דר' גד נתן – D.M.D., שמאי מקרקעין, משפטן – LL.B
שמאי מכריע
שרון גל דרור – שמאית מקרקעין

תאריך: 19.10.17
מינוי מס': 1154-2017
מספרנו: 104-2017

לכבוד המבקש:
מר בזאזי משה,
ע"י ה"ה י. אשר, כ. גואטה, שמאי מקרקעין
דוא"ל: jakovas@gmail.com

לכבוד המשיבה:
ועדה מקומית לתו"ב תל אביב – יפו,
ע"י מר איל טדי הראל, שמאי מקרקעין
בדוא"ל: eyal@teddy.co.il

שומה מכרעת

הנדון: גוש 6991 חלקה 55
רחוב זלמן שז"ר 9 – 11
תל אביב

1. <u>המינוי ומטרת השומה</u>:

בהתאם לסעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, מוניתי בתאריך 9.8.17 ע"י מועצת שמאי המקרקעין לדון בגובה היטל ההשבחה בנכס שבנדון, בגין אישור תכנית בנין עיר שלהלן.

המימוש בדרך של מכר.

לשם הכנת חוות דעתי ביצעתי את הפעולות הבאות:

1) קיימתי דיון בתאריך 16.10.17 ופרוטוקול הדיון נשלח לצדדים.

2) ערכתי ביקור בנכס ובסביבתו ביום 19.10.17 בנוכחות הצדדים.

נמסרו לידי המסמכים הבאים:

א. חוות דעת שמאי המבקשים.

ב. חוות דעת שמאי המשיבה ותגובתו לשומת המבקשים.

ג. נסח רישום מקרקעין.

ד. מסמכים שונים.

ה. פרוטוקול הישיבה הועבר לצדדים לתגובה.

ההסתדרות 26 – בית פלינר, קומה 14, פתח תקווה 4954043
טל. 03-9041235, פקס. 03-9049399 דואר אלקטרוני: office@gadnathan.com

2. <u>המועד הקובע</u>:

תכנית	המועד הקובע
תא/2603	16/7/1996
תא/2603 א'	7/4/2007
תא/5000	7/1/2017

3. <u>פרטי המקרקעין</u>:

גוש	:	6991
חלקה	:	55
שטח החלקה הרשום	:	1,022 מ"ר
כתובת	:	זלמן שז"ר 9 – 11, ת"א - יפו

4. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>:

4.1 הסביבה – הסביבה הינה שכ' "נוה עופר", דרום העיר תל אביב בסמוך לגבול עם חולון. הסביבה מאופיינת בבניה רוויה למגורים, מבנים בני 3 – 5 קומות, חלקם מעל קומה מסחרית.

4.2 הנכס – מהווה חנות מכולת, מיני מרקט שכונתי, הממוקמת בקצה המזרחי של המבנה ברח' שז"ר 9. שטח החנות כ- 38 מ"ר לפי נסח רישום. המבנה הינו מבנה מגורים בן 2 אגפים כאשר ק.ק קומה מסחרית ומעליה שתי קומות למגורים, המכילות 8 דירות בסה"כ. מצב הבניין – מוזנח. בחזית הבניין רחבה מחופה באספלט המשמשת לחניה. צורתה טרפזית.

5. <u>מצב תכנוני</u>

5.1 **<u>מצב קודם</u>** – הבניין הקיים.

5.2 מצב חדש

1. <u>תכנית מס' 2603</u> - התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4423 ביום 30/6/1996.

<u>מטרת התכנית</u> – שיפור תנאי הדיור בשכ' נוה עופר, בין היתר ע"י מתן אפשרות להרחבת יח"ד .

סע' 11 לתקנון :

- שטח יח"ד מירבי לאחר הרחבה – 110 מ"ר, לרבות ממ"ד ומרפסות. ההרחבה תעשה בתחום המסומן בתשריט.
- .תותר הגדלת שטחי מסחר באזור עם חזית מסחרית, ובתנאי שלא יפגעו מספר מקומות החניה במגרש ולא תפגע איכות חיי הדיירים.
- תותר בניית חדרי יציאה לגג בהתאם לתכנית מס' "ג".
- הבניה תעשה מלמטה למעלה, לאחר אישור תכנית עיצוב ארכיטקטוני.
- תוגשנה תכניות להרחבה כוללת של הבניין. ניתן להרחיב במקטעים.

סעיף 12 לתקנון :

- תותר תוספת קומה על הקיים. מס' יח"ד בקומה הנוספת לפי הקיים בקומה שמתחת.
- מס' יח"ד לא יעלה על 56 יח"ד בכל הבניינים.

2. <u>תכנית מס' 2603 א</u> - התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5643 ביום 22/3/2007

מטרת התכנית - שיפור תנאי הדיור בשכ' נוה עופר וביטול הגבלת שטח יח"ד לאחר ההרחבה.

ההרחבה תותר עד לתחום המותר כמסומן בתשריט.

3. <u>תכנית מס' 5000</u> – התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 ביום 22/12/2016.

התכנית מהווה תכנית כוללנית וקובעת מדיניות להכנת תכניות מתאר מקומיות חלקיות ותכניות מפורטות חדשות. התכנית קובעת את אופו הפיתוח הפיסי בעיר, קביעת אזורי יעוד למגורים, מסחר ותעסוקה, שב"צ, ואחרים. הכל לרבות תשתיות תחבורה היבטים סביבתיים וכד'. הנ"ל נעשה על בסיס היקף האוכלוסין הצפוי ויעדי המועסקים לשנת היעד 2025.

יעוד הנכס לפי התכנית:

- הנכס מסומן באזור מגורי בבניה עירונית מס' 707.
- בנספח העיצוב העירוני הנכס מסומן לבניה עד 8 קומות.
- בנספח אזורי תכנון הנכס מסומן במספר 707 א' התחדשות עירונית.

<u>שטחי הבניה לפי התכנית</u>:

סעיף 3.2.4 – אזור מגורים בבניה עירונית בין רח"ק 2.5 לרח"ק 3. צפיפות עד 18 יח"ד לדונם נטו. הפקדת תכנית תעשה לאחר שהוכח לועדה המקומית כי הנתונים מעודדים מסחר בק.ק. ברחובות עירוניים וצמתים ועידוד מגוון יח"ד.

.סעיף 5.32 מתיר לועדה להוסיף רח"ק 1 מעל לרח"ק המירבי המותר. הרח"ק המקסימלי לנכס – 4.

<u>הקצאה לצרכי ציבור</u>:

סעיף 4.1: בתוספת שטחי בניה, התכנית מחייבת הקצאה לצרכי ציבור, כאשר הבניה תעשה לפי שטח מגרש נטו לאחר ההקצאה.

6. <u>תיק בנין:</u>

בתיק הבניין נמצא היתר מס' 629 מיום 22/11/1967 לשינויים בקומה א' מ- 4 דירות בנות 2.5 חדרים וח"ש ל- 5 חנויות וח"ש. לפי תשריט הבקשה, שטח המבוקש 425.26 מ"ר.

7. <u>הזכויות במקרקעין:</u>

7.1 נסח רישום מס' 420415 מיום 28/12/16, גוש 6991 חלקה 55 ת"ח.

שטח ת"ח 5 – 38.2 מ"ר, החלק ברכוש המשותף 38/546.

בעלות: ששה בעלים פרטיים החלק בנכס לכ"א 1/6.

8. <u>גורם ההשבחה:</u>

אישור תכניות ב"ע שלעיל.

דר' גד נתן – D.M.D., שמאי מקרקעין, משפטן – LL.B
שמאי מכריע
שרון גל דרור – שמאית מקרקעין

9. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים בהערכה</u>:

בבואי להעריך את ההשבחה הנובעת מהתכניות שלעיל, הבאתי בין היתר את העקרונות והשיקולים הבאים:

9.1 הבאתי בחשבון את מיקום הנכס.

9.2 הבאתי בחשבון המצב התכנוני החל על הנכס.

9.3 הבאתי בחשבון הזכויות בנכס.

9.4 הבאתי בחשבון מימדי המגרש בפועל.

9.5 הבאתי בחשבון שומות הצדדים וטענותיהם.

9.6 הבאתי בחשבון ערכי שווי למועד הקובע בהתאמות הנדרשות.

9.7 הבאתי בחשבון את גיל המבנה ומצבו.

9.8 הבאתי בחשבון פסיקה רלבנטית.

ההסתדרות 26 – בית פלינר, קומה 14, פתח תקווה 4954043
טל. 03-9041235, פקס. 03-9049399 דואר אלקטרוני: office@gadnathan.com

10. <u>שומות הצדדים, טיעוניהם והכרעה</u>:

10.1 <u>תכנית מס' 2603</u>.

<u>טיעוני שמאי המשיבה</u>: ההשבחה נובעת משני ראשים:

1. היכולת להרחיב את החנות בהתאם לתשריט ועד 110 מ"ר. שטח ההרחבה האפקטיבי שהביא בחשבון נחלק ל- 2: שטח הרחבה לפני החנות 8 מ"ר ו- שטח של 58 מ"ר לפי התשריט במקדם דחיה של 0.71 (10 שנים 7% המגלם מושעא), ובסה"כ תוספת של 41 מ"ר אקו.
2. היכולת להוסיף קומה על הקיים. זכויות הבניה שייכות לכלל הדיירים.

שטח קומה של 430 מ"ר במקדם דחיה של 0.71 (10 שנים 7% המגלם מושעא), ולפי החלק היחסי ברכוש המשותף בסה"כ תוספת של 15 מ"ר אקו.

ערכי שווי- שווי מ"ר למבונה מגורים 2,300 ₪, ע"י חילוץ מעסקה בנכס של יח"ד בשטח של 56 מ"ר. הדירה נמכרה ב29/3/98, ומגלמת את הזכויות הנוספות שהובאו במקדם דחיה של 0.63,(8 שנים בריבית 6%).שווי מ"ר מבונה למסחר, 2,890 ₪ תוספת של 25% מעל מגורים.

ההשבחה הכוללת 153,719 ש"ח.

<u>טיעוני שמאי המבקשים</u>: בראשית טען כי התכנית לא חלה על הנכס, אך נסוג בו מהטענה. טוען שאין לחייב בגין חדרי יציאה לגג את בעלי הנכס.

לעניין הרחבת החנות טוען שאין אפשרות להרחיבה, הואיל וקיימת התנגדות של כלל בעלי הזכויות בבניין. למרות זאת ערך תחשיב אלטרנטיבי המציג שטח להרחבה של כ- 21 מ"ר, ובניכוי שטח הקולונדה, ודחיה ושוליות השטח סה"כ שטח אקו' של 4.6 מ"ר.

ערכי שווי – מקבל את שווי שמאי המשיבה – 2,890 ₪/מ"ר.

סה"כ השבחה 13,290 ₪.

הכרעה

<u>שיוך זכויות הבניה</u> – לפי חוק המקרקעין והפסיקה זכויות הבניה הנוספות משוייכות לכלל בעלי הנכסים. מעבר לכך נשאלת שאלה מי נהנה ו/או יכול לממש אותן. זכויות ההרחבה הינן זכויות תכנוניות צבועות. רוצה

לומר בעלי הדירות יהנו מהזכויות להרחבת הדירות ואילו בעלי החנויות יהנו מזכויות ההרחבה לחנויות. הזכויות לקומה נוספת שייכות לכלל הדיירים הואיל ואינן זכויות צבועות. במקרה דנן, לכל חנות קיימת אפשרות תיאורטית לניצול הרחבה לפי הוראות התכנית. שטח ההרחבה, לכל אחת מהן, אינו זהה והוא ניתן אך ורק לבעליה. אין ספק ש "ההתנגשות" בין הזכויות התכנוניות לבין אלו הקניינויות עלולה להביא לדחיה במימוש ויתכן גם לתשלומי איזון.

<u>הרחבת החנות</u> – לפי תשריט הגשה לחנות אחרת במבנה, מסתבר שעקרונית ניתן להרחיב את החנות כלהלן:

- שטח הקולונדה שבשימוש פעיל לפי מדידה בפועל: 1.71 * 4.5 = 7.7 מ"ר.
- שטח להרחבה בחזית עד גבול ההרחבה: 1.5 * 4.5 = 6.75 מ"ר.
- שטח להרחבה בעורף עד גבול ההרחבה: 3.3 * 6.08 = 20 מ"ר.
- שטח להרחבה בצד מזרח עד גבול ההרחבה: 9.9 * 3 = 29.7 מ"ר

כל השטחים שלעיל מעוגנים בתב"ע, אך לכל אחד מהם אפשרויות מימוש שונות.

לפי המצב הקיים, מימדי החנות הם כ- 8.8 מ' אורך ו- 4.7 מ' רוחב. לציין כי ככל שההרחבות כולן יתבצעו אורך החנות יהיה כ- 12.9 מ' לעומת רוחב של 7.88 מ'. אין ספק שחלק מהחנות במימדים אלה, שוויו נחות יותר. ככל שהשטח הקיים יובא במקדם 1 שטחי ההרחבה יובאו במקדם שווי מתאים.

קולונדה: שטח ניתן להרחבה כ- 7.7 מ"ר. השטח ממוקם בחזית החנות ובשימוש ע"י בעלי הנכס. כל בעלי הנכסים האחרים משתמשים בשטחים דומים שבחזית החנויות. זאת ועוד, המאפיה שבמערב, הרחיבה את החנות בין היתר לשטח זה. לכן אני מעריך את פרק הזמן לסיפוח השטח לחנות ל- 5 שנים, זאת בכדי לקבל הסכמת כלל הבעלים. לצייו שככל שניתנה הסכמה כזו בעבר לנכס אחר, יקשה לסרב לבקשה כזאת. לכן יבוא במקדם דחיה של 0.747. שווי השטח מוערך על ידי במקדם שווי של 0.9 הכולל כבר את השימוש בפועל בשטח זה.

שטח להרחבה בחזית: גודל השטח שניתן להרחבה כ- 7 מ"ר. אין ספק שכל בקשה להרחבה בחזית נדחתה. הסיבה לסרוב היתה אי עמידה בתנאי התב"ע, דהיינו התנגדות שכנים שהתקבלה **עקב פגיעה בחניה**. ההרחבה פוגעת ביכולת הרחבה להכיל חניות. לציין, כי במרכז המבנה קו ההרחבה הינו 3.5 מ' מהבניין ואילו בחזית הנכס 1.5 מ'. כך או כך סביר להניח שהתנגדות כזאת תבוא לידי ביטוי גם כאן, למרות שמימדי ההרחבה

בחזית הנכס לא יפריעו למגרש החניה בחזית להכיל את כלי הרכב החונים, הואיל והוא רחב דיו במקום. תוספת זו תבוא במקדם שווי של 0.5.

מקדם הדחיה יהיה לפי מקדם הדחיה להרחבת הבניין כולו ותוספת הקומה 29 שנים[1]– 0.185.

שטח בעורף: גודל השטח שניתן להרחבה הינו כ- 20 מ״ר. החנות הקיצונית ממערב הורחבה באופן דומה. אין ספק ששטח זה יהיה שטח יעיל לחנות ויכול לשמש הן כשטח ראשוני ולמצער שטח ברמה נמוכה יותר. מקדם הדחיה יהיה לפי 7 שנים – 0.665. הואיל ושטח זה יהיה בשווי נחות יותר תוספת זו תבוא במקדם שווי של 0.5.

שטח להרחבה במזרח: גודל השטח כ- 46 מ״ר. החנות הקיצונית ממערב הורחבה באופן דומה. כאמור לעיל, שטח זה יכול להיות שטח יעיל לחנות. מקדם הדחיה יהיה לפי 7 שנים – 0.665. מקדם השווי יהיה 0.5 הואיל ואינני חושב שיש נחיצות לשטח חנות במצטבר של כ – 117 מ״ר.

במקובץ השטח האקו' הניתן להרחבה הינו כ – 27.6 מ״ר אקו'.

ערכי שווי- מקובלת עלי הסכמת הצדדים לשווי מ״ר מבונה למסחר של 2,890 ₪/מ״ר.

<u>תוספת קומה</u> – שמאי המבקשים טענו שאין לבעלי הנכס יד ורגל בשווי הזכויות, הואיל ואינם המתעשרים מזכויות הבניה של חדרי יציאה לגג. מבלי להכנס לסוגיה, אין מדובר בענינינו בתוספת חדרי יציאה לגג, שהן זכויות ״צבועות״ אלא בזכויות לתוספת קומה שלמה, שאינן משוייכות תכנונית ו/או קניינית באופן ספציפי למי מבעלי הדירות, אלא הזכויות שייכות לכל בעלי הנכסים בבניין.

בדקתי באתר מס שבח מחירי נכסים בסביבה, בבניינים בני 6 – 7 קומות, ללא זכויות להרחבה ו/או קומה נוספת. העסקאות כולן לאחר אישור התכנית לשנים 1998 – 1999[2]. עסקאות אלה אינן מגלמות כל פוטנציאל הנובע מאפשרות תוספת בניה.

[1] שנת 2025, 60 שנים לאחר קבלת היתר בניה
[2] הדיווח החל משנת 1998.

בניינים ללא זכויות

תאריך	שזר	קומה	שטח	מחיר מכירה
29-12-99	31	6	112 מ״ר	809,445 ₪
17.10.99	25	7	116 מ״ר	917,400 ₪
23-09-99	29	7	116 מ״ר	897,500 ₪
12-09-99	27	7	99 מ״ר	767,720 ₪
29-04-99	31	6	98 מ״ר	768,120 ₪
31-12-98	31	4	98 מ״ר	561,000 ₪
14-09-98	31	6	97 מ״ר	725,600 ₪
23-08-98	31	4	98 מ״ר	650,400 ₪
16-07-98	31	4	97 מ״ר	630,000 ₪
14-07-98	29	8	123 מ״ר	759,600 ₪
22-02-98	31	5	110 מ״ר	712,000 ₪
27-01-98	25	5	116 מ״ר	607,700 ₪
			1,279 מ״ר	**8,806,485** ₪
			מחיר ממוצע למ״ר	**6,888** ₪

בשיטת החילוץ שווי מ״ר למבונה הינו כפי שנקבע ע״י שני השמאים, 2,300 ₪/מ״ר.

ערכתי מדידת קומה לאחר הרחבה כמסומן בתשריטים השונים, והגעתי לשטח של כ- 456 מ״ר ובניכוי חדרי מדרגות שטח הקומה ״פלדלת״ כ- 428 מ״ר[3].

להערכתי הקומה תבנה לקראת תום החיים הכלכליים של הבניין, אז הבניין יעבור שיפוץ יסודי הכולל הרחבת הדירות. מספר סיבות להערכה זו:

1. עלויות התאמה גבוהות, לרבות צורך להוספת מעלית בכל אגף.
2. ניגוד אינטרסים בין בעלי דירות הגג, להם זכויות לתוספת חדר על הגג, לעומת זכויות כלל הדיירים לתוספת הזכויות לקומה נוספת.
3. ביום אישור התכנית, השכונה מאכלסת אוכלוסין במצב סוציואקונומי נמוך.

תחשיב ההשבחה:

השבחה להרחבת חנות				
מהות	**שטח**	**מקדם דחיה**	**מקדם שווי**	**שטח אקו'**
שטח קולונדה	8.0 מ״ר	0.747	0.9	5.4 מ״ר אקו'
חזית	7.0 מ״ר	0.185	0.5	0.6 מ״ר אקו'
עורף	18 מ״ר	0.665	0.5	6.1 מ״ר אקו'
צד	46 מ״ר	0.665	0.5	15.3 מ״ר אקו'
	79 מ״ר	**שטח אקו'**		**27.4 מ״ר אקו'**
		שווי מ״ר אקו'		**2,890** ₪
		השבחה		**79,239** ₪

[3] שטח דירה ממוצע 107 מ״ר

השבחה לתוספת קומה

שטח קומה נטו	428 מ״ר
מקדם דחיה	0.1846
**שטח אקו' **	**79 מ״ר אקו'**
חלק יחסי	0.0934
שטח יחסי	**7.37 מ״ר**
שווי מ״ר	**2,300** ₪
השבחה	**16,951** ₪

10.2 <u>תכנית מס' 2603 א'</u>

טיעוני שמאי המשיבה: ניתן להרחיב את החנות ב – 9.7 מ״ר נוספים, הואיל וניתן להרחיב את הדירות מעבר למגבלה של 110 מ״ר. שטח ההרחבה הובא במקדם 0.8 ובמקדם דחיה , לרבות מושעא, של 0.82.

שווי מ״ר קרקע למבונה מסחר 3,770 לפי החלטות קודמות. ההשבחה בהתאם 23,961 ₪.

שטיעוני שמאי המבקש: הקונה הסביר לא יביא שטח זה בשיקוליו.

הכרעה

לפי המדידה שערכתי, שטח הקומה עד קווי ההרחבה הינו כ- 456 מ״ר ובניכוי חדרי מדרגות שטח הקומה ״פלדלת״ כ- 428 מ״ר . איני רואה אפשרות נוספת להרחבה מעבר לאמור, ולכן איני קובע השבחה לתכנית זו.

10.3 <u>תכנית מס' 5000</u>

טיעוני שמאי המשיבה: לפי רח״ק של 4, בניכוי 20% שטחי ציבור ניתן לבנות כ- 3,200 מ״ר.

דחיה של 8 שנים, ואי ודאות בשיעור של 20%. שווי מ״ר מבונה 6,100 ₪.

להלן תחשיב ההשבחה כפי שהוצג:

דר׳ גד נתן – D.M.D., שמאי מקרקעין, משפטן – LL.B
שמאי מכריע
שרון גל דרור – שמאית מקרקעין

שווי מצב חדש	
שטח חלקה	1,022
רח״ק מירבי	4
סה״כ שטח בנייה אפשרי למגורים	4,088
שטח סחיר מתוך הנ״ל - 80%	3,270
שווי מ״ר מבונה מגורים	6,100
שווי החלקה לפני התאמות	19,949,440
מקדם ישימות תכנונית עד להכנת מפורטת, התארגנות בעלי היחידות, איחוד וחלוקה וכו׳ (8 שנים, 6%)	0.63
סה״כ לאחר מקדם ישימות תכנונית	12,516,525
הפחתה בגין אי וודאות בעניין הקצאות, מטלות ותועלות ציבוריות – מהווה כ- 20% מההפרש השווי בין רח״ק חדש לרח״ק מאושר[9]	-2,364,493
שווי מצב חדש לפני שימוש ביניים	10,152,033
חלק יחסי של הנכס 38/546 + מקדם 1.35 ממגורים למסחר[10]	9.4%
שווי הנכס במצב חדש - A	953,845
שימוש ביניים - ערך נוכחי של שכירות עד מימוש (8 שנים, 8%)-B	333,765
סה״כ שווי מצב חדש -A+B	**1,287,610**

שווי מצב קודם	
שטח חנות בהיתר	44
דמ״ש למ״ר	110
דמ״ש שנתיים	58,080
שיעור היוון	8.00%
שווי הבנוי בפועל	726,000
שווי זכויות הבנייה כולל שוליות להרחבת החנות - דחוי ב 8 שנים[11]	476,833
סה״כ שווי מצב קודם	**1,202,833**

השבחה לכל תת ההחלקה בשלמות	84,776

<u>שמאי המבקשים</u>: התכנית כוללנית, לא ניתן להפיק היתרי בניה מהתכנית. שווי יחידה מסחרית נקבע לפי היוון הכנסות ואפשרויות הרחבה ככל שקיימות. לכן, לא חלה השבחה.

הכרעה

תכנית מס׳ 5000 הינה תכנית כוללנית אשר מתווה מדיניות להכנת תכניות מפורטות, לפי תחזית המבוססת על צרכי העיר והתפתחותה על בסיס היקף האוכלוסין הצפוי ויעדי המועסקים לשנת היעד 2025.

התכנית מציגה טבלאות פרוגרמתיות שונות לרבות לעניין מספר יח״ד קיימות, מתוכננות וריאליות, כך לגבי שטחי בניה, הן למגורים והן לתעסוקה, מחד וצורך בשטחי ציבור מאידך.

אין חולק שבכדי לממש את עקרונות התכנית על הנכס, יש להרוס את הבניין הקיים. לכן יש להשוות את שווי הבניין ליום אישור התכנית אל מול זכויות הבניה הנובעות מתכנית מפורטת שתוכן על בסיס תכנית מס׳ 5000.

1. שטח המגרש לפי התכנית: הנכס ממוקם באזור יעוד 707. לפי פרוגרמת שטחי ציבור התכנית דורשת הפרשה לצ״צ של 7.3 מ״ר לכל נפש. משק בית מחושב לפי 2.2 נפש (עמ׳ 113 לתכנית). אם כן, כל תוספת יח״ד תצטרך להפריש שטח של 2.2 נפש * 7.3 מ״ר = 16 מ״ר. צפיפות מותרת בתכנית 18 יח״ד דונם נטו. משוואה פשוטה מביאה לתוספת של 8 יח״ד אפשריות במגרש, דהיינו מגרש של 888 מ״ר נטו לאחר הפרשה לצ״צ.

ההסתדרות 26 – בית פלינר, קומה 14, פתח תקווה 4954043
טל. 03-9041235, פקס. 03-9049399 דואר אלקטרוני: office@gadnathan.com

המשוואה - X מבטא את מס' יח"ד הנוספות:

X יח"ד נוספות + 8 יח"ד קיימות = <u>18 יח"ד (צפיפות לדונם)</u> * (16 מ"ר * X – 1,022 מ"ר)
1,000 מ"ר

מס' יח"ד נוספות => 8 וסה"כ במגרש 16 יח"ד, דהיינו מגרש בשטח של 889 מ"ר נטו.

2. לפי פרוגרמת יח"ד (עמ' 113) קיימות ומאושרות 26,695 יח"ד[4]. תוספת מקסימלית 35,065 יח"ד[5].
הקיבולת הריאלית הינה 36,230 יח"ד. אם כן יווספו ריאלית 9,535 יח"ד מסך 35,065 יח"ד, שהם תוספת ריאלית של כ- 27.2%. מצג דומה מתקבל מטבלת שטחי הבניה 26.72% תוספת ריאלית על הקיים.

אזור	אזורי תכנון	מצב קיים (2015) (1)	תכניות מאושרות (2)	תכניות בהליכי תכנון (2)	תוספת מתארית (3)	סה"כ קיבולת נומינלית (4)	סה"כ קיבולת ריאלית (5)
רובע 1	101+108	24,830	6,351	28,737	10,140	70,058	46,179
רובע 2	201-211	18,908	2,022	6,825	15,300	43,055	27,561
רובע 3	301	36,009	712	4,100	2,733	43,554	39,241
רובע 4	401-402	24,079	3,539	3,454	3,683	34,755	29,204
רובע 5+6	501-602	25,253	8,560	3,503	13,733	51,049	36,430
רובע 7	701-707	19,707	6,988	5,560	29,505	61,760	36,230
רובע 8	801-804	17,511	1,954	1,279	12,125	32,869	23,156
רובע 9	901-907	31,631	6,952	8,250	30,480	77,313	49,766
סה"כ		198,471	37,078	61,708	117,699	**414,956**	290,589

3. השטח הבנוי עתה בתוספת כלל הזכויות להרחבה הינו כ- 456 מ"ר לקומה בתוספת 4 חדרי יציאה לגג.
סה"כ 1,984 מ"ר. שטח הבניה החדש הינו => 3,556 מ"ר = 4 רח"ק * 889 מ"ר.
תוספת זכויות מקסימלית הינה 1,572 מ"ר.
תוספת ריאלית הינה => 424 מ"ר = 27% * 1,572 מ"ר.
סה"כ בניה עתידית 2,410 מ"ר במעוגל.

4. שווי מ"ר למבונה 6,100 ₪, שווי הזכויות **זמינות 14,700,000 ₪**. דחיה להכנת תכנית בין 10 שנים ל- 15 שנים, תביא את השווי **לכ- 7,000,000 ₪**.

[4] עמודה 1 ו- 2 בטבלה.
[5] קיבולת נומינלית 61,750 יח"ד פחות 26,695 יח"ד קיימות ומאושרות.

5. בבדיקה שערכתי שווי מ״ר בנוי במקום הוא כ- 19,000 ₪, שווי מ״ר מסחרי 14,000 ₪. שטח הבנוי בקומות 460 מ״ר, שטח החנויות כולל הרחבות קיימות, 315 מ״ר[6]. **שווי כולל ללא זכויות בניה נוספות לפי התכניות השונות כ- 13,155,000 ₪.**
6. יש לציין כי במסמך המדיניות של ע.ת״א לעניין תמ״א 38, תתאפשר על הנכס הריסה ובניה לפי נספח עיצוב עירוני של תב״ע 5000, ו/או תוספת שתי קומות + ק. גג על הקיים.
7. מהעולה עד כן לא חלה השבחה בגין התכנית.

11. <u>הערכה</u>

לאור העקרונות והשיקולים שלעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה בנכס שבנדון הינה כלהלן:

1. בגין אישור **תכנית מס׳ 2603 הינה 96,000** ₪ לתאריך הקובע, 16/7/1996.
2. בגין אישור תכנית **מס׳ 2603 א׳ – לא חלה השבחה.**
3. בגין אישור תכנית **מס׳ 5000 - לא חלה השבחה**.

ולראיה באתי על החתום,

דר׳ גד נתן – שמאי מכריע

[6] מדידה גרפית