משה נדם, שמאי מקרקעין
טל ברמי, שמאי מקרקעין

17 ספטמבר 2017
מספר מינוי: **844-2017**

בעניין: **עוזיאל מאיר** — **המבקש**
השמאי ירון שיטרית

המשיבה

הועדה המקומית לתו"ב תל אביב
גב' אילנית לוזון
השמאי מישל אשור
השמאית אמיליה אשור

שומה מכרעת לעניין היטל השבחה

גוש 6636, חלקה 516 תת חלקה 3
רח' קהילת ורשה 33, תל אביב

1. מטרת השומה

בהתאם להודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין מיום 25/06/2017 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, לשמש כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה בנכס הנדון בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, הנדרש בנכס הנדון כתוצאה מאישור תכניות וזאת בשל מימוש זכויות בדרך של מכר.

2. המועדים הקובעים לשומה

2.1.	06/09/1985	15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית 2204.
2.2.	13/12/1985	15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית ע'.
2.3.	06/05/1994	15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית ג'.
2.4.	02/04/2003	15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית ע1.
2.5.	16/07/2003	15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית תא/2204 א'.
2.6.	04/09/2007	15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית ג'1.
2.7.	06/01/2017	15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית תא/5000.

3. מועד הדיון

הדיון נערך במשרדי בתאריך 05/09/2017 בנוכחות שמאי הצדדים, אשר קיבלו את הפרוטוקול.

4. מסמכים שהוגשו

עיינתי במסמכים אשר הוגשו על ידי שמאי הצדדים.

5. מועד הביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ביום 10/09/2017 ללא נוכחות הצדדים.

6. <u>פרטי המקרקעין</u>

גוש	6636
חלקה	516
שטח החלקה	1,034 מ״ר.
תת חלקה	3
תאור	זכות חלקית מחלקה בייעוד בניין מגורים.
כתובת	קהילת ורשה 33, שכונת הדר יוסף, תל אביב.
זיהוי	בהתאם לתשריט היתר הבניה והפורטל הגיאוגרפי העירוני.

7. <u>תאור הנכס והסביבה</u>

סביבת הנכס הנדון מהווה את שכונת הדר יוסף, בצפון מזרח העיר תל אביב. הסביבה מאופיינת ברובה בבתי מגורים חד ודו קומתיים ותיקים לצד בניינים בני 3-6 קומות. קיים פיתוח עירוני מלא. רחוב קהילת ורשה הינו פנימי בשכונה ומהווה דרך חד סטרית המקיפה את השכונה.

חלקה 516 בעלת צורה דמוית טרפז, כאשר לחלקה גישת הולכי רגל מרחוב קהילת ורשה וגישה נוספת בחזית הצפונית מרחוב ללא מוצא, ומעברו מוסד חינוכי – ישיבה תורנית. על החלקה בנוי מבנה מגורים הכולל 8 דירות בשתי קומות וגג מבטון שטוח. כמו כן, קיימת דירה נוספת בשטח החלקה הבנויה ללא היתר.

הנכס מהווה חלק מחלקה 516 (1/8 חלקים) הרשום כדירת מגורים (תת חלקה 3), הממוקמת בקומת הקרקע, שנייה ממערב וכלואה בין שתי דירות כך שכיווני האוויר הינם לדרום וצפון.

8. <u>רישוי</u>

8.1. <u>רישיון לבניה מספר 838 מיום 21/11/1954</u>
רישיון לבניית בניין בן 2 קומות הכולל 8 יח״ד, כאשר שטח דירה ממדידה גראפית כ-25 מ״ר.

8.2. ישנם היתרי בניה להרחבת דירות שכנות בבניין וכן תוספת מחסן לאריזות לחנות מכולת בקומה א׳ (קרקע).

9. מצב משפטי

9.1. פרטי רישום

בהתאם להעתק רישום מפנקס בתים משותפים, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 30/01/2017, עולה כי הזכויות רשומות, כדלקמן:

גוש	6636	
חלקה	516	
שטח חלקה	1,034 מ״ר.	
תת חלקה	3	
שטח תת חלקה	24.30 מ״ר.	
קומה	ראשונה.	
החלק ברכוש המשותף	2/16.	
בעלות	קרן קיימת לישראל	בשלמות.
חכירות	עוזיאל דניאל משה	1/2 מהזכויות.
	עוזיאל מאיר יוסף שלום	1/2 מהזכויות.
	סיום חכירה מהוונת ביום 31/03/2049.	

9.2. הסכם מכר

בהתאם להסכם מכר מיום 30/01/2017, נרכשו מלוא הזכויות בנכס ממאיר ודניאל עוזיאל, על ידי רן דימנט.

9.3. תיק בית משותף

בהתאם למסמכי התיק בית משותף, המבנה נרשם ביום 20/05/1959, כאשר הדירה הנדונה בת חדר אחד, ממוקמת בקומת הקרקע, דירה שנייה ממערב ושטחה 24.30 מ״ר.

10. המצב התכנוני

10.1. תכנית 254

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

התכנית מחלקת חלקות בהתאם למסומן בתשריט לצרכי שכון עולים, כאשר הנכס מסווג **באזור מגורים א/2- 2 קומות**, מגרש מספר 140 בשטח 1.034 דונם, בו יותרו זכויות כדלקמן:

זכויות בניה	25%
קומות	2
קו בניין	צדדי 3 מ׳, אחורי 7 מ׳.

10.2. <u>תכנית 2204</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3240 מיום 22/08/1985.

התכנית משפרת את תנאי הדיור בשכונת הדר יוסף, תוך מציאת פתרון בלעדי המתאים לאזורי הדיור השונים, בהתייחס למרקם הקיים ולמרקם העתידי על ידי שינוי יעוד של אזורי המגורים השונים, קווי בניין, הגדלת צפיפות ברוטו, קביעת הנחיות מקלוט, התווית דרכים וקביעת הנחיות לחניה. התכנית מסווגת את הנכס כמספר חלקה 516 **באזור מגורים 4 קומות** - בינוי **טיפוס G**, כאשר המבנה הקיים מסומן **להריסה**. זכויות הבניה כדלקמן:

קומה	זכויות בניה	יח"ד לקומה
קרקע - עמודים	12%	
א	45%	5
ב	40%	5
ג	35%	5
ד	30%	5
ה	25%	דופלקסים
סה"כ (ללא ק. עמודים)	175%	20

גודל ממוצע של דירה בטיפוס G הינו 87.5 מ"ר.

קומת הקרקע תכלול חדר מדרגות ומעלית, חדר אשפה, מחסן ואפשרות למקלט על קרקעי.

קומת מרתף תשמש למבני עזר כגון: מקלט, חדר הסקה.

תנאי למתן היתר בניה להרחבה כולל את סילוק כל הבנייה, אשר אינה תואמת לתכנית זו.

כמו כן, התכנית קובעת זכות מעבר לחלקה 516 דרך חלקות 211, 514. באזור בינוי מחדש, פתרון חניה הינו במסגרת הבינוי. זמן ביצוע לתכנית הינו 15 שנים.

המבנים ייבנו <u>בקיר משותף</u>, כמסומן בתשריט ובהתאם לנספח הבינוי. כל מבנה יתוכנן כיחידה מדורגת, הכוללת נסיגות הדרגתיות של 2 מ' בכל קומה בחזית הבניין ובליטות של 0.6 מ' מצידו האחורי של הבניין. המבנה יכלול מרפסות לא מקורות ושטח קומת קרקע מפולשת חלקית (למעט גרעין הבניין) לשימוש גינון, מתקני משחק וריצוף נדרש.

בהתאם לתוספת שטחי שירות לתכנית 2204, אשר אושרה בוועדה המקומית בשנת 1992 נקבעו שטחי השירות כדקלמן:

מתחת למפלס הכניסה — מרתפים לפי תכנית ע'.

קומת קרקע/עמודים — שטח מחסן 15 מ"ר וכפי שנקבע בטבלת זכויות הבניה בטיפוס G.

מעל מפלס הכניסה — מרחבים מוגנים (ע"פ חוק הג"א), ושטחי גרעין הבניין כמפורט:

סוג בניין	5 דירות בקומה
בניין גבוה (מעל 12 מטר)	
עם מעלית אחת	44 מ"ר לקומה
עם שתי מעליות	49 מ"ר לקומה

על הגג — בהתאם לתכניות 1680 ו/או ג'.

10.3. <u>תכנית ע'</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 28/11/1985.

התכנית קובעת הוראות להקמת **מרתפים** ויחולו על כל התכניות שאינן כוללות הוראות מפורטות לגבי מרתפים, בין אם תכניות תקפות או תכניות שטרם אושרו למתן תוקף, בעת כניסת תכנית זו לתוקף.

בבתי דירות, התכנית מתירה הקמת מרתף לפי גודל קומה טיפוסית, ניתן לבנות יותר מקומת מרתף אחת- בתנאי שתשמש רק את צרכי החניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מדרגות וכדומה. את יתרת השטח, מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית לפי 6 מ"ר לדירה. גובה תקרת הקומה 2.2 מ'.

10.4. <u>תכנית ג'</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 מיום 21/04/1994.

התכנית קובעת הוראות לבנייה על גגות בתים ומתירה, בין היתר, **חדרי יציאה לגג** בגגות שטוחים בשטח של 23 מ"ר ובגובה מרבי של 2.5 מ' ובהתאם להתניות המפורטות בתקנון התכנית, כאשר לא תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל קומה חלקית, אשר שטחה פחות מ-90% מהקומה שמתחת. לחילופין, התכנית מאפשרת בניית עליית גג בחלל גג משופע, אשר יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים, בתנאי כי רום הגג לא יעלה על 6 מ' מרצפת הקומה העליונה (מדוד) ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג, גובה המרזב מעל פני הרצפה יהיה לא יותר מ- 2.5 מ' ולא פחות מ- 2 מ' וכן שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40%.

10.5. <u>החלטת ועדה מספר 117ב'-11 מיום 06/11/1996</u>

החלטה זו הינה **תוספת שטחי שרות לתכנית 2204** המקנה זכויות לבניית בליטות וגזוזטראות, ותוספת שטחי שירות לשטח בקומת הכניסה לבניין המקורה באופן כלשהוא, בגובה שלא עולה על שתי קומות ושאינו סגור ביותר משני קירות, לבליטות החורגות מקיר חיצוני של בניין ביותר מ-0.5 מ' ולבליטות (גומחה או גבלית) שגובהן הפנימי אינו עולה על 60% מגובה אותה קומה ואשר בולטות מקיר חיצוני של בניין ביותר מ-0.5 מ'. אין באמור כדי להוסיף שטחי שירות למבנים אשר נבנו לפני מרץ 1992.

10.6. <u>תכנית ע'1</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18/03/2003.

התכנית מאפשרת בניית 2 קומות **מרתף** בהיקף 80% משטח המגרש. בסמכות הועדה להתיר 2 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים ושטח מרתף גדול יותר בתנאים הקבועים בתכנית. גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה לא יעלה על 4 מטר. תותר בניית מחסנים בקומות המרתף בשטח של 12 מ"ר ליח"ד.

10.7. <u>תכנית מק/2204 א'</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5201 מיום 01/07/2003.

התכנית מסווגת את הנכס **באזור מגורים ד' עם מבנה קיים המסומן להריסה**. התכנית נועדה להקל על יישום הבניה באזור אשר תכלול הריסת הקיים ובניית מבנים חדשים בשכונת הדר יוסף. במסגרת התכניות נקבעו הוראות בינוי ועיצוב חדשות, שינוי בקווי בניה, תוספת 2 קומות מרתף והשלמת הקומה החמישית. הוראות הבניה הינן כדלקמן:

קומות	5 מעל קומת הכניסה.
שטח קומה	50% משטח המגרש.
מרתף	2 קומות בשטח המגרש.
קווי בניין	חזית 4 מ', חזית קדמית הפונה לשטח ציבור פתוח 1.5 מ', אחורי 5.5 מ', צדדי בקיר משותף קו "0" (ע"פ התכנית הראשית) או 4 מ' בהסכמת המגרש השכן.

יותרו חדרי יציאה לגג ע"פ תכנית ג', כאשר תותרנה בקשות להעברת שטח חדרי היציאה לגג לקומות התחתונות בתנאי פרסום הקלה. בנוסף, יותרו שטחי שירות שהוחלט עליהם במסגרת הוראות המעבר של תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) תשנ"ב, 1992, החלטת הועדה המקומית בפרוטוקול 115 ב', החלטה מספר 2 בתאריך 06/04/1994.

10.8. <u>תכנית ג'1</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5705 מיום 20/08/2007.

התכנית מרחיבה את הזכויות לבניית **חדרי יציאה לגג** בגגות שטוחים מכל דירה עליונה, ע"פ ההוראות הבאות:

<u>בבנייה בשלבים</u> - על בניין קיים, שטח חדר יציאה לגג 40 מ"ר או 65% משטח הגג, הקטן מבניהם.

<u>בבניה בו זמנית</u> – תבוטל מגבלת השטח לחדר יציאה לגג ובלבד שתכסית הבנייה הכוללת על הגג עד 65% משטחו. בבניינים חדשים בלבד, ניתן לאחד את חדרי הגג לדירות גג. שטח דירת גג לא יפחת מ-80 מ"ר כולל כל שטחי השירות בדירה. סך כל הבניה על הגג לא יעלה על 65% משטחו. חדרי יציאה לגג ייבנו בנסיגה של 2.0 מ' לפחות מקו החזית הקדמית או האחורית של הבניין. לא תותר יציאה לגג מעל קומה חלקית ששטחה קטן מ- 80% מהקומה שמתחת.

10.9. <u>תכנית תא/5000</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22/12/2016.

תכנית מתאר מקומית (כוללנית) תל אביב-יפו, אשר אינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה. התכנית קובעת, בין היתר, הוראות להכנת תכניות עתידיות, קביעת אזורי ייעוד והגדרת שימושים ושטחי בנייה מרביים, אותם ניתן לקבוע בתכניות בכל אזור ייעוד. תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת, אשר אושרה טרם תחילתה של תכנית זו, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו. תכנית למימוש זכויות הנגזרות מתמ"א 38 ללא הגדלה בזכויות התקפות מכח תכניות קודמות והתמ"א, לא תחשב כסותרת תכנית זו, אך אין בהוראה זו לכשעצמה, כדי להגביל את שיקול דעת הוועדה לעת דיון בתכנית עתידית או בקשה להיתר מכח תמ"א 38 על פי כל דין.

התכנית מסווגת את הנכס **ברובע 2 אזור תכנון 204, אזור מגורים בבנייה עירונית עד 8 קומות**. באזור מגורים זה, רח"ק (רצפה חלקי קרקע) בסיסי בשטח מגרש של 0.5 - 1.5 דונם הינו 2.5 ורח"ק מרבי הינו 3 (300%), כאשר צפיפות הבניה הינה 18 יח"ד לדונם נטו. רח"ק מוגדר כשטח הבניה המקסימלי המותר ברמת המעטפת, קרי, שטח מרבי הכולל שטחים עיקריים, שטחי שרות, ממ"דים וכל שטח מקורה אחר מעל פני הקרקע.

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

חוות דעתי זו נערכה, בין היתר, בכפוף לעקרונות הגורמים והשיקולים הבאים:

11.1. הנכס מהווה כ-1/8 מסך זכויות הבניה (תת חלקה 3), חלקה 516 בגוש 6636 וממוקם בצפון מזרח תל אביב, ברחוב קהילת ורשה 33, שכונת הדר יוסף.

11.2. הובאה בחשבון רמת הפיתוח העירוני בסביבת הנכס.

11.3. הובאו בחשבון נתוני הנכס, התכנון וערכי הקרקע, למועדים הקובעים לשומה.

11.4. חוות הדעת מושתתת על הנחיות בית המשפט העליון (פס"ד ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים).

11.5. חוות הדעת נערכה להשבחה בגין אישור תכניות ובשל מימוש זכויות בדרך של מכר.

12. עיקרי טענות הצדדים

12.1. התאמה למיקום

שמאי המשיבה – הנכס ממוקם בגבול שכונת הדר יוסף עם שכונת "נאות אפקה א", ולפיכך מיקומו בשכונה מועדף. מבני הישיבה בעורף הנכס ומרוחקים כ- 10 עד 13 מ' ואינם מהווים מטרד המשפיע על שווי הנכס.

שמאי המבקש - הנכס גובל בישיבות "הרמב"ם" ובית "יוסף" המשמשים לבתי מדרש, ופועלים במתכונת של פנימייה ובית כנסת, על כן הובאה הפחתה של 15% לשווי מ"ר אקו' בסביבה, בכל מצבי התכנון.

12.2. תכנית 2204

שמאי המשיבה	שמאי המבקש
מהות ההשבחה התכנית מרחיבה את זכויות הבניה. הנכס מהווה דירה אמצעית בקומת הקרקע, בשטח 26 מ"ר (ע"פ מדידה גראפית מהיתר הבניה) וחלקה היחסי 1/8 מהרכוש המשותף של כלל החלקה והבניין.	אין השבחה תוספת זכויות הבניה אינה מייצרת השבחה לאור מקדמי ההתאמה לרבות דחייה עד לזמינות הזכויות בדרך של הסכמת הדיירים והריסת המבנה הקיים. חלק יחסי של הנכס מכלל החלקה הינו 1/8, הנגזר מהחלק היחסי ברכוש המשותף.
מצב קודם תכנית 254 מתירה זכויות בניה של 50% בשתי קומות, כאשר במדרגה זו לבנוי תרומה לשווי (דירה בשטח 26 מ"ר). לאור העובדה כי החצר משותפת לכלל בעלי הדירות בבניין ואינה צמודה לדירה ספציפית בהיתר או מבחינה משפטית, שטח החצר אינו חלק משווי המצב הקודם.	מצב קודם התכנית מתירה זכויות בניה של 50%, כאשר בהתאם לבנוי, ישנן זכויות לדירה בשטח 64 מ"ר בבניין הכולל 8 דירות. הדירה ממוקמת בקומת הקרקע ולה כניסה נפרדת בהיתר וחצר צמודה בפועל, תרומה זו לשווי לא הובאה בחשבון כלל.
מצב חדש תכנית 2204 מסווגת את הנכס באזור מגורים ד' - בו מותרת הקמת בניין מגורים מטיפוס G וזכויות בניה של 175% עיקרי בבנייה מדורגת ע"פ נספח בינוי, כאשר סה"כ 20 יח"ד בחלקה.	מצב חדש אין מחלוקת. שוליות בעקבות אישור התכנית, גדל מספר יח"ד ל-20 יח"ד והשטח המיוחס לנכס הנדון לאחר הריסת

שמאי המשיבה	שמאי המבקש
שטח עיקרי ליח"ד הינו 90.48 מ"ר.	המבנה הינו ל-226 מ"ר, לפיכך לתוספת זו נקבע מקדם שוליות 0.85, בהתאם להכרעת ניזרי.
<u>העדר זמינות</u> לאור הבעלות המשותפת בחלקה במימוש תוספת זכויות הבניה ובבינוי הקיים על החלקה, נקבעה דחייה בגין העדר זמינות במקדם 0.55 (10 שנים, 6%).	<u>העדר זמינות</u> זכויות הבניה הן במושע ומימוש בהיתר מחייב התארגנות הבעלים, כאשר תוספת זכויות הבניה אינה זמינה לבניה גם לאור הכרעות בסביבה וחושבה בדחייה בגין העדר זמינות במקדם 0.28 (22 שנים, 6%), וזאת בהתאם למקדם אשר נקבע בהכרעות נזרי ואשרת.
<u>פטור 140 מ"ר</u> בהתאם למדיניות הועדה, מתן הפטור במקרה של בניין המיועד להריסה ע"פ תכנית אינו מתאפשר, אלא להרחבת דירה קיימת. הכרעת פריאל מתייחסת להרחבת דירות ולא להריסה ובניה מחדש. אין מקום לביצוע חלופה בהינתן פטור ולחילופין הפטור מוגבל לשטח דירה מקסימלי.	<u>פטור 140 מ"ר</u> בהתאם להכרעת פריאל קיימת זכאות לפטור 140 מ"ר, לכן הוגשה לוועדה המקומית בקשה לפטור לפי ס' 19 ג' (2). בהתחשב בפטור גם כן לא נוצרת השבחה.
<u>ערכי שווי</u> בהתאם להכרעת וירניק בגו"ח 6636/353, הוערך השווי בהתאם לחוברת "מקרקעין וערכם" מחודש דצמבר 1985, נקבע שווי מ"ר אקו' כממוצע ערכים לאזור בינוני בסך 520 ₪ (350 $, שע"ח 1.495). <u>מקדמים</u> העדר זמינות (10 שנים, 6%) 0.55 חלק יחסי 1/8	<u>ערכי שווי</u> בהסתמך על הכרעות אשרת ונזרי וחוברת "מקרקעין וערכם" מחודש דצמבר 1984, מתקבל שווי מ"ר אקו' של כ-353 ₪ ($237, שע"ח 1.49) ובהתאמה למיקום הנכס (מקדם 0.85) שווי מ"ר אקו' מתואם 299 ₪ (201 $). <u>מקדמים</u> העדר זמינות (22 שנים, 6%) 0.28 חלק יחסי 1/8 התאמה למיקום 0.85 שוליות והגדלת צפיפות 0.85

שמאי המשיבה		שמאי המבקש	

תחשיב השבחה

שטח חלקה	1,034
מצב קודם	
זכויות בניה	50%
שטח עיקרי	517
חלק יחסי ברכוש המשותף	1/8
שטח אקו' לנכס הנדון	64.63
שווי מ"ר אקו'	₪ 520
שווי ביניים	₪ 33,605
תרומת הבנוי בנכס (26 מ"ר * 250 ₪)	₪ 6,500
שווי מצב קודם	₪ 40,105

מצב חדש	
יח"ד לחלקה	20
זכויות בניה בחלקה	175%
חלק יחסי ברכוש המשותף	1/8
יח"ד לנכס הנדון	2.5
שטח אקו' ליח"ד	90.48
שטח אקו' לנכס הנדון	226.19
העדר זמינות (10 שנים, 6%)	0.55
שווי מ"ר אקו'	₪ 520
שווי מצב חדש	₪ 64,690

השבחה	**₪ 24,585**

תחשיב השבחה

שטח חלקה	1,034
מצב קודם	
זכויות בניה	50%
שטח עיקרי	517
חלק יחסי ברכוש המשותף	1/8
שטח אקו' לנכס הנדון	64.625
שווי מ"ר אקו'	₪ 353
התאמה למיקום הנכס	0.85
שווי מ"ר אקו' מותאם לנכס	₪ 299
שווי ביניים	₪ 19,323
תרומת הבנוי בנכס (26 מ"ר * 250 ₪)	₪ 6,500
שווי מצב קודם	₪ 25,823

מצב חדש	
יח"ד לחלקה	20
זכויות בניה בחלקה	175%
חלק יחסי ברכוש המשותף	1/8
יח"ד לנכס הנדון	2.5
שטח אקו' ליח"ד	90.48
שטח אקו' לנכס הנדון	226.2
העדר זמינות (22 שנים, 6%)	0.28
מקדם שוליות והגדלת צפיפות	0.85
שווי מ"ר אקו'	₪ 353
התאמה למיקום הנכס	0.85
שווי מ"ר אקו' מותאם לנכס	₪ 299
שווי מצב חדש	₪ 15,953

לפיכך, לא נוצרה השבחה בנכס הנדון.

12.3. <u>תכנית ע'</u>

שמאי הצדדים תמימי דעים, כי במועד אישורה של התכנית, אין כדאיות כלכלית להקמת מרתף, לפיכך לא נוצרה השבחה.

12.4. <u>תכנית ג'</u>

שמאי הצדדים מסכימים, כי לאור הוראה בתכנית 2204 לבנייה בבינוי מדורג, שטח הקומה העליונה הינו פחות מ- 90% משטח הקומה שמתחתיה, לכן אין אפשרות למימוש התכנית ואין השבחה בגינה.

12.5. <u>תכנית ע'1</u>

שמאי המשיבה	שמאי המבקש
<u>מהות ההשבחה</u> התכנית קובעת הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ומחליפה את תכנית ע'. ההשבחה מתכנית זו מיוחסת להגדלת מחסנים דירתיים מ- 6 מ״ר (תכנית ע') ל-12 מ״ר. <u>העדר זמינות</u> כאמור, תוספת זכויות הבניה הובאה בדחייה בגין העדר זמינות במקדם 0.55.	<u>מהות ההשבחה</u> התכנית מרחיבה את שטחי המחסנים לכל יח״ד מ-6 מ״ר ל-12 מ״ר, כאשר השטח השולי מהווה תוספת זניחה לנכס. אין מחלוקת ביחס לחיוב בהיטל בגין רכיב זה, אך נדרשת התאמה למיקום הנכס בסמיכות למבנה ציבור (מקדם 0.85). **השבחה** **6,311** ₪
<u>ערכי שווי</u> בהתאם להכרעת וירניק בסביבת הנכס, שווי למ״ר מחסן אקו' הינו 900 ₪. <u>מקדמים</u> העדר זמינות (10 שנים, 6%) 0.55 חלק יחסי 2/16	
<u>תחשיב השבחה</u> תוספת שטח מחסן לכל יח״ד 6 יח״ד בחלקה 20 חלק יחסי 1/8 יח״ד לנכס הנדון 2.5 שטח תוספת מחסנים אקו' לנכס 15 שווי מ״ר אקו' מחסנים 900 ₪ העדר זמינות (10 שנים, 6%) 0.55 **השבחה** **7,425** ₪	

12.6. <u>תכנית מק/2204 א'</u>

שמאי המשיבה	שמאי המבקש
<u>מהות ההשבחה</u> הוראות התכנית מבטלות את הבינוי המדורג במבנה, ולפיכך מתאפשרת בניית חדרי יציאה לגג בשטח 23 מ״ר לכל דירה בקומה העליונה (תכנית ג').	<u>מהות ההשבחה</u> התכנית מאשרת זמינות לזכויות בנייה חדרי יציאה לגג בשטח 23 מ״ר לכל דירה עליונה (תכנית ג'), וזאת לאור ביטול בינוי מדורג.
ההשבחה מחושבת ל-5 חדרי יציאה לגג בהתאם ליחידות הדיור המותרות בקומה בתכנית 2204.	בהתאם להכרעות בשכונה, ההשבחה מחושבת לפי שימוש מיטבי של 4 חדרי יציאה לגג (5 קומות/ 20 דירות) ובכך מתקבלות דירות רגילות לעומת בינוי עם דירות כלואות.
הכרעות בשכונה אשר קבעו 4 חדרי יציאה לגג בקומה, נקבעו ע״פ זכויות שונות וייעודים שונים מהנכס הנדון.	
<u>העדר זמינות</u> תוספת הזכויות הובאה בדחייה בגין העדר זמינות במקדם 0.55.	<u>העדר זמינות</u> תוספת הזכויות הובאה בדחייה בגין העדר זמינות במקדם 0.55.
<u>ערכי שווי</u> בהתאם לניתוח עסקאות השוואה בגישת החילוץ בסביבת הנכס (מבנים טיפוס G), שווי למ״ר אקו' הינו 4,200 ₪.	<u>ערכי שווי</u> בהתאם לממוצע הכרעות בסביבת הנכס, שווי למ״ר אקו' הינו 3,700 ₪ בהתאמה למיקום הנכס (מקדם 0.85) שווי מ״ר מתואם 3,145 ₪.
<u>מקדמים</u>	<u>מקדמים</u>
העדר זמינות (10 שנים, 6%) 0.55	העדר זמינות (10 שנים, 6%) 0.55
חלק יחסי 2/16	חלק יחסי 2/16
חדר יציאה לגג 1.30	חדר יציאה לגג 1.30

שמאי המשיבה		שמאי המבקש	
תחשיב השבחה		תחשיב השבחה	
שטח חדר יציאה לגג במ״ר	23	שטח חדר יציאה לגג במ״ר	23
דירות בקומה העליונה	5	דירות בקומה העליונה	4
חלק יחסי	1/8	חלק יחסי	1/8
מקדם חדר יציאה לגג	1.3	מקדם חדר יציאה לגג	1.3
העדר זמינות (10 שנים, 6%)	0.55	העדר זמינות (10 שנים, 6%)	0.55
תוספת שטח אקו׳ לנכס הנדון	10.28	תוספת שטח אקו׳ לנכס הנדון	8.22
שווי מ״ר אקו׳	₪ 4,200	שווי מ״ר אקו׳	₪ 3,700
השבחה	₪ **43,168**	התאמה למיקום הנכס	0.85
		שווי מ״ר אקו׳	₪ 3,145
		השבחה	₪ **25,861**

12.7. תכנית ג'1

שמאי המשיבה	שמאי המבקש
מהות ההשבחה התכנית הרחיבה את זכויות הבניה בקומת הגג ומאפשרת בניית דירות גג.	מהות ההשבחה אין מחלוקת.
מצב קודם תכנית ג׳ מאפשרת בנית חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ״ר לדירה בקומה העליונה. מספר חדרי היציאה לגג המחושבים הינו 5.	מצב קודם תכנית ג׳ מאפשרת בנית חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ״ר לדירה בקומה העליונה. מספר חדרי היציאה לגג המחושבים הינו 4.
מצב חדש התכנית מאפשרת בבניינים חדשים הקמת דירות פנטהאוז בשטח של עד 65% משטח הגג.	מצב חדש התכנית מתירה בניית דירות פנטהאוז, כאשר השימוש המיטבי מתקבל בבניית דירה אחת ויוקרתית בעלת 4 כיווני אוויר.
שוליות בהתאם להוראות התכנית ניתן להקים מספר דירות גג ולכן אין מקום לשוליות שטחים.	שוליות הובאה הפחתה לשוליות שטחים בדירת הגג מעל 140 מ״ר של 20%.
העדר זמינות נקבעה דחייה בגין העדר זמינות במקדם 0.55.	העדר זמינות נקבעה דחייה בגין העדר זמינות במקדם 0.55.

שמאי המשיבה		שמאי המבקש	
ערכי שווי		ערכי שווי	
בהתאם לניתוח עסקאות השוואה בגישת החילוץ בסביבת הנכס (מבנים טיפוס G), שווי למ״ר אקו׳ הינו 6,500 ₪.		בהתאם לממוצע הכרעות וניתוח עסקאות השוואה בגישת החילוץ בסביבת הנכס, שווי למ״ר אקו׳ הינו 5,147 ₪ ובהתאמה למיקום הנכס (מקדם 0.85) שווי מ״ר מתואם 4,375 ₪.	
מקדמים		מקדמים	
חדר יציאה לגג	1.00	חדר יציאה לגג	1.30
מרפסת גג	0.25	שטח דירה עד 140 מ״ר	1.00
דירות גג	1.30	שטח דירה שולי	0.80
מרפסת לדירות גג	0.40	מרפסת לדירות גג	0.25
העדר זמינות (10 שנים, 6%)	0.55	העדר זמינות (10 שנים, 6%)	0.55
חלק יחסי	2/16	חלק יחסי	2/16

שמאי המשיבה	שמאי המבקש

תחשיב השבחה

שטח מגרש במ״ר	1,034
זכויות בניה	175%
יח״ד	20
שטח ממ״ד במ״ר	12
סה״כ שטחי בניה	2,049.5
שטח לקומה במ״ר (סה״כ 5 קומות)	409.9

מצב קודם	
שטח חדר יציאה לגג במ״ר	23
חדרי יציאה לגג	5
מרפסת גג	294.9
מקדם מרפסת גג	0.25
שטח אקו׳ מצב קודם	188.73
מצב חדש	
שטח דירות גג במ״ר (65%)	266.44
מקדם דירות גג	1.3
מרפסת דירות גג	143.47
מקדם מרפסת דירות גג	0.4
שטח אקו׳ מצב חדש	403.75
הפרש שטח אקו׳	215.03
העדר זמינות (10 שנים, 6%)	0.55
חלק יחסי	1/8
שווי מ״ר אקו׳	₪ 6,500
השבחה	₪ **96,090**

תחשיב השבחה

שטח מגרש במ״ר	1,034
זכויות בניה	175%
יח״ד	20
שטח ממ״ד במ״ר	12
סה״כ שטחי בניה	2,049.5
שטח לקומה במ״ר (סה״כ 5 קומות)	410

מצב קודם	
שטח חדר יציאה לגג במ״ר	23
חדרי יציאה לגג	4
מקדם חדרי יציאה לגג	1.3
שטח אקו׳ מצב קודם	120
מצב חדש	
שטח דירות גג במ״ר (65%)	266
מקדם שטח דירה עד 140 מ״ר	1.0
מקדם שטח דירה שולי	0.8
מרפסת דירות גג	143
מקדם מרפסת דירות גג	0.25
שטח אקו׳ מצב חדש *	176
הפרש שטח אקו׳	56.40
העדר זמינות (10 שנים, 6%)	0.55
חלק יחסי	1/8
שווי מ״ר אקו׳	₪ 4,375
השבחה	₪ **16,964**

* ככל הנראה ישנה טעות סופר, לאחר תיקון - שטח אקו׳ מצב חדש הינו 277 מ״ר, וההשבחה הינה 47,347 ₪.

12.8. <u>תכנית 5000</u>

שמאי המשיבה – לאור חוסר הוודאות הקיים במועד הקובע לגבי הקצאת שטחי ציבור, אשר יידרשו בהתאם להוראות התכנית, זכויות הבניה מהתכנית נבחנו כרח״ק בסיסי 2.5 ביחס לשטחי הבניה המותרים במצב הקודם, ובמקרה זה תכנית תא/5000 לא הרחיבה את זכויות הבניה ולכן התכנית לא משביחה.

13. <u>הכרעה - כללי</u>

ההשבחה בנכס, המהווה חלק מחלקה (1/8) הרשומה כדירה (תת חלקה 3), בחלקה 516, בגוש 6636 וזאת בשל מימוש בדרך של מכר.

הדירה ממוקמת בקומת קרקע בבניין דירות הכולל 8 יח״ד בשתי קומות, הבנוי על חלקה אשר שטחה 1,034 מ״ר, בשכונת הדר יוסף בצפון מזרח העיר.

<u>התאמה למיקום</u>

בשל מיקום הנכס בסמוך למוסד חינוכי (ישיבה תורנית), ביחס לשווי אקו׳ בסביבה, בוצעה התאמה (0.9).

<u>בניה טורית</u>

החל ממדרגת ההשבחה הראשונה במצב החדש לנכס קיר משותף עם מבנה שכן היוצר בניה טורית הכוללת דירות כלואות ודירות קיצוניות ועל כן בוצעה התאמה ביחס לשווי מ״ר אקו׳ בסביבה ללא קיר משותף או טורי אחר. לפיכך, דירה כלואה מוערכת במקדם 0.9 ודירה קיצונית במקדם 0.95.

<u>שוליות שטחי הדירות</u>

בהרחבת שטח דירה מעבר ל- 100 מ״ר קיימת תרומה פחותה לשווי של כל מ״ר נוסף ולפיכך נקבע מקדם של 0.9 מעבר ל-100 מ״ר עיקרי ראשוני.

<u>מקדמים</u>

שטחים עיקריים וממ״דים במקדם 1. מרפסות (זיז ובינוי מדורג) 0.4, מרפסות גג (יציאה מחדר מגורים) 0.5 ומרפסות חדרי גג/ גג עליון 0.2. שטחי שירות 0.8, אחסנה במרתף 0.2. חצר דירות גן 0.25.

14. <u>הכרעה לתכנית 2204</u>

14.1. <u>מהות ההשבחה</u>

התכנית מרחיבה את זכויות הבניה בנכס.

14.2. <u>מצב קודם</u>

בהתאם לתכנית 254, זכויות הבניה בחלקה 50% בשתי קומות, קרי כ-520 מ״ר ל- 8 דירות, כאשר 4 מהן דירות גן.

<u>בינוי טורי</u>

כאמור, מדובר בבניה טורית, כאשר במקרה זה הבינוי המתקבל הינו 2 דירות כלואות ו-2 דירות קיצוניות בכל קומה, כך שהמקדם המשוקלל הנו 0.925.

<u>תרומת הבנוי לשווי</u>

השימוש המיטבי במצב הקודם מתקבל בהרחבת המבנה הקיים בהתאם ליתרת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות. לפיכך, תרומת הבנוי לשווי הנה 350$ למ״ר, בהסתמך על ביטאון ״מקרקעין וערכם״ מיוני 1985, עמוד 52 וכן על ״מקרקעין וערכם״ מחודש יוני 1987, עמוד 41, נספח א׳ – ״פרויקט צמרות״, עלות בנית מבנה חדיש בבנייה רוויה בסך 440 $ למ״ר.

<u>בניה על/לצד הקיים</u>

קיימת יתרת זכויות בניה שניתן לבנותה, המחייבת ביצוע התאמות לבניין הקיים, אשר אינן קיימות במגרש פנוי ועל כן נקבע מקדם 0.9 המגלם התאמות אלו.

14.3. <u>מצב חדש</u>

התכנית מסווגת את הנכס כבניין מטיפוס G, אשר יבנה בקיר משותף עם מבנה שכן, בו תותר בניית 20 יח״ד עם זכויות בניה של 175% ב – 5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, כאשר הקומות העליונות (4 ו- 5) כדירות דופלקס וכל קומה תבנה בנסיגה כלפי הקומה שתחתיה, באופן שמתקבלות מרפסות, מרפסות גג ומרפסות גג עליון (קומה חמישית). לאור הבנוי בנכס (8 דירות בנות חדר אחד) ולאור זכויות הבניה הבלתי מנוצלות, קיימת כדאיות כלכלית בהריסת המבנה ובניית בניין מגורים חדש, בניצול מלוא זכויות הבניה.

<u>מורכבות קניינית</u>

בנכס ישנם 8 בעלים שונים ולצורך הריסת הקיים ובניית בניין חדש, קיימת מורכבות קניינית המחייבת התארגנות וקבלת הסכמת כל דיירי הבניין, כאשר אומדן התקופה הנדרשת הנה כ-7 שנים ועל כן הזכויות לבניין החדש מחושבות בדחייה של 7 שנים (6%, מקדם 0.67).

מעיון בתיק בניין של חלקה 214, הגובלת ממערב ובקיר משותף לנכס, עולה כי כעבור כ-6 שנים (ביום 03/07/1991) מיום אישור התכנית, הופק היתר בניה אשר מספרו 2-920038 להריסת הקיים והקמת בניין חדש בן 5 קומות בהתאם לתכנית. היתר זה מלמד על משך הזמן הסביר כדחייה עד להתארגנות הדיירים וקבלת היתר בניה ועל אפשרויות מימוש הזכויות, כפי שקונה סביר רואה לנגד עיניו, ולפיכך איני מקבל את גישת שמאי הצדדים, לפיה בוצעה דחייה של 10 שנים לגישת המשיבה ו-22 שנים לגישת המבקש.

<u>דמ״ש בתקופת הביניים</u>

מאחר והזכויות במצב החדש אינן זמינות ומחושבות בדחייה בשל המורכבות הקניינית עד להתארגנות הדיירים והריסת המבנה הקיים, הרי שבתקופת הביניים קיימת הנאה מהכנסות מדמי שכירות של הדירות הקיימות. דמ״ש חודשיים הראויים לדירת 3 חדרים בסביבה 300$, ובהתאמה לנכס אומדן דמ״ש הינו 100$ לדירה וסה״כ 9,600$ לשנה (דמ״ש שנתי ל-8 הדירות בבניין).

<u>בינוי טורי</u>

כאמור, מדובר בבניין טורי עם קיר משותף למבנה שכן, הכולל 3 דירות כלואות ו-2 דירות קיצוניות בכל קומה, על כן במקרה זה מתקבל מקדם משוקלל לבינוי טורי עם קיר משותף 0.92 וזאת ביחס לבניינים רגילים, בהם אין בניה טורית וקיר משותף עם מבנה שכן.

<u>פטור 140 מ״ר</u>

שמאי המבקש מציין, כי הוגשה על ידי בעלי הדירה בקשה לפטור לפי ס׳ 19 ג׳ (2), כך שבהינתן הפטור אין השבחה לתכנית זו. שמאי המשיבה בדעה כי מדיניות הועדה המקומית במקרה של בניין המיועד להריסה עפ״י תכנית (תכנית 2204), לא מתאפשרת הרחבת דירה קיימת, לכן אין מקום לקבלת פטור זה.

שאלת מתן הפטור מכוח סע׳ 19(ג) לתוספת השלישית לחוק והעמידה בתנאיו הינה בסמכות הועדה המקומית ולאור המחלוקת, מתייתרת הצגת חלופה למקרה שיינתן פטור זה.

14.4. <u>ערכי שווי</u>

א. שמאי המבקש קובע שווי של 353 ₪ למ״ר אקו׳ בסביבה, כאשר בהתאמה למיקום הנכס, מפחית 15% וקובע 299 ₪ למ״ר אקו׳ מתואם. שמאי המשיבה קובע שווי של 520 ₪ למ״ר.

ב. בהעדר עסקאות השוואה למועד הרלוונטי, בחנתי את הנתונים המופיעים בבטאון ״מקרקעין וערכם״ לחודש דצמבר שנת 1985, לפיהם שווי לחדר באזור בינוני בתל אביב בגבולות $7,000 ל – $10,000. לפיכך ולאור הבינוי בשכונה, מתקבל כי שווי מ״ר אקו׳ בסך של כ – $280[1] (25 מ״ר / $7,000) , שהם כ – 400 ₪.

ג. בהכרעות בסביבת הנכס נקבעו ערכי השווי כדלקמן:

הכרעות	גו״ח	שווי		הערה
בלטר	6636/366	523	₪	
נזרי	6636/364	374	₪	
יצחקי	6636/254	478	₪	לשנת 87
אושרת	6636/219	314	₪	
פריאל	6636/243	510	₪	
פרימו	6636/125	351	₪	לתכנית ע׳

לאור כל האמור לעיל, אני סבור כי ראוי לקבוע שווי מ״ר אקו׳ בסביבה לסך 400 ₪.

[1] שער חליפין 1.495 ₪ לדולר.

14.5. <u>תחשיב השבחה</u>

מהות	מצב קודם			מצב חדש		
	שטח	מקדם	מ"ר אקו'	שטח	מקדם	מ"ר אקו'
עיקרי	517.00	1.00	517.00	1,809.50	1.00	1,809.50
שוליות (בדירות הדופלקס)				68.70	-0.10	-6.87
חצר	775.50	0.25	193.88	-	0.25	-
מרפסות	-	0.4	-	103.40	0.40	41.36
מרפסות גג	-	0.50	-	51.70	0.50	25.85
מרפסות גג עליון		0.20		51.70	0.20	10.34
סה"כ מ"ר אקו'			**710.88**			**1,880.18**
שווי מ"ר אקו'			₪ 400			₪ 400
מורכבות קניינית			1.00	7 שנים, 6%		0.67
בניה טורית			0.925			0.920
בניה על ולצד קיים			0.90			-
התאמה למיקום			0.90			0.90
תרומת הבנוי והפיתוח (שע"ח 1.495)	260	$ 350	₪ 136,045	דמ"ש שנתיים לתקופת הביניים (7 שנים, 4%)		₪ 86,141
סה"כ שווי			₪ 349,094			₪ 500,283

שווי מצב חדש	₪ 500,283
שווי מצב קודם	₪ 349,094
השבחה לחלקה	₪ 151,189
חלק יחסי	12.5%
השבחה למבקש	₪ **18,899**

15. <u>הכרעה לתכנית ע'</u>

התכנית קובעת הוראות בדבר בניית מרתפים ומתירה שימושים לחניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מדרגות וכדומה, כאשר את יתרת השטח ניתן להקצות למחסנים דירתיים 6 מ"ר ליח"ד. שמאי הצדדים תמימי דעים כי התכנית אינה תורמת לשווי הנכס. אני בדעה, כי אין בתכנית זו להשפיע על שוויו של הנכס במועד פרסומה, שכן על פי תכנית 2204 הזכויות בנכס הנן לבניית מבנה מגורים בבנייה רוויה מעל קומת עמודים, כאשר שווי המרתפים מתכנית זו מתקזז עם עלות בנייתם.

16. <u>הכרעה לתכנית ג'</u>

התכנית מאפשרת תוספת חדרי גג לדירות בקומה העליונה.

הנני סבור, כי בשל הבינוי המדורג, אשר נקבע בתכנית 2204 הכולל קומה עליונה חלקית (כ-83%), הרי שלא ניתן ליישם בנכס בניית חדרי גג ע"פ התכנית וזאת בהתאם לגישת שמאי הצדדים.

17. <u>הכרעה לתכנית ע'1</u>

התכנית מרחיבה את זכויות הבניה במרתף ומאפשרת בניית מחסנים דירתיים בשטח של 12 מ"ר ליח"ד, לעומת תכנית ע', בה הותרה בניית מחסנים בשטח של 6 מ"ר ליח"ד. עם זאת, הריני סבור, כי אין בתכנית זאת משום השפעה על שוויו של הנכס, שכן הבינוי אשר הותר בו הנו מעל קומה מפולשת. בנסיבות אלה עלות בניית מרתפי אחסנה של 12 מ"ר ליח"ד מתקזזת עם תרומתם לשווי כבנוי ועל כן התכנית אינה משביחה.

18. <u>הכרעה לתכנית מק/2204 א'</u>

18.1. <u>מהות ההשבחה</u>

התכנית מבטלת את החובה בבנייה מדורגת בין הקומות ומאפשרת שינוי בתמהיל הדירות בבניין.

18.2. <u>מצב קודם</u>

בהתאם לתכנית 2204 ניתן לבנות מבנה מדורג בן 5 קומות על עמודים, כאשר כל קומה בנסיגה כלפי הקומה שתחתיה ובסה"כ 175% ובתוספת שטחי שירות (בהתאם לתוספת לתכנית 2204). עוד נקבע, כי קומות 4 ו- 5 יבנו כדירות דופלקס ובקומת הקרקע יותרו שטחי שירות בשיעור 12% משטח המגרש. כמו כן, קיימת שוליות בשווי שטחי הדירות העיקריים העולים על 100 מ"ר.

בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית, במדרגת השבחה זו קיימות זכויות לבניית ממ"ד בשטח 7.5 מ"ר ליח"ד וכן מרפסות שמש (גזוזטראות), בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים).

<u>בינוי טורי</u>

כאמור, מדובר בבניה טורית עם קיר משותף למבנה החלקה השכנה, בבינוי של 3 דירות כלואות ו-2 דירות קיצוניות בכל קומה, על כן בוצעה הפחתה לבינוי טורי ובקיר משותף במקדם משוקלל 0.92.

18.3. <u>מצב חדש</u>

תכנית מק/2204 א' אשר נועדה לתמרץ ולעודד את הבניה באזור, קבעה הוראות בינוי ובכללן ביטול חובת הבניה המדורגת, התפלגות יחידות הדיור בין הקומות וביטול החובה לבנייה בקיר משותף. ואולם, היות ועל החלקה הגובלת ממערב כבר בנוי מבנה בקיר משותף, הרי שהבינוי המתבקש יהיה תואם.

הבינוי המיטבי של 4 דירות בקומה בכל אחת מ - 5 קומות, תוך ויתור על בנית דירות דופלקס בקומות חלקיות, על מנת לבנות 4 חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר כ"א תוך ביצוע הפחתה של 5 מ"ר עיקרי לצורך התקנת גרם מדרגות פנימי. בהתאם לתוספת לתכנית 2204, שטחי השירות בבניין גבוה (מעל 12 מ') הם 44 מ"ר לקומה (מעלית אחת).

<u>בינוי טורי</u>

בהתאם לשימוש המיטבי, בבנייה בקיר משותף עם המגרש השכן, מתקבלות 2 דירות כלואות ו-2 דירות קיצוניות בכל קומה, על כן במקרה זה בוצעה הפחתה לבינוי טורי ובקיר משותף במקדם משוקלל 0.931.

<u>העדר זמינות</u>

לאור העדר הזמינות בשל המורכבות הקניינית בחלקה, הצדדים חישבו את שווי תוספת הזכויות בדחייה של 10 שנים בשיעור היוון 6% (במקדם 0.55).

לגישתי במצב תכנוני זה, זכויות הבניה בנכס זמינות וכדאיות לבניה ומשכך אין מקום לביצוע הפחתה להעדר זמינות. עצם קיומה של מורכבות קניינית, באה לידי ביטוי כבר במדרגת ההשבחה הקודמת, ואין מקום להביאה בבחינת ההשבחה למדרגה זו, שכן תהא זו הפחתה כפולה.

18.4. <u>ערכי שווי</u>

א. שמאי המשיבה קובע שווי של 4,200 ₪ למ״ר אקו׳ (2,310 ₪ למ״ר בדחיה להעדר זמינות 0.55) ללא התאמה נוספת למיקום הנכס.

ב. שמאי המבקש קובע שווי של 3,700 ₪ למ״ר אקו׳ (2,035 ₪ למ״ר בדחייה להעדר זמינות), תוך התאמה למיקום הנכס 0.85.

ג. להלן ניתוח עסקת השוואה בגו״ח 6636/513, אשר איתרתי במערכת מידע נדל״ן, המהווה חלקה הכוללת מבנה להריסה בדומה לנכס, ולה מבנה שכן עם קיר משותף:

שטח מגרש במ״ר	737	צפיפות יח״ד	14
עסקה מיום	10/03/2004	זכויות בניה	1.75
מהות	שטח	מקדם	סה״כ
עיקרי	1,289.75	1.00	1,289.75
ממ״ד	105.00	1.00	105.00
שטחי שירות	330.55	0.80	264.44
חדרי יציאה לגג מתכנית ג׳	46.00	1.00	46.00
הפסד מדרגות	-10.00	1.00	-10.00
מרפסות + מרפסות זיז	144.00	0.40	57.60
מרפסות גג	49.80	0.50	24.90
מרפסות גג עליון	250.68	0.20	50.14
סה״כ מ״ר אקו׳			**1,827.82**
מחיר החלקה (ללא מע״מ)	507,935 ₪ * 8 דירות		₪ 4,063,480
שווי מ״ר אקו׳ - בניה טורית			₪ 2,223
מקדם בניה שאינה טורית			0.937
התאמה לזמן			0.95
שווי למ״ר אקו׳ (ללא מע״מ)			₪ 2,254

ד. בהכרעות בסביבת הנכס, נקבעו ערכי שווי הבאים לתכנית זו:

הכרעות	גו"ח	שווי	דחיה	שווי דחוי
נזרי	6636/364	₪ 4,000	0.55	₪ 2,200
יצחקי	6636/254	₪ 3,737	0.5	₪ 1,868
אושרת	6636/219	₪ 3,740	0.5583	₪ 2,088
שדה	6636/417	₪ 3,540	0.56	₪ 1,982
בלטר	6636/366	₪ 4,425	0.558	₪ 2,469

לאור כל האמור לעיל, אני בדעה כי שווי מ"ר אקו' בסביבת הנכס הנו 2,200 ₪.

18.5. <u>תחשיב השבחה</u>

מהות	מצב קודם			מצב חדש		
	שטח	מקדם	מ"ר אקו'	שטח	מקדם	מ"ר אקו'
עיקרי	1,809.50	1.00	1,809.50	1,809.50	1.00	1,809.50
שוליות בדופלקסים	68.70	-0.10	-6.87	-	-0.10	-
ממ"ד	150.00	1.00	150.00	150.00	1.00	150.00
שטחי שירות	320.08	0.80	256.06	344.08	0.80	275.26
חדרי יציאה לגג מתכנית ג'		1.00		92.00	1.00	92.00
הפסד מדרגות		1.00		-20.00	1.00	-20.00
מרפסות	103.40	0.40	41.36	192.00	0.40	76.80
מרפסות גג	51.70	0.50	25.85	48.00	0.50	24.00
מרפסות גג עליון	138.20	0.20	27.64	343.90	0.20	68.78
סה"כ מ"ר אקו'			**2,303.54**			**2,476.34**
בניה טורית			0.92			0.931
שווי מ"ר אקו'			₪ 2,200			₪ 2,200
התאמה למיקום			0.90			0.90
סה"כ שווי			₪ 4,196,136			₪ 4,564,169

שווי מצב חדש	₪ 4,564,169
שווי מצב קודם	₪ 4,196,136
השבחה לחלקה	₪ 368,033
חלק יחסי	12.5%
השבחה למבקש	₪ **46,004**

19. <u>הכרעה תכנית ג'1</u>

19.1. <u>מהות ההשבחה</u>

התכנית מרחיבה את זכויות הבניה בגג, לרבות בניית דירות גג.

19.2. <u>מצב קודם</u>

המצב הקודם תואם לזכויות במצב החדש למדרגת ההשבחה הקודמת, כאשר הזכויות בגג בהתאם לתכנית ג' הנן ל – 4 חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר ליח"ד ואחסנה במרתף 12 מ"ר ליח"ד לפי תכנית ע'1, אשר במועד קובע זה תורמים לשווי הנכס.

בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית, במדרגת השבחה זו שטח הממ"ד גדל ל- 12 מ"ר ליח"ד.

19.3. <u>מצב חדש</u>

תכנית ג'1 מאפשרת הרחבת זכויות הבניה במספר חלופות, כאשר המיטבית ביניהן מתקבלת בבנייה בו זמנית של בניינים חדשים - דירות גג בתכסית 65%, כאשר שטח כל דירת גג (כולל שטחי שירות) לא יפחת מ-80 מ"ר. את דירות הגג יש לבנות בנסיגה של 2 מ' מחזית קדמית ולאור תכסית הקומה הטיפוסית, מתקבל כי השימוש המיטבי בבינוי 2 דירות גג (פנטהאוז), כאשר יתרת הזכויות בחלקה נותרו ללא שינוי ביחס לזכויות במצב הקודם.

19.4. <u>ערכי שווי</u>

א. שמאי המשיבה קובע שווי של 6,500 ₪ למ"ר אקו' (כ- 3,575 ₪ למ"ר בדחיה להעדר זמינות 0.55) ללא התאמה נוספת למיקום הנכס.

ב. שמאי המבקש קובע שווי של 5,147 ₪ למ"ר אקו' (כ- 2,830 ₪ למ"ר בדחייה להעדר זמינות), תוך התאמה למיקום הנכס 0.85.

ג. בהכרעות בסביבת הנכס, נקבעו ערכי שווי כדלקמן:

הכרעות	גו"ח	שווי		דחיה	שווי דחוי	
בלטר	6636/366	5,000	₪	0.70	3,500	₪
נזרי	6636/364	6,000	₪	0.70	4,200	₪
יצחקי	6636/254	6,350	₪	0.63	3,984	₪
שדה	6636/417	6,000	₪	0.56	3,360	₪

ד. להלן ניתוח עסקת השוואה אשר איתרתי במערכת מידע נדל"ן בחלקה שכנה (גו"ח 6636/216):

שטח מגרש במ"ר	702.22	צפיפות יח"ד	14
עסקה מיום	14/05/08	זכויות	1.75
מהות	שטח	מקדם	סה"כ
עיקרי	1,228.89	1.00	1,228.89
ממ"ד	168.00	1.00	168.00
שטחי שירות	325.33	0.80	260.27
דירת גג	154.20	1.00	154.20
שוליות מעל 100 מ"ר	54.20	-0.10	-5.42
ממ"ד לדירות הגג	12.00	1.00	12.00
שירות לדירות הגג	44.00	0.80	35.20
מרפסות +מרפסות זיז	169.00	0.40	67.60
מרפסות גג	113.18	0.50	56.59
אחסנה מרתף	180.00	0.20	36.00
סה"כ מ"ר אקו'			2,013.32
מחיר החלקה משוקלל (ללא מע"מ)	1,042,500 ₪ * 8 דירות		7,220,779 ₪
שווי מ"ר אקו' - בניה טורית			3,587 ₪
מקדם בניה שאינה טורית			0.937
שווי מ"ר אקו' (ללא מע"מ)			3,828 ₪

לאור האמור לעיל, הריני סבור, כי שווי מ"ר אקו' בסביבה במועד הקובע הנו 3,800 ₪.

19.5. <u>תחשיב ההשבחה</u>

מהות	מצב קודם			מצב חדש		
	שטח	מקדם	מ״ר אקו׳	שטח	מקדם	מ״ר אקו׳
עיקרי	1,809.50	1.00	1,809.50	1,809.50	1.00	1,809.50
ממ״ד	240.00	1.00	240.00	240.00	1.00	240.00
שטחי שירות	344.08	0.80	275.26	344.08	0.80	275.26
חדרי יציאה לגג/ דירות גג	92.00	1.00	92.00	227.04	1.00	227.04
ממ״ד לדירות הגג				24.00	1.00	24.00
שירות לדירות הגג				44.00	0.80	35.20
מרפסות זיז	192.00	0.40	76.80	240.00	0.40	96.00
מרפסות גג	48.00	0.50	24.00	158.87	0.50	79.43
מרפסות גג עליון	299.90	0.20	59.98			
אחסנה מרתף	240.00	0.20	48.00	264.00	0.20	52.80
סה״כ מ״ר אקו׳			**2,625.54**			**2,839.23**
בניה טורית			0.931			0.931
שווי מ״ר אקו׳			₪ 3,800			₪ 3,800
התאמה למיקום			0.90			0.90
סה״כ שווי			₪ 8,358,550			₪ 9,038,834

שווי מצב חדש	₪ 9,038,834
שווי מצב קודם	₪ 8,358,550
השבחה לחלקה	₪ 680,285
חלק יחסי	12.5%
השבחה למבקש	₪ **85,036**

20. <u>הכרעה לתכנית תא/5000</u>

התכנית הינה תכנית מתאר מקומית כוללנית, אשר אינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה, אך קובעת הוראות בנוגע להכנת תכניות עתידיות. התכנית קובעת, כי במגרש עד 1.5 דונם, הרח״ק הבסיסי הנו 2.5, כלומר סך השטח הבנוי מעל פני הקרקע (ברוטו) הינו כ-250% משטח החלקה.

במצב הקודם, סל זכויות הבניה בשיעור 175% עיקרי, 2 דירות גג מתכנית ג׳1, ממ״דים ושטחי שירות, אשר בסה״כ מהווים כ-260% משטח החלקה. לפיכך אני בדעה, כפי גם דעתם של שמאי הצדדים, כי עם אישורה של תכנית תא/5000 לא נוצרה השבחה כלשהי בנכס.

21. <u>השומה</u>

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה, אשר נוצרה בגין אישורן של תכניות בנכס הנדון, ובשל מימוש בדרך של מכר המהווה את תת חלקה 3 בחלקה 516 בגוש 6636, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל ההשבחה
2204	06/09/1985	₪ 18,899	₪ 9,449
ע'	13/12/1985	אין השבחה	
ג'	06/05/1994	אין השבחה	
ע'1	02/04/2003	אין השבחה	
מק/2204 א'	16/07/2003	₪ 41,836	₪ 20,918
ג'1	04/09/2007	₪ 85,036	₪ 42,518
תא/5000	06/01/2017	אין השבחה	

סכום ההיטל יוצמד כחוק.

משה נדם, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע