אורית גלן
גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליסל כנפי שחר B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאית מקרקעין
אור שולים B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
גלעד פרידמן B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 7055 חלקה 37 תת חלקה 29

רח' ארבר מנחם 16

שכונת "נווה עופר", תל אביב

סוקולוב 46 (כניסה מהשכנה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תאריך: 05 אוקטובר, 2023
מספר מינוי: 3207-2022
מספרנו: 396. שומה מכרעת

לכבוד,
המבקשת, גב' שירית פלח
באמצעות השמאי, מר יעקב לפיד
בדוא"ל lapid227@bezeqint.net

לכבוד,
המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב ת"א
באמצעות השמאית, גב' דליה אביב
בדוא"ל aviv.dayla@gmail.com

ג.א.נ.

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 7055 חלקה 37 תת חלקה 29
רח' ארבר מנחם 16
שכונת "נווה עופר", תל אביב

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון. בתאריך 15/03/2023 התקיים דיון באמצעות שיחת וידאו בהשתתפות שמאי הצדדים, אשר קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג אסמכתאות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. הצדדים קיבלו את פרוטוקול הדיון וניתנה להם האפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

1. <u>מטרת השומה:</u>

1.1. אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

1.2. מהות ההשבחה: אישור תכנית ג'1 ותכנית 4790 – מימוש בדרך של מכר מיום 02/08/2022.

2. <u>המועדים הקובעים לשומה:</u>

2.1. 06/04/2007 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית 2603/א.

2.2. 04/09/2007 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית ג'1.

2.3. 16/02/2020[1] – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית 4790.

3. <u>ביקור בנכס:</u>

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 27/01/2023 ע"י החתומה מטה.

[1] הצדדים ציינו כי המועד הקובע הינו 11/02/2020, אולם עפ"י סעיף 119 (א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 נקבע: "*תחילתה של תכנית שאושרה לפי סימן זה, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון*". מהאמור לעיל עולה כי המועד הקובע לתכנית הינו בתום חמישה עשר ימים מיום הפרסום בעיתון (31/01/2020) ולכן המועד הקובע הינו 16/02/2020 (יום לאחר שבת).

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

4. פרטי הנכס:

מהות:	דירת מגורים בקומה רביעית בבניין בן 4 קומות
גוש:	7055
חלקה:	37
תת חלקה:	29
שטח החלקה[2]:	6,906 מ"ר
שטח תת חלקה:	59.5
זכויות משפטיות:	בעלות
מיקום:	רח' ארבר מנחם 16, שכונת "נווה עופר", תל אביב

5. תיאור הסביבה:

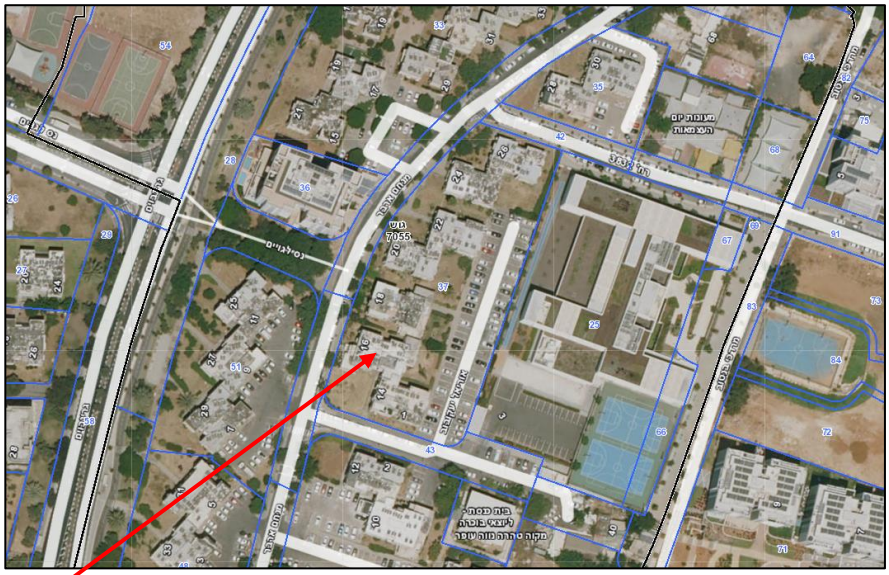
5.1. הנכס שבנדון ממוקם בשכונת "נווה עופר" שבדרום העיר תל אביב.

5.2. סביבת הנכס מאופיינת בבנייני מגורים בבניה רוויה ותיקה לצד בניה חדשה.

5.3. רחוב ארבר מנחם הינו רחוב ללא מוצא, ראשיתו מרחוב מאיר גרוסמן.

5.4. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין היתר, כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

תצ"א סביבת הנכס



[2] עפ"י העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

6. <u>תיאור הנכס:</u>

6.1. חלקה 37 בגוש 7055 ששטחה הרשום הינו 6,906 מ״ר, צורת החלקה אינה רגולרית פונה בחזית מערבית של כ-126 מ״ר לרחוב ארבר מנחם.

6.2. גבולות החלקה כדלקמן:

מצפון – רחוב 3832 ומעברו בתי מגורים בבנייה רוויה.

ממזרח – בית ספר תיכון ע״ש שמעון פרס.

ממערב – רחוב ארבר מנחם ומעברו בתי מגורים בבנייה רוויה.

מדרום – כביש שכונתי צר ומעברו בנייני מגורים.

6.3. בחלקה הנדונה בנויים 7 בתי מגורים ותיקים בבנייה רוויה, מושא השומה מהווה את תת חלקה 29 בשטח רשום של 59.5 מ״ר שהינה דירת מגורים בקומה הרביעית בבניין מגורים המכיל 16 דירות וממוקם בחלק הדרומי של החלקה.

7. <u>המצב התכנוני:</u>

להלן תכניות בניין עיר רלוונטיות למטרת השומה:

<u>מצב קודם:</u>

7.1. תכנית **תא/432**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 782 מיום 04/08/1960.

מטרת התכנית: תכנון מחדש של שטח התוכנית ע״י התווית דרכים חדשות, קביעת שטחים ציבוריים פתוחים ומגרשים לבניינים ציבוריים, קביעת גבולות ליחידות שכנות, לקבוע אזור תעשיה, אזור מיוחד, אזור מסחרי ואזורי מגורים.

עפ״י תשריט התכנית החלקה הנדונה מסווגת לשטח לתכנון יחידת שכונות.

הצפיפות הממוצעת בשטח התכנית תהיה 8 יחידות דיור לדונם נטו.

ביחס לבניינים קיימים בשטח התכנית האמורה יחולו ההוראות הבאות:

א. הועדה המקומית בהסכמת הועדה המחוזית תקבע מדי פעם בפעם רשימת בניינים שעליהם יחול סעיף 11 מ״פקודת בניין ערים 1936״.

ב. תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר בשטח התכנית הוספה של מטבח, חדר אמבטיה, או בית שימוש בבניין קיים ובלבד שההוצאות בתיקון של אותו הבניין לא יעלו על 10% מערך הבניין.

ג. בתכניות מפורטות ובתכניות בינוי יקבעו סוגי אזורי המגורים, גובהם של בניינים וצורתם.

סוקולוב 96 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

ד. הועדה המקומית תהיה רשאית לסרב למתן היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כן יתאימו הבעלים את מגרשיהם לתכנית זאת ולתכניות המפורטות שתאשרנה מיד.

7.2. תכנית **882**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1180 מיום 13/05/1965.

מטרת התכנית: להתיר הקמת קומה נוספת עליונה במקרה של שימוש קומת העמודים לחניה.

7.3. תכנית **720**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1520 מיום 25/04/1969.

מטרת התכנית: קביעת אזור תעשיה, מסחר, מגרשים מיוחדים, אזור לבניני ציבור ושצ"פ, התווית דרכים חדשות ושינוי רוחב דרכים מאושרות.

7.4. תכנית **1688**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2290 מיום 20/01/1977.

מטרת התכנית:

לייעד את שטח התכנית למגורים בהתאם לתכנית מתאר מס' 1687 ולקבוע:

דרכים חדשות; אזורים מגורים ואזור משנה 2,4; מגרשים לבניינים ציבוריים; שטחים ציבוריים פתוחים; אזור מסחרי מיוחד; צפיפות מגורים ואחוזי בניה; שטח לתכנון בעתיד; גובה בניה וקווי בניין; תקנות והוראות בניה.

הבניין הנדון מסומן כחלק ממגרש מספר 4 שעליו הוקמו בניינים (מסומנים 13-12 בתשריט), הבינוי – 4 קומות + עמודים.

7.5. תכנית **1925 (שינוי לתכנית 1688)**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2443 מיום 08/02/1978.

מטרת התכנית: לתכנן מחדש את שטח התכנית ולשנות בכך חלק מתכנית מפורטת מס' 1688 ע"י:

1. קביעת הדרכים כמסומן בתשריט.
2. קביעת אזורי המגורים, אזור מסחרי והשטחים הציבוריים כמסומן בתשריט.
3. קביעת הצפיפות, מספר היחידות ואחוזי הבניה.
4. קביעת אופן הבנוי.
5. קביעת תקנות והוראות בניה.

עפ"י תשריט התכנית מסומנת כאזור מגורים ג' – משנה 2.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

הבניין שבנדון ממוקם במגרש מס׳ 4, מספר הבניין 11, סוג הבניין – 4 קומות + עמודים (32 יח״ד ב-2 אגפים).

7.6. **תרש״צ 3/05/13** (אושר בוועדת תאום לשיכונים ציבוריים מיום 03/05/1983).

תכנית לשיכון ציבורי נווה עופר, לבצע פעולות מדידה ורישום בפנקסי המקרקעין בהתאם לחוק. המתחם מסומן כמגרש מס׳ 5 באזור מגורים.

7.7. תכנית **ע׳**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 28/11/1985.

בבניין למגורים – הקמת מרתף הכולל קומה אחת בהיקף הבית בלבד.

שימושים מותרים:

בתי דירות – חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים ותברואתיים חדר משחקים, מעליות, חדרי מדרגות, חדרי שירותים לדיירי הבניין בלבד, כגון: אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכדומה, בנוסף מחסנים לדיירי הבניין 6 מ״ר לכל יח״ד. לא יורשו מגורים במרתף. מותר לבנות יותר מקומת מרתף אחת בתנאי שתשמש רק את צרכי החניה.

בתים בודדים – חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, אולם משחקים לילדים. לא יורשו מגורים במרתף, לא תותר קומת מרתף תחתונה.

שטח המרתף – בהיקף הקומה שמעל ובגובה 2.2 מ׳.

7.8. תכנית **ג׳**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 מיום 21/04/1994.

התכנית מתירה בניית חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ״ר לכל דירה עליונה ופרגולות בשטח של עד 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לדירה. גובה חדרי היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ׳. לא תותר הקמת חדרי יציאה מעל קומה ששטחה פחות מ-90% משטח הקומה שמתחתיה.

7.9. תכנית **2603,** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4423 מיום 30/06/1996.

מטרות התכנית הינן:

א. מתן אפשרות להרחבת דירות במבנים המסומנים בתשריט שבנייתם הסתיימה לפני תאריך הפקדתה של תכנית זו וקביעת הוראות להרחבתן.

ב. קביעת הוראות לתוספת זכויות בניה לגבי מספר בתי מגורים קיימים (הכוללת בין היתר תוספת עד סה״כ 56 יח״ד חדשות) באזור המגורים ולהרחבת מבנה מסחרי באזור מסחרי.

ג. שינוי יעוד ממגרש מסחרי לאזור מגורים מיוחד והוראות הבניה בו.

ד. שינוי יעוד מאזור מגורים 2 למגרש מיוחד לדיור מוגן והוראות בדבר זכויות בניה בו.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

ה. הרחבת אזור לבנייני ציבור וקביעת הוראות בניה בו.

ו. קביעת שטח ציבורי פתוח.

תקנות הבניה להרחבות – הוספת בניה ביחידות דיור קיימות:

א. תותר תוספת בניה להרחבות דיור בתוך בשטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים שחורים.

ב. השטח המקסימלי של יחידת הדיור לאחר הרחבה לא יעלה על 110 מ״ר כולל שטחי השירות בתוך דירות, כגון מרפסות ושטחי המרחב המוגן.

ג. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר, בתנאי חוות דעת חיובית של מהנדס העיר, שינויים לא מהותיים בתחום המותר להרחבה, וחריגה מתחום ההרחבה בשיעור של עד 10% מרוחב ההרחבה המסומן בתשריט.

7.10. תכנית **ע'1**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18/03/2003.

התכנית קובעת הוראות להקמת מרתפים ואת השימושים המותרים בהם.

מטרת התכנית: לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר מקומית ע' – מרתפים כאמור להלן. לאפשר הגדלת השטחים המותרים לבניה במרתפים ולקבוע הוראות בניה לגביהם.

תותר הקמת שתי קומות מרתף עד גבולות המגרש (קו בניין 0), בתכסית של עד 80% משטח המגרש. גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו לא יהיה גדול מ-4 מ'. גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונה לא יהיה גדול מ-3.5 מ'.

בקומת המרתף העליונה יותרו שימושים נלווים למגורים: מחסנים דירתיים עד 12 מ״ר, חדרי כושר, בריכת שחיה ומתקנים, מועדון דיירים.

בבתים צמודי קרקע – שטחי שרות כלליים, שטחי שירות נלווים למגורים (בתים צמודי קרקע), מותרת קומת מרתף אחת בלבד על פי תכנית זו. לא יותרו מגורים במרתף. יותרו משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7.11. תכנית **2603/א**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5643 מיום 22/03/2007.

מטרת התכנית: שיפור תנאי הדיור בשכונת נווה עופר ע"י ביטול הגבלת שטח יח"ד לאחר ההרחבה .שיפור הרחבת דירות קיימות ע"י השמטת התנאי להגבלת שטח המותר להרחבה עד 110 מ"ר, כלומר ההרחבה תתאפשר עד תחום המותר לבנייה בכפוף למסומן בתשריט של תכנית המתאר מס' 2603.

7.12. תכנית **ג'1,** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5705 מיום 20/08/2007.

התכנית מתירה חדרי יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר ליח"ד.

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

גובה חדרי היציאה לגג עד 3 מ'.

לא תותר בנית חדרי יציאה לגג ו/או עליות גג בבניינים בהם קיימות דירות גג. תכנית לא חלה על שטח קומה עליונה חלקית ששטחה פחות מ- 80% משטח הקומה שמתחתיה. בבניינים חדשים בלבד יותר צרוף שטחי הבניה על הגג לדירות גג. שטח דירת גג לא יפחת מ-80 מ"ר כולל כל שטחי השירות הבנויים בדירה. סה"כ הבניה על הגג לא תעלה על 65% משטחו.

7.13. **תמ"א 38**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 מיום 18/05/2005.

התכנית חלה על בניינים שקיבלו היתר בניה לפני 01/01/1980 ו/או על בניינים שלא נבנו לפי תקן 413.

מטרת התכנית הינה, בין היתר, לאפשר חיזוק מבנים שלא נבנו על פי התקן על מנת לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה.

לא יותר חיזוק מבנה קיים על פי תכנית על פי תכנית זו אלא אם בחן מהנדס את עמידות המבנה בפני רעידות אדמה וקבע בכתב כי יש לחזקו.

תינתן תוספת של קומה אחת עפ"י הקומה הטיפוסית בבניין בתנאי לחיזוק המבנה, תותר סגירת קומת עמודים ותותר תוספת של 25 מ"ר לדירה קיימת כולל ממ"ד.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7.14. **תמ"א 1/38/א,** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5704 מיום 16/08/2007.

מטרת התכנית – לשנות את הוראות התכנית העיקרית בנושאים הבאים: הבהרת היחס בין זכויות הבניה אשר ניתנות בתמ"א לבין זכויות הבניה אשר ניתנו בתוכניות מפורטות הקודמות לתמ"א לרבות בנושא עיצוב המבנה, שיפוצו, וגמישות בשימושים המותרים בתוספת הבניה, הבהרה בנושא המועד לתחולת התכנית אשר מתייחס לעת מתן ההיתר בלבד והכללת ההוראה לחובת החיזוק כתנאי למתן היתר.

7.15. **תמ"א 2/38,** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6069 מיום 10/03/2010.

מטרת התכנית בין היתר: קביעת הוראות למתן זכויות עפ"י תמ"א 38 גם במקרה של הריסת המבנה ובנייתו מחדש.

7.16. **תמ"א 3/38,** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6430 מיום 11/06/2012.

מטרת התכנית בין היתר: קביעת הוראות למתן זכויות עפ"י תמ"א 38 של 2.5 קומות והקלות נוספות, לרבות קו בניין של עד 2 מ' צדדי וחזיתי ו-3 מ' אחורי ולממ"ד במקרים מסוימים עד קו בניין 0 מגבול מגרש.

7.17. **תמ"א 3/38/א,** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7400 מיום 13/12/2016.

מטרת התכנית בין היתר: קביעת אופן חישוב תוספת הזכויות הבניה בפרויקט תמ"א 38 הריסה ובניה "שטחי הבניה המרביים שיותרו מעבר לקבוע בתוכניות מפורטות, יהיו בהתאם למספר הקומות בבניין הקיים":

- מבנים בני קומה אחת – תוספת של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות.
- מבנים בני 2 קומות – תוספת של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות.
- מבנים בני 3 קומות – תוספת של 3 קומות טיפוסית מורחבות.
- מבנים בני 4 קומות – תוספת של 3.5 קומות טיפוסית מורחבות.

קומה טיפוסית הינה קומה מלאה בבניין ששטח הקומה כולל מרפסות מקורות ושטחי שירות.

סוקולוב 96 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7.18. תכנית **תא/5000**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22/12/2016.

התכנית מהווה תכנית מתאר מקומית (כוללנית) לעיר ת"א-יפו ואינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה.

החלקה שבנדון כלולה באזור מס' 707 ומסווגת באזור מגורים בבניה עירונית.

רח"ק בסיסי – 2.5 (במגרש ששטחו מעל 1.5 דונם).

רח"ק מירבי – 4.

מס' קומות מירבי – עד 8 קומות.

צפיפות – לא תפחת מ-18 יח"ד לדונם נטו.

7.19. תכנית **תא/4790 (507-0656181)**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8658 מיום 27/01/2020 ובעיתונות מיום 31/01/2020.

מטרת התכנית: התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים, ועניינה התחדשות עירונית ברחוב ארבר מס' 14, 16, 18, 20, 22, 24 ו- 26, נכס הידוע כחלקה 37 גוש 7055 בשכונת נווה עופר. התכנית כוללת פינוי והריסה של 7 מבנים בני 4 קומות על עמודים הכוללים 112 יח"ד והקמת 3 מבנים חדשים המשלבים בנייה מרקמית ומגדלים. בסה"כ 317 יח"ד. התכנית מוגשת בהתאם לתכנית המתאר העירונית תא/5000. והיא כוללת הגדלת מס' יחידות הדיור תוך מתן פתרונות לחנייה, מיגון ונגישות לדיירים ומתן מענה לשטחים לצרכי ציבור במסגרת תחומי התכנית, לרבות קביעת זיקות הנאה למעבר ושהיה להולכי רגל.

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.
2. קביעת השימושים בייעוד המגורים – מגורים ושטח בנוי של כ-1,000 מ"ר למבני ציבור בקומת הקרקע לשימושים הכוללים שירותי חינוך ורווחה, קהילה, מוסדות תרבות, משרדים עירוניים ושירותי בריאות וספורט לרבות שימוש למסחר נלווה בהיקף של עד 5% משטחי בניה למבנה ציבור.
3. קביעת זכויות בניה בהיקף מירבי כולל של 34,525 מ"ר מעל הקרקע וזכויות בניה בהיקף 11,738 מ"ר מתחת לקרקע כולל שטחי ציבור בנויים.
4. הוראות בנייה והנחיות לבינוי ועיצוב אדריכלי כולל גגות לרווחת הדיירים הממוקמים בגג הבנייה המרקמית.
5. הגדלת מספר יחידות הדיור באזור תוך מתן פתרונות לחניה, מיגון ונגישות.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

6. קביעת קווי בניין לבניינים.

7. קביעת גובה מבנים מירבי של 75 מ' ובהם שלושה מבנים בעלי חזית בת עד 7 קומות כלפי רחוב ארבר ועד 19 קומות כלפי עורף המגרש וקביעת הוראה כי חריגה מהגובה וממספר הקומות הקבוע בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

8. קביעת זיקת הנאה ברוחב 2 מ' לצורך הרחבת רחוב ארבר מנחם וזיקת הנאה נוספת בתחום המגרש לרווחת הציבור בקומת הקרקע.

9. קביעת הוראות בעניין איכות סביבה, בניה ירוקה ותנאים להוצאת היתרי בניה ואכלוס.

להלן טבלת השטחים:

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	161	2.80%
דרך מוצעת	1	0.01%
מגורים	6,905	97.71%
סה"כ	7,067	100.00%
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	167.39	2.37%
דרך מוצעת	0.93	0.01%
מגורים	6,900.23	97.62%
סה"כ	7,068.56	100.00%

הוראות הבניה הינן כדלקמן:

<u>שימוש – מבנים ומוסדות ציבור:</u>

תא שטח – 1

גודל מגרש – 6,905 מ"ר

שטח בניה – מעל הכניסה הקובעת: עיקרי[3] – 800 מ"ר; שירות – 200 מ"ר

מתחת לכניסה הקובעת: שירות – 50 מ"ר[4]

סה"כ שטחי בניה: 1,050 מ"ר

קווי בניין – קדמי – 3 מ'; אחורי – 0 מ'; צדדי – 4 מ'

[3] תתאפשר המרת שטחים בין שטחי השירות והשטחים העיקריים.

[4] שטחים אלו יהיו בנוסף לשטחי חניה שיוקצו עפ"י תקן למבנה הציבור.

סוקולוב 96 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

שימוש מגורים:

תא שטח – 1

גודל מגרש – 6,905 מ״ר

שטח בניה – מעל הכניסה הקובעת: עיקרי – 21,556 מ״ר[5]; שירות – 11,969 מ״ר

מתחת לכניסה הקובעת: שירות – 11,738 מ״ר

סה״כ שטחי בניה: 45,263 מ״ר

תכסית – 60% (כולל את השטח הבנוי בקומת הקרקע למבנה הציבור)

מספר יח״ד – 317

גובה מבנה – 75 מ׳

מספר קומות – מעל הכניסה הקובעת: 19 (8 קומות לבניה המרקמית/19 קומות למגדלים.

מתחת לכניסה הקובעת: 2

קווי בניין – קדמי – 3 מ׳; אחורי – 5 מ׳; צדדי – 4 מ׳

בנוסף לשטח העיקרי בתא שטח 1, יותרו 3,804 מ״ר שטח עיקרי למרפסות בלבד. שטח מרפסת ממוצע יהיה כ-12 מ״ר ולא יותר מ-14 מ״ר. שימוש בשטחים אלו למטרות אחרות מלבד מרפסות יהווה סטייה ניכרת לתכנית.

הוראות מגורים:

1. סך יח״ד המוצעות בתכנית הינו 317.
2. 20% מסך הדירות תהיינה דירות אשר גודלן לא יעלה על 70 מ״ר (עיקרי וממ״ד) ולא יפחת מ-55 מ״ר (עיקרי וממ״ד).
3. שטח ממוצע ליח״ד 80 מ״ר (עיקרי+שירות). שטח דירה לא יקטן מ-55 מ״ר (עיקרי וממ״ד).
4. תמהיל יח״ד יקבע תכנית העיצוב האדריכלי ויאושר ע״י מה״ע או מי מטעמו.

[5] תתאפשר המרה של שטחים עיקריים ושטחי שירות למגורים מעל הקרקע ובתנאי ששטחי השירות לא יפחתו מ-25%.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

5. סך כל שטחי הבניה לשימושי המגורים לא יעלה על 33,525 מ״ר (לא כולל מרפסות).

6. תותר קומה מפולשת חלקית בקומה 07 (גג המבנה המרקמי).

7. בשטחים מעל הכניסה הקובעת תותר המרה של שטחי שירות לשטחים עיקריים ולהיפך בתנאי שסך שטחי השירות לא יפחת מ-25%. לא תהיה תוספת שטחים מעבר לקבוע בתכנית זו.

לתכנית זו נערכה טבלת הקצאה ואיזון ללא הסכמת הבעלים, בטבלה נקבעה ההקצאה לכלל בעלי הזכויות בחלקה 37 גוש 7055.

עפ״י הטבלה החלק היחסי במצב הנכס של בעלי הזכויות הינו 11/993 חלקים המהווים 1.108% מכלל השווי, במצב היוצא מוקצים לבעלי הזכויות 108/10000 חלקים המהווים 1.108%.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

8. <u>תיק בניין:</u>

קיימים בתיק הבניין היתרי בניה רבים, להלן המידע הרלוונטי למטרת השומה:

8.1. היתר בניה מס' **1130** מיום 20/03/1977.

מהות ההיתר: הקמת בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים, המכיל: בקומת עמודים מקלט, 2 חדרי מדרגות, חדר כביסה, חדר אשפה וחדר גנרטור. בחצר מקום חניה ל-22 חניות וגדר. בכל קומה 4 דירות בנות 3 חדרים.

8.2. היתר בניה מס' **5-980053** מיום 10/09/1977.

מהות ההיתר: חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מדירה אחת בקומה העליונה ומרפסת גג צמודה לו, הגבהת מעקה הגג עד גובה 1.3 מ' בבניין קיים למגורים ובנוסף על הגג העליון – סידור מערכת סולרית.

8.3. היתר בניה מס' **230194** מיום 02/04/2003.

מהות ההיתר: הרחבת דירת אחת בקומה א' מעל עמודים באגף הצפוני בבניין קיים למגורים בן 4 קומות מעל עמודים המורכב מ-2 אגפים.

8.4. היתר בניה מס' **08-0355** מיום 10/06/2008.

מהות ההיתר: הרחבת דירה אחת בקומה השנייה מעל ההרחבה הקיימת באגף הצפוני בבניין קיים למגורים מעל עמודים המורכב מ-2 אגפים.

8.5. היתר בניה מס' **09-0303** מיום 12/05/2009.

מהות ההיתר: שינויים והרחבת 3 דירות באגף המערבי בקומות א', ב' ו-ג' מעל קומת העמודים הבנויה עם מקלט, בבניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל עמודים המורכב מ-2 אגפים צמודים זה לזה.

8.6. היתר בניה מס' **10-0407** מיום 06/07/2010.

מהות ההיתר: שינוי כלפי ההיתר הכולל תוספת מרפסות מקורות עבור 3 דירות בקומת א', ב' ו-ג', בבניין למגורים קיים המורכב מ-2 אגפים צמודים, הבניין בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית.

8.7. היתר בניה מס' **12-1012** מיום 10/01/2013.

מהות ההיתר: הקמת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה. בנוסף על גג עליון – מערכת סולרית.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

9. <u>המצב המשפטי:</u>

9.1. בהתאם להעתק רישום מרוכז פנקס בתים משותפים מיום 02/01/2023:

גוש:	7055
חלקה:	37
שטח החלקה בשלמות:	6,906 מ״ר
תת חלקה:	29
שטח תת החלקה:	59.5 מ״ר
חלקים ברכוש המשותף:	11/993
בעלות:	פרטית

9.2. צו רישום בית בפנקס הבתים המשותפים מיום 28/05/1991:

מושא השומה ממוקם במבנה מס׳ 1 באגף מס׳ 2 ומהווה דירת מגורים בקומה הרביעית ששטחה הרשום הינו 59.5 מ״ר, 11/993 חלקים ברכוש המשותף.

9.3. בהתאם להסכם מכר מיום 02/08/2022 המקרקעין הנדונים נמכרו תמורת 2,250,000 ₪.

10. <u>עמדות הצדדים:</u>

להלן ההשבחה כפי שהוערכה ע״י שמאי הצדדים:

מהות	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת
תכנית 2603/א	אין השבחה	אין השבחה
תכנית ג'1	30,000 ₪	8,096 ₪
תכנית 4790	330,000 ₪	לא קיימת השבחה

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.1. עיקרי עמדת השמאית גב' דליה אביב, שמאית מטעם הועדה המקומית (המשיבה):

10.1.1. **תכנית 2603/א (מועד קובע: 06/04/2007)**

בהתאם לשטח הדירה והתכניות החלות במצב התכנוני הקודם התכנית אינה משביחה את המקרקעין שכן חוסה תחת הפטור ל-140 מ"ר לפי סעיף 19 ג' לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

10.1.2. **תכנית ג'1 (מועד קובע: 04/09/2007)**

<u>מהות ההשבחה</u> – התכנית מתירה הגדלת חדרי יציאה לגג.

<u>הפחתה להסכמת השכנים</u> – הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 10% בשל הצורך להסכמת השכנים.

<u>שווי מ"ר מבונה</u> – שווי מ"ר מבונה הוערך בסך 2,800 ₪ בהתאם ל-9 עסקאות מכר מהשנים 2006-2007 לדירות מגורים מסביבת הנכס בשטח של 50-120 מ"ר.

תחשיב ההשבחה:

שטח גג הדירה הקיים: 65 מ"ר

שטח הדירה לאחר הרחבה: 110 מ"ר

זכויות בניה לפי ג': 23 מ"ר

שטח בניה בגג לפי ג'1: 40 מ"ר

מצב קודם:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	שטח אקוי'
תכנית ג'	23	1	23
מרפסת גג	42	0.3	12.6
שטח אקוי'			35.6

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

מצב חדש:

מהות	שטח (מ״ר)	מקדם אקוי׳	שטח אקוי׳
חדר גג	40	1	40
מרפסת גג	25	0.3	7.5
שטח אקוי׳			47.5
השבחה בשטח אקוי׳			11.9
שווי מ״ר מבונה			₪ 2,800
הפחתה להסכמת שכנים			0.9
השבחה במעוגל			**₪ 30,000**
היטל השבחה			**₪ 15,000**

10.1.3. **תכנית תא/4790 (0656181-507) (מועד קובע: 11/02/2020)**

התכנית הינה איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים.

<u>אופן חישוב ההשבחה</u> – ההשבחה חושבה עפ״י חלקה היחסי של הדירה הנדונה מכלל שווי הזכויות במקרקעין במצב החדש בהפחתת עלות הריסה ופינוי, עלות מטלה ציבורית ודחיה אל מול שווי הדירה כבניה במצב הקודם.

<u>שווי מצב קודם</u> – שווי הדירה במצב הקיים יחושב על בסיס שווי דירות בסביבה, בעלות אפיונים דומים. עסקת המכר בנכס הנדון נערכה לאחר אישור התכנית ומגלמת את הצפייה לקבלת דירה חדשה בעת מימוש המתחם בדרך של בניה.

שווי מ״ר בנוי הוערך בסך 25,000 ₪ בהתאם ל-10 עסקאות מכר מסביבת הנכס בשטח של 88 מ״ר – 59 מ״ר, מהעסקאות עולה כי שווי מ״ר בנוי הינו בגבולות 25,000 ₪ - 26,000 ₪.

<u>שווי מצב חדש</u> – הזכויות במצב החדש הוערכו לפי 317 יח״ד ששטחן הממוצע הינו 80 מ״ר ליח״ד כולל ממ״ד. 20% מהיחידות תהיינה יחידות דירות בגודל שלא יעלה על 70 מ״ר (עיקרי וממ״ד) ולא פחות מ-55 מ״ר.

שווי מ״ר מבונה הוערך בסך 10,000 ₪ בהתאם לנתונים הבאים:

- 19 עסקאות מכר בגוש 6991 חלקה 74 מהם עולה כי שווי מ״ר בנוי ממוצע הינו 26,000 ₪, בחילוץ מע״מ בשיעור 17%, יזמות בשיעור 20% ועלויות בניה בסך 8,500 ₪ מתקבל שווי מ״ר מבונה מעוגל בסך 10,000 ₪.
- 5 עסקאות מכר מרחוב צונץ 16 בגוש 6992 חלקה 30 בבניין שבו ניתן היתר לתמ״א 38/2. מחיר העסקאות נע בגבולות 1,966,000 ₪ - 2,600,000 ₪, שטח הדירות נע בגבולות 90 מ״ר – 104 מ״ר.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

- 3 עסקאות מכר ממתחם התכנית, מחיר העסקאות נע בגבולות 1,340,000 ₪ - 1,750,000 ₪, שטח הדירות נע בגבולות 49.5 מ״ר – 60.4 מ״ר.

- 9 עסקאות מכר של דירות 4-5 חדרים הממוקמות ברחוב ארבר מנחם 13 לפני המועד הקובע, מהן עולה כי שווי מ״ר בנוי בממוצע הינו 20,000 ₪.

- 6 עסקאות מכר של דירות קטנות שנמכרו ברחוב ארבר מנחם 13 לאחר המועד הקובע מהן עולה כי שווי מ״ר בנוי בממוצע הינו 36,000 ₪.

<u>הפחתה למטלה ציבורית</u> – טענה כי התכנית מחייבת הקמת שטחים ציבוריים הכוללים 1,000 מ״ר על קרקעי ו-50 מ״ר שירות תת קרקעי, מאחר שדרישת החניה למתחם טרם הביאה בחשבון הערכה של 7 מקומות חניה אשר יוקצו לטובת שטח זה. סך הכל הובאה בחשבון עלות מטלה ציבורית בסך 10,025,000 ₪.

<u>מקדם דחיה</u> – הובא בחשבון מקדם דחיה בשיעור 0.6, לפי דחיה של כ-9 שנים בשיעור היוון של 6%.

<u>תרומת המבנים בתקופת הדחיה</u> – הובא בחשבון תרומת המבנים בתקופת הדחיה לפי דמ״ש חודשיים ממוצעים בסך של 3,600 ₪, מתקבל ערך נוכחי לכל הדירות במתחם בסך 26,656,000 ₪.

להלן נתוני ההיצע שהוצגו בשומת המשיבה:

כתובת	שטח (מ״ר)	חדרים	קומה	מחיר מבוקש
ארבר מנחם 22	60	3	3	4,000 ₪
צונץ 16	59	3	1	2,900 ₪
שקד 26	71	3	4	4,300 ₪
שקד 26	60	3	2	4,000 ₪
אירוס 10	68	3	2	4,000 ₪

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם:

שטח הדירה (מ״ר)	65
שווי למ״ר מגלם אפשרות הרחבה	25,000 ₪
סה״כ שווי הדירה	1,625,000 ₪
שווי מצב קודם	1,625,000 ₪

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

מצב חדש:

מהות	כמות	יחידות	שווי/עלות למ"ר	סה"כ שווי
יחידות דיור	317	יח"ד		
מגורים עיקרי	21,556	מ"ר	₪ 10,000	₪ 215,560,000
ממ"דים	3,804	מ"ר	₪ 10,000	₪ 38,040,000
מרפסות	3803		₪ 4,000	₪ 15,212,000
סה"כ לפני הפחתות				₪ 268,812,000
עלות הריסה ופינוי	7,280	מ"ר	₪ 200	(₪ 1,456,000)
עלות מטלה ציבורית	1,000			(₪ 10,025,000)
שווי הקרקע בניכוי הפחתות				₪ 257,331,000
שווי הקרקע בהתחשב בדחיה	0.6			₪ 154,398,600
תרומת המבנים לתקופת הדחיה				₪ 26,656,000
סה"כ שווי במצב החדש				₪ 181,054,600
חלק יחסי לדירה שבנדון עפ"י טבלת איזון	0.0108			₪ 1,955,390
שווי במצב חדש מעוגל				₪ 1,955,000

ההשבחה	**₪ 330,000**
היטל השבחה	**₪ 165,000**

10.2. עיקרי עמדת השמאי מר יעקב לפיד, שמאי מטעם בעלי הזכויות (המבקשת):

10.2.1. **תכנית 2603/א (מועד קובע: 06/04/2007)**

מקבל את עמדת שמאית המשיבה כי התכנית אינה משביחה.

10.2.2. **תכנית ג'1 (מועד קובע: 04/09/2007)**

מטרת התכנית הינה לעדכן את הוראות תכנית מתאר מקומית ג' ולהגדיל את שטח חדר היציאה לגג לעד 40 מ"ר ליח"ד.

טען כי היות שמועד הרכישה הינו משנת 1997 יש להביא בחשבון פטור מלא לחדר גג בשטח של 23 מ"ר, קרי תכנית ג' ובנוסף להביא בחשבון כ-40% פטור מתכנית מתאר ג/1 בשל העובדה כי הוועדה נהגה להטיל היטל השבחה על כל מכירה של דירה – בהתאם לחלק היחסי ברכוש המשותף עד לאישור תיקון 126 לחוק התכנון והבניה.

<u>שווי מ"ר מבונה</u> – הוצגו 6 עסקאות מכר מרחוב ארבר מנחם מהם עולה כי שווי מ"ר בנוי בממוצע הינו 5,024 ₪ ושווי מ"ר מבונה הינו בסך 2,000 ₪.

סוקולוב 96 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

כתימוכין לעמדתו ציין את שומתו של השמאי המכריע דוד טיגרמן בגו"ח 7055/51 אשר קבע שווי מ"ר מבונה בסך 2,000 ₪.

<u>עלויות התאמה</u> – הובאה בחשבון הפחתה לעלויות התאמה בשיעור 0.95.

<u>הפחתה להסכמת השכנים</u> – הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 15% בשל הצורך להסכמת השכנים.

תחשיב ההשבחה (ללא התחשבות בפטור 140 מ"ר):

שטח גג הדירה הקיים: 65 מ"ר

שטח הדירה לאחר הרחבה: 110 מ"ר

זכויות בניה לפי ג': 23 מ"ר

שטח בניה בגג לפי ג'1: 40 מ"ר

מצב קודם:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	שטח אקוי'
תכנית ג'	23	1	23
מרפסת גג	42	0.3	12.6
שטח אקוי'			35.6

מצב חדש:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	שטח אקוי'
חדר גג	40	1	40
מרפסת גג	25	0.3	7.5
שטח אקוי'			47.5
הפחתה לעלויות התאמה			0.95
השבחה בשטח אקוי'			9.525
הפחתה להסכמת שכנים (0.85)			8.09625
שווי מ"ר מבונה			2,000 ₪
השבחה			**16,913 ₪**
השבחה במעוגל			**8,096 ₪**

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.2.3. **תכנית תא/4790 (507-065618) (מועד קובע: 11/02/2020)**

התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים ועניינה התחדשות עירונית ברחוב ארבר מנחם וכוללת את מספרים: 14-26.

<u>שווי מצב קודם</u> – שווי הדירה במצב הקודם הוערך בסך 1,634,000 ₪, בהתאם ל-4 עסקאות מכר מרחוב ארבר מנחם והתאמות למושא השומה.

<u>שווי מ"ר מבונה מצב חדש</u> – שווי מ"ר מבונה הוערך בסך 7,773 ₪ בהתאם לנתונים הבאים:

- 19 עסקאות מכר מרחוב בנטוב 5 גוש 6991 חלקה 74, מהם עולה כי שווי מ"ר בנוי ממוצע הינו 24,747 ₪.
- הכרעה בהשגה ראשונה בגוש 7053 חלקות 126,123,116,115 בה נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 7,463 ₪ מועד למועד קובע 25/11/2019.
- 9 עסקאות מכר מרחוב ארבר מנחם 13 שנערכו לפני המועד הקובע, מהן עולה כי שווי מ"ר בנוי ממוצע הינו בגבולות 20,338 ₪

<u>הפחתה למטלה ציבורית</u> – הובאה בחשבון הקמת שטחים ציבוריים הכוללים 1,000 מ"ר על קרקעי, 50 מ"ר שירות תת קרקעי ו-250 מ"ר חניה, עלות המטלה הציבורית מסתכמת ל-10,200,000 ₪.

<u>מקדם דחיה</u> – הובא בחשבון מקדם דחיה בשיעור 0.5177 לפי דחיה של 11 שנים בשיעור היוון של 6%.

<u>תרומת המבנים בתקופת הדחיה</u> – הובאה בחשבון תרומת המבנים בתקופת הדחיה לפי דמ"ש חודשיים ממוצעים בסך של 3,600 ₪ בהתבסס על הנתונים בשומת המשיבה, מתקבל ערך נוכחי לכל הדירות במתחם בסך 27,533,343 ₪.

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם:

שווי דירה כבנויה במצב הקודם – 1,634,000 ₪.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

מצב חדש:

מצב חדש לפי הנחת יסוד בשומת המשיבה למעט שווי מ״ר מבונה ודחיה:

מהות	כמות	יחידות	שווי/עלות למ״ר	סה״כ שווי
יחידות דיור	317	יח״ד		
מגורים עיקרי	21,556	מ״ר	7,773 ₪	167,561,225 ₪
ממ״דים (מקדם 0.9)	3,804	מ״ר	6,996 ₪	26,612,670 ₪
מרפסות (מקדם 0.3)	3,803		2,332 ₪	8,868,558 ₪
סה״כ לפני הפחתות				203,041,318 ₪
עלות הריסה ופינוי	7,280	מ״ר	200 ₪	(1,456,000 ₪)
עלות מטלה ציבורית	1,000			(10,025,000 ₪)
שווי הקרקע בניכוי הפחתות				191,560,318 ₪
שווי הקרקע בהתחשב בדחיה של 11 שנה	0.5177			99,170,777 ₪
תרומת המבנים לתקופת הדחיה				27,533,343 ₪
סה״כ שווי במצב החדש				126,704,120 ₪
חלק יחסי לדירה שבנדון עפ״י טבלת איזון	0.0108			1,368,404 ₪
שווי במצב חדש מעוגל				**1,368,000** ₪

לאור האמור לעיל, לא קיימת השבחה.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

הוצג תחשיב נוסף לפי שומת הועדה והתייחסות לקיזוז בגין תוספת זכויות לחדרי הגג, הנישומה רכשה זכויות בדירה לאחר אישורה תכנית מתאר ג' וכן חויבה בהיטל השבחה בגין אישור תכנית ג'1 :

מהות	כמות	יחידות	שווי/עלות למ"ר	סה"כ שווי
יחידות דיור	317	יח"ד		
מגורים עיקרי	21,556	מ"ר	₪ 10,000	₪ 215,560,000
ממ"דים	3,804	מ"ר	₪ 10,000	₪ 38,040,000
מרפסות	3803		₪ 4,000	₪ 15,212,000
סה"כ לפני הפחתות				₪ 268,812,000
עלות הריסה ופינוי	7,280	מ"ר	₪ 200	(₪ 1,456,000)
עלות מטלה ציבורית	1,000			(₪ 10,025,000)
שווי הקרקע בניכוי הפחתות				₪ 257,331,000
שווי הקרקע בהתחשב בדחיה	0.6			₪ 154,398,600
תרומת המבנים לתקופת הדחיה				₪ 26,656,000
סה"כ שווי במצב החדש				₪ 181,054,600
חלק יחסי לדירה שבנדון עפ"י טבלת האיזון	0.0108			₪ 1,955,390
שווי במצב חדש מעוגל				₪ 1,9550,000
שווי מצב קודם				₪ 1,625,000
ההשבחה לפני התייחסות לשטח הגג				₪ 330,000
שווי חדרי הגג לפי שומת הועדה	47.5 מ"ר		₪ 10,000	(₪ 475,000)

גם לפי חישוב זה לא קיימת השבחה.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.3. תגובת שמאית המשיבה לעמדת שמאי המבקשת:

10.3.1. **תכנית ג'1**

שווי מ"ר מבונה – טענה כי חלק מן העסקאות שהציג שמאי המבקשת הינם עסקאות חריגות (דייר מוגן, דירות עמידר וכו') המציגות שווי נמוך מהמקובל בשוק.

הפחתה לעלויות התאמה – בהתייחס להפחתה בשיעור 5% שהובאה בחשבון בשומת המבקשת, טענה כי עלויות ההתאמה, ככל שקיימות, הובאו בחשבון עוד במצב הקודם בתכנית ג' ולכן אין מקום לבצע הפחתה שכזו במצב החדש.

קיזוז היטלי השבחה ששולמו – טענה כי מבירור מול מחלקת היטל השבחה בעיריית ת"א לא יצא חיוב להיטל השבחה בגין תכנית ג/1 בתחום החלקה שבנדון למעט תת חלקה 79, שגם בשומה לתת חלקה זו לא נגבה היטל השבחה עקב פטור ל-140 מ"ר. טענה בנוסף כי הועדה נהגה לחייב היטל השבחה לפי עקרונות תיקון 126 עוד לפני שהתיקון אושר בפועל.

10.3.2. **תכנית 4790 (507-0656181)**

שווי מ"ר מבונה במצב החדש – בהתייחס להשגה הראשונה שנערכה בגוש 7053 וצוינה ע"י שמאי המבקשת, טענה כי השומה נערכה למתחם גדול בשטח של כ-6,500 מ"ר, בתחשיב השווי הובא בחשבון הפחתה למושאע ולרכיבים נוספים כגון היטל השבחה צפוי ודמי היתר העלולים להשפיע ניתוח השווי. טענה כי יש להתבסס על נתוני שווי בעלי מאפיינים דומים למושא השומה.

ציינה את שומתו של השמאי המכריע יהודה פלד בגו"ח 7054/1 אשר קבע שווי מ"ר מבונה בסך 7,500 ₪ נכון למועד קובע 06/02/2017 ואת שומתו של השמאי המכריע אליהו כהן בגו"ח 7054/14 אשר קבע שווי מ"ר מבונה בסך 7,300 ₪ נכון למועד קובע 06/02/2017.

לפיכך שווי מ"ר מבונה שנקבע בשומת המשיבה בסך 10,000 ₪ הינו מתאים וראוי.

מקדם דחיה – מקדם הדחיה הראוי לפרויקט כזה הינו בגבולות ה-8 שנים, דחיה של 11 שנים, כפי שהובאה בחשבון בשומת המבקש, אינה סבירה.

שווי במצב הקודם – לפי שומת המבקשת מתקבל כי התכנית מהווה ירידת ערך שכן המצב הקודם גבוה מהמצב החדש, הדבר אינו סביר. ציינה את שומת החי"מ בגוש 7050 חלקות 156 ו-158 בה נקבע היטל השבחה בסך 250,000 ₪ עבור דירת מגורים בשטח של 50.1, ערכי השווי והערכת ההשבחה בשומת המשיבה נערכה בדומה לשומת החי"מ.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.4. תמצית עיקרי המחלוקת בין הצדדים:

תכנית	מהות	שמאית המשיבה	שמאי המבקשת
ג'1	הפחתה לעלויות התאמה במצב החדש	-	0.95
	הפחתה להסכמת השכנים	0.9	0.85
	שווי מ"ר מבונה	₪ 2,800	₪ 2,000
	השבחה	**₪ 30,000**	**₪ 16,193**
4790	שווי מצב בקודם - דירה בנויה	₪ 1,625,000	₪ 1,634,000
	שווי מ"ר מבונה במצב החדש	₪ 10,000	₪ 7,773
	מקדם דחיה	0.6	0.551
	עלות מטלה ציבורית	₪ 10,025,000	₪ 10,200,000
	השבחה	**₪ 330,000**	**אין השבחה**

סוקולוב 96 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11. <u>הכרעה:</u>

הנכס שבנדון מהווה דירת מגורים בקומה רביעית, בשטח רשום של 59.5 מ״ר, תת חלקה מספר 29 בחלקה 37 בגוש 7055.

ההשבחה תיבחן ביחס לתכניות 2603/א׳, ג׳1 ותכנית 4790, מימוש בדרך של מכר מיום 02/08/2022.

קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים כי תכנית 2603/א׳ אינה משביחה את המקרקעין במקרה הנדון. לאחר בחינת הוראות התכנית ובהתחשב במאפייני הנכס הנדון אני מקבלת את הסכמת הצדדים לעניין זה.

המחלוקות נסובות, בין השאר, בעניין מקדמים אקוי׳, שווי מ״ר מבונה, דחיה ועלות מטלה ציבורית.

להלן התייחסותי לעיקרי המחלוקת:

11.1. **תכנית ג׳1 (מועד קובע: 04/09/2007)** – התכנית מרחיבה את זכויות הבניה בחדרי יציאה לגג.

11.1.1. <u>שטח לחישוב הגג</u> – במצב הקודם יובא בחשבון חדר יציאה לגג בשטח 23 מ״ר ליח״ד בהתאם להוראות תכנית ג׳. במצב החדש יובא בחשבון שטח חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ״ר, כפי שגם שהוערך ע״י שמאי הצדדים.

11.1.2. <u>מקדם הפחתה להסכמת השכנים</u> – שמאית המשיבה העריכה מקדם הפחתה להסכמת השכנים בשיעור 0.9; שמאי המבקשת העריך מקדם הפחתה להסכמת השכנים בשיעור 0.85.

מעיון בנסח הרישום המקרקעין ותשריט הבית המשותף עולה כי הגג אינו מוצמד לדירה העליונה בבניין ועל כן יש להביא בחשבון דחיה להסכמת השכנים.

בהתחשב במאפייני הנכס ובמספר הדירות בבניין הנדון (סה״כ 16 דירות) אני סבורה כי מקדם דחיה בשיעור 0.85, כפי שהעריך שמאי המבקש המבטא דחיה של כ-3 שנים, הינו סביר ולפיכך יובא בתחשיב ההשבחה.

11.1.3. <u>הפחתה לעלויות התאמה</u> – שמאי המבקשת טען כי יש להביא עלויות התאמה בשיעור 0.95; שמאית המשיבה טענה כי תכנית ג׳, המהווה את המצב הקודם איפשרה את הקמת חדרי היציאה לגג ולכן, ככל שקיימות עלויות התאמה, הן הובאו בחשבון במסגרת המצב הקודם ואין מקום להביא עלויות אלה שוב.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

אני מקבלת את עמדתה של שמאית המשיבה שכן הזכות להקמת חדרי יציאה לגג הינה מכוח תכנית ג' המהווה את המצב הקודם. לפיכך, עלויות ההתאמה, ככל שקיימות כאמור, הובאו בחשבון במסגרת המצב התכנוני הקודם ואין מקום להפחית עלויות אלו בחשבון פעם נוספת.

כתימוכין לעמדתי אציין כי גם בשומתו של השמאי המכריע דוד טיגרמן בגו"ח 7055/51 ובשומתו של השמאי המכריע גיל הרצברג בגו"ח 6993/122 לא הובאו בחשבון עלויות התאמה לתכנית ג'1.

11.1.4. שווי מ"ר מבונה – שמאית המשיבה העריכה שווי מ"ר מבונה בסך 2,800 ₪; שמאי המבקשת העריך שווי מ"ר מבונה בסך 2,000 ₪. שמאי הצדדים התבססו על עסקאות מכר מסביבת הנכס.

להלן יוצגו עסקאות מכר מסביבת הנכס:

תאריך	גו"ח	כתובת	מחיר מכירה	שטח (מ"ר)	מחיר למ"ר בנוי
06/09/2006	7055/37	ארבר מנחם 22	270,816 ₪	61	4,440 ₪
19/10/2006	7055/37	ארבר מנחם 12	427,3000 ₪	60	7,112 ₪
02/11/2006	7055/37	ארבר מנחם 18	385,470 ₪	50	7,709 ₪
27/11/2006	7055/35	ארבר מנחם 30	237,600 ₪	51	4,659 ₪
17/06/2006	7055/37	ארבר מנחם 16	470,001 ₪	71	6,620 ₪
27/06/2006	7055/37	ארבר מנחם 24	334,698 ₪	51	6,563 ₪
13/08/2007	7055/33	ארבר מנחם 33	386,280 ₪	60	6,438 ₪
				ממוצע	**6,221 ₪**

בחילוץ מע"מ ועלויות בניה בסך 3,000 ₪, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 2,339 ₪.

להלן יוצגו שומות מכריעות אשר קבעו שווי מ"ר מבונה לתכנית ג'1.

- שומתו של השמאי המכריע דוד טיגרמן בגו"ח 7055/51 אשר קבע שווי מ"ר מבונה בסך 2,000 ₪.
- שומתו של השמאי המכריע גיל הרצברג בגו"ח 6993/122 אשר קבע שווי מ"ר מבונה בסך 2,800 ₪.

לאור האמור לעיל ובהתחשב במאפייני הנכס הנדון, שווי מ"ר מבונה ייקבע בסך **2,400 ₪.**

11.1.5. <u>מקדמים אקוי'</u> – מקדם אקוי' לחדר יציאה לגג ייקבע בשיעור 1; מקדם אקוי' למרפסת גג ייקבע בשיעור 0.3 כמוסכם ע"י שמאי הצדדים.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.2. **תכנית 4790 (מועד קובע: 16/02/2020)** – התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים, ועניינה התחדשות עירונית ברחוב ארבר מס' 14, 16, 18, 20, 22, 24 ו-26. התכנית כוללת פינוי והריסה של 7 מבנים בני 4 קומות על עמודים הכוללים 112 יח"ד והקמת 3 מבנים חדשים המשלבים בנייה מרקמית ומגדלים, בסה"כ 317 יח"ד.

11.2.1. <u>אופן חישוב ההשבחה</u> – שמאי הצדדים העריכו את ההשבחה לפי שווי הדירה במצב הקודם כבנויה אל מול שוויה היחסי מכלל שווי המקרקעין במצב הקודם. בדיון שנערך בפניי טענה שמאית המשיבה כי יתכן שקיימת דרך חישוב נכונה יותר להעריך את ההשבחה במקרקעין ויש לבחון זאת.

בעמ"נ בעניין **אשדר חברה לבניה בע"מ**[6], נקבע כדלקמן:

"38.... לשם חישוב שווי ההשבחה יש להעריך את שוויים של המקרקעין בשוק החופשי לפני אישור התכנית המשביחה ('המצב הקודם') ולאחריה ('המצב החדש'). ההפרש בין סכומים אלה הוא שווי ההשבחה ממנו נגזר סכום ההיטל. כמו כן, הערכת השווי תיעשה בהתאם למבחן אוניברסלי, המניח שוק משוכלל שבו קונה סביר מוכן לשלם תמורה המשקפת את הערך האובייקטיבי של המקרקעין בנקודת הזמן הנתונה" (בר"מ 7255/17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' בורשטיין).

"46.... כל עוד המחוקק לא ייחד הוראות לחישוב ההשבחה בתכנית פינוי-בינוי, יש להתייחס לעקרונות חישוב ההשבחה בתכנית זו כבכל תכנית משביחה אחרת. כלומר, חישוב הפער בין מלוא הזכויות במצב הקודם לבין מלוא הזכויות במצב החדש, בניכוי ההוצאות הנדרשות למימוש הזכויות במצב החדש."

לאור האמור לעיל, בהתחשב במאפייני הנכס הנדון, טענות הצדדים ובהתאם להכרעותיי הקודמות במתחמי פינוי בינוי בהם ערכתי את התחשיב עפ"י שווי הדירה במצב הקודם אל מול מלוא שווי המקרקעין במצב החדש[7], גם במקרה הנדון תחשיב ההשבחה יערך בגישה זו.

[6] עמ"נ 52383-10-20, **הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח' נ' אשדר לבניה בע"מ ואח'**, ניתן ביום 26/08/2021.

[7] לדוגמה: הכרעותיי בגו"ח 30439/5, בגו"ח 30187/35 ובגו"ח 6163/153.

סוקולוב 96 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.2.2. <u>שווי מצב קודם</u> – שמאית המשיבה העריכה כי שווי הדירה במצב הקודם הינו 1,625,000 ₪; שמאי המבקשת העריך כי שווי הדירה במצב הקודם הינו 1,634,000 ₪.

להלן יוצגו עסקאות מכר מנכסים הנמצאים מחוץ לתחום תכנית 4790:

תאריך	גו"ח	כתובת	מחיר מכירה	שטח (מ"ר)	מחיר למ"ר בנוי
16/01/2019	7055/53	ארבר מנחם 10	1,401,998 ₪	59	23,763 ₪
13/05/2019	7055/53	ארבר מנחם 12	1,409,999 ₪	58	24,310 ₪
13/05/2019	6992/54	אהלי יעקב 6	1,379,999 ₪	60	23,000 ₪
15/08/2019	6992/35	אהלי יעקב 1	1,520,000 ₪	63	24,127 ₪
30/06/2019	6992/54	אהלי יעקב 6	1,570,000 ₪	63	24,921 ₪
03/09/2019	7055/53	ארבר מנחם 12	1,380,000 ₪	59	23,390 ₪
06/01/2021	6992/47	צונץ 3	1,800,000 ₪	72	25,000 ₪
07/02/2021	7055/33	ארבר מנחם 43	1,740,000 ₪	71	24,507 ₪
03/03/2021	7055/51	גרינבוים 29	1,760,000 ₪	62	28,387 ₪
03/06/2021	7055/51	גרינבוים 29	1,650,000 ₪	63	26,190 ₪

לאור האמור לעיל, בהתאמה למאפייני הנכס ולמועד הקובע, שווי הדירה במצב הקודם כפי שהעריכה שמאית המשיבה בסך **1,625,000** ₪ הינו בתחום הסבירות.

11.2.3. <u>שווי מצב חדש</u> – שמאית המשיבה העריכה שווי מ"ר מבונה בסך 10,000 ₪; שמאי המבקשת העריך שווי מ"ר מבונה בסך 7,773 ₪.

להלן יוצגו עסקאות מכר לדירות חדשות בנות 3 ו-5 חדרים מרחוב מנחם ארבר 13 אשר ממוקם בסמוך למושא השומה:

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

עסקאות מכר לדירות 5 חדרים:

תאריך	גו"ח	כתובת	מחיר מכירה	שטח (מ"ר)	מחיר למ"ר בנוי
30/01/2019	7055/36	ארבר מנחם 13	₪ 2,850,000	129	₪ 22,093
20/02/2019	7055/36	ארבר מנחם 13	₪ 2,700,000	127	₪ 21,260
20/02/2019	7055/36	ארבר מנחם 13	₪ 2,690,000	127	₪ 21,181
20/02/2019	7055/36	ארבר מנחם 13	₪ 2,690,000	127	₪ 21,181
20/02/2019	7055/36	ארבר מנחם 13	₪ 2,690,000	127	₪ 21,181
20/02/2019	7055/36	ארבר מנחם 13	₪ 2,690,000	127	₪ 21,181
20/02/2019	7055/36	ארבר מנחם 13	₪ 2,690,000	127	₪ 21,181
20/02/2019	7055/36	ארבר מנחם 13	₪ 2,690,000	127	₪ 21,181
20/02/2019	7055/36	ארבר מנחם 13	₪ 2,690,000	127	₪ 21,181
18/04/2019	7055/36	ארבר מנחם 13	₪ 2,750,000	129	₪ 21,318
02/05/2019	7055/36	ארבר מנחם 13	₪ 2,800,000	129	₪ 21,705
28/07/2019	7055/36	ארבר מנחם 13	₪ 2,950,000	130	₪ 22,692
15/08/2019	7055/36	ארבר מנחם 13	₪ 3,030,000	129	₪ 23,488
				ממוצע	**₪ 21,602**
				בתוספת 5% התאמה לזמן	**₪ 22,682**

בחילוץ מע"מ בשיעור 17%; יזמות בשיעור 20% ועלויות בניה בסך 8,500 ₪, מתקבל שווי מ"ר מבונה לדירות 5 חדרים בסך 7,655 ₪.

עסקאות מכר לדירות 3 חדרים:

תאריך	גו"ח	כתובת	מחיר מכירה	שטח (מ"ר)	מחיר למ"ר בנוי
18/05/2021	7055/36	ארבר מנחם 13	₪ 2,260,000	67	₪ 33,731
25/05/2021	7055/36	ארבר מנחם 13	₪ 2,500,000	75	₪ 33,333
07/06/2021	7055/36	ארבר מנחם 13	₪ 2,380,000	67	₪ 35,522
16/06/2021	7055/36	ארבר מנחם 13	₪ 2,200,000	62	₪ 35,484
25/10/2021	7055/36	ארבר מנחם 13	₪ 2,400,000	63	₪ 38,095
				ממוצע	**₪ 35,233**
				בהפחתת 15% התאמה לזמן	**₪ 30,637**

בחילוץ מע"מ בשיעור 17%; יזמות בשיעור 20% ועלויות בניה בסך 8,500 ₪, מתקבל שווי מ"ר מבונה לדירות 3 חדרים בסך 13,321 ₪.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

עפ"י הוראות התכנית 20% מכלל הדירות בפרויקט יהוו דירות קטנות ושאר הדירות (80%) יהוו דירות גדולות לפיכך שווי מ"ר מבונה ממוצע לכלל הפרויקט ייקבע באופן הבא:

80% (אחוז הדירות הגדולות) * 7,655 ₪ (שווי מ"ר מבונה לדירות 5 חדרים) = 6,124 ₪.

20% (אחוז הדירות הגדולות) * 13,321 ₪ (שווי מ"ר מבונה לדירות 3 חדרים) = 2,664 ₪.

6,124 ₪ + 2,664 ₪ = 8,788 ₪.

לאור האמור לעיל, שווי מ"ר מבונה לכלל הפרויקט יקבע בסך **9,000** ₪ במעוגל.

11.2.4. <u>מקדם דחיה במצב החדש</u> – שמאית המשיבה העריכה מקדם דחיה במצב החדש בשיעור 0.6, לפי דחיה של 8 שנים בשיעור היוון של 6%; שמאי המבקשת העריך מקדם דחיה בשיעור של 0.5177, לפי דחיה של 11 שנים בשיעור היוון של 6%.

התכנית הנדונה הינה תכנית לפינוי 7 בניינים קיימים והקמת 317 יחידות דיור חדשות. קיים הצורך להכנת תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, תכנית לעיצוב אדריכלי והתכנית תמומש ותוקם בשלמותה ובשלב אחד, לא יתאפשר פיצול היתרי בניה לבניינים בודדים. כמו כן, בסעיף 7.2 להוראות התכנית נכתב: *"הזמן המשוער לביצוע תכנית זו יהא 10 מיום אישורה".*

לאור האמור לעיל, בהתחשב במאפייני הנכס הנדון, היקף והוראות התכנית, אני סבורה כי קונה פוטנציאלי היה מביא בחשבון דחיה של 10 שנים נכון למועד הקובע. לפיכך, מקדם הדחיה ייקבע בשיעור 0.55839 לפי דחיה של 10 שנים בשיעור היוון של 6%.

11.2.5. <u>עלות הריסה ופינוי</u> – קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים כי עלות ההריסה והפינוי מסתכמת ל-1,456,600 ₪.

בהתחשב במאפייני הנכס הנדון, אני מקבלת את הסכמת הצדדים לעניין זה, עלות ההריסה והפינוי תקבע בסך **1,456,000 ₪.**

סוקולוב 96 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.2.6. <u>עלות מטלה ציבורית</u> – שמאית המשיבה העריכה כי עלות המטלה הציבורית הינה 10,025,000 ₪; שמאי המבקשת העריך כי עלות המטלה הציבורית הינה 10,200,000 ₪.

הפער בין שמאי הצדדים נובע רק מעלות הקמת החניה, שמאית המשיבה העריכה כי עלות למ״ר חניה הינה 2,500 ₪ בעוד שמאי המבקשת העריך כי העלות הינה 3,200 ₪ למ״ר.

עפ״י מחירון ״דקל״ לחודש נובמבר 2020 עלות מ״ר בניה לחניון תת קרקעי (ללא עלויות עקיפות) הינו 2,740 ₪ בתוספת עלויות עקיפות העלות הינה כ-3,200 ₪ למ״ר, כפי שגם העריך שמאי המבקשת, לפיכך עלות המטלה הציבורית תקבע בסך **10,200,000 ₪.**

11.2.7. <u>דמי שכירות בתקופת הדחיה</u> – קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים כי דמי שכירות החודשיים הממוצעים בתקופה הדחיה צריכים להיות בסך 3,600 ₪.

בחנתי את נתוני ההיצע שהוצגו ע״י שמאית המשיבה בסעיף 10.1.3 לעיל ואשר אומצו ע״י שמאי המבקשת והם נמצאו סבירים.

דמי השכירות החודשיים לתקופת הדחיה ייקבעו בסך **3,600 ₪.**

11.2.8. <u>קיזוז בגין היטל השבחה בעבר</u> – שמאי המבקשת טען כי שולם בעבר היטל השבחה בגין תכנית ג׳1 ועל כן יש לנכות סכום מהיטל ההשבחה; שמאית המשיבה טענה כי מבירור שערכה לא חל חיוב היטל השבחה בגין אישורה של תכנית ג׳1 לנכס הנדון.

לא הוצג בפניי מסמך או אישור כלשהו כי אכן שולם היטל השבחה בגין תכנית זו, עם זאת, ככל ששולם בעבר היטל השבחה בגין אישורה של תכנית ג׳1 יש להפחית את התשלום ששולם מהיטל ההשבחה עפ״י שומה זו.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

12. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים:</u>

12.1. עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה "השבחה" – עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

12.2. העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הנדון הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור תכנית ג'1, תכנית 4790 ואישור ההקלות – מימוש בדרך של מכר מיום 02/08/2022.

12.3. אופן ההשבחה חושב בהתאם ל"הלכת פמיני"[8], לפיה נבחנה ההשבחה לתוכניות המשביחות ואישור ההקלות למועדים הקובעים בשיטת "המדרגות".

12.4. בבואי לאמוד את ההשבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

12.4.1. מיקום המקרקעין ברח' ארבר מנחם בשכונת "נווה עופר", בעיר תל אביב.

12.4.2. שטח הקרקע, צורתה ומידותיה בשני מצבי התכנון.

12.4.3. זכויות הבניה ב"מצב הקודם" עפ"י התכניות המאושרות.

12.4.4. זכויות הבניה ב"מצב החדש" עפ"י תכנית הבקשה להיתר.

12.4.5. זכויות בעלות.

12.4.6. נתוני שוק ברי השוואה למקרקעין בשני מצבי התכנון, בסמוך למועד הקובע, בהתאמה למושא השומה ושומות שמאים מכריעים.

12.4.7. עמדות הצדדים וכל האמור בשומות הצדדים ובמסמכים שהוצגו על ידם.

[8] רע"א 4217/04 **ציון פנימי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, ניתן ביום 22/10/2006.

סוקולוב 96 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

13. <u>תחשיב:</u>

13.1. **תכנית ג'1 (מועד קובע: 04/09/2007)**

מצב קודם:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	שטח אקוי' (מ"ר)
תכנית ג'	23	1	23
מרפסת גג	42	0.3	12.6
שטח אקוי'			35.6

מצב חדש:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	שטח אקוי' (מ"ר)
חדר גג	40	1	40
מרפסת גג	25	0.3	7.5
שטח אקוי'			47.5
השבחה בשטח אקוי'			11.9
שווי מ"ר מבונה			2,400 ₪
הפחתה לדחיה להסכמת שכנים			0.85
השבחה			**24,276** ₪
היטל השבחה			**12,138** ₪

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

13.2. **תכנית 4790 (מועד קובע: 16/02/2020)**

מצב קודם

שווי הדירה במצב הקודם – 1,625,000 ₪

מצב חדש

מהות	כמות	יחידות	שווי/עלות למ"ר	סה"כ שווי
יחידות דיור	317	יח"ד		
מגורים עיקרי	21,556	מ"ר	9,000 ₪	194,004,000 ₪
ממ"דים	3,804	מ"ר	9,000 ₪	34,236,000 ₪
מרפסות (לפי מקדם 0.3)	3,803		2,700 ₪	10,268,100 ₪
סה"כ לפני הפחתות				238,508,100 ₪
עלות הריסה ופינוי	7,280	מ"ר	200 ₪	(1,456,000 ₪)
עלות מטלה ציבורית	1,000			(10,200,000 ₪)
שווי הקרקע בניכוי הפחתות				226,852,100 ₪
שווי הקרקע בהתחשב בדחיה	0.55839478			126,673,028 ₪
תרומת המבנים לתקופת הדחיה				39,243,758 ₪
סה"כ שווי במצב החדש				165,916,786 ₪
חלק יחסי לדירה שבנדון עפ"י טבלת האיזון	0.0108			1,791,901 ₪

השבחה	**166,901 ₪**
היטל השבחה	**83,451 ₪**

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

14. <u>השומה:</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס מושא הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
ג'1	04/09/2007	₪ 24,276	₪ 12,138
4790	16/02/2020	₪ 166,901	₪ 83,451

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק, בתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא יישאו בתשלום פיגורים.

ולראיה באתי על החתום,

_____

אורית גלן
שמאית מכריעה

סוקולוב 96 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL