מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: **19.12.2019**

מספר תיק: **1323-2019**

חוות דעת שמאי מכריע לעניין:
היטל השבחה
גוש 6217 חלקה 576
רחוב ארלוזורוב 132
תל אביב

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לכבוד:

מר אלון נתן רכטר-המבקש
מר דני טרשנסקי, שמאי מקרקעין
שמאי בעל הזכויות ("המבקש")
<u>בדוא"ל</u>

הועדה המקומית לתו"ב תל אביב-יפו
גב' מלכה דור, שמאית מקרקעין
שמאית הועדה ("המשיבה")
<u>בדוא"ל</u>

א.נ.,

<u>שומה מכרעת להיטל השבחה</u>
<u>גוש 6217 חלקה 576,</u>
<u>רחוב ארלוזורוב 132, תל אביב</u>

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון עקב אישור תכנית בנין עיר ומימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה.

הוצגו בפני שומות הצדדים:

חוות דעתה של גב' מלכה דור, שמאית מקרקעין מטעם הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו מיום 11.04.2019 (להלן: שמאית הועדה").

חוות דעתו של מר דני טרשנסקי, שמאי מקרקעין מטעם בעלי הזכויות במקרקעין מיום 16.07.2019 (להלן: "שמאי המבקש").

<u>להלן המסמכים שהוגשו ע"י הצדדים</u>

<u>מצד שמאי המבקש</u>

1. דרישת תשלום היטל השבחה של הועדה המקומית מתאריך 06.05.19.
2. נסח רישום, העתק רישום מפנקס בתים משותפים מתאריך 01.07.19.
3. העתק שומת השבחה של הועדה המקומית.
4. שומה מכרעת, גו"ח 6213/1200 (ע"י השמאי שלומי יפה).
5. תכנית הבקשה להיתר בנכס הנדון.

<u>מצד שמאית המשיבה</u>

- התייחסות ותגובה לשומה אחרת, מתאריך 07.08.2019.

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בתאריך 08.09.2019 התקיים דיון בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים והח"מ.

שמאי הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

שמאי הצדדים קיבלו את פרוטוקול הישיבה וקיבלו אפשרות להגיש תגובות והערות לפרוטוקול.
בתאריך 09.09.2019 התקבלה תגובה לדיון מצד שמאי המבקש.

לצורך מתן חוות הדעת ביקרתי בנכס הנדון (ביקור חיצוני) ובסביבתו בתאריך 22.09.2019.

להלן חוות דעתי:

1. **<u>מטרת ההערכה</u>**
   הכרעה במחלוקת בין הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו, (להלן: "המשיבה") לבין בעלת הזכויות בנכס (להלן: "המבקש") לעניין גובה ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון, עקב אישור תכנית בנין עיר תא/3729א' ומימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה.

2. **<u>תאריך ביקור בנכס</u>**
   ביקרתי בנכס הנדון ובסביבתו, כאמור לעיל, בתאריך 22.09.2019.

3. **<u>המועד הקובע</u>**

תכנית	המועד הקובע
תא/3729א'	14.06.2018

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

4. פרטי הנכס

גוש	6217
חלקה	576
שטח רשום	530.0 מ״ר
זכויות	בעלות פרטית
מהות הנכס	בניין בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית וקומת מרתף
כתובת הנכס	רחוב ארלוזורוב 132, תל אביב

5. תיאור הסביבה והנכס

5.1. הנכס הנדון מהווה בניין מגורים וותיק בן 3 קומות מעל קומת קרקע/עמודים חלקית וקומת מרתף. הבניין מצוי מעברו הדרומי של רחוב ארלוזורוב, בקטע שבין רחוב אבן גבירול לרחוב בלוך, בצפון הישן של העיר תל אביב.
רחוב ארלוזורוב מהווה ציר תנועה ראשי המסתעף מרחוב הירקון במערב עד דרך נמיר במזרח.

5.2. הבניין מהווה בניין מגורים וותיק הכולל 13 יח״ד (3 יח״ד בכל קומה, סה״כ 12 יח״ד + יחידה אחת בקומת המרתף), ללא מעלית נוסעים.
שטחו של הבניין כ- 868 מ״ר[1] (כולל מרפסות).

5.3. חלקה 576 בשטח רשום של 530 מ״ר שצורתה דמוית מלבן, פונה בחזית צפונית באורך כ-18 מטר לרחוב ארלוזורוב ובעומק של כ-29 מטר.

5.4. הסביבה מהווה אזור מגורים וותיק בצפון העיר המאופיין בבנייני מגורים וותיקים, שמרביתם בני 3-5 קומות מעל קומת קרקע/עמודים.
הפיתוח הסביבתי מלא.

[1] על פי היתר בניה מס' 88

משרד : קיבוץ הגושרים, ״הבית הכחול״
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא״ל: dmmsns@gmail.com

6. <u>מצב תכנוני</u>

6.1 **תכנית מנדטורית 50** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ 1064 מיום 19.12.1940.
בהתאם לתכנית, החלקה מסווגת ביעוד "אזור דירות 3".
זכויות הבניה - 30% לקומה X 3 קומות.
שטח מגרש מינימלי – 500 מ"ר.
קווי בניין: צדי - 3 מ', אחורי -5 מ', קדמי -4 מ'.

6.2 **תכנית A** פורסמה למתן תוקף בתאריך 01.02.1945.
החלקה מסווגת ביעוד "אזור דירות 3" וכוללת את הוראות תכנית 50.

6.3 **תכנית 168** פורסמה למתן תוקף בתאריך15.05.1947.
החלקה מסווגת ביעוד "אזור מגורים 3".
קוו בניין: 6 מ' – לחזית.

6.4 **תכנית 246** פורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 202 בתאריך 06.12.1951.
מטרת התכנית – הרחבת רחוב ארלוזורוב לשם הקלה על תנועת כלי הרכב והקטנת קו בניין מ-6 מ' ל- 5 מ'.

6.5 **תכנית 763** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 995 מיום 14.02.1963.
התכנית מהווה תיקון לתכנית מס' 50.
מטרות התכנית:
-התרת קומה נוספת עליונה במקרה של שימוש קומת עמודים לחניה.
-לתקן את תכנית מתאר מס' 50 על תיקוניה.

6.6 **תכנית 1680** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 2770 מתאריך 10.12.1981.
מטרת התכנית הינה לקבוע הוראות בדבר בניה על גגות בניינים.
ניתן לאשר חדרי יציאה לגג מהדירות בקומות העליונות, בתנאים.
שטח חדר היציאה לגג (כולל מדרגות פנימיות) לא יעלה על 23 מ"ר וגובהו לא יעלה על 2.5 מ'.

6.7 **תכנית "מ"** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 2829 מתאריך 24.06.1982.
התכנית קובעת הוראות לעניין אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן, בבניה חדשה ובבניה קיימת.
בתכנית בה אחוזי הבניה הינם עד 38% לקומה, יתווספו 7% בניה לקומה.

6.8 **תכנית "ע"** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 3275 מיום 28.11.1985.
התכנית קובעת הוראות ותנאים לבניית מרתפים.
בבנייני מגורים תותר הקמת קומת מרתף אחת בהיקף קומת הקרקע בגובה 2.20 מ'.

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

השימושים המותרים: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות, מדרגות, שירותים כלליים לשירות הדיירים בלבד. את יתרת השטח ניתן להקצות למחסנים לדיירי הבית בשטח של 6 מ"ר כ"א. לא יותר שימוש למגורים.
הועדה המקומית רשאית להתיר קומת מרתף תחתונה נוספת לחניה, בתנאים.

6.9 תכנית "ג" פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 4208 מיום 21.4.1994.
התכנית קובעת הוראות לבניה על גגות בתים (מחליפה את תכנית 1680).
חדרי היציאה לגג בשטח של 23 מ"ר לכל דירה, יותרו כתוספת לדירות בקומה העליונה, בתנאים.

6.10 תכנית 2710 פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 4540 מתאריך 03.07.1997.
התכנית קובעת הוראות להקמת מעליות בבניינים קיימים.

6.11 תכנית "ח" פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 4968 מתאריך 16.04.2001.
התכנית קובעת תקן חניה לשימושי הקרקע השונים והוראות לחניה.

6.12 תכנית ע/1 פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 5167 מיום 18.3.2003.
התכנית (מחליפה את "ע") קובעת הוראות ותנאים לבניית מרתפים.
בהתאם לתכנית, בבנייני מגורים ניתן לבנות שתי קומות מרתף בתכסית של עד 80% משטח המגרש.
גובה קומת מרתף עליונה והקומה שמתחתיה נטו לא יהיה גדול מ-4 מ'.
גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו לא יהיה גדול מ-3.5 מ'.
התכליות המותרות – שטחי שירות כלליים ושטחי שירות נלווים למגורים.
לא יותרו מגורים במרתף.
מחסנים דירתיים – בשטח של 12 מ"ר מחסן לכל יח"ד, שאינו עולה על מס' יחידות הדיור.

6.13 תכנית 3440 פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 6626 מיום 10.05.2006.
מטרת התכנית הינה הסדרת שטחי בניה בעת איחוד דירות, קביעת הוראות ביחס לשטח במרתפים, חדרי יציאה לגג ושטחים נוספים מוצמדים לדירות המקור בדירות

6.14 תכנית מתאר ארצית תמ"א/38 פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 5397 מיום 18.05.2005.
תחולת התכנית הינה לגבי מבנים קיימים שהוצא לגביהם היתר קודם ליום 1.1.1980 (למעט מבנים שתקן ישראלי 413 פטר אותם מתחולתו).

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

6.15 תמ"א/1/38-שינוי מס' 1א' פורסם למתן תוקף ב-י.פ. 5704 מיום 16.08.2007, שמטרתו שינוי הוראות בתכנית הראשית - הבהרות שונות.

6.16 תמ"א/2/38-השינוי פורסם למתן תוקף ב-י.פ. 6069 מיום 10.03.2010 - שינוי והבהרה של הוראות שונות בתכנית הראשית.
נקבע כי הועדה המקומית רשאית לאשר הריסת מבנה אשר נקבע כי יש צורך בחיזוק שלו בפני רעידות אדמה ע"פ הוראות תמ"א/38 וניתן להקים במקומו בנין חדש בתוספת תמריצי הבניה כאמור בתמא/38, בתנאים המפורטים.

6.17 תמ"א/3/38 -השינוי פורסם למתן תוקף ב-י.פ. 6430 מיום 11.06.2012 - שינוי הוראות שונות בתמא/38 ובתיקונים לתמ"א.
הוועדה המקומית רשאית בין היתר להתיר תוספות בניה לחיזוק מבנים למגורים כלהלן:
- סגירה ומילוי של קומה מפולשת בתנאים.
- הקמת קומה או 2 קומות נוספות למבנה, בתנאים.
- הקמת קומה חלקית על הגג. שטח הקומה יהיה מחצית משטח הקומה שמתחתיה, בהתאם לתנאים.

בסעיף 11.1.14 נקבע - אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי בניין ובלבד שלא יקטנו מ-2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור.

6.18 תמ"א/3/38א'-פורסם למתן תוקף ב-י.פ. 7416 מיום 13.12.2016.
התכנית קובעת הוראות חדשות לחישוב שטחים במסלול של הריסה ובניה מחדש.

6.19 תכנית תא/5000 פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 7407 מיום 22.12.2016.
התכנית הינה תכנית מתאר כללית לעיר תל אביב הקובעת הוראות והנחיות להכנת תכניות מתאר מקומיות חלקיות ותכניות מפורטות חדשות.
לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תכנית זו.
הנכס הנדון נכלל באזור תכנון מס' **401 (רובע 4)** – יעוד "מגורים בבניה עירונית", בניינים עד 8 קומות.
היחס בין תכנית תא/5000 לתכנית תא/3729א – בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכניות, יגברו הוראות תא/3729א.

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

6.20 תכנית תא/3729א -תכנית רובע 4 פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 7818 מיום 30.05.2018.

מטרות התכנית:

- עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על המרקם הקיים.
- הטמעת עקרונות בניה של תכנית הכרזת אונסק"ו בתחום רובע 4 הכלול באזור ההכרזה.
- חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות תמא/38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 4, ע"פ סעיף 23 לתמא 38.
- פישוט הליכי רישוי ומידע ע"י יצירת סל זכויות בניה כולל לבניה חדשה ולתוספות בניה אשר יחליף תכניות נושאיות קודמות.

התכנית מבחינה בין בנייה חדשה לבין תוספת לבנייה קיימת.
להלן עיקרי ההוראות הרלבנטיות לנכס הנדון (מחוץ לתחום הכרזת אונסקו)-

- <u>חלופה א' - בניינים חדשים (הריסה ובניה מחדש)</u>

התכנית קובעת סל זכויות לבניינים חדשים כשטחים כוללים (עיקרי ושירות).
מימוש הזכויות מותנה בעמידה בקווי בנין ומספר הקומות המותר.
זכויות בניה שלא ניתן לנצלן במסגרת זו – מבוטלות.
ברחובות ראשיים – 8 קומות + קומת גג חלקית בנסיגה.
ברחוב ארלוזורוב – עד 7 קומות וקומת גג חלקית.
ברחובות שאינם ראשיים - 6 קומות + שתי קומות חלקיות (כולל קומת קרקע או קומת עמודים).
שטחי הבניה הכוללים מעל הקרקע מחושבים ע"פ התכסית התחומה בקווי הבניין, מספר הקומות תכסית הבנייה המותרת על הגג והוראות הבנייה בקומת הקרקע.
מקדם צפיפות – 65 מ"ר ליח"ד.
תכסית מותרת – במגרשים מעל 750 מ"ר, עד 50% משטח המגרש.
שטחי שירות עיליים – מינימום 20% משטח הבנייה.

- <u>חלופה ב' – בניינים קיימים (תוספת בנייה)</u>

התכנית קובעת סל זכויות והוראות לבניינים קיימים.
סל הזכויות כולל הוראות לתוספת על גגות, הרחבות וסגירת קומת עמודים.
על בניינים שהוצא להם היתר לפני 1/1/1980 – תותר בניה כלהלן:
ברחובות ראשיים –
רחובות פנקס – תותר השלמת בנייה עד 8 קומות + קומת גג חלקית.
ברחוב ארלוזורוב -תותר השלמה עד 7 קומות + קומת גג חלקית.

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

בשאר הרחובות (מחוץ להכרזה) - לבניינים קיימים עד 6 קומות כולל קומת קרקע מלאה/חלקית – תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית.

התכנית קובעת בין היתר תנאים והוראות בינוי כלהלן:

- כל תוספת בנייה מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה. (חוו"ד מהנדס בדבר עמידות הבנין בתקן 413 והגשת תכנית חיזוק).
- שטח קומות התוספת – לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסת ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, לפי הקטן מבניהם.
- קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מקו החזית הקדמית, לא כולל מרפסות ובליטות.
- שטחי הבנייה כוללים שטח עיקרי, שטחי שירות ומרחבים מוגנים. שטחי המרפסות יהיו בנוסף לשטחים אלו.
- יתר ההוראות כמפורט בתקנות התכנית.

6.21 <u>תיק בנין – רישוי</u>

- **רישיון בניה מס' 88** מיום **01.05.1957** – לבניין בן 3 קומות, קומת עמודים ומרתף הכולל: במרתף – מקלט וחדר הסקה;
  בקומת העמודים – 2 דירות בנות חדר וח"ש ודירה בת 2 חדרים וח"ש;
  בקומות א, ב', ג' – 2 דירות בנות 2.5 חדרים וח"ש ודירה בת 2 חדרים וח"ש בכל קומה. על הגג – חדר כביסה.
  - <u>להלן פירוט שטחי הבניה ע"פ תכנית ההיתר:</u>

קומה	שטח במ"ר	מרפסות מ"ר	סה"כ
מרתף	40.0	---	40.0
קרקע	110.6	32.0	111.0
א'	170.0	51.0	221.0
ב'	170.0	51.0	221.0
ג'	170.0	51.0	221.0
גג	22.0		22.0
סה"כ	**682.6**	**185.0**	**867.6**

- **בקשה להיתר מספר 14-2360** לשינויים ותוספת בניה בבניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל ק' עמודים חלקית ומקלט בקומת מרתף, כניסה אחת הכוללים:
  חיזוק בניין בהיקף הבניין הקיים ותוספת בנייה מכוח תמא 38 בפני רעידות אדמה כלהלן:
  - בקומת הקרקע – בניית 2 ממ"דים עבור 2 יח"ד קיימות, הגדלת לובי קיים, הסדרת אשפה ושטחים טכניים.
  - תוספת 2 קומות חדשות למגורים (קומות 4,5) עם ממ"ק בכל קומה, סה"כ 6 יח"ד חדשות.
  - תוספת קומה 6 חלקית במפלס הגג הכוללת 2 יח"ד חדשות.
  - בכל קומות הבניין – תוספת מרפסות, מסתורי כביסה, שינויים בגרעין מדרגות פנימי ע"י צמצום רוחב מהלך מדרגות, הקמת פיר מעלית פנימי והקמת מעלית חיצונית נוספת עבור אגף הדירות הדרומי.
  - בחצר שינויים בפיתוח שטח, גינון וגדרות.
  - סה"כ לאחר השינוי – בניין בן 6 קומות קומת גג חלקית, 20 יח"ד.

- **<u>החלטת ועדת משנה מספר 12-16-0008 מיום 30.03.2016</u>** –
  לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין קיים, כהקלה פטור ממרפסות שירות, בתנאי שלא יוצא היתר טרם כניסת תכנית 3729א' לתוקף.
  התאמת ייעוד השימוש בקומה תחתונה למותר ע"פ תכנית 50 (כולל הצגת פתרון מיגון והסדר חנייה בהתאם לתקן), ביטול הבלטת אלמנטי חיזוק החורגים (כ-0.6 מ' לחזית) מעבר לקו המרפסות הקדמי הקיים.
  לאשר השתתפות בקרן חנייה עבור 8 מקומות החניה הנדרשים.
  לא לאשר שימוש של מחסן בקומה תחתונה היות והנ"ל נוגד היעוד המותר ע"פ תכנית 50.

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

- **<u>בקשה מספר 18-0805</u>**

להארכת תוקף החלטת הוועדה המחוזית מיום 08.05.2017 –לבקשה מס' 14-2360 (אושרה ע"י ועדת המשנה בתאריך 26.06.2018) - הועדה החליטה לאשר את הבקשה ולהאריך את תוקף ההחלטה לשנה נוספת עד לתאריך 08.05.2019, בתנאי ההחלטה המקורית.

- <u>להלן פירוט שטחי הבניה ע"פ תכנית הבקשה להיתר</u>[2]:

קומה	עיקרי קיים במ"ר	עיקרי מוצע במ"ר	סה"כ עיקרי	שירות במ"ר	סה"כ עיקרי + שירות
מרתף	30.6	9.39	39.99	102.16	142.15
קרקע	182.87	22.92	205.79	84.64	290.43
א'	205.20	41.99	247.19	12.63	259.82
ב'	205.20	41.99	247.19	12.63	259.82
ג'	205.20	41.99	247.19	12.63	259.82
ד'		234.05	234.05	12.63	259.82
ה'		234.05	234.05	12.63	259.82
ו'		191.40	191.40	40.66	232.06
סה"כ	**829.07**	**817.78**	**1,646.85**	**310.05**	**1,956.9**

7. <u>הזכויות בנכס</u>

בהתאם לנסח רישום מקרקעין, העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים מתאריך 01.07.2019, הזכויות בנכס הנדון רשומות כדלקמן:

גוש	6217
חלקה	576
שטח חלקה רשום	530.0 מ"ר (הרכוש המשותף)
סה"כ חלקות משנה	14
בעלות	על שם בעלים פרטיים שונים
הצמדות	גג (א) – 238.74 מ"ר גג (ב) – 13.32 מ"ר

[2] השטחים הינם לפי תכנית הבקשה להיתר שהוצגה ע"י הצדדים (לא תואם את תכנית הבקשה להיתר שהוצגה לי ע"י המבקש)

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

8. <u>תמצית שומות הצדדים</u>

הוצגו בפני שומות הצדדים, שעיקרן מובא להלן:

8.1 <u>שומת הועדה המקומית (הועדה)</u>

גב' מלכה דור, שמאית מקרקעין מטעם הועדה המקומית, העריכה את ההשבחה שחלה בשווי הנכס כדלקמן:

- **<u>השבחה עקב אישור תכנית תא/3729א למועד קובע 14.06.2018:</u>**

<u>טבלה המסכמת את מקור הזכויות:</u>

קומה	שטח עיקרי מבוקש	מקור הזכויות	שטח לחיוב
-1	39.99	תא/3729/א	**39.99**
0	205.79	קיים + תמא	פטור
1	247.19	קיים + תמא	פטור
2	247.19	קיים + תמא	פטור
3	247.19	קיים + תמא	פטור
4	234.05	תמא 38-תוספת קומה ראשונה פטורה	פטור
5	234.05	תמא 38-תוספת קומה שניה פטורה	פטור
6	191.40	תמא 38-מחצית קומה פטורה	פטור
		יתרת שטח הקומה מכח תא3729/א	**74.4**

<u>ת</u>

<u>חשיב ההשבחה</u>

מהות	שטח לחיוב	מקדם השבחה	סה"כ
תוספת שטח במרתף	39.99	0.8	31.99
תוספת שטח בקומת הגג[3]	74.40	0.7	52.08
הגבהת קומת הגג	191.40	0.10	19.14
בריכת שחייה	8.0	0.3	2.40
סה"כ שטח לחיוב			105.61
שווי למ"ר מבונה			₪ 22,500
מקדם תוספת בניה חדש על קיים			0.9
השבחה			**₪ 2,138,643**
היטל השבחה			**₪ 1,069,322**

[3] בניכוי הפסד מרפסת גג 0.3 במצב קודם

8.2. <u>שומת בעלי הזכויות בנכס (המבקש)</u>

מר דני טרשנסקי, שמאי מקרקעין מטעם בעלי הזכויות בנכס, העריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון כלהלן:

<u>נתוני בסיס לתחשיב:</u>

שטח קומה טיפוסית קיימת נטו -	205.20 מ"ר
שטח הרחבה בקומה -	41.99 מ"ר
שטח קומה טיפוסית מורחבת -	247.19 מ"ר

שטח בנייה מכח תמא 38	
תוספת 2 קומות מורחבות	494.38 מ"ר
תוספת קומת גג חלקית-50%	123.60 מ"ר
השלמת שטח בנייה בקומת קרקע	22.92 מ"ר
תוספת שטחי בנייה להרחבות	125.97 מ"ר
סה"כ תוספת שטחים מתמא 38	**766.87 מ"ר**
<u>סיכום תוספת שטחים</u>	
<u>מצב חדש</u> - שטחי בנייה מבוקשים	808.39 מ"ר
<u>מצב קודם</u> – שטחי בנייה פטורים מכח תמא 38	766.87 מ"ר
הפרש שטחי בניה מכח תא/3729/א	**41.53 מ"ר**
מקדם שווי בניכוי מרפסות גג	0.7
מקדם התאמה חדש על ישן	0.8
סה"כ תוספת שטח אקו'	**23.25 מ"ר**
שווי למ"ר מבונה	₪ 20,000
השבחה גולמית	₪ 465,080
קיזוז קרן חניה	₪ 407,866 (-)
סה"כ השבחה	**57,214 ש"ח**

שטח בנייה במרתף	
<u>מצב קודם</u> – <u>משרד בקומת מרתף</u>	39.99 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	₪ 11,000
סה"כ מצב קודם	₪ 439,890
<u>מצב חדש – דירת מגורים במרתף</u>	39.99 מ"ר
מקדם שווי למגורים במרתף	0.6
סה"כ שטח אקו'	**23.99 מ"ר**
שווי למ"ר מבונה	₪ 20,000
סה"כ מצב חדש	₪ 479,880
השבחה גולמית	₪ 39,990
עלות התאמה	₪ 50,000(-)
השבחה – שלילית	**₪ 10,010 (-)**

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

9. <u>עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה</u>

9.1 <u>הנושאים השנויים במחלוקת:</u>

בין הצדדים קיימת מחלוקת עיקרית בנושא הבא:

- מהות ההשבחה עקב אישור תכנית **תא/3729א.**

9.2 <u>פירוט עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה:</u>

<u>מהות ההשבחה עקב אישור תכנית תא/3729א</u>

עמדת שמאית המשיבה:

הובאו בחשבון רכיבי ההשבחה הבאים:

- <u>תוספת זכויות בניה</u>-

שטחים שאושרו מעבר לתוספת המותרת מכוח תמא 38 הפטורה מהיטל. ע"פ התמא מותרים:

סגירת קומה מפולשת, הקמת עד 2 קומות על בסיס קומה מורחבת, הקמת קומה עליונה חלקית על הגג – 50% משטח הקומה שמתחת.

שטחים שאושרו מעבר לשטחים הנ"ל, הינם מכח 3729/א.

סה"כ שטח שמעבר למחצית קומה עליונה פטורה –74.40 מ"ר.

בניכוי הפסד מרפסת גג 0.3 במצב קודם - 52.08 מ"ר אקו.

<u>לעניין קומת המרתף</u>

בקומת המרתף קיימת דירת מגורים שנבנתה ללא היתר. במסגרת ערר שהוגש, וועדת הערר קבעה כי אין לראות קומה זו כקומת מרתף מאחר ולא נבנתה במסגרת ההיתר המקורי. הועדה קבעה כי ניתן לאשר את הקומה כקומה נוספת מכח 3729/א, לאחר שהתכנית תיכנס לתוקף. לפיכך, שטח הקומה הובא בחשבון מכח 3729/א לפי מקדם 0.8.

39.99 מ"ר * 0.8 – 31.99 מ"ר.

- <u>הגבהת קומת הגג</u> – מקדם השבחה 10% בגין הגבהת הקומה ע"פ הבקשה ל-3.0 מ' נטו (תכנית 3729/א מאפשרת גובה קומה עד 4.5 מ').

במצב קודם גובה הקומה הינו 2.5 מ' נטו ע"פ תכנית ג'.

שטח הקומה – 191.4 מ"ר * 0.1 - 19.14 מ"ר אקו'.

- <u>הקמת בריכת שחיה</u> – התכנית מאפשרת הקמת בריכת שחייה על הגג. השטח המבוקש הינו 8.0 מ"ר לפי מקדם השבחה 30%, סה"כ – 2.40 מ"ר אקו'.

סה"כ שטח אקו' לחישוב – 105.61 מ"ר.

- מקדם התאמה - הובא בחשבון מקדם לתוספת הבניה – 0.9.

<u>תחשיב ההשבחה</u> -כמפורט בסעיף 8.1 לעיל.

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

עמדת שמאי המבקש:
הובא בחשבון כי המימוש הנדון הינו חיזוק מבנה מגורים קיים בדרך של בקשה להיתר בניה ותוספת על הקיים.
הזכויות הנובעות מהתמא פטורות מהיטל השבחה.

ההשבחה נבחנה כלהלן:-
מצב קודם – סה"כ שטחי הבניה הפטורים ע"פ תמא 38 -
בבניין שטח קומה טיפוסית הינו – 205.20 מ"ר קיים.
שטח התוספת – הרחבת קומה - 41.99 מ"ר.
סה"כ קומה טיפוסית מורחבת 249.19 מ"ר

מותרת סגירת קומה מפולשת – סה"כ 22.92 מ"ר.
הרחבת יח"ד קיימות – 41.99 מ"ר בכל קומה X 3 (א-ג).
הוספת 2 קומות (בשטח קומה מורחבת) – 247.19 מ"ר X 2.
הקמת קומת גג חלקית בשטח מחצית קומה מורחבת – 123 מ"ר.
סה"כ שטחים מכוח תמא 38 - 766.87 מ"ר.

<u>לעניין קומת המרתף</u>
בקומת המרתף קיימת דירת מגורים. בהתאם להחלטת וועדת הערר, נקבע כי ניתן לאשר שימוש המגורים במרתף במסגרת 3729/א. לפיכך, הובא בחשבון שטח בניה מבוקש במרתף בשני מצבי התכנון.
במצב קודם - התואם תכנית ע/1 החלה על הנכס– השימוש היעיל הינו משרדים.
במצב חדש – מגורים לפי מקדם שווי 0.6.
כמו כן הובאו בחשבון עלויות התאמה בסך 50,000 ₪ בגין שבירת קירות, הנמכת רצפה והתאמת הבינוי החדש לקיים.

- <u>לעניין בריכת השחיה</u> – השטח המבוקש הינו 8.0 מ"ר.
לאור חיזוק המבנה, ותוספת בנייה, קיימות עלויות עודפות המאיינות את ההשבחה.

- <u>כופר חנייה</u> – יש להפחית תשלום קרן חנייה מההשבחה, זאת בהתאם לפסיקה הקיימת (עמ"נ 2152-05-16 – ועדה מקומית בת ים נ' בנק דיסקונט).
תשלום קרן החנייה הנדרש כיום ע"י העירייה – 407,866 ₪.

- מקדם התאמה - הובא בחשבון מקדם לתוספת הבניה – 0.8.

<u>תחשיב ההשבחה</u> -כמפורט בסעיף 8.2 לעיל.

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

להלן תמצית השגות על שומת הועדה:

- לעניין תחשיב שטחי הבנייה – שמאית המשיבה לא הביאה בחשבון את כלל השטחים לצורך הפטור.
- תוספת 2 קומות – בערר 90/16 נקבע כי בסיס חישוב התוספת במסלול של חיזוק ועיבוי הינו על בסיס קומה טיפוסית מורחבת, לאור תיקון 3א, ולא כפי שחושב.
- קומת גג חלקית – ההחלטה רלוונטית גם כבסיס לתוספת קומת הגג החלקית.
- מקדם שווי למרתף – מקדם 0.8 למגורים במרתף הינו גבוה ואינו מביא בחשבון השימוש הטוב והיעיל במצב קודם. יש להביא בחשבון את הפרש השווי בין שני מצבי התכנון כאמור לעיל.
- לעניין בריכת השחיה – מקדם ההשבחה שהובא בחשבון אינו סביר. בדירות גג למרפסות הגג תרומה גבוהה. מקדם השבחה 5% הינו סביר ומגלם את הפסד המרפסת. כמו כן, יש להביא בחשבון עלויות עודפות להקמת הבריכה.
- לעניין הגבהת קומת הגג – לא נוצרה השבחה בגין רכיב זה. סעיפי המשנה בתמא 38 אינם מגבילים את גובה הקומה לפיכך, לא קיימת מגבלת גובה.

להלן תגובת שמאית המשיבה לטענות שמאי המבקש:

- לעניין חישוב השטחים מכח תמא 38 – הוראות התמא קובעות במדויק את האופן שבו תקבע תוספת הבניה לבניין קיים. ע"פ ההוראות, לא ניתן לנייד זכויות בניה מקומה לקומה.
במקרה של אי ניצול הזכויות האפשריות, הזכויות שלא נוצלו לא ימומשו בשום דרך אחרת. כתימוכין, הוצגה החלטת השמאי המכריע שלומי יפה, גו"ח 6963/4, דיזינגוף 336.
בפס"ד דורון המחלוקת הינה האם לחשב את שטח הקומה הטיפוסית משטח קומה עליונה חלקית או קומה מלאה בבניין. במקרה הנדון אין מחלוקת לעניין קומה טיפוסית אלא מה קורה במידה ושטח זה לא מנוצל במלואו בקומות התוספת.

- לגבי קומת גג חלקית – הקומה הינה עד למחצית שטח הקומה שמתחתיה. הקומה החלקית הינה מחצית מהקומה החמישית ששטחה 234.05 מ"ר.

- לעניין קומת המרתף – קיימת דירה ללא היתר, גם לא למשרד ואין לתת לה שווי במצב קודם. ועדת הערר קבעה כי אין לראות בקומה זו קומת מרתף.

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

- לעניין כופר חניה – לעמדת הועדה המקומית, לא ניתן לקזז כופר חניה מהשבחה. תשלום זה מקורה חיצוני לתכנית המשביחה. תימוכין, בעמ"נ 50827-11-14-אלישע רונן נ' הועדה המקומית בו נפסק כי לא ניתן לקזז קרן חניה. הועדה מודעת לקיומו של פס"ד 2152-05-16 ואינה מסכימה לאמור בו.

- לעניין הגבהת קומת הגג – טענת שמאי המבקשים אינה נכונה. בסעיף 18.2 לתמא נקבע כי אם תכנית מפורטת החלה על המבנה קובעת הוראה מפורשת לגבי עיצוב הגג, יחולו הוראותיה על הגג.

להלן תמצית תגובת שמאי המבקש לטענות שמאית המשיבה:

- לעניין חישוב שטחי הבנייה מכח התמא – תיקון 3 א' יצר שפה חדשה לעניין חישוב הזכויות. בתיקון המושג קומה טיפוסית מורחבת מהווה את הבסיס לחישוב שטחי הבנייה.

- לעניין קומת המרתף – אין מחלוקת כי הדירה הקיימת הינה ללא היתר, אולם מדובר במרתף משנת 1957 עליו חלות הוראות ע/1. השאלה שנדונה בוועדת ערר הינה האם ניתן לראות בשטח המרתף שטח בניה מכח תכנית 50 ולא האם המרתף נחשב כקומה. קומה זו הוגדרה בהיתר משנת 57 כקומת מרתף (ועדת ערר קבעה כי שימוש בקומה למגורים נוגד את ע/1). לפיכך, ע/1 חלה ויש להביא בחשבון שימוש כמשרד במצב קודם.

- לעניין בריכת שחיה – מדובר בבריכות נוי שגודלן 4 מ"ר כ"א הבאות על חשבון מרפסת גג. מקדם השבחה 0.3 אינו סביר.

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

- **ערכי השווי למועד הקובע**

שמאית המשיבה נוקבת בסך של 22,500 ₪/מ"ר קרקע מבונה.
השווי הינו בהתבסס על נתוני העסקאות כלהלן:

להלן עסקאות שנערכו בסביבה בבנייני מגורים בבניה חדשה:

תאריך	גוש/חלקה	שטח הדירה	מס' חדרים	קומה	מחיר מכירה	שווי למ"ר
פרוייקט בן 8 קומות, סה"כ 25 יח"ד, רחוב דוד ילין 20						
4.12.2016	6213/391	104	4	5	₪ 5,500,000	₪ 52,885
4.12.2016	6213/391	47	2	2	₪ 2,345,000	₪ 49,894
4.7.2017	6213/391	69	3	1	₪ 3,535,000	₪ 51,232
4.7.2017	6213/391	80	3	1	₪ 4,214,927	₪ 52,687
29.11.2017	6213/391	80	3	3	₪ 4,188,000	₪ 52,350
12.7.2018	6213/391	82	3	2	₪ 4,073,695	₪ 49,679
ממוצע						₪ 51,454
פרוייקט תמ"א 38 - תוספת בניה רחוב מוסינזון 3						
15.6.2017	6213/72	125	5	4	₪ 7,059,235	₪ 56,474
26.4.2018	6213/72	59	2	4	₪ 2,900,000	₪ 49,153
17.9.2017	6213/72	74	3	4	₪ 4,150,000	₪ 56,081
18.1.2018	6213/72	52	2	1	₪ 4,030,000	₪ 77,500

עסקאות נוספות:

תאריך	גוש/חלקה	כתובת	שטח במ"ר	מחיר	שווי למ"ר בנוי
12.12.2017	6214/681	זבוטינסקי 67	75	₪ 4,200,000	₪ 56,000
11.6.2018	6212/275	יהודה המכבי 61	61	₪ 3,450,000	₪ 56,557
27.5.2018	6213/854	שרת משה 16	92	₪ 4,700,000	₪ 51,087
9.1.2018	6213/260	בן שפרוט 2	140	₪ 7,700,000	₪ 55,000
26.12.2017	6212/147	בודנהיימר	98	₪ 5,517,030	₪ 56,296
22.11.2017	6212/275	יהודה מכבי 31	60	₪ 3,200,000	₪ 53,333
26.10.2017	6212/275	יהודה מכבי 31	75	₪ 3,230,000	₪ 43,067
ממוצע					₪ 53,049

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי המבקש נוקב בשווי בסיסי של 20,000 ₪/מ"ר קרקע מבונה, על בסיס העסקאות שלהלן:

מגורים

- ✓ הוצגו בפנינו שני חוזי מכר דירות, בבניין הנדון, לדירות חדשות בשטח של 82 מ"ר, ללא מרפסת וללא חניה/מחסן, הממוקמות בקומה 5, תמורת 3,300,300 ₪, המשקף שווי מ"ר מבונה של כ-20,000 ₪.
- ✓ ביום 30.7.2018 נחתם הסכם מכר, המצוי במשרדנו, של דירת מגורים בשטח של 67.84 מ"ר, הכוללת מקום חניה, ברחוב ארלוזורוב 135, בבניין מגורים ותיק, תמורת 2,780,000 ₪, המשקף שווי מ"ר מבונה של 20,500 ₪.

לאור האמור, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה ממוצע למועד הקובע של 20,000 ₪.

משרדים

עסקאות השוואה למשרדים בבנייני מגורים בסביבה מתוך אתר מידע נדל"ן של רשות המיסים:

- ✓ ביום 5.7.2018, גו"ח 6213/1393 ברחוב ה' באייר 16, דווח על מכר משרד בקומה ראשונה בשטח של 147 מ"ר תמורת 3,150,000 ₪, המשקף שווי של כ-21,430 ₪/מ"ר.
- ✓ ביום 12.6.2018, גו"ח 6213/150 ברחוב פרופ' שור 14, דווח על מכר משרד בקומת מרתף בשטח של 180 מ"ר תמורת 3,500,000 ₪, המשקף שווי של כ-19,440 ₪/מ"ר.
- ✓ ביום 7.12.2016, גו"ח 6214/207 רחוב עמנואל הרומי 17, דווח על מכר משרד בקומה הראשונה בשטח של 64 מ"ר תמורת 1,400,000 ₪, המשקף שווי של 21,875 ₪/מ"ר.
- ✓ ביום 10.4.2016, גו"ח 6214/567 רחוב בזל 46, דווח על מכר משרד בקומה ראשונה בשטח של 128 מ"ר תמורת 2,500,000 ₪, המשקף שווי של 19,531 ₪/מ"ר.
- ✓ ביום 25.8.2017, גו"ח 6111/872 ברחוב צייטלין 1, דווח על מכר משרד בקומה רביעית בשטח של 24 מ"ר תמורת 500,000 ש"ח, המשקף שווי של כ-20,833 ₪/מ"ר.

<u>הערה:</u> עסקה זו אינה מבניין מגורים, אלא משרדים ומסחר.

<u>העסקאות המדווחות הינן לשטח נטו.</u>

מהנתונים שלעיל ולאחר מתן התאמות נדרשות לנכס הנדון, הובא בחשבון שווי בנוי למשרדים בקומת המרתף של 19,500 ₪/מ"ר, ושווי ^{3} מ"ר מבונה של 11,000 ₪ למועד הקובע 14.6.2018.

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

הכרעה:

א. <u>תוספת הזכויות המיוחסת לתא/3729/א</u>

לעניין חישוב השטחים מכח תמא 38 הפטורים מהיטל השבחה – אני מקבל את גישת שמאית המשיבה לעניין תחשיב תוספות הבניה לבניין הקיים, מעבר לשטחים המותרים ע"פ התמא.

מדובר במימוש בדרך של היתר בניה. חישוב השטחים ויתרת השטח העיקרי לניצול ע"פ תא/3729/א הינם על פי המבוקש בפועל, בהתאם להיתר הבנייה הנדון.

תכסית הקומות התחתונות הקיימות (א-ג) – 247.19 מ"ר עיקרי (קיים + תוספת ע"פ תמא 38).

תכסית הקומות הנוספות על פי תמא 38 –234.05 מ"ר עיקרי לקומה.

קומת הגג החלקית – השטח המבוקש - 191.40 מ"ר עיקרי.

החלק המיוחס לתמא 38 (קומת גג)–מחצית תכסית קומה טיפוסית.

תכסית הקומה העליונה – 234.05 מ"ר.

מחצית הקומה - 234.05/2 מ"ר, סה"כ – כ-117 מ"ר.

יתרת שטח לחיוב – 74.37 מ"ר.

ב. <u>לעניין קומת המרתף</u>

בהתאם להיתר הבניה המקורי, שטח המרתף שאושר לבנייה הינו כ-30.6 מ"ר.

בהתאם לבקשה להיתר הנדונה, מבוקשת תוספת שטח של – 9.39 מ"ר למרתף קיים (30.6 מ"ר), סה"כ עיקרי במרתף כ-40 מ"ר (שטח בשימוש מגורים)

יובא בחשבון במצב קודם שטח מרתף של 30.6 מ"ר כשטח שירות.

במצב חדש –על פי המבוקש בפועל, מרתף מגורים בשטח כ-40 מ"ר בגובה של כ-2.85 מטר.

במצב קודם - מקדם שווי מרתף כשטח שירות - 0.3 (שטח של 30.6 מ"ר).

במצב חדש – מקדם שווי מרתף משוקלל בשימוש מגורים – 0.7 (שטח של 40.0 מ"ר), המגלם הוצאות התאמה לשימוש המבוקש.

ג. <u>לעניין הבריכה על הגג</u>

בהתאם להחלטתי בשומה מכרעת בגו"ח 6901/32 (ז'בוטינסקי 6), מקדם השווי הראוי לשימוש בשטח הגג כבריכה הינו 0.15.

השטח המבוקש הינו 8.0 מ"ר.

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

ד. <u>לעניין הגבהת קומת הגג</u>

על פי תכנית ההיתר הנדונה והבינוי המבוקש, גובה קומת הגג הינו כ-3.0 מטר, כאשר שתי הקומות הנוספות שנבנות על פי תמא 38 הן בגובה של 2.85 מטר ו-2.94 מטר, כך שלא מדובר בשיפור תכנוני מהותי בין הגובה שהותר ע"פ התמא לגובה המבוקש.
על הצד הזהיר יובא בחשבון מקדם השבחה בגין תוספת הגובה בשיעור של 5% בגין קומת הגג בשטח של 191.40 מ"ר.

ה. <u>לעניין קיזוז תשלום כופר חניה</u>-

שמאי המבקשים כאמור מבקש לקזז את תשלום כופר החניה שנדרש בגין ההיתר הנדון, עבור הדירות הנוספות שיבנו.
שמאית הועדה טוענת שכופר החניה הינו הוצאה חיצונית לתב"ע ואין לקזזו.
לאחר שעיינתי בפסק הדין (עמ"נ 2152-05-16) מחודש 7.2017, אני למד כי בהחלטה עמד הן פס"ד אלישע רונן והן פס"ד אברמוביץ, ואעפ"כ בית המשפט הגיע למסקנה כי יש להכיר בהוצאות קרן החניה כתשלום שיקוזז מההשבחה.
לאור המידע שהוצג בשומתו של שמאי המבקשים כי נדרש סך של 407,866 ₪ לתשלום בגין קרן החניה, אני בדעה כי יש לקזז סכום זה מההשבחה.

ו. <u>השווי למועד הקובע</u>

על בסיס ניתוח והתאמה של הנתונים שהוצגו לעיל וערכי השווי בשומות מכריעות שנערכו על ידי וע"י שמאים מכריעים בסביבה הקרובה, יובא בחשבון שווי בסך של כ- 20,000 ₪/מ"ר מבונה (מגלם בינוי חדש על ישן), נכון למועד הקובע.
תחשיב ההשבחה כמפורט בפרק תחשיבי השומה.

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

10. <u>עקרונות ושיקולים בהערכה</u>

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, עקב אישור תכנית תא/3729 ומימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

10.1 עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני ב"מצב הקודם" משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני ב"מצב החדש", בכל אחד מהמועדים הקובעים (עפ"י הלכת פמיני).

10.2 בחישוב ההשבחה במקרה שבנדון, הבאתי בחשבון את מצבו התכנוני של הנכס במצב קודם ובמצב חדש, לאחר אישור התכנית.

10.3 המועד הקובע להערכה הינו כמפורט בסעיף 3 לעיל – 14.06.2018.

10.4 הבאתי בחשבון כי הזכויות בנכס הינן זכויות בעלות פרטית.

10.5 הנחת העבודה הינה כי מימוש הזכויות בנכס הינו בדרך של בקשה להיתר.

10.6 הבאתי בחשבון את שטח הבניין הקיים על פי היתר הבניה ותוספת השטחים המבוקשים על פי הבקשה להיתר.

10.7 הבאתי בחשבון את מיקומו של הנכס בצפון הישן של העיר תל אביב.

10.8 הבאתי בחשבון נתוני שוק רלוונטיים של נכסים ברי השוואה בסביבת הנכס, בסמוך לתאריך הקובע להערכה.

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

11. <u>תחשיבי שומה</u>

<u>-השבחה עקב אישור תכנית תא/3729א' למועד קובע 14.06.2018:</u>

מהות	שטח לחיוב מ"ר	מקדם השבחה	סה"כ אקו'
תוספת שטח בקומת הגג	74.40	0.7[4]	52.08
הגבהת קומת הגג	191.40	0.05	4.57
בריכת שחייה	8.0	0.15	1.2
סה"כ שטח לחיוב			**57.85 מ"ר**

שטח במרתף למגורים	
מצב קודם	
שטח מרתף (קיים)	30.6 מ"ר
מקדם שווי	0.3
סה"כ שטח אקו'	9.18 מ"ר
מצב חדש	
שטח מרתף מגורים (מבוקש)	40.0 מ"ר
מקדם שווי[5]	0.7
סה"כ שטח אקו'	28.0 מ"ר
הפרש שטח לחיוב	**18.82 מ"ר**
סה"כ שטח אקו' לחיוב (57.85+18.82)	**76.67 מ"ר אקו'**
שווי למ"ר מבונה	20,000 ₪
סך ההשבחה הגולמית	**1,533,400** ₪
קיזוז קרן חניה	**-407,866** ₪
השבחה	**1,125,534** ₪

[4] בניכוי הפסד מרפסת גג 0.3 במצב קודם
[5] מגלם הוצאות התאמה

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

12. <u>סיכום שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון ואת היטל ההשבחה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה 50%
תא/3729 א'	14.06.2018	₪ 1,125,534	₪ 562,767

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או ענין בנכס נשוא חוות הדעת.

ועל זאת באתי על החתום,

מוטי דיאמנט

שמאי מכריע

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com