תאריך: 15/11/2022
מספר מינוי: 1182-2022
מספרנו: 215-1182-2022

לכבוד

המבקשת, ורשה 41 ריגה בע"מ
באמצעות השמאי שי שמעון
בדוא"ל shay@lo-sh.co.il

המשיבה, ו' מקומית לתו"ב ת"א
באמצעות השמאי מישל אשור
בדוא"ל a_emmi@bezeqint.net

ג.א.נ,

החלטה - היטל השבחה
(מינוי מס' 1182-2022)
חלקה 513 בגוש 6636
רחוב קהילת ורשה 41, הדר יוסף, תל אביב

1. חוות הדעת

בהתאם להוראות ס' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה בנכס הנדון בגין מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה מספר 19-0781 הכוללת הקלות.

הצדדים למחלוקת ובאי כוחם:
המבקשת: ורשה 41 ריגה בע"מ ע"י שמאי המקרקעין שי שמעון.
המשיבה: הועדה המקומית לתו"ב תל אביב ע"י שמאי המקרקעין מישל אשור.

2. מועדים

א. המועדים הקובעים בחוות הדעת הינם כמפורט להלן:

תכנית	מועד קובע
2204	06/09/1985
ע	13/12/1985
ג	07/05/1994
ע1	02/04/2003
2204א'	16/07/2003
ג1	04/09/2007
הקלות	27/06/2018

ב. ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 22/07/2022 ללא נוכחות הצדדים.

ג. דיון התקיים ביום 17/07/2022 בהשתתפות שמאי הצדדים.
סיכום הדיון נשלח לצדדים.
לצדדים ניתנה אפשרות נאותה להעלות טיעוניהם ולהגיש תגובתם.

3. מסמכים שהוצגו בפני

א. מטעם המבקשים:

- שומת היטל השבחה מטעם הועדה המקומית מיום 28/03/2022 בצירוף שובר תשלום מיום 28/03/2022.
- אישור בעלי הזכויות והסמכה לייצג במחלוקת בשווי היטל השבחה - מסמך מיום 31/05/2022 חתום ע"י עו"ד ליאור סיגון.
- שומה אחרת מיום 08/06/2022.
- העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים מיום 20/05/2022.
- החלטת ועדת משנה מספר 2-18-0012 מיום 27/06/2018 והחלטת ועדת רישוי מספר 1-19-0180 מיום 03/07/2019.
- פרוטוקול החלטת ועדת משנה מספר 2-18-0012 מיום 27/06/2018.
- תכנית בקשה להיתר בניה.

ב. מטעם המשיבה:

- תגובה לשומה אחרת מיום 04/07/2022.

4. פרטי הנכס

פרט	ערך
גוש	6636
חלקה	513
שטח חלקה רשום	737 מ"ר
זכויות במקרקעין	בעלות (בית משותף - 9 תתי חלקות)
תיאור הנכס	בניין מגורים טורי בן 2 קומות הכולל 8 יח"ד המיועד להריסה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וגג, 19 יח"ד סה"כ.
כתובת	רחוב קהילת ורשה 41, הדר יוסף, תל אביב

5. תיאור הנכס וסביבתו

5.1 הסביבה

הנכס הנדון הידוע כחלקה 513 בגוש 6636, ממוקם בשכונת הדר יוסף, בצפון העיר תל אביב.
סביבת הנכס מאופיינת בבנייה רוויה של בנייני מגורים ותיקים וחדשים.
רחוב קהילת ורשה הינו רחוב מעגלי היוצא מרח' הדר יוסף.
הנכס הנדון נמצא בצידו הצפוני של רחוב קהילת ורשה, בסמוך למעגל התנועה המחבר בין הרחובות קהילת ריגא ממזרח ומבצע קדש מצפון.
הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל התשתיות העירוניות המקובלות.

5.2 החלקה

לחלקה 513 בגוש 6636, ששטחה הרשום 737 מ״ר, צורה רגולרית דמוית טרפז.
על החלקה בנוי בניין מגורים ותיק בן 2 קומות, הכולל 8 דירות.
בהתאם לבקשה להיתר בניה מס׳ 19-0781 מבוקשת בניית בניין מגורים בן 6 קומות וגג מעל 3 קומות מרתף, סה״כ 18 יח״ד.
להלן גבולות ומידות החלקה:
צפון - צלע באורך של כ- 34 מ׳ הפונה לחלקה 877 ביעוד שצ״פ וצפונית לה רחוב מבצע קדש.
דרום - צלע באורך של כ- 30 מ׳ הפונה לחלקה 210 ביעוד מגורים עליה נבנה בניין מגורים חדש ומדרום לה רחוב קהילת ורשה.
מזרח - צלע באורך של כ- 20 מ׳ לחלקה 217 ביעוד שצ״פ וממזרח לה רחוב קהילת ריגא.
מערב- צלע באורך של כ- 25 מ׳ הפונה לחלקה 514 ביעוד מגורים עליה נבנה בניין מגורים.

6. מצב תכנוני ורישוי

להלן תכניות החלות על הנכס הנדון:

תכנית	י.פ	רשומות	מהות
254	321	26/11/1953	אזור מגורים א׳/2 (50% בניה)
2204	3240	22/08/1985	אזור מגורים ד׳ (5 קומות, 175%)
ע	3275	28/11/1985	מרתפים
ג	4208	21/04/1994	חדר גג (23 מ״ר)
ע'1	5167	18/03/2003	מרתפים
2204א׳	5201	01/07/2003	הוראות בנייה
ג'1	5705	20/08/2007	חדר גג (40 מ״ר)
5000	7407	22/12/2016	תכנית מתאר תל אביב

להלן פירוט התכניות שנמצאו רלוונטיות למטרת חוות הדעת:

6.1 מצב קודם

תא/254 - תכנית מפורטת (פורסמה למתן תוקף ביום 26/11/1953):
מטרת התכנית חלוקת החלקות בהתאם לתשריט לצרכי שיכון עולים.
בתשריט התכנית החלקה הנדונה מסומנת כמגרש מספר 138 בשטח של 737 מ״ר ביעוד מגורים א׳/2.
זכויות הבנייה באזור מגורים א׳/2 25% בקומה, סה״כ 2 קומות.

6.2 **מצב חדש**

תא/2204 - שינוי לתכנית 254 (פורסמה למתן תוקף ביום 22/08/1985):
מטרת התכנית שיפור תנאי הדיור בשכונת הדר יוסף, שינוי יעוד והגדלת הצפיפות המותרת.
בהתאם לתשריט התכנית החלקה הנדונה ביעוד אזור מגורים ד' והמבנה הקיים בחלקה מסומן להריסה.
להלן זכויות הבנייה בחלקה:

טיפוס בניה	קומה	% בנייה מקסימאליים	יח"ד
G בנייה מדורגת בקיר משותף עם חלקה סמוכה	קרקע / עמודים	15%	
	א'	45%	4
	ב'	40%	4
	ג'	35%	3
	ד'	30%	3
	ה'	25%	
	סה"כ	**175%**	**14**

תא/ע' - מרתפים (מועד פרסום למתן תוקף 28/11/1985):
בהוראות התכנית נקבע כי תותר קומת מרתף בהיקף הבניין.

תא/ג' - גגות (מועד פרסום בעיתונות 22/04/1994):
בהתאם להוראות התכנית יותר חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר, לכל דירה עליונה בבניין וכן פרגולה בשטח שלא יעלה על 1/3 משטח הגג הפנוי.
לא תותר בניית חדר יציאה לגג מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ- 90% מהקומה שמתחת.

תא/ע'1 - מרתפים (מועד פרסום למתן תוקף 18/03/2003):
מטרת התכנית קביעת הוראות מקיפות לבניית מרתפים והשימוש בהם.
ע"פ הוראות התכנית תותר הקמת 2 קומות מרתף בתכסית של עד 80% משטח המגרש.
כמו כן יותרו 4 קומות מרתף נוספות עבור ש"ש כלליים.
בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה יותרו ש"ש כלליים, שטחים נלווים למגורים (מחסנים (מחסן דירתי יהיה בשטח מרבי של 12 מ"ר נטו), משרדים, חדרי משחק וכו').

תא/2204/א' - שינוי הוראות בינוי (פורסמה למתן תוקף ביום 01/07/2003):
הוראות התכנית:
א. ביטול הוראות בינוי לנושא "קווי בנייה מינימאליים לקומה" (דירוג המבנה) שבטבלת הזכויות בנייה טיפוס G בתכנית הראשית.
ב. ביטול הוראות המתייחסות להתפלגות יחידות הדיור לקומות.
ג. ביטול הוראות לגבי אחוזי בנייה מקסימאליים לקומה.
ד. הבנייה בשטח התכנית תהיה בהתאם להוראות הבאות:

- תותר בניה בגובה של עד 5 קומות מעל קומת כניסה ועד 2 קומות מרתף עד גבול המגרש.
- תכסית מקסימאלית לקומה עד 50% משטח המגרש.
- יותרו חדרי יציאה לגג לפי תכנית ג'.
- יותרו בקשות לניוד שטחי חדרי הגג לקומות התחתונות בתנאי פרסום הקלה.
- יותרו שטחי שירות שהוחלט עליהם במסגרת הוראות המעבר של תקנות התו"ב.

תא/ג'/1 - גגות (מועד פרסום למתן תוקף 20/08/2007):
בהתאם להוראות התכנית יותר חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר, לכל דירה עליונה בבניין, כולל שטח מדרגות פנימיות וכל שטחי השירות השייכים לדירה.
תכסית הבנייה המרבית על הגג לא תעלה על 65% משטחו או 40 מ"ר לדירה, הנמוך מבניהם.
בבניינים חדים בלבד יותר צירוף שטחי הבנייה על הגג לדירות הגג. שטח דירת הגג לא יפחת מ- 80 מ"ר כולל כל שטחי השירות הבנויים בדירה ולא יעלה על 65% משטח הגג.

תא/5000 - תכנית מתאר כוללנית תל אביב (מועד פרסום למתן תוקף 22/12/2016):
בהתאם לתכנית זו תהיה הועדה המקומית מוסמכת לאשר תכניות התואמות אותה ומאפשרות להוציא היתרי בניה.
מטרות התכנית, שימור וחיזוק מעמדה של תל אביב יפו כמרכז כלכלי ותרבותי, קידומה של העיר תל אביב יפו כעיר לכל תושביה, יצירת עתודות של שטחי בניה למגורים ותעסוקה, קביעת כלכלים שיאפשרו התחדשות עירונית וקידום המורשת הנוף והסביבה ומתן הוראות לעריכת תכנית עתידיות.

6.3 רישוי

בתיק הבנין באתר הועדה המקומית אותרו היתרי בניה כדלקמן:

מספר היתר:	838	790	1118
תאריך:	21/01/1954	18/01/1956	31/12/1961
מהות:	הקמת בניין בן 2 קומות, 8 יח"ד	הוספת מחסן בחצר	תוספת מרפסת חדשה לדירה (אמצעית) בקומת קרקע.
שטחים:			שטח התוספת 16.40 מ"ר

בקשה להיתר בניה מספר **19-0781** מושא ההליך הנדון ל: "הריסת מבנה קיים והקמת בניין מגורים חדש.
הבקשה כוללת הקלות כמפורט להלן:
א. תוספת 20% שטחים (כחלון).
ב. הגדלת מספר יחידות הדיור לפי שב"ס 30% - מבוקש 18 יח"ד במקום 14 יח"ד.
ג. חריגה עד 10% מעבר לקו בניין צדדי דרומי של 4 מ' המותרים (0.4 מ').
ד. חריגה עד 10% מעבר לקו בניין צדדי מערבי של 4 מ' המותרים (0.4 מ').
ה. הגדלת תכסית קומה מעל 50% מותרים.
ו. העברת שטחים מקומה לקומה.

להלן פירוט שטחי הבניה (מ"ר):

קומה	שטח עיקרי			שטחי שירות			
	מגורים	ממ"ד	סה"כ	ממ"ד	מתקנים טכניות ומע'	אחסנה	מעברים ומבואות
מרתף 3-					15.7391	43.5764	26.3530
מרתף 2-					25.6889	36.5769	27.8287
מרתף 1-					25.6156		27.1140
קרקע	91.4467	0.4939	91.9406	9.0037	34.4344	36.2845	95.4070
קומה 1	289.4618	1.6468	291.1086	26.9669	2.1589		38.9576
קומה 2	289.4618	1.6470	291.1088	26.9803			39.0495
קומה 3	288.7845	1.6445	290.4290	26.9828			38.9421
קומה 4	287.0331	1.7161	288.7492	35.9817	2.4940		45.2701
קומה 5	287.1585	1.7092	288.8677	35.9879			45.0223
קומה 6	212.3266	0.0791	212.4057	9.0024			13.5251
סה"כ	**1745.67**	**8.94**	**1754.61**	**170.91**	**106.13**	**116.44**	**397.47**
עילי	1745.67	8.94	1754.61	170.91	39.09	36.28	316.17
תת"ק	0.00	0.00	0.00	0.00	67.04	80.15	81.30

קומה	שטחי שירות						סה"כ	שטחים לא מקורים
	קומת עמודים מפולשת	עובי קירות ממ"ד	חניה	שטח תת"ק נלווה	מסתור כביסה / מזגנים	סה"כ		
מרתף 3-			467.2986			552.9671	552.9671	
מרתף 2-			471.0785			561.1730	561.1730	
מרתף 1-			420.6675	63.5478		536.9449	536.9449	
קרקע	145.0772	3.3845				323.5913	415.5319	
קומה 1		10.2929			3.2877	81.6640	372.7726	35.8830
קומה 2		10.3292			3.2807	79.6397	370.7485	35.7482
קומה 3		10.3834			3.2728	79.5811	370.0101	35.8432
קומה 4		13.5962			1.6993	99.0413	387.7905	47.8836
קומה 5		13.5751			1.6964	96.2817	385.1494	48.0027
קומה 6		3.2109				25.7384	238.1441	158.3549
סה"כ	**145.08**	**64.77**	**1359.04**	**63.55**	**13.24**	**2436.62**	**4191.23**	**361.72**
עילי	145.08	64.77	0.00	0.00	13.24	785.54	2540.15	361.72
תת"ק	0.00	0.00	1359.04	63.55	0.00	1651.09	1651.09	0.00

הבקשה להיתר בניה אושרה בועדת משנה בישיבתה מספר 02-18-0012 מיום 27/06/2018.

7. מצב משפטי

7.1 נסח רישום

בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים מיום 20/05/2022, קיימים הרישומים הבאים:

נושא	פירוט
גוש	6636
חלקות	513
שטח רשום	737 מ״ר
תת חלקות	9
תקנון	מצוי
משכנתאות	הערה בדבר משכנתא, תת״ח 1
הערות	הערה בדבר העברה לזרים, מדינת ישראל, סעיף 4 יט לחוק רשומת מקרקעי ישראל תש״ך 1960.
	הערת אזהרה סעיף 126, ורשה 41 ריגה בע״מ בגין הסכם אופציה עד לתאריך 01/01/2022.
	צו הריסה, צו עיקול לשכת הוצל״פ ת״א, הערת לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים מס הכנסה ומס רכישה תל אביב, הערות אזהרה סעיף 126 למוטבים שונים - תת״ח 4.

7.2 מימושים קודמים

להלן מועדי המימושים שצוינו בשומת המשיבה:

תת חלקה	מועד רכישה
1	בעלים היסטורי
2	בעלים היסטורי
3	בעלים היסטורי
4	26/05/2003
5	בעלים היסטורי
6	29/01/2014
7	1995
8	23/03/1987

8. עקרונות גורמים ושיקולים

בתחשיב ההשבחה הובאו בחשבון, בין היתר, עקרונות, גורמים ושיקולים כמפורט:

א. הנכס הנדון הינו חלקה 513 בגוש 6636, עליה בנוי בניין מגורים ותיק בן 2 קומות הכולל 8 יח"ד.

ב. היטל ההשבחה הנדרש הינו כתוצאה ממימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה להריסה והקמת בניין מגורים בן 6 קומות וגג מעל 3 קומות מרתף, סה"כ 18 יח"ד.

ג. הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

ד. התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו מבוססות על רעיון של צדק חלוקתי לפיו ראוי כי בעל המקרקעין אשר התעשר כתוצאה מפעולה תכנונית, שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהתעשרותו זו בדרך של תשלום היטל לאותה רשות תכנון.

ה. מיקום הנכס בשכונת הדר יוסף בצפון העיר תל אביב.

ו. אפשרויות הניצול בכל אחד מהמצבים התכנוניים.

ז. מחירי מקרקעין בסביבה בהתאמות הנדרשות.

9. שומות הצדדים

להלן ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשת
2204	06/09/1985	₪ 31,067	0
ע	13/12/1985	0	0
ג	06/05/1994	0	0
ע1	02/04/2003	₪ 1,387	0
2204א'	16/07/2003	₪ 261,453	₪ 193,838
ג1	04/09/2007	₪ 611,470	₪ 472,509
הקלות	27/06/2018	₪ 3,236,119	₪ 864,662

9.1 עמדת המשיבה

שומת המשיבה נערכה עקב אישור תכנית בקשה להיתר בניה מספר 19-0781.
בבקשה להיתר בניה מבוקש מימוש / ניצול שטחי בנייה ע"פ תכניות בניין עיר וכן הקלות, החייבים בתשלום היטל השבחה כמפורט להלן:

א. תכנית 2204 -

התכנית מסמנת את הבניין הקיים להריסה וקובעת זכויות לבנייה חדשה.
ההשבחה חושבה לתוספת הזכויות בהתחשב בגורמים ובשיקולים הבאים:

- בבחינת שווי מצב קודם הובאה בחשבון תרומת שווי המבנה הקיים.
- בבחינת שווי מצב חדש הובאה בחשבון דחייה למימוש הזכויות בהתחשב בבעלות המשותפת בחלקה ובבינוי הקיים.
- שווי מ"ר מבונה אקוי נקבע לסך של 520 ₪ בהתבסס על נתונים מתוך מקרקעין וערכם (דצמבר 1985).

להלן תחשיב ההשבחה משומת המשיבה:

תכנית 2204	**מועד קובע**				**06/09/1985**
שטח חלקה					737.00 מ"ר
יח"ד לחלקה					14
שטח יח"ד (מצב חדש)				175%	92.13
שווי מ"ר מבונה					520 ₪
מצב חדש					
סה"כ זכויות				175%	1289.75
מקדם דחייה					0.55
שווי מצב חדש					368,869 ₪
מצב קודם					
זכויות בנייה				50%	368.50
שווי זכויות בנייה					191,620 ₪
שווי הבנוי	220.00	$ 350	1.495 ₪		115,115 ₪
שווי מצב קודם					306,735 ₪
השבחה					**62,134** ₪
השבחה בהתחשב במימושים קודמים				4/8	**31,067** ₪
היטל השבחה					**15,533** ₪

ב. תכנית ע' -

במועד אישורה של התכנית אין כדאיות כלכלית לחפירת מרתף ולפיכך, לא חלה השבחה.

ג. תכנית ג' -

בהתאם להוראות תכנית 2204 הותרה הקמת בניין מגורים בן 5 קומות בבינוי מדורג, באופן היוצר קומה עליונה חלקית (פחות מ- 90% משטח הקומה תחתיה), באופן שאינו מאפשר מימוש זכויות בהתאם לתכנית ג' ולפיכך אין השבחה.

ד. תכנית ע1 -

ההשבחה חושבה להגדלת מחסנים דירתיים עד לשטח של 12 מ"ר ביחס ל- 6 מ"ר שהותרו בתכנית ע' ובהתחשב במימוש המבוקש.

שווי מ"ר מבונה אקו' נקבע לסך של 4,200 ₪ בהתבסס על הנתונים הבאים:

תאריך	כתובת	שטח	קומה	מחיר	מחיר למ"ר
לא קריא	קהילת ורשה	לא צוין בשומה		1,708,200 ₪	13,140 ₪
				1,105,764 ₪	11,058 ₪
				1,305,000 ₪	11,864 ₪
				1,180,000 ₪	11,800 ₪
				910,720 ₪	11,384 ₪
				879,790 ₪	12,052 ₪
ממוצע					11,883 ₪
הפחתת מע"מ					10,070 ₪
הפחתת יזמות					8,392 ₪
הפחתת ע. בניה					4,200 ₪
שווי מ"ר מבונה					4,192 ₪
שווי מ"ר מבונה במעוגל					**4,200** ₪

להלן תחשיב ההשבחה משומת המשיבה:

תכנית ע'1	**מועד קובע**			**02/04/2003**
מצב חדש				
סה"כ שטח מחסנים העולה על 6 מ"ר				21.68
מצב קודם				
מחסן	3	6.00		18.00
השבחה במ"ר				3.68
שווי מ"ר מבונה מחסן				900 ₪
השבחה				3,312 ₪
מקדם דחייה ומושע (10 שנים, 6%)				0.558
השבחה בהתחשב במימושים קודמים (3/4)				**1,387** ₪
היטל השבחה לזכויות הנישומות				**694** ₪

ה. תכנית 2204/א' -

התכנית קובעת, בין היתר, הוראות לביטול דירוג המבנה ומאפשרת הקמת חדרי יציאה לגג בקומה העליונה.

שווי מ"ר מבונה אקו' נקבע לסך של 4,200 ₪ בדומה לשווי שנקבע לתכנית ע'1.

להלן תחשיב ההשבחה משומת המשיבה:

תכנית 2204/א'			**מועד קובע**	**16/07/2003**
	יח"ד	**שטח**		
חדר גג	3	23.00	69.00	
	שטח	**מקדם**		
מרפסת גג	301.76	20%	60.352	
סה"כ			129.35	
מקדם דחייה ומושע (10 שנים, 6%)			0.55	
שווי מ"ר מבונה			4,200 ₪	
סה"כ השבחה			**298,803** ₪	
השבחה בהתחשב במימושים קודמים (7/8)			**261,453** ₪	
היטל השבחה			**130,726** ₪	

ו. תכנית ג1 -

ההשבחה מחושבת לאפשרות הקמת דירות גג/חדרי גג בשטח של עד 65% משטח הגג, בהתחשב בהפסד מרפסת גג ובמימוש המבוקש.

ההשבחה מחושבת בדחייה בהתחשב בבעלות המשותפת בחלקה ובבינוי הקיים.

שווי מ"ר מבונה אקו' נקבע לסך של 6,500 ₪ בהתבסס על הנתונים הבאים:

תאריך	**כתובת**	**שטח**	**קומה**	**מחיר**	**מחיר למ"ר**
02/08/2007	קהילת ורשה 25	100.00	1	1,410,000 ₪	14,100 ₪
25/03/2007	קהילת ורשה 37	80.00	1	1,257,300 ₪	15,716 ₪
27/03/2007	קהילת ורשה 29	70.00	3	1,070,366 ₪	15,291 ₪
25/06/2008	קהילת ורשה 37	106.00	לא מצוין	1,815,000 ₪	17,123 ₪
			ממוצע		15,557 ₪
			הפחתת מע"מ		13,470 ₪
			הפחתת יזמות		11,225 ₪
			הפחתת ע. בניה		4,750 ₪
			שווי מ"ר מבונה		6,475 ₪
			שווי מ"ר מבונה במעוגל		**6,500** ₪

להלן תחשיב ההשבחה משומת המשיבה:

תכנית ג'1		**מועד קובע**		**04/09/2007**
	יח"ד	**שטח**	**מקדם**	
מצב קודם				
חדר גג	3	23.00	1.10	75.90
שטח מרפסות		301.76	0.20	60.35
סה"כ מצב קודם				136.25
מצב חדש				
דירות גג בהתאם למבוקש		212.41	1.15	244.27
מרפסות		158.35	0.40	63.34
סה"כ מצב קודם		370.76		307.61
השבחה				171.36
שווי מ"ר מבונה				₪ 6,500
דחייה למימוש				0.63
השבחה				₪ 698,822
השבחה בהתחשב במימושים קודמים			7/8	₪ **611,469**
היטל השבחה				₪ **305,735**

ז. הקלות -

הקלה לתוספת שטח בשיעור של 20% ותוספת צפיפות של 4 יח"ד – ההשבחה חושבה לתוספת השטח בהתחשב בבינוי המבוקש.

הובא בחשבון כי אישור הקלות בקווי בניין, הגדלת תכסית וניוד שטחים בין הקומות, מגולמות בהשבחה לתוספת שטח.

שווי מ"ר מבונה אקו' נקבע לסך של 12,000 ₪ בהתבסס על הנתונים הבאים:

- מכרז רמ"י מיום 15/02/2015, גו"ח 6636/518, רחוב קהילת לודג' 44, קרקע ל-24 יח"ד, מחיר זכייה כולל מע"מ 28,870,000 ₪. שטח החלקה 1,162 מ"ר וזכויות הבנייה הן 191% + ג'1 – מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך של 11,000 ₪.

- עסקאות מכר של דירות בסביבת הנכס (בניין חדש):

תאריך	**כתובת**	**שטח**	**קומה**	**מחיר**	**מחיר למ"ר**
27/09/2017	קהילת ורשה 31	78.00	2	₪ 2,440,000	₪ 31,282
25/10/2017	קהילת ורשה 31	101.00	6	₪ 3,080,000	₪ 30,495
31/01/2018	קהילת ורשה 31 *	124.00	1	₪ 3,800,000	₪ 26,389
08/02/2018	קהילת ורשה 31	100.00	5	₪ 3,050,000	₪ 30,500
18/02/2018	קהילת ורשה 31	107.00	6	₪ 3,280,000	₪ 30,654
21/02/2018	קהילת ורשה 31 **	126.00	1	₪ 3,650,000	₪ 26,389
21/06/2018	קהילת ורשה 31	107.00	5	₪ 3,290,000	₪ 30,748
			ממוצע		₪ 29,508
			הפחתת מע"מ		₪ 25,221

הפחתת יזמות	₪ 21,017
הפחתת ע. בניה	₪ 9,000
שווי מ״ר מבונה	₪ 12,017
שווי מ״ר מבונה במעוגל	**₪ 12,000**

* צמודה חצר בשטח 100 מ״ר.
** צמודה חצר בשטח 59 מ״ר.

להלן תחשיבי ההשבחה משומת המשיבה:

הקלות	**מועד קובע**			**27/06/2018**
שטח חלקה	737.00			
שטח עיקרי מותר	1289.75	175%		
שטח עיקרי מבוקש ללא ג1	1542.23			
תוספת שטח עיקרי בהקלה (חלק משטח דירות 11, 12, 13, 16)				252.48
שטח דירה ממוצעת במצב הקודם	92.13	1289.75	14	
שטח דירה ממוצעת במצב החדש	85.98	1289.75	15	
מקדם השבחה לתוספת יח״ד (ללא תוספת שטח)	20%			17.1967
סה״כ שטח בהקלות				269.6767
שווי מ״ר מבונה				₪ 12,000
סה״כ השבחה				**₪ 3,236,120**
היטל השבחה				**₪ 1,618,060**

9.2 <u>עמדת המבקשת</u>

להלן התייחסות שמאי המבקשת לשומת המשיבה:

א. מימושים קודמים -

בבחינת חלקיות המימוש במדרגות ההשבחה השונות בשומת המשיבה, הובא בחשבון כי היו בחלקה הנדונה מימושים בדרך של מכר ומכאן כי מימושים אלו פטורים מהשבחה במדרגות ההשבחה הרלוונטיות.
שמאי המבקשת מאמץ את החלקים היחסיים החייבים בהשבחה כפי שנקבעו בשומת המשיבה.

ב. תכנית 2204 -

לגישת שמאי המבקשת תכנית 2204 אינה משביחה את הנכס הנדון.
לעמדתו, מקדם הדחייה שהובא בחשבון בשומת המשיבה (10 שנים) אינו משקף את הזמן הסביר עד לזמינות זכויות הבנייה שנקבעו בתכנית מהטעמים הבאים:

- הרכב הבעלות בחלקה הכולל 8 בעלי זכויות (חלקם עושים שימוש בחצר הסמוכה לדירתם).
- הבניה בחלקה (טיפוס G) מחייבת בנייה בקיר משותף עם החלקה הסמוכה.
- גיל המבנה במועד הקובע, בן כ- 30 שנים (רחוק מתום חייו הכלכליים).

עוד מציין שמאי המבקשת כי בשומת המשיבה לנכס הידוע כגו"ח 6636/366 רחוב קהילת לודג' 62, הדומה במאפייניו לנכס הנדון, נקבעה דחייה של 15 שנים. דחייה זו אומצה גם ע"י השמאית המכריעה גבע בלטר בהליך הנ"ל.

שמאי המבקשת מפנה להחלטות שמאים מכריעים נוספות לנכסים בסביבת הנכס בהם נקבע בינוי מטיפוס G, בדומה לנכס הנדון:

שמאי מכריע	כתובת	גו"ח	דחייה בשנים	מקדם דחייה
אייל יצחקי	קהילת בריסק 5	6636/312	15	0.417
אמנון נזרי	קהילת לודג' 66	6636/364	22	0.278
שאול אשרת	מרק יעקב 12	6636/219	20	0.312
גבע בלטר	קהילת לודג' 62	6636/366	15	0.417

לאור האמור לעיל, קבע שמאי המבקשת (על הצד הזהיר) מקדם דחייה של 0.417, המשקף דחייה של 15 שנים.

כמו כן מציין שמאי המבקשת כי בבחינת שווי מצב קודם יש להביא בחשבון תוספת לשווי בגין פרטיות מאחר ובמצב הקודם הבינוי הינו מבנה דו קומתי ואילו במצב החדש הבינוי הינו 5 קומות ע"ע הכולל 14 יח"ד.

להלן תחשיב ההשבחה משומת המבקשת:

תכנית 2204		**מועד קובע**	**06/09/1985**
חלופה א' -			
שטח חלקה		737 מ"ר	
מצב חדש			
זכויות בנייה	175%	1289.75 מ"ר	
שווי מ"ר מבונה		520 ₪	
מקדם דחייה (15 שנים, 6%)		0.417	
שווי מצב חדש		**279,847** ₪	
מצב קודם			
זכויות בנייה	50%	368.50 מ"ר	
שווי מ"ר מבונה (תוספת 25% בגין פרטיות)		650 ₪	
שווי הזכויות		239,525 ₪	
אומדן שווי הבנוי		115,115 ₪	
שווי מצב קודם		**354,640** ₪	
אין השבחה			
חלופה ב' -			
פטור 140 מ"ר - השבחה יחסית לחיוב בשיעור של 43%*.			

* ניתוח חלק יחסי לפטור:

זכויות בנייה לפי תכנית 2204	1289.75 מ"ר	A
שטח ממוצע ליח"ד לפי תכנית 2204 (14 יח"ד)	92.125 מ"ר	B
דירות קיימות בחלקה	8 יח"ד	C
שטח פטור במ"ר (=C*B)	737 מ"ר	D
שטח שאינו פטור (=A-D)	552.75 מ"ר	E
חלק יחסי לחיוב (=E/A)	43%	

ג. **תכניות ע' ו- ג' -**

שמאי המבקשת מאמץ את קביעת שמאי המשיבה לפיה אין השבחה עקב אישורן של תכניות ע' ו- ג' במקרה הנדון.

ד. **תכנית ע'1 -**

בשומת המשיבה נקבעה השבחה ביחס ל- 3 מחסנים ששטחם עולה על 6 מ"ר.
שמאי המבקשת מציין כי מבדיקת הבקשה להיתר בניה עולה כי שטחם הכולל של המחסנים במרתף 80.15 מ"ר, קרי ממוצע של 5.71 מ"ר מחסן לכל יח"ד (14 יח"ד).
לגישתו, יש לבחון את שטח המחסנים כממוצע ולא להביא בחשבון את העובדה שמבוקשים מחסנים בשטח 8 מ"ר ו- 4 מ"ר.
לפיכך, המימוש בפועל אינו מנצל את שטח המחסנים ה"עודף" אשר הותר בתוכנית ע'1 ומכאן כי לא חלה השבחה.
לחילופין, ככל ויקבע כי חלה השבחה, יש להביא בחשבון השבחה יחסית לחיוב בהתחשב בפטור 140 מ"ר כפי שפורט מעלה.

ה. תכנית 2204/א' -

התכנית מבטלת הוראות בינוי שנקבעו בתוכנית 2204 ובכך למעשה מאפשרת הקמה של מבנה ללא "דירוג", בחלוקה שונה של יח"ד בכל קומה.
שמאי המבקשת מקבל את עמדת שמאי המשיבה לפיה ביטול הדירוג מאפשר הקמת חדרי יציאה לגג בהתאם לתכנית ג'.
כמו כן, שמאי המבקשת מאמץ את ערכי השווי, המקדמים והדחייה כפי שנקבעו בשומת המשיבה.
יחד עם זאת, מציין שמאי המבקשת כי יש לבחון את ההשבחה ביחס לשטח המרפסת המבוקש בבקשה להיתר בניה ולא לפי שטח מרפסת תוצאתית בהתחשב בשטח חדר הגג.

להלן תחשיב ההשבחה משומת המבקשת:

תכנית 2204/א'			**מועד קובע**	**16/07/2003**
	יח'	**שטח**	**מקדם**	
חדר יציאה לגג	3	23.00	1	69.00
מרפסות גג בהתאם לבקשה להיתר בניה		134.50	0.20	26.90
סה"כ				95.90
שווי מ"ר מבונה				₪ 4,200
מקדם דחייה ומושע (10 שנים, 6%)				0.55
השבחה				**₪ 221,529**
השבחה בהתחשב במימושים קודמים			7/8	**₪ 193,838**
היטל השבחה				**₪ 96,919**

ו. תכנית ג'1 -

התוכנית מאפשרת הקמת חדרי יציאה לגג / דירות גג בתכסית של עד 65% משטח הגג.
בבחינת שווי המצב הקודם הובא בחשבון שטח המרפסות המבוקש בבקשה להיתר בניה.
בבחינת שווי המצב החדש יש להביא בחשבון כי חלק מהקומה מהווה את הקומה העליונה של דירת דופלקס אשר ערכה נמוך משווי דירת פנטהאוז הבנויה במפלס אחד. בנוסף, יש להביא בחשבון את צורת הדירה (לא רגולרית) ומיקומה בסמוך לבניין מגורים בגובה דומה המסתיר את הנוף.

עוד מציין שמאי המבקשת כי בשומת המשיבה טעות בשטח המרפסות – הובא בחשבון שטח של 158 מ"ר הכולל שטח מקורה בפרגולה של 24 מ"ר. יש להביא בחשבון שטח מרפסות לא מקורות העומד על 134.50 מ"ר.
כמו כן, לגישת שמאי המבקשת יש לאבחן בין שטח המרפסות של שתי הדירות לאור צורתן ושטחן השונה.

ביחס לשווי מ״ר מבונה אקו׳, שמאי המבקשת מפנה לערכי שווי כפי שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים בסביבת הנכס, מהן הוא מסיק כי שווי מ״ר מבונה אקו׳ בנכס הנדון הינו 5,000 ₪ בהתאמה למיקום הנכס (בסמוך לצומת):

שמאי מכריע	כתובת	גו״ח	שווי מ״ר מבונה
אייל יצחקי	קהילת בריסק 5	6636/312	6,240 ₪
אמנון נזרי	קהילת לודג׳ 66	6636/364	6,000 ₪
שאול אשרת	מרק יעקב 12	6636/219	5,000 ₪
גבע בלטר	קהילת לודג׳ 62	6636/366	5,000 ₪

להלן תחשיב ההשבחה משומת המבקשת:

ג׳1			**מועד קובע**	**04/09/2007**
מצב קודם	**יח׳**	**שטח**	**מקדם**	
חדר גג	3	23.00	1.1	75.90 מ״ר
מרפסת גג (מבוקש בהיתר)		134.50	0.2	26.90 מ״ר
סה״כ				102.80 מ״ר
מצב חדש				
שטח דירה 18		87.73	1.1	96.50 מ״ר
מרפסת גג דירה 18		58.9944	0.2	11.80 מ״ר
שטח דירה 19		124.59	1.15	143.28 מ״ר
מרפסת גג דירה 19		75.505	0.3	22.65 מ״ר
סה״כ				274.23 מ״ר
השבחה במ״ר				171.43 מ״ר
שווי מ״ר מבונה				5,000 ₪
מקדם דחייה				0.63
השבחה				**540,010** ₪
השבחה בהתחשב במימושים קודמים			7/8	**472,509** ₪
היטל השבחה				**236,255** ₪

ז. הקלות -

בנכס הנדון אושרו הקלות בניה תכנוניות וכמותיות, שעיקרן תוספת שטחים עיקריים ותוספת יח״ד (מ- 14 יח״ד ע״פ תכנית 2204 ועד ל- 18 יח״ד).

שמאי המבקשת מציין כי הוא מקבל את תחשיב שומת המשיבה לעניין היקף השטחים העיקריים שנוספו לבניין (כ- 252 מ״ר עיקרי למגורים) ואת עמדת המשיבה לפיה ההקלות התכנונית (קווי בניין, תכסית וכו׳) מגולמות בתחשיב ההקלות הכמותיות.

בתחשיב שומת המשיבה לתוספת שטח, חושבה השבחה עקב ״הצפפה״ (הקטנת שטח ממוצע ליח״ד) לפי מקדם בשיעור של 20%.

שמאי המבקשת חולק על עמדתו זו של שמאי המשיבה. לגישתו, בשוק דירות יקרות, כמו סביבת הנכס הנדון, אין מובהקות בביקוש לדירות קטנות המתומחרות בשווי

גבוה מדירות גדולות, להפך. קיימת עדיפות אצל בעלי ממון לנכסים גדולים והם אף מוכנים לשלם יותר לכל מטר עבור דירות אלו.
כתימוכין לטענתו מציג שמאי המבקשת ממצאי סקר שערך בפרויקט הבנוי בסמוך לנכס הנדון (רחוב קהילת ורשה 39), ממנו עולה כי לא קיימת מגמה ברורה וחד משמעית לפיה דירות קטנות נמכרות במחיר גבוה יותר למ״ר ועל בסיס זה לגבות השבחה לתוספת יח״ד ללא תוספת שטח.

עוד מציין שמאי המבקשת כי בתחשיב ההשבחה יש להביא בחשבון כי תוספת יחידות הדיור פוגעת במספר כיווני האוויר של חלק מהדירות בפרויקט וכי קיימת עלות עודפת לתוספת יחידות הדיור, לדוגמא הצורך בחפירת קומת מרתף שלישית.

מאמץ את השווי שנקבע בשומת המשיבה אך לגישתו יש להביא בחשבון מקדם התאמה למיקום (צומת).

להלן תחשיב ההשבחה משומת המבקשת:

הקלות			**מועד קובע**	**27/06/2018**
מצב קודם	**יח״ד**	**שטח**	**מקדם**	
שטח עיקרי (ללא ג'1)	14	1289.75	1	1289.75 מ״ר
מצב חדש				
שטח עיקרי (ללא ג'1)	18	1542.23	0.9	1388.007 מ״ר
השבחה במ״ר		252.48		98.257 מ״ר
מקדם עלויות עודפות				0.8
שווי מ״ר מבונה				11,000 ₪
השבחה בש״ח				**864,662** ₪
היטל השבחה				**432,331** ₪

9.3 **<u>תגובת המשיבה לשומה האחרת</u>**

א. תכנית 2204 -

בבחינת ההשבחה יש להביא בחשבון את הציפייה לבנייה חדשה במועד אישור התכנית. כתימוכין לציפייה סבירה, מציין שמאי המשיבה כי בסביבת הנכס בוצעו למעלה מ- 10 פרויקטים של הריסה ובנייה חדשה לפי תכנית 2204 של בניינים מטיפוס G (היתרי בניה ניתנו בטווח של 6-8 שנים לאחר מועד אישורה של התכנית). חרף העובדה כי זכויות הבנייה שנקבעו בתכנית 2204 זמינות למימוש במועד הקובע, בתחשיב ההשבחה הובאה בחשבון דחייה למימוש הזכויות בהתחשב בבינוי בסביבה והצורך בהסכמת כל בעלי הזכויות, כפי שנקבע בהחלטת השמאי המכריע רן וירניק לנכס הידוע כגו"ח 6636/353.

כמו כן מציין שמאי המשיבה כי אין להתחשב בשטח החצרות בהן נעשה שימוש ע"י חלק מיחידות הדיור מאחר וחצר הבניין הינה חצר משותפת לכלל דיירי הבניין.
מיקום הנכס הנדון בקצה שכונת הדר יוסף הינו עדיף לאור הסמיכות לשכונת נאות אפקה א'.

שמאי המשיבה מבקש כי בבחינת תקופת הדחייה הסבירה בתחשיבי, אביא בחשבון דמי שכירות ראויים לדירות הקיימות כפי שמקובל בפרויקטים של פינוי בינוי, המוערכים בכ- 4% משווי המגורים הקיים, המסתכמים לסך של 35,556 ₪ (לתקופה של 10 שנים, 5%). מכאן כי ההשבחה לתכנית 2204 בהתחשב במימושים קודמים בחלקה (4/8) צריך להיות 48,845 ₪.

שמאי המבקשת מציג בשומתו חלופה נוספת לפיה ככל ויקבע כי תכנית 2204 משביחה, יש להביא בחשבון פטור 140 מ"ר.
שמאי המשיבה מציין כי לא הוגשו בקשות לפטור וככל ויוגשו, הם יבחנו ע"י הועדה המקומית. לאור האמור לעיל, אין להביא בחשבון התייחסות לפטור בתחשיב ההשבחה.

ב. תכנית ע'1 -

הוראות תכנית ע'1 מתייחסות לשטח מחסן לדירה בהיקף של 12 מ"ר. התכנית אינה כוללת "סל זכויות" למחסנים לפי מס' דירות. לפיכך, הדרך הנכונה היא לבחון את המימוש המבוקש. דהיינו, את המחסנים ששטחן עולה על 6 מ"ר כפי שהותר בתכנית "ע" ובגינם לחייב בהיטל השבחה, כפי שנעשה בתחשיב שומת המשיבה וכפי שמקובל ע"י שמאים מכריעים.

עוד מציין שמאי המשיבה, כי בתחשיב ההשבחה לתכנית ע'1 בשומת המשיבה נפלה טעות עת לא חושבה השבחה בגין שטח בהיקף של כ- 65 מ"ר המבוקש כשטח מרתף לדירת בקומת הקרקע.

להלן תחשיב ההשבחה:

	שטח	מקדם	
שטח נלווה במרתף	65.00	0.55	35.75 מ״ר אקו׳
שווי מ״ר מבונה			₪ 4,200
מקדם דחייה ומושע (10 שנים, 6%)			0.558
השבחה לשטח נלווה			₪ 83,843
השבחה בהתחשב במימושים קודמים		3/4	**₪ 62,882**
סה״כ השבחה לתכנית ע׳1 - מחסנים+שטח נלווה			**₪ 64,269**
היטל השבחה			**₪ 32,135**

ג. תכנית 2204/א׳ -

המחלוקת מתמקדת בשטח מרפסות הגג.

לטענת שמאי המבקשת שטח מרפסות הגג צריך להיות בהתאם לשטח המבוקש בבקשה להיתר.

בהתאם לבקשה להיתר בניה סה״כ שטח הגג, לשטח בנוי ולמרפסות, מסתכם ב-370.76 מ״ר בהפחתת 3 חדרי גג בשטח של 23 מ״ר, מתקבל שטח מרפסות של 301.76 מ״ר, כפי שהובא בחשבון בתחשיב ההשבחה בשומת המשיבה.

לפיכך, גישת חישוב שמאי המבקשת אינה נכונה.

ד. תכנית ג׳1 -

שווי מ״ר מבונה בשומת המבקשת נקבע בהתבסס על מספר מצומצם של החלטות שמאים מכריעים בסביבת הנכס.

שמאי המשיבה מפנה להחלטות שמאים מכריעים נוספות כמפורט להלן:

שמאי מכריע	גו״ח	שווי מ״ר מבונה
דוד טיגרמן *	6625/339	₪ 8,000
אלי כהן	6636/281	₪ 6,000
אורית גלן	6636/237	₪ 6,000
אמנון נזרי	6636/256	₪ 6,350
ניקי פרימו	6636/125	₪ 7,000
רן וירניק	6636/353	₪ 7,000

* סמוך לנכס הנדון.

ה. הקלות -

<u>שווי מ״ר מבונה</u>:

בהחלטת השמאי המכריע דוד טיגרמן לנכס הידוע כגו״ח 6625/339, רחוב מבצע קדש 53, בסמוך לנכס הנדון, נקבע שווי מ״ר מבונה לסך של 15,000 ₪ למועד הקובע 29/01/2017.

בשומת המשיבה הוצגו נתוני מכירות של דירות מגורים בפרויקט חדש ברחוב קהילת ורשה 31, מהן מתקבל שווי מ״ר מבונה של 12,000 ₪. יצוין כי מיקום הנכס הנדון עדיף.

כתימוכין נוסף לשווי, מפנה שמאי המשיבה להחלטות בהשגה ראשונה לנכסים בסביבת הנכס כדלקמן:

- 6636/477 רחוב קהילת ורשה 75 3 16,858 ₪ כולל מע"מ ופיתוח למועד הקובע 29/07/2021.
- 6636/479 רחוב קהילת ורשה 83 - 17,370 ₪ כולל מע"מ ופיתוח למועד הקובע 31/01/2021.
- 6636/871 רחוב קהילת ורשה 65 - 17,805 ₪ כולל מע"מ ופיתוח למועד הקובע 27/06/2021.

בשומת המבקשת לא הוצגו נתונים התומכים בקביעתם כי בהתחשב במיקום הנכס, שווי מ"ר מבונה הינו 11,000 ₪.

<u>תוספת שטח וצפיפות</u>:

בהתאם לבקשה להיתר שהוגשה מבוקשת תוספת שטח עיקרי של 252.48 מ"ר, המנוצלת להקמת 3 יחידות דיור חדשות נוספות בפרויקט (יש מאין) ויח"ד נוספת ללא תוספת שטח.

הבינוי הסביבתי והבינוי בעסקאות ההשוואה דומה ומשקף את הבינוי המבוקש והמתאפשר הכולל 4-3 דירות בקומה. לפיכך, אין להביא בחשבון התאמות ביחס לבינוי סביבתי.

כמו כן, שווי הקרקע מגלם את הצורך בהקמת חניות תת - קרקעיות ולפיכך אין להפחית את עלות הקמת החניות כנטען בשומת המבקשת.

<u>מקדם השבחה לתוספת יח"ד</u>:

להלן נתונים לקביעת מקדם ההשבחה הראוי:

תאריך	שטח	קומה	חדרים	מחיר	מחיר למ"ר	ממוצע
03/11/2021	74.00	8	3	₪ 2,740,000	₪ 37,027	ממוצע 3 חדרים
28/07/2021	74.00	7	3	₪ 3,080,000	₪ 41,622	
16/06/2021	74.00	5	3	₪ 2,950,000	₪ 39,865	
10/03/2021	74.00	6	3	₪ 2,880,000	₪ 38,919	₪ 38,910
10/12/2020	74.00	7	3	₪ 2,955,000	₪ 39,932	
11/10/2020	74.00	4	3	₪ 2,859,800	₪ 38,646	
07/07/2020	74.00	5	3	₪ 2,800,000	₪ 37,838	
23/03/2020	74.00	4	3	₪ 2,770,000	₪ 37,432	
15/06/2020	89.00	3	4	₪ 3,310,000	₪ 37,191	ממוצע 4 חדרים
14/06/2021	90.00	2	4	₪ 3,330,000	₪ 37,000	
11/08/2021	98.00	4	4	₪ 3,640,000	₪ 37,143	
08/07/2021	98.00	5	4	₪ 3,680,000	₪ 37,551	₪ 37,443
27/05/2020	98.00	5	4	₪ 3,740,000	₪ 38,163	
10/06/2021	98.00	3	4	₪ 3,585,000	₪ 36,582	
03/01/2021	98.00	8	4	₪ 3,770,000	₪ 38,469	

	דירות "גדולות"	**דירות "קטנות"**
שווי מ"ר בנוי ממוצע	₪ 37,443	₪ 38,910
הפחתת מע"מ	17%	17%
יזמות	20%	20%
עלות בנייה (ממוצע)	₪ 10,000	₪ 10,000
שווי מ"ר מבונה קרקע	**₪ 16,669**	**₪ 17,714**

שטח דירה ממוצעת מצב קודם	92.125 מ"ר	שווי דירה גדולה במצב הקודם	₪ 1,535,614
שטח דירה ממוצעת מצב חדש	85.983 מ"ר	שווי דירה קטנה במצב הקודם	₪ 1,523,081
הפרש	6.1417 מ"ר	תרומת שווי השטח השולי לקרקע	₪ 12,533
שווי מ"ר שולי קרקע (6.1417 מ"ר / 12,533 ₪)			₪ 2,041
מקדם שווי לשטח שולי מתקבל (17,714 / 2,041 ₪)			11.52%
מקדם השבחה להפיכת שטח שולי לעיקרי			**88.48%**

לאור האמור לעיל, טענת שמאי המבקשת כי בסביבת הנכס לא קיים הפרש שווי קרקע לדירות קטנות / גדולות, אינה נכונה.

עוד מציין שמאי המשיבה כי בהחלטת השמאי המכריע דוד טיגרמן (גו"ח 6625/339 רחוב מבצע קדש 53), נקבע מקדם השבחה לתוספת יח"ד בשיעור של 30%.

9.4 <u>התייחסות הצדדים בדיון שהתקיים</u>

טענות המבקשת -

תכנית 2204 - עיקר המחלוקת הינה ביחס לתקופת הדחייה הראויה.
מפנה להחלטות שמאים מכריעים המוזכרות בשומת המבקשת בהן נקבעה דחייה לתקופה שבין 15 ל- 22 שנים. כתימוכין נוסף מפנה להיתרי בניה שניתנו בהתאם לתכנית 2204 כדלקמן:

- רחוב קהילת ורשה 37, גו"ח 6636/514 - היתר משנת 1998, 13 שנים לאחר מועד אישור התכנית.
- רחוב קהילת ורשה 39, גו"ח 6636/210 - היתר משנת 2019, 34 שנים לאחר מועד אישור התכנית.
- רחוב קהילת ורשה 31, גו"ח 6636/212 - היתר משנת 2017, 32 שנים לאחר מועד אישור התכנית.

עוד מציין שמאי המבקשת כי יש להביא בחשבון תוספת שווי בגין חצרות ופרטיות, כפי שהובא בחשבון בהחלטת השמאי המכריע אייל יצחקי לנכס ברחוב קהילת בריסק 5.

טענות ביחס לפרויקט "פינוי בינוי" (דמ"ש בתקופת הדחייה) וההפניה למסמך השמאי הממשלתי, אינן רלוונטיות מאחר ובפרויקט הנדון פחות מ- 24 יח"ד.

<u>תכנית ע'1</u> - קיימת מחלוקת כיצד לחשב את שטח המחסנים ה"עודפים", כסל זכויות כולל או ביחס לכל דירה.
לגישת שמאי המבקשים יש לבחון את ההשבחה כסל זכויות ולא ביחס לכל יח"ד בנפרד. בהתאם להיתר הבניה לא אושרו יותר מ- 6 מ"ר מחסן כפול מספר יחידות הדיור ולפיכך אין לחייב בהיטל השבחה.
טענות ביחס לשטח נלווה בקומת הקרקע הועלו לראשונה במסגרת תגובת המשיבה ובכל מקרה יש לבחון את ההשבחה ביחס למועד הקובע – האם הצמדת השטחים בתת הקרקע ליח"ד אכן השביחו. עוד מציין שמאי המבקשים כי בבחינת היתרי הבניה מהשנים 2017-2019 של הנכסים ברחוב קהילת ורשה 31,39 וקהילת לודג' 66, עולה כי לא התבקשה הצמדה של שטחים לדירות הקרקע ומכאן כי ככל ומביאים בחשבון שטחים אלו, יש לדחותם לתקופה של כ- 20 שנים.
בנוסף, שמאי המבקשת חולק על המקדם שנקבע בשומת המשיבה (55%) מאחר והוא אינו מבטא את השימושים המותרים במרתף כבר במצב הקודם.

<u>תכנית 2204/א'</u> - קיימת מחלוקה ביחס לשטח המרפסות.
בתחשיב שומת המבקשת הובא בחשבון שטח מרפסות בהתאם להיתר הבניה ואילו בשומת המשיבה לפי שטח רעיוני בהתאם לתכסית הקומה העליונה.

<u>תכנית ג'/1</u> - עיקר המחלוקת הינה ביחס לשווי מ"ר מבונה אקו'. לגישת שמאי המבקשת יש להתחשב במיקום הנכס בסמוך לצומת רחובות.

<u>הקלות</u> -

- הפחתת עלויות עודפות לחניה - שמאי המבקשת מסכים כי השווי מגלם עלויות עודפות לחניה. תוספת יחידות הדיור אילצה חפירת מרתף שלישי.
- תוספת יח"ד – הוצגו נתונים לפיהם שווי מ"ר בדירת 3 חדרים ו- 4 חדרים זהה. הנתונים משומת המשיבה לפיהם קיים פער של כ- 1,000 ₪, יתכן ומיוחס לקומה. כמו כן, בשיטת החילוץ מציין שמאי המבקשת כי לא נכון לדעתו לקזז עלויות בנייה זהות בדירות קטנות וגדולות.
- שווי מ"ר מבונה – מסכים עם השווי שהובא בחשבון בשומת המשיבה, אך יש להביא בחשבון התאמה למיקום.

טענות המשיבה -

<u>תכנית 2204</u> - השאלה הרלוונטית היא אלו ערכי קרקע גילם השוק ביחס לתכנית במועד הקובע ומועד הוצאת ההיתרים בפועל אינו רלוונטי להערכת שווי המקרקעין במועד הקובע. לדעת שמאי המשיבה, השוק מייחס לפרויקט זמינות מיידית למימוש הזכויות. ההשבחה בשומת המשיבה נבחנה בגישה שמרנית ובהתייחס לדחייה שנקבעה בהחלטת השמאי המכריע רן וירניק. כמו כן, ראוי להביא בחשבון בתקופת הדחייה דמי שכירות או דמי שימוש למבנים הקיימים. תימוכין לטענה ניתן למצוא בעובדה כי המבנים שימשו עד היום למגורים.
פרויקטים בתחום התכנית מטיפוס G בוצעו בהליך של פינוי בינוי ולפיכך מסמך השמאי הממשלתי והעקרונות שנקבעו בו רלוונטיות להערכת ההשבחה עקב אישורה של תכנית 2204.

<u>תכנית ע'1</u> - התכנית מגדירה שטח מחסן ליח"ד ולכן מחסן ששטחו עולה על 6 מ"ר מהווה בהכרח מימוש זכויות מכוח תכנית ע'1 ויש לחשב עבור השטח העולה על 6 מ"ר, השבחה. מאחר והציפייה הסבירה במועד הקובע הינה מימוש מיידי של הפרויקט, הובאה בחשבון דחייה סבירה של 10 שנים.
כמו כן, בשומת המשיבה נפלה טעות סופר עת נשמטו מתחשיב ההשבחה השטחים הנלווים. מאחר והבקשה להיתר בניה כוללת הצמדת שטחים תת"ק לדירות בקומת הקרקע, יש לחשב השבחה בגין שטח זה. מפנה להחלטת השמאית המכריעה דורית פריאל לנכס בגו"ח 6636/367-372 (קהילת לודג' 60-52).

<u>תכנית 2204/א'</u> - כאשר בחינת ההשבחה נעשית לשטח מרפסות בהתאם להיתר הבניה, יש להביא בחשבון את כל השטח המבוקש לניצול בגג.

<u>הקלות</u> - מיקום הנכס הנדון בחלק הצפוני של שכונת הדר יוסף מהווה מיקום מועדף ולפיכך השווי שנקבע בשומת המשיבה הינו שמרני.

10. <u>הכרעה</u>

10.1 <u>הסכמות הצדדים</u>

בין הצדדים הסכמות כדלקמן:

א. הצדדים מסכימים כי אין השבחה עקב אישורן של תכניות ע' ו- ג' במקרה הנדון.
ב. בעקבות מימושים קודמים בחלקה (מכר), בכל מדרגת השבחה נבחנה ההשבחה בהתחשב במימושים קודמים שהיו בכל מועד קובע.

<u>הכרעה</u>:
בחנתי את טענות שמאי המשיבה ביחס לתכניות ע' ו- ג' ואני מקבל את הסכמת הצדדים לפיה אין חבות בהיטל השבחה עקב אישורן של התכניות הנ"ל בהתחשב בבינוי הקיים, המועדים הקובעים והבינוי המאושר בחלקה.
כמו כן, בחינת ההשבחה תעשה בהתאם למימושי עבר רלוונטיים בכל מדרגת השבחה.

10.2 <u>תכנית תא/2204</u>

התכנית משנה את יעוד החלקה הנדונה לאזור מגורים ד' והמבנה הקיים בחלקה מסומן בתשריט להריסה. זכויות הבנייה נקבעו לסה"כ 175% במבנה מדורג, בקיר משותף עם החלקה הסמוכה (טיפוס בניה G), סה"כ 14 יח"ד.

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם דחייה בשיעור של 55% המגלם דחייה של 10 שנים למימוש הזכויות. כמו כן, בבחינת שווי מצב קודם, הובא בחשבון שוויו הבנוי של בית המגורים הקיים בחלקה.
שמאי המבקשת בוחן את ההשבחה בשתי חלופות כדלקמן:

א. מאמץ את תחשיב ההשבחה שבשומת המשיבה למעט מקדם הדחייה אשר לגישתו צריך לבטא דחייה ארוכה יותר (15 שנים) ושווי מצב קודם - מביא בחשבון תוספת לשווי של כ- 25% בגין פרטיות.
בהתאמות הנ"ל, מגיע שמאי המבקשת למסקנה כי תכנית 2204 אינה משביחה את הנכס במקרה הנדון.
ב. השבחה יחסית לחיוב בשיעור של 43% בהתחשב בפטור 140 מ"ר.

<u>הכרעה</u>:

<u>דחייה סבירה למימוש הזכויות</u> -
הצדדים חלוקים ביחס למקדם הדחייה הראוי שיש להביא בחשבון בהתחשב בהרכב הבעלות בחלקה וההכרח לבנייה בקיר משותף עם החלקה הסמוכה.

בתשריט התכנית סומן המבנה הקיים בחלקה להריסה ולפיכך אין רלוונטיות לאורך חייו הכלכליים.
אני מקבל את הסכמת הצדדים כי מימוש הזכויות בחלקה מושפע מהרכב הבעלות בחלקה. אין בעובדה כי הבניה החדשה תהיה בקיר משותף עם החלקה הסמוכה כדי לגרום לעיכוב נוסף במימוש הזכויות.
לאור האמור לעיל ובהתחשב במועד הקובע, אני מקבל את מקדם הדחייה שנקבע בשומת המשיבה.

<u>ערכי שווי</u> -
שמאי המבקשת מאמץ את שווי מ"ר מבונה שנקבע בשומת המשיבה (520 ₪), אך לגישתו יש להוסיף לשווי המצב הקודם תוספת בגין פרטיות הנובעת משימוש דירות הקרקע בחצרות.
כמו כן, בשומת המשיבה נקבע כי יש להוסיף את שוויו של המבנה הקיים בבחינת שווי מצב קודם. שווי הבנוי הוערך לפי שווי של 350$ (כ- 523 ₪) וביחס לשטח כולל של 220 מ"ר. שמאי המבקשת אימץ בתחשיביו שווי זה.

בהתאם לנסח הרישום חצרות הבניין אינן צמודות לדירות הקרקע ולפיכך אינני מקבל את טענת שמאי המבקשת לפיה יש להוסיף לשווי המצב הקודם מקדם פרטיות. יתרה מכך, יוער כי בהתאם לבינוי הקיים, בנויות 8 דירות במבנה בן 2 קומות, קרי 4 דירות בכל קומה ואילו בהתאם למצב המוצע - 14 דירות במבנה מדורג בן 5 קומות על עמודים, סביר כי הצפיפות בכל קומה תקטן ביחס למצב הקיים ולפיכך גם בגין רכיב זה אין להפחית / להוסיף לשווי.

להלן ערכי שווי כפי שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים לנכסים בסביבת הנכס למועד אישורה של תכנית 2204 (06/09/1985):

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	בנוי	שווי מ"ר מבונה	שווי מ"ר בנוי
שאול אשרת	6636/219	קהילת ורשה 17	2 קומות, 8 יח"ד (1954)	250 ₪	-
משה נדם	6636/516	קהילת ורשה 33	2 קומות, 8 יח"ד (1954)	400 ₪	523 ₪
אורית גלן	6636/237	קהילת ורשה 16	מבנה משנות ה- 50	510 ₪	-
רינת רביב וייס	6636/235	קהילת ורשה 18	חד קומתי ותיק	510 ₪	180 ₪
שלומי יפה	6636/239	קהילת ורשה 20	דו משפחתי	510 ₪	-

לאור המפורט לעיל אני מוצא כי שווי מ"ר מבונה ששימש בתחשיביי המשיבה בסך 520 ₪, הינו סביר ועל כן אאמצו.

לאור הסכמת הצדדים אני מקבל את שווי הבנוי שנקבע בשומת המשיבה.

<u>פטור</u> -

סעיף 19 לתוספת השלישית עוסק בפטור מהיטל השבחה.

סעיף 19(ג)(1) מתייחס לפטור לבניית דירת מגורים חדשה או הרחבת דירת מגורים קיימת, השטח הפטור הכולל הוא 140 מ"ר (כולל מחסן).

התנאים לקבלת הפטור:

א. דירה זו תשמש למגורים של בעל המקרקעין או קרובו.

ב. הוגשה בקשה להיתר.

ג. בעל המקרקעין או קרובו גרו בדירה, מגמר הבנייה ועד מכירתה, לפחות 4 שנים (סעיף 19(ג)(2)).

הרחבה או בניה נוספת, מעל 140 מ"ר, תחויב בהיטל, אך רק בשיעור היחסי לפי ההרחבה או הבנייה שנוספה בלבד.

בהתאם לחוק, קבלת הפטור איננה "אוטומטית" ועל הטוען לפטור להראות כי הוא עומד במסגרת התנאים שנקבעו בסעיף החוק.

בעמ"נ 877-09-14 יוספיאן ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב רמת השרון נקבע, כי הגם שהחוק לא קובע זאת, על הטוען לפטור לפנות תחילה בבקשה לוועדה המקומית וזאת בתוך "פרק זמן סביר" של 45 ימים ממועד קבלת השומה. במסגרת בקשתו יהיה על המבקש להוכיח כי הוא עומד בתנאי הפטור. ככל שהועדה המקומית תסרב לבקשתו, יוכל המבקש להגיש ערר לועדת הערר.

בתגובת המשיבה צוין כי לא הוגשו בקשות לפטור לפי סעיף 19(ג) לתוספת השלישית לחוק התו"ב. לאור האמור לעיל, תחשיב ההשבחה לא יכלול התייחסות לפטור.

לאור האמור לעיל, אני מקבל את תחשיב ההשבחה לתכנית תא/2204 כמפורט בשומת המשיבה - במלואו.

10.3 <u>תכנית תא/ע/1</u>

התכנית קובעת הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם.
בתחשיב שומת המשיבה הובאו בחשבון רכיבי ההשבחה הבאים:

- שטח מחסנים העולה על 6 מ״ר מחסן ליח״ד.
- שטח נלווה במרתף (מוצמד לדירה), במקדם בשיעור של 55%.

ההשבחה חושבה בדחייה של 10 שנים. שווי מ״ר מבונה נקבע לסך של 900 ₪ לשטח המחסנים ו- 4,200 ₪ לשטח אקו׳ במרתף.

שמאי המבקשת בוחן את ההשבחה בשתי חלופות:

א. סה״כ שטח מחסנים מבוקש ביחס להיקף יח״ד מותר (14), שטח מחסן ממוצע אינו עולה על 6 מ״ר ולפיכך אין השבחה.
ב. השבחה יחסית לחיוב בשיעור של 43% בהתחשב בפטור 140 מ״ר.

סה״כ שטח אחסנה תת״ק מבוקש בבקשה להיתר בניה 80.15 מ״ר עבור 12 מחסנים. מחסנים מספר 1, 5 ו- 6 הינם בשטח העולה על 6 מ״ר (7 מ״ר ו- 8 מ״ר). לאחר בדיקה מצאתי כי ניתן היה לחלק את שטח הבניה המבוקש כך שייווצרו 14 מחסנים, בהתאם לצפיפות המותרת במועד הקובע. אינני סבור כי שווי המקרקעין עלה כתוצאה מאישור שני מחסנים בשטח העולה קמעה על 6 מ״ר ביחס לאפשרות להקים שני מחסנים נוספים בשטח של עד 6 מ״ר.

ביחס לרכיב ההשבחה בגין שטח נלווה במרתף (המוצמד לדירות הקרקע), הובא בחשבון שטח מבוקש בבקשה להיתר בניה הנדונה, במקדם אקו׳ בשיעור 50%.

שווי מ״ר מבונה בשומת המשיבה נקבע לסך של 4,200 ₪ בהתבסס על עסקאות מכר של דירות ברחוב קהילת ורשה (ללא ציון מועד העסקה, שטח הדירה וקומה).
שמאי המבקשת אימץ את השווי שנקבע בשומת המשיבה.

להלן ערכי שווי שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים לנכסים בסביבת הנכס למועד אישורה של תכנית ע׳/1 (02/04/2003):

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	בנוי	שווי מ״ר מבונה	שווי מ״ר מבונה מחסן
שאול אשרת	6636/219	קהילת ורשה 17	2 קומות, 8 יח״ד (1954)	3,740 ₪ *	900 ₪
אורית גלן	6636/237	קהילת ורשה 16	מבנה משנות ה- 50	3,750 ₪	-
רינת רביב וייס	6636/235	קהילת ורשה 18	חד קומתי ותיק	3,750 ₪	-
שלומי יפה	6636/239	קהילת ורשה 20	דו משפחתי	3,750 ₪	-

* עבור תכנית 2204/א׳ אשר המועד הקובע לה הינו 16/07/2003.

שווי מ״ר מבונה אקו׳ אשר ישמש בתחשיב ההשבחה - 3,750 ₪.

10.4 **<u>תכנית תא/2204/א'</u>**

התכנית מבטלת הוראות בינוי שנקבעו בתוכנית 2204 ובכך למעשה מאפשרת הקמה של מבנה ללא "דירוג" ומימוש חדרי יציאה לגג בהתאם לתכנית ג'.

בשומות הצדדים נבחנה ההשבחה ביחס לתוספת 3 חדרי יציאה לגג ומרפסות גג.
בין הצדדים מחלוקת ביחס לשטח מרפסות הגג:

	שטח מרפסת גג	מקור השטח
שומת המשיבה	301.76 מ"ר	שטח קומה עליונה מבוקש בבקשה להיתר בניה, בקיזוז 3 חדרי גג בשטח של 23 מ"ר/חדר.
שומת המבקשת	134.50 מ"ר	שטח מרפסות בבקשה להיתר בניה

<u>הכרעה</u>:
בבקשה להיתר בניה, מבוקשות דירות גג (לפי תכנית ג/1) ולא חדרי יציאה לגג.
לפיכך, תחשיב ההשבחה יערך ביחס ל- 3 חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר כ"א ומרפסת גג בהתאם לתכסית קומה ממוצעת בשיעור של 35% (5 / 175%).

שווי מ"ר מבונה אקו' אשר ישמש בתחשיב ההשבחה - 3,750 ₪, בדומה לשווי במדרגת ההשבחה של תכנית ע/1 לאור סמיכות המועדים הקובעים.

10.5 **<u>תכנית תא/ג/1</u>**

התוכנית מאפשרת הקמת חדרי יציאה לגג / דירות גג בתכסית של עד 65% משטח הגג.

כאמור, בין הצדדים מחלוקת ביחס לשטח המרפסות במצב הקודם (כפי שפורט ביחס להשבחה מתכנית 2204/א').
שמאי המבקשת מציין כי בבחינת שווי מצב חדש יש לבחון את שווי הדירות בהתאם לסוג הדירה (דירת דופלקס ודירת פנטהאוז), שטח המרפסת הצמודה לה (ללא שטח הפרגולה), צורתן הלא רגולריות והנוף הנשקף מכל אחת מהדירות.

<u>הכרעה</u>:
בבחינת שווי מצב חדש יובא בחשבון בתחשיב ההשבחה הבינוי המבוקש בבקשה להיתר בניה, קרי דירת פנטהאוז עם מרפסת היקפית צמודה בשטח של 66 מ"ר (+8 מ"ר מרפסת לא רציפה בחדר שינה) ודירת דופלקס (קומה 6-5) עם מרפסות היקפיות (לא רציפות) בשטח כולל של כ- 84 מ"ר.
כמו כן בתחשיב ההשבחה יובא בחשבון מקדם המגלם את העובדה כי מרפסת לא רציפה, נחותה ממרפסת רציפה.

בבחינת שווי מצב קודם יובאו בחשבון 3 חדרי גג בהתאם לתכנית ג' בתוספת מרפסת גג צמודה.

שווי מ״ר מבונה בשומת המשיבה נקבע לסך של 6,500 ₪ בהתבסס על עסקאות מכר של דירות ברחוב קהילת ורשה וכן על החלטות שמאים מכריעים בסביבת הנכס.
שווי מ״ר מבונה בשומת המבקשת נקבע לסך של 5,000 ₪ בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים בסביבת הנכס ובהתאמה למיקום הנכס הנדון, הנחות לגישתו מהנכסים מושא ההחלטות הנ״ל.

להלן ערכי שווי שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים לנכסים בסביבת הנכס למועד אישורה של תכנית ג׳/1 (04/09/2007):

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	בנוי	שווי מ״ר מבונה
שאול אשרת	6636/219	קהילת ורשה 17	2 קומות, 8 יח״ד (1954)	5,000 ₪
משה נדם	6636/516	קהילת ורשה 33	2 קומות, 8 יח״ד (1954)	3,800 ₪ *
אורית גלן	6636/237	קהילת ורשה 16	מבנה משנות ה- 50	6,000 ₪
רינת רביב וייס	6636/235	קהילת ורשה 18	חד קומתי ותיק	6,000 ₪
שלומי יפה	6636/239	קהילת ורשה 20	דו משפחתי	6,000 ₪

* שווי כדחוי, מגלם שווי של כ- 6,000 ₪.

שווי מ״ר מבונה אקו׳ אשר ישמש בתחשיב ההשבחה - 6,000 ₪.

10.6 <u>הקלות</u>

בבקשה להיתר בניה הנדונה, התבקשו ההקלות הבאות:

- תוספת 20% שטחים (כחלון).
- הגדלת מספר יחידות הדיור לפי שב״ס 30% - מבוקש 18 יח״ד במקום 14 יח״ד.
- חריגה עד 10% מעבר לקו בניין צדדי דרומי של 4 מ׳ המותרים (0.4 מ׳).
- חריגה עד 10% מעבר לקו בניין צדדי מערבי של 4 מ׳ המותרים (0.4 מ׳).
- הגדלת תכסית קומה מעל 50% מותרים.
- העברת שטחים מקומה לקומה.

בשומת המשיבה חושבה השבחה בגין תוספת שטח עיקרי והגדלת הצפיפות. הובא בחשבון כי אישור הקלות בקווי בניין, הגדלת תכסית וניוד שטחים בין הקומות, מגולמות בהשבחה לתוספת שטח.

בשומת המבקשת נבחנה ההשבחה בין שני מצבי התכנון, ביחס לשטח עיקרי בלבד ובהתעלם מתוספת יחידות הדיור. כמו כן, בבחינת שווי מצב חדש הובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 10% המבטא את הבינוי המוצע – דירות כלואות עם 2 כיווני אויר ופרטיות מוגבלת וקוזזו מההשבחה עלויות עודפות הנובעות מההכרח לחפירת מרתף שלישי.

<u>הכרעה</u>:
ככלל אני מקבל את מתודולוגיית ההשבחה שנקבעה בשומת המשיבה.

לעניין ההפחתה הנטענת ע"י שמאי המבקשת בגין הבינוי המוצע – איני מקבל טענה זו.
במצב הקודם הותרה הקמת 14 יח"ד בתוספת יח"ד מכח תכנית ג'/1 במבנה בן 5 קומות, קרי צפיפות ממוצעת של 3 יח"ד בכל קומה. במצב החדש הותרה הקמת 18 יח"ד בתוספת יח"ד מכח תכנית ג'/1 במבנה בן 6 קומות, קרי צפיפות ממוצעת 3.17 יח"ד בכל קומה.
לעמדתי, הפרש צפיפות זה הינו זניח ואין בו בכדי להשפיע על ערכי השווי.

ביחס לטענות המבקשת בדבר עלויות עודפות הנובעות מההכרח לחפירת קומת מרתף שלישית - איני מקבל גם טענה זו.
במסגרת הבקשה להיתר הנדונה אושרה תוספת של 4 יח"ד בהקלה.
בהתאם לתקני החניה ולתכנית הבקשה להיתר בניה, עבור כל דירה בשטח של עד 120 מ"ר יש לתכנן 1.33 מקומות חניה.
כלומר, תוספת של 4 יח"ד מחייבת תוספת של 5.3 מקומות חניה ובמעוגל 6 מקומות חניה.
בקומת מרתף 3- מתוכננים 9 מקומות חניה, חניית אופנועים, חניית אופנים, מחסנים וחדר משאבות. קרי, גם אלמלא הייתה מאושרת תוספת יחידות הדיור, היה הכרח לחפירת קומת מרתף זו.

שווי מ"ר מבונה בשומת המשיבה נקבע לסך של 12,000 ₪ בהתבסס על עסקאות מכר של דירות ברחוב קהילת ורשה 31 (2017-2018). שמאי המבקשת מציין כי השווי שנקבע בשומת המשיבה סביר לסביבת הנכס, אך ביחס לנכס הנדון ולאור מיקומו בצומת רחובות ראשיים, יש להביא בחשבון שווי של 11,000 ₪.

לאחר בחינת מיקום הנכס ביחס למיקום הנכס ברחוב קהילת ורשה 31 ובהתחשב בקיומם של שטחים ציבוריים/פרטיים פתוחים בין החלקה הנדונה לרחובות קהילת ריגא ממזרח ומבצע קדש מצפון ברוחב של כ- 15 מ' / 22 מ' בהתאמה, אני קובע כי אין להביא בחשבון הפחתה בגין מיקום הנכס.

בחנתי את ערכי השווי והמקדמים בתחשיב ההשבחה בשומת המשיבה ומצאתי כי הינם סבירים ואף על הצד הנמוך. לאור האמור לעיל, אני מקבל את תחשיב ההשבחה להקלות כמפורט בשומת המשיבה - במלואו.

10.7 תחשיב

תא/2204	מועד קובע		06/09/1985
השבחה *			₪ 62,134
השבחה בהתחשב במימושים קודמים	1/2		₪ 31,067
היטל השבחה			**₪ 15,533**

* בהתאם לשומת המשיבה.

ע'1		מועד קובע	02/04/2003
שטח מבוקש להצמדה לדירות בק"ק	63.55	50%	31.77
מקדם דחייה ומושע (10 שנים, 6%)			0.558
חלקים יחסים להשבחה בהתחשב במימושים קודמים			75%
שווי מ"ר מבונה			₪ 3,750
השבחה לזכויות הנישומות			**₪ 49,900**
היטל השבחה לזכויות הנישומות			**₪ 24,950**

תא/2204/א'			מועד קובע	16/07/2003
	יח'	**שטח**	**מקדם**	
חדר גג	3	23.00	110%	75.90
מרפסת גג (בהתאם לשטח תכסית קומה ממוצעת)		188.95	25%	47.24
סה"כ				123.14
שווי מ"ר מבונה				₪ 3,750
מקדם דחייה ומושע (10 שנים, 6%)				0.558
השבחה (במעוגל)				**₪ 257,850**
השבחה בהתחשב במימושים קודמים			7/8	**₪ 225,620**
היטל השבחה				**₪ 112,810**

ג'1			מועד קובע	04/09/2007
	יח'	**שטח**	**מקדם**	
מצב קודם				
חדר גג	3	23.00	110%	75.90
מרפסת גג (בהתאם לשטח תכסית קומה ממוצעת)		188.95	25%	47.24
סה"כ				123.14
מצב חדש				
דירות גג בהתאם למבוקש		212.33	115%	244.18
מרפסת גג רציפה		66.00	40%	26.40
מרפסת גג לא רציפה		92.35	25%	23.09
סה"כ				293.66

ההשבחה		**170.53**
שווי מ״ר מבונה		₪ 6,000
מקדם דחייה ומושע (10 שנים, 6%)		0.63
השבחה (במעוגל)		**₪ 644,590**
השבחה בהתחשב במימושים קודמים	7/8	**₪ 564,000**
היטל השבחה		**₪ 282,000**

הקלות	**מועד קובע**	**27/06/2018**
השבחה		₪ 3,236,120
היטל השבחה		**₪ 1,618,060**

* בהתאם לשומת המשיבה.

11. <u>החלטה</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה בנכס הנדון, הידוע כחלקה 513 בגוש 6636 עקב אישור תכנית הבקשה להיתר בניה מספר 19-0781 הכוללת הקלות, הינה כדלהלן:

תכנית	תאריך קובע	ההשבחה	היטל השבחה
תא/2204	06/09/1985	₪ 31,067	**₪ 15,533**
תא/ע/1	02/04/2003	₪ 49,900	**₪ 24,950**
תא/2204/א'	16/07/2003	₪ 225,620	**₪ 112,810**
תא/ג/1	04/09/2001	₪ 564,000	**₪ 282,000**
הקלות	27/06/2018	₪ 3,236,120	**₪ 1,618,060**

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק, ובתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא יישאו תשלומי ריבית.

ערן ירקוני, כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה