בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תאריך: 29.12.2021
מס' מינוי: 1540-2021
מספרנו: 711

לכבוד המבקש,
מר יריב בר דיין
המיוצג ע"י מר רפאל קונפורטי, שמאי מקרקעין
במייל: koni@krs-realestate.com

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית תל אביב-יפו
המיוצגת ע"י מר מישל אשור, שמאי מקרקעין
במייל: emishell@bezeqint.net

שומה מכרעת - גוש 6882 חלקות 9-16, 46, 48, 51-52

"מתחם הצנחנים" שכונת נווה שרת

תל אביב - יפו

1. **מטרת השומה**

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 20.07.2021 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה בגין תכניות בניין עיר, וזאת עקב מימוש בדרך של היתר בניה.

2. **הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי**

2.1. שומת המשיבה הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב, מיום 10.05.2021, שנערכה ע"י השמאי מישל אשור, ותגובת המשיבה למסמכי המבקש מתאריך 06.10.2021.

2.2. שומת המבקש מר יריב בר דיין, מיום 10.09.2021 שנערכה ע"י השמאי רפאל קונפורטי.

2.3. בתאריך 13.10.2021, נערך דיון בתוכנת ZOOM (לאור נגיף קורונה) בנוכחות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים לתגובות הצדדים והשלמת מסמכים לפרוטוקול.

3. **ביקור בנכס**

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החתום מטה ביום 24.11.2020

4. **מועדים קובעים לשומה**

תכנית	מועד קובע
1680	25.12.1981
ע'	13.12.1985
2398	22.01.1990
ג'	06.05.1994
ע'1	02.04.2003
ג'1	04.09.2007
4370	26.09.2016
5000	06.01.2017
4789	28.04.2019

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

5. פרטי מושא השומה

גוש	6882
חלקות	9-16, 46, 48, 51-52
שטח החלקות	11,212 מ"ר שטח רשום של כל החלקות
תיאור הנכס	מתחם ובו 128 יח"ד מיועדות להריסה בפרויקט פינוי בינוי
כתובת	"מתחם הצנחנים", שכ' נווה שרת, תל אביב - יפו

6. תיאור הסביבה והנכס

6.1. מושא השומה 8 בנייני מגורים בני 4 קומות על עמודים, בנויים על חלקות 9-16, 46, 48, 51-52 בגוש 6882, "מתחם הצנחנים" בכתובת רחוב הצנחנים 13-23 ורחוב בית אל 47-49, שכונת "נווה שרת", בחלק הצפון מזרחי של העיר תל אביב.

6.2. שכונת "נווה שרת" מאופיינת בבנייה וותיקה של בנייני מגורים בני 3-7 קומות לצד בניה חדשה של מגדלי מגורים שהוקמו בפרויקטים של התחדשות עירונית.

6.3. רחוב הצנחנים מחבר בין רחוב ראול ולנברג בדרום מזרח לרחוב בית אל בצפון מערב, רחוב בית אל בצורת פרסה מסתעף מרחוב הצנחנים בדרום מזרח ומסתיים ברחוב דבורה הנביאה בצפון מערב, המתחם בו מצויים הבניינים הינו מעברו המזרחי של רחוב הצנחנים ומעברו הדרומי של רחוב בית אל.

6.4. סביבת הנכס מאופיינת במבני מגורים בבניה וותיקה בני 4 קומות מעל קומת עמודים.

6.5. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל מערכת מים וביוב, עצי נוי ותיקים, תאורת רחוב וכד'.

6.6. השטח הרשום של החלקות הכלולות במתחם 11,212 מ"ר.

6.7. החלקות מבונות ב-8 בניני מגורים ותיקים משנות השבעים של המאה הקודמת, בחלק מהדירות בבניינים בוצעו הרחבות לאורך השנים, החיפוי טיח, הגגות בטון, בחלק מהגגות הוקמו חדרי יציאה, ללא חניות בתחומי החלקות.

6.8. להלן פירוט החלקות במתחם:

כתובת	חלקה	שטח רשום	יח"ד/שימוש
בית אל 47	9	1,215 מ"ר	16
הצנחנים 17	10	936 מ"ר	16
הצנחנים 19	11	987 מ"ר	16
הצנחנים 21	12	1,002 מ"ר	16
הצנחנים 13	13	934 מ"ר	16
הצנחנים 13א'	14	1,127 מ"ר	16
הצנחנים 15	15	841 מ"ר	16
הצנחנים 23	16	981 מ"ר	16
בית אל 47	46	1,483 מ"ר	מגרש חניה
	48	358 מ"ר	חלקות דרך
	51	36 מ"ר	
	52	1,312 מ"ר	
סה"כ		11,212 מ"ר	128

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

6.9. במועד הביקור מלאכת עבודת הריסת הבניינים הקיימים במתחם הינה בעיצומה.

6.10. עפ"י תכנית 4370 "פינוי בינוי מתחם הצנחנים" מסומן המתחם כתא שטח 401, המיועד להקמת 370 יח"ד ושטח מסחרי ב-2 מגדלים בני 25 קומות ו-4 מבנים בני 8 קומות.

6.11. למתחם מושא השומה הוגשה בקשה להיתר בניה להריסת 8 המבנים הקיימים, סה"כ 128 יח"ד, והקמת 2 מגדלים חדשים למגורים ו-4 מבנים עבור מגורים ומסחר, סה"כ 370 יח"ד ב-6 מבנים.

7. **<u>המצב התכנוני</u>** <u>(תכניות בניין עיר רלוונטיות):</u>

מצב קודם

7.1. תכנית 584, פורסמה למתן תוקף ביום 25.01.1962 (י.פ 905)

התכנית מסווגת את החלקה באזור חקלאי.

זכויות הבניה 20% בקומה אחת, 30% בשתי קומות.

7.2. תכנית 757, פורסמה למתן תוקף ביום 11.07.1968 (י.פ 1462)

התכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים ג'.

צפיפות המגורים 16 יח"ד לדונם בבניה עד 4 קומות מעל עמודים.

7.3. תכנית 985, פורסמה למתן תוקף ביום 26.08.1971 (י.פ 2109)

התכנית קבעה הוראות לתכנון וחלוקת השטחים ולשנות את תכנית 757.

עפ"י נספח הבינוי לתכנית, חלקת מושא השומה מהווה אחד מ-7 בנייני מגורים (119-125) ו-2 מגרשי חניה.

מצב חדש

7.4. תכנית 985ב', פורסמה למתן תוקף ביום 09.02.1978 (י.פ 2411)

התכנית מתכננת מחדש את שטח חלקות 13-14 בגוש 6882 (לפי הרישום היום), לאזור מגורים ג' במקום אזור למגורים מיוחד, בו מותר יהיה לבנות 2 בניינים בגובה 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, עבור 32 יח"ד.

7.5. תכנית 1680 פורסמה למתן תוקף ביום 10.12.1981 (י.פ. 2770).

התכנית מתירה הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר מעל כל דירה עליונה כולל מדרגות פנימיות בגובה שלא יעלה על 2.5 מ', לא תותר הקמת חדרי יציאה לגג בקומה חלקית.

7.6. תכנית ע', פורסמה למתן תוקף ביום 28.11.1985 (י.פ 3275)

בבתי דירות הקמת קומת מרתף בגובה 2.2 מ' לפי גודל קומה טיפוסית, השימושים המותרים - חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות ומדרגות, חדרי שירותים כלליים לשירות הדיירים כגון אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים, בתנאי שירשמו כרכוש משותף, מחסנים בשטח 6 מ"ר לשימוש דיירי הבית. לא יורשו מגורים במרתף.

בבתים בודדים קומת מרתף בגובה 2.2 מ' לפי היקף הבית, לשימושים של חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, אולם משחקים לילדים, חדרי מדרגות, חדרי שירותים לדיירים בלבד ומעליות, לא יורשו מגורים במרתף.

7.7. תכנית שיכון ציבורי 3/01/9, אושרה ביום 29.12.1987

מטרת התכנית ביצוע פעולות מדידה ורישום בפנקסי מקרקעין.

עפ"י תשריט התכנית חלקה 46 בגוש 6882 בייעוד מגרש חניה פרטי המסומן בתשריט כ-III ומשויך לחלקות 9,10,13,14 בגוש 6882 (לפי הרישום היום), חלקה 52 בגוש 6882 בייעוד מגרש חניה ציבורי.

7.8. תכנית 2389, פורסמה למתן תוקף ביום 07.01.1990 (י.פ 3732)

מטרת התכנית לאפשר שינוי והגדלת דירות בשטח שבין 18 מ"ר ועד 38 מ"ר בשכונת "נווה שרת" לשיפור תנאי הדיור.

התכנית מתירה תוספת בניה בשטח שבין 14 מ"ר ועד 38 מ"ר ליח"ד בצורה דומה בכל בניין בהתאם לטיפוסי הדירות השונים בשטח קיים מ-36 מ"ר עד 77 מ"ר.

הגדלת שטח הדירות לבניינים במתחם "הצנחנים" עפ"י תשריט התכנית:

חלקות 9-10 בגוש 6882: הגדלת שטח הדירה מ-70 מ"ר לשטח מרבי עד 102 מ"ר.

חלקות 11-16 בגוש 6882: הגדלת שטח דירה מ-72 מ"ר לשטח מרבי עד 108 מ"ר.

7.9. תכנית ג', פורסמה למתן תוקף ביום 21.04.1994 (י.פ 4208)

התכנית קובעת הוראות לבניה בגג.

<u>חדרי יציאה לגג בגגות שטוחים:</u>

חדרי יציאה לגג יותרו כתוספת לדירות בקומה העליונה, תוספת אחת בלבד לכל דירה ובקומה אחת.

השטח הבנוי של חדר היציאה לא יעלה על 23 מ"ר כולל שטח ההיטל של חדר המדרגות. הפנימיות.

<u>אסור בנית חדרי יציאה לגג:</u>

א) מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ- 90% מהקומה שמתחת.

ב) בתחום תחולתן של תכניות עיצוב ארכיטקטוני ותכניות להרחבת דיור, אלא אם כן הועדה שוכנעה שאין בבניית חדרי היציאה לגג שום פגיעה ארכיטקטונית בבניין או בתכנית.

ג) בתחום תחולתן של תכניות האוסרות במפורש חדרי יציאה לגג ובהחלטות מוסדות התכנון בבקשות להקלה האוסרות במפורש יציאה לגג.

ד) בבניינים שהוכרזו כחוק כבנינים לשימור ושימורם אינו מאפשר תוספת ע"פ תכנית השימור.

ה) בבניינים חד קומתיים ובקוטג'ים צמודי קרקע, למעט הבניינים עליהם חלות הוראות סעיף 10.ב'.

<u>עליות גג בגגות משופעים:</u>

בחלל גג משופע, מותר יהיה לבנות עליית גג ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים ע"פ הוראות התכנית החלות על הבניין, בתנאים שונים כמפורט בתקנון וביניהם:

א) רום הגג לא יעלה על 6.0 מ', מדוד מרצפת הקומה העליונה.

ב) שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40%.

7.10. תכנית ע/1, פורסמה למתן תוקף ביום 18.03.2003 (י.פ 5167)

התכנית קובעת הוראות לבניית מרתפים.

תותר הקמת שתי קומות מרתפים בכל הבניינים פרט לבניינים צמודי קרקע עד גבולות המגרש, היתר בניה יינתן למרתפים בתכסית של 80% משטח המגרש, גובה קומת המרתף העליונה והתחתונה לא יעלה על 4 מ'.

בבניינים עם דירות צמודות קרקע יותרו שימושים כללים למחסנים בשטח של עד 12 מ"ר, ביחידות מגורים צמודות קרקע רשאית הועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע שמעליו ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה, בשטח זה יותרו גם משרדים לבעלי מקצועות חופשי, לא יותרו מגורים במרתף.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

7.11. תכנית ג'1, פורסמה למתן תוקף ביום 20.08.2007 (י.פ 5705)

התכנית מעדכנת את הוראות תכנית מתאר "ג" ומתירה, בין היתר בקוטג'ים ובבניינים טוריים, לגביהם לא קיימת הוראה מפורשת בתכנית מאושרת לגבי עיצוב הגג, בניית חדרי יציאה לגג או עליות גג, ובלבד שהבניה תהיה אחידה לבניין כולו.

<u>בעליות גג:</u>

א. רום הגג לא יעלה על 7 מ' מדוד ממפלס הנמוך ביותר של הקומה העליונה שמתחת לגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג.
ב. שיפוע הגג, מדוד מכל צד, לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40%.
ג. בקוטג'ים ובבניינים טוריים, לגביהם לא קיימת הוראה מפורשת בתכנית מאושרת לגבי עיצוב הגג, תותר בנית חדרי יציאה לגג או עליות גג, ובלבד שהבניה תהיה אחידה לבניין כולו.

<u>בחדרי יציאה לגג (בניה בשלבים):</u>

א. השטח הבנוי של כל חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר ובגובה של עד 3 מ'.
ב. תכסית הבניה המרבית הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו או 40 מ"ר לדירה, הקטן מבניהם.

<u>בניה בו זמנית על הגג:</u>
בבניה בו זמנית[1] תבוטל מגבלת השטח לחדר היציאה לגג ובלבד שתכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו.

התכנית כוללת הוראות נוספות כמפורט בתקנות התכנית.

7.12. תכנית תא/4370 "פינוי בינוי מתחם הצנחנים", פורסמה למתן תוקף ביום 11.09.2016 (י.פ 7338)

<u>מטרת התכנית:</u>

- התחדשות עירונית באמצעות תכנית לפינוי בינוי ב"מתחם הצנחנים", בשכונת "נווה שרת".
- חיזוק מערך המגורים והגדלת מס' יח"ד.
- יצירת מגרש למבנה ציבור בצמוד לביה"ס היסודי משה שרת.
- החלפת שטחים במטרה להרחיב את רחובות הצנחנים ובית אל.

<u>עיקרי הוראות התוכנית:</u>

- קביעת יעוד הקרקע למגורים, דרכים, שביל, מבנים ומוסדות ציבור בשטח התכנית.
- קביעת התכליות בייעוד המגורים - מגורים וחזית מסחרית לאורך רחוב הצנחנים.
- קביעת זכויות הבנייה למגורים ומספר יחידות הדיור בתחום התוכנית: סה"כ 370 יח"ד, 34,100 מ"ר עיקרי בייעוד מגורים הכוללים כ- 800 מ"ר לחזית מסחרית ובנוסף, שטח עיקרי עבור מרפסות בסך של 4,440 מ"ר.
- הגדרת גובה מותר לבניה: עבור שני המגדלים - קומת קרקע + 25 קומות + קומה טכנית. עבור הבינוי המרקמי - קומת קרקע + 8 קומות.
- קביעת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל וכלי רכב במגרש המגורים.
- קביעת הוראות בנושא פיתוח ונוף, לרבות הנחיות לשימור עצים.
- קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה, לרבות הנחיות להכנת תכנית עיצוב אדריכלי.

[1] ע"פ הגדרות התכנית "בניה שהוגש לגביה היתר בניה אחד, הכולל את כל הבניה האפשרית על הגג ע"פ תכנית זו, מאושרת ע"י בעלי הזכויות בגג כחוק, ומבוצעת בשלמותה באותו הזמן ומכח אותו היתר".

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

ייעודי קרקע ושימושים באזור מגורים ד' :

שימושים :

1. בכל הקומות שמעל מפלס הקרקע מותרים מגורים ומערכות טכניות.
2. במפלס הקרקע מותרים מגורים (ללא דירות גן), מחסנים, מערכות, מועדון דיירים.
3. במפלס הקרקע, בחזית המסחרית עפ"י תשריט ונספח הבינוי יותרו השימושים: משרדים, מסחר, מרפאות, גני ילדים פרטיים, פעוטונים פרטיים. לא יותרו בתי אוכל.
4. מתחת למפלס הקרקע מותרים חניה, מחסנים ומתקנים טכניים.

הוראות :

זכויות בניה מאושרות :

1. סך כל שטחי הבניה העיקריים לשימושי המגורים לא יעלה על 33,300 מ"ר (לא כולל מרפסות) ולשימושי החזית המסחרית 800 מ"ר.
2. שטחי השירות כמפורט בטבלת השטחים.
3. גודל דירה מינימלי בתחום התוכנית יהיה 35 מ"ר שטח עיקרי.
4. שטח עיקרי ממוצע לדירה יהיה 90 מ"ר.

הערות לטבלת הזכויות :

1. סך יח"ד המוצעות בתוכנית הינו 370, כל תוספת יח"ד תהווה סטייה ניכרת.
2. לפחות 20% מסך הדירות תהיינה דירות אשר גודלן לא יעלה על 63 מ"ר עיקרי.

מסחר :

בקומת הקרקע של הבינוי המרקמי על רחוב הצנחנים תחויב הקמת חזית מסחרית.

בינוי ופיתוח :

1. בתכנית המוצעת 2 מתחמי בינוי. מתחם א'- בניה מגדלית ומתחם ב' בניה מרקמית.
2. הבינוי המוצע יהיה סביב חצר מרכזית ששטחה לא יפחת מ-2,000 מ"ר.
3. לפחות 50% משטח החצר יובטח כשטח גינון ונטיעות.
4. לא יותרו דירות גן אלא דירות קרקע בלבד.

גובה מבנים :

1. גובה המבנים במתחם א' יהיה 25 קומות מעל קומת כניסה, ובנוסף קומה טכנית.
2. גובה המבנים במתחם ב' יהיה 8 קומות מעל קומת הכניסה.
3. גובה קומה טיפוסית במתחם א' - לא יעלה על 3.6 מ', במתחם ב' - לא יעלה על 3.3 מ', קומת קרקע לא תעלה על 6 מ', גובה קומה מסחרית לא יפחת מ-4.5 מ'.

הוראות וזכויות בניה :

תא שטח 401 בייעוד מגורים ד' בשטח של 8,045 מ"ר :

שטח עיקרי מעל הכניסה :	34,100 מ"ר, כולל 800 מ"ר בקומת הקרקע לחזית מסחרית.
שטח שירות מעל הכניסה :	13,930 מ"ר + 4,400 מ"ר למרפסות בלבד.
שטח שירות מתחת לכניסה :	30,400 מ"ר
מס' יח"ד :	370 - 20% יהיו דירות קטנות עד 63 מ"ר עיקרי לדירה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>תנאים למתן היתר בניה:</u>

1. הכנת תכנית עיצוב אדריכלי לכלל שטח התכנית.
2. אישור תכנית איחוד וחלוקה לשטח התוכנית לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
3. הבטחת רישום השטחים הציבוריים וזיקות ההנאה לציבור הכלולים בבקשה להיתר הבניה בלשכת רישום המקרקעין ע"ש עיריית תל אביב יפו.
4. אישור תכנית הסדרי תנועה לרחובות הצנחנים, בית אל וצומת ראול ולנברג-הצנחנים.
5. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת התכנון למיקום העצים המועתקים. היתר הבנייה יכלול את סימון העצים לשימור.
6. תנאי להיתר הריסה יהיה הגשת נספח ביצוע לאישור רשות הרישוי.

<u>חניה:</u>

תקן חניה יהיה ע"פ תקן תקף לעת הוצאת היתר בניה, כולל רכב דו גלגלי ואופניים, ובנוסף 15% חניות אורחים. תקני החניה למסחר וגני הילדים יהיו בחפיפה עם חניות האורחים, כולל תקן לדו גלגלי.

<u>מימוש התכנית:</u>

אם תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית לא הוצאו היתרי בניה ל-20% משטחי התכנית, תתכלה התכנית. בסמכות הועדה המקומית יהיה להאריך מועד זה לפי שיקול דעתה, בטרם התכלות התכנית.

7.13. תכנית תא/5000 פורסמה למתן תוקף ביום 22.12.2016 (י.פ. 7407).

התכנית הינה תכנית מתאר מקומית (כוללנית) לעיר תל אביב - יפו.

התכנית אינה כוללת הוראות של איחוד וחלוקה.

התכנית אינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה.

התכנית קובעת כי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של התכנית, תעמוד בתקפה.

עפ"י תשריטי התכנית, מושא השומה מסווג במתחם 208 – "נווה שרת", אזור מגורים בבניה עירונית, לבניה עד 8 קומות.

7.14. תכנית תאע/4370 תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי "פינוי בינוי מתחם הצנחנים", אושרה ביום 06.01.2019.

התכנית קובעת בין היתר הוראות בדבר עיצוב אדריכלי ופיתוח הסביבה, בינוי, חזיתות המבנים, הוראות לחניה, תמהיל הדירות....

7.15. תכנית 4789 "מתחם הצנחנים", פורסמה למתן תוקף ביום 08.04.2019 (י.פ 8194)

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לתכנית מאושרת תא/4370 - פינוי בינוי מתחם הצנחנים. שימושים והוראות- עפ"י תכנית 4370.

התכנית מקצה את הזכויות בתא שטח 401 בתכנית 4370 (תא השטח המיועד למגורים וחזית מסחרית) לכל בעלי הזכויות בחלקות 16-9 באופן יחסי עפ"י רישום הבית המשותף.

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יירשמו בבעלות ע"ש עיריית ת"א ללא תמורה בלשכת רישום מקרקעין במסגרת רישום החלוקה מחדש, כשהם פנויים. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

8. **<u>תיקי הבניין (לחלקות מושא השומה)</u>**

בתיקי הבניין באתר הוועדה המקומית נמצאו היתרי הבניה הבאים, יצוין כי לא קיימת מחלוקת בין הצדדים להיתרי הבניה:

<u>חלקה 9:</u>

- היתר בניה מס' 111 מתאריך 18.05.1975, להקמת בית מגורים.
- היתר בניה מס' 99-0981 מתאריך 04.11.199 להרחבת דירות ב-3 אגפים.

<u>חלקה 10:</u>

לא נמצא היתר בניה.

<u>חלקה 11:</u>

- היתר בניה מס' 239 מתאריך 10.05.1975, להקמת בית מגורים.

<u>חלקה 12:</u>

- היתר בניה מס' 241 מתאריך 10.05.1975, להקמת בית מגורים.
- היתר בניה מס' 2-930460 מתאריך 13.06.1993, לתוספת בניה באגף שלם וחדר יציאה לגג.
- היתר בניה מס' 08-0067 מתאריך 22.05.2008, לחדר יציאה לגג בדירה אחת.

<u>חלקה 13:</u>

לא נמצא היתר בניה.

<u>חלקה 14:</u>

לא נמצא היתר בניה.

<u>חלקה 15:</u>

- היתר בניה מס' 240 מתאריך 10.05.1975, להקמת בית מגורים.

<u>חלקה 16:</u>

- היתר בניה מס' 242 מתאריך 10.05.1975, להקמת בית מגורים.

<u>בקשה להיתר בניה מס' 2020-0248</u>

- בתאריך 16.04.2020 בישיבה מס' 20-0087-1 של רשות הרישוי, אושרה בקשה להריסת 8 מבנים (סה"כ 128 יח"ד) והקמת 2 מגדלים חדשים למגורים ו-4 מבנים עבור מגורים ומסחר סה"כ 370 יח"ד ב-6 מבנים שונים.
- בתאריך 15.06.2021 ניתן היתר בניה מס' 20-1047 להריסת 8 מבנים (סה"כ 128 יח"ד) והקמת 2 מגדלים חדשים למגורים ו-4 בניינים עבור מגורים ומסחר סה"כ 370 יח"ד ב-6 מבנים, הכל בתא שטח מספר 401.

במתחם א': 2 מגדלים כל אחד 25 קומות מעל קומת קרקע.

במתחם ב': 4 מבני מגורים, מבנים 3 ו-4 בנויים בקיר משותף, מבנית 5 ו-6 בנויים בקיר משותף, כאשר כל אחד בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע המשלבת מסחר ומגורים מעל שלושה מרתפי חניה משותפים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הבניינים כוללים:

הבניינים כוללים:
במרתפים משותפים עבור כל תא שטח:

- **בקומת מרתף (3-): 143 מקומות חנייה, 68 מחסנים לדיירים, חניות אופניים, חדר משאבות, מאגר מים וגרעינים עבור כל בניין.**
- **בקומת מרתף (2-): 143 מקומות חנייה, 70 מחסנים לדיירים, חניות אופניים, מאגר מים וגרעינים עבור כל בניין.**
- **בקומת מרתף (1-): 129 מקומות חנייה, 71 מחסנים לדיירים, חדרים לטיפול באשפה הכוללים חדרי אצירה וחדרי מחזור לכל מגדל, חדרי עצירה ומחזור עבור בניינים 3-6, חדרי אשפה עבור המסחר וחדרי חשמל וחדרי מונים.**
- **בקומת יציע במרתף :**
  עבור מגדל 1 - שטחים נלווים המוצמדים ל 2 יח"ד בקומת הקרקע עבור חדר משחקים.
  עבור בניין 5 - שטח נלווה המוצמדים ל יח"ד בקומת הקרקע עבור חדר משחקים.
  עבור בניין 6 - שטח נלווה המוצמדים ל יח"ד בקומת הקרקע עבור חדר משחקים..

<u>בבניין 1 –</u> (מגדל בפינה בצפון מזרחית של המגרש במתחם א) בן 24 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע הכוללת גלריה בחלקה עבור 126 יח"ד הכולל:

- **לגובה כל הבניין גרעין מדרגות הכולל 4 מעליות, חדר מדרגות וחדר עבור פיר אשפה.**
- **בקומת הקרקע: 2 לובאים, חדר דואר, 3 יח"ד כ"א עם יציאה למרפסת קרקע מקורה.**
- **בקומות 1-23: 5 יח"ד בקומה, כ"א עם מרפסת בולטת ומקורה (סה"כ 115 יח"ד).**
- **בקומות 24 -25: 4 יח"ד בקומה, כ"א עם מרפסת (סה"כ 8 יח"ד).**

<u>בבניין 2 –</u> (מגדל בפינה הצפון מערבית של המגרש המתחם א) בן 24 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע הכוללת גלריה בחלקה עבור 122 יח"ד הכולל:

- **לגובה כל הבניין גרעין מדרגות הכולל 4 מעליות, חדר מדרגות וחדר עבור פיר אשפה.**
- **בקומת הקרקע: 2 לובאים, מחסן משותף, חדר דואר, חדר אופניים, חדר גנרטור, 2 יח"ד כ"א עם יציאה למרפסת קרקע מקורה.**
- **בקומות 1-20: 5 יח"ד בקומה, כ"א עם מרפסת מקורה בולטת ופתוחה (סה"כ 100 יח"ד).**
- **בקומות 21 -25: 4 יח"ד בקומה, כ"א עם מרפסת (סה"כ 20 יח"ד).**

<u>בבניין 3 במתחם ב–</u> בניין בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע עבור 31 יח"ד הכולל:

- **לגובה כל הבניין גרעין מדרגות הכולל 2 מעליות וחדר מדרגות.**
- **בקומת הקרקע : 3 יחידות עבור מסחר, לובי משותף עבור בניין 3 ובנין 4 ו 1 יח"ד עם יציאה למרפסת קרקע מקורה.**
- **בקומות 1-7: 4 יח"ד בקומה, כ"א עם מרפסת מקורה בולטת ופתוחה ((סה"כ 28 יח"ד).**
- **בקומה 8 : 2 יח"ד בקומה, כ"א עם מרפסת גג לא מקורה(סה"כ 2 יח"ד).**

<u>בבניין 4 במתחם ב–</u> בניין בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע עבור 30 יח"ד הכולל:

- **לגובה כל הבניין גרעין מדרגות הכולל 2 מעליות וחדר מדרגות.**
- **בקומת הקרקע : 2 יחידות עבור מסחר, לובי משותף עבור בניין 3 ובנין 4 ו 2 יח"ד עם יציאה למרפסת קרקע מקורה.**

רח' בן ציון גליס 9, פתח תקוה, 4927909 | טלפון: 03-9041235 | פקס: 03-9049399 | מייל: kotboaz@gmail.com

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

עמ' 3

- **בקומות 1-5: 4 יח"ד בקומה, כ"א עם מרפסת מקורה בולטת ופתוחה (סה"כ 20 יח"ד).**
- **בקומות 6-7 : 3 יח"ד בקומה, כ"א עם מרפסת מקורה (סה"כ 6 יח"ד).**
- **בקומה 8 : 2 יח"ד בקומה, כ"א עם מרפסת גג לא מקורה(סה"כ 2 יח"ד).**

<u>בבניין 5 במתחם ב–</u> בניין בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע עבור 32 יח"ד הכולל:

- **לגובה כל הבניין גרעין מדרגות הכולל 2 מעליות וחדר מדרגות.**
- **בקומת הקרקע : 2 יחידות עבור מסחר, לובי משותף עבור בניין 5 ובנין 6 ו 2 יח"ד עם יציאה למרפסת קרקע מקורה.**
- **בקומות 1-7: 4 יח"ד בקומה, כ"א עם מרפסת מקורה בולטת ופתוחה ((סה"כ 28 יח"ד).**
- **בקומה 8 : 2 יח"ד בקומה, כ"א עם מרפסת גג לא מקורה(סה"כ 2 יח"ד).**
- **<u>בבניין במתחם ב6 –</u> בניין בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע עבור 29 יח"ד הכולל:**
- **לגובה כל הבניין גרעין מדרגות הכולל 2 מעליות וחדר מדרגות.**
- **בקומת הקרקע : 3 יחידות עבור מסחר, לובי משותף עבור בניין 3 ובנין 4 ו 1 יח"ד עם מרפסת קרקע מקורה.**
- **בקומות 1-5: 4 יח"ד בקומה, כ"א עם מרפסת מקורה בולטת ופתוחה ((סה"כ 20 יח"ד).**
- **בקומות 6-7 : 3 יח"ד בקומה, כ"א עם מרפסת מקורה בולטת ופתוחה ((סה"כ 6 יח"ד).**
- **בקומה 8 : 2 יח"ד בקומה, כ"א עם מרפסת גג (סה"כ 2 יח"ד).**

<u>סה"כ 370 יח"ד למתחם.</u>

<u>הצדדים אינם חלוקים לשטחי הבניה בתכנית הבקשה להיתר.</u>

9. **<u>המצב המשפטי</u>**

על פי העתק רישום מקרקעין מפנקסי הזכויות והבתים המשותפים עולים הפרטים הבאים:

גוש	חלקה	שטח רשום	תאור	בעלות	הערות
6882	9	1215	בכל אחת מהחלקות 16 תתי חלקות/דירות בקומות 1-4	בעלים פרטיים שונים	על כל תתי החלקות רשומה הערת אזהרה לטובת אקרו התחדשות בתל אביב על כל הבעלים
6882	10	936			
6882	11	987			
6882	12	1002			
6882	13	934			
6882	14	1127			
6882	15	841			
6882	16	981			
6882	46	1483		רשות הפיתוח	זיקת הנאה
6882	48	358		עיריית תל אביב	
6882	51	36	מקרקעי ישראל	עיריית תל אביב	
6882	52	1312	מקרקעי ישראל	עיריית תל אביב	

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

10. **<u>תמצית מהות ההשבחה:</u>**

תכנית	מועד קובע	ההשבחה לזכויות הנישומות לפי שומת המשיבה	ההשבחה לזכויות הנישומות לפי שומת המבקש
1680	25.12.1981	₪ 939	₪ 375
ע'	13.12.1985	לא חלה השבחה	לא חלה השבחה
2389	22.01.1989	₪ 1,006,692	₪ 381,696
ג'	06.05.1994	לא חלה השבחה	לא חלה השבחה
ע'1	02.04.2033	לא חלה השבחה	לא חלה השבחה
ג'1	04.09.2007	₪ 1,516,060	₪ 449,820
4370	26.09.2016	₪ 16,152,539	לא חלה השבחה
5000	06.01.2017	לא חלה השבחה	לא חלה השבחה
4789	28.04.2019	בשלמות ₪ 22,846,951 לחלק הנישום 0.9883 - ₪ 22,579,641	בשלמות ₪ 21,506,477 לחלק הנישום 0.992 - ₪ 21,340,857

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

11. **<u>תמצית עמדות הצדדים מהשומות, התגובות והדיון, והכרעה:</u>**

11.1. **<u>תכנית 1680:</u>**

<u>שמאי המשיבה:</u>

התכנית מתירה הוראות להקמת חדרי יציאה לג בשטח 23 מ"ר לדירה בקומה עליונה.

עפ"י הוראות תיקון 126 לחוק התכנון והבנייה, נקבע כי חובת תשלום היטל השבחה לגבי רכוש משותף בבית משותף שלפי טיבו ניתן להצמידו לדירה מסוימת כדוגמת הרחבת דירה ו/או חדר יציאה לגג מתוך הדירה, תחול על בעל אותה דירה ולא על כלל בעלי הדירות לפי חלקיהם היחסיים ברכוש המשותף.

השבחה חושבה לכל אחת מהדירות בקומה העליונה, בהתחשב בבינוי הקיים ובהיתרי בניה שניתנו להקמת חדרי גג בחלק מהדירות, ולסה"כ 18 דירות.

<u>נתוני שווי:</u>

עפ"י חובת מקרקעין וערכם מחודש אוקטובר 1981, מחיר קרקע במושא השומה 75,000 שקל מ"ר, לפי 25 מ"ר לחדר. שווי מ"ר מבונה 3 ₪.

<u>תחשיב השבחה:</u>

מספר חדרי גג:	18 (בהתחשב במימושים קודמים בהיתרי בניה)
שטח חדר גג:	23 מ"ר
מקדם שווי חדר גג:	1.2
מקדם בינוי חדש על ישן:	0.9
מקדם הפחתה להסכמת שכנים:	0.7
שווי מ"ר מבונה:	3 ₪
השבחה:	939 ₪

<u>שמאי המבקש:</u>

הובא בחשבון כי במועד הקובע ניתן להרחיב את הדירות בקומה העליונה בעד 23 מ"ר.

אין מחלוקת ל-18 דירות להם יש לחשב השבחה.

נלקח בחשבון מקדם חדש על ישן 0.7, מקדם מושע 0.6, בהתבסס על הכרעת החתום מטה בנכס הנדון.

מקדם חדר יציאה לגג 1.2.

<u>נתוני שווי:</u>

בהתאם לחוברת מקרקעין וערכם מחודש אוקטובר 1981 מחיר קרקע לחדר בת"א בשכונות נחשלות, בטווח שבין 40,000 - 50,000 שקל.

שכונת נווה שרת הייתה אחת משכונות שיקום שכונות שנהגתה ע"י ממשלת ישראל בשנת 1977. כמו כן שהשכונה נהנתה מפטור מתשלום היטלי השבחה, עד לפני מספר שנים. מרבית מתחמי הפרויקטים החדשים הקיימים בשכונה נהנו מפטור מתשלום היטלי השבחה.

הובא בחשבון שווי חדר בסך של 45,000 שקל ולפי 25 מ"ר לחדר, שווי מ"ר מבונה 1.8 ₪.

<u>תחשיב השבחה:</u>

23 מ"ר * 18 יח"ד * 0.7 * 0.6 * 1.2 * 1.8 ₪ = 375 ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>הכרעה:</u>

תכנית 1680 מתירה הקמת חדר יצאה לגג בשטח 23 מ"ר ומרפסת גג לדירות בקומה העליונה.

אני מקבל את הסכמת הצדדים לחישוב השבחה ל-18 דירות וזאת בהתחשב במימושים קודמים.

אביא זכויות בניה לחדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר ומרפסת גג בשטח ממוצע של כ-40 מ"ר במקדם 0.25, סה"כ כ-33 שטח אקו' לדירה בקומה עליונה.

הפחתה בגין חדש על ישן לדירה במקרה הנדון ועלויות התאמה בבניין 0.7.

מקדם שווי להסדרת בעלות משותפת 0.6.

<u>נתוני שווי:</u>

עפ"י חוברת מקרקעין וערכם מחודש אוקטובר 1981, מחיר קרקע לחדר בבניה רוויה באזור בינוני (שיכון בבלי, רמת אביב, תכנית ל') 120,000 - 100,000 שקל, בשכונות נחשלות 50,000 - 40,000 שקל.

לא נמצאו עסקאות מכר במועד הקובע.

בבדיקתי לא נמצאו ערכי שווי רלוונטיים בשומות מכריעות.

שכונת נווה שרת מצויה בחלק הצפוני של העיר תל אביב בה ערכי השווי באופן כללי גבוהים מאלו שבדרום העיר. במועד הקובע מרבית השכונות הנחשלות בעיר היו בחלק הדרומי של העיר תל אביב.

אביא בחשבון שווי קרקע לחדר בשטח של 25 מ"ר בבניה רוויה בסך של 60,000, שווי מ"ר מבונה 2.4 ₪.

<u>תחשיב השבחה:</u>

מספר חדרי גג:	18 (בהתחשב במימושים קודמים וכמוסכם על הצדדים)
שטח חדר גג:	23 מ"ר
מקדם בינוי חדש על ישן:	0.7
מקדם הפחתה להסדרת בעלות משותפת:	0.6
שווי מ"ר מבונה:	2.4 ₪
השבחה (במעוגל):	600 ₪ = 2.4 ₪ * 0.7 * 0.6 * 18 דירות * 33 מ"ר אקו'

11.2. **<u>תכנית ע':</u>**

התכנית מתירה הקמת קומת מרתף בבנייני מגורים לשימושים משותפים ומחסן עד 6 מ"ר לכל יח"ד.

הצדדים אינם חלוקים ואני מקבל את הסכמתם כי לא קיימת השבחה בהתחשב בבינוי הקיים בחלקות מושא השומה.

11.3. **<u>תכנית 2389:</u>**

<u>שמאי המשיבה:</u>

התכנית מאפשרת הרחבת דירות המגורים. ההשבחה חושבה לאפשרות הרחבת הדירות בבניינים במתחם בהתחשב בהיתרי בניה שניתנו להרחבת חלק מהדירות הנישומות. מאחר ושטח הדירות הקיימות אינו זהה ובכל אחד מהבניינים טיפוסי בניה שונים, נבחנה תוספת השטח האפשרית לכל דירה עפ"י שטח הדירה רשום תואם טיפוס.

חלקות 10-9 כלולות בטיפוס הרחבה ב', המאפשר הרחבת הדירות עד לשטח של 102 מ"ר.

חלקות 16-11 כלולות בטיפוס הרחבה ח', המאפשר הרחבת הדירו עד לשטח של 108 מ"ר.

ההשבחה חושבה ליח"ד שלא בוצעה בהן מימוש בדרך של מכר/היתר לאחר הועד הקובע.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

נתוני שווי:

עפ"י חוברת מקרקעין וערכם מחודש יוני 1988, מחיר קרקע במושא השומה $9,500 למ"ר, לפי 25 מ"ר לחדר $380 ובש"ח למועד הקובע לפי שע"ח 1.9405 ₪/$ = 737.39 ₪.

הובאו בחשבון הפחתה לשווי בגין חיבור למבנה קיים במקדם 0.9, ובינוי משותף עם שכנים 0.7.

ההשבחה חושבה לפי שווי של 465.55 ₪ למ"ר הרחבה.

תחשיב השבחה:

גוש	חלקה	שטח החלקה	תת-חלקה	קומה	שטח דירה רשום תואם טיפוס	שטח הרחבה בהתאם לתב"ע - טיפוס ב/ח במ"ר	השבחה בש"ח	היטל השבחה בש"ח
6882	9	1215	בית אל 47			102		
			3	1	70	32	₪ 14,866	₪ 7,433
			14	4	70	32	₪ 14,866	₪ 7,433
			15	4	70	32	₪ 14,866	₪ 7,433
6882	10	936	הצנחנים 17					
			1	1	70	32	₪ 14,866	₪ 7,433
			4	1	70	32	₪ 14,866	₪ 7,433
			6	2	70	32	₪ 14,866	₪ 7,433
			15	4	70	32	₪ 14,866	₪ 7,433
			16	4	70	32	₪ 14,866	₪ 7,433
6882	11	987	הצנחנים 19			108		
			1	1	77.68	30.32	₪ 14,085	₪ 7,043
			2	1	79.14	28.86	₪ 13,407	₪ 6,704
			3	1	66.7	41.3	₪ 19,186	₪ 9,593
			4	1	66.16	41.84	₪ 19,437	₪ 9,719
			5	2	77.68	30.32	₪ 14,085	₪ 7,043
			7	2	66.7	41.3	₪ 19,186	₪ 9,593
			9	3	77.68	30.32	₪ 14,085	₪ 7,043
			10	3	79.14	28.86	₪ 13,407	₪ 6,704
			11	3	66.7	41.3	₪ 19,186	₪ 9,593
			14	4	79.14	28.86	₪ 13,407	₪ 6,704

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

גוש	חלקה	שטח החלקה	תת-חלקה	קומה	שטח דירה רשום תואם טיפוס	שטח הרחבה בהתאם לתב"ע - טיפוס ב/ח במ"ר	השבחה בש"ח	היטל השבחה בש"ח
6882	12	1002	הצנחנים 21					
			2	1	79.14	28.86	₪ 13,407	₪ 6,704
			3	1	66.7	41.3	₪ 19,186	₪ 9,593
			5	2	77.68	30.32	₪ 14,085	₪ 7,043
			6	2	79.14	28.86	₪ 13,407	₪ 6,704
			7	2	66.7	41.3	₪ 19,186	₪ 9,593
			9	3	77.68	30.32	₪ 14,085	₪ 7,043
			11	3	66.7	41.3	₪ 19,186	₪ 9,593
			13	4	77.68	30.32	₪ 14,085	₪ 7,043
			14	4	79.14	28.86	₪ 13,407	₪ 6,704
6882	13	934	הצנחנים 13					
			1	1	77.68	30.32	₪ 14,085	₪ 7,043
			2	1	79.14	28.86	₪ 13,407	₪ 6,704
			3	1	66.7	41.3	₪ 19,186	₪ 9,593
			6	2	79.14	28.86	₪ 13,407	₪ 6,704
			11	3	66.7	41.3	₪ 19,186	₪ 9,593
			14	4	79.14	28.86	₪ 13,407	₪ 6,704
			15	4	66.7	41.3	₪ 19,186	₪ 9,593
			16	4	66.16	41.84	₪ 19,437	₪ 9,719
6882	14	1127	הצנחנים 13א					
			1	1	77.68	30.32	₪ 14,085	₪ 7,043
			2	1	79.14	28.86	₪ 13,407	₪ 6,704
			3	1	66.7	41.3	₪ 19,186	₪ 9,593
			7	2	66.7	41.3	₪ 19,186	₪ 9,593
			11	3	66.7	41.3	₪ 19,186	₪ 9,593
			13	4	77.68	30.32	₪ 14,085	₪ 7,043
			14	4	79.14	28.86	₪ 13,407	₪ 6,704
			16	4	66.16	41.84	₪ 19,437	₪ 9,719
6882	15	841	הצנחנים 15					
			1	1	77.68	30.32	₪ 14,085	₪ 7,043
			2	1	79.14	28.86	₪ 13,407	₪ 6,704
			3	1	66.7	41.3	₪ 19,186	₪ 9,593
			5	2	77.68	30.32	₪ 14,085	₪ 7,043
			6	2	79.14	28.86	₪ 13,407	₪ 6,704
			7	2	66.7	41.3	₪ 19,186	₪ 9,593
			10	3	79.14	28.86	₪ 13,407	₪ 6,704
			11	3	66.7	41.3	₪ 19,186	₪ 9,593
			13	4	77.68	30.32	₪ 14,085	₪ 7,043
			15	4	66.7	41.3	₪ 19,186	₪ 9,593
			16	4	66.16	41.84	₪ 19,437	₪ 9,719
6882	16	981	הצנחנים 23					
			1	1	77.68	30.32	₪ 14,085	₪ 7,043
			2	1	79.14	28.86	₪ 13,407	₪ 6,704
			4	1	66.16	41.84	₪ 19,437	₪ 9,719
			5	2	77.68	30.32	₪ 14,085	₪ 7,043
			6	2	79.14	28.86	₪ 13,407	₪ 6,704
			7	2	66.7	41.3	₪ 19,186	₪ 9,593
			9	3	77.68	30.32	₪ 14,085	₪ 7,043
			11	3	66.7	41.3	₪ 19,186	₪ 9,593
			14	4	79.14	28.86	₪ 13,407	₪ 6,704
			16	4	66.16	41.84	₪ 19,437	₪ 9,719

סה"כ השבחה: **1,006,692** ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שמאי המבקש:

עפ"י תכנית 2389 ונספחיה, הדירות הכלולות בחלקות 9-10 הינן בשטח קיים 70 מ"ר וניתנות להרחבה בעד 32 מ"ר (עד 102 מ"ר ליח"ד) והדירות הכלולות בחלקות 11-16 הינן בשטח קיים של 72 מ"ר וניתנות להרחבה בעד 36 מ"ר (עד 108 מ"ר ליח"ד). מציין, כי גם אם שטח הדירות קטנות מהשטח המופיע בתכנית 2389 כשטח הקיים, הרי האפשרות להשלימו מוקנה בתכניות היסטוריות מס' 985 ו-2985ב' ואין לייחס שטח עודף זה לתכנית 2389, שגם כך אינה מאפשרת הרחבה עודפת זו מכוחה.

ההשבחה חושבה לאפשרות להרחבת הדירות בהתאם למותר בתכנית 2389.

אין מחלוקת למספר הדירות הניתנות להרחבה בהתחשב במימושים קודמים, בחלקות 9-10 - 8 דירות, בחלקות 11-16 - 56 דירות.

מקדם בינוי חדש על ישן 0.7, מקדם מושע 0.6.

נתוני שווי:

בהתאם לחוברת מקרקעין וערכם מחודש יוני 1988 מחיר קרקע לחדר בת"א בשכונות נחשלות בטווח שבין 7,000$ - 4,000$.

שכונת נווה שרת הייתה שכונה נחשלת במועד הקובע.

הובא בחשבון שווי חדר בסך של 5,500$, ולפי 25 מ"ר לחדר, ושע"ח 1.816 ₪/$, שווי מ"ר מבונה 400 ₪.

תחשיב השבחה:

חלקות 9-10: 8 יח"ד * 32 מ"ר הרחבה * 0.6 מושע * 0.7 חד על ישן * 400 ₪ = 43,008 ₪

חלקות 11-16: 56 יח"ד * 36 מ"ר הרחבה * 0.6 מושע * 0.7 חד על ישן * 400 ₪ = 338,688 ₪

סה"כ: **381,596** ₪

הכרעה:

התכנית מתירה תוספת בניה בשטח שבין 14 מ"ר ועד 38 מ"ר ליח"ד בצורה דומה בכל בניין בהתאם לטיפוסי הדירות השונים בשטח קיים מ-36 מ"ר עד 77 מ"ר, עפ"י תשריט התכנית, בחלקות 9-10 מותרת הגדלת שטח הדירה עד 102 מ"ר, ובחלקות 11-16 מותרת הגדלת שטח דירה עד 108 מ"ר.

אין מחלוקת כי את ההשבחה יש לבחון לדירות בהתחשב במימושים קודמי.

בחלקות 9-10 ההשבחה תחושב להרחבת 8 דירות הבנויות עפ"י היתר בשטח של כ- 70 מ"ר לתוספת שטח של 32 מ"ר, עד לשטח של 102 מ"ר.

בחלקות 11-16 ההשבחה תחושב להרחבת 56 דירות. עפ"י היתר הבניה המקורי בבניין 2 טיפוסי דירות, שטח דירה מטיפוס "א" כ-78.2 מ"ר, שטח דירה מטיפוס "ב" כ-65 מ"ר, דהיינו סה"כ שטח דירה בממוצע כ-72 מ"ר. לפיכך, תחושב ההשבחה להרחבת שטח ממוצע של הדירות ב-36 מ"ר, עד לשטח של 108 מ"ר.

אביא בחשבון מקדם הפחתה בגין תוספת בניה חדשה על בניה ישנה במקדם 0.8.

מקדם מושע בהתחשב בהוראות התכנית 0.7.

נתוני שווי:

עפ"י חוברת מקרקעין וערכם מחודש יוני 1988, מחיר קרקע לחדר בבניה רוויה באזור בינוני 12,000$-15,000$, בשכונות 4,000$-7,000$,

שכונת נווה שרת מצויה בחלק הצפוני של העיר תל אביב בה ערכי השווי באופן כללי גבוהים. יחד עם זאת, במועד הקובע לא היוותה שכונה יוקרתית.

אביא בחשבון שווי קרקע לחדר בשטח של 25 מ"ר בבניה רוויה בסך של 9,000$, שווי מ"ר, שווי מ"ר מבונה 360$. שע"ח למועד הקובע מבונה 1,8170 ₪$, שווי מ"ר מבונה ב-654 ₪.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תחשיב השבחה:

חלקות 10-9: 8 יח"ד * 32 מ"ר הרחבה * 0.7 מושע * 0.8 תוספת בניה חדשה * 654 ₪ = 11,720 ₪

חלקות 16-11: 56 יח"ד * 36 מ"ר הרחבה * 0.7 מושע * 0.8 תוספת בניה חדשה * 654 ₪ = 38,340 ₪

סה"כ: **750,060** ₪

11.4. **<u>תכנית ג':</u>**

התכנית מתירה הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר בבנייני מגורים ואינה מוסיפה זכויות ביחס לתכנית 1680 במצב קודם.

הצדדים אינם חלוקים ואני מקבל את הסכמתם כי לא חלה השבחה במקרה הנדון.

11.5. **<u>תכנית ע'1:</u>**

התכנית מתירה הקמת קומות מרתף בבנייני מגורים לשימושים משותפים ומחסן עד 12 מ"ר לכל יח"ד.

הצדדים אינם חלוקים ואני מקבל את הסכמתם כי לא קיימת השבחה בהתחשב בבינוי הקיים בחלקות מושא השומה.

11.6. **<u>תכנית ג'1:</u>**

<u>שמאי המשיבה:</u>

ההשבחה חושבה לאפשרות להגדלת שטח חדר יציאה לגג עד 40 מ"ר.

שווי מ"ר מבונה 6,500 ₪ בהתבסס על שומות מכריעות של השמאית דורית פריאל בשכונת נווה שרת.

ההשבחה חושבה ל-28 דירות עליונות, בשטח ממוצע של 106 מ"ר.

<u>תחשיב השבחה:</u>

מצב חדש: 28 * (40 מ"ר + 66 מ"ר מרפסת * 0.3) =	1,674.4 מ"ר אקו'
מצב קודם: 28 * (23 מ"ר + 83 מ"ר מרפסת * 0.3) =	1,341.2 מ"ר אקו'
תוספת שטח:	333.2 מ"ר
מקדם דחיה בהתחשב בבינוי קיים:	0.7
שווי מ"ר מבונה:	6,500 ₪
השבחה:	**1,516,060** ₪ = 6,500 ₪ * 0.7 * 333.2 מ"ר

<u>שמאי המבקש:</u>

ההשבחה חושבה לאפשרות להרחבת 28 חדרי יציאה לגג ב-17 מ"ר ועד לשטח של 40 מ"ר.

מקדם בינוי חדש על ישן 0.7, מקדם מושע 0.6, שווי מרפסת גג 0.25.

שווי מ"ר מבונה 3,000 ₪ בהתבסס על שומה מכרעת של השמאית שושי שרביט ברחוב הדף היומי 5.

<u>תחשיב השבחה:</u>

מצב חדש: 28 * 40 מ"ר=	1,120 מ"ר אקו'
מצב קודם: 28 * 23 מ"ר =	644 מ"ר אקו'
קיזוז מרפסת גג: 28 * 17 מ"ר * 0.25 =	(119 מ"ר) - אקו'
תוספת שטח:	357 מ"ר
מקדם דחיה ישן - חדש:	0.7

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מקדם מושע:	0.6
שווי מ"ר מבונה:	3,000 ₪
השבחה:	**449,820** ₪ = 3,000 ₪ * 0.6 * 0.7 * 357 מ"ר

<u>הכרעה:</u>

התכנית מתירה הקמת חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה בבניין ומרפסת גג.

במצב קודם עפ"י תכנית 1680 הותרה הקמת חדר יצאה לגג בשטח 23 מ"ר ומרפסת גג.

אני מקבל את הסכמת הצדדים לחישוב השבחה ל-28 דירות וזאת בהתחשב במימושים קודמים.

במצב קודם שטח דירה עפ"י תכנית 2389 כ-106 מ"ר בממוצע, לדירות בקומה העליונה זכויות בניה לחדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר ומרפסת גג בשטח ממוצע של כ-83 מ"ר במקדם 0.25, סה"כ כ-43.75 מ"ר שטח אקו' לחדר יציאה לדירה בקומה עליונה.

במצב חדש שטח דירה עפ"י תכנית 2389 כ-106 מ"ר בממוצע, לדירות בקומה העליונה זכויות בניה לחדר יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר ומרפסת גג בשטח ממוצע של כ- 66 מ"ר במקדם 0.25, סה"כ כ-56.5 מ"ר שטח אקו' לחדר יציאה לדירה בקומה עליונה.

במקרה הנדון תוספת השטח הינה לחדר יציאה שהותר במצב קודם עפ"י תכניות 1680 ו-ג', ובהתחשב בכך כי הבאתי בחשבון שטח דירה עפ"י תכנית 2389 המאפשרת את הרחבת הדירות, לא תובא בחשבון הפחתה לבינוי חדש על ישן.

מקדם דחייה להסדרת בעלות משותפת 0.6.

נתוני שווי:

בשומת המשיבה שווי מ"ר מבונה 6,500 ₪ בהתבסס על שומה מכרעת של השמאית דורית פריאל.

בשומת המבקש שווי מ"ר מבונה 3,000 ₪ בהתבסס על שומה מכרעת של השמאית שושי שרביט.

להלן נתוני עסקאות בדירות מגורים בשטח רלוונטי למקרה הנדון:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה ב- ₪	שנת בניה	שטח	תמורה בשלמות ₪	למ"ר ב- ₪
006882-0033-011-00	26/11/2007	920,000	1970	110	920,000	8,364
006882-0019-003-00	24/07/2006	732,105	1970	114	732,105	6,422
006882-0022-002-00	28/05/2006	718,998	1970	114	718,998	6,307
006882-0033-002-00	06/08/2007	902,160	1980	120	902,160	7,518

שווי מ"ר מבונה 4,100 ₪, לפי שווי מ"ר בנוי בהתאמה לזמן 7,940 ₪, בניכוי מע"מ ויזמות מופחתת 10%, ועלות בניה מגלמת פחת 3,100 ₪).

<u>תחשיב השבחה:</u>

מצב חדש: 28 * 40 מ"ר=	1,120 מ"ר אקו'
מצב קודם: 28 * 23 מ"ר =	644 מ"ר אקו'
קיזוז מרפסת גג: 28 * 17 מ"ר * 0.25 =	(119 מ"ר) - אקו'
תוספת שטח:	357 מ"ר
מקדם מושע:	0.6
שווי מ"ר מבונה:	4,100 ₪
השבחה:	**878,220** ₪ = 4,100 ₪ * 0.6 * 357 מ"ר

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

11.7. **<u>תכנית 4370:</u>**

<u>שמאי המשיבה:</u>

ההשבחה חושבה בהתאם לערכי הקרקע ועקרונות השומה בשומה מכרעת של החתום מטה בגו"ח 6882/6, תוך תיקון טעות סופר וכפל דחייה, כפי שיובהר להלן.

ההשבחה חושבה כהפרש שווי מצב קודם כשווי הדירה הקיימת (זמינה) לבין שווי מצב חדש כקרקע ריקה, בניכוי הפחתות ובדחיה, בתוספת דמי שכירות עד לזמינות הבנייה.

<u>מצב קודם:</u>

שווי כל אחת מהדירות הקיימות במצבם, בהתחשב בגילה ובשטח בהיתר.

הובאה בחשבון תרומת זכויות חדרי יציאה לגג ביחס ל-30[2] דירות עליונות.

<u>נתוני שווי:</u>

הוצגו נתוני עסקאות מכירת דירות בבניינים ישנים שלא בתחום התכנית בסביבת הנכס.

הוצגו נתוני עסקאות מכירת דירות במתחם התכנית במועד קודם להפקדת התכנית.

<u>שווי מצב קודם:</u>

חלקה	שטח דירה	מס' דירות	שווי דירה	סה"כ שווי
9	77	7	₪1,800,000	₪12,600,000
	109	9	₪2,300,000	₪20,700,000
10	77	16	₪1,800,000	₪28,800,000
11	74	8	₪1,750,000	₪14,000,000
	85	8	₪1,900,000	₪15,200,000
12	74	4	₪1,750,000	₪7,000,000
	85	7	₪1,900,000	₪13,300,000
	112	3	₪2,250,000	₪6,750,000
תת חלקה 13		1	₪2,550,000	₪2,550,000
תת חלקה 16		1	₪3,000,000	₪3,000,000
13	74	8	₪1,750,000	₪14,000,000
	85	8	₪1,900,000	₪15,200,000
14	74	8	₪1,750,000	₪14,000,000
	85	8	₪1,900,000	₪15,200,000
15	74	8	₪1,750,000	₪14,000,000
	85	8	₪1,900,000	₪15,200,000
16	74	8	₪1,750,000	₪14,000,000
	85	8	₪1,900,000	₪15,200,000
חדרי גג		30	₪200,000	₪6,000,000
שווי מצב קודם				₪ 246,700,000

הפחתת תרומת שווי זכויות לממ"ד:

12.5 מ"ר * 128 דירות * 0.7 חדש על ישן והתאמה *9,500 ₪ = (10,640,000 ₪) -

סה"כ שווי מצב קודם: **236,060,000** ₪

[2] ולא 14 כפי שחושב בטעות בשומה מכרעת קודמת של החתום מטה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מצב חדש:

השווי חושב כשווי יחסי בזכויות הבנייה, הוראות ותנאי הבנייה, מכוח התכנית. בהתחשב בדחייה עד לאישור תכנית עיצוב ארכיטקטוני, תכנית איחוד וחלוקה ויצירת זמינות תכנונית, אשר לאחריה תחל התארגנות בעלי הדירות הקיימות, הבנויות ב-8 בניינים קיימים על 8 חלקות נפרדות.

בהתחשב בהיקף הפרויקט ובתנאים כפי שנקבעו בתכנית להוצאת היתרי בנייה הובאה בחשבון דחייה כוללת, המוערכת ב-8 שנים, בשיעור היוון של 6% עד למימוש הזכויות, מפנה להכרעות שמאים מכריעים בפרויקטים דומים לעניין הדחיה.

נלקחו בחשבון דמי שכירות מהוונים לתקופת הדחייה.

נתוני שווי:

מגורים:

הוצגו נתוני עסקאות מכירת דירות בשנים 2016-2017 בבניינים חדשים בגו"ח 7321 בסביבת הנכס. שווי מ"ר מבונה (מגלם מרתפים ושטחי שירות) בגישת החילוץ 9,630 ₪, שווי מ"ר בנוי 25,737 ₪, מע"מ 17%, יזמות 20%, עלות בניה 8,700 ₪.

מפנה לשומה מכרעת של השמאית המכריעה דורית פריאל לנכס בגו"ח 7321/67, נקבע שווי מ"ר מבונה 11,500 ₪ למועד 14.12.2016.

בשומה מכרעת של החתום מטה הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה **9,500** ₪.

מסחר:

הוצגו 2 נתוני עסקאות למסחר מהם שווי מ"ר בנוי 28,000 ₪, שווי מ"ר מבונה בגישת החילוץ 19,848 ₪, יזמות 15%, עלות בניה 4,500 ₪.

נלקח בחשבון יחס 2 של מסחר למגורים.

בשומה מכרעת של החתום מטה הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה **17,000** ₪.

מקדם דחיה:

מפנה לשומת החתום מטה לעניין מרכיב הדחיה. לטענת שמאי המשיבה הדחייה לתקופה של 8 שנים, כפי שהובאה בשומה המכרעת כוללת ומגלמת בתוכה גם את השנה הנדרשת להכנת תכנית איחוד וחלוקה ולכן, הפחתה נוספת כפי שבוצעה בשומה המכרעת מהווה כפל דחייה.

כאשר קיימים מספר מרכיבי הפחתה משווי המקרקעין, הנובעים מקיומו של הצורך בדחייה, יש להפעיל רק את מקדם הדחייה הגדול מבניהם, הכולל את פרק הזמן המקסימלי עד למימוש התכנית ואין לבצע כפל הפחתה, היות ומדובר בפרקי זמן חופפים.

לפיכך, בתחשיב השווי במצב החדש יובא בחשבון מקדם דחייה ל - 8 שנים, ללא כפל דחייה.

שווי מצב חדש:

	שטח במ"ר	מקדם	שווי למ"ר	סה"כ
מגורים - שטח עיקרי	33,294.99	1	₪9,500	₪316,302,405
מסחר	799.96	1	₪17,000	₪13,599,320
מרתף שטחים נלווים למגורים בקומת הקרקע	377.71	0.7	₪9,500	₪2,511,772
סה"כ				₪332,413,497
הוצאות הריסה ופינוי				- ₪3,330,000
סה"כ שווי בניכוי הפחתות				₪329,083,497
דחיה לעריכת טבלאות איזון והקצאה והתארגנות, בהתחשב בגודל פרויקט 8 שנים 6%				0.6274

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

סה"כ שווי הזכויות בתכנית במצב חדש בערך נוכחי	₪206,466,986
תוספת דמ"ש ראויים ממוצעים בתקופת הדחיה (לפי שומת החתום מטה ל-7.5 שנים)	₪46,004,860
סה"כ שווי במצב חדש	**₪252,471,846**

שווי מצב חדש:	₪ 252,471,846
שווי מצב קודם:	₪ 236,060,000
השבחה:	₪ 16,411,846
השבחה בהתחשב במימושים קודמים:	₪ 16,152,539 = 0.9842 * ₪ 16,411,846

<u>שמאי המבקש:</u>

<u>מצב קודם:</u>

המצב הקודם הוערך בשתי החלופות בהם הובא בחשבון כי השווי המיטבי לנכס מושא השומה הינו הוספת זכויות הבנייה ולא הריסתו.

<u>חלופה א' - תמ"א/38 על תיקוניה:</u>

- בהתאם לתמ"א/38 על תיקוניה ניתן היה בבניין הקיים להוסיף 2.5 קומות ולהרחיב את הדירות הקיימות בעד 25 מ"ר ליח"ד ולסגור את קומת העמודים.
- מפנה להחלטת ועדת ערר 85143/13 רון ציון נגד הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן, שם נקבע כי אין להתעלם מזכויות תמ"א/38.
- מפנה להחלטת ועדת ערר 85151/16 דן הוד נגד הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א, שם נקבע כי יש לבחון במצב הקודם את זכויות הבניה בהתאם לתמ"א/38.
- זכויות הבנייה מכח תמ"א/38 הינן ברמת ודאות מלאה לניצולן במבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים, אשר נבנה בשנות ה-70. מפנה למסמכי מדיניות הוועדה המקומית מתאריך 07/11/2012 לבחינת בקשות להיתרי בניה מכח תמ"א/38 (פרוטוקול מספר 12-0028), מהווים מסמך מנחה לבחינת בקשות להיתרי בניה המוגשות מכח תמ"א/38.
- מפנה למסמך מדיניות מס' 9054 לשכונת "נווה שרת", מתאריך 30/04/2014 החלטה 8ב14-0011 של הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב. מטרת המסמך הינה להבטיח ראיה תכנונית כלל שכונתית בין פרויקטים שרובם מקודמים ע"י יזמים פרטיים, במתכונת של פינוי בינוי.

  בסקירה הסטטוטורית של השכונה מצוינת תכנית תא/4370 (בעת פרסום המסמך התוכנית הייתה בשלבי התהוות ראשוניים) המבוססת על מסמך המדיניות. כמו כן, מצוין תיקון 3 לתמ"א/38 המאפשר תוספת של 2.65 קומות בכלל מבני השכונה, וזאת במקביל לניצול הזכויות הקיימות מתוקף תכנית 2389.
- מפנה למסמך מנחה תא/מק/9086 - מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכח תמ"א/38 תיקון 3א', מיום 09/05/2018 בהתאם לפרוטוקול שאושר ביום 22/11/2017, <u>לאחר המועד הקובע</u>, עדיין עולה כי מדיניות הוועדה הייתה לאפשר ניצול של מלוא הזכויות מכח תמ"א 38 במתחם הנדון.
- מפנה להיתר בניה לתוספת בנייה מכח תמ"א/38 שניתן לבניין ברחוב דבורה הנביאה 79 פינת בית-אל 2, לתוספת 2.5 קומות מעל בניין קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים בפינת הרחובות בית-אל 2 ודבורה הנביאה 79 (גו"ח 6882/31). ההיתר ניתן ביום 30.01.2017 ומתבסס על החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מיום 18.02.2015
- מפנה להכרעות שמאים מכריעים לעניין זכויות בניה מכוח תמ"א/38 במצב קודם בעת מכר בשכונת "נווה שרת" (וכמו כן שומות מכריעות במסגרת תכניות רובע 3 ו-4 בהן נקבע כי יש להביא בחשבון את הזכויות מכח תמ"א 38 על תיקוניה). בין היתר מפנה להכרעת החתום מטה לנכס ברחוב אדירים גו"ח 7321/133.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בהתאם לכך, לא הייתה כל מניעה תכנונית להוציא היתר בניה למלוא הזכויות המוענקות מכח תמ"א 38 במצב קודם.

<u>סיכום שטחים מצב קודם:</u>

חישוב שטחי הבנייה האפשריים במקרה הנדון במסגרת תמ"א/38 בחלופת תוספת בניה:

רח' הצנחנים 13א':

שטח בנוי "פלדלת" (ללא חד"מ ומקלטים):

קומה א': 318 מ"ר

קומה ב': 318 מ"ר

קומה ג': 318 מ"ר

<u>קומה ד': 318 מ"ר</u>

סה"כ: **1,272 מ"ר**

שטח להרחבת קומות קיימות: 16 יח"ד * 25 מ"ר = **400 מ"ר**

תוספת 2 קומות טיפוסיות מורחבות: 318 מ"ר + 4 יח"ד * 25 מ"ר= 418 מ"ר * 2 קומות = **836 מ"ר**

סגירת קומת עמודים: שטח קומה מורחבת 418 מ"ר ועוד חד"מ 17 מ"ר פחות שטח קיים 100 מ"ר בק"ק = **335 מ"ר**

תוספת קומה חלקית: 418 מ"ר * 65%[3]= 272 מ"ר ועוד 146 מ"ר מרפסת גג.

<u>סך השטחים בכל החלקות הרלוונטיות במתחם מ"ר:</u>

סעיף		חלקה 9	חלקה 10	חלקה 11	חלקה 12	חלקה 13	חלקה 14	חלקה 15	חלקה 16
שטח בנוי בפועל במ"ר	קומה א'	404	308	318	356	318	318	318	318
	קומה ב'	404	308	318	356	318	318	318	318
	קומה ג'	404	308	318	356	318	318	318	318
	קומה ד'	308	308	318	356	318	318	318	318
	קומת גג	0	0	0	75	0	0	0	0
	סה"כ	1,520	1,232	1,272	1,499	1,272	1,272	1,272	1,272
שטח להרחבת דירות קיימות (25 מ"ר לדירה)		400	400	400	400	400	400	400	400
תוספת 2 קומות מורחבות (במ"ר)		816	816	836	837	836	836	836	836
סגירת קומת עמודים (במ"ר)		432	336	335	373	335	335	335	335
תוספת קומת גג חלקית 0.65 (במ"ר)		265	265	272	296	272	272	272	272
שטח מרפסת גג במ"ר		143	143	146	160	146	146	146	146

בהתאם לסעיף 19ב' 10 לתוספת השלישית לחוק התו"ב קיים פטור מתשלום היטל השבחה בגין שטחי ההרחבות, סגירת קומת העמודים, ותוספת 2.5 קומות מורחבות הניתנות מכח תמ"א 38.

[3] בהתאם למדיניות הועדה לאור הוראות תכנית ג'1.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בפרויקט תמ"א/38 ניתן לבצע בכל בניין באופן עצמאי ולא נדרש ניצול משותף עם שאר הבניינים הנוספים, בניגוד לניצול הזכויות במצב החדש. חלקו של מושא חוו"ד הינו בהתאם לחלקו ברכוש המשותף בהתאם לנסח המקרקעין- 8/120.

דחייה למימוש הזכויות - לאור מאפייני הנכס והתכנית, נלקח בחשבון מקדם 0.84 (3 שנים בשיעור היוון 6%).

מקדם בניה חדש על ישן - לאור הבינוי המתוכנן, הובא בחשבון מקדם הפחתה 0.9.

<u>חלופה ב - עסקאות השוואה:</u>

שווי מצב קודם בהתאם לעסקאות השוואה, בהתאם להנחה כי השווי מגלם את כל זכויות הבנייה הגלומות.

הוצגו עסקאות רלוונטיות, בשכונה ובמתחם הפרויקט (טרום הפקדת תכנית 4370).

בהתאם לעסקאות ובהתאמה לזמן ולמקדמי דחייה שווי הדירות הקיימות, בקומה ממוצעת, מגלם ציפייה להרחבות/פרויקט תמ"א:

שווי דירת 74 מ"ר:	1,750,000 ₪.
שווי דירת 77 מ"ר:	1,800,000 ₪.
שווי דירת 85 מ"ר:	1,900,000 ₪.
שווי דירת 85 + חדר יציאה לגג:	2,500,000 ₪.
שווי דירת 109 מ"ר+ מרפסת 10 מ"ר:	2,200,000 ₪.
שווי דירת 112 מ"ר:	2,200,000 ₪.
שווי דירת 112 מ"ר + חדר יציאה לגג:	2,750,000 ₪.

בהתאם הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי, לא מגלם זכויות בניה/ציפיות, בסך של 19,500 ₪.

לאור העובדה כי דירות ההשוואה הינן ללא חניה צמודה, הוספו לשווי, 43 מקומות חניה משותפים לכל בעלי הזכויות בחלקות 10-9 ו-13-14. לאור העובדה כי מקומות החניה משותפים ולא מקורים, נלקח בחשבון שווי מקום חניה בסך של 50,000 ₪.

<u>תוספת שווי חדרי יציאה לגג:</u>

לאור העובדה שנתוני ההשוואה לא כללו זכויות לחדרי יציאה לגג במצב הקודם, הוספו שווי הזכויות שנותרו להקמת חדרי יציאה לגג, בסך 6,000,000 ₪, באופן זהה לשומה מכרעת של החתום מטה בנכס הנדון.

<u>ממ"דים:</u>

היות והמימוש במקרה הנדון הינו בהיתר בניה, במצב החדש לא הובאו שטחי הממ"דים הנבנים.

לטענת שמאי המבקש, בשומת המשיבה הופחתו משווי המצב הקודם זכויות בניה ל- 128 ממ"דים עבור 128 יח"ד, כלומר כי ביטלו עבור יח"ד אלו את הפטור המגיע להם בהתאם לסעיף 9ב19 לתוספת השלישית.

לשון החוק הינה כי "לא תחול חובת תשלום היטל השבחה בגין השבחה במקרקעין בשל בניית מרחב מוגן", כלומר אין להביא בחשבון בעת חישוב היטל ההשבחה עבור התכנית המשביחה את שווים של המרחבים המוגנים המותרים בה. אין בלשון החוק דרישה ו/או הוראה להפחית את שטחי הממ"דים מן המצב הקודם. בהתאם לצורת התחשיב של שמאיי המשיבה נשלל הפטור בגין הממ"דים מהדירות הקיימות.

מציין כי בפס"ד עמ"נ 32868-12-16 אחים עופר נ' הוועדה המקומית הרצליה, נפסק שיש לנטרל את שטחי הממ"דים בשני מצבי התכנון. יחד עם זאת, יש הבדל מהותי בין המקרה שנדון שם למקרה הנדון. שם מדובר בקרקע לא מתוכננת, ששוויה במצב הקודם נגזר משווי ספקולטיבי וציפייה לשינוי תכנוני.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

במקרה זה ציין השמאי המכריע ששווי המקרקעין כוללים גם את הציפייה שבתכנית שתאושר יינתנו שטחי ממ"דים.

מהאמור עולה, כי יש לבחון אם בשווי הדירות הבנויות, משוקלל שווי זכויות ערטילאיות להקמת ממ"ד. בהתאם לשומת החתום מטה בנכס הנדון, שווי מצב קודם הינו שווי הדירות הבנויות (בתוספת זכויות לחדרי יציאה לגג), כאשר שווי זה מגלם את כל זכויות הבנייה הקיימות בבניינים. במקרה הנדון זכויות הבנייה הקיימות בבניינים הללו במצב הקודם מכח תכנית ההרחבות, תקנות התגוננות אזרחית ותמ"א/38 הינה עצומה. אם נאבחן כל מ"ר זכויות בניה בשווי של 9,500 ₪ * 0.7 מקדם התאמה כפי שנלקח בשומת המשיבה, יש ללכת במתווה חלופה א', אותה השמאי המכריע החתום מטה לא קיבל.

תוספת ממ"דים לבניינים קיימים אפשרית בפועל בכל בניין ותיק - בין אם קיימת תכנית הרחבות ובין אם לאו מכח תקנות התגוננות אזרחית. בעת חישובי היטל השבחה במימושי היתר אנו לא עדים כי במצב קודם מפחיתים משווי הדירות שווי ערטילאי להקמת ממ"ד.

לחיזוק עמדתו מפנה לשומות מכריעות בין היתר של החתום מטה ברחוב הררי 14-4, גו"ח 6180/333-380, שם הופחתו שטחי הממ"דים רק במצב חדש.

כמו כן מציין שמאי המבקש כי במקרה הנדון בוצעו היתרי הרחבה למספר דירות בחלקות 9 ו-12. בכל ההיתרים לא נתבקשה הוספת ממ"דים, למרות שהיה ניתן (תכנית ההרחבות קודמת לתקנות הג"א), אלא רק שטחים מכח תכנית ההרחבות. בכל ההיתרים הללו הסתמכו הבעלים על המקלטים הבנויים בקומת הקרקע והמרתף. עובדה זו באה להעיד על שווי זכויות הבניה במקום. לאור כך שקיימים בבניינים מקלטים, אין כל וודאות שיוקמו ממ"דים, כפי שאכן לא נבנו בפועל. בהתאם ליחסי השיתוף הקיימים, הפחתת שטח ממ"דים במצב הקודם הינו שגוי ומהווה פגיעה בזכויות הבעלים למתן הפטור.

לטענת שמאי המבקש אין לקבל את דרך תחשיב שמאי המשיבה לעניין שטח הממ"דים. מציין כי במקרה הנדון לדירות הקיימות זכויות בנייה רבות הן מכוח תכנית ההרחבות והן מכוח תמ"א/38.

לפיכך, הפחתה של שווי הזכויות כפי שנעשה בשומת המשיבה יוצרת שווי שגוי לבנוי.

<u>חלקה 46 בגוש 6882</u>:

הובא בחשבון כי חלקה 46 הינה ביעוד למגורים, כאשר זכויות הבניה בחלקה לא הוגדרו, בניגוד לשאר חלקות המגורים הסובבות אותה.

חלקה 46 משמשת בפועל כמגרש חניה פרטי בזיקת הנאה עבור בעלי חלקות 9,10,13,14 בגוש 6882 ואף בהתאם לתרש"צ 3/01/9 מהווה מגרש חניה (מגרש III) בהתאם לקיים בפועל.

בהתאם לתכנית 985, תקן החניה שנדרש ממגרשים 121-119 (כיום חלקות 9,10,13,14) מולא באמצעות 43 מקומות חניה שמוקמו בחלקה 46.

חלקה 46 לא הובאה בחשבון בעת עריכת טבלאות האיחוד וחלוקה של תכנית 4789. החלקה רשומה בנסח הטאבו על שם רשות הפיתוח אך בהתאם למכתב המופיע בטבלאות שהכינה השמאית דליה אביב עולה כי הזכויות בחלקה שייכות לבעלי הזכויות ב-4 החלקות כאמור.

בהתאם למסמך המדיניות לשכונת נווה שרת 9054 משנת 2014, עולה כי המגרש הינו ביעוד למגורים והוועדה אף מייעדת אותו לכך.

לפיכך הובא בחשבון כי חלקה 46 הינה בייעוד מגורים, אשר זכויות הבנייה בה לא הוגדרו ויש להביא את שוויה בקביעת שווי מצב קודם.

<u>שווי החלקה</u>:

לקביעת שווי החלקה מפנה לתכנית תא/5000 אשר אושרה 3 חודשים לאחר המועד הקובע, אך "רוחה" נכחה זמן רב בטרם אישורה, בעת אישור התכנית. בהוראות הפרטניות המצוינות בתכנית תא/5000 מושא השומה מסומן בתשריט התכנית (יעודי קרקע) באזור תכנון מס' 208 - ביעוד לאזור מגורים בבניה עירונית. הרח"ק מעל 1.5 דונם: 2.5 בסיסי, 4 מרבי. בהתאם לנספח עיצוב עירוני ניתן לבנות עד 8 קומות.

רח' בן ציון גליס 9, פתח תקוה, 4927909 | טלפון: 03-9041235 | פקס: 03-9049399 | מייל: kotboaz@gmail.com

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

כמו כן עפ"י נספח אזורי ומתחמי תכנון מושא השומה מהווה חלק מאזור תכנון 208א ("נווה שרת") המהווה מתחם להתחדשות עירונית עם הוראות עיצוב מיוחדות. בכפוף לעריכת מסמך מדיניות ובמסגרת תכנית להתחדשות עירונית תותר בניה ברח"ק מירבי של 6 ובניה נקודתית חריגה לסביבתה עד עליית 2 מדרגות גובה מהמסומן בנספח העיצוב.

הובאו בחשבון זכויות אשר היו ניתנות לאישור בהתאם להוראות ועקרונות תא/5000, בהתאם לרח"ק בסיסי 2.5, שמהווה את הרח"ק המינימלי שהיה ניתן לאשר:

חישוב שווי החלקה:

1,483 מ"ר קרקע * 2.5 (רח"ק) = 3,707 מ"ר מגורים ברוטו. נלקח בחשבון 20% לשטחי שירות (ללא ממ"דים), מתקבל כ-3,000 מ"ר מגורים פלדלת (ברח"ק בסיסי אין לוועדה דרישה להפקעות ו/או תועלות).

משווי חלקה 46 הופחתה עלות עודפת בשל דרישת התקנת 43 מקומות חניה עבור הדירות הקיימות בחלקות 10-9, 14-13, לפי עלות התקנת מקום חניה ת"ק הינו 140,000 ₪ ובסה"כ כ-6 מיליון ₪.

כמו כן נלקח בחשבון מקדם דחייה 0.5 המגלם את המושע ועוד הפחתה בסך 15% בגין היטל ההשבחה, אשר היה נדרש עבור תכנית זו.

שטח מבונה מגורים:	3,000 מ"ר
שווי מ"ר מבונה:	8,300 ₪
שווי חלקה ביניים:	25,000,000 ₪
עלות עודפת חניות:	(6,000,000-)
מקדם דחיה:	0.5
היטל השבחה:	0.85
שווי חלקה 46:	**8,000,000 ₪**

<u>התייחסות לשומה מכרעת קודמת של החתום מטה לעניין חלקה 46:</u>

שמאי המבקש מציין כי בשומה מכרעת של החתום מטה נקבע כי החלקה הינה מסומנת לחניה פרטית ללא זכויות בניה בייעוד מגורים ג' ולפיכך נקבע שוויה ל-0.

אין עוררין שהחלקה הינה בייעוד למגורים, וזכויות הבניה לא הוגדרו בה. כמו כן במדיניות הוועדה המקומית משנת 2014 המגרש מסומן באופן ברור כמגרש פנוי לבינוי-פינוי-בינוי.

שמאי המבקש מפנה לפרוטוקול הדיון להפקדה של תכנית 4370 ביחס לחלקה 46, שם לטענתו הוועדה חישבה את יחס הפינוי בינוי לפי 144 יח"ד (כולל חלקה 46) ולא 128 יח"ד. לטענתו עפ"י הפרוטוקול ניתן ללמוד כי חלקה 46 תרמה את שטחה לחישוב זכויות הבניה בתכנית 4370.

אחת מדרישות הוועדה המקומית היתה להפקעת מגרש מגורים (מתוך 9.59 דונם) לשימוש שב"צ. לאחר ההפקעה ניתן רח"ק 6 ליתרת מגרש המגורים בשטח של כ-8 דונם.

לפיכך נטען כי אף הוועדה ראתה במגרש זה כמגרש בייעוד מגורים נושא זכויות בניה.

לטענת שמאי המבקש נכון למועד הקובע בשנת 2016 הפוטנציאל להגדרת זכויות בניה למגורים במגרש הנדון רב ביותר. מדובר במגרש בשטח של קרוב לדונם וחצי בלב השכונה בבעלות פרטית. ולא נכון כי לא יינתן שווי למגרש זה.

גם הקביעה כאילו שוויו של המגרש מגולם במחיר הדירות בחלקות 10-9, 14-13 אינו נכון. ברור כי כאשר נמכרת דירה יחידה שווי הפוטנציאל קטן ביותר וקשה ביותר לכימות. אולם, כשבוחנים זאת ברמת המקרו למתחם בשלמותו, חובה להעריך את שוויו של המגרש. בעניין תוספת שווי פוטנציאל בחישוב היטל השבחה מפנה לפס"ד בר"מ 10212/16 דלי דליה ואח' נ' הוועדה המקומית הרצליה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

לעניין קביעת החתום מטה כי אין להקיש מתכנית 5000 לעניין חלקה 46, מציין שמאי המבקש כי הדרך החישובית לקביעת שווי החלקה בשומה הייתה בהסתמכות על זכויות שניתנו בהמשך בהתאם לתכנית 5000 (כולל מקדם דחייה תואם והפחתת היטל השבחה עתידי) רק לשם הנוחות, לאור העובדה שזו התכנית שקבעה את הנתיב לכנת תכניות בניין עיר חדשות בעיר. ניתן להעריך את שווי החלקה גם בדרך אחרת, הכוללת יותר או פחות זכויות בניה.

<u>מצב חדש:</u>

שווי מצב חדש הובא בהתאם לעקרונות המפורטים בשומה המכרעת של החתום מטה במצב החדש תוך תיקון מקדם הדחייה.

<u>זכויות בנייה לחיוב בהתאם להיתר הבניה המאושר:</u>

- מגורים עיקרי (כולל שטח ממ"ד עיקרי)- 33,295 מ"ר.
- מסחר עיקרי- 799.96 מ"ר.
- שטח תת קרקעי נלווה לדירות- 377 מ"ר. לאור העובדה כי הדירות אינן דירות גן (האסורות בתב"ע), לא קיימת כניסה נפרדת לשטח הנלווה וכן כי מרבית השטח ללא חלונות למעט חצרות אנגליות מינימליות הובא במקדם 0.5 בלבד.
- לאור העובדה כי המימוש הינו בהיתר בנייה לא הובאו בחשבון שטחי הממ"דים המבוקשים (שירות בלבד).

<u>ניכוי עלויות הריסה:</u>

בהתאם לשומת החתום מטה לפי 300 ₪ למ"ר קיים * 11,000 מ"ר = 3,300,000 ₪.

<u>דחיה ומושע:</u>

בהתאם לאמור בשומה המכרעת שנערכה במתחם, הדחייה הראויה לפרויקט הנדון למועד 2016 הינה דחייה של 8 שנים בשיעור היוון של 6%. בשומה המכרעת נקבע כי זמן דחייה זה הינו הסך הדרוש על מנת שהפרויקט יגיע לכלל מימוש, כולל הזמן הדרוש להכנת תכנית איחוד וחלוקה (4789). כלומר, כי במועד 2016 הצפי למימוש הזכויות הינו תוך 8 שנים.

שמאי המבקש טוען כי יש לבחון את הקביעה לחלוקת הדחיה באופן של 7 שנים לתכנית 4370 ושנה לתכנית 4789, בשני אספקטים:

- בשנת 2016, בעיני יזם נורמטיבי נדרשות 8 שנים לניצול הזכויות מכוח 4370 ובהתאם לזמן זה יש לדחות את הזכויות. הפיצול בשומה המכרעת כפי שבוצע אינו נכון ברמה המתודית (גם בשומת המשיבה לא נעשה פיצול זה והובאה הפחתה של 8 שנים מלאות) ומוסיף למעשה שווי לזכויות הבניה במועד 2016 בכך שמפחית את זמן הדחייה שלא לצורך.

  מקדם הדחייה הינו 0.627 (8 שנים בשיעור 6%).

- אספקט נוסף הינו אי הפחתת היטל השבחה עתידי בגין תכנית איחוד וחלוקה שנקבע בשומה המכרעת. יזם נורמטיבי יפחית מהשווי אותו מוכן לשלם עבור זכויות הבניה מכוח תכנית 4370 גם את היטל ההשבחה (בדחיה) שיידרש לשלם בגין תכנית האיחוד וחלוקה העתידית בעת מימוש הזכויות בעוד 8 שנים. <u>אחת מהוראות תכנית 4370 הינה להכנת תכנית איחוד וחלוקה. זו אינה הוראה חיצונית לתב"ע/ לפרויקט.</u> מעבר לעלויות הכנת התכנית יש להביא בחשבון את היטל ההשבחה העתידי בגינה. לטענת שמאי המבקש בקביעת שווי הזכויות מכח 4370, יש להביא בחשבון גם עלויות עתידיות לניצול אותן זכויות בניה מכוחה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שימוש ביניים:

נלקח בחשבון שימוש ביניים לפי 3% משווי הדירות במצב קודם כבנויות, בדומה להכרעת החתום מטה, לתקופה של 7.5 שנים (כך נהג גם שמאי המשיבה).

נתוני שווי:

בדומה להכרעת החתום מטה בשומה המכריעה הקודמת.

שווי מ"ר מבונה למגורים 9,500 ₪.

שווי מ"ר מבונה למסחר 17,000 ₪.

שווי מצב חדש:

מהות	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
מגורים	33,295	₪ 9,500	₪ 316,302,500
מסחר	799.96	₪ 17,000	₪ 13,599,320
שטח נלווה תת קרקעי במקדם 0.5	377	₪ 4,750	₪ 1,790,750
סה"כ			₪ 331,692,570
הוצאות הריסה			₪ 3,330,000
ניכוי היטל השבחה צפוי בגין תכנית איחוד וחלוקה			₪ 10,000,000
סה"כ לפני דחייה			₪ 318,362,570
מקדם דחייה למימוש הזכויות, 8 שנים לפי 6%			0.627
שווי דחוי			₪ **199,613,331**
שימוש ביניים			
שווי דירות בנויות			₪ 240,700,000
שכ"ד ריאלי 3% שנתי			₪ 7,221,000
סה"כ שימוש ביניים (7.5 שנים, 4%)			₪ **46,004,861**
סה"כ שווי מצב חדש			₪ **245,618,192**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שווי מצב קודם לפי חלופה א' - בהתחשב בזכויות מכוח תמ"א/38 :

חלקה 16						
סעיף	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	שווי למ"ר	מקדם חדש ישן	מקדם דחייה למימוש	סה"כ
דירות- בנוי	1,272	1	₪19,500	1	1	₪24,804,000
זכויות לסגירת קומת עמודים	335	1	₪9,500	0.9	0.84	₪2,405,970
זכויות להרחבת דירות קיימות	400	1	₪9,500	0.9	0.84	₪2,872,800
זכויות לתוספת 2 קומות	836	1	₪9,500	0.9	0.84	₪6,004,152
זכויות לקומת גג- דירות עצמאיות	272	1	₪9,500	0.9	0.84	₪1,951,349
מרפסת גג	146	0.4	₪9,500	0.9	0.84	₪420,291
שווי פרויקט						**₪38,458,562**

חלקה 15						
סעיף	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	שווי למ"ר	מקדם חדש ישן	מקדם דחייה למימוש	סה"כ
דירות- בנוי	1,272	1	₪19,500	1	1	₪24,804,000
זכויות לסגירת קומת עמודים	335	1	₪9,500	0.9	0.84	₪2,405,970
זכויות להרחבת דירות קיימות	400	1	₪9,500	0.9	0.84	₪2,872,800
זכויות לתוספת 2 קומות	836	1	₪9,500	0.9	0.84	₪6,004,152
זכויות לקומת גג- דירות עצמאיות	272	1	₪9,500	0.9	0.84	₪1,951,349
מרפסת גג	146	0.4	₪9,500	0.9	0.84	₪420,291
שווי פרויקט						**₪38,458,562**

חלקה 13						
סעיף	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	שווי למ"ר	מקדם חדש ישן	מקדם דחייה למימוש	סה"כ
דירות- בנוי	1,272	1	₪19,500	1	1	₪24,804,000
זכויות לסגירת קומת עמודים	335	1	₪9,500	0.9	0.84	₪2,405,970
זכויות להרחבת דירות קיימות	400	1	₪9,500	0.9	0.84	₪2,872,800
זכויות לתוספת 2 קומות	836	1	₪9,500	0.9	0.84	₪6,004,152
זכויות לקומת גג- דירות עצמאיות	272	1	₪9,500	0.9	0.84	₪1,951,349
מרפסת גג	146	0.4	₪9,500	0.9	0.84	₪420,291
שווי פרויקט						**₪38,458,562**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

חלקה 14						
סעיף	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**שווי למ"ר**	**מקדם חדש ישן**	**מקדם דחייה למימוש**	**סה"כ**
דירות- בנוי	1,272	1	₪19,500	1	1	₪24,804,000
זכויות לסגירת קומת עמודים	335	1	₪9,500	0.9	0.84	₪2,405,970
זכויות להרחבת דירות קיימות	400	1	₪9,500	0.9	0.84	₪2,872,800
זכויות לתוספת 2 קומות	836	1	₪9,500	0.9	0.84	₪6,004,152
זכויות לקומת גג- דירות עצמאיות	272	1	₪9,500	0.9	0.84	₪1,951,349
מרפסת גג	146	0.4	₪9,500	0.9	0.84	₪420,291
שווי פרויקט						**₪38,458,562**

חלקה 12						
סעיף	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**שווי למ"ר**	**מקדם חדש ישן**	**מקדם דחייה למימוש**	**סה"כ**
דירות- בנוי	1,499	1	₪19,500	1	1	₪29,230,500
זכויות לסגירת קומת עמודים	373	1	₪9,500	0.9	0.84	₪2,678,886
זכויות להרחבת דירות קיימות	400	1	₪9,500	0.9	0.84	₪2,872,800
זכויות לתוספת 2 קומות	837	1	₪9,500	0.9	0.84	₪6,011,334
זכויות לקומת גג- דירות עצמאיות	296	1	₪9,500	0.9	0.84	₪2,128,745
מרפסת גג	160	0.4	₪9,500	0.9	0.84	₪458,499
שווי פרויקט						**₪43,380,764**

חלקה 11						
סעיף	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**שווי למ"ר**	**מקדם חדש ישן**	**מקדם דחייה למימוש**	**סה"כ**
דירות- בנוי	1,272	1	₪19,500	1	1	₪24,804,000
זכויות לסגירת קומת עמודים	335	1	₪9,500	0.9	0.84	₪2,405,970
זכויות להרחבת דירות קיימות	400	1	₪9,500	0.9	0.84	₪2,872,800
זכויות לתוספת 2 קומות	836	1	₪9,500	0.9	0.84	₪6,004,152
זכויות לקומת גג- דירות עצמאיות	272	1	₪9,500	0.9	0.84	₪1,951,349
מרפסת גג	146	0.4	₪9,500	0.9	0.84	₪420,291
שווי פרויקט						**₪38,458,562**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

חלקה 10						
סעיף	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**שווי למ"ר**	**מקדם חדש ישן**	**מקדם דחייה למימוש**	**סה"כ**
דירות- בנוי	1,232	1	₪19,500	1	1	₪24,024,000
זכויות לסגירת קומת עמודים	336	1	₪9,500	0.9	0.84	₪2,413,152
זכויות להרחבת דירות קיימות	400	1	₪9,500	0.9	0.84	₪2,872,800
זכויות לתוספת 2 קומות	816	1	₪9,500	0.9	0.84	₪5,860,512
זכויות לקומת גג- דירות עצמאיות	265	1	₪9,500	0.9	0.84	₪1,904,666
מרפסת גג	143	0.4	₪9,500	0.9	0.84	₪410,236
שווי פרויקט						**₪37,485,366**

חלקה 9						
סעיף	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**שווי למ"ר**	**מקדם חדש ישן**	**מקדם דחייה למימוש**	**סה"כ**
דירות- בנוי	1,520	1	₪19,500	1	1	₪29,640,000
זכויות לסגירת קומת עמודים	432	1	₪9,500	0.9	0.84	₪3,102,624
זכויות להרחבת דירות קיימות	400	1	₪9,500	0.9	0.84	₪2,872,800
זכויות לתוספת 2 קומות	816	1	₪9,500	0.9	0.84	₪5,860,512
זכויות לקומת גג- דירות עצמאיות	265	1	₪9,500	0.9	0.84	₪1,904,666
מרפסת גג	143	0.4	₪9,500	0.9	0.84	₪410,236
שווי פרויקט						**₪43,790,838**

לחלקות 9, 10, 13, 14 יש להוסיף שווי מקום חניה בסך 50,000 ₪ לכל דירה ועוד את שווי חלקה 46 בסך 8,000,000 ₪.

סה"כ שווי המתחם כולו: **328,150,000 ₪.**

<u>חלופה ב':</u>

שווי הדירות הבנויות: 240,700,000 ₪ ובתוספת שווי זכויות חדרי יציאה לגג בסך 6,000,000 ₪ = 246,700,000 ₪.

לשווי זה יש להוסיף את שווי מקומות החניה בסך 50,000 ₪ לכל דירה ב-4 חלקות= 3,200,000 ₪.

בנוסף, יש להוסיף את שוויה של חלקה 46 = 8,000,000 ₪.

סה"כ שווי בחלופה: **257,900,000 ₪.**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

סיכום:

שווי מצב חדש:	245,618,192 ₪
שווי מצב קודם חלופה א':	328,150,000 ₪
שווי מצב קודם חלופה ב':	257,900,000 ₪

התכנית אינה משביחה.

תגובת שמאי המשיבה לטענות המבקש:

במתחם מושא השומה נערכו 3 שומות מכריעות ע"י החתום מטה, בהם ניתנה תגובת המשיבה והכרעה לטענות שמאי המבקש.

שמאי המבקש מקזז את היטל ההשבחה משווי מצב חדש ובנוסף מביא בחשבון דחיה ל-8 שנים.

הגישה הנכונה הינה חישוב שווי הזכויות בהתבסס על שטחי הבנייה המבוקשים לניצול בהתאם לתכנית הבקשה להיתר שהוגשה בדחייה למימוש הזכויות, כפי שנעשה בשומה המכרעת של החתום מטה מתאריך 14.06.2020.

שמאי המשיבה מפנה להתייחסותו לטענות שמאי המבקש בשומות המכריעות הקודמות, ולתחשיב ההשבחה שנערך בהתייחס לשומה המכרעת מתאריך 14.06.2020.

שווי מצב קודם בהתאם לשומה המכרעת מתאריך 14.06.2020 נערך בהתאם לשווי הדירות הקיימות כמגלם זכויות בניה להרחבה.

הזכויות להרחבה ב"מצב הקודם" כוללות, בין היתר, זכות להקמת ממ"ד אותה יש לקזז משווי ב"מצב הקודם", בהתחשב במימוש המבוקש להיתר בניה במקרה הנדון, וכפי נעשה בתחשיב השומה.

להלן התייחסות שמאי המשיבה לטענות שמאי המבקש בשומות קודמות לדירות במתחם:

שווי מצב קודם:

שווי השוק במצב הקודם מבוסס על עסקאות בבנייני מגורים בבינוי דומה בסביבה, הכוללים זכויות להרחבה ושבתחומם לא חלה תכנית להריסה ובנייה מחדש, וכן עסקאות למכירת דירות בתחום התכנית טרם הפקדתה שווי המגלם גם את הזכויות להרחבת הדירה, כמו כן מגלם השווי פוטנציאל לזכויות מתמ"א/38 ככל שזה קיים.

מציין כי לפי גישת הועדה המקומית אין להביא בחשבון במצב הקודם פוטנציאל זכויות בנייה, הנובעות מתמ"א/38 ככל שקיים.

העסקאות בשומת הוועדה וגם בשומת המבקש מגלמות בהכרח את כל הזכויות להרחבה.

שווי חניה משותפת:

שווי הדירות מגלם את החניה המשותפת המשמשת את בעלי הדירות הכלולות בתחום תכנית 4370 ואין להוסיף לשווי הדירות מעצם היותן נהנות מחניה פתוחה משותפת.

לפיכך אין לקבל את טענת שמאי המבקש כי יש להוסיף 50,000 ₪ לדירה מעצם קיומה של חניה משותפת.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

חדרי יציאה לגג:

תוספת השווי לדירות בקומה העליונה בשומת המבקש אינה מבוססת וגבוהה מהסביר. כמו כן לא נמצא בשומת המבקש נימוק לשווי שנקבע לחדרי היציאה לגג לדירות הקיימות.

תרומת חדרי הגג בשומת המשיבה הינה נכונה ונערכה בגישה שמרנית כלפי בעלי הדירות.

חלקה 46 בגוש 6882:

במצב הקודם נקבעו זכויות הבניה והבינוי בתחום תכנית 4370 עפ"י תכנית 2389.

עפ"י תכנית 2389, חלקה 46 אינה נושאת זכויות בנייה, החלקה משמשת כמגרש חניה.

לחלקה 46 לא הוקצו זכויות בטבלת ההקצאות לתכנית 4789. מפנה להתייחסות השמאית דליה אביב, במסמך העקרונות המצורף לטבלת ההקצאות לתכנית 4789.

תרומת שווי חלקה 46 אשר אינה כוללת זכויות בנייה במצב קודם ומשמשת כמגרש חניה לבעלי הדירות בבניינים הכלולים בתחום תכנית 4370 מגולמת בשווי הדירות ואין להביא בחשבון כל תוספת שווי לשווי המגולם בשווי הדירות.

תחשיב השווי כפי שנערך בשומת המבקש משקף את שווי החלקה, לגישתם, במצב החדש ולא את השווי במצב הקודם, שכן תכנית 4370 הטמיעה את הוראות תכנית 5000 שבגינה לא נגבה היטל השבחה לפי תיקון 126.

עוד מציין כי בתכנית 4370 חושבו הזכויות כרח"ק כ-6 המחושב משטח הקרקע/מגרש המגורים הכולל גם את שטח חלקה 46. כלומר כי התכנית יוצרת לחלקה 46 זכויות חדשות לגמרי.

אין לייחס לחלקה 46 שווי נוסף מעבר לשווי החניות המגולם בשווי הדירות.

מצב חדש:

מקדם דחיה:

התכנית הוכנה וקודמה ביוזמת בעלי הקרקע באמצעות עו"ד מנוסה בתחום פינוי בינוי, כלומר כי רוב בעלי הדירות היו מאוגדים כקבוצה.

בהתחשב במורכבות הפרויקט, מספר הבעלים והצורך באישור הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה לתכנית איחוד וחלוקה בהסכמה או ללא הסכמת הבעלים נלקחה בחשבון דחייה של 8 שנים בריבית 6%, מקדם 0.63. מפנה להכרעות שמאים מכריעים למקדם דחייה. מפנה לסיכום דיון של השמאי הממשלתי הראשי, שם סוכם כי תקופת הדחייה לא אמורה לעלות על 4-5 שנים.

לראיה בתאריך 16.02.2020 הוגשה בקשה לוועדה המקומית ע"י "אקרו התחדשות בת"א 02 שותפות מוגבלת" בקשה להיתר למימוש זכויות הבנייה עפ"י תכנית 4370 ו- 4789. בתאריך 16.04.2020 התקבלה החלטה על אישור הבקשה.

התייחסות לתחשיב ההשבחה בשומת המבקש:

שווי הדירות בהכרח מגלם את הזכויות להרחבת הדירה, פוטנציאל לזכויות מתמ"א/38, ככל שקיים ואשר עמדת הועדה המקומית הינה כי אין להביאו בחשבון וכן את החניה המשותפת.

מציין כי התחשיב בשומת המבקש אינו נכון מבחינה תחשיבית שמאית, זאת מאחר ויש לקזז את תרומת הממ"ד משני מצבי התכנון, שכן הזכות להקמת ממ"ד כלולה בשווי הדירה הקיימת במצב הקודם.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>הכרעה</u>:

מושא השומה במינוי זה הינו בקשה להיתר בניה במתחם "הצנחנים" להריסת 128 יח"ד והקמת 370 יח"ד ושטח מסחרי ב-2 מגדלים בני 25 קומות ו-4 מבנים בני 8 קומות. כאמור בפרק רישוי היתר בניה ניתן בתאריך 15.06.2021, אציין כי היתר הבניה ניתן בין היתר מכוח **תכנית 4370 ותכנית 4789**.

יודגש כי ל-3 דירות במתחם נערכה שומה מכרעת ע"י החתום מטה בתיקים קודמים, לפיכך לא תחושב השבחה לחלק מכר הדירות כפי שיפורט בפרק תחשיב (ראה להלן).

<u>מצב קודם</u>:

זכויות בניה מכוח תמ"א/38:

בחלופה א' בקביעת שווי מצב קודם בשומת המבקש הובאו בחשבון שווי השטח הבנוי, זכויות בניה להרחבת דירות קיימות וכן זכויות בניה מכוח תמ"א/38 (תוספת 2.5 קומות, סגירת קומת עמודים).

לטענת שמאי המשיבה אין להביא בחשבון זכויות בניה מכוח תמ"א/38 על תיקוניה בשווי מצב קודם.

מושא השומה כאמור, מהווה בקשה להיתר להריסת 128 דירות. תכנית תא/2389 משנת 1990 מתירה הרחבות בשטח הדירות הכלולות בשטח התכנית (ראה הכרעתי לעיל).

ככלל, מקובלת עלי הקביעה וכפי שהובאה בפסיקה, כי זכויות מתוקף תמ"א/38 אינן זכויות מוקנות בהגדרה ולמעשה הן נחשבות כעין זכויות "מרחפות". קביעה זו נכונה בעיקר לטענות שנשמעות חדשות לבקרים שכביכול יש לקחת בחשבון במצב הקודם את זכויות תמ"א/38 כאילו הן מוקנות וללא כל בחינה אחרת.

אלא, שדווקא בעיריית תל אביב נעשו פעולות משלימות על מנת להגדיר באופן ברור יותר מהן הזכויות המקובלות למימוש במסגרת התמ"א במרחב התכנון של העיר וזאת עפ"י מסמכי מדיניות החל משנת 2012, לפיהם מותרת תוספת 2 קומות וקומת גג חלקית בשכונת "נווה שרת".

בשונה מהדיון העקרוני לגבי המצב הקודם בחישוב ההשבחה בתכניות הרובעים[4], אני מסכים עם שמאי המשיבה במקרה זה, כי אין לראות בזכויות תמ"א 38 כזכויות לגיטימיות לקביעת המצב הקודם.

הסיבה לכך נעוצה בעובדה כי צפי השוק לשימוש בזכויות תמ"א 38, ככל וקיים צפי שכזה, כבר מגולם במחירי המכירה של נכסים דומים בסביבה הקרובה.

מסיבה זו בדיוק, איני מוצא השבחה מתוקף תכניות הרובעים כל עוד מדובר על אותן זכויות שאושרו או ניתנו כבר בתיקוני תמ"א 38 ומסמכי המדיניות וכן מתוקף כך שתכניות הרובעים מושתתת על סעיף 23 לתמ"א 38 ולמעשה התכניות הן "ידא אריכתא" של תמ"א 38 על תיקוניה ועל מסמכי המדיניות הנהוגים באותה רשות מקומית.

כאמור, אני סבור כי שווי דירות בשוק החופשי במקרה הנדון במצב הקודם מגלם את כל הזכויות האפשריות להרחבות הן מכוח תכנית תא/2389 ו/או זכויות תמ"א 38 על תיקוניה ועל נספחי המדיניות השונים שהופצו על ידי עיריית תל-אביב במהלך השנים.

<u>שווי מצב קודם</u>

בדומה להכרעתי בשומות מכריעות קודמות[5] וכמפורט לעניין תמ"א/38 אני סבור כי שווי הבנוי מגלם הן את זכויות הבניה להרחבות מכוח תכנית תא/2389 והן את זכויות תמ"א 38 על תיקוניה.

הצדדים אינם חלוקים ואני מקבל את הסכמתם לבחינת שווי המצב הקודם בהתאם לשטחי הבניה בדירות כפי שנמדדו עפ"י מדידה של חברת "דטהמפ".

[4] תא/3616 א (רובע 3) ו-תא/3729 א' (רובע 4).
[5] תיק מינוי 235-2021, תיק מינוי 1225-2020.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>חלקה 46 בגוש 6882:</u>

שמאי המבקש הביא בחשבון בשווי מצב קודם זכויות בניה למגורים בחלקה 46 בסך של 8,000,000 ₪ (לפי זכויות בניה של 3,000 מ"ר בשווי מ"ר מבונה 8,300 ₪) וזאת בהתחשב בעלות עודפת להתקנת מקומות חניה במקום אלו הקיימים ובהתחשב בדחייה, ובהתחשב בהיטל השבחה במקדם 0.85.

בשומת המשיבה לא הובאו בחשבון זכויות בניה כמגורים לחלקה 46 שכן לטענתו החלקה אינה נושאת זכויות בניה.

להלן הרצף התכנוני לחלקה 46:

בתכנית 757 משנת 1968, שטח מתחם ה"צנחנים" בכללותו מסומן בייעוד מגורים ג' עבור 119 יח"ד. התכנית קובעת כי הבניינים ייבנו עפ"י תכנית בינוי מיוחדת.

בתכנית 985 משנת 1971, המהווה תכנית מפורטת לתכנית 757. במטרות התכנית נרשם "מטרת התכנית היא לתכנן ולחלק את השטחים המפורטים בסעיף 2 לשם קביעת יעודם כמסומן בתשריט ולשנות בהתאם לכך את התכנית המפורטת מס' 757 על שינוייה ....". בסעיף 3 .ד נקבע כי השטח למגורים ג' יקטן ויכלול שטח מגרשי חניה. בתכנית הבינוי מסומנים 7 מתוך 8 הבניינים במתחם ובנוסף אליהם 2 מגרשי חניה, חלקה 46 בגוש 6882 וחלקה 52.

בתכנית 985ב' משנת 1978, מסומנים 2 מגרשי החניה וללא שינוי כפי שנקבעו בתכנית 985 לעיל.

בתכנית 3/01/9 משנת 1987, שמטרתה ביצוע פעולות מדידה ורישום בפנקסי מקרקעין, סומנה בתשריט התכנית חלקה 46 בגוש 6882 בייעוד מגרש חניה פרטי המסומן בתשריט כ-III ומשויך בהוראות התכנית לחלקות 9,10,13,14 בגוש 6882 (לפי הרישום היום), חלקה 52 בגוש 6882 בייעוד מגרש חניה ציבורי.

בתכנית 4370 במצב חדש כלולות חלקות 46 ו-52 באזור מגורים ד'. אציין כי בתשריט מצב קיים חלקה 46 מסומנת כאזור מגורים ג', ואילו חלקה 52 מסומנת כדרך וחניה.

עפ"י הרצף התכנוני כמפורט לעיל, חלקה 46 נקבעה לראשונה ואף סומנה בתשריט (נספח הבינוי) בתכנית 985 כמגרש חניה, ובתכנית 3/01/9 סומנה כמגרש חניה פרטי.

אציין כי בתכנית 757 כלל שטח המתחם (ללא חלוקה למגרשי בניה) כולל שטחי החניה ושטחים נוספים סומנו כמגורים ג'.

אציין כי בתכנית 5000 שטח שכונת "נווה שרת" מסומן כאזור 208, ללא התייחסות לחלקה ספציפית, ואין להקיש מכך לעניין זכויות בניה לחלקה 46.

כמו כן אפנה לנספח 1 - פירוט חלקות, במסמך מדיניות לשכונת "נווה שרת". עפ"י טבלת הנספח חלקה 46 בשטח של 1,483 מ"ר, הינה בייעוד מגורים אך יח"ד לחלקה מסומנות בכוכבית לפיה "רח"ק כללי מורכב מרח"ק פינוי בינוי (מקסימום 6) + רח"ק תמ"א/38". וזאת בשונה מייתר החלקות המבונות הכלולות במתחם בהם 16 יח"ד.

בהתייחס לטענות של שמאי המשיבה כי עפ"י פרוטוקול הדיון להפקדה ניתן ללמוד כי חלקה 46 תרמה את שטחה לחישוב זכויות הבניה בתכנית 4370, אציין כי איני סבור כי ההליכים התכנוניים לעניין תכנית 4370 מהווים גורם לפיו יש לקבוע ייעוד אחר מזה של הרצף התכנוני כמפורט לעיל.

לאור כל האמור לעיל, דעתי היתה ונותרה שיש להביא בחשבון במצב קודם לתכנית 4370 את חלקה 46 ככזו שסומנה כמגרש לחניה פרטי לחלקות 9,10,13,14 בגוש 6882, ללא זכויות בניה בייעוד מגורים ג'.

<u>ממ"דים:</u>

הצדדים אינם חלוקים כי בהתאם לפסיקה במקרה של בקשה להיתר בניה המהווה את המצב החדש אין להביא בחשבון שטחי ממ"דים של הדירות החדשות בכלל השווי במצב החדש.

מחלוקת הצדדים הינה לעניין שטחי הממ"דים בשווי המצב הקודם לדירות הקיימות.

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי הזכויות להרחבה במצב קודם כוללות בין היתר זכויות להקמת ממ"דים. לפיכך, קוזז במצב הקודם שווי זכויות הממ"דים משווי כל דירה קיימת באופן יחסי

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

ובהתאמה לקיים. הטענה העקרונית הינה כי היות ומדובר על בקשה להיתר, אין להביא בחשבון את שטחי הממ"דים **<u>בשני המצבים</u>**.

שמאי המבקש טוען לעומתו, כי אין לקזז משווי מצב קודם את שווי הממ"דים. לשיטתו של שמאי המבקש תוספת ממ"דים לבניינים קיימים אפשרית בפועל בכל בניין ותיק ללא קשר לתכנית הרחבות.

לטענתו, בעת חישובי היטל השבחה במימושי היתר, לא מפחיתים משווי הדירות במצב קודם שווי ערטילאי להקמת ממ"ד. כמו כן, מפנה להיתרי בניה שניתנו למספר דירות במתחם בהם לא התבקש תוספת שטח ממ"ד, למרות שניתן היה, אלא רק שטחים מכוח תכנית ההרחבות וזאת בהסתמך על המקלטים הבנויים בקומת הקרקע והמרתף בבניינים.

בנוסף נטען, כי עפ"י סעיף 9ב' בתכנית 2389 נקבעו קווי הבניין שהינם בדיוק בגודל שטח הרחבת הדירות, כפי שנעשה בחלקות 9 ו-12 בהם לא נבנו ממ"דים. לטענתו אי אפשר לבנות ממ"דים ללא בקשה להרחבת קווי הבניין.

בחנתי את היתרי הבניה אליהם מפנה שמאי המבקש. היתר הבניה בחלקה מס' 12 ניתן עפ"י החלטת וועדה משנת 1992, והיתר הבניה בחלקה מס' 9 ניתן עפ"י החלטת וועדה משנת 1999, כלומר כי שני היתרי הבניה ניתנו קודם לתמ"א/38, לפיכך איני מוצא את טענתו של שמאי המבקש רלוונטית לעניין העדפת בעלי הנכסים שכן תמ"א/38 טרם באה לעולם במועד הבקשות להיתר בניה. אציין כי שטח ההרחבות הינו בהתאם להוראות תכנית 2389.

אני סבור כי בבחינת שווי המצב הקודם יש להביא בחשבון את שווי השוק של מתחם מושא השומה, ובמקרה הנדון שווי הדירות הבנויות הכלולות במתחם, וזאת במנותק משווי המצב החדש שהינו זכויות הבניה עפ"י המימוש המבוקש בהיתר בניה.

במקרה הנדון קודם לאישורה של תכנית 4370, השימוש המיטבי המהווה את המצב הקודם הינו הדירות הבנויות, ושווים מגלם גם את תוספת זכויות הבניה אפשרית מכוח תכנית תא2389 ו/או זכויות תמ"א/38.

קיזוז שווי שטחי הממ"דים משווי מצב הקודם כפי שהובא בחשבון בשומת המשיבה מפחיתה את שווי הדירות במצב הקודם בצורה מלאכותית שכן שווי הדירות הבנויות הינו ללא שינוי.

לפיכך, בבחינת שווי מצב קודם אביא בחשבון את שווי הבנוי המגלם את תוספת זכויות בניה אפשריות מכוח תכנית תא/2389 ו/או זכויות תמ"א/38 על תיקוניה.

ניתן לסכם כך: המצב החדש הינו בקשה להיתר בניה ובהתאם לפסיקה בעניין חשדר, יש לקזז את שטחי הממ"דים בדירות החדשות ולא להביאם בחשבון המצב החדש.

לעומת זאת, המצב הקודם נבחן על פי השווי הקיים של כלל הדירות בפרויקט כבנויות וככאלה המגלמות את כל זכויות הבניה גם אלה שלא נוצלו בפועל. במצב הקודם הנבחן עתה לעניין חישוב ההשבחה, אין המדובר על בניה חדשה ולפיכך, אין לקזז את זכויות המבונות של הממ"דים.

אני מסכים עם שמאי המבקש לעניין ההבחנה בין המקרה כאן לפס"ד בעניין האחים עופר נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה בכל הנוגע לנטרול שטחי ממ"דים בשני מצבי התכנון. אין להקיש משם לכאן בעניין זה.

<u>נתוני שווי:</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון את שווי דירות המגורים כבנויות עפ"י שומות מכריעות קודמות שערכתי לדירות במתחם מושא השומה.

שמאי המבקש הביא בחשבון את שווי דירות המגורים כבנויות עפ"י שומות מכריעות קודמות שערכתי לדירות במתחם מושא השומה + שווי 64 מקומות חניה לחלקות 10-9, 14-13, לפי 50,000 ₪ לחניה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

להלן נתוני עסקאות של דירות וותיקות עם זכויות להרחבה במתחם מושא השומה ממערכת מס שבח (כפי שמופיעים):

גוש חלקה	יום מכירה	שנת בניה	שטח	תמורה בשלמות ₪
006882-0014-012-00	27/02/2014	1980	66	1,487,000
006882-0016-010-00	02/03/2014	1977	80	1,648,000
006882-0014-005-00	22/05/2014	1977	77	1,645,000
006882-0010-008-00	10/07/2014	1960	70	1,620,000
006882-0010-005-00	21/04/2015	1980	70	1,860,000
006882-0010-013-00	23/06/2015	1972	70	1,650,000
006882-0009-002-00	04/11/2015	1970	70	2,050,000 מורחבת

בחנתי גם נתוני עסקאות לנכסים דומים בסביבת מושא השומה גושים 7321 ו-7335, חלקם מופיעות גם בשומות הצדדים.

אדגיש כי הנתונים לעיל במועד הקובע 26.09.2016 מגלמים זכויות בניה להרחבה ככל שמאושרות בתכניות סטטוטוריות ו/או בפרויקט אפשרי במסגרת תמ"א/38.

בהתחשב כי נתוני ההשוואה כוללים גם נכסים להם חניה בחלקה 46 (חניה משותפת), לא תובא בחשבון תוספת שווי למקום חניה לדירות הכלולות במתחם.

להלן שווי הדירות במתחם עפ"י שטחם כפי שנמדד ע"י חברת דטהמפ, כפי שהובא בחשבון גם בשומות הצדדים:

חלקות 9-10, דירה טיפוסית בשטח 77 מ"ר: 1,800,000 ₪

חלקות 9-10, דירות מורחבות 109 מ"ר ומרפסת: 2,300,000 ₪

חלקות 11-16, דירות טיפוסיות בשטח 74 מ"ר: 1,750,000 ₪

חלקות 11-16, דירות טיפוסיות בשטח 85 מ"ר: 1,900,000 ₪

חלקות 9-10, דירות מורחבות 112 מ"ר: 2,250,000 ₪

דירות עם חדר יציאה לגג:

תת חלקה 13 בחלקה 12, מהווה דירה בשטח של 85 מ"ר וחדר יציאה לגג בשטח של 37 מ"ר בתוספת מרפסת גג 39 מ"ר, שווי הדירה 2,550,000 ₪ (לפי כ-19,000 למ"ר אקו').

תת חלקה 16 בחלקה 12, מהווה דירה בשטח של 112 מ"ר וחדר יציאה לגג בשטח של 38 מ"ר בתוספת מרפסת גג 62 מ"ר, שווי הדירה 3,000,000 ₪ (לפי כ-18,000 למ"ר אקו').

<u>שווי חדר יציאה לגג:</u>

תכנית ג'1 מתירה הקמת חדר יצאה לגג בשטח 40 מ"ר ומרפסת גג לדירות בקומה העליונה.

במקרה הנדון מרבית הבניינים לא הורחבו, לפיכך, אביא בחשבון זכויות בניה לחדר יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר ומרפסת גג בשטח של כ-40 מ"ר במקדם 0.25, סה"כ 50 מ"ר שטח אקו' לדירה בקומה עליונה.

שווי מ"ר מבונה 9,500 ₪ בהתבסס על עסקאות בדירות חדשות בסביבת מושא השומה, ראה שווי מ"ר מבנה במצב חדש להלן.

הפחתה בגין חדש על ישן לדירה במקרה הנדון ועלויות התאמה בבניין 0.7.

מקדם שווי להסדרת בעלות משותפת 0.6.

שווי חדר יציאה לגג במעוגל: 200,000 ₪ = 9,500 ₪ * 0.6 * 0.7 * 50 מ"ר אקו'

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שווי מצב קודם לדירות בבניינים הכלולים במתחם:

חלקה	שטח דירות	מספר דירות	שווי כבנוי ₪	סה"כ ₪
9	77	7	1,800,000	12,600,000
	109	9	2,300,000	20,700,000
10	77	16	1,800,000	28,800,000
11	74	8	1,750,000	14,000,000
	85	8	1,900,000	15,200,000
12	74	4	1,750,000	7,000,000
	85	7	1,900,000	13,300,000
	112	3	2,250,000	6,750,000
	תת חלקה 13	1	2,550,000	2,550,000
	תת חלקה 16	1	3,000,000	3,000,000
13	74	8	1,750,000	14,000,000
	85	8	1,900,000	15,200,000
14	74	8	1,750,000	14,000,000
	85	8	1,900,000	15,200,000
15	74	8	1,750,000	14,000,000
	85	8	1,900,000	15,200,000
16	74	8	1,750,000	14,000,000
	85	8	1,900,000	15,200,000
סה"כ		128		**240,700,000**

תוספת שווי לחדרי יציאה לגג: 6,000,000 ₪ = 200,000 ₪ * 30 דירות (ל-2 דירות קיים)

סה"כ שווי מצב קודם: **246,700,000** ₪

מצב חדש

המימוש המבוקש הינו בקשה להיתר בניה כאמור בפרק רישוי לעיל.

יובאו בחשבון שטחי הבניה ביעודים למגורים ומסחר עפ"י תכנית הבקשה להיתר, כך גם בשומות הצדדים.

שטח עיקרי למגורים: 32,295 מ"ר

שטח נלווה למגורים: 377 מ"ר

מסחר עיקרי: 800 מ"ר

שטח ממ"דים:

כאמור לעיל ההשבחה במקרה הנדון הינה בגין היתר בניה ולפיכך לא יובאו בחשבון שטח ממ"דים.

נתוני שווי:

הצדדים אינם חלוקים לערכי השווי למגורים ומסחר כפי שהובאו בחשבון בשומות מכריעות קודמות שערכתי בתיקי מינוי קודמים במתחם מושא השומה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

נתוני ההשוואה כפי שיפורטו להלן הינם מפרויקטים בבניה חדשה במגדלים/בניה רוויה בסביבה הקרובה למתחם הנדון הכוללים מרפסות לדירות, חניה בקומות מרתף הכוללים מחסנים ליחידות הדיור.

לאור זאת, שווי מ"ר מבונה שהינו שווי ממוצע לכלל הבניין, מגלם גם את שטח המרפסות בדירות, את שטח החניות ואת המחסנים בתת הקרקע בקומות המרתפים.

<u>שווי למגורים:</u>

כאמור הצדדים אינם חלוקים לשווי מ"ר מבונה 9,500 ₪, בהתאם להכרעתי בשומה קודמת במתחם.

<u>להלן נתוני עסקאות בדירות חדשות בפרויקטים בשכונת "נווה שרת" (בנטרול עסקאות חריגות):</u>

גוש חלקה	יום מכירה	שנת בניה	שטח	תמורה בשלמות ₪	למ"ר ₪
007321-0036-006-05	17/04/2016	2016	95	2,600,000	27,368
007321-0036-009-03	07/12/2016	2016	90	2,300,000	25,556
007321-0036-011-00	26/06/2016	2017	107	2,675,000	25,000
007321-0036-015-03	26/12/2016	2014	99	2,660,000	26,869
007321-0036-026-00	21/01/2016	2016	86	2,250,000	26,163
007321-0036-031-05	30/05/2016	2016	107	2,721,000	25,430
007321-0036-036-00	22/05/2016	2016	99	2,745,000	27,727
007321-0036-036-05	18/05/2016	2016	107	2,714,000	25,364
007321-0036-041-00	21/01/2016	2016	107	2,830,000	26,449
007321-0036-043-00	16/02/2016	2016	84	2,330,000	27,738
007321-0036-050-00	14/02/2016	2014	100	2,570,000	25,700
007321-0036-086-00	07/01/2016	2015	107	2,935,000	27,430
007321-0036-112-00	26/10/2016	2016	125	4,350,000	34,800
007321-0036-127-04	12/04/2016	2016	126	4,100,000	32,540
007321-0036-215-00	11/04/2016	2017	107	2,685,000	25,093
007321-0036-216-00	04/09/2016	2016	107	2,690,000	25,140
007321-0036-242-00	26/06/2016	2016	153	4,175,000	27,288
007321-0036-310-00	31/08/2016	2017	122	3,050,000	25,000
007321-0036-311-00	23/11/2016	2017	104	2,644,150	25,425
007321-0038-000-00	14/11/2016	2017	100	2,650,000	26,500
007321-0065-016-00	01/08/2016	2016	113	2,490,000	22,035
007321-0065-017-00	13/12/2016	2016	113	2,660,000	23,540
007321-0065-020-00	03/05/2016	2016	113	2,560,000	22,655
007321-0065-021-00	21/11/2016	2016	125	2,700,000	21,600
007321-0065-025-00	03/03/2016	2016	113	2,578,000	22,814
007321-0065-028-00	05/04/2016	2016	114	2,565,000	22,500
007321-0065-029-00	22/11/2016	2015	113	2,710,000	23,982
007321-0065-032-00	05/04/2016	2016	114	2,350,000	20,614
007321-0065-033-00	15/08/2016	2016	113	2,660,000	23,540
007321-0065-124-00	12/02/2016	2016	113	2,550,000	22,566
007321-0066-079-00	28/02/2016	2016	153	4,500,000	29,412
007321-0067-000-00	01/02/2016	2016	113	2,495,000	22,080

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

גוש חלקה	יום מכירה	שנת בניה	שטח	תמורה בשלמות ₪	למ"ר ₪
007321-0067-000-00	29/01/2016	2016	114	2,526,000	22,158
007321-0067-001-01	26/10/2016	2017	100	3,429,150	34,292
007321-0067-002-00	03/04/2016	2016	105	3,325,000	31,667
007321-0067-008-00	14/11/2016	2016	125	2,534,000	20,272
007321-0067-014-00	06/03/2016	2015	113	2,490,000	22,035
007321-0067-023-00	06/04/2016	2016	113	2,560,000	22,655
007321-0069-003-04	17/11/2016	2016	100	2,400,000	24,000
007321-0069-064-00	13/11/2016	2016	125	2,850,000	22,800
007321-0106-006-00	30/09/2016	2016	112	2,724,150	24,323
007321-0106-012-00	14/11/2016	2016	125	2,554,315	20,435
007321-0106-016-00	24/07/2016	2016	112	2,520,000	22,500
007321-0106-022-00	05/04/2016	2016	104	2,465,000	23,702
007321-0106-024-00	01/11/2016	2016	100	2,540,000	25,400
007321-0106-025-00	01/11/2016	2016	125	2,710,000	21,680
007321-0106-028-02	06/03/2016	2016	113	2,568,856	22,733
007321-0106-029-00	01/11/2016	2016	113	2,728,000	24,142
007321-0106-030-00	08/06/2016	2016	112	2,598,000	23,196
007321-0106-032-00	06/03/2016	2016	113	2,495,000	22,080
007321-0106-032-00	17/11/2016	2016	112	2,720,000	24,286
007321-0106-034-00	05/04/2016	2016	104	2,555,000	24,567
007321-0106-034-00	01/11/2016	2016	95	2,495,000	26,263
007321-0106-036-00	27/12/2016	2016	102	2,839,000	27,833
007321-0106-038-00	08/06/2016	2016	112	2,635,000	23,527
007321-0106-040-00	22/05/2016	2016	112	2,649,000	23,652
007321-0106-050-00	04/11/2016	2016	112	2,830,000	25,268
007321-0106-054-00	22/05/2016	2016	112	2,800,000	25,000
007321-0106-060-00	26/05/2016	2016	113	2,600,000	23,009
007321-0106-061-03	14/04/2016	2016	96	2,413,000	25,135
007321-0106-064-00	09/06/2016	2016	106	2,670,000	25,189
007321-0106-065-00	21/07/2016	2016	113	2,599,850	23,008
007321-0106-067-00	11/01/2016	2016	97	2,415,000	24,897
007321-0106-068-00	01/11/2016	2016	105	2,750,000	26,190
007321-0106-069-03	10/03/2016	2016	96	2,440,000	25,417
007321-0106-073-00	05/04/2016	2016	96	2,575,000	26,823
007321-0106-076-00	10/03/2016	2015	106	2,705,644	25,525
007321-0106-108-00	10/04/2016	2016	114	2,527,150	22,168
007321-0106-117-00	27/12/2016	2016	125	2,675,000	21,400
007321-0106-118-00	22/05/2016	2016	113	2,500,000	22,124
007321-0148-000-00	07/12/2016	2015	97	2,450,000	25,258
007321-0148-043-00	05/07/2016	2015	97	2,570,000	26,495

רח' בן ציון גליס 9, פתח תקוה, 4927909 | טלפון: 03-9041235 | פקס: 03-9049399 | מייל: kotboaz@gmail.com

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

גוש חלקה	יום מכירה	שנת בניה	שטח	תמורה בשלמות ₪	למ"ר ₪
007321-0148-061-00	22/06/2016	2014	110	2,800,000	25,455
007321-0148-073-00	13/07/2016	2014	110	3,000,000	27,273
007321-0148-087-00	06/10/2016	2015	140	5,169,842	36,927
007321-0149-000-00	12/01/2016	2012	90	2,420,000	26,889
007321-0149-000-00	26/07/2016	2016	78	2,050,000	26,282
007321-0149-003-00	26/09/2016	2013	93	2,375,000	25,538
007321-0149-010-00	25/02/2016	2015	100	2,390,000	23,900
007321-0149-015-00	04/09/2016	2015	92	2,400,000	26,087
007321-0149-076-00	07/04/2016	2012	97	2,550,000	26,289
007321-0149-088-00	05/01/2016	2015	185	5,250,000	28,378
007321-0150-000-00	24/08/2016	2016	185	5,275,000	28,514
007321-0150-086-00	18/04/2016	2015	125	3,600,000	28,800
007321-0150-201-02	21/04/2016	2016	184	5,300,000	28,804

מנתוני העסקאות לעיל שווי מ"ר בנוי כ- 25,270 ₪

שווי מ"ר מבונה בגישת החילוץ 9,500 ₪ (מע"מ 17%, יזמות 20%, עלות בניה 8,500 ₪).

אציין כי שווי הנכסים הינם בפרויקטים חדשים בבניה רוויה בדומה לבינוי במתחם מושא השומה, הדירות כוללות מרפסת מקורה, חניה ומחסן בקומות המרתף.

אביא בחשבון למתחם מושא השומה שווי מ"ר מבונה **9,500** ₪ למועד 26.09.2016.

<u>שווי למסחר:</u>

כאמור הצדדים אינם חלוקים ואני מקבל את הסכמת לשווי מ"ר מבונה 17,000 ₪, וזאת בהתאם להכרעתי בשומה קודמת במתחם.

שווי מ"ר מבונה **17,000** ₪, מגלם הפחתה של כ-15% משווי בסיסי למסחר 20,000 ₪.

<u>הוצאות הריסה</u>

אני מקבל את הסכמת הצדדים בדומה להכרעתי בשומות קודמות במתחם לקיזוז עלות הריסת הבניינים הקיימים לפי 300 ₪ למ"ר בנוי וסה"כ כ-3,330,000 ₪ (כ-11,100 מ"ר כולל חדרי מדרגות), משווי מצב חדש.

<u>דחייה ומושע:</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון דחייה ל-8 שנים בריבית 6%, בהתחשב בגודל הפרויקט, המגלמת בתוכה גם את השנה הנדרשת להכנת תכנית איחוד וחלוקה.

בשומת המבקש הובאה בחשבון דחייה ל-8 שנים בריבית 6%.

בשומות מכריעות קודמת שערכתי בגין מכר דירות במתחם מושא השומה, תיק מינוי 235-2021 ותיק מינוי 1225-2020, קבעתי את הדחיה בהתייחס למיקומו של מתחם מושא השומה בסביבה בה בוצעו בשנים האחרונות פרויקטים של פינוי ובינוי, ובהתחשב כי יוזמי התכנית הינם בעלי הקרקע באמצעות ב"כ עו"כ יריב בר דיין.

בהחלטתי הבאתי בחשבון את העובדה כי במתחם מושא השומה 8 בנייני מגורים ובהם 128 דירות מגורים, וכן נלקח בחשבון היקף הפרויקט במצב חדש הכולל 370 יחידות דיור ובצורך לתכנית איחוד וחלוקה.

בהכרעתי קבעתי כי הדחייה הראויה לפרויקט הנדון מסוג זה **למועד הקובע בשנת 2016** הינה דחייה של 8 שנים בשיעור היוון של 6%, כך גם הובא בחשבון בשומת המשיבה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בהכרעתי הובהר כי נכון למועד הקובע בשנת 2016, הפרויקט עצמו יגיע לכדי מימוש בתקופה של 8 שנים.

לאחר התלבטויות בדרך הלוגית הנכונה לחישוב ההשבחה ביחס לנטען על ידי שמאי הצדדים בעניין זה ובין קביעות קודמות שלי במתחם, החלטתי כי נכון יהיה בתכנית זו, בשלב הראשון, לחשב את שווי הקרקע נכון למועד הקובע ובדחיה ל-8 שנים בשיעור היוון של 6% בדומה לשומות הצדדים.

בהתאמה יש להביא בחשבון את היוון ההכנסות מדירות המגורים במקביל לאותה תקופה, קרי, ל-8 שנים, עד לקבלת אישור התכנית שמתוקפה ניתן להוציא היתרי בניה. כל זאת בהנחה כי היזם יפעל לקבלת היתר בניה ורק עם או בסמוך לקבלתו יחל בפינוי הדיירים לדירות חלופיות.

יודגש כי הכרעתי לעניין משך הדחייה הינה בהתחשב במועד הקובע בשנת 2016, תקופה בה פרויקטים של פינוי בינוי/התחדשות עירונית היו נפוצים פחות, הן בהתייחסות הוועדות המקומיות והן בעיני יזמים ובעלי נכסים/דירות. ייתכן כי ראוי לבחון בחלוף השנים התייחסות שונה למשך זמן הדחיה עקב שינויים ותמורות רגולטוריות, משפטיות, פרקטיות וכד'.

בשלב השני במועד בו תאושר תכנית האיחוד והחלוקה שמכוחה ניתן יהיה להוציא היתרי בניה, תכנית המייצרת זמינות לזכויות מכוח תכנית 4370, תחושב ההשבחה שבמהותה יובא בחשבון מקדם זמינות בין המצב הקודם למצב החדש.

חישוב ההשבחה לשלב השני לתכנית 4789 מוצדק כמתן זמינות ביצוע הפרויקט. לכן, יש לחשב את הקרקע במצב החדש שלה נכון לתאריך הקובע ליום אישור תכנית 4789. המצב הקודם יהיה שווי הקרקע כזמינה בהכפלת המקדם החסר לאותה זמינות. לעניין המקדם הראוי, ראיתי לנכון לקובעו בדומה לשנת דחיה אחת בשיעור היוון של 6% (כ-0.94).

<u>שימוש ביניים</u>

הצדדים אינם חלוקים על הכלל שווי שימוש הביניים בתקופת הדחייה. יצוין כי בשומות הצדדים השימוש הביניים נלקח לתקופה של 7.5 שנים וזאת בהתייחס לדחייה של 8 שנים.

כאמור לעיל הבאתי בחשבון דחייה לאור אי זמינות זכויות הבניה. בתקופת הדחייה (המתנה עד לזמינות הזכויות) קיימות דירות מגורים בנויות וזמינות לשכירות בשוק החופשי.

לפיכך וכאמור לעיל, אני רואה לנכון להוון את דמי השכירות בדיוק לאותה תקופת הדחיה עד למועד מימוש הזכויות, קרי ל-8 שנים.

אביא בחשבון במקרה הנדון הכנסה משימוש הדירות הקיימות במתחם לפי 3% משווי הדירות כבנויות במצב קודם לתקופת הדחייה של 8 שנים לתכנית 4370.

<u>ניכוי היטל השבחה</u>

שמאי המבקש הביא בחשבון ניכוי היטל השבחה צפוי בגין תכנית איחוד וחלוקה בסך של 10,000,000 ₪ משווי מצב חדש.

לטענת שמאי המשיבה יש להביא בחשבון את שטחי הבניה המבוקשים לניצול בהתאם לתכנית הבקשה להיתר בדחייה למימוש הזכויות.

שומת ההשבחה הנדונה הינה עבור בעלי הדירות ולא עבור יזם "נורמטיבי" כפי שנטען בשומת המבקש.

ערכי השווי למ"ר מבונה כפי שהובאו בחשבון חולצו משווי דירות בנויות המגלמות בין היתר גם את רכיבי היטלי ההשבחה לתכניות השונות. בקביעת שווי נכס מקרקעין בשוק החופשי בין מוכר וקונה מרצון בשוק משוכלל אין מביאים בחשבון מיסים או היטלים. למרות האמור, מצאתי פסיקה סותרת בעניין זה, אך כאמור אני מקבל את הגישה שאין להביא בחשבון את מרכיב היטל ההשבחה הצפוי לתכנית השניה שמכוחה ניתן יהיה לאשר היתרי בניה.

לאור האמור לא אביא בחשבון ניכוי היטל השבחה משווי המצב החדש במקרה הנדון.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שווי מצב חדש עפ"י תכנית הבקשה להיתר וההשבחה:

מצב חדש תכנית 4730			
תכנית ראשונה - זכויות			**שלב א'**
מהות	**שטח מ"ר**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ**
מגורים	33,295	₪ 9,500	₪316,302,500
מרתף נלווה (0.5)	378	₪ 4,750	₪1,795,500
מסחר	800	₪ 17,000	₪13,600,000
סה"כ שווי גולמי (יעודי הקרקע)			₪331,698,000
הוצאות הריסה			- ₪3,300,000
יתרה			₪328,398,000
מקדם דחייה ל-8 שנים ,שיעור היוון 6%			0.6274
שווי כדחוי			**₪206,040,968**

שימוש ביניים	3%	₪ 240,700,000	₪7,221,000
שיעור היוון הכנסות ל-8 שנים בשיעור היוון של 4%			6.7327
סה"כ שימוש ביניים			**₪48,617,151**

שווי מצב חדש			**₪254,658,119**

ההשבחה בשלמות:			
מצב חדש במעוגל			₪254,658,000
מצב קודם במעוגל			₪246,700,000
סה"כ ההשבחה בשלמות			**₪7,958,000**

<u>מימושים קודמים במתחם מושא השומה:</u>

במתחם מושא השומה ערכתי 3 שומות מכריעות בגין מכר חלק מדירות בגינם חושב היטל השבחה בגין התכנית, כדלקמן:

תיק מינוי 2020-1225, תת חלקה 6 חלקה 14 בגוש 6882, עסקת מכר מתאריך 20.11.2019 חלק נמכר 49/64 חלקים מהדירה, חלק נישום מהמתחם 0.00802 חלקים (10,600 מ"ר / 85 מ"ר), חושבה השבחה לתכנית 4370 ותכנית 4789.

תיק מינוי 2020-2826, תת חלקה 4 חלקה 9 בגוש 6882, עסקת מכר מתאריך 17.04.2017 חלק נמכר 1/2 חלקים מהדירה, חלק נישום מהמתחם 0.01009 חלקים (10,600 מ"ר / 107 מ"ר), חושבה השבחה לתכנית 4370.

תיק מינוי 2021-235, תת חלקה 8 חלקה 13 בגוש 6882, עסקת מכר מתאריך 16.09.2020 חלק נמכר 9/40 חלקים מהדירה, חלק נישום מהמתחם 0.00698 חלקים (10,600 מ"ר / 74 מ"ר), חושבה השבחה לתכנית 4730 ותכנית 4789.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

סה"כ מימוש קודם לגביו חושבה השבחה לתכנית בהכרעות קודמות:

0.01275 חלקים (10,600 מ"ר / 135.2 מ"ר)

השבחה בשלמות: ₪ 7,958,000

חלק נישום לגביו לא חושב השבחה: 0.987245

השבחה לחלק נישום: **₪ 7,856,500**

11.8. **<u>תכנית 4789:</u>**

<u>שמאי המשיבה:</u>

התכנית כוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה חדשה, ומאפשרת הוצאת היתרי בניה בתחום תכנית 4730.

ההשבחה חושבה לזמינות התכנונית מאישורה של התכנית.

לא הובאה בחשבון תרומת שטחי הממ"דים.

<u>נתוני שווי:</u>

<u>מגורים:</u>

הוצגו נתוני עסקאות מכירת דירות בשנת 2019 בבניינים חדשים בגו"ח 7321 בסביבת הנכס.

שווי מ"ר בנוי בממוצע 28,643 ₪

שווי מ"ר מבונה (מגלם מרתפים ושטחי שירות) בגישת החילוץ 10,900 ₪, מע"מ 17%, יזמות 20%, עלות בניה 9,500 ₪.

שווי מ"ר מבונה 11,000 ₪ עפ"י שומה מכרעת קודם של החתום מטה במתחם השומה.

<u>מסחר:</u>

שווי מ"ר מבונה 18,700 ₪ עפ"י שומה קודמת של החתום מטה במתחם השומה.

<u>שווי מצב חדש:</u>

מהות	שטח מ"ר	מקדם	שווי למ"ר	סה"כ
מגורים - שטח עיקרי	33,294.99	1	₪11,000	₪366,244,890
מרתף – שטחים נלווים למגורים בקומות קרקע	377.71	0.7	₪11,000	₪2,908,367
מסחר	799.96	2	₪18,700	₪14,959,252
סה"כ				₪384,112,509
בניכוי הוצאות הריסה ופינוי				- ₪3,300,000
סה"כ שווי הקרקע בניכוי הפחתות				**₪380,782,509**

<u>שווי מצב קודם:</u>

380,782,509 ₪ * 0.94 = **357,935,558** ₪

השבחה למתחם בשלמות: **22,846,951** ₪

השבחה לחלק הנישום בהתחשב במימושים קודמים, 0.9883: 22,579,641 ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>שמאי המבקש:</u>

התכנית מהווה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לתכנית 4370 - פינוי בינוי מתחם הצנחנים.

התכנית מהווה שלב אחד מתוך שלבים רבים הנדרשים למימוש הזכויות שהוקנו בתכנית 4370.

תכנית 4370 הינה תכנית שהקנתה זכויות בניה. לאור המורכבות שלה, נלקחה בחשבון דחייה בסך של 8 שנים, כפי שנהוג בתכניות פינוי בינוי מסוג זה. העובדה שתכנית 4370 לא כללה טבלאות איחוד וחלוקה אינה מעלה ואינה מורידה ממשך זמן הדחייה.

לא הייתה כל מניעה כי במשך זמן של 8 השנים, כפי שגם בוצע בפועל, לא יוכנו טבלאות האיחוד וחלוקה. הכנת טבלאות מסוג זה, לאחר אישור התכנית המקנה את זכויות הבניה, אינן דורשות פרק זמן ניכר ולכן מבוצעות במקביל למשך הדחייה שניתנה לתכנית 4370.

משך זמן ראוי להכנת לוח הקצאות מהסוג הנדון (תכנית בסמכות ועדה מקומית עם מגרש תמורה אחד, במסגרת תכנית פינוי בינוי) כשנה ולכל המאוחר שנה וחצי, בעוד שזמן הדחיה למימוש תכנית 4370 הינו 8 שנים. מציין כי אילו אושרה תכנית ההקצאות כחלק ממסמכי תכנית 4370 האם שווי המצב החדש לתכנית 4370 היה משתנה.

לפיכך מדובר בפרק זמן "חופף", שאינו מעלה או מוריד את שווי הזכויות מכח 4370, אשר אמור להשתנות עם חלוף הזמן נוכח פעולות לפירוק רכיב המושע והמורכבות ביזום פרויקט במצב הקיים.

במקרה הנדון טבלאות האיחוד וחלוקה, בניגוד למקרים בהם הטבלאות הן שמקצות את זכויות הבניה לכל בעלים, אינן קובעות לכל דייר ודייר את זכויותיו - אלו ייקבעו באופן פרטני בין הדייר לבין היזם. אין מדובר בתכנית שטבלאותיה גוזרת את גורל הבעלים לטוב או לרע, הכוללת התנגדויות ומחלוקות רבות. הטבלאות במקרה הנדון למעשה נותנות תוכן/חותמת שמאית בלבד לזכויות מכח 4370 כפי שנדרש בחוק בעת הכנת תכנית.

התכנית מחלקת את כל זכויות המגורים למגרש 401 ואת זכויות העיריה במגרש 301... מדובר בסך הכל בסעיף נוסף ברשימת "הצ'ק ליסט" לאשרור זכויות הבניה, כמו תכנית עיצוב אדריכלי, סקר עצים וכיוצ"ב. אין בטבלאות אלו כל גורם או סיבה ליצירת דחייה נוספת, מעבר לזו הקיימת כבר בתכנית 4370 ואין באישורן זירוז לתהליך.

מפנה גם לשומת דליה אביב אשר הכינה את הטבלאות.

מציין כי תכנית 4789 לא שיפרה או הרעה את מצבם של הבעלים, התכנית הופקדה בחודש 09/2018 ואושרה כבר למתן תוקף ב-04/2019.

כמו כן נטען ע"י שמאי המבקש כי לאור כך כי תכנית 4370 אינה משביחה את הזכויות הקיימות (כך לשיטתו). גם אם נקבל את טענת המשיבה כי תכנית 4789 מקדמת/יוצרת זמינות לזכויות, הרי שעדיין עומדת לזכות הבעלים העובדה כי תכנית 4370 איננה משביחה וכי שווי המצב הקודם לו זכאים בעלי הזכויות הינו השווי העל פי המצב התכנוני הקודם לתב"ע 4370. דהינו המצב הקודם לתב"ע 4789 הינו המצב הקודם בשומה זו (עם התאמה למועד קובע).

מציין כי בתכנית 4370 קיים סעיף התכללות, המאפשר להותיר את הנכס בהתאם למצב התכנוני הקודם לתא/4370.

בנוסף, שמאי המבקש טוען כי כאשר קיימות מספר תכניות המאושרות ברצף, אין מקום לחייב בהשבחה כפולה, היות ורכיב ההשבחה הנובע מתכנית האיחוד והחלוקה גלום בתכנית הבסיס והגורמים האובייקטיבים המעכבים את מימוש התכנית גוברים על הקידום המתקבל נוכח טבלאות האיזון בתכנית 4789.

לפיכך, אין "תכנית הטבלאות" מהווה תכנית משביחה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

לחילופין:

הוצג תחשיב בהתאם לשומת החתום מטה, בהתאמה למימוש הנדון בהיתר הבניה:

שווי מצב חדש:

מהות	שטח מ"ר	מקדם	שווי למ"ר	סה"כ
מגורים	33,295	1	₪11,000	₪366,245,000
שטח תת קרקעי נלווה	377	0.5	₪11,000	₪2,073,500
מסחר	799.96		₪18,700	₪14,959,252
סה"כ				₪383,277,752
בניכוי הוצאות הריסה ופינוי				- ₪3,300,000
סה"כ שווי הקרקע בניכוי הפחתות				***₪379,947,752***

שווי מצב קודם:

379,947,752 ₪ * 0.9434 = **358,441,275** ₪

השבחה למתחם בשלמות: **21,506,477** ₪

השבחה לחלק הנישום בהתחשב במימושים קודמים, 0.992: 21,340,857 ₪

הכרעה:

אחד התנאים למתן היתר בניה בתכנית 4370 הינו "אישור תכנית איחוד וחלוקה לשטח התכנית לפי פרק ג' סימן ז' לחוק". דהיינו כל עוד לא אושרה תכנית נוספת, תכנית איחוד וחלוקה הרי שלא ניתן במתחם הנדון לקדם הליך לקבלת היתר בניה.

מטרת תכנית 4789 הינה "איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה", וככזו, התכנית מאפשרת ומייצרת זמינות למתן היתר בניה במתחם הנדון.

התכנית אושרה למתן תוקף בתאריך 23.04.2019 ובכך יצרה את זמינות זכויות הבניה והאפשרות להליך קבלת היתר מכוח תכנית 4370.

במקרה הנדון ובדומה למקרים אחרים בהם נדרשות לביצוע פעולות נוספות (תנאים אחרים למתן היתר בניה) או שקיימים שלבים נוספים עד לקלת היתר בניה, נעשות פעולות ומקודמים השלבים במקביל.

לדוגמה, במקרה הנדון במשך הזמן להכנת תכנית העיצוב האדריכלי (המהווה תנאי למתן היתר בניה) ניתן היה לקדם במקביל גם הכנת תכנית האיחוד וחלוקה (כפי הנראה כך היה בפועל). אציין כי השלבים/התנאים לקידום הליך לקבלת היתר בניה מכוח תכנית 4370 אינם תלויים זה בזה וניתנים לקידום במקביל, עד לעמידה בתנאים/הוראות התכנית.

עוד אציין כי במקרה הנדון עפ"י מסמכי תכנית 4370 היזמים הינם בעלי הקרקע השונים באמצעות ב"כ עו"ד יריב בר דיין, כלומר, כי הייתה קיימת סבירות ממשית לקידום מהיר של היתר בניה.

בפועל, במתחם הנדון הוגשה בקשה להיתר בניה בתאריך 16.02.2020 ע"פ תב"ע 4370, זמן שהינו סביר (פחות משנה) בכל פרויקט בניה.

כאמור בפרק רישוי בתאריך 16.04.2020 בישיבה מס' 1-20-0087 של רשות הרישוי, אושרה בקשה להיתר בניה מס' 2020-0248 בקשה להריסת 8 מבנים (סה"כ 128 יח"ד) והקמת 2 מגדלים חדשים למגורים ו-4 מבנים עבור מגורים ומסחר סה"כ 370 יח"ד ב-6 מבנים שונים. ובתאריך 15.06.2021 ניתן היתר בניה מס' 20-1047 להריסת 8 מבנים (סה"כ 128 יח"ד) והקמת 2 מגדלים חדשים למגורים ו-4 בניינים עבור מגורים ומסחר סה"כ 370 יח"ד ב-6 מבנים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בהתאם לפס"ד "פמיני", ההלכה שנקבעה לעניין שיטת חישוב ההשבחה בנכס בו אושרו רצף תכניות בזו אחר זו הינה שיטת "המדרגות", כאשר את ההשבחה יש לבחון לכל תכנית ותכנית במועד הקובע לאישורה למתן תוקף.

בהתאם לאמור, אני בדעה כי במקרה הנדון יש לבחון את ההשבחה מכוח תכנית 4789 כקידום זמינות זכויות הבניה מכוח תכנית 4370.

במקרה הנדון תכנית 4789 המהווה תכנית איחוד וחלוקה לתכנית 4370 הסדירה את אחד התנאים המשמעותיים בתכנית 4370 ובפועל יוצרת זמינות להוצאת היתר בניה (כאמור כפי שהתקיים בפועל) דהיינו, המצב החדש לתכנית הינו שווי הזכויות הבנייה מכוח תכנית 4370 כזמינות.

אביא בחשבון במקרה הנדון מקדם השבחה משווי מצב קודם לשווי מצב חדש כמקדם זמינות 0.9434 משקף דחייה של שנה אחת, המהווה את מקדם ההשבחה הראוי למתחם מושא השומה המקודם ע"י בעלי הקרקע.

<u>שטחי הבניה לחישוב:</u>

יובאו בחשבון זכויות הבניה בתכנית הבקשה להיתר ושטח להריסה ביחס לאלו שבתכנית 4370.

<u>עלויות הריסה:</u>

עלויות ההריסה הובאו בחשבון כהפחתת שווי הקרקע במצב החדש בתכנית הראשונה. אין להביא בחשבון פעמיים זיכוי בגין עלויות ההריסה. שווי הקרקע מחושבת כנטו בהתאם לשימושים הזמינים לפי הוראות התכנית.

<u>נתוני שווי:</u>

הצדדים אינם חלוקים לשווי מ"ר מבונה כפי שקבעתי בשומות קודמות במתחם מושא השומה.

שווי מ"ר למגורים 11,000 ₪, שווי מ"ר למסחר 18,700 ₪.

<u>תחשיב השבחה:</u>

תכנית 4789			
תכנית איחוד וחלוקה - זמינות			**שלב ב'**
מהות	**שטח מ"ר**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ**
מצב חדש:			
מגורים	33,295	₪ 11,000	₪366,245,000
מרתף נלווה	378	₪ 5,500	₪2,079,000
מסחר	800	₪ 18,700	₪14,959,252
סה"כ שווי מצב חדש במעוגל			**₪383,283,000**
מצב קודם:			
מקדם זמינות			0.9434
שווי הקרקע כזמינה			₪383,283,000
סה"כ שווי מצב קודם במעוגל			**₪361,589,000**
ההשבחה בשלמות:			
סה"כ שווי מצב חדש			₪383,283,000
שווי מצב קודם			₪361,589,000
סה"כ ההשבחה בשלמות			**₪21,694,000**

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מימושים קודמים במתחם מושא השומה:

במתחם מושא השומה ערכתי 3 שומות מכריעות בגין מכר חלק מדירות בגינם חושב היטל השבחה בגין התכנית, כדלקמן:

תיק מינוי 1225-2020, תת חלקה 6 חלקה 14 בגוש 6882, עסקת מכר מתאריך 20.11.2019 חלק נמכר 49/64 חלקים מהדירה, חלק נישום מהמתחם 0.00802 חלקים (10,600 מ"ר / 85 מ"ר), חושבה השבחה לתכנית 4370 ותכנית 4789.

תיק מינוי 235-2021, תת חלקה 8 חלקה 13 בגוש 6882, עסקת מכר מתאריך 16.09.2020 חלק נמכר 9/40 חלקים מהדירה, חלק נישום מהמתחם 0.00698 חלקים (10,600 מ"ר / 74 מ"ר), חושבה השבחה לתכנית 4730 ותכנית 4789.

סה"כ מימוש קודם לגביו חושבה השבחה לתכנית בהכרעות קודמות:

0.00771 חלקים (10,600 מ"ר / 81.72 מ"ר)

השבחה בשלמות:	₪ 21,694,000
חלק נישום לגביו לא חושב השבחה:	0.99229
השבחה לחלק נישום:	₪ **21,527,000**

12. עקרונות ושיקולים בהערכה

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב תכניות בניין עיר בגין מימוש זכויות במכר, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

12.1. 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 הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, בכל אחד מהמועדים הקובעים.

12.2. ההערכה בוצעה בהתאם לפס"ד שהתקבל בבית המשפט העליון לעניין שיטת חישוב ההשבחה בנכס בו אושרו רצף תכניות בזו אחר זו ללא ששולם היטל השבחה בגינן.
ההלכה שנקבעה הינה שיטת "המדרגות" הידועה כ"הלכת פמיני".

12.3. תחשיב ההשבחה הינו בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה, בהתחשב במימושים קודמים שבוצעו בדירות במתחם במכר ובהיתרי בניה.

12.4. המועדים הקובעים להערכה זו כמפורט בסעיף 4 לעיל.

12.5. הובאו בחשבון מצבם התכנוני של הדירות/הנכסים במצב הקודם ובמצב החדש בכל אחד מהמועדים הקובעים ובהתחשב בשטחים הבנויים ומימושים קודמים.

12.6. הובאו בחשבון נתוניו הפיזיים של המתחם ומגרש מושא השומה, צורתו, מידותיו, שטחו, מיקומו במתחם ואפיוני הסביבה.

12.7. בחישוב ההשבחה לתכנית 4370 הבאתי בחשבון במצב הקודם את שווי הדירות הכלולות במתחם עפ"י שטחם הבנוי בהתאם למדידה פיזית שנערכה על ידי חברת "דטהמפ" ושווי זכויות הבניה לחדרי היציאה לגג, ובמצב חדש שווי המתחם עפ"י תכנית 4370 בהתחשב בהוראות התכנית, בדחיה וזמינות לתכנית איחוד וחלוקה ובשימוש ביניים.

12.8. בחישוב ההשבחה לתכנית 4789 הבאתי בחשבון מקדם זמינות לתכנית איחוד וחלוקה.

12.9. הבאתי בחשבון את נתוני השווי בשומות הצדדים, נתוני עסקאות בדירות בהתאמה למצבם ולמועדים הקובעים בסביבת הנכס ולנכסים בעלי מאפיינים דומים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

13. **<u>השומה</u>**

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, כי ההשבחה שנוצרה בנכס נשוא השומה, בגין תכניות בניין עיר, מימוש בדרך של היתר בניה, הינה כדלהלן:

תכנית	המועד הקובע	השבחה בשלמות	השבחה לזכויות הנישומות	היטל השבחה לזכויות הנישומות
1680	25.12.1981	₪ 600	₪ 300	**₪ 300**
ע'	13.12.1985	אין השבחה	אין היטל השבחה	אין היטל השבחה
2398	22.01.1990	₪ 750,060	₪ 375,030	**₪ 375,030**
ג'	06.05.1994	אין השבחה	אין היטל השבחה	אין היטל השבחה
ע'1	02.04.2003	אין השבחה	אין היטל השבחה	אין היטל השבחה
ג'1	04.09.2007	₪ 878,220	₪ 439,110	**₪ 439,110**
4370	26.09.2016	₪ 7,958,000	₪ 7,856,500	**₪ 3,928,250**
5000	06.01.2017	אין השבחה	אין היטל השבחה	אין היטל השבחה
4789	28.04.2019	₪ 21,694,000	₪ 21,527,000	**₪ 10,763,500**

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

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,

שמאי מכריע