים בחזית.
ההיתר מתייחס ליחידה אחרת בבניין.

10.4 היתר בניה מס' 1/89 מיום 14/11/1979 ניתן לתוספת בניה בקומת קרקע בחזית בניין טורי קיים בן 2 קומות. ההיתר מתייחס ליח"ד אמצעית בק"ק.
בתשריט הבקשה להיתר החתומה מופיע הנכס כדירות 2+1 בשטח מקורי של 50 מ"ר+64.3 מ"ר תוספת, סה"כ קיים 114.3 מ"ר וכסניף בנק-קיים.
ההיתר מתייחס ליחידה אחרת בבניין.

בתיק הבניין נמצאו תכתובות שונות לגבי שימושים חורגים.
מהתכתובות עולה, בין היתר, כי סורבו היתרים לשימוש חורג לבנק בנכס הממוקם בק"ק היות והוא באזור מגורים והשימוש אינו מותר על פי תכנית תא/2204.
כחלק מהסיבות שלא אושרו השימושים החורגים צויין כי מדובר באזור מגורים מובהק וכי מקום מיועד לפינוי בינוי ואישור שימוש מסחרי יכול לסכל את ביצוע הפינוי בינוי.

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

11. תמצית טיעוני הצדדים

שומות הצדדים

מהות החיוב	השבחה לפי המשיבה	היטל השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקשת	היטל השבחה לפי המבקשת
תכנית תא/2204	₪ 8,462	₪ 4,231	אין השבחה	אין השבחה
תכנית ע'1	₪ 6,181	₪ 3,091	₪ 4,372	₪ 2,186
תא/2204 א'	₪ 34,227	₪ 17,113	₪ 23,243	₪ 11,622
תכנית ג'1	₪ 87,812	₪ 43,906	₪ 61,453	₪ 30,727
תא/מק/3570	₪ 148,419	₪ 74,209	₪ 69,325	₪ 34,662

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 מאישורן של תכניות ע', ג' ותא/2691.

11.1. עמדות הצדדים

	שומת המשיבה	שומת המבקש
פטור	חושב פטור להרחבת בניה עד 140 מ"ר בהתחשב בבעלות היסטורית. לאור זכויות של 2.5 יח"ד חושב החלק היחיס של הפטור לפי 40% בלבד.	אין מחלוקת בעניין זה.
תכנית תא/2204		
מהות ההשבחה	התכנית מסמנת את הבניין להריסה ומגדילה את זכויות הבניה ל-175% בניה , 20 יח"ד. החלק היחסי של היחידה הינו 1/8 ומכאן שהזכויות המיוחסות הינן 2 יח"ד בשטח של 88.1125	אין מחלוקת בעניין זה.

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

	מ״ר וכמחצית יח״ד בשטח 46.594 מ״ר. במצב הקודם הותרה בניה של 50% וקיים מבנה בנוי. שטח היחידה לאחר הרחבה במצב הקודם הינו 62.9375 מ״ר, קרי הרחבה של 37.44 מ״ר.	
השימוש הטוב והיעיל	הריסת המבנה הקיים ובניית מבנה מגורים חדש.	אין מחלוקת בעניין זה.
שווי מ״ר מבונה	500 ש״ח/מ״ר. בהתאם להחלטה קודמת של הח״מ בחלקה הנדונה. הוצגו שומות מכריעות מהרחובות קהילת לודג׳ וקהילת ורשה בהן נקבעו ערכים שבין $320/מ״ר עד 350 $/מ״ר. בהתאם להחלטה בבר״מ 2049/15 **<u>פרדסי כפר ברנדייס בע״מ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה</u>**, נקבע כי יש להמנע ככל שניתן משינוי שומות מכריעות במקום בו קיימת כבר שומה מכרעת כמו המקום הנדון. לעניין זה הוא גם מציין, את חשיבותו של עקרון רציפות המס.	אין מחלוקת בעניין זה.
מקדם שווי מצב קודם	1.1 (550 ש״ח/מ״ר). המקדם הינו בגין שינוי בצפיפות.	1.375. בשומת השמאי המכריע, אייל יצחקי, ברחוב קהילת בריסק 5, גו״ח 6366/312 נקבע מקדם 1.25 לתוספת של 4 יח״ד.

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

		בשומת החי"מ ברחוב קהילת לודג' 4, גו"ח 6636/443 נקבע מקדם 1.1 לתוספת של 4 יח"ד. במקרה הנדון נוספו 12 יח"ד ביחס ל-8 יח"ד קיימות. לפיכך המקדם צריך להיות יותר גבוה.
שווי מ"ר בנוי במצב הקודם	1,000 ש"ח/מ"ר.	1,327.5 ש"ח/מ"ר, בהתאם לשווי בשומת המשיבה בהתאמה לשווי מ"ר מבונה שנקבע בשומתו.
מקדם מיקום	0.95 לבנוי, 0.9 לזכויות.	אין להביא בחשבון מקדם מיקום שונה למ"ר בנוי ולמ"ר מבונה ויש לקבוע את שניהם לפי 0.95.
דחיה למימוש	לאור העובדה שבבניין קיים נכון למועד הקובע מבנה בנק, הובאה בחשבון דחיה להתארגנות לתקופה של 15 שנים במקדם היוון 6%, מקדם 0.417. גם לגבי מרכיב זה צויין כי הוא תואם לשומה המכרעת של החי"מ בחלקה עצמה. לעניין זה הוא מציין, כי קבע תקופת דחיה ארוכה ביחס להחלטות אחרות ברחוב בהן נקבעו תקופות דחיה של 6-10 שנים וזאת רק בשל ההחלטה הקודמת בחלקה. המקדם מתייחס הן לדחיה והן למרכיב המושע.	הובא בחשבון מקם דחיה של 0.34 המשקף דחיה של 18.5 שנים. המקדם נקבע בהתאם לממוצע מקדמי דחיה שנקבעו ע"י שמאים מכריעים שונים ביחס לתכנית תא/2110 ותכנית תא/2204 בגוש 6366.

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

דמ"ש בתקופת הדחיה	חושבו דמי שימוש בתקופת הביניים של הדחיה. התחשיב הינו בהתאם לעקרונות שנקבעו בעניין זה בהחלטה קודמת של הח"מ בחלקה. ביחס לטענת המבקשת לעניין ההחלטה בעניין "טבצ'ניק" הוא משיב כי במקרה שנדון שם התכנית היתה תכנית בינוי פינוי ולא פינוי בינוי. הוא מציין, כי גם בהחלטה נקבע כי יש הבדל ברור באופן החישוב בין תכנית המייעדת את המבנים הקיימים להריסה (כבענייננו) לבין המקרה שנדון ב"טבצ'ניק" שעניינו שונה. בהתאם למתודה השמאית יש לחשב את כלל ההנאות בנכס ואחת מהנאות אלו הינה שימוש בתקופת הביניים. בעניין זה הוא מפנה להחלטה בערר "רודניק" שהתקבלה לאחר ההחלטה ב"טבצ'ניק". בערר זה פורטו האפשרויות לבחינת שווי מצב חדש בתכניות פינוי בינוי תוך התייחסות לשימושי הנאות הביניים. ועדת הערר בעניין "רודניק" לוקחת בחשבון "שווי שימוש והנאות ביניים/תשלומי שכ"ד בתקופה שעד להריסת המבנה הקיים" שיש להוסיף לשווי במצב חדש בפרויקט פינוי בינוי	אין להביא בחשבון דמ"ש בתקופת הדחיה. לעניין זה הוא מפנה לשומת הח"מ בגו"ח 6636/443, קהילת לודג' 4, שם נקבע, שאין להביא בחשבון תוספת לשווי המצב החדש בגין הכנסות בתקופת הביניים כתוצאה מתשלום דמי שכירות בתקופת הדחיה. הקביעה הינה בהתאם לעמ"נ 55750/12-21 **<u>ועדה מקומית לתו"ב גבעתיים נ' טבצניק אבריל</u>**. הוא מציין, כי בהחלטה קודמת של הח"מ בחלקה הנדונה (תת חלקה 1) נקבע כי יש לחשב דמי שימוש בתקופת הדחיה, אך ההחלטה התקבלה טרם ההחלטה בעמ"נ 55750/12-21. לעניין זה הוא מפנה גם להחלטות שמאים מכריעים בגו"ח 6636/349, 6636/477, 6636/347, 6636/513, כולן ברחוב קהילת ורשה.

	בעניין זה הוא מפנה גם למספר שומות מכריעות בעניין פרוייקטים של פינוי בינוי כולל שומת החי"מ ברחוב אחי"י דקר 21 בת"א.	
תכנית ע/1		
שווי מ"ר מבונה	4,100 ש"ח/מ"ר. בהתאם להחלטת השמאי המכריע, ארנון גולדברג ברחוב קהילת ורשה 79. הוצגו שומות מכריעות מהרחובות קהילת לודג' וקהילת ורשה בהן נקבעו ערכים שבין 4,100 ש"ח/מ"ר עד 5,000 ש"ח/מ"ר.	נקבע שווי מ"ר מבונה לאחסנה בסך של 900 ש"ח/מ"ר וזאת בהתאם לרשימה של 7 שומות מכריעות שהוצגו בגוש 6366. השומות המכריעות הינן של 7 שמאים מכריעים שונים.
מקדם אחסנה	0.3 ביחס לשומות המכריעות שצויינו בהן נקבע שווי של 900 ש"ח/מ"ר הוא מציין, כי חלקן מבוססות על הסכמות ו/או אינן רלוונטיות למקרה הנדון. בעניין זה הוא מפנה לשומות מכריעות אחרות בסביבה בהן נקבע שווי מ"ר מבונה לאחסנה של 1,110-1,500 ש"ח/מ"ר.	
שטח לחישוב	התכנית מאפשרת הגדלת שטח מחסן מ-6 מ"ר ל-12 מ"ר. לאור פטור חושב חלק יחסי של 60% בלבד.	אין מחלוקת בעניין זה. סה"כ שטח לחיוב בגין 1.5 יח"ד לא פטורות הינו 9 מ"ר.

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

מקדם דחיה	הובאה בחשבון דחיה להתארגנות לתקופה של 10 שנים במקדם היוון 6%, מקדם 0.558.	אין מחלוקת בעניין זה.
הפחתה למושע	מקדם הדחיה מתייחס הן לדחיה והן למרכיב המושע.	יש להביא בחשבון מקדם מושע של 0.9 בנוסף למקדם הדחיה.
תכנית תא/2204/א'		
מהות ההשבחה	התכנית מבטלת את הבינוי המדורג שנקבע בתכנית תא/2204 ומאפשרת את הקמתם של חדרי היציאה לגג עפ"י תכנית ג'. ההשבחה מיוחסת לשטח הבניה הנוסף המתאפשר לניצול ע"י ביטול דירוג הבניינים (תוספת 4 חדרי יציאה לגג).	אין מחלוקת בעניין זה.
שווי מ"ר מבונה	4,100 ש"ח/מ"ר. בהתאם להחלטות השמאי המכריע, ארנון גולדברג, ברחוב קהילת ורשה 73+79. הוצגו שומות מכריעות מהרחובות קהילת לודג' וקהילת ורשה בהן נקבעו ערכים שבין 4,100 ש"ח/מ"ר עד 5,000 ש"ח/מ"ר.	3,700 ש"ח/מ"ר. השווי הינו בהתאם לרשימה של 8 החלטות של שמאים מכריעים שונים בגוש 6366.
שטח לחישוב	92 מ"ר בהתאם ל-4 יח"ד * 23 מ"ר/יח"ד.	אין מחלוקת בעניין זה.
מקדם דחיה	הובאה בחשבון דחיה להתארגנות לתקופה של 10 שנים במקדם היוון 6%, מקדם 0.558.	אין מחלוקת בעניין זה.
הפחתה למושע	המקדם מתייחס הן לדחיה והן למרכיב המושע.	יש להביא בחשבון מקדם מושע של 0.9 בנוסף למקדם הדחיה.

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

הפחתת חדרי מדרגות	אין מקום להפחתת שטח חדרי מדרגות פנים. בעניין זה הוא מפנה להחלטת ועדת ערר 058/16/48 **<u>הועדה המקומית לתכנון ולבניה דרום נ' אורי ובת חן וינהבר</u>**, בה נקבע כי אין לגרוע את שטח היטל המדרגות הפנימיות מהשטח לחישוב ההשבחה.	יש להפחית את שטח חדרי המדרגות הפנימיים של חדרי היציאה לגג הנוספים מכח תכנית זו. בעניין זה הוא מפנה לשומת השמאי המכריע, ארנון גולדברג, ברחוב קהילת ורשה 77, גו"ח 6636/348 ושומת השמאי המכריע, אייל יצחקי, ברחוב קהילת בריסק 5, גו"ח 6636/312. 2 השמאים המכריעים הפחיתו שטח של 5 מ"ר בגין היטל מדרגות לחדר היציאה לגג. לאור האמור, יש להפחית משטח חדרי היציאה לגג סך של 20 מ"ר בגין היטל מדרגות.
מקדם שווי	1.3 השווי מגלם שווי מרפסת גג. הוצגו שומות מכריעות בהן נקבע מקדם שווי של 1.25-1.5.	1.25 השווי מגלם מרפסת גג. בעניין זה הוא מפנה לשומת החי"מ ברחוב קהילת לודג' 4, גו"ח 6636/443.
תכנית ג'/1		
מהות ההשבחה	התכנית מתירה בבניינים חדשים, צירוף שטחי הבניה על הגג לכדי דירות גג בשטח כולל של 65% משטח הגג. במצב הקודם ניתן לבנות 4 חדרי יציאה לגג.	אין מחלוקת בעניין זה.
שווי מ"ר מבונה	5,000 ש"ח/מ"ר. בהתאם להחלטות השמאים המכריעים, ארנון גולדברג, ברחוב קהילת ורשה 73+79 וגבע בלטר, ברחוב קהילת לודג' 62+64.	אין מחלוקת בעניין זה.

מקדם חדר יציאה לגג לזיכוי	מקדם שווי 1 השווי בהתאם למס' שומות מכריעות שהוצגו. השווי אינו מגלם את שטח מרפסות הגג.	מקדם שווי 1.1. בהתאם לשומת השמאי המכריע, ערן ירקוני, ברחוב קהילת ורשה 41, גו"ח 6636/513.
מקדם מרפסת גג	0.4 מדובר במרפסת המייצרת דירת פנטהאוס. בעניין זה הוא מפנה להחלטות השמאי המכריע, ארנון גולדברג, ברחוב קהילת ורשה 73,77,79. כמו כן, הוא מפנה בעניין זה גם לשומת הח"מ ברחוב קהילת לודג' 4, בה נקבע מקדם 1.4 לשטח הבניה המגלם מרפסות.	0.3 בהתאם לשומת השמאי המכריע, אמנון נזרי, ברחוב קהילת ורשה 69, גו"ח 6636/256.
שטח לחישוב	לטענתו, לא סביר שבמדרגת ההשבחה של תכנית תא/2204 יטען שמאי המבקשת שיש להפחית שטח מדרגות פנים ובמדרגת השבחה זו יחשב את השטח לזיכוי במלואו.	
מקדם דחיה	הובאה בחשבון דחיה להתארגנות לתקופה של 6 שנים במקדם היוון 6%, מקדם 0.705. המקדם מתייחס הן לדחיה והן למרכיב המושע.	הובאה בחשבון דחיה להתארגנות לתקופה של 10 שנים במקדם היוון 6%, מקדם 0.558. בעניין זה הוא מפנה להחלטת השמאי המכריע, ערן ירקוני, ברחוב קהילת ורשה 41, גו"ח 6636/513.

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

	תכנית ג'/1 מתגברת את זכויות הבניה ומקדמת את זמינות וכדאיות הפרוייקט.	כמו כן, הוא מפנה בעניין זה גם לשומת הח"מ ברחוב קהילת לודג' 4 בה נקבעה דחיה לתקופה של 10 שנים.
תכנית תא/מק/3570		
מהות ההשבחה	תוספת זכויות בניה של 16% והגדלת מס' היחידות מ-20 ל-24.	אין מחלוקת בעניין זה.
ממ"ד	לאור מימוש במכר הובאו בחשבון שטחי הממ"ד.	אין מחלוקת בעניין זה.
מרתפים	התכנית מאפשרת הצמדה של המרתפים לדירות הגן. חושב מקדם 0.5 לשטחי מחסנים צמודים לדירות גן.	אין מחלוקת בעניין זה.
שווי מ"ר מבונה	6,500 ש"ח/מ"ר. הוצגו שומות מכריעות מהרחובות קהילת לודג' וקהילת ורשה בהן נקבעו ערכים שבין 6,500 ש"ח/מ"ר עד 7,500 ש"ח/מ"ר. הוצגו עסקאות מכר דירות מגורים בגוש 6636 לשנת 2007 מהן מתקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע של 13,931 ש"ח ובהפחתת מע"מ 15.5%, יזמות 20% ועלויות בניה של 4,000 ש"ח/מ"ר מתקבל שווי מ"ר מבונה של 6,051 ש"ח/מ"ר. לא ניתן להתייחס רק לעסקאות אלו והשווי מתייחס גם לשומות מכריעות בסביבה שבחלקן גבוהות מהותית.	6,000 ש"ח/מ"ר. בהתבסס על עסקאות ההשוואה שהוצגו ע"י המשיבה מתקבל שווי של 6,000 ש"ח/מ"ר ומכאן שאין מקום לקבעו שווי גבוה יותר. לטענתו גם אין סבירות לעליית מחירים של 130% ביחס למועד הקובע של תכנית ג'/1.

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

מקדם דחיה	הובאה בחשבון דחיה להתארגנות לתקופה של 6 שנים במקדם היוון 6%, מקדם 0.705. המקדם מתייחס הן לדחיה והן למרכיב המושע. ביחס לדחיה שהוצגה משומת השמאי המכריע, ארנון גולדברג, הוא מציין, כי הוגש ערר על שומה זו וכן כי ההחלטה יוצרת סתירה פנימית בשומת השמאי המכריע. לדעתו אין מקום לבצע דחיה ביחס לזכויות במצב הקודם אלא רק לתוספת הזכויות. התכנית מוסיפה זכויות ומשכך מוסיפה תמריץ לניצול הזכויות הקיימות והחדשות. לראיה עוד בטרם אישורה קודמו בסביבה פרוייקטים של בניה חדשה. משכך התכנית מקצרת את זמני הדחיה ובטח שלא מאריכה אותם ביחס למדרגת ההשבחה הקודמת.	הובאה בחשבון דחיה להתארגנות לתקופה של 7 שנים במקדם היוון 6%, מקדם 0.67. בהתאם לשומת השמאי המכריע, ארנון גולדברג, ברחוב קהילת ורשה 79, גו"ח 6636/347.
שטחי בניה על הגג	שטחי הבניה מתקזזים בין שני מצבי התכנון.	אין מחלוקת בעניין זה.

תחשיבי השומה:

תחשיבי המשיבה:

תכנית תא/2204:

מצב קודם				
	שטח	מקדם	שווי מ״ר	סה״כ בש״ח
סה״כ שטח בנוי	25.2	0.95 למיקום	1,000	23,941
זכויות בניה יחסיות	37.74	0.8 לבינוי חדש על ישן * 0.9 למיקום	500	14,944
סה״כ שווי מצב קודם				38,885
מצב חדש				
יח״ד 1	88.113	0.417 לדחיה	500	18,383
יח״ד 2	88.113	0.417 לדחיה	500	18,383
יח״ד 3 (50%)	44.056	0.417 לדחיה	500	9,192
סה״כ				45,958
הפחתה למיקום		0.9		41,362
דמ״ש				11,626
שווי מצב חדש				52,988
השבחה				14,103
השבחה לחלק הלא פטור		0.6		8,462
השבחה בכפוף לפטור				8,462
היטל השבחה בכפוף לפטור				4,231

תכנית תא/ע/1:

רכיב	כמות	מקדם	סה״כ
יח״ד לא פטורות	1.5		1.5
שטח אחסנה ליח״ד			6
סה״כ שטח אחסנה			9
מקדם אחסנה		0.3	2.7
דחיה למימוש		0.5584	1.5076
שווי מ״ר מבונה			4,100 ש״ח
השבחה			6,181 ש״ח
היטל השבחה			3,091 ש״ח

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

<u>תכנית תא/2204א'</u>:

מצב חדש		
מס' חדרי יציאה לגג	4	
שטח חדר יציאה לגג	23 מ"ר	
סה"כ שטח	92 מ"ר	
מקדם שווי	1.3	
מקדם דחיה	0.558	
שווי מ"ר מבונה	4,100 ש"ח	
חלק יחסי ברכוש המשותף	12.5%	
השבחה		34,227 ש"ח
היטל השבחה		17,113 ש"ח

<u>תכנית תא/ג'/1</u>:

- שטח מגרש - 1,007 מ"ר
- זכויות בניה - 175%
- סה"כ זכויות - 1,762.25 מ"ר
- ממ"דים - 240 מ"ר
- סה"כ - 2,002.25 מ"ר
- שטח לקומה לפי 5 קומות - 400.45 מ"ר
- שטח קומת גג לפי 65% - 260.3

מצב קודם			
	שטח	מקדם	סה"כ שטח
סה"כ שטח	92	1	92
מרפסות	308.5	0.25	77.11
סה"כ שטח משוקלל			169.11
מצב חדש			
סה"כ שטח דירות גג	260.3	1.2	312.4
מרפסות	140.2	0.4	56.06
סה"כ שטח משוקלל			368.41
תוספת שטח			199.3
שווי מ"ר מבונה			5,000 ש"ח
דחיה		0.705	
חלק יחסי		0.125	

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

השבחה			87,812 ש״ח
היטל השבחה			43,906 ש״ח

<u>תכנית תא/3570</u>:

מצב קודם				
	שטח	שטח במ״ר	מקדם	סה״כ
סה״כ עיקרי במ״ר	175%	1,007	1	1,762.3
ממ״ד	12	20	1	240
סה״כ				2,002.3
מצב חדש				
מרתף לדירות גן		100	0.5	50
סה״כ עיקרי במ״ר	191%	1,007	1	1,923.4
ממ״ד	12	24	1	288
סה״כ				2,261.4
הפרש שטח לחישוב				259.12
דחיה למימוש			0.705	
שווי מ״ר מבונה				6,500 ש״ח
חלק יחסי			0.125	
השבחה				148,419 ש״ח
היטל השבחה				74,209 ש״ח

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

תחשיבי שומת המבקשת:

תכנית תא/2204:

מצב קודם				
	שטח	מקדם	שווי מ"ר	סה"כ בש"ח
סה"כ שטח בנוי	25.2	0.95 למיקום	1,137.5	27,232
זכויות בניה יחסיות	37.74	0.8 לבינוי חדש על ישן * 0.95 למיקום	687.5	19,718
סה"כ שווי מצב קודם				46,950
מצב חדש				
יח"ד 1	88.1125	0.9 למיקום	500	44,056
יח"ד 2	88.1125	0.9 למיקום	500	44,056
יח"ד 3 (50%)	44.05625	0.9 למיקום * 0.9 למושע	500	19,825
סה"כ כזמין				107,398
דחיה למימוש		0.3403		33,057
השבחה				0
היטל השבחה				0

לאור האמור, תכנית זו אינה משביחה את הנכס.

לאור העובדה שלא קיימת השבחה לא נדרשה התייחסות בפועל לפטור.

תכנית תא/ע/1:

רכיב	כמות	מקדם	סה"כ
יח"ד בשלמות	1	1	1
מחצית יח"ד	0.5	0.9 מושע	0.45
סה"כ יח"ד לחישוב	1.5		1.45
שטח אחסנה ליח"ד			6
סה"כ שטח אחסנה			8.7
דחיה למימוש		0.5584	4.86
שווי מ"ר מבונה			900 ש"ח
השבחה			4,372 ש"ח
היטל השבחה			2,186 ש"ח

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

<u>תכנית תא/2204א'</u>:

מצב חדש		
מס' חדרי יציאה לגג	4	
שטח חדר יציאה לגג	23 מ"ר	
סה"כ שטח	92 מ"ר	
בניכוי היטל מדרגות	(20 מ"ר)	
סה"כ שטח בניכוי מדרגות	72 מ"ר	
מקדם שווי	1.25	
סה"כ שטח משוקלל	90 מ"ר	
מקדם דחיה	0.558	
שווי מ"ר מבונה	3,700 ש"ח	
חלק יחסי ברכוש המשותף	12.5%	
השבחה		23,243 ש"ח
היטל השבחה		11,622 ש"ח

<u>תכנית תא/ג'/1</u>:

מצב קודם			
	שטח	מקדם	סה"כ שטח
סה"כ שטח	92	1.1	101.2
מרפסות	308.5	0.25	77.1
סה"כ שטח משוקלל			178.3
מצב חדש			
סה"כ שטח דירות גג	260.3	1.2	312.4
מרפסות	140.2	0.3	42
סה"כ שטח משוקלל			354.4
תוספת שטח			176.1
שווי מ"ר מבונה			5,000 ש"ח
השבחה מלאה			880,429 ש"ח
דחיה		0.558	491,627 ש"ח
חלק יחסי		0.125	61,453 ש"ח
השבחה			61,453 ש"ח
היטל השבחה			30,727 ש"ח

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

תכנית תא/3570:

מצב קודם				
	שטח	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
סה"כ עיקרי במ"ר	175%	1,007	1	1,762
ממ"ד	12	20	1	240
סה"כ				2,002
דחיה למימוש			0.7	1,412
מצב חדש				
מרתף לדירות גן		100	0.5	50
סה"כ עיקרי במ"ר	191%	1,007	1	1,923
ממ"ד	12	24	1	288
סה"כ				2,261
דחיה למימוש			0.67	1,504
הפרש שטח				92
שווי מ"ר מבונה				6,000 ש"ח
חלק יחסי			0.125	69,325 ש"ח
השבחה				69,325 ש"ח
היטל השבחה				34,662 ש"ח

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

11.2. <u>הכרעה</u>

<u>כללי</u>:

ביחס לחלקה הנדונה כבר נדון בפני בעבר חיוב היטל השבחה בגין מכר נכס המהווה סניף בנק וידוע כתת חלקה 1 בניין וזאת במסגרת מינוי מס׳ 2020-344, החלטה מיום 14/7/2020. ההחלטה מתייחסת לתכנית תא/2204 בלבד.

לפיכך, ביחס לתכנית זו נקבעה ההשבחה המלאה והתחשיב יבוצע רק בהתאמות לנכס הנדון.

על החלקה ששטחה 1,007 מ״ר בנוי במצב התכנוני הקודם ולמעשה עד היום, מבנה מגורים דו קומתי הכולל 7 יח״ד.

היקף הזכויות הכמותיות מכח תכנית תא/2204 מגדילות את זכויות הבניה הקיימות (מ-50% ל-175%) ויותר ממכפילה את מס׳ יח״ד (מ-8 ל-20 יח״ד). במקרה שכזה אכן קיימת בעיה בחלוקת הזכויות בין הדיירים כך שחלק מהיחידות העתידיות הינן בבעלות משותפת של 2 בעלי זכויות.

<u>פרויקטים של ׳הריסה ובניה׳ ברחוב</u>:

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

<u>פטור לפי סעיף 19 (ג) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, תשכ״ה-1965</u>:

הצדדים מסכימים כי חל פטור לגבי שטח יח״ד אחת עד לשטח של 140 מ״ר וזאת בהתאם לבדיקת זכאות שבוצעה במשרדי המשיבה.

ככלל הפטור הינו עד היקף זכויות של 140 מ״ר כולל הזכויות הקיימות.

הנחת הבסיס של הצדדים היתה כי כלל היחידות בבניין יבנו בשטח זהה ומשכך חושב הפטור ביחס ליח״ד אחת מתוך החלק היחסי של 2.5 יח״ד המוקצות לבעלים בהתאם לחלקם היחסי וזאת בהתאם לזכויות עפ״י תכנית תא/2204 המקנה 20 יח״ד ומכאן שחלק של 1/8 מהווה 2.5 יח״ד.

הוראות התכנית אינן קובעות בניה אחידה של יחידות דיור ומכאן שאין חובה לבנות יח״ד אחידות. יתרה מזו בד״כ בבניין הכולל 20 יח״ד יבנה תמהיל יחידות דיור שאינן זהות.

מכאן שאם נערוך חישוב על הצד הסביר שאינו מהווה את הפטור המקסימלי) נקבל תכנון הכולל דירה בשטח עיקרי של 110 מ״ר[4], דירה שניה בשטח עיקרי של 80 מ״ר ודירה משותפת

[4] בהתחשב בשטח נוסף למחסן ולמרפסת ובתכנון סביר של דירת 5 חד׳.

בחלק יחסי של כ-30 מ״ר וזאת, בין היתר, על מנת להקטין את שווי היחידה לגביה קיים מרכיב מושע.

בחלופה זו חלק הפטור הינו 50%.

במידה והיה מחושב פטור לשטח מקסימלי יתכן שחלק זה אף היה גדל במקצת.

לאור האמור, אני סבור שחלק הפטור לחישוב הינו 50%.

ביחס לתכנית ע/1 בהנתן שהפטור יכול להיות מיוחס ליחידה אחת בלבד יחושב פטור יחסי של 40% המהווה יח״ד אחת מתוך 2.5 יח״ד וזאת בהתאם להסכמת הצדדים.

א. <u>תכנית תא/2204</u>

ביחס לתכנית זו קיימות כבר מס׳ החלטות קודמות שלי ובכלל זה ביחס לחלקה הנדונה, אם כי לנכס בשימוש מסחרי.

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.

<u>ערכי שווי</u>:

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 מ״ר מבונה בסיסי
שאול אשרת	קהילת ורשה 17	6636/219	תא/2204	250 ₪
אמנון נזרי	קהילת לודג׳ 66	6636/364	תא/2204	370 ₪
גבע בלטר	קהילת לודג׳ 62	6636/366/6	תא/2204	523 ₪
אייל יצחקי	קהילת בריסק 5	6636/312	תא/2204	650 ₪ / 520
דורית פריאל	קהילת ורשה 28	6636/243/2	תא/2204	510 ₪
בצלאל קציר	קהילת יאסי 14	6636/129	ע׳	350 ₪
רן וירניק	קהילת ורשה 75	6636/353/6	תא/2204	520 ₪ [5]
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 $

[5] בנוסף קובע שווי פיסי של 250 ש״ח/מ״ר.

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.

<u>תרומת הבנוי במגורים</u>:
לעניין זה אפנה למפורט בהחלטתי הקודמת בבניין.

<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 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 בנוי נכס המשמש לבנק ובהנתן העובדה כי ידוע לבעלי הנכס כי במידה והוא ייהרס לא תותר לבעליו בנייתו מחדש.

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 וביניהן יחידות הבנק תנזקנה באופן יחסי ליחידות האחרות. מכאן שגם אם תהיה הסכמה עקרונית להריסת המבנה ובנייתו מחדש, גם אז יהיה קושי להגיע להסכמה על חלוקת הזכויות בחלקה.

מכל האמור עולה, כי במקרה הנדון הדחיה הממוצעת גבוהה יותר מהדחיה הסטנדרטית שהוערכו במקרים אחרים בשכונה.

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.

החלטה זו תואמת להחלטתי הקודמת בבניין אותה אימץ שמאי המשיבה.

<u>מקדם מיקום</u>:

הצדדים חלוקים לעניין מקדם מיקום ושמאי המשיבה מחשב מקדם 0.95 לבנוי ומקדם 0.9 לשווי מ״ר מבונה בעוד ששמאי המבקשת טוען, כי אין מקום לחיושב מקדם שונה.

שמאי המשיבה למעשה מאמץ את קביעתי הקודמת בבניין עצמו.

לא מצאתי שיש מקום לשנות מקביעה זו היות שהשפעת המיקום על מרכיב הקרקע שונה מהשפעתה על מרכיב השווי הבנוי וזאת לאור העובדה שעלויות הבניה מהוות מרכיב קבוע בשיטת החילוץ בין נכסים דומים ומאן שההפחתה בגין המיקום מתעצמת ביחס למרכיב הקרקע.

לאור האמור, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה בעניין זה התואמת להחלטתי הקודמת בבניין.

<u>מקדם מושע</u>:

ככלל שמאי המשיבה צודק שבמקרה הנדון מקדם המושע מגולם במקדם הדחיה שנקבע בשומות קודמות.

כך גם נקבע בשומתי הקודמת בבניין ולא מצאתי לנכון לשנות מקביעה זו.

במקרה הנדון, בניגוד למקרה שנדון ביחס לתת חלקה 1, שחלקה ברכוש במשותף היה 1/4, מתקיים אלמנט של מושע ביחס לעובדה כי מס' היחידות במצב החדש המיוחסות לנכס הנדון אינו שלם וזאת אף על פי הסכמת הצדדים. לאור האמור, אני סבור שניתן לחשב הפחתה נוספת של דחיה של שנה אחת המחושבת כ-6% וזאת ביחס ליחידה המשותפת בלבד, קרי מחצית היחידה מתוך 2.5 יח"ד.

בפועל מכיוון שכלל המימוש דחוי מתקבל כדלקמן:

דחיה עבור 2 יח"ד - 0.4172

דחיה עבור מחצית יחידה - 0.3936

מכאן שלאור הדחיה הכוללת מתקבל בפועל הפרש של 2.36% בלבד.

היות שההפחתה הינה רק עבור מחצית היחידה המהווה כחמישית מהזכויות מתקבלת הפחתה של כ- 0.472% בלבד שהינה השפעה זניחה ולפיכך לא תובא בחשבון הפחתה נוספת בגין דחיה למושע. לעניין זה יוער כי במידה והיתה מחושבת הפחתה זו ומולה היתה מחושבת תקופת שימוש ביניים נוספת, השפעתה היתה אף פחותה ועוד יותר זניחה.

<u>שימוש ביניים</u>:

שמאי הצדדים אינם חלוקים לגבי השימוש הטוב והיעיל[6], שהינו חלופה של הריסה ובניה מחדש. לעניין זה אני מסכים עם הצדדים כפי שקבעתי כבר בהחלטתי הקודמת בבניין.

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)**

[6] כפי שעולה משומות הצדדים.

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

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.)"

לאחר החלטה זו התקבל החלטה בערר רמה/8219/0819, **<u>הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת השרון נ' חוה רודניק</u>**, שם נקבע, בין היתר, כדלקמן:

בערר טענה הוועדה המקומית כי נפלו בשומה המכרעת 3 טעויות מהותיות שהביאו את תחשיב ההשבחה לתוצאה שאינה סבירה ובין היתר, נטען כי השמאי המכריע קבע מקדם דחייה של 8 שנים למצב החדש, אך לא התחשב בשווי שימוש ביניים במבנה הקיים בתקופת הדחייה.

ועדת הערר דחתה את הטענה לאור אי התערבות בשומה מכרעת והמשמעותית השולית שהיתה לסעיף זה, אך התייחסה לנושא תוך התייחסות למקרים שונים כדלקמן:

"בעניין זה נסביר כי קיימות מספר שיטות המאפשרות שומת שווי המצב החדש בתכנית פינוי בינוי. בחלק מהשיטות יש להביא בחשבון שימוש ביניים וחישובי דחייה במצב החדש, ובחלק מהן אין מקום לכך ואפילו תהא זו טעות להביאם בחשבון השווי החדש.....

	שיטה א'	שיטה ב'	שיטה ג'
	ע"פ שווי הדירה הקיימת לאחר אישור התכנית	ע"פ שווי רכיב הקרקע כזמינה לבניה על פי התכנית	על פי הנאת הדייר מן הדירה החדשה שתיבנה
גורם השווי העיקרי בשומה, ואופן שומתו	הדירה הקיימת. השיטה מבוססת על הערכת מחירי השוק לדירות הקיימות לאחר כניסת התכנית לתוקף. הערכה בשיטת ההשוואה הישירה.	שווי הזכויות בקרקע (זכויות הבניה). השיטה מבוססת על הערכת הזכויות בקרקע במצב החדש. אלו יוערכו בשיטת ההשוואה הישירה על פי מחירי קרקעות דומות, או בשיטת החילוץ (שווי שיורי לקרקע על בסיס מחירי דירות חדשות).	שווי הדירה החדשה. השיטה מבוססת על הערכת שוויה העתידי של הדירה החדשה לכשתיבנה ותימסר לדיירים הקיימים. שווי הדירה החדשה יוערך על פי מחירי שוק של דירות חדשות.
חישובי דחיה לגורם השווי העיקרי	אין צורך - לא יובאו בחשבון.	תובא בחשבון דחיה ממועד כניסת התכנית לתוקף ועד למועד בו תתאפשר תחילת הבניה. (עד שתהא הקרקע זמינה לבניה).	תובא בחשבון דחיה ממועד כניסת התכנית לתוקף ועד למועד גמר הבניה החדשה.
שווי שימוש והנאות ביניים / תשלומי שכ"ד - בתקופה שעד להריסת הקיים (מגורים עצמיים או דמי שכירות)	אין מקום וצורך להעריכם - לא יובאו בחשבון	יובאו בחשבון ויתוספו לגורם השווי העיקרי	יובאו בחשבון ויתוספו לגורם השווי העיקרי
הנאות ביניים ממועד הריסת הקיים ועד לגמר הבניה (חלף דמי שכירות שישלם היזם)	לא יובאו בחשבון	לא יובאו בחשבון	יובאו בחשבון ויתוספו לגורם השווי העיקרי

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

מהאמור עולה, כי הן על השמאי המכריע והן על שמאי הוועדה המקומית היה להביא בחשבון הנאות מן הדירה הקיימת בתקופת הביניים שעד להריסתה, והם לא עשו כן.״

במקרה הנדון מבוצעת שיטת חישוב ב׳ ומכאן שיש מקום לחשב את שווי שימוש הביניים.

אבחנה זו בין המקרים, מדייקת את ההחלטה בעניין ״טב׳צ׳ניק״ ולאור ההגיון הכלכלי שבה אני מאמץ אותה.

לאור האמור יחושב שווי שימוש הביניים בתקופה המקבילה לתקופת הדחיה.

<u>הבהרה לגבי החלטות קודמות בעניין חישוב דמ״ש</u>:

במסגרת הדיון צויין, כי בהחלטה קודמת של הח״מ בבניין חושב שווי לשימוש ביניים וכן כי במקרה אחר בשכונה לא חושב שווי לשימוש ביניים.

בהתייחס לטענה זו אציין, כי ההחלטה הראשונה התייחסה לשימוש ביניים שאינו מהווה את השימוש החדש בקרקע ובמקרה שנדון שם שימוש הביניים היה לשימוש שונה של בנק במקום מגורים ומכאן שהתקיימה בו ״הרחבתן של זכויות הניצול״.

בהחלטה המאוחרת יותר ברחוב קהילת לודג׳ 4, כבר התקבלה ההחלטה בעניין ״טבצ׳ניק״ אך היא התקבלה טרם להחלטת ועדת הערר שצויינה בעניין ״רודניק״.

משכך ההחלטות תואמות כל אחת את הפסיקה העדכנית ביחס ליום קבלת ההחלטה.

כך גם ביחס להחלטות שמאים מכריעים שונות שהוצגו בפני שבכל אחד מהמועדים שלהם היתה ידועה פסיקה שונה ומכאן שקיים קושי בהתבססות על החלטות ישנות יותר.

ב. <u>תכנית ע׳/1</u>

התכנית מוסיפה זכויות בניה למחסנים.

<u>דחיה</u>:

הצדדים אינם חלוקים על תקופת הדחיה לחישוב הזכויות ומסכימים 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 ואומצה ע״י שמאי המבקשת, הינה בתחום הסביר ותואמת להחלטות קודמות שלי בשכונה.

ערכי שווי:

בין הצדדים קיימת מחלוקת לגבי ערכי השווי ובעוד שמאי המשיבה קובע שווי בהתאם למקדם 0.3, שמאי המבקשת מפנה לשומות מכריעות בהן נקבע כישווי מ״ר מבונה למחסן הינו 900 ש״ח. בהתאם לעולה מערכי השווי שהוצגו ביחס לתכנית תא/2204א׳ ע״י המשיבה מדובר במקדם שווי של כ-21.95% בלבד/ 24.32% בלבד.

כפי שציינתי כבר בעבר במסגרת החלטה ברחוב קהילת לודג׳ 4, שם הצדדים הסכימו על שווי של 900 ש״ח/מ״ר, 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	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
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 תא/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 לדחיה שנקבעה בתכנית ע'/1.

<u>מקדם שווי</u>:

הצדדים חלוקים לגבי מקדם השווי בין 1.25 ל-1.3.

לא מצאתי לשנות בעניין זה את מקדם השווי שקבעתי בהחלטתי ברחוב קהילת לודג' 4 שהינו 1.25.

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 4 חדרי יציאה לגג בשטח כולל של 92 מ"ר.

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

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

<u>דחיה</u>:

הצדדים חלוקים לעניין שנות הדחיה כמפורט.

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.

<u>ערכי שווי</u>:

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 6,000 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

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

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	קרקע	1,257,300	14,127
20/5/2007	קהילת ורשה 73	120	6 (פנטהאוס)	2,150,000	17,917
שווי פנטהאוס					17,917
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				[7] 4,750	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 (ביחס לשווי מ"ר מבונה) ושווי מ"ר מבונה של 6,000 ש"ח/מ"ר.

<u>מקדם שווי</u>:

במצב הקודם לאור חישוב שטח עיקרי בנפרד ושטח מרפסות בנפרד יחושב שטח עיקרי במקדם 1. במצב החדש לאור חישוב שטח עיקרי המגלם את זכויות המרפסות יחושב מקדם 1.4.

בעניין זה לא מצאתי כי יש לשנות מהמקדמים שנקבעו בהחלטתי ברחוב קהילת לודג' 4.

[7] בהתאם להחלטתי ברחוב קהילת לודג' 4.

ה. **<u>תכנית תא/מק/3570</u>**

התכנית מוסיפה יחידות דיור המאפשרת תוספת שטחי ממ"ד סחירים וכן היא מקנה תוספת זכויות וקומות שניתן היה לקבל קודם לכן בהליך של הקלה.

<u>דחיה</u>:

הצדדים חלוקים על תקופת הדחיה לחישוב השווי.

שמאי המבקשת סבור שיש לחשב דחיה לתקופה ארוכה יותר במצב התכנוני החדש ובתוספת שנת דחיה ביחס למצב התכנוני הקודם.

גישה זו נתמכת בשומת השמאי המכריע, ארנון גולדנברג, ברחוב קהילת ורשה 79, גו"ח 6636/347. יוער, כי בשומה מכרעת זו נקבעה דחיה של 6 שנים למצב התכנוני הקודם ו-7 שנים למצב התכנוני החדש בעוד שכאן שמאי המשיבה מחשב דחיה של 6 שנים בשני מצבי התכנון.

קראתי את המתודה בגינה חושבה דחיה למימוש שונה בין 2 מצבי התכנון ואני סבור שאין מקום לחשב דחיה גדולה יותר ביחס למצב התכנוני החדש.

אינני חולק על העובדה שהתכנית מציבה תנאים רבים למימושה, אך עם זאת התכנית גם מוסיפה זכויות ויוצרת הגדלת כדאיות ביצוע לפרוייקט ומשכך מקצרת את משך הדחיה הצפויה. לעניין זה יצויין כי סעיף מטרות התכנית מתחיל במילים כדלקמן:

"שיפור התנאים למימוש "פינוי בינוי" ברחוב קהילת ורשה 71-107 וקהילת יאסי 4..."

שיפור תנאים זה כולל תוספת מהותית במס' יחידות הדיור (במקרה הנדון תוספת של 20% מ-20 יח"ד ל- 24 יח"ד) וכן היא מקנה תוספת 16% זכויות בניה ותוספת 2 קומות אותם היה ניתן לקבל קודם לכן רק במסגרת הליך הקלה.

לאור היקף הזכויות אותן ניתן היה לקבל בהקלה, סביר כי במצב הקודם כל יזם השואף למקסם את זכויותיו היה נוקט בהליך שכזה ועצם הפיכת הזכויות למוקנות לבדה חוסכת זמן דחיה ע"י קיצור הליך הרישוי שאינו כולל צורך בפרסום הקלות, התנגדויות וכד'.

לאור האמור תובא בחשבון דחיה של 6 שנים בשני מצבי התכנון.

<u>ערכי שווי</u>:

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

שמאי המשיבה קובע שווי של 6,500 ש"ח ואילו שמאי המבקשת קובע שווי של 6,000 ש"ח.

שמאי המבקשת מתבסס על ניתוח עסקאות ההשוואה שהוצג בשומת המשיבה ואילו שמאי המשיבה מציג עסקאות השוואה וכן שומות מכריעות בסביבה.

מעיון בשומות המכריעות עולה, כי קיימות 3 שומות מכריעות במיקומים בסמיכות מיידית לנכס ברחוב קהילת ורשה 73, 79,83. השומות אשר נערכו ע"י השמאי המכריע, ארנון גולדברג, נקבע שווי של 6,500 ש"ח/מ"ר ואילו בשומת השמאי המכריע, מנחם מלוכנא, נקבע שווי של 7,500 ש"ח/מ"ר.

מעיון בשומת השמאי המכריע, ארנון גולדברג, עולה, כי השווי נקבע תוך הסתייגות כי מדובר באימוץ הסכמות הצדדים וכמו כן הוא מציין, כי נכסי ההשוואה נבדקו על ידו וכוללים מחסנים ומכאן שהשווי של 6,500 ש"ח/מ"ר שנקבע מגלם גם את שטחי האחסנה שלא חושבו בנוסף בנפרד, כפי שבוצע כאן ע"י שמאי המשיבה.

לפיכך, אני סבור שבהנתן שמבוצע חיוב בנפרד לשטחי האחסנה אין מקום לשנות מהשווי שנקבע בשיטת החילוץ שהינו כ-6,000 ש"ח/מ"ר.

12. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

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.

12.5 המימוש הינו מימוש מלא במכר.

12.6 רמת הפיתוח והתשתיות.

12.7 המועדים הקובעים.

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

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. ביחס לתכנית תא/2204 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 תא/2204.

12.11. ביחס לתכנית תא/2204 יובא בחשבון כי במצב התכנוני הקודם השימוש הטוב והיעיל הינו השארת הנכס הבנוי היות ויתרת הזכויות בו מצומצמת ומאפשרות בעיקר הרחבת יחידות קיימות. 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 ביחס לתכניות השונות וזאת בהתאם למורכבות ההתארגנות לבניה בפרוייקט של הריסה ובניה מחדש בהתייחס למועד הקובע והמורכבות הקניינית בחלקה. לעניין זה יוער, כי הדחיה נבחנה בכל מועד קובע מחדש גם ביחס לבניה בפועל בסביבה וגם ביחס להיקף הזכויות ומורכבות מבנה הבעלות בחלקה.

13. <u>תחשיב ההשבחה</u>

<u>תכנית תא/2204</u>:

שטח חלקה	-	1,007 מ"ר
מס' יח"ד	-	20
חלק ברכוש המשותף	-	1/8
יח"ד בחלק היחסי	-	2.5
שטח בניה	-	175%
שטח כולל לפי זכויות	-	220.28125 מ"ר

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

<u>מצב חדש</u>:

זכויות בניה	-	220.28125 מ״ר
שווי מ״ר מבונה	-	500 ש״ח.
שווי זכויות כזמינות	-	110,140 ש״ח.
דחיה	-	0.417 (15 שנים לפי 6%)
שווי מצב חדש דחוי	-	45,958 ש״ח.
התאמה למיקום - 0.9 למבונה	-	41,362 ש״ח.
דמ״ש מהוונים	-	11,626 ש״ח (דמ״ש ממוצעים של 5% לשנה במגורים (בנוי), מהוונים ב 6% למועד הקובע)
שווי מצב חדש במעוגל	**-**	**52,988 ש״ח**

<u>מצב קודם</u>:

<u>שווי כמגורים בנוי+יתרת זכויות</u>:

בחלופה זו יחושב השווי כנכס מגורים בנוי. לאור העובדה כי יתרת הזכויות הינה 37.74 מ״ר בלבד המצריכים לצורך בנייתם התאמות ועלויות בינוי חדש על ישן גדולות ביחס להיקף הזכויות, יחושבו הזכויות במקדם שווי של 0.8 בלבד.

שטח בנוי	-	25.2 מ״ר
שווי כבנוי	-	1,000 ש״ח/מ״ר
התאמה למיקום	-	0.95 לבנוי
סה״כ שווי הבנוי	-	23,940 ש״ח
יתרת זכויות	-	37.74 מ״ר
שווי מ״ר מבונה מגורים	-	550 ש״ח/מ״ר
הפחתה לבינוי חדש על ישן	-	0.8
התאמה למיקום	-	0.9 למבונה
סה״כ שווי זכויות	-	14,945 ₪
סה״כ שווי	**-**	**38,885** ₪

השבחה	**-**	**14,103** ₪
היטל השבחה	**-**	**7,051** ₪
השבחה בכפוף לפטור	**-**	**7,051** ₪
היטל השבחה בכפוף לפטור	**-**	**3,525** ₪

<u>תכנית ע'/1</u>:

שטח תוספת מחסן - 6 מ"ר/יח"ד.

יח"ד בחלק היחסי - 2.5.

	מקדם	סה"כ
סה"כ שטח		15 מ"ר
סה"כ שטח לחיוב לאחר פטור		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 תא/2204א'</u>:

מס' יח"ד - 20.

מס' חדרי יציאה לגג - 4.

סה"כ שטח חדרי יציאה לגג - 92 מ"ר.

חלק ברכוש המשותף - 1/8.

שטח לנישום לפי זכויות - 11.5 מ"ר.

	שטח	מקדם	סה"כ
סה"כ שטח	11.5	1.25	14.375
מקדם דחיה	0.558		8.027
שווי מ"ר מבונה			3,700 ש"ח
סה"כ שווי			29,700 ש"ח
השבחה			29,700 ש"ח
היטל השבחה			14,850 ש"ח

תחשיב הפטור אינו רלוונטי לתכנית זו.

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 - 1,007 מ"ר.

שטח בניה - 175%.

סה"כ זכויות - 1,762.25 מ"ר.

שטחי ממ"ד - 240 מ"ר.

סה"כ כולל ממ"ד - 2,002.25 מ"ר.

שטח לקומה - 400.45 מ"ר.

שטח בניה על הגג - 260.2925 מ"ר בהתאם ל-65% משטח הקומה שמתחת.

מצב חדש-דירות פנטהאוס			
	שטח	מקדם	סה"כ שטח
סה"כ שטח	260.2925	1.4 מגלם מרפסות	364.4095
מצב קודם-חדרי יצאה לגג			
סה"כ שטח	92	1	92
מרפסות לחדרי יציאה לגג	308.45	0.25	77.1125
סה"כ	400.45		169.1125
תוספת שטח			195.297
שווי מ"ר מבונה			6,000 ש"ח
סה"כ שווי			1,171,782 ש"ח
דחיה		0.558	654,317 ש"ח
השבחה			654,317 ש"ח
היטל השבחה			327,158 ש"ח
השבחה יחסית		1/8	81,790 ש"ח
היטל השבחה יחסי		1/8	40,895 ש"ח

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

תכנית תא/מק/3570:

מצב קודם				
	שטח	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
סה"כ עיקרי במ"ר	175%	1,007	1	1,762.3
ממ"ד	12	20	1	240
סה"כ				2,002.3
מצב חדש				
מרתף לדירות גן		100	0.5	50
סה"כ עיקרי במ"ר	191%	1,007	1	1,923.4
ממ"ד	12	24	1	288
סה"כ				2,261.4
הפרש שטח לחישוב				259.12
דחיה למימוש			0.705	
שווי מ"ר מבונה				6,000 ש"ח
חלק יחסי			1/8	
השבחה יחסית				137,002 ש"ח
היטל השבחה יחסי				68,501 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 7, חלקה 350 בגוש 6636, רחוב קהילת ורשה 71 פינת רחוב קהילת יאסי 2, 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 תא/2204	6/9/1985	₪ 7,051	₪ 3,525
תכנית ע'1	2/4/2003	₪ 5,578	₪ 2,789
תכנית תא/2204 א'	16/7/2003	₪ 29,700	₪ 14,850
תכנית ג'1	4/9/2007	₪ 81,790	₪ 40,895
תא/מק/3570	1/7/2008	₪ 137,002	₪ 68,501

הערכים הינם בהתחשב בפטור יחסי ליח"ד אחת ביחס לתכנית תא/2204 ותכנית ע'/1.

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