יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

יפית בנג'ו אלחדד- שמאית מקרקעין **רפאל פרל- שמאי מקרקעין וכלכלן**

תאריך: 19 אוקטובר, 2023
מספר מינוי: 2073-2022
מספרנו: 377 מכרעת

לכבוד,
מר אהרון לוביץ (המבקש)
באמצעות שולי קרגולגה, שמאית מקרקעין
בדוא"ל- karagulla.s@gmail.com

לכבוד,
הוועדה המקומית לתו"ב תל-אביב (המשיבה)
באמצעות גדעון קרול, שמאי מקרקעין
בדוא"ל- gideon@gcarol.co.il

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6337 חלקה 127 תת חלקה 15
רחוב אח"י דקר 25, שכונת נווה שרת, תל-אביב

בהתאם להוראות ס' 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון.

בתאריך 15.11.2022 קיימתי דיון באמצעות היוועדות חזותית בהשתתפות שמאי הצדדים. עיקרי הדיון הועברו לצדדים.

1. **מטרת השומה**

1.1. אומדן ההשבחה במקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 כתוצאה מאישורן של תוכניות בנין כמפורט להלן.

1.2. מהות ההשבחה: מימוש בדרך של מכר.

2. **תאריכים קובעים לשומה**

תוכנית	תאריך קובע
2732	13.9.1999
ג/1	4.9.2007
4242 (507-0523845)	11.7.2021

3. **ביקור בנכס**

ביקור חיצוני בנכס נערך ע"י החת"מ בתאריך 15.1.2023.

4. **פרטי הנכס**

גוש:	6337
חלקה:	127
שטח החלקה הרשום:	2,232 מ"ר
תת חלקה:	15
שטח תת החלקה הרשום:	65.70 מ"ר
החלק ברכוש המשותף:	22/730
שטח כולל של תת החלקה:	כ-79.2 מ"ר (כולל מרפסות סגורות)[1]
מהות הנכס:	דירת מגורים בקומה ד' (אחרונה)
מיקום:	רחוב אח"י דקר 25, שכונת נווה שרת, תל אביב-יפו.

[1] בהתאם לתוכנית היתר חתומה ע"י משרד השיכון משנת 1962 (כמפורט בפרק הרישוי).

5. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון, תת חלקה 15 בחלקה 127 בגוש 6337, מהווה דירת מגורים הממוקמת בקומה ד' (אחרונה) של בניין מגורים הממוקם ברחוב אח"י דקר 25, בשכונת נווה שרת, תל אביב.
שכונת נווה שרת הינה אזור מגורים וותיק בחלק הצפון מזרחי של העיר בסמוך לשכונות צהלה, רמת החייל וקריית עתידים. האזור מאופיין ברובו בבנייני מגורים וותיקים בני 2-5 קומות לצד בנייה חדשה.

חלקה 127 בעלת צורה אי רגולרית בשטח רשום של 2,232 מ"ר. חזיתה הדרומית של החלקה פונה לרחוב אח"י דקר.
רחוב אח"י דקר הינו רחוב המסתעף מרחוב בית אל וכולל מספר הסתעפויות שחלקן מהוות שבילים להולכי רגל.
הפיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין היתר, כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.
על החלקה ניצב בניין מגורים וותיק בן 4 קומות מעל קומת קרקע/עמודים חלקית.
הבניין בנוי שלד בטון, קירות בלוקים וגג שטוח מבטון הכולל מעלית נוסעים. הבניין כולל 2 כניסות, בכל כניסה 17 יחידות דיור ובסה"כ 34 יחידות דיור.
הנכס נשוא השומה דירת מגורים הממוקמת בקומה הרביעית ואחרונה בכניסה א' (הכניסה הצפונית).
שטחה הרשום של הדירה- 65.70 מ"ר.
שטח הדירה כולל מרפסות סגורות הינו כ- 79.2 מ"ר.
החלקה יחד עם החלקות הסמוכות נכללות בתוכנית לפינוי בינוי 4242 (507-0523845).

6. **<u>המצב התכנוני</u>**

6.1. **<u>תוכנית 738</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 1933 מיום 12.7.1973.

החלקה הנדונה מסווגת ביעוד "אזור מגורים א".

6.2. **<u>תוכנית 1680</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2770 מיום 10.12.1981.

מטרת התוכנית הינה לקבוע הוראות בדבר בניה על גגות בניינים.

ניתן לאשר חדרי יציאה לגג מהדירות בקומות העליונות, בתנאים. שטח חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו (כולל מדרגות פנימיות) וגובהו לא יעלה על 2.5 מ'.

6.3. **<u>תוכנית מ'</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 מתאריך 24.6.1982.

התוכנית קובעת הוראות לעניין אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן, בבניה חדשה ובבניה קיימת.

6.4. **<u>תוכנית ע'</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 3275 מיום 28.11.1985.

מטרת התוכנית הינה לקבוע הוראות ותנאים לבניית מרתפים.

בהתאם לתוכנית, תותר הקמת קומת מרתף אחת בהיקף קומת הקרקע בגובה 2.2 מ'. השימושים המותרים: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, אולם משחקים לילדים, חדרי מדרגות, חדרי שירותים ומעליות. לא יותרו מגורים במרתף. ביתרת השטח ניתן להקצות מחסנים לדיירי הבית בשטח של 6 מ"ר כ"א. לא יותר שימוש למגורים.

הוועדה המקומית רשאית להתיר קומת מרתף תחתונה נוספת לחניה, בתנאים.

6.5. **<u>תוכנית ג'</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 4208 מיום 21.4.1994.

מטרת התוכנית הינה לקבוע הוראות בדבר בניה על גגות בניינים (מחליפה את תוכנית 1680). בגגות שטוחים - חדרי היציאה לגג יותרו כתוספת לדירות בקומה העליונה, בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר לכל דירה, ובגובה שלא יעלה על 2.5 מ', בהתאם לתנאים. תותר פרגולה בשטח של עד 1/3 משטח הגג הפנוי.

6.6. **<u>תוכנית 2691</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 4490 מיום 11.2.1997.

התוכנית קובעת הוראות לשיפור ויישום תוכניות הרחבות דיור בעיר.

6.7. **<u>תוכנית 2710</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 4540 מיום 3.7.1997.

התוכנית קובעת הוראות להקמת מעלית בבניינים קיימים.

6.8. **<u>תוכנית 2732</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 4799 מיום 29.8.1999.

מטרת התוכנית לאפשר הגדלת שטח דירות על מנת לשפר את תנאי הדיור.

עפ"י הוראות התוכנית שטח כל יח"ד לאחר הרחבה לא יעלה על 119 מ"ר עיקרי, ובכפוף למגבלות קווי הבניין להרחבה בתשריט.

בקומת עמודים תותר בניה של חדר אחסנה משותף בשטח של עד 20 מ״ר ומחסנים דירתיים בשטח של עד 5 מ״ר לכל דירה. בנוסף תותר תוספת שטחי שירות ללובי הבניין בשטח של עד 30 מ״ר.
היתרי בניה יותנו בבניית אגפים שלמים, אולם, הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניה ברצף מלמטה כלפי מעלה בכל אגף.
כל תוספת בניה תהיה מותנת בשיפוץ חזיתות הדירות המורחבות, כולל חלקי חזית שלא ישונו במסגרת ההרחבה.

6.9. **<u>תוכנית ע/1</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.3.2003.
מטרת התוכנית הינה לקבוע הוראות ותנאים לבניית מרתפים והשימוש בהם (מחליפה את תוכנית ע'). בהתאם לתוכנית, בכל הבניינים (למעט בתים צמודי קרקע) תותר הקמת שתי קומות מרתף עד גבולות המגרש (קו בנין ״0״), בתכסית של עד 80% משטח המגרש.
גובה קומת מרתף עליונה והקומה שמתחתיה נטו לא יהיה גדול מ-4 מ׳ (יותרו עד 4 קומות נוספות בגובה עד 3.5 מ׳ לקומה, בתנאים).
התכליות המותרות: שטחי שירות כלליים ושטחי שירות נלווים לשימושים העיקריים לכל סוגי הבניינים. מחסנים דירתיים- בשטח של 12 מ״ר מחסן לכל יח״ד. לא יותרו מגורים במרתף.
ביחידות צמודות קרקע רשאית הוועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לשטח הדירה אליה הוא מוצמד ובלבד שלא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד. במרתף זה יותרו גם משרדים לבעלי מקצועות חופשיים לשימושי דיירי היחידה שמעליו.

6.10. **<u>תוכנית ג/1</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5705 מיום 20.8.2007.
התוכנית מהווה שינוי לתוכנית ג׳ בדבר הוראות בנייה על גגות בתים המאפשרת בנייה בשתי חלופות:
בגגות שטוחים- בנייה של חדר יציאה לגג בשטח של עד 40 מ״ר ברוטו בבנייה בשלבים ו-65% משטח הגג בבנייה בו זמנית. הבניה בתנאי ששטח הקומה העליונה הינו לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה.
בחלל גג רעפים- רום הגג לא יעלה על 7 מ׳ מדוד מרצפת הקומה העליונה. שיפוע הגג יהיה בין 40%-50%. תותר מרפסת גג במבנה בעל גג דו שיפועי לפחות, בשטח שלא יעלה על 40% משטח הגג בחזית האחורית.

6.11. **<u>החלטה מס׳ 0011- 14ב׳-8</u>**

ועדת משנה לתכנון ובניה החליטה ביום 30.4.2014 לאשר מסמך מדיניות לשכונת נווה שרת. המסמך אינו מהווה מסמך סטטוטורי ותפקידו להנחות הכנת תוכניות עתידיות להתחדשות עירונית, בסמכות ועדה מקומית ומחוזית כאחד.

6.12. **<u>תוכנית תא/5000</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016.
התוכנית הינה תוכנית מתאר כוללנית לעיר תל אביב הקובעת הוראות והנחיות להכנת תוכניות מתאר מקומיות חלקיות ותוכניות מפורטות חדשות. לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תוכנית זו.
החלקה מסווגת ביעוד אזור מגורים בבניה עירונית וכלולה במתחם תכנון **208**.

6.13. **<u>תוכנית 4242 (507-0523845)</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 9693 מיום 21.6.2021.

מטרת התוכנית - התחדשות עירונית ע"י פינוי והריסה של מבנים קיימים ובינוי שכונת מגורים חדשה שתכלול מבני מגורים, מגרשים לצרכי ציבור ומסחר שכונתי.

<u>עיקרי הוראות התוכנית</u>:

- פינוי בשלבים של בנייני מגורים קיימים הכוללים 451 יחידות דיור ובניה מחדש של 1,159 יחידות דיור ב-7 מגדלי מגורים ו-6 מבני מגורים מרקמיים. ב-3 ממבני המגורים ישולבו שטחי מסחר מקומי ובשלושה מבנים ישולבו מבני ציבור.
- קביעת שטחים ציבוריים פתוחים וזיקות הנאה ליצירת מערך של שבילים ירוקים ציבוריים היוצרים רצף של פעילות הולכי רגל לאורך ולרוחב המתחם, לרבות שדרה ציבורית ירוקה בלב השכונה.
- קביעת דרכים חדשות וביטול דרכים קיימות.
- קביעת זכויות בניה והוראות בינוי למגורים, מסחר ושימושים ציבוריים.
- קביעת זיקת הנאה להולכי רגל ולרכב בתוכנית.
- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש בשטח התוכנית ללא הסכמת כל הבעלים.

<u>השימושים באזור מגורים ד' (תאי שטח 1-6, 8-10)</u>:

1. מגורים.
2. בתאי שטח 6,10 תתוכנן חזית מסחרית כמסומן בתשריט. מתוך הזכויות למסחר בקומת הקרקע יותרו השימושים הבאים:
   50% מהזכויות יותרו לשימושים: חנויות, בתי קפה, סטודיו לאומנים.
   50% מהזכויות יותרו לשימושים: משרדים ושימושים בעלי אופי ציבורי.
3. בתאי שטח 1 ו-2 בקומת קרקע ו/או קומה 1 /או קומה 2 של הבניין בהיקף של כ-600 מ"ר עיקרי ו-1,200 מ"ר עיקרי בהתאמה, יותר שימוש לחינוך, רווחה, קהילה, ספורט, דת, תרבות ו/או משרדים עירוניים בלבד. שטח זה מהווה הפרשה ציבורית אשר תירשם על שם הרשות המקומית, בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתוכנית.
4. לא יותרו דירות גן.
5. שטח עיקרי ממוצע ליח"ד בתוכנית הינו 78 מ"ר.

תתקיים הפרדה בין הכניסה לבנייני המגורים לשימוש המסחרי והשימוש למבנה הציבור ואלו לא יהיו תלויים זה בזה.

השימושים המותרים בקומת הקרקע לא יהוו מטרד לדיירי המתחם (מטרדי ריח, רעש ופריקה וטעינה).

בקומת המרתף העליונה יותרו שימושים של מועדון דיירים וחדר כושר בנוסף על השימושים המותרים בתת הקרקע.

<u>תמהיל דירות</u>:

20% מהדירות – עד 60 מ"ר כולל ממ"ד.

10% מהדירות – עד 80 מ"ר כולל ממ"ד.

40% מהדירות – עד 90 מ"ר כולל ממ"ד.

30% מהדירות – מעל 90 מ"ר כולל ממ"ד.

בהתאם לטבלת ההקצאות המהווה חלק ממסמכי התוכנית, לתת חלקה 15 הנדונה הוקצו חלקים במגרש 2 (מתחם א' – שלב 3) כמפורט להלן:

גו"ח	שם הבעלים	מגרש תמורה	החלק במגרש	החלק במגרש %
6337/127/15	לוביץ אלמר	2	71,227/10,000,000	0.712%
	לוביץ אלמר		35,614/10,000,000	0.356%
	לוביץ אדם		17,807/10,000,000	0.178%
	לוביץ אהרון		17,807/10,000,000	0.178%
סה"כ			**142454/10000000**	**1.42455%**

- במגרש 2 הוקצו חלקים במגרש לטובת עירית תל אביב בגין מבני ציבור בחלק של 190377/10000000.

<u>זכויות והוראות הבניה למגרש (תא שטח) מספר 2:</u>

יעוד	שימוש	תא שטח	גודל מגרש	שטחי בניה (מ"ר)				מס' יח"ד	מספר קומות	
				מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
				עיקרי	שירות	עיקרי	שירות			
מגורים ד'	מגורים	2	4,420	20,982	11,298	400	13,005	269	27	4
מגורים ד'	מבני ציבור	2		1,200	900				בקומת הקרקע בלבד	

<u>עיקרי הערות לטבלה:</u>

(1) קווי הבנין – כמסומן בתשריט.

(2) ניתן יהיה להקים מרחבים מוגנים קומתיים במקום ממ"דים. ככל שיוקמו מרחבים מוגנים יתווספו לכל דירה בבנין שטח עיקרי של 8 מ"ר.

(3) בשטח עיקרי למבני ציבור - יותר עד 10% מסך שטחי הבניה עבור שימושים נלווים. תותר תוספת שטח לבניית שטח מסחר בהיקף של עד 10% מסך השטח הכולל המותר לבניה.

(4) שטח שירות למבני ציבור – כולל 500 מ"ר לארקאדה בשני המבנים.

(5) לשטח העיקרי במגרש 2 יתווסף שטח מרפסות של 3,228 מ"ר.

<u>מבנים ומוסדות ציבור:</u>

- השימושים המותרים: חינוך, רווחה, קהילה, ספורט, תרבות, דת, בריאות, ומשרדים עירוניים. יותר מסחר נלווה בהיקף של עד 10%.
- גובה מבני הציבור עד 10 קומות.

<u>חניה:</u>

תקן החניה יהיה התקן התקף בעת מתן היתר הבניה ומקסימלי, תקן החניה למגורים 1:1.

תקן החניה לרכב דו גלגלי יהיה תקן מינ' לפי תקן החניה הארצי התקף לעת מתן היתר בניה.

החניה בתת הקרקע תותר בתחום המגרש בקווי בניין אפס למרתפים ובהתאם להסדרי תנועה וחניה מפורטת שאושרה ע"י הרשויות המוסמכות.

לא תותר הצמדת מקומות חניה, פרט לשימוש מגורים.

התנאים למתן היתר בניה הינם בין היתר:

(1) אישור תוכניות עיצוב אדריכלי ע"י הוועדה המקומית.

(2) תנאי להיתר בניה ראשון הוא הריסת המבנים בתחום הדרך במתחם ג' (תאי שטח 514, 202).

(3) תנאי להיתר בניה במתחם א' יהיה הבטחת הריסתם של כל המבנים בתא שטח 200.

(4) תנאי להיתר בניה במתחם ב' יהיה הבטחת הריסתם של כל המבנים בתא שטח 201.

כמו כן התכנית קובעת שלבי ביצוע לכל אחד משלושת המתחמים בתוכנית.

7. **רישוי**

7.1. רישיון בניה (ללא מספר ותאריך) ניתן בגוש 6336 חלקה 3 בנין מספר 45, להקמת בנין בן 5 קומות המכיל בקומה א' -מקלט ודירה בת 1.5 חדרים, ביתן פחי אשפה ושטח פתוח. בקומות ב',ג',ד',ה' – 4 דירות בנות 3 חדרים וח"ש בכל קומה.

להלן שטחי הבניה הקיימים בבנין מס' 45 (גו"ח 6336/3) עפ"י תוכנית היתר חתומה ע"י משרד השיכון מיום 30.8.1962:

קומה	שטח עיקרי מ"ר	שטח מרפסות מ"ר
מקלט (קרקע)	28.99	
קרקע	98.72	
א'	283.72	33.02
ב'	283.72	33.02
ג'	283.72	33.02
ד'	283.72	33.02
סה"כ	1262.59	132.08

7.2. היתר בניה מס' 2-930447 ניתן בתאריך 26/11/1993 לסגירת מרפסת פתוחה ויציקת תקרת בטון בקומת קרקע חלקית בבנין קיים בן 4 קומות מעל קומת קרקע חלקית.

7.3. היתר בניה מס' 07-0433 ניתן בתאריך 05/07/2007 להריסת המדרגות הקיימות בחדר מדרגות קיים והקמתן בצורה אחרת והקמת מעלית פנימית בתחום חדר המדרגות המשותף.

8. **<u>הזכויות בנכס</u>**

8.1. עפ"י העתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים מיום 21.11.2021, שטחה הרשום של חלקה 127 בגוש 6337 הינו 2,232 מ"ר (הרכוש המשותף).
שטחה הרשום של תת חלקה 15- 65.70 מ"ר (דירה בקומה חמישית, כניסה א').
החלק ברכוש המשותף- 22/730
הבעלות בתת חלקה 15 רשומה על שם רשות הפיתוח.
זכויות החכירה בתת חלקה 15 רשומות על שם:
לוביץ אלמר -3/4, לוביץ אדם- 1/8, לוביץ אהרון-1/8. תאריך סיום החכירה- 31.3.2068.

8.2. הנכס נמכר בתאריך 1.2.2022 בתמורה לסך של 2,400,000 ₪.
המוכר מצהיר כי ביום 1.6.2016 חתם מר לוביץ אלמר בלבד לחברת פיבי החברה לפינוי בינוי בע"מ על הסכם פינוי בינוי וכי הוא ממחה לקונה את כלל זכויותיו עפ"י ההסכם.
נכון למועד ההסכם, למיטב ידיעת המוכר תשתיות הבנין נדרשות לשיפוץ לפי הנחיית מהנדס העיר וכי יישא באחריות המלאה ובעלויות לביצוע השיפוץ ככל שיידרש והכל בהתאם לדרישת עיריית תל אביב.
ההסכם כפוף בכללותו ולא יעמוד בתוקפו אלא לאחר שיושלם השיפוץ הנדרש וזאת בתוך לא יאוחר מ-75 ימים ממועד חתימת ההסכם.

9. עמדות הצדדים והכרעה

9.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

תוכנית	מועד קובע	ההשבחה עפ"י שומת המשיבה	ההשבחה עפ"י שומת המבקש
2732	13.9.1999	₪ 15,914	₪ 2,680
1/ג	4.9.2007	₪ 38,539	לא חלה השבחה לחילופין – ₪ 23,922
4242 (507-0523845)	11.7.2021	₪ 507,384	לא חלה השבחה

9.2. הסכמת הצדדים

קיבלתי את הסכמת הצדדים לפיה לא חלה השבחה בגין אישורן של תוכניות ג', 2691, 2710, ע'1.
כמו כן, לא חלה השבחה בגין אישורה של תוכנית תא/5000 וזאת בהתאם לתיקון 126 לחוק התכנון והבניה.

9.3. תוכנית 2732 (13.9.1999)

9.3.1. עמדת שמאי המשיבה

התכנית מאפשרת הרחבת הדירה עד לשטח שלא יעלה על 119 מ"ר עיקרי ובכפוף למגבלות קווי הבניין להרחבה בתשריט.
שטח הדירה לאחר הרחבה ותוספת חדר יציאה לגג (תכניות 1680, ג) הינו 149.5 מ"ר.
(23 מ"ר חדר יציאה לגג + 119 מ"ר שטח עיקרי שניתן להרחבה + 7.5 מ"ר ממ"ד).
בהתחשב בפטור להרחבת דירת מגורים עד לשטח בנוי של 140 מ"ר, קיימת יתרת שטח של 9.5 מ"ר לחיוב בתוספת שטח מרפסת שגדלה בעקבות הרחבת הדירה.
שטח הדירה במצב קודם חושב בקיזוז השטח שמעבר ל-140 מ"ר של 9.5 מ"ר.
מקדם דחיה - הובא בחשבון מקדם 0.56 לצורך מימוש זכויות הבניה ובינוי ע"ג קיים.

שווי למ"ר מבונה

הובא בחשבון שווי של 3,000 ₪ למ"ר מבונה בהתבסס על ערכי שווי בשומות מכריעות:

שמאי מכריע	מועד קובע	גו"ח	שווי למ"ר מבונה ב-₪
גיא צדיק	13.3.1999	6337/66/38	3,000
רינת וויס רביב	13.9.1999	7321/114/15	3,000

תחשיב ההשבחה

מצב חדש			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקוי'**
שטח עיקרי	119	1	119
ממ"ד	7.5	1	7.5
חדר על הגג	23	1	23
מרפסת גג	103.5	0.25	25.9
סה"כ שטח אקוי' במצב חדש			**175.4**
מצב קודם			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקוי'**
עיקרי השלמה ל-140	109.5	1	109.9
ממ"ד	7.5	1	7.5
חדר על הגג	23	1	23
מרפסת גג	94	0.25	23.5

סה"כ שטח אקוי' במצב קודם			**163.5**
סה"כ שטח אקוי' לחיוב			11.9
שטח אקוי' לאחר דחיה (10 שנים, 6%)		0.56	6.6
מקדם בינוי ע"ג קיים		0.8	5.3
שווי מ"ר מבונה בש"ח			3,000
ההשבחה בש"ח			**15,914**
היטל השבחה בש"ח			**7,957**

9.3.2. **<u>עמדת שמאית המבקש</u>**

התכנית מאפשרת להרחיב את דירת המגורים עד 119 מ"ר שטח עיקרי.

על תכנית 2732 חלות הוראות תכנית מתאר ג'.

לעניין שטח הממ"ד - בשומת המשיבה הובא בחשבון ממ"ד כחלק משטח של 140 מ"ר הפטור מהיטל השבחה, אלא שהממ"ד אינו חלק משטחי השירות שמקנה התכנית ואינו יוצר חבות בהיטל השבחה ולכן, אין להביאו במניין השטחים הפטורים מהיטל השבחה.

תימוכין בערר **(י-ם) 417/11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים** בו נקבע: **"...אנו סבורים כי לא ניתן לחייב בהיטל השבחה בגין שטחים שנוספו בבקשה להיתר לאור תיקון 79 ואשר אינם נכללים בתכנית"**.

שווי למ"ר מבונה - כפי שנקבע ע"י שמאי המשיבה בסך של 3,000 ₪ למ"ר.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

בהתאם לשומת המשיבה ובהנחה כי ניתן פטור מהיטל השבחה עד 140 מ"ר, תחשיב ההשבחה הינו כמפורט להלן:

רכיב	**שטח**	**מקדם אקוי'**	**שטח אקוי'**
שטח דירה מורחבת	119.0 מ"ר	1.00	119.0 מ"ר
שטח חדר יציאה לגג	23.0 מ"ר	1.00	23.0 מ"ר
תוספת מרפסת גג כתוצאה מהגדלת הדירה	40.0 מ"ר	0.15	6.0 מ"ר
סה"כ במצב תכנוני חדש			148.0 מ"ר
פטור להרחבת דירה			140.0 מ"ר
תוספת שטח שאינה פטורה מהיטל			8.0 מ"ר
הוצאות התאמה לבניה הקיימת	8.0 מ"ר	0.80	6.4 מ"ר
תוספת שטח בדחיה - 10 שנים 6%	6.4 מ"ר	0.558395	3.6 מ"ר
השבחה	3.6 מ"ר	3,000	**10,721**
היטל השבחה			**5,361**

9.3.3. **<u>התייחסות שמאי המשיבה לעמדת שמאית המבקש</u>**

החיוב בשומת המבקש לאחר ניכוי שטח פטור של 140 מ"ר, הינו בגין 2 מ"ר בלבד וזאת כתוצאה מאי הכללת הממ"ד. הפטור בגין ממ"ד חל רק כאשר הבקשה הינה בדרך של היתר בניה. שטח הממ"ד אמור להיות מחושב בשני מצבי התכנון לרבות הכללתו בשטח הפטור. כ"כ שטח מרפסת הגג במצב חדש גדל לעומת המצב הקודם.

9.3.4. **<u>הכרעה</u>**

התוכנית מאפשרת את הגדלת שטח הדירה עד לשטח של 119 מ״ר ובנוסף, ניתן לנצל חדר גג בשטח של 23 מ״ר.

הצדדים חלוקים בדבר הכללת שטח הממ״ד בשטחי הדירה וחישוב השטח לחיוב לאחר קיזוז השטח הפטור של 140 מ״ר לפי סעיף 19 ג׳ לתוספת השלישית.

לעמדת שמאי המשיבה מאחר שהמימוש הוא במכר יש להביא בחשבון את שטח הממ״ד ואף לכלול שטח זה בשטחים המחושבים לצורך השטח הפטור.

לעמדת שמאית המבקש אין להביא בחשבון את שטח הממ״ד, כמפורט לעיל.

המימוש הנדון הינו במכר ולפיכך יש להביא בחשבון את שטח הממ״ד.

לענין חישוב השטח הפטור- בהחלטת ועדת הערר מיום 2.10.2023 **בערר (ת״א) 8066-07-20 ליליה קולומייסקי נ׳ הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב**, קבעה ועדת הערר בדומה להחלטה **בערר (י-ם) 8135/18 אברהם הניך האלברשטאם נ׳ הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים** כי שטח הממ״ד מתווסף לשטח הדירה הפטור לפי סעיף 19 ג׳ לתוספת השלישית, וכך נקבע:

״ממ״ד

7. אף שטח הממ״ד הוא שטח הנוסף לשטח הדירה הפטור הנקוב בסעיף. כך נאמר בענין זה בהחלטה הנזכרת בענין האלברשטאם:

28. ״שאלה נוספת הינה שאלת הממ״ד. סוגיה זו נדונה בערר (ירושלים) 411/12 ויאיצלב סיונוב נ׳ העוודה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (פורסם בנבו, 5.2.2013) (להלן: ״עניין סיונוב״):
״לטעמנו, סעיף הפטור המוחלט לממ״ד אינו מאפשר לספור שטח זה במסגרת 140 מ״ר לצורך הפטור מכוח סעיף 19(ג)(1), היות ומדובר למעשה באיון של הפטור לממ״ד, פטור הנועד לעודד הקמת ממ״דים, ונבאר בדוגמא:
נניח כי קיימת דירה בשטח של 140 מ״ר, וכעת מבוקש להוסיף לה ממ״ד, האם לעמדת הוועדה המקומית יהיה מקום לחייב את האזרח בתשלום היטל השבחה בגין תוספת הממ״ד?
היה ותשובת הוועדה המקומית תהא חיובית, הרי יש כאן סתירה מפורשת להוראת הפטור מכוח סעיף 19(ב)(9) וכמובן סטייה מהרציונאל הברור של הוראת פטור זו לעודד הקמת ממ״דים.
לטעמנו במקרה שכזה הרי כל ההשבחה נובעת מהוספת הממ״ד והוספת ממ״ד כאמור פטורה מפורשות מהיטל השבחה.
לעומת זאת היה והוועדה המקומית תשיב על השאלה בכך שבמקרה שכזה לא ניתן לחייב בהיטל השבחה (ואכן נדמה שזו גם עמדת המשיבה למקרה בו קיימת דירה בת 140 מ״ר אשר לה מבקשים ממ״ד), הרי מיד תעלה השאלה: מדוע אזרח אשר שלו דירה בשטח של 130 מ״ר והוא מוסיף 10 מ״ר שטח עיקרי ו- 12 מ״ר ממ״ד, יחויב כדרישת המשיבה בהיטל השבחה בגין החלק היחסי של הזכויות ואילו אזרח בעל דירה של 140 מ״ר המבקש ממ״ד של 12 מ״ר יהיה פטור?״
המסקנה מהאמור הינה כי אין לכלול את שטח הממ״ד בשטח 140 מ״ר כשם שאין לכלול שטח מרפסות פתוחות. אלא שבהבדל ממרפסות פתוחות על ממ״ד ניתן פטור נפרד מכח סעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית.

29. החלטת ועדת הערר בעניין סיונוב צומצמה בערר (ירושלים) 158/15 הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ׳ ישראל ואביגיל שרון (פורסם בנבו, 14.07.15) והחלטת ועדת הערר בערר (מרכז) 7170/17/48 חזן נ׳ הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון (פורסם בנבו, 03.06.2018) (להלן: ״עניין חזן״). שקבעו כי מקום בו מדובר בבניה חדשה, יוכרו שני הפטורים זה בצד זה ואילו בבניין בו ישנו ממ״ד בנוי הרי ההוא יחושב כחלק משטח הדירה לחישוב 140 מ״ר. פרשנות זו אין בידינו לקבל. הן מהנימוקים שפורטו בערר בעניין סיונוב והן מהטעם שפרשנות כזו מאיינת את הפטור מכוח סעיף 19(ב)(9) ותביא לעומס על מוסדות התכנון שכן תוצאתה תהיה פיצול היתרים״ (ההדגשות במקור).

30. אכן קיימות החלטות שונות, ואולם, כאמור, דעתנו כדעה שפורטה בהחלטות בענין האלברשטאם, ובענין סיונוב, המצוטטת בה, מנימוקיהן״.

קיבלתי את מקדמי הדחיה (0.558) וההתאמה (0.8) המוסכמים על שמאי הצדדים.

שווי למ״ר מבונה- קיבלתי את השווי המוסכם בסך של 3,000 ₪ למ״ר.

לאור שטחה של מרפסת הגג, יובא בחשבון מקדם אקוי׳ של 0.2.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מצב חדש			
מהות	**שטח במ״ר**	**מקדם**	**שטח אקוי׳**
שטח עיקרי	119	1	119
חדר על הגג	23	1	23
ממ״ד	7.5	1	7.5
מרפסת גג	103.5	0.2	20.7
סה״כ שטח במצב חדש			**170.2**
מצב קודם			
מהות	**שטח במ״ר**	**מקדם**	**שטח אקוי׳**
שטח עיקרי כולל השלמה ל-140 מ״ר	117	1	117
חדר על הגג	23	1	23
ממ״ד	7.5	1	7.5
מרפסת גג	101.5	0.2	20.3
סה״כ שטח במצב קודם			**167.8**
סה״כ שטח לחיוב			2.4
שטח לחיוב לאחר דחיה (10 שנים, 6%)		0.558	1.34
מקדם בינוי ע״ג קיים		0.8	1.07
שווי מ״ר מבונה בש״ח			3,000
ההשבחה בש״ח			**3,216**
היטל השבחה בש״ח			**1,608**

9.4. **<u>תוכנית ג/1</u>**

9.4.1. **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>**

התוכנית מאפשרת הקמת חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ״ר מעל לכל אחת מהדירות בקומה העליונה. הדירה הנדונה ממוקמת בקומה האחרונה של הבנין ולכן, החבות בהיטל השבחה בגין זכויות להקמת חדר יציאה לגג חלה על בעליה.

במצב החדש ניתן לבנות שטח דירתי מורחב של 119 מ״ר+ 40 מ״ר חדר יציאה לגג, ובסה״כ שטח דירה כולל חדר גג של 159 מ״ר.

סה״כ שטח לחיוב בגין תוספת על הגג הינו 17 מ״ר.

ההשבחה מיוחסת לשטח חדר הגג שניתן להוסיף חושבה בניכוי הפסד שטח מרפסת גג.

מאחר שהתוכנית מהווה שינוי לתוכנית ג׳, לא הובאו בחשבון עלויות התאמה והפסד שטח מדרגות פנימיות בקומה.

בחישוב ההשבחה הובאה בחשבון הפחתה לדחיה למימוש וזאת בהתחשב בכך ששטח הגג אינו צמוד לדירה העליונה.

מאחר שהיקף זכויות הבניה נרחב ביחס לסביבה, הובאה בחשבון הפחתה לשוליות לשטח שנוסף.

שווי למ״ר מבונה

הובא בחשבון שווי של 4,500 ₪ למ״ר מבונה בהתבסס על הנתונים להלן:

שומה מכרעת

שמאי מכריע	מועד קובע	גו״ח	שווי למ״ר מבונה ב-₪
גיא צדיק	4.9.2007	6337/66/38	4,500

עסקאות (דירות) ע״פ אתר רשות המיסים

יום מכירה	גוש חלקה	תמורה ב- ₪	שטח במ״ר	מחיר למ״ר ב-₪
14.2.2007	7321/118/25	655,185	73	8,975
13.2.2007	7321/118/17	745,888	72	10,360
7.1.2007	7321/118/9	736,890	73	10,094
שווי למ״ר בנוי בממוצע				9,810

תחשיב ההשבחה

מהות	שטח במ״ר
שטח לחישוב	17
בניכוי מרפסת גג מצב קודם	0.75
דחיה למימוש (3 שנים, 6%)	0.84
הפחתה לשוליות	0.8
סה״כ תוספת שטח אקו׳	**8.6**
שווי למ״ר מבונה	₪ 4,500
השבחה מלאה	₪ **38,539**
היטל השבחה	₪ **19,269.5**

9.4.2. **<u>עמדת שמאית המבקש</u>**

התוכנית מאפשרת להגדיל את חדר היציאה לגג ב-17 מ״ר.

מימוש הזכויות כרוך בהסכמת דיירי הבניין וסביר להניח כי יהיה קושי לקבל את הסכמתם לאור תמ״א 38 שאושרה כשנתיים לפני אישור התוכנית. הסכמת הדיירים לבניה על הגג תחסום את האפשרות לחזק את הבניין באמצעות תמריצים מכוח תמ״א 38 ובכלל זה בניה על גג הבניין.

בערר **(ת״א) 85151 דן הוד נ׳ הוועדה המקומית לתו״ב ת״א**, קבעה ועדת הערר כי בבחינת ההשבחה בגין אישור תוכנית להקמת חדרי גג יש להביא בחשבון את השלכות קיומה של תמ״א 38.

זאת ועוד, בשכונת נווה שרת כמעט ולא מומשה בניית חדרי יציאה לגג.

בהחלטת השמאית המכריעה רינת וויס רביב לנכס ברחוב אח״י דקר 28 הוצג סקר מחירים מקיף ממנו עולה כי במועד הקובע השוק לא שילם תמורה גבוהה יותר עבור דירות בקומה העליונה להן זכויות תכנוניות להקמת חדר גג עפ״י תוכנית ג׳ או תוכנית ג׳1 ובהתאם לכך נקבע כי התוכנית לא משביחה.

לחילופין, יש להביא בתחשיב את המקדמים שנקבעו בהחלטת השמאי המכריע גיא צדיק ברחוב אח"י דקר 19 כלהלן:

רכיב	שטח	מקדם אקוי'	שטח אקוי'
הגדלת שטח חדר יציאה לגג בניכוי מרפסת גג	17.0 מ"ר	0.80	13.6 מ"ר
התאמה לשוליות	13.6 מ"ר	0.70	9.5 מ"ר
תוספת שטח בדחיה - 10 שנים 6%	9.5 מ"ר	0.558395	5.3 מ"ר
השבחה	5.3 מ"ר	4,500	**23,922**
היטל השבחה			**11,961**

9.4.3. **<u>התייחסות שמאי המשיבה לשומת המבקש</u>**

טיעונים דומים לעמדת שמאית המבקש הועלו ונדחו בהכרעת השמאי המכריע גיא צדיק בגו"ח 6336/66 ברח' אח"י דקר 19 ולפיכך, ראוי לבחון את ההשבחה בהתאם לתוכנית.

לענין מקדם הדחיה שחושב בתחשיב החלופי- אי בניית חדרי יציאה לגג בסביבה אינה מצדיקה מקדם דחיה של 10 שנים. נתון זה בא לידי ביטוי במקדם ההפחתה לשוליות.

מאחר שבמקרה הנדון מדובר בצורך בהסכמת השכנים בלבד (להבדיל מתוכנית 2732 המותנית בתנאים נוספים), ראוי להביא בחשבון דחיה סבירה של 3 שנים בלבד.

תימוכין למקדם הדחיה בשומות מכריעות בגו"ח 6993/122 (0.9), גו"ח 6135/335 (0.747), גו"ח 7055/51 (0.75).

תוכנית 2732 מהווה מצב קודם ואין לבצע דחיה נוספת למימוש זכויות ההרחבה.

9.4.4. **<u>הכרעה</u>**

התוכנית מאפשרת תוספת של 17 מ"ר לחדר על הגג.

<u>שווי למ"ר מבונה</u>

לאחר שבחנתי את ערכי השווי המפורטים שלעיל ובהתאמה לנכס הנדון ולמועד הקובע, קיבלתי את השווי בסך 4,500 ₪ למ"ר מבונה, המוסכם על הצדדים.

מקדם דחיה - בשל הזכויות המשותפות (מושע) על הגג והסדרת זכויות הקניין מול דיירי הבניין בשני מצבי התכנון, ומאחר שגג הבנין אינו צמוד לבעלי הדירה בקומה העליונה יובא בחשבון מקדם דחיה של 0.697 המשקף דחיה של 5 שנים בשיעור היוון של 6%.

מקדם שוליות – מקדם השוליות שהובא בחשבון ע"י שמאי המשיבה לשטח התוספת - 0.8 הינו סביר ולפיכך קיבלתי אותו.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוי'
שטח חדר גג-מצב קודם	23	1	23
שטח חדר גג מצב חדש	40	1	40
קיזוז מרפסת גג	17	0.2	3.4
תוספת שטח אקוי'			13.6
מקדם שוליות			0.8
מקדם התאמה			0.8
מקדם דחיה (5 שנים, 6%)			0.747
שווי מ"ר מבונה			4,500
ההשבחה			**29,258**
היטל השבחה			**14,629**

9.5. **<u>תוכנית 4242 (507-0523845)</u>**

9.5.1. **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>**

<u>שווי במצב קודם</u>

הנכס הוערך בהתאם לתוכניות מאושרות והיתרי הבניה. בחישוב השווי הובא בחשבון גיל הבנין, מצבו הפיזי והבינוי הקיים.

הנכס ממוקם בקומה עליונה בבנין ושטחו 86 מ״ר (עפ״י תוכנית ההיתר). עפ״י תוכנית 2732 ניתן להרחיב את הדירה עד לשטח שלא יעלה על 119 מ״ר עיקרי בכפוף למגבלות קווי הבניין להרחבה כמופיע בתשריט התוכנית. בנוסף, לדירה זכויות לבניית חדר על הגג בשטח של 40 מ״ר בהתאם לתכנית ג/1.

מרבית הבניינים בסביבה לא ניצלו זכויות אלו. לפיכך, הובא בחשבון באומדן השווי במצב הקודם זכויות בניה לחדר יציאה לגג בשטח של 40 מ״ר ומרפסת גג בשטח של 46 מ״ר, סה״כ 51.5 מ״ר אקוי׳.

הובא בחשבון מקדם של 0.8 לבינוי ע״ג קיים, מקדם שוליות של 0.8 ומקדם זמינות להסדרת בעלות משותפת 0.84 (3 שנים, 6%).

אומדן שווי הדירה במצב הקודם הוערך לפי ערכי שווי למ״ר בנוי נטו, בהתחשב בין היתר ביחס שבין השטח הרשום לשטחה של הדירה ברוטו.

<u>שווי במצב חדש</u>

השווי הוערך בהתאם להוראות תוכנית 4242 שהינה תוכנית פינוי בינוי.

בהתאם לטבלת הקצאה שצורפה לתוכנית, לנכס הנדון הוקצו חלקים במגרש מס׳ 2 שייעודו אזור מגורים ד׳ בו הותרה הקמת 269 יח״ד בגובה של 27 קומות ושטח ליח״ד ממוצעת של 90 מ״ר פלדלת. סה״כ חלקים מוקצים במגרש - 142454/10000000 .

בנוסף, במגרש זה הוקצו שטחים ציבוריים לעיריית תל אביב של- 190377/10000000.

סה״כ שטח סחיר מוקצה לנכס הנדון במגרש מס׳ 2 הינו כדלקמן:

חלקים מוקצים במגרש	1.4245%
חלקים מוקצים לעיריה במגרש מתחת לקו	1.9038%
שטח סחיר במגרש	98.0962%
חלקים סחירים מוקצים במגרש לנכס הנדון	1.4522%

השווי במצב חדש הוערך בהתאם לחלקים הסחירים שהוקצו לנכס הנדון במגרש 2, תוך הבאה בחשבון של הפחתה למורכבות הפרויקט, הכוללת את מרכיב המושע, הפחתה לגודל בהתחשב במס׳ יח״ד ובזכויות הבניה במגרש, ובדחייה עקב הצורך בארגון הדיירים, אישור תוכנית עיצוב וכד׳.

כמו כן הובא בחשבון שווי בשימוש בתקופת הדחיה ועלויות בניית השטחים הציבוריים ושטחי חניה עבורם (20 מקומות חניה).

לאור מיקום מגרש מס׳ 2 בסמיכות לרחוב דבורה הנביאה, הובאה בחשבון הפחתה של 10%.

<u>ערכי שווי</u>

שווי במצב קודם- שווי מ״ר בנוי מגורים נטו - 30,500 ₪/מ״ר.

<u>מגורים-בניה ותיקה:</u>

עסקות השוואה לדירות ותיקות מתוך מתחם תוכנית 4242 (עפ״י אתר רשות המיסים):

תאריך	גו״ח	כתובת	מס׳ חדרים	קומה	שטח (במ״ר)	שנת בניה	תמורה	תמורה/ למ״ר מתואם
22/11/2020	6337/66/38	אח״י דקר 19	3	5/5	65	1970	2,100,000	33,923
13/08/2020	7321/107/12	בית אל 9	4	2/4	70	1970	2,050,000	29,268
30/06/2020	7321/114/11	אח״י דקר 28	3	3/4	50	1970	2,050,000	36,209
23/06/2020	7321/107/18	בית אל 11	3	1/4	60	1970	2,095,000	36,663
18/08/2019	6337/66/42	אח״י דקר 19	3	4/4	65	1960	2,020,000	33,563
05/09/2019	6337/115/4	בית אל 3	2.5	1/3	55	1960	1,960,000	33,855
תמורה/למ״ר בנוי נטו ממוצע								**33,916**

מניתוח עסקאות ההשוואה ולאחר התאמה לגודל וזמן, מתקבל שווי למ״ר בנוי נטו לדירות 3 חדרים במתחם תוכנית 4242 (טרם אישורה) של 34,000 ₪ (במעוגל).

העסקאות מגלמות בין היתר את הציפייה והפוטנציאל הספציפי הנובע באישור תוכנית 4242. הליך תכנון התוכנית נערך מס׳ שנים טרם אישורה.

עסקות השוואה לדירות ותיקות בבנייה רוויה שאינן כלולות במתחם 4242 (עפ״י אתר רשות המיסים):

עסקאות השוואה לדירות עד 8 קומות								
תאריך	**גו״ח**	**כתובת**	**מס׳ חדרים**	**קומה**	**שטח (במ״ר)**	**שנת בניה**	**תמורה**	**תמורה/ למ״ר מתאים**
30/01/2019	7321/132/9	רמה 7	3	8/8	77	1960	2,170,000	33,734
06/10/2019	7321/125/27	פילדלפיה 7	3	8/8	76	1970	2,350,000	35,714
07/11/2019	7321/132/25	רמה 7	3.5	7/8	77	1960	2,150,000	32,250
23/08/2021	7321/125/30	פילדלפיה 7	4	8/8	77	1960	2,450,000	33,409
תמורה/למ״ר בנוי נטוי ממוצע								**33,777**
תמורה/למ״ר בנוי נטוי ממוצע במעוגל								**33,800**

עסקאות השוואה לדירות עד 5-4 קומות								
תאריך	**גו״ח**	**כתובת**	**מס׳ חדרים**	**קומה**	**שטח (במ״ר)**	**שנת בניה**	**תמורה**	**תמורה/ למ״ר מתואם**
20/01/2020	7321/133/59	אדירים 4	3	2/4	65	1960	2,000,000	31,862
05/03/2020	7321/133/72	אדירים 2	3	2/5	65	1970	2,000,000	31,569
24/11/2020	7321/133/64	אדירים 2	3	4/5	66	1960	2,000,000	30,227
23/08/2021	7321/133/73	אדירים 2	3	2/4	65	1980	2,200,000	32,154
15/11/2021	7321/133/36	אדירים 6	3	2/4	65	1970	2,400,000	35,077
תמורה/למ״ר בנוי נטוי ממוצע								**32,178**
תמורה/למ״ר בנוי נטוי ממוצע במעוגל								**32,200**

עסקאות ההשוואה הנ״ל הן לדירות מגורים בשטחי מ״ר נטו שאין לגביהן תוכנית פינוי בינוי מאושרת. העסקאות מגלמות בין היתר את המצב התכנוני הקיים.

לגבי מתחם השוואה זה קיימת תכנית בהכנה שטרם אושרה.

מעיון בחוזי המכר של העסקאות עולה כי החוזים כוללים התייחסות להסכמי פינוי בינוי חתומים מול חברה יזמית.

בהתחשב בפס״ד לוסטרניק, לעניין המצב התכנוני הקודם, אין להביא בחשבון עסקאות השוואה סמוכות למועד הקובע הכלולות בתחום תא/4242, שכן העסקאות משקפות ציפייה

ספציפית להתחדשות עירונית. לפיכך, קיימת עדיפות לבחינת עסקאות השוואה לנכסים דומים במאפייניהם לנכס הנדון שאינם נכללים בתוכנית, המגלמים ציפייה כללית בלבד להתחדשות עירונית.

מניתוח עסקאות ההשוואה לעיל, ולאחר התאמה למיקום, גודל (עסקאות השוואה במבנים עד 8 קומות) וזמן, עולה כי שווי למ"ר בנוי נטו ממוצע לדירות 3 חדרים שאינן כלולות בתוכנית 4242 הינו בגבולות של 33,000 ₪ למ"ר נטו.

כאמור לעיל, חוזי המכר כוללים הסכמי פינוי בינוי. הדירות כלולות בתחום תוכנית פינוי בינוי בהכנה אשר טרם הופקדה תוכנית 507-0634626 (תא/4669 -פינוי בינוי מתחם רמת אדירים). בהתחשב בתכנית תא/5000 ובמסמך המדיניות לשכונה, קיים קושי באיתור עסקאות השוואה המגלמות את זכויות הבניה המאושרות (הרחבה עד ל-119 מ"ר) שאינן מגלמות פוטנציאל ספציפי. לפיכך, ראוי להביא בחשבון את העסקאות המפורטות לעיל שאינן כלולות במתחם תוכנית 4242, תוך הפחתה של 8% (דחיה של 1.5 שנים לפי 6%) לנטרול פוטנציאל ספציפי להתחדשות עירונית. הפוטנציאל הספציפי מוערך כפרק הזמן הסביר לקידום תכנית פינוי בינוי.

מכל האמור לעיל, השווי למ"ר בנוי לדירות 3 חדרים שהובא בחשבון הינו בסך של **30,500** ₪ **למ"ר נטו.**

<u>שווי במצב חדש</u> –

שווי מ"ר מבונה עיקרי - 14,200 ₪/מ"ר.

דמ"ש חודשיים לדירה - 5,000 ₪/לחודש.

<u>מגורים-בניה חדשה</u>:

עסקאות השוואה לדירות חדשות בסביבת המתחם (עפ"י אתר רשות המיסים):

תאריך	גו"ח	כתובת	מס' חדרים	קומה	שטח (במ"ר)	שנת בניה	תמורה	תמורה/למ"ר מתואם
21/10/2020	7321/148	בית אל 16	4	9/21	89	2010	2,800,000	33,034
02/08/2020	7321/106	בית אל 17	4	2/24	89	2020	2,650,000	31,264
26/05/2021	7321/161	בית אל 2	4	25/28	101	2018	3,400,000	33,663
21/07/2021	7321/156	אחי דקר 4	4	7/24	85	2018	2,800,000	32,941
03/08/2021	7321/161	בית אל 39	4	7/24	104	2016	3,260,000	31,346
23/09/2021	7321/149	בית אל 20	4	12/21	99	2012	3,300,000	33,333
02/11/2021	7321/161	בית אל 41	4	3/23	100	2017	3,130,000	31,300
29/12/2021	7321/156	אחי דקר 4	4	16/24	92	2017	3,300,000	35,870
שווי/מ"ר בנוי ממוצע								**32,844**

עסקאות השוואה לדירות חדשות ב"מתחם הצנחנים" (עפ"י אתר רשות המיסים):

תאריך	גו"ח	כתובת	מס' חדרים	קומה	שטח (במ"ר)	שנת בניה	תמורה	תמורה/למ"ר
15/03/2021	6882/11/11	הצנחנים 19	5	20/25	120	2024	4,000,000	33,333
15/03/2021	6882/16/14	הצנחנים 19	5	15/25	120	2024	3,910,000	32,583
15/03/2021	6882/14/5	בית אל 47	5	17/25	120	2024	3,960,000	33,000
15/03/2021	6882/14/10	בית אל 47	5	15/25	120	2024	3,910,000	32,583
15/03/2021	6882/13/8	בית אל 47	4	13/25	109	2024	3,630,000	33,303
15/03/2021	6882/12/10	הצנחנים 21	5	12/25	120	2024	3,820,000	31,833
15/03/2021	6882/11/14	הצנחנים 19	5	15/25	120	2024	3,190,000	32,583
15/03/2021	6882/11/9	הצנחנים 19	5	20/25	120	2024	4,000,000	33,333
ממוצע					118.6			**32,819**
התאמה לגודל		**5%**						**34,460**
שווי/מ"ר בנוי ממוצע במעוגל								**35,000**

מניתוח עסקאות ההשוואה עולה כי שווי למ״ר בנוי פלדלת בהתאם למיקום הנכס הינו בגבולות 34,000 ₪.
בגישת החילוץ מתקבל שווי למ״ר מבונה למגורים בגבולות של **14,200** ₪ **למ״ר.**

תחשיב ההשבחה

מצב חדש				
מהות	**שטח (במ״ר)**	**שווי/מ״ר מבונה**	**מקדם**	**שווי**
מגורים עיקרי עילי	20,982	14,200	1	297,944,400
שטחי שירות ממ״ד (269 יח״ד)	3,228		1	45,837,600
מגורים עיקרי תת קרקעי	400		0.3	1,704,000
סה״כ				345,486,000
הפחתה למיקום המגרש - 10%			90%	310,937,400
ניכוי עלויות הקמת מבני ציבור	2,100	8,500		-17,850,000
ניכוי עלות חניה למבני ציבור	800	3,000		-2,400,000
סה״כ שווי מגרש 2 כזמין				290,687,400
חלקים סחירים מוקצים במגרש				1.45219%
סה״כ שווי חלקים מוקצים במגרש				4,221,323
דחייה לביצוע (n=5, i = 6%)			74.73%	3,154,418
הפחתה למורכבות הפרויקט ומושע- 12%			88%	2,775,888
הפחתה לגודל- 5%			95%	2,637,093.27
שווי בשימוש בתקופת הדחייה/דמ״ש בתקופת הדחיה (12X 5,000 =pmt, i=4%, n=5)				267,109
סה״כ שווי מצב חדש				**2,904,203**

מצב קודם				
שטח הדירה במ״ר (נטו)				65.7
שווי/מ״ר בנוי (נטו)				30,500
שווי הדירה ללא זכויות בניה על הגג				2,003,850
זכויות להרחבה על הגג 0.8 X 0.8 X 0.8396 X ₪ 14,200 X 51.5=				392,969
סה״כ שווי מצב קודם				**2,396,819**

השבחה	507,384
היטל השבחה (50%)	253,692

9.5.2.**<u>עמדת שמאית המבקש</u>**

<u>מצב חדש</u>

אומדן שווי הנכס במצב תכנוני חדש מתבסס על החלק היחסי בזכויות הבניה המוקנות לתא שטח/מגרש תמורה 2 בתכנית 4242 בניכוי החלק היחסי במטלות הקבועות בתוכנית כתנאי להיתר בניה.

- הובאו בחשבון הוצאות הריסה בהתאם להחלטות שמאים מכריעים במתחם ״ארלוזורוב נמיר דפנה״ לשנת 2015 בסך של 300 ₪/מ״ר.
- הובאה בחשבון עלות בניית מבנה ציבור לפי 9,000 ₪/מ״ר המחושב לשטח עיקרי וכולל העמסת מרחבים מוגנים.
- שווי מ״ר מבונה - מתבסס על טבלאות ההקצאה ועל מסמך העקרונות הנלווה לטבלאות בהם נקבע שווי למ״ר מבונה למגורים של 12,000 ₪ למועד הקובע 02.03.2021.
- לתת חלקה 15 הקצאה במגרש תמורה/תא שטח 2 לגביו נקבעו בטבלת הקצאה ואיזון ומסמך העקרונות הנלווה לטבלה, מקדמי ההפחתה הבאים:

מקדם עירוב שימושים למגורים עם מבנים ומוסדות ציבור- 0.95

מקדם בינוי- 0.98

מקדם קרבה לתא שטח 200 מבני ציבור- 0.97

- שטחי ממ"ד- יש להפחית משטחי הממ"ד בתוכנית את שטח הממ"ד עבור הדירות הקיימות מאחר שממ"ד בדירות החוזרות לדיירים במסגרת פרויקט פינוי ובינוי, ממומש בהיתר בניה ולכן פטור מהיטל השבחה. סה"כ דירות מוצעות 269, דירות קיימות 83 ודירות מתווספות 186.
- דחיה- בהתאם לשלביות (שלב 3) הובאה בחשבון דחייה של 10 שנים בשיעור היוון 6% המשקפת בין היתר את הבעלות המשותפת, קשיי התארגנות והשלמת המטלות הציבוריות.

הכנסות מדמי שכירות בתקופת הדחיה- אין מקום להביא בחשבון בתחשיב שווי הנכס במצב חדש הכנסות מדמי שכירות בתקופת הדחיה וזאת בהתבסס על **עמ"נ (ת"א) 52383-10-20 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א נ' אשדר חברה לבניה בע"מ** – ערעור מנהלי על החלטת ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה במחוז תל אביב מיום 20.4.2020 בתיקי ערר מאוחדים **(ת"א) 85224/14 ו-(ת"א) 85227/14**, שעניינה העיקרי של ההחלטה בקביעת הדרך לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי-בינוי.

מאחר שמדובר בתוכנית פינוי בינוי, השימוש המיטבי הוא הקרקע כריקה ולכן תוספת לשווי הקרקע של שימושי ביניים הנשענים על המצב הקודם שהוא הנכס כבנוי יוצרת עיוות שאינו משקף את המבחן האוניברסלי לשווי הנכס במצב חדש.

כתימוכין, הוצג ציטוט מפסק דין "**אברמוביץ**" לענין התחשבות בנתונים חיצוניים לתוכנית. דמי השכירות מהדירה הקיימת הינם חיצוניים לתכנון החדש אשר כולו מתבסס על קרקע ריקה.

לעניין הכנסות מדמי שכירות בתקופת הביניים נקבע בשומות מכריעות כלהלן:

בשומה מכרעת של השמאי בועז קוט ברחוב דפנה 20 ת"א ניתנה התייחסות לפער בין מחיר העסקה לבין השווי המוערך. בהחלטת השמאי המכריע אלי כהן בגו"ח 6110/236 ברחוב דפנה 18 ת"א לא הובאו בחשבון הכנסות מדמי השכירות.

- <u>ערכי שווי במצב קודם</u>

שווי מ"ר בנוי מגורים - 27,996 ₪/מ"ר.

סקר מחירים לדירות אשר אינן מושפעות מזכויות לא מנוצלות:

גוש /חלקה	יום מכירה	שווי מכירה	חלק נמכר	שנת בניה	שטח	מחיר מ"ר
007321-0161-000-00	23/10/2020	2,740,000	1	2014	94	29,149
007321-0106-000-00	02/08/2020	2,650,000	1	2020	89	29,775
007321-0106-009-00	11/10/2020	2,535,000	1	2019	89	28,483
007321-0149-034-00	17/12/2020	2,450,000	1	2015	82	29,878
007321-0150-048-00	20/11/2020	2,750,000	1	2014	91	30,220
007321-0160-000-00	31/01/2021	2,600,000	1	2017	90	28,889
007321-0161-000-00	07/09/2020	2,480,000	1	2017	80	31,000
007321-0150-003-00	28/02/2021	2,750,000	1	2015	91	30,220
007321-0148-000-00	21/10/2020	2,800,000	1	2010	89	31,461
007321-0161-000-00	07/12/2020	2,800,000	1	2013	97	28,866
007321-0161-000-00	08/03/2021	2,700,000	1	2017	85	31,765
007321-0161-000-00	15/03/2021	3,000,000	1	2017	96	31,250
007321-0150-000-00	13/01/2021	2,900,000	1	2017	97	29,897
007321-0106-000-00	25/03/2021	1,375,000	0.5	2019	91	30,220

גוש /חלקה	יום מכירה	שווי מכירה	חלק נמכר	שנת בניה	שטח	מחיר מ"ר
007321-0161-000-00	24/02/2021	2,780,000	1	2017	95	29,263
007321-0150-000-00	18/04/2021	2,590,000	1	2015	78	33,205
007321-0161-000-00	19/05/2021	2,750,000	1	2015	98	28,061
007321-0122-010-00	19/10/2021	520,000	0.2	1984	85	30,588
007321-0149-000-00	23/09/2021	3,300,000	1	2012	99	33,333
007321-0156-000-00	21/07/2021	2,800,000	1	2018	85	32,941
007321-0156-000-00	29/12/2021	3,300,000	1	2017	92	35,870
007321-0160-099-00	30/09/2021	2,590,000	1	2017	90	28,778
007321-0150-000-00	22/12/2021	3,050,000	0.011	2015	91	33,516
007321-0150-031-00	30/08/2021	3,100,000	1	2015	99	31,313
007321-0161-000-00	31/12/2021	3,330,000	1	2016	96	34,688
007321-0161-000-00	07/02/2022	3,280,000	1	2017	95	34,526
007321-0155-000-00	11/01/2022	3,110,000	1	2016	95	32,737
ממוצע					91	31,107
שווי מ"ר ממוצע בניכוי פחת					0.9	**27,996**

<u>שווי הדירה -מצב קודם</u>

זכויות להרחבת הדירה הקיימת בניכוי הוצאות התאמה–

39 מ"ר X 0.6 X 0.7473 X 12,000 ₪ = 209,063 ₪

זכויות במושע לבניית חדר יציאה לגג בניכוי הוצאות התאמה ודחיה-

40 מ"ר X 0.3 X 0.7473 X 12,000 ₪ = 107,605 ₪

<u>סה"כ שווי הדירה</u>

שטח בנוי- 80 מ"ר X 27,996 ₪ = 2,239,711 ₪

זכויות בניה נדחות לתוספת בניה- 209,830 ₪

זכויות בניה נדחות לבניה על הגג- 107,605 ₪

סה"כ - **2,557,147** ₪

<u>תחשיב לבחינת ההשבחה בגין אישור תכנית 4242</u>

שווי הנכס במצב תכנוני חדש			
<u>נתונים לתחשיב - שטחים ומספר יח"ד</u>			
מספר יח"ד מוצע בתא שטח 2	269 יח"ד		
מספר יח"ד קיימות	83 יח"ד		
מספר יח"ד מתווספות	186 יח"ד		
שטח עיקרי בתוכנית			20,982 מ"ר
שטח מרפסות			3,228 מ"ר
שטח ממ"ד ליחידות המתווספות	186 יח"ד	12 מ"ר	2,232 מ"ר
שטח עיקרי תת קרקעי למועדון דיירים או חדר כושר			400 מ"ר
שטח עיקרי לבניית בניין ציבורי			1,200 מ"ר
שטח להריסה	85 מ"ר	83 יח"ד	7,055 מ"ר
<u>נתונים לתחשיב - ערכי שווי ועלות</u>			
שווי מ"ר מבונה למגורים (מגלם מרפסות)			12,000
עלות מ"ר בניית מבנה ציבור כולל העמסת ממ"ד			9,000
עלות מ"ר הריסה ופינוי			300
<u>תחשיב שווי הקרקע</u>			
שווי למגורים מגלם מרפסות	20,982 מ"ר	12,000 ₪	251,784,000 ₪
שווי מגורים - ממ"ד לדירות המתווספות	2,232 מ"ר	12,000 ₪	26,784,000₪
שטח עיקרי תת קרקעי למועדון דיירים או חדר כושר	400 מ"ר	לא סחיר	-
שווי זכויות הבניה לפני הפחתות			278,568,000 ₪
הפחתה לעירוב שימושים - מגורים עם בנייני ציבור			0.95
מקדם בינוי			0.98
מקדם מיקום קרבה לתא שטח 200 בנייני ציבור			0.97

שווי זכויות הבניה לפני הפחתת עלות מטלה ציבורית			₪ 251,566,404
<u>מטלות ציבוריות להפחתה, הריסה ופינוי</u>			
עלות בניית מבנה ציבור	1,200 מ״ר	₪ 9,000	₪ 10,800,000
עלות הריסה ופינוי	7,055 מ״ר	300	₪ 2,116,500
סה״כ עלות מטלות ציבוריות להפחתה			₪ 12,916,500
שווי תא שטח 2 בניכוי עלות מטלה ציבורית כזמין לבניה			₪ 238,649,904
שווי החלק היחסי של תת חלקה 127/15	₪ 238,649,904	1.42455%	3,399,687
דחייה בהתחשב בשלביות	10 שנים	6%	0.558395
שווי במצב תכנוני חדש	₪ 3,399,687	0.558395	₪ 1,898,368
שווי מצב תכנוני קודם			
שווי הדירה במצב תכנוני קודם כולל זכויות לא מנוצלות			₪ 2,557,147
ההשבחה			
שווי במצב חדש			₪ 1,898,368
שווי במצב קודם			₪ 2,557,147
השבחה			₪- 658,779
היטל השבחה			0

לחילופין, הוצג תחשיב הכולל הכנסות משימוש ביניים שאף ממנו עולה כי לא חלה השבחה כלהלן:

שווי במצב חדש			
שווי תא שטח 2 בניכוי עלות מטלה ציבורית כזמין לבניה			₪ 238,649,904
חלק יחסי לתת חלקה 127/15	₪238,649,904	1.42455%	₪ 3,399,687
דחייה בהתחשב בשלביות	10 שנים	6%	0.558395
שווי במצב תכנוני חדש בדחיה	₪ 3,399,687	0.558395	₪1,898,368
הכנסות מדמי שכירות בתקופת הדחיה	₪ 54,000	7.4325	₪ 401,508
סה״כ שווי במצב חדש			₪ 2,299,875
שווי במצב קודם			
שווי הדירה במצב תכנוני קודם כולל זכויות לא מנוצלות			₪ 2,557,147
ההשבחה			
שווי במצב חדש			₪ 2,299,875
שווי במצב קודם			₪ 2,557,147
השבחה			₪ - 257,000
היטל השבחה			0

9.5.3. **<u>התייחסות שמאי המשיבה לשומת המבקש</u>**

- <u>עלויות הריסה</u>- לא ברור מה מקור השטח הבנוי שהובא בחשבון ע״י שמאית המבקש של 7,055 מ״ר. לגישתו, עלות ההריסה מתקזזת מול הזיכוי באגרות הבניה והיטלי הפיתוח.
- <u>שווי למ״ר מבונה</u>- שמאית המבקש מסתמכת על מסמך העקרונות הנלווה לטבלאות ההקצאות מתאריך 2.3.2021 המתבסס על נתונים מהשנים 2016-2017, הנמוכים ממחירי השוק במועד הקובע. על פי הפסיקה אין להסתמך בנתונים מטבלאות האיזון אשר אינם מחייבים לנושא היטל השבחה.

כמו כן, בניתוח עסקאות ההשוואה למועד הקובע, עולה כי שווי מ״ר בנוי הינו 34,000 ₪ למ״ר ובגישת החילוץ (מע״מ 17%, יזמות 20%, עלות בניה 10,000 ₪) מתקבל כ-14,200 ₪ למ״ר מבונה.

- <u>לענין הפחתה לעירוב שימושים, בינוי וקרבה למבני ציבור</u>- שמאית המבקש התבססה על הנספח לטבלאות ההקצאות אלא שנספח העקרונות לטבלאות אינו מחייב.

עירוב שימושים כיום עם מבני ציבור הינו חלק מהתפישה האורבנית ואינו פוגע בשווי הנכס. בנוסף לכך, התוכנית קובעת כי תהיה הפרדה בין הכניסה למגורים לכניסה לשימוש

מסחרי ומבנה ציבור. כתימוכין, שמאי המשיבה הפנה להכרעות שמאים מכריעים אשר לא הביאו בחשבון הפחתה בגין עירוב שימושים בגו״ח 7098/19, גו״ח 7110/160, גו״ח 6133/431.

עוד צוין כי חלק מעסקאות ההשוואה מגלמות דירות עם חזית מסחרית ושימושים מעורבים.

מכל האמור לעיל, אין להביא בחשבון מקדם הפחתה לעירוב שימושים/קרבה למבני ציבור.

- <u>שטחי ממ״ד במצב חדש</u>- שמאית המבקש הביאה בחשבון 186 ממ״דים מאחר שלעמדתה יש להפחית את הממד״ים של הדירות החוזרות לדיירים בפרויקט הממומש בפינוי בינוי הפטורים מהיטל השבחה, אלא שהמימוש הנדון הינו מימוש במכר והפטור יחול רק במימוש בדרך של היתר בניה. כמו כן, שוק המקרקעין במצב חדש מושפע בין היתר מהאפשרות להקמת ממ״דים הן ליחידות הקיימות והן לחדשות.
- <u>הכנסות מדמי שכירות בתקופת הדחיה</u>- **בעמ״נ 52383-10-20 הועדה המקומית לתו״ב ת״א ואח׳ נ׳ אשדר חברה לבניה** מיום 26.8.21 דן ביהמ״ש בדרך לחישוב השבחה בפרויקטים של פינוי בינוי ונקבע כי הפער יחושב בין מלוא הזכויות במצב קודם לבין מלוא הזכויות במצב חדש בניכוי ההוצאות הנדרשות למימוש הזכויות במצב חדש. רוכש פוטנציאלי מביא בחשבון כי הזכויות בתכנית יהיו זמינות לאחר תקופת הדחיה אשר במהלכה קיימת דירת מגורים זמינה לשכירות.
- עפ״י טבלאות האיזון החלק היחסי הסחיר בשיעור של 1.4522% מהווה 3.9 יח״ד, סה״כ כ-351.6 מ״ר מבונה פלדלת כאשר מתחשיב שמאית המבקש עולה כי שווי הנכס במצב חדש בסך של 1,898,368 ₪ שאינו סביר.

זאת ועוד, הדירה נמכרה בסך של 2,400,000 ₪ המהווה תמורה נמוכה ואינה משקפת את מחירי השוק. במתחם קיים ביקוש גדול לעומת היצע נמוך של דירות למכירה. עסקת השוואה אחת אף אם היא מהנכס עצמו אינה מהווה נתון מהימן עליו ניתן להתבסס.

שמאי המשיבה הציג נתוני עסקאות/היצע של דירות במתחם המיוחסות לשווי המצב החדש כלהלן:

(1) דירת מגורים בשטח של 50.4 מ״ר (63 מ״ר ברוטו) ברח׳ אח״י דקר 24, נמכרה ביום 26.6.2022 בסך של 2,650,000 ₪.

(2) דירת מגורים בשטח של 70 מ״ר ברוטו בקומה אחרונה מוצעת למכירה בסך של 2,600,000 ₪.

(3) דירת מגורים בשטח של 55 מ״ר בקומה שלישית מוצעת למכירה בסך של 2,700,000 ₪.

(4) דירת מגורים בשטח של 70 מ״ר ברוטו בקומה אחרונה מוצעת למכירה בסך של 2,600,000 ₪.

- <u>שווי מצב קודם</u>- לגישת שמאית המבקש שווי הדירה במצב קודם הינו 2,557,147 ₪ המתבסס על שווי מ״ר בנוי ברוטו של 27,996 ₪ למ״ר לאחר הפחתה של 10% לעסקאות השוואה לדירות חדשות. דירות ההשוואה כוללות ממ״ד, מחסן וחניה ומקדם של 10% אינו מבטא את היחס בין הדירות החדשות לוותיקות. מקדם ההפחתה הראוי הינו לפחות 20%.

זאת ועוד, בהתחשב בפס"ד לוסטרניק אין להביא בחשבון בשווי המצב הקודם עסקאות הסמוכות למועד הקובע המשקפות ציפייה להתחדשות עירונית. לפיכך, קיימת עדיפות לעסקאות מנכסים דומים שאינם נכללים בתכנית. שימוש בעסקאות מהמתחם מצריך הפחתה של מרכיב ההשבחה הנובע מהתוכנית החדשה.

שווי הזכויות הבלתי מנוצלות בדירה- במידה ומביאים בחשבון מקדם דחיה ראוי בגין המורכבות לתוספת הזכויות, השווי במצב קודם על בסיס תחשיב שמאית המבקש יהיה כלהלן:

זכויות להרחבת הדירה הקיימת בניכוי הוצאות התאמה –	
39 מ"ר X 0.8 X 0.7 X 0.56 =	12.195 מ"ר
זכויות במושע לבניית חדר גג בניכוי הוצאות התאמה ודחיה-	
40 מ"ר X 0.3 X 0.75 X 1 =	8.967 מ"ר
סה"כ שטח אקוי'-	21.162 מ"ר
שווי למ"ר מבונה -	10,000 ₪
סה"כ	211,624 ₪
<u>סה"כ שווי הדירה</u>	
שטח בנוי 80 מ"ר X 24,886 ₪ =	1,990,880 ₪
זכויות בניה בלתי מנוצלות-	211,624 ₪
סה"כ שווי במצב קודם -	**2,202,504** ₪

לחילופין, ואף אם יתקבלו ערכי השווי של 27,996 ₪ למ"ר בנוי ו-12,000 ₪ למ"ר מבונה, השווי במצב קודם שיתקבל על בסיס התחשיב שלעיל, הינו בסך של 2,493,629 ₪.

שטח עיקרי תת קרקעי – עפ"י הוראות התכנית, למגרש שטח עיקרי תת קרקעי של 400 מ"ר אשר לטענת שמאית המבקש השטח אינו סחיר. בשטח זה מותר שימוש של מועדון דיירים וחדר כושר, התורמים לרווחת הדיירים. בשומת המשיבה הובאה בחשבון הפחתה לשטח זה של 30% ביחס לשטח עיקרי למגורים.

- לענין הדחיה- שמאית המבקש הביאה בחשבון דחיה של 10 שנים במצב חדש. דחיה של 7-10 שנים משקפת מצב של תוכניות פינוי בינוי בהן תנאי להיתר בניה הינו הכנת תוכנית מפורטת כמו לדוגמא בשומות מכריעות שלהלן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	תקופת דחיה
בועז קוט	6882/6	הצנחנים 13	8 שנים
יעקב פז	7090/6	לה גוארדיה 15	10 שנים
יעקב פז	6133/458	לה גוארדיה 54	10 שנים
בועז קוט	7098/19	לה גוארדיה 36	10 שנים
בועז קוט	6882	מתחם הצנחנים	8 שנים

התוכנית הנדונה הינה תוכנית מפורטת הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה ולפיכך אין מניעה לקבל היתר בניה, למעט המגבלה של שלבי הביצוע המפורטים בתוכנית, ומכאן כי מקדם דחיה של 5 שנים כפי שהובא בחשבון בשומת המשיבה הינו סביר.

9.6. **<u>הכרעה</u>**

9.6.1. <u>מתודולוגית התחשיב</u>

חוות הדעת תיערך בהתייחס לשווי תת החלקה במצב הקודם אל מול החלק היחסי של תת החלקה במתחם ובהתייחס להוראות תוכנית 4242 הקובעות הוראות לפינוי בינוי במתחם הנדון, גישה התואמת את החלטת ביהמ"ש **בעמ"נ 52383-10-20 ועדה מקומית לתכנון תל אביב ואח' נ' אשדר חברה לבניה בע"מ ואח'**. בגישה עקרונית זו נקטו גם שמאי הצדדים.

9.6.2. <u>מצב קודם</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי מתואם בסך של 30,500 למ"ר בנוי לשטח רשום (בנטרול פוטנציאל) בתוספת זכויות להרחבה על הגג, וזאת על בסיס עסקאות למכירת דירות מבניינים ותיקים המשקפות שווי מתואם ממוצע של 33,000 – 34,000 ₪ למ"ר בנוי. סה"כ שווי הדירה במצב הקודם- 2,396,819 ₪.

שמאית המבקש הביאה בחשבון שווי מתואם בסך של 27,996 ₪ למ"ר בנוי ברוטו בתוספת זכויות להרחבת הדירה הקיימת וזכויות לבנייה על הגג, וזאת על בסיס ממוצע עסקאות של דירות בסביבה מהן התקבל ממוצע של 31,201 ₪ למ"ר ובניכוי פחת (0.9) - 27,996 ₪ למ"ר.

סה"כ שווי הדירה במצב הקודם- 2,557,147 ₪.

אני סבור כי בחינת התמורה בעסקאות מכר של דירות ותיקות בסביבת הנכס ומחוץ לתחום התוכנית משקף את הפוטנציאל להרחבת הדירות כנ"ל וזאת בדומה לגישה שאף ננקטה בשומת המשיבה.

הדירה כאמור ממוקמת בקומה ד' מעל קומת קרקע/עמודים בבנין עם מעלית. לפיכך, בעת אומדן השווי יובא בחשבון שטח הדירה בתוספת הזכויות המוקנות עפ"י תוכנית ג/1.

לאחר שבחנתי את הנתונים שהוצגו ע"י הצדדים קיבלתי את השווי למ"ר רשום של 30,500 ₪ שקבע שמאי המשיבה. לשווי זה יתווסף כאמור השטח לבניה על הגג, כמפורט להלן:

השווי הראוי המתואם של הדירה הינו כדלקמן:

65.7 מ"ר X 30,500 ₪/מ"ר= 2,003,850 ₪

שטח לבניה על הגג:

(40 מ"ר X 1 + 91 מ"ר מרפסת גג[2] X (0.2 X 0.478[3] X 13,100 ₪ מ"ר מבונה[4]=364,624 ₪

סה"כ שווי הדירה במעוגל- **2,368,500 ₪**

9.6.3. <u>מצב חדש</u>

<u>שווי למ"ר מבונה מגורים</u>

קיימת מחלוקת בין הצדדים לעניין השווי למ"ר מבונה מגורים. שמאי המשיבה נקב בשווי של 14,200 ₪ למ"ר מבונה על בסיס העסקאות לעיל ובגישת החילוץ כמפורט לעיל, ואילו שמאית המבקש נקבה בשווי של 12,000 ₪ למ"ר מבונה על בסיס ערכי השווי שנקבעו בטבלאות ההקצאה והאיזון לתוכנית הנדונה.

אני סבור כי במקרה הנדון אין להתבסס על נתוני השווי בטבלאות ההקצאה וזאת בין היתר בשל העובדה כי הטבלאות נערכו טרם אישור התוכנית ובנתוני ההשוואה שהוצגו במסמך

[2] (119 מ"ר עיקרי + 12 מ"ר ממ"ד) – 40 מ"ר חדר גג
[3] מקדם משוקלל לבינוי חדש על ישן (0.8), שוליות (0.8), דחיה (0.747)
[4] ר' בסעיף 9.6.3 להלן

העקרונות, הוצגו ערכי שווי של דירות מגורים מהשנים 2016-2019 ושל שומות מכריעות לשנים 2016-2017 שאינם רלוונטיים למועד הקובע הנדון (7.2021).

<u>נתוני שווי נוספים:</u>

בחנתי את העסקאות שהוצגו ע"י הצדדים למחירי דירות חדשות בסביבה וכן את הנתונים הבאים.

נתונים מאתר רשות המיסים לדירות בגוש 6882:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	תמורה	שטח רשום	מספר חדרים	קומה	מספר קומות	מחיר למ"ר
03/06/2021	6882	9	הצנחנים 1	3,360,000	109	4	7	25	30,826
08/06/2021	6882	9	הצנחנים 1	3,392,000	109	4	8	25	31,119
05/04/2021	6882	9	הצנחנים 1	3,318,000	109	4	5	25	30,440
19/09/2021	6882	9	הצנחנים 1	3,540,000	109	4	6	8	32,477
15/03/2021	6882	11	הצנחנים 19	3,360,000	109	4	4	8	30,826
15/03/2021	6882	11	הצנחנים 19	3,390,000	109	4	5	8	31,101
18/07/2021	6882	9	הצנחנים 1	3,494,000	109	4	4	25	32,055
08/06/2021	6882	9	הצנחנים 1	3,550,000	109	4	9	25	32,569
15/03/2021	6882	11	הצנחנים 19	3,510,000	109	4	9	25	32,202
03/06/2021	6882	9	הצנחנים 1	3,647,200	109	4	19	29	33,461
15/03/2021	6882	11	הצנחנים 19	3,600,000	109	4	12	25	33,028
15/03/2021	6882	11	הצנחנים 19	3,690,000	109	4	15	25	33,853
15/03/2021	6882	11	הצנחנים 19	3,720,000	109	4	16	25	34,128
15/03/2021	6882	11	הצנחנים 19	3,750,000	109	4	18	25	34,404
15/03/2021	6882	12	הצנחנים 21	3,750,000	109	4	18	25	34,404
15/03/2021	6882	11	הצנחנים 19	3,770,000	109	4	1	25	34,587
15/03/2021	6882	12	הצנחנים 21	3,770,000	109	4	19	25	34,587
19/09/2021	6882	9	הצנחנים 1	2,719,370	73	3	13	25	37,252
12/04/2021	6882	9	הצנחנים 1	2,600,000	73	3	8	25	35,616
03/06/2021	6882	9	הצנחנים 1	2,940,000	80	3	7	8	36,750
22/07/2021	6882	9	הצנחנים 1	2,669,000	73	3	6	25	36,562
27/04/2021	6882	9	הצנחנים 8	2,404,500	67	3	5	8	35,888
27/04/2021	6882	9	הצנחנים 1	2,622,500	73	3	12	25	35,925
19/09/2021	6882	9	הצנחנים 1	2,799,000	73	3	15	25	38,342
22/09/2021	6882	9	הצנחנים 1	2,811,000	73	3	16	25	38,507
04/05/2021	6882	9	הצנחנים 1	2,679,000	73	3	12	25	36,699
02/08/2021	6882	9	הצנחנים 1	3,102,500	82	3	22	25	37,835
12/08/2021	6882	9	הצנחנים 1	2,772,000	73	3	10	25	37,973
02/08/2021	6882	9	הצנחנים 1	3,130,000	82	3	24	25	38,171
22/09/2021	6882	9	הצנחנים 1	2,885,000	73	3	19	29	39,521
12/07/2021	6882	9	הצנחנים 1	2,833,000	73	3	13	25	38,808
27/04/2021	6882	9	הצנחנים 1	2,784,000	73	3	15	29	38,137
15/03/2021	6882	15	בית אל 47	3,270,000	109	4	1	8	30,000
15/03/2021	6882	14	בית אל 47	3,300,000	109	4	3	8	30,275
15/03/2021	6882	16	בית אל 47	3,330,000	109	4	3	8	30,550
15/03/2021	6882	16	בית אל 47	3,360,000	109	4	4	8	30,826
15/03/2021	6882	14	בית אל 47	3,390,000	109	4	5	8	31,101
15/03/2021	6882	13	הצנחנים 21	3,390,000	109	4	5	8	31,101
15/03/2021	6882	15	הצנחנים 21	3,390,000	109	4	5	8	31,101
15/03/2021	6882	14	בית אל 47	2,090,000	67	3	1	8	31,194
15/03/2021	6882	15	בית אל 47	2,280,000	71	3	4	8	32,113
15/03/2021	6882	14	בית אל 47	3,510,000	109	4	9	25	32,202
15/03/2021	6882	16	בית אל 47	3,510,000	109	4	9	25	32,202
15/03/2021	6882	16	בית אל 47	3,510,000	109	4	9	25	32,202
15/03/2021	6882	14	בית אל 47	3,540,000	109	4	10	25	32,477
15/03/2021	6882	15	בית אל 47	3,540,000	109	4	10	25	32,477
15/03/2021	6882	13	בית אל 47	3,540,000	109	4	10	25	32,477
15/03/2021	6882	13	בית אל 47	3,540,000	109	4	10	25	32,477

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	תמורה	שטח רשום	מספר חדרים	קומה	מספר קומות	מחיר למ"ר
15/03/2021	6882	14	בית אל 47	3,600,000	109	4	12	25	33,028
15/03/2021	6882	14	בית אל 47	3,600,000	109	4	12	25	33,028
15/03/2021	6882	16	בית אל 47	3,600,000	109	4	12	25	33,028
15/03/2021	6882	13	בית אל 47	3,630,000	109	4	13	25	33,303
15/03/2021	6882	13	בית אל 47	3,630,000	109	4	13	25	33,303
15/03/2021	6882	15	בית אל 47	3,630,000	109	4	13	25	33,303
15/03/2021	6882	13	בית אל 47	3,630,000	109	4	13	25	33,303
15/03/2021	6882	16	בית אל 47	3,690,000	109	4	15	25	33,853
15/03/2021	6882	13	בית אל 47	3,690,000	109	4	15	25	33,853
15/03/2021	6882	15	בית אל 47	3,690,000	109	4	15	25	33,853
15/03/2021	6882	15	בית אל 47	3,720,000	109	4	16	25	34,128
15/03/2021	6882	15	בית אל 47	3,720,000	109	4	16	25	34,128
15/03/2021	6882	16	בית אל 47	3,750,000	109	4	18	25	34,404
15/03/2021	6882	16	בית אל 47	3,770,000	109	4	19	25	34,587
15/03/2021	6882	14	בית אל 47	3,770,000	109	4	19	25	34,587
ממוצע					111				33,786

נתונים מאתר רשות המיסים לדירות בגוש 7321:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	תמורה	שטח רשום	מספר חדרים	קומה	מספר קומות	מחיר למ"ר
05/10/2021	7321	161	רמה 54	2,500,000	100	4	11	20	25,000
12/10/2021	7321	155	בית אל 15	5,500,000	193	5	1	10	28,497
13/04/2021	7321	150	בית אל 12	3,500,000	127	4	21	21	27,559
19/05/2021	7321	161	בית אל 39	2,750,000	98	4	1	24	28,061
07/07/2021	7321	161	רמה 2	2,700,000	95	4	5	28	28,421
05/07/2021	7321	161	בית אל 39	2,700,000	95	4	13	28	28,421
21/10/2021	7321	156	אח"י דקר 4	3,500,000	115	5	13	24	30,435
23/12/2021	7321	156	אח"י דקר 4	3,525,000	112	5	3	15	31,473
07/05/2021	7321	160	רמה 6	2,900,000	100	4	6	10	29,000
02/11/2021	7321	161	בית אל 41	3,130,000	100	4	3	23	31,300
30/09/2021	7321	160	רמה 8	2,590,000	84	3	3	9	30,833
11/08/2021	7321	160	רמה 4	2,970,000	99	4	3	10	30,000
25/04/2021	7321	150	בית אל 24	3,382,000	115	5	16	21	29,409
03/08/2021	7321	161	בית אל 39	3,260,000	107	4	7	24	30,467
30/08/2021	7321	150	בית אל 24	3,100,000	99	4	7	20	31,313
08/07/2021	7321	156	אח"י דקר 4	3,480,000	112	5	15	24	31,071
01/08/2021	7321	156	אח"י דקר 4	3,150,000	100	4	2	17	31,500
31/12/2021	7321	161	רמה 2	3,330,000	96	4	7	27	34,688
21/07/2021	7321	156	אח"י דקר 4	2,800,000	85	4	7	24	32,941
29/12/2021	7321	156	אח"י דקר 4	3,300,000	92	4	16	24	35,870
26/05/2021	7321	161	בית אל 41	3,175,000	95	4	1	24	33,421
18/04/2021	7321	150	בית אל 24	2,590,000	78	3	9	21	33,205
26/05/2021	7321	161	רמה 2	3,400,000	101	4	25	28	33,663
08/08/2021	7321	156	אח"י דקר 4	6,150,000	170	5	23	24	36,176
11/08/2021	7321	161	רמה 2	4,650,000	126	5	26	27	36,905
ממוצע					107				31,185

מהנתונים שלעיל מתקבל ממוצע של כ- 32,500 ₪ למ"ר בנוי.

שווי למ"ר מבונה בגישת החילוץ:

שווי מ"ר בנוי	32,500
בניכוי מע"מ (1.17)	27,778
בניכוי רווח יזמי (1.2)	23,148
עלות בניה	10,000
שווי למ"ר קרקע מבונה	13,100

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

בשומת השמאי המכריע גיא צדיק, בגו"ח 6337/66/65, נקבע שווי של 13,000 ₪/מ"ר מבונה למגרש 2 בתוכנית הנדונה.

בשומה מכרעת של השמאי עומר סרחאן, בגו"ח 6337/115/3 (רח' בית אל 3), השמאי המכריע קיבל את השווי המוסכם על הצדדים בסך של 14,200 ₪/מ"ר מבונה למועד הקובע (תכנית 4242).

לאור האמור לעיל, יובא בחשבון שווי של 13,100 ₪ למ"ר מבונה.

<u>מקדם דחיה</u>

המגרש הנדון, תא שטח 2, כלול במתחם א' (הכולל את תאי שטח 1, 2 ו-3) – שלב 3 המוקצה לבעלי זכויות ב-6 חלקות (66, 127, 119, 120, 116, 115) הכוללים סה"כ 173 יחידות קיימות. מקדם הדחיה שיובא בחשבון אמור לבטא את ההליך התכנוני , גורם המושע, הליך הפינוי של הדיירים, השגת הסכמות והתארגנות של כלל הבעלים, מורכבות הפרויקט (שילוב של מגורים ומבני ציבור והחלוקה לשלבים) והכנת תוכנית בינוי ועיצוב אדריכלי לכלל התוכנית.

יחד עם זאת, התוכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמה וכוללת טבלאות הקצאה ואיזון וניתן להוציא על פיה היתרי בניה, בהתאם להוראות התוכנית.

- בשומה מכרעת שערכתי לתוכנית תא/מק/4468 בגו"ח 6164/117 בדרך הטייסים 10, קבעתי כי לאור מאפייני המתחם והוראות התוכנית אשר כללו איחוד וחלוקה מחדש, מקדם הדחיה הראוי הינו של 8 שנים בשיעור היוון של 6%.
- בשומות מכריעות שערכתי לתוכנית תא/4386, בגו"ח 6163/154 (דרך השלום 145) ובגו"ח 6163/157 (דרך השלום 129) הבאתי בחשבון דחיה של 10 שנים (כפי שאף נקטה המשיבה), לתוכנית בהיקף של 564 יח"ד כולל פינוי 182 יח"ד הכפופה לעריכת תוכנית איחוד וחלוקה מחדש.
- בשומה מכרעת של השמאית דורית פריאל, בגו"ח 6134/336 (פרזון 19) הובאה בחשבון דחיה של 5-10 שנים, מקדם דחיה 0.71 (פרויקט בהיקף של 112 יח"ד כולל פינוי 36 יח"ד) לתוכנית זמינה לבניה.
- בשומה מכרעת של השמאי אלי כהן, בגו"ח 6134/335 (פרזון 21) הובאה בחשבון דחיה של 7.5 שנים (פרויקט בהיקף של 112 יח"ד כולל פינוי 36 יח"ד) לתוכנית זמינה לבניה.

לאור מאפייני המתחם והוראות התוכנית הנדונה, אני סבור כי מקדם הדחיה הראוי הינו 0.63 המבטא דחיה של 8 שנים בשיעור היוון של 6%.

<u>שימוש ביניים</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון דמ"ש ממוצעים של 5,000 ₪/חודש לדירה.

שמאית המבקש סבורה כי אין להביא בחשבון שימוש ביניים ובתחשיב החלופי הביאה בחשבון דמי שכירות של 4,500 ₪/חודש לדירה. לעמדתה יש להפחית עד חצי שנה לפני תום תקופת הדחיה וזאת בהתאם לעמדת השמאי הממשלתי מיום 8.7.2018.

בשומה מכרעת של השמאי גיא צדיק, בגו"ח 6337/66/67 (רח' אח"י דקר 21), הובאו בחשבון דמי שכירות בסך של 5,000 ₪ לחודש, כפי שנקטו הצדדים, לשטח דירה רשום של 65.7 מ"ר בדומה לשטח הדירה הנדונה.

בשומה מכרעת של השמאי עומר סרחאן, בגו"ח 6337/115/3 (רח' בית אל 3), הובאו בחשבון דמי שכירות בסך של 4,000 ₪ לחודש לשטח דירה של כ-63 מ"ר ברוטו (לעומת שטח הדירה הנדונה של כ-79 מ"ר ברוטו) למועד הקובע הנדון (תכנית 4242).

אני סבור כי דמי השכירות בסך של 5,000 ₪/לחודש בהתאם לשומת המשיבה מהווים אומדן סביר ליחידה הנדונה.

בתקן 22.1 נקבע כי יש להפחית כחצי שנה ממשך תקופת הדחיה, אולם שם נקבע כי המועד הקובע לשומה בהתאם לתקן הינו לפני הפקדת התוכנית.

לפיכך, תקופת השימוש שתובא בחשבון הינה בהתאם לתקופת הדחיה שקבעתי לעיל.

<u>עלויות הריסת מבנים קיימים</u>

קיימת מחלוקת בין הצדדים להפחתת הוצאות הריסה. בשומות המכריעות שאוזכרו לעיל לתוכניות פינוי בינוי בעיר תל אביב, קבעתי הוצאות הריסה בסך של 300 ₪ למ"ר בנוי.

בהתאם להיתר הבניה עולה כי שטח הדירות הכולל בבנין הנדון מהווה כ-1,365.7 מ"ר כולל מרפסות, כ-80 מ"ר ליח"ד. בהתאם לטבלת ההקצאות, שטחי 83 תתי החלקות להן הוקצה מגרש 2 מסתכם 5,926 מ"ר ולאחר העמסת שטחי שירות של כ-15% מתקבל שטח של כ-6,800 מ"ר.

<u>עלות בניה של מבנה ציבור</u>

בשומות מכריעות שערכתי ובין היתר לתוכנית תא/4378, גו"ח 6894/3, הובאה בחשבון עלות של כ-10,000 ₪ למ"ר ברוטו. זאת בהתבסס בין היתר, על מסמך שהוצג בפני מיום 17.5.2021 החתום ע"י מנהל אגף הנכסים של עיריית ת"א ("השתתפות בהקמת מבנה ציבור במגרש 122 תוכנית תא/מק/2988/ב") ממנו עולה כי עלות ההשתתפות בהקמת מבנה ציבור הינה בסך של 10,000 למ"ר ברוטו וכן, עלות הקמה למקום חניה הינה בסך של 120,000 ₪ למקום.

לפיכך תובא בחשבון עלות הקמת מבנה ציבור בסך של 10,000 ₪ למ"ר ברוטו.

סה"כ מקומות חניה נדרשים למבנה הציבור בהתאם לנספח התנועה הינם 20 מקומות.

תובא בחשבון עלות מקום חניה לפי כ-120,000 ₪ למקום.

<u>שטח עיקרי תת קרקעי למועדון דיירים וחדר כושר</u>

עפ"י הוראות התוכנית, למגרש שטח עיקרי תת קרקעי של 400 מ"ר (200 מ"ר לכל בנין) לשימושים של מועדון דיירים וחדר כושר.

לעמדת שמאי המשיבה המקדם האקוי' לשטח זה הינו 0.3 ואילו לעמדת שמאית המבקש השטח אינו סחיר.

קיבלתי את עמדת שמאית המבקש בעניין זה. אני סבור כי השטח הנ"ל המשותף לכלל הדיירים אינו סחיר ואין להביאו בחשבון במקרה הנדון.

יתירה מכך, ערכי השווי מגלמים שטחים אלו ואין להביא בחשבון תוספת שווי לשטח זה.

<u>חישוב שטחי ממ"דים</u>

קיימת מחלוקת בין הצדדים לשטח הממ"דים שיש להביא בחשבון במצב חדש.

לא קיבלתי את עמדת שמאית המבקש לחישוב שטחי ממ"דים לפי מספר היחידות המתווספות בלבד של 186 מתוך 269 יחידות (לאחר קיזוז 83 יחידות קיימות) מאחר שהממ"דים בדירות הדיירים ממומשים בהיתר בניה הפטור מהיטל השבחה.

השווי במצב חדש כולל את כלל מרכיבי התוכנית וממנו נגזר החלק היחסי בהשבחה ליחידה הנדונה. המימוש הנדון הינו בדרך של מכר ולא בדרך של בקשה להיתר בניה ולפיכך יש להביא בחשבון את כל שטחי הממ"דים המיוחסים ליחידות החדשות, זאת בדומה לתחשיבי ההשבחה בשומות המכריעות שאוזכרו לעיל שערכתי לתוכניות פינוי בינוי בעיר תל אביב.

מקדמי התאמה למגרש

שמאית המבקש הביאה בחשבון מקדם הפחתה של 0.95 לעירוב שימושים מאחר שבבניין מתוכננים שטחי ציבור, מקדם בינוי של 0.98 ומקדם מיקום לקרבה לתא שטח 200 בנייני ציבור, סה"כ מקדם משוקלל של כ-0.9.

שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם הפחתה למיקום של 0.9.

בתוכנית נקבע כי תתקיים הפרדה בין הכניסה לבנייני המגורים לשימוש למבנה הציבור ואלו לא יהיו תלויים זה בזה.

יחד עם זאת, קיבלתי את המקדם הכולל של 0.9 בגין מיקום המגרש כפי שהובא בחשבון בשומת המשיבה וכפי שמתקבל משומת המבקש.

שיעור החלק היחסי של תת החלקה מכלל המתחם

קיבלתי כי החלק היחסי של תת החלקה הנדונה במגרש המגורים 2 על פי שומת המשיבה המהווה שיעור של 1.4522%[5] המחושב על בסיס טבלאות ההקצאה של התוכנית, כמפורט לעיל.

9.6.4. תחשיב ההשבחה

תיאור	שטח	מקדם שווי	שווי למ"ר/ עלות למ"ר	סה"כ ב-₪
מגורים-269 יח"ד	20,982	1.00	13,100	274,864,200
שטח ממ"דים	3,228	1.00	13,100	42,286,800
סה"כ				317,151,000
הפחתה למיקום המגרש		0.9		285,435,900
הפחתות				
ניכוי עלויות הקמת מבני ציבור (1200 מ"ר+ 900 מ"ר שירות)	2,100		10,000	21,000,000
עלות חניה למבני ציבור	20		[6]120,000	2,400,000
עלויות הריסה	6,800		300	2,040,000
סה"כ הפחתות				25,440,000
סה"כ שווי המגרש לאחר הפחתות				**259,995,900**
מקדם דחיה (8 שנים, 6%)				0.627
סה"כ שווי במצב חדש				163,017,429
חלק יחסי של תת חלקה 15 במגרש				1.4522%
סה"כ שווי מצב חדש				2,367,333
שימוש ביניים (5,000 ₪/לחודש, 8 שנים, 4%)				410,197
סה"כ שווי מצב חדש				**2,777,530**
ההשבחה				
סה"כ שווי מצב חדש				2,777,530
סה"כ שווי מצב קודם				2,368,500
השבחה				**409,030**
היטל השבחה				**204,515**

[5] עפ"י טבלת ההקצאות חלק המבקש במגרש הינו 142455/10000000. לעיריית תל אביב הוקצה חלק של 190377/10000000 עבור מבנים ומוסדות ציבור בתחום המגרש. מכאן שחלק המבקש במגרש הינו 142455/980962 = 1.4522%

[6] למקום חניה

10. **<u>שומה</u>**

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

תוכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
2732	13.9.1999	₪ 3,216	₪ 1,608
1/ג	4.9.2007	₪ 29,258	₪ 14,629
4242 (507-0523845)	11.7.2021	₪ 409,030	₪ 204,515

היטל ההשבחה יוצמד כחוק ולא יישא ריבית פיגורים בתקופה בה התנהל ההליך.

ובאתי על החתום,

_____

יהודה פלד, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב