# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במנהל עסקים (EMBA)

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965


**נורית דריאנגל- גיאוגרפית ושמאית מקרקעין** | **עידן דמרי- כלכלן ושמאי מקרקעין**

כ"א כסלו תשפ"ג (15 דצמבר 2022)

מינוי מס': 786-2022

| | |
|---|---|
| לכבוד | |
| המבקשת | המשיבה |
| הגדוד העברי 39 בע"מ | הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב |
| באמצעות השמאי אוהד דנוס | באמצעות השמאי אהרון בוץ |
| בדוא"ל: ohad@danco.co.il | בדוא"ל: boutz@netvision.net.il |

**<u>שומה מכרעת להיטל השבחה</u>**

**<u>גוש 6946 חלקות 42, 68 ו- 76, רחוב הגדוד העברי 39, תל אביב-יפו</u>**

בהתאם להוראות סעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "**התוספת השלישית**" ו- "**חוק התכנון**", בהתאמה), מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון.

### 1. <u>מטרת השומה</u>

אומדן ההשבחה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית, עקב מימוש זכויות בדרך של העברת זכויות, כהגדרתו בסעיף 1(א)(3) לתוספת השלישית.

### 2. <u>מהות ההשבחה</u>

עליית שוויים של המקרקעין עקב אישורה של תכנית תא/4515.

### 3. <u>מועדים קובעים לשומה</u>[1]

| תכנית | מועד קובע |
|---|---|
| תא/5000 | 06.01.2017 |
| תא/4515 | 21.08.2021 |

### 4. <u>פרטי הנכס</u>

| נושא | פרטים |
|---|---|
| מהות הנכס | מגרש ריק . |
| גוש | 6946 |
| חלקות | 42, 68 ו- 76 |
| שטח החלקות הרשום | 700 מ"ר. |
| השטח הנישום | מגרש בשטח של 438 מ"ר המהווה חלק מהחלקות שלעיל. |

[1] . לפי סעיף 4(7) לתוספת השלישית, שומת ההשבחה תערך ליום תחילת התכנית/אישור ההקלה/אישור שימוש חורג. בהתאם לקבוע בסעיף 119(א) לחוק התכנון, תחילתה של תכנית היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום ההודעה על אישורה ברשומות או בעיתון, לפי המועד האחרון מבין ההודעות.


**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

| נושא | פרטים |
|---|---|
| זכויות קניניות | בעלות. |
| כתובת | רח' הגדוד העברי 39, תל אביב-יפו. |

חלקות 42, 68 ו- 76 יקראו להלן "**החלקות**" או "**מגרש הנכס**".

**5. <u>דיון וביקור בנכס</u>**

5.1. ביום 11.8.2022 נערך דיון בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם ההזדמנות להתייחס לתוכנו.

5.2. ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 14.12.2020, ללא נוכחות הצדדים.

**6. <u>תיאור הנכס וסביבתו</u>**

6.1. <u>תיאור הסביבה ואיתור הנכס</u>

מגרש הנכס ממוקם בשכונת נווה שאנן, המצויה בחלק הדרומי של העיר תל אביב, וגבולותיה הינם:

מצפון- רחוב הרכבת ודרך מנחם בגין, ומעברם שכונת מונטיפיורי ושכונת לב תל אביב; ממזרח- רחוב החרש; מדרום- דרך שלמה ומעברה שכונות שפירא וגבעת הרצל; ממערב- דרך מנחם בגין ורחוב העליה, ומעברם שכונות לב תל אביב ופלורנטין.

השלד השכונתי נשען על רחוב לוינסקי, שכיוונו הכללי מדרום-מזרח לצפון-מערב, ושדרות הר ציון (בחלק הדרומי של השכונה) שכיוונן הכללי מצפון-מזרח לדרום-מערב, ועל רחובות שכונתיים המתחברים אליהם.

בחלק הצפון-מערבי של השכונה שכנה בעבר התחנה המרכזית הישנה, ובחלק הדרום-מזרחי של השכונה, מדרום לרחוב לוינסקי, שוכנת כיום התחנה המרכזית החדשה.

הבנייה בשכונה מתאפיינת במבני מגורים ותיקים בגובה 1-4 קומות, חלקם מעל קומה מסחרית, הבנויים על מגרשים קטנים, לצד מספר מבני מגורים חדשים.

חלק ניכר מהאוכלוסייה המתגוררת באזור מורכבת ממהגרי עבודה.

הפיתוח העירוני בסביבה מלא.

רחוב הגדוד העברי הינו רחוב שכונתי, רבע מעגלי, בחלק הצפון-מערבי של השכונה, המתפצל מזרחה מדרך מנחם בגין, חוצה את שדרות הר ציון, ולאחר שהוא מתעקל דרומה, מתחבר לרחוב לוינסקי.

רחוב בני ברק הינו רחוב שכונתי, המתפצל מרחוב הרכבת לכיוון דרום-מערב, עד למפגשו עם רחוב הגדוד העברי.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

מגרש הנכס ממוקם בקרן הצפונית של מפגש הרחובות בני ברק – הגדוד העברי.

6.2. <u>תיאור החלקה והנכס</u>

מגרש הנכס, ששטחו 438 מ"ר, כולל חלקים מחלקות 42, 76 ו- 68 בגוש 6946, וצורתו אינה רגולרית, דמויית האות "י" שפתחה מופנה למפגש שבין רחוב הגדוד העברי לרחוב בני ברק.

גבולות המגרש הינם:

גבול צפון-מערבי, באורך של כ- 24.5 מ', ומעברו חלקה 9 עליה מבנה מסחרי חד קומתי, וחלקה 8 עליה מבנה מגורים בגובה של כ- 4 קומות.

גבול דרום-מזרחי, הכולל שני מהלכים, באורך כולל של כ- 20.3 מ', והוא מהווה את חזית המגרש לרחוב בני ברק.

גבול דרום-מערבי, באורך כולל של כ- 14.7 מ', והוא מהווה את חזית המגרש לרחוב הגדוד העברי.

גבול צפון-מערבי, באורך של כ- 21.3 מ', ומעברו חלקה 78 שאינה מבונה.

מגרש הנכס סלול אספלט ומשמש לחניית כלי רכב.

מעברו הדרומי של רחוב הגדוד העברי מבוצעות עבודות הקמה של הקו הירוק של הרכבת הקלה.

## 7. <u>מצב תכנוני</u>[2]

<u>"מצב קודם"</u>

7.1. <u>תכנית מספר 1595</u>, שאושרה בוועדה המחוזית ביום 31.1.1974, חלה על שטח של כ- 3.9 דונם ומטרתה הסדרת מגרשי בניה, קביעת בינוי ועיצוב ארכיטקטוני אחיד בהתאם לסעיף 28 לתכנית F, שינוי חתך קטע מרחוב בני ברק, פתיחת דרך שירות חדשה, וקביעת שטח ציבורי פתוח.

לפי תשריט התכנית, מגרש הנכס סומן כמגרש IV, ביעוד של אזור מסחרי 2. כמו כן סומנו בתשריט קווי הבניין לקומת הקרקע ולקומות העליונות, וכן שטח ל"חניה פרטית" בחלק הצפוני של המגרש.

בצמוד וממזרח למגרש הנכס סומן שטח ציבורי פתוח ומצפון לו תוואי של דרך חדשה.

[2]. יצוין, כי הנתונים שבפרק זה כוללים רק את אלה הרלוונטיים לעניין שומה זו ולמחלוקות שבין הצדדים.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

לפי לוח שטחים המוצג על-גבי תשריט התכנית, שטחו של מגרש IV הינו 449 מ"ר והשטח המקורי הינו 617 מ"ר.

להלן הוראות שנקבעו בתכנית זו:

<u>גובה</u>- 4 קומות וקומת קרקע כמפורט בנספח הבינוי.

<u>אחוזי בניה</u>- 27.5% בקומת הקרקע (חנויות), 160% ב- 4 הקומות העליונות (מגורים), (40% x 4). חישוב אחוזי הבנייה ייעשה משטחה המקורי של החלקה.

<u>קווי בנין</u>- 4 הקומות העליונות יבנו כמצוין בתשריט ובנספח, ולא תותר כל חריגה או נסיגה מקווי הבניין, פרט לבליטה של 50 ס"מ מחוץ לגבולות המגרשים, בחזיתות שמעל לקולונדה. בקומת הקרקע לא תותר כל חריגה פרט לנסיגה פנימה כמצוין, בחזית האחורית הפונה לדרך השירות.

פתחי החנויות יפנו אל רחוב הגדוד העברי בלבד. במגרש הנכס יותרו פתחים (חלונות בלבד) בגבול הפונה לשטח הציבורי הפתוח.

<u>מרתפים</u>- תותר הקמת מרתפים בתנאים המפורטים בתכנית, ובכללם: קומת המרתף לא תחרוג מקווי הבניין המותרים, אלא אם תשמש לחניה או מקלט ציבורי, למעט מתחת לשטח הקולונדה; הכניסה למרתף תהיה דרך החנות שמעליו. לא תותר כל כניסה נוספת לבד למרתף המשמש לחניה ולאותם חלקי מרתף המשמשים את הבניין כולו כמו מקלטים, חדרי הסקה וכו'.

<u>צפיפות</u>- בכל מגרש לא יעלה מספר יחידות הדיור על 12.

<u>שימושים</u>

קומת הקרקע של הבניינים תשמש לחנויות בחזית, והחלק האחורי יהיה פתוח לחניה, טעינה ופריקה. הקומות העליונות ישמשו למגורים בלבד.

השימושים המותרים בקומת הקרקע יהיו בהתאם לאזורי מגורים 1 ו- 2 של תכנית בנין ערים 44, פרט למעבדות, בתי מלון, פנסיונים ובאתי מלאכה. כן יורשו השימושים והעסקים המפורטים בתכנית, ובכללם: חנויות אריגים, ראווה, טחינת קפה, גלידה, רהיטים, בתי קפה, ועוד. הועדה המקומית רשאית לאשר שימושים אחרים שאינם ברשימה אך תואמים אותה.

7.2. <u>תכנית מתאר מקומית מס' 1680 (בניה על גגות)</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 2770 מיום 10.12.1981, מאפשרת, בתנאים המפורטים בתכנית, בניה של חדרי גג בשטח של 23 מ"ר.

7.3. <u>תכנית "מ"</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 3137 מיום 24.6.1982, מטרתה- לקבוע הוראות לגבי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן, בבנייני מגורים.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

לפי הוראות התכנית, בתכנית בה אחוזי בניה לקומה, הינם עד 38%, יוספו 7% לאחוזי הבניה של קומה, ובתכנית בה אחוזי הבניה לקומה הינם 39% ו- 40%, יוספו 5% כאמור. התוספת לקומה חלקית תהיה באופן יחסי לתוספת הניתנת לקומה שלמה. לא תותר כל תוספת לאחוזי בניה למרפסות.

על אף האמור לא יעלו אחוזי הבניה במגרשים ששטחם קטן מ- 500 מ"ר על 40% לקומה, אולם הוראה זו לא תחול על מגרשים שהותרה בהם בניה בקיר משותף, וצרוף שטחם 500 מ"ר ומעלה.

7.4. ביום 21.6.1995 החליטה הועדה המקומית כי לשטחים הכלולים בתחום "מתחם התחנות" (השטח בין הרחובות העלייה, דרך בגין, הרכבת, החרש- חיל השריון, שלמה), תותר תוספת שטחי שירות של עד שליש מהשטחים העיקריים המותרים בתכנית ולא יותר מ- 200% סה"כ (עיקרי ושירות מעל מפלס הכניסה), בנוסף לתוספות בניה על הגג לפי תכניות תקפות ושטחים תת קרקעיים לפי תכנית ע'. כמו כן הועדה המקומית רשאית להתיר שטחי חניה במפלס הקרקע במידה וחניה במרתף אינה אפשרית.

ביום 19.1.2005 עודכנה ההחלטה כך שבנוסף לשטחים העיקריים המותרים לבניה, הותרו שטחי שירות כלהלן:

- מתחת מפלס הכניסה הקובעת- לפי תכנית ע'1.
- במפלס הכניסה הקובעת ומעליו- עד שליש מהשטח העיקרי המותר, ובמגרשים שגודלם מעל דונם, ניתן להוסיף עד 40% מהשטח העיקרי.
- במפלס הכניסה, בנוסף לשטחי השירות האמורים, הועדה המקומית רשאית להתיר חניה מקורה (לא בחזית פונה לרחוב).

7.5. <u>תכנית "ע1"- מרתפים</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 5167 מיום 18.3.2003, משנה את הוראות תכנית "ע- מרתפים". לפי הוראות התכנית, בכל הבניינים (פרט לבתים צמודי קרקע) תותר בניית 2 קומות ועד 4 קומות נוספות עבור שטחי שירות כלליים, בתנאי שהועדה המקומית שוכנעה כי אלו דרושים לתפקוד הבניין, וכי אין בהם כדי להוסיף מקומות חניה מעל לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.

בבתים שאינם צמודי קרקע תותר בניית קומות מרתף עד גבולות המגרש, בתנאים המפורטים בתכנית. היתר בניה יינתן למרתפים בתכסית של עד 80% משטח המגרש. היתר בניה למרתפים בתכסית הגדולה מ- 80% משטח המגרש יינתן בתנאי הבטחת ביצוע תנאים והוראות שיקבעו על-ידי מהנדס העיר להבטחת צרכי משק המים.

גובה 2 קומות המרתף העליונות לא יעלה על 4 מ', וגובה 4 קומות המרתף התחתונות לא יעלה על 3.5 מ', למעט באישור מהנדס העיר, ולצורך תפקוד הבניין.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

בין השימושים המותרים במרתפים: שטחי שירות כלליים, שטחים נלווים לשימושים העיקריים, מחסנים דירתיים בשטח מירבי של 12 מ"ר ליח"ד ושטחים עיקריים מתוך השטחים המותרים עפ"י התכנית הראשית (למעט מגורים).

בבניינים עם חזית מסחרית, השטחים הנלווים למסחר שבקומת המרתף העליונה יוצמדו ליחידות המסחר שמעליהן. שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח יחידת המסחר שמעליו.

7.6. תכנית ג-1- "גגות תל אביב- יפו", שדבר אישורה פורסם בי.פ. 5705 מיום 20.8.2007, קובעת הוראות לבניית חדרי יציאה לגג ולעליות גג, ובכללן ההוראות לפיהן:

בגגות שטוחים של בניני מגורים, ששטחם לפחות 80% משטח הקומה שמתחת, יותרו חדרי יציאה לגג כתוספת לכל אחת מהדירות בקומה העליונה, בתנאים המפרטים בתכנית, ובכללם התנאי לפיו בבניה בשלבים, השטח הבנוי המרבי של כל חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר, או 65% משטח הגג, לפי הקטן ביניהם, ושטחים אלו יתווספו לשטחי הבניה המותרים לפי התכניות החלות על הבניין. בבניה בו זמנית של כל השטחים המותרים לבניה על הגג, תבוטל מגבלת השטח לחדר יציאה לגג, ובלבד שתכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו.

לא תותר בניית דירות נפרדות על הגג, למעט בבניינים חדשים בהם יותר צרוף שטחי הבניה על הגג לדירות גג, ובלבד ששטחה של דירת גג לא יפחת מ-80 מ"ר כולל כל שטחי השירות הבנויים בדירה.

"מצב חדש"[3]

7.7. תכנית מתאר מקומית (כוללנית) תל אביב-יפו מס' תא/5000, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016, מהווה תכנית כוללנית, הקובעת הוראות כלליות להכנת תכניות מפורטות באזורי העיר השונים. תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית זו, תעמוד בתוקפה. לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תכנית זו.

על-פי תשריטי התכנית, מגרש הנכס הינו ביעוד של אזור תעסוקה מקומי, והוא כלול במתחם תכנון 802.

לפי נספח עיצוב עירוני, מגרש הנכס ממוקם בתחום בו הבניה הינה עד 8 קומות.

[3]. "המצב החדש" לחלק מגרש הנכס שמקורו בחלקות 68 ו- 76, אינו כולל את תכנית תא/5000, מאחר וזכויות המבקשת בחלקות אלה נרכשו לאחר מועד אישורה.




רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

7.8. תכנית תא/4515- הגדוד העברי 33-39 (מספר מקוון: 507-0307736), (להלן: "**התכנית החדשה**"), שדבר אישורה פורסם בי.פ. 9787 מיום 2.8.2021, ובעיתונות ביום 6.8.2021, חלה בתחומה של תכנית תא/1595.

לפי תשריט התכנית, מגרש הנכס נקבע כמגרש מספר 204 שיעודו "מגורים ומסחר" עם חזית מסחרית לרחוב הגדוד העברי.

קווי הבניין לקומות העליונות שסומנו בתשריט הינם:

לרחוב הגדוד העברי והשצ"פ- קו בנין אפס; אחורי (צפוני)- 2.0 מ'; צדדי (מערבי)- 3.0 מ' ו- 0.0.

בחזית החלקה לרחוב הגדוד העברי סומנה רצועה ברוחב של 3.0 מ' ובחלק מהחזית לשצ"פ רצועה ברוחב של 2.0 מ', שבהן נקבעה זיקת הנאה למעבר רגלי.

להלן הוראות התכנית בעניינו של מגרש 204:

| נושא | | הוראה |
|---|---|---|
| שימושים | | בקומת הקרקע- מסחר ושטחים משותפים לרווחת הדיירים. בתחום המוצע למסחר יותרו שימושי מסחר, שימושים ציבוריים ושימושים סחירים בעלי אופי ציבורי. בשאר הקומות מגורים.<br>בקומת הגג יותרו השימושים המותרים לפי תכנית ג/1.<br>במרתפים יותרו שימושים לפי תכנית ע/1. |
| גודל מגרש | | 438 מ"ר. |
| שטחים מעל הכניסה הקובעת | עיקרי | 1,209 מ"ר. |
| | שירות | 645 מ"ר. |
| שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת | | 148% |
| תכסית | | 65% |
| יח"ד | | 20 |
| גובה מבנה | | 26 מ' מעל הכניסה הקובעת. |
| מספר קומות | | 7 קומות מעל הכניסה הקובעת (כולל הבניה על הגג). |
| קווי בניין | | קדמי (הגדוד העברי)- 0 מ'; אחורי- 2 מ'; צידי- כמסומן בתשריט; |




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

אין שינוי בזכויות הבניה ביחס לתכנית תא/1595. זכויות הבניה מחושבות לפי 187.5% ובנוסף 8.5% הקלות (6% כמותית ו- 2.5% לקומה).

שטחי השירות יהיו לפי 30% מהשטח העיקרי ובנוסף ממ"דים בשטח 12 מ"ר ליח"ד וליחידה מסחרית, בהתאם לפרוטוקול מיום 22.12.2010, ובנוסף 5% משטח המגרש לנגישות.

שטח המרפסות יהיה בנוסף לשטחי הבניה באופן שלא יעלה על 14 מ"ר ליח"ד, ו- 12 מ"ר בממוצע לכל תחום התכנית.

קומת הגג תהיה בהתאם להוראות תכנית ג'1.

מספר יחידות הדיור לא כולל יחידות שניתן להוסיף מתוקף תכנית הגגות ג/1.

שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת יהיו בהתאם להוראות תכנית ע/1 מרתפים בניכוי 5% מהשטח העיקרי.

בתחום זיקת ההנאה תהיה נסיגה בבינוי בקומת הקרקע: כלפי רחוב הגדוד העברי תהיה נסיגה של 3 מ' מקו המגרש, כלפי רחוב בני ברק תהיה נסיגה של 2 מ' מקו המגרש.

קומת הקרקע תכלול חזית מסחרית באופן שלא יפחת מ- 70% מאורך החזית המוצעת.

לא תותר הבלטה של מבנה לרבות מרפסות מעבר ל- 50 ס"מ מקו הבניין הקדמי כלפי רחוב הגדוד העברי, בהתאם לתכנית הראשית.

תותר הבלטה של מרפסות מעבר לקווי בניין עד 40% מאורך קו הבניין. בתא שטח 204 תותר הבלטה של מרפסות לתחום השצ"פ הסמוך, כך שאורך הבליטה לא יעלה על 1.2 מ'.

תקן החניה יהיה 0.

### 8. <u>רישוי</u>

ביום 4.5.1971 ניתן היתר מס' 82 למגרש חניה פרטי בחלקה 11 בגוש 6946 (לפי תכנית הבקשה להיתר, השטח בו הותר השימוש הינו בתחום מגרש הנכס).

### 9. <u>מצב קנייני</u>

9.1. להלן פרטים מהעתקי רישום מפנקס הזכויות שהופקו ביום 16.3.2022:

| | | | |
|---|---|---|---|
| מספר גוש | 6946 (מספר קודם גוש שומה 6946). | | |
| מספר חלקה | 42 (מספר קודם 11) | 68 (מספר קודם 89) | 76 (מספר קודם 79) |
| שטח החלקה | 470 מ"ר. | 162 מ"ר. | 68 מ"ר. |
| בעלויות | הגדוד העברי 39 בע"מ. | עיריית תל אביב יפו. | |




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

9.2. לפי שומת המשיבה, תחילת הבעלות של המבקשת בגו"ח 6946/42 הינה ביום 9.7.2015.

9.3. ביום 5.11.2018 נחתם חוזה בין עיריית תל אביב יפו (להלן: "**העירייה**") לבין המבקשת, לפיו רכשה המבקשת מהעירייה חלק מחלקות 76 (42 מ"ר), 68 (91 מ"ר) ו- 58 (19 מ"ר) בגוש 6946, שהם 152 מ"ר, המהווים שטח להשלמת מגרש המגורים לפי תכנית תא/1595, תמורת 2,842,000 ₪ בתוספת מע"מ כחוק.

**10. <u>עקרונות ושיקולים בשומה:</u>**

לפי הקבוע בסעיף 1(א) לתוספת השלישית, "השבחה" משמעותה- עליית שווים של מקרקעין עקב אישורה של תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ככלל, דרך המלך לחישוב ההשבחה מחייבת הערכת שווים המלא של המקרקעין בשני מצבי התכנון, "מצב קודם" ו"מצב חדש", וההשבחה הינה הפרש השווי שבין שני המצבים (דנ"א 3768/98 **קריית בית הכרם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים**, נו(5) 49 (2002)), וכך יעשה גם בשומה זו.

בנוסף הובאו בחשבון השיקולים שלהלן:

10.1. מיקומו של מגרש הנכס בשכונת נווה שאנן.

10.2. מאפייניו של מגרש הנכס.

10.3. אפשרויות הבניה בנכס ערב אישורה של תכנית תא/4515, ולאחר אישורה.

10.4. רמת המחירים לשימושים השונים בסביבה הקרובה, נכון למועד הקובע.

שיקולים נוספים הרלוונטיים לצורך הכרעה במחלוקות הנקודתיות שבין שמאי הצדדים, יפורטו במסגרת ההכרעה עצמה.

**11. <u>עיקר טיעוני הצדדים והכרעה בהם</u>**

להלן עיקר טיעוני שמאי הצדדים, כפי שעולה משומותיהם, טענותיהם בדיון שהתקיים בפניי, והמסמכים שהוגשו על-ידם, והכרעתי במחלוקות שביניהם.

סכום ההשבחה בשומות הצדדים:

| תכנית | מועד קובע | השבחה בשומת המשיבה (₪) | השבחה בשומת המבקשת (₪) |
|---|---|---|---|
| תא/4515 | 21.08.2021 | 5,591,200 | 1,314,000 |




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

11.1. <u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה</u>

<u>"מצב קודם"</u>

שמאי המשיבה מביא בחשבון שטחי בניה לפי תכנית תא/1595, של 40% בכל קומה 4 x קומות, מעל קומת קרקע למסחר ששטחה 27.5% משטח המגרש, ומעליהם דירת גג בשטח של 65% מתכסית הגג, לפי תכנית ג'1.

את הזכויות מחשב שמאי המשיבה משטח מגרש של 617 מ"ר, וזאת לאור קביעתו של השמאי המכריע שדה בשומה שערך בעניינו של נכס בגו"ח 6947/78.

סך-הכול שטחים עיקריים שהובאו בחשבון- 1,157 מ"ר, שהם 187.5% משטח של 617 מ"ר + דירת גג בשטח עיקרי של כ- 172 מ"ר + 13 ממ"דים בשטח כולל של 156 מ"ר.

עוד מביא שמאי המשיבה בחשבון כי שווים האקוויוולנטי של שטחי המסחר הינו 60% מהשווי למגורים, ושהשווי למגורים בקומות ב'-ד' גדל ב- 1% לכל תוספת קומה בהשוואה לשווי בקומה א', ובדירת הגג ב- 20%.

<u>"מצב חדש"</u>

שמאי המשיבה מביא בחשבון שטחים עיקריים של 1,210 מ"ר, לפי הוראותיה של התכנית החדשה, מזה כ- 110 מ"ר שטחי מסחר בקומת הקרקע, והיתרה שטחי מגורים ב- 5 קומות, בכל אחת כ- 220 מ"ר + כ- 162 מ"ר דירת גג + 264 מ"ר שטחי ממ"ד (מזה 24 מ"ר בקומת המסחר).

עוד הובא בחשבון כי שווים האקוויוולנטי של שטחי המסחר הינו 60% מהשווי למגורים, והשווי למגורים בקומות ב'-ה' גדל ב- 2% לכל קומה בהשוואה לשווי בקומה א', ובדירת הגג ב- 20%.

כמו כן, מאחר וב"מצב חדש" שטח הדירה מצטמצם מכ- 94 מ"ר ב"מצב קודם" לכ- 67 מ"ר ב"מצב חדש"- צמצום של כ- 27 מ"ר לדירה, הובאה בחשבון השבחה בשיעור של 15% לשטח שצומצם (27.3 מ"ר לדירה x 12 דירות), בשל הקטנת שוליות.

<u>ערכי שווי</u>

לצורך קביעת השווי נכון למועד הקובע, מפנה שמאי המשיבה לנתונים שלהלן:

עסקאות מאתר רשות המיסים לדירות מגורים שנבנו/יבנו בשנים 2012-2023:




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)


## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

| תאריך | רחוב | גו"ח | מחיר | שטח נטו | קומה | מחיר למ"ר |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 12.11.21 | איגר עקיבא 14 | 6943/15 | 2,300,000 | 50 | 5 | 46,000 |
| 04.11.21 | | | 2,350,000 | 50 | 3 | 47,000 |
| 04.11.21 | | | 2,445,000 | 68 | 2 | 35,956 |
| 31.10.21 | וולפסון 52 | 9021/19 | 3,000,000 | 62 | 2 | 48,387 |
| 28.10.21 | איגר עקיבא 14 | 6943/15 | 3,290,000 | 80 | 6 | 41,125 |
| 03.10.21 | איגר עקיבא 12 | 6943/14 | 2,125,000 | 53 | 2 | 40,094 |
| 02.09.21 | הגדוד העברי 59 | 6946/31 | 1,945,000 | 49 | 4 | 39,694 |
| 31.08.21 | הקונגרס 1 | 9021/5 | 2,220,000 | 46 | 2 | 48,261 |
| 14.07.21 | יסוד המעלה 31 | 6943/26 | 1,900,000 | 50 | 4 | 38,000 |
| 01.07.21 | נווה שאנן 33 | 6943/58 | 3,910,000 | 86 | 6 | 45,465 |
| 30.06.21 | פלורנטין 22 | 9020/4 | 2,800,000 | 56 | 4 | 50,000 |
| 17.06.21 | איגר עקיבא 12 | 6943/14 | 2,125,000 | 43 | 5 | 49,419 |
| 27.04.21 | הקונגרס 1 | 9021/5 | 3,000,000 | 72 | 4 | 41,667 |
| 07.04.21 | יסוד המעלה 26 | 6943/26 | 1,850,000 | 50 | 3 | 37,000 |
| 07.02.21 | הקונגרס 17 | 9021/23 | 2,000,000 | 50 | 3 | 40,000 |
| 01.02.21 | הגדוד העברי 59 | 6946/31 | 1,829,000 | 50 | 2 | 36,580 |
| 07.01.21 | יסוד המעלה 35 | 6943/24 | 1,860,000 | 50 | 1 | 37,200 |
| 10.05.20 | | | 1,950,000 | 50 | 2 | 39,000 |
| **ממוצע** | | | | **56.39** | | **42,269** |
| **ממוצע ללא סטיות תקן** | | | | | | **41,918** |

בהפחתת מע"מ בשיעור של 17%, יזמות בשיעור של 18%, ועלויות בניה של 9,000 ₪ למ"ר (מגלמות חניון, גזוזטראות, מחסנים וכדומה), מתקבל שווי מ"ר מבונה של 21,400 ₪.

עסקאות מאתר רשות המיסים למסחר בקומת קרקע:

| תאריך | גו"ח | תת"ח | כתובת | מחיר | שטח רשום | שנת בניה | מחיר למ"ר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 01.09.21 | 6945/59 | 0 | לוינסקי 2 | 300,000 | 14 | 1950 | 21,429 |
| 08.08.21 | 6945/56 | 9 | לוינסקי 73 | 700,000 | 37 | 1970 | 18,919 |
| 05.04.21 | 6945/57 | 1 | לוינסקי 71 | 235,000 | 9 | 1950 | 26,111 |
| 04.04.21 | 6946/77 | 0 | הגדוד העברי 35 | 1,800,000 | 79 | 2016 | 22,785 |
| 29.09.20 | 6943/26 | 0 | יסוד המעלה 31 | 1,700,000 | 64 | 2018 | 26,563 |




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 05.04.20 | 6945/57 | 2 | לוינסקי 71 | 600,000 | 19 | 1950 | 31,579 |
| 24.02.20 | 6943/75 | 7 | נווה שאנן 5 | 190,000 | 18 | 1950 | 10,556 |
| 23.10.19 | 6943/75 | 11 | נווה שאנן 5 | 340,000 | 18 | 1970 | 18,889 |
| 28.02.19 | 6943/75 | 7 | נווה שאנן 5 | 280,000 | 18 | 1935 | 15,556 |
| 27.02.19 | 6943/74 | 12 | נווה שאנן 7 | 355,000 | 20 | 1950 | 17,750 |
| **ממוצע למ"ר בנוי (₪)** | | | | | | | **21,013** |
| **ממוצע ללא סטיות תקן** | | | | | | | **21,000** |

בהתאמה לבניה חדשה (0.95), הפחתת יזמות (25%) ועלויות בניה של 5,000 ₪ למ"ר, מתקבל שווי מ"ר מבונה של 12,700 ₪, המהווה 59.35% משווי מבונה למגורים שנקבע.

לפיכך, כאמור, הובא בחשבון ששווים של שטחי המסחר הינו בשיעור של 60% משווי מבונה למגורים.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

| מהות | זכויות | שטח עיקרי | מס' יח"ד | שטח פלדלת[4] | מקדם אקוי' | שטח אקוי' |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **"מצב קודם"** | | | | | | |
| קרקע למסחר | 27.5% | 169.68 | | | 0.60 | 101.81 |
| קומה א' | 40% | 246.80 | 3 | 282.80 | 1.00 | 282.80 |
| קומה ב' | 40% | 246.80 | 3 | 282.80 | 1.01 | 285.63 |
| קומה ג' | 40% | 246.80 | 3 | 282.80 | 1.02 | 288.46 |
| קומה ד' | 40% | 246.80 | 3 | 282.80 | 1.03 | 291.28 |
| דירת גג | 65% מקומה ד' | [5]183.82 | 1 | 183.82 | 1.20 | 220.58 |
| **סה"כ מר"א ב"מצב קודם"** | | | | | | **1,470.56** |
| **"מצב חדש"** | | | | | | |
| קרקע למסחר | | 109.98 | | | 0.6 | 80.39 |
| קומה א' | | 219.95 | 4 | 267.95 | 1.00 | 267.95 |
| קומה ב' | | 219.95 | 4 | 267.95 | 1.02 | 273.31 |
| קומה ג' | | 219.95 | 4 | 267.95 | 1.04 | 278.67 |
| קומה ד' | | 219.95 | 4 | 267.95 | 1.06 | 284.03 |
| קומה ה' | | 219.95 | 4 | 267.95 | 1.08 | 289.39 |
| דירת גג | 65% מקומה ה' | [6]174.17 | 1 | 174.17 | 1.20 | 209.00 |

[4]. כולל שטחי ממ"ד.
[5] . כולל שטח ממ"ד.
[6] . כולל שטח ממ"ד.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

| | |
|---|---|
| סה"כ מר"א | 1,648 |
| תוספת בגין הקטנת שוליות ביחס ל"מצב קודם" | 49.10 |
| **סה"כ מר"א ב"מצב חדש"** | **1,731.83** |
| **השבחה במר"א** | **261.27** |
| שווי מ"ר מבונה (₪) | 21,400 |
| **סה"כ השבחה במעוגל (₪)** | **5,591,200** |

11.2. <u>עיקרי עמדת שמאי המבקשת</u>

<u>"מצב קודם"</u>

בדומה לשומת המשיבה, גם בשומת המבקשת חושבו הזכויות ב"מצב קודם" לפי הוראותיה של תכנית תא/1595 + תכנית ג'1.

עם זאת, לעמדת שמאי המבקשת, מאחר שבשומה שנערכה עבור עיריית תל אביב, לצורך מכירת חלקות 68 ו- 76 בגוש 6946 למבקשת, על-יד שמאי המקרקעין פרלמן (להלן: "**שומת פרלמן**") חושבו הזכויות בקומת הקרקע לפי שימוש של מגורים, אזי את השווי ב"מצב קודם" נכון לקבוע עבור 12 יחידות דיור ב- 4 קומות + 2 דירות גן + דירת גג, ובסך-הכול 15 יחידות דיור לפי זכויות בניה בשיעור של 187.5% משטח המגרש, עבור שטחי מגורים.

עוד נטען, כי ב"מצב קודם" ניתן היה לתכנן 2 יחידות דיור לכיוון גינת לוינסקי ויחידה אחת לעורף החלקה, ואילו ב"מצב חדש" נדרש לתכנן 2 יחידות דיור לעורף החלקה הפונות לסביבת מגורים מוזנחת וצפופה.

בנוסף נטען, כי ניתן היה להתקין מקומות חניה בטווח של 1.5-1.0 מקומות חניה ליחידת דיור, אך מטעמי זהירות הובא בחשבון מקום חניה אחד ליחידת דיור, ששוויו 220,000 ₪, המהווה תוספת של כ- 6% לשווי מ"ר בנוי בדירה ששטחה כ- 90 מ"ר. בעניין זה מציין שמאי המבקשת כי בגין שיעור של 23.8% משטח המגרש שולמה תמורה מלאה בגין החניות, כפי שניתן להיווכח מהתחשיב של עלות מ"ר בניה שבשומת פרלמן, וגם יתר האחוזים במגרש (חלקה 42), שנרכשו ביולי 2015, כללו רכיב זה.

<u>"מצב חדש"</u>

בדומה לשומת המשיבה, גם בשומת המבקשת חושבו הזכויות ב"מצב חדש" לפי הוראותיה של תכנית תא/4515 + תכנית ג'1. בנוסף הובאו בחשבון השיקולים שלהלן:

- רכיב אחסנה מסחרית במקדם 0.5, ביחס למ"ר מבונה למסחר. בהתחשב בדרישת חברת חשמל לבניית חדר טרפו, הובא בחשבון שטח אחסנה של 100 מ"ר.
- הפחתה בשיעור של 5% משווי הזכויות בשל עירוב שימושים.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

- תוספת בשיעור של 4% בשל הקטנת שוליות בקומות א'-ה'.
- הפחתה בשיעור של 2% לשווי השטחים שבקומות א'-ה' בשל מיקומה העורפי והנחות של הדירה הרביעית.
- תקן החניה הינו אפס.

בשני מצבי התכנון, הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 10% משווי הזכויות, בשל הטענה שצורת המגרש מייקרת את עלויות הבנייה.

<u>ערכי שווי</u>

לצורך קביעת השווי לשימושים השונים, וביחס לכל אחד ממצבי התכנון, מפנה שמאי המבקשת לנתונים שלהלן:

מצב קודם- עסקאות מאתר רשות המיסים ביחס למגורים, לדירות חדשות בנות 3 חדרים ללא חניה, כלהלן:

| תאריך | גו"ח | רחוב | מחיר | שטח | קומה | מחיר למ"ר |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 01.07.21 | 6943/58 | נווה שאנן 33 | 3,910,000 | 86 | 6 | 45,465 |
| 28.10.21 | 6943/15 | איגר עקיבא 14 | 3,290,000 | 80 | 6 | 41,125 |
| 28.10.21 | 6943/15 | איגר עקיבא 14 | 3,300,000 | 80 | 6 | 41,250 |
| **ממוצע** | | | | **82** | | **42,613** |

בתוספת 6% למ"ר בנוי עבור חניה תת-קרקעית, הפחתת מע"מ (17%) יזמות (20%) ועלויות בניה של 9,000 ₪ למ"ר לפי מחירון דקל, מתקבל שווי מ"ר מבונה של 23,200 ₪, ובהפחתת 10% בשל צורת המגרש- 20,900 ₪.

מצב חדש- עסקאות מאתר רשות המיסים לדירות מגורים חדשות בנות 2 חדרים, ללא חניה, כלהלן:

| תאריך | גו"ח | רחוב | מחיר | שטח רשום | קומה | מחיר למ"ר |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 12.11.21 | 6943/15 | איגר עקיבא 14 | 2,300,000 | 50 | 5 | 46,000 |
| 04.11.21 | 6943/15 | איגר עקיבא 14 | 2,350,000 | 50 | 3 | 47,000 |
| 30.06.21 | 9020/4 | פלורנטין 22 | 2,800,000 | 56 | 4 | [7]46,071 |
| **ממוצע במעוגל (₪)** | | | | **52** | | **46,400** |

[7]. בהפחתת 220,000 ₪ ממחיר העסקה בשל קיומו של מקום חניה אחד.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)


## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

---

בהפחתת מע"מ, יזמות ועלות בנייה בדומה להפחתות שלעיל, מתקבל שווי של 24,100 ₪ למ"ר מבונה, ולאחר הפחתה של 10% בשל צורת מגרש ו- 5% בשל עירוב שימושים- 20,600 ₪.

לעמדת שמאי המבקשת, עלות הבנייה בשני מצבי התכנון זהה, מאחר והעלות הנוספת בשל הקמת מקומות החניה ב"מצב קודם" מתקזזת עם עלות הבנייה הגבוהה יותר בדירות קטנות כתוצאה מהגדלת חלקם היחסי של שטחים "רטובים" ושטחים יקרים יותר (מטבח, ממ"ד) והגדלת שטח מעטפת המבנה וכמות המפתחים.

עסקאות השוואה למסחר:

| תאריך | גו"ח | רחוב | שנת בניה | שטח ארנונה | שטח רשום | מחיר למ"ר |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 18.02.21 | 6945/59 | לוינסקי 2 | 1950 | 14 | 14 | 21,429 |
| 23.10.19 | 6943/75 | נווה שאנן 5 | 1970 | 18 | 18 | 18,889 |
| 06.11.19 | 6943/1 | פין 2 | 1930 | 17 | 17 | 18,824 |
| 29.09.20 | 6943/26 | יסוד המעלה 31 | 2018 | 72 | 64 | 23,611 |
| 26.11.20 | 6946/77 | הגדוד העברי 35 | 2016 | 85 | 79 | 21,176 |
| 07.01.21 | 6945/56 | לוינסקי 73 | 1970 | 37 | 37 | 18,919 |
| **ממוצע** | | | | **41** | **38** | **20,475** |

בתוספת של 5% בשל בניה חדשה, הפחתת יזמות (25%) ועלויות בניה של 6,000 ₪ למ"ר, מתקבל שווי של 11,240 ₪ למ"ר מבונה מסחר, ולאחר הפחתה של 10% בשל צורת מגרש ו- 5% לעירוב שימושים- 9,600 ₪, שהוא בשיעור של 47% משווי מבונה למגורים.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

| מהות | זכויות | שטח עיקרי | מס' יח"ד | שטח פלדלת[8] | מקדם אקוי"[9] | מקדם גודל | שטח אקוי' |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| "מצב קודם" | | | | | | | |
| קרקע למגורים | 27.5% | 169.68 | 2 | 193.68 | 1.20 | - | 232.42 |
| קומה א' | 40% | 246.80 | 3 | 282.80 | 1.00 | - | 282.80 |
| קומה ב' | 40% | 246.80 | 3 | 282.80 | 1.01 | - | 285.63 |
| קומה ג' | 40% | 246.80 | 3 | 282.80 | 1.02 | - | 288.46 |

[8]. כולל שטחי ממ"ד.

[9] . ב"מצב חדש" המקדם כולל הפחתה של 2% בשל מיקומה העורפי והנחות של הדירה הרביעית בקומה.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| קומה ד' | 40% | 246.80 | 3 | 282.80 | 1.03 | - | 291.28 |
| דירת גג | 65% מקומה ד' | [10]183.82 | 1 | 183.82 | 1.20 | - | 220.58 |
| **סה"כ מר"א ב"מצב קודם"** | | | | | | | **1,601.17** |
| שווי מר"א מבונה ב"מצב קודם" (₪) | | | | | | | 20,900 |
| **סה"כ שווי "מצב קודם" במעוגל (₪)** | | | | | | | **33,464,000** |
| **"מצב חדש"** | | | | | | | |
| קרקע למסחר | | 109.25 | | 133.25 | 0.47 | 1.00 | 62.63 |
| קומה א' | | 219.95 | 4 | 267.95 | 0.98 | 1.04 | 273.10 |
| קומה ב' | | 219.95 | 4 | 267.95 | 0.99 | 1.04 | 275.88 |
| קומה ג' | | 219.95 | 4 | 267.95 | 1.00 | 1.04 | 278.67 |
| קומה ד' | | 219.95 | 4 | 267.95 | 1.01 | 1.04 | 281.45 |
| קומה ה' | | 219.95 | 4 | 267.95 | 1.02 | 1.04 | 284.24 |
| דירת גג | 65% מקומה ה' | [11]174.17 | 1 | 174.17 | 1.20 | 1.00 | 209.00 |
| **סה"כ מר"א ב"מצב חדש"** | | | | | | | **1,664.97** |
| שווי מ"ר מבונה ב"מצב חדש" (₪) | | | | | | | 20,600 |
| תוספת 50 מר"א אחסנה מסחרית בקומת המרתף (לפי שווי 9,600 ₪) | | | | | | | 480,000 |
| **סה"כ שווי "מצב חדש" במעוגל (₪)** | | | | | | | **34,778,000** |
| **סה"כ השבחה (₪)** | | | | | | | **1,314,000** |

11.3. <u>תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקשת</u>

- בהתייחס להפניית שמאי המבקשת לשומת פרלמן, בלתי סביר להסתמך על שומת עבר משנת 2017, וגם לא ניתן לקבל את הניתוח הסטטוטורי המוצג בה.

כמו כן, מגבלות תכנון ורישוי נגזר, לא יכול שיאפשרו קבלת היתר בניה לדירות גן, לא ב"מצב קודם" ולא ב"מצב חדש".

בהתאם להוראות התכנוניות שב"מצב קודם", שטח קומה הינו 169 מ"ר ושטח בהיקף שכזה אינו מאפשר מגורים בנוסף לחזית מסחרית ושטח ציבורי משותף לבנין.

ב"מצב חדש" נקבע שקומת הקרקע הינה מסחרית באופן שלא יפחת מ- 70% מאורך החזית ובנוסף נדרשת זיקת הנאה למעבר הציבור. ממדי הקומה, כ- 109 מ"ר לא יאפשרו מגורים בנוסף לחזית מסחרית ושטח ציבורי משותף.

[10] . כולל ממ"ד.

[11] . כולל ממ"ד.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

על-מנת לאפשר ניוד שטחי מגורים לקומת הקרקע, צריך שתהא הוראה בתכנית המאפשרת זאת, ואין הוראה שכזו.

גם כשמסתובבים בשטח רואים שאין מגורים בקומת הקרקע.

שני ההיתרים אליהם מפנה שמאי המבקשת ניתנו במסגרת תמ"א 38, המאפשרת לסגור קומת מפולשת ולבנות בה מגורים, גם כאשר התכנית המקומית החלה על המגרש אינה מאפשרת מגורים בקומת הקרקע.

ככל שמעוניינים לבחון שומות עבר, עדיף להסתמך על שומה שערך השמאי המכריע שדה לתכנית, לנכס שברח' הגדוד העברי 35-37 (חלקות 77, 78), שבהליך שם שמאי הוועדה המקומית היה שמאי המבקשת שבהליך כאן.

- אין כל תרומת שווי לחניות ב"מצב קודם" משום מיקומם ההכרחי במרתף.
- אין כל פחת תכנוני בשל צורת המגרש. יתרה מכך, מתקיים יתרון בגין היותו פינתי.
- תוספת שווי של 4% ב"מצב חדש" בגין שוליות אינה מספקת, ובהתייחס לשינוי בגודל דירה ממוצעת, הוא אינו יכול לרדת מ- 15%.
- אין מקום להפחתה בשווי בשל שימוש מעורב, בפרט שעסקאות ההשוואה כולן מאזור עם עירוב שימושים.

11.4. <u>תגובת שמאי המבקשת</u>

- שומת פרלמן שנערכה עבור עיריית תל אביב ונעשתה לאותו הנכס בדיוק, ולא ברור כיצד ניתן שלא להביאה בחשבון, כשזו השומה שעל בסיסה רכשה המבקשת את הזכויות בנכס מהעירייה.
- השמאי פרלמן הביא בחשבון את האפשרות לניוד זכויות לטובת מגורים בקומת הקרקע, בשל ההיקף הקטן של שטחי המסחר, וכן הוא מדבר על חניות תת-קרקעיות.
- בנכסים שברחוב הגדוד העברי 53 וברחוב נווה שאנן 39, חלות אותן הוראות תכנוניות כמו במגרש הנכס, וניתנו בהם היתרים למגורים בקומת הקרקע. לכן, אין צורך לפרש את הוראות התכניות החלות, מאחר וההיתרים מלמדים על פרשנות הועדה המקומית. כמו כן, בסביבה ישנם לא מעט מגרשים בהם קיים שימוש של מגורים בקומת הקרקע.

בניגוד לטענת שמאי המשיבה, תמ"א 38 אינה מתירה שימוש של מגורים במקום בו התכנית המקומית אינה מתירה מגורים, ובבניינים שנהרסו באותם שני מגרשים לא הייתה בכלל קומת עמודים.

- שומת השמאי המכריע שדה אינה רלוונטית לענייננו למעט העובדה שנקבע על-ידי השמאי המכריע שניתן היה לבנות חניות בקומת המרתף, ושטח המרתף גדול מקונטור קומת הקרקע.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

- ככל שלעמדת שמאי המשיבה אין כדאיות לשימוש של מגורים בקומת הקרקע בשל היות השכונה "שכונת פשע", אזי אפשר שערכי השווי שנקבעו כלל אינם רלוונטיים.
- העובדה שמקומות החניה ימוקמו בקומת המרתף, אין משמעה שאין להם תרומה חיובים לשווי הנכס.
- אין יתרון בכך שהמגרש פינתי, וגם אם קיים, הרי שהוא רלוונטי לשני מצבי התכנון.
- ב"מצב חדש" שטחי המסחר הם בשיעור גבוה ביחס לשטחי המגורים ולכן גם אם ערכי השווי בסביבה מגלמים את עירוב השימושים, הרי שהשפעת עירוב השימושים בנכס הנדון גבוהה יותר.
- בתשריט תכנית 1595 סומן שטח לחניה עילית ומה שנראה כרמפת ירידה למרתף, במשותף עם שטח דומה במגרש מס' 5. כמו כן, הוראות התכנית מתייחסות לחניה תת-קרקעית בקונטור המגרש.

11.5. **<u>הכרעה</u>**

**<u>"מצב קודם"</u>**

שמאי הצדדים מחשבים את שטחי הבניה המותרים לפי שטח מגרש של 617 מ"ר.

לאור ההוראה בתכנית תא/1595 לפיה חישוב אחוזי הבנייה ייעשה משטחה המקורי של החלקה, ולאור המצוין בתשריט התכנית ששטחו המקורי של מגרש IV הינו 617 מ"ר, אני מקבל עמדתם.

לעמדת שמאי המבקשת, ניתן היה ב"מצב קודם" לבנות בקומת הקרקע שטחי מגורים, וזאת לפי שומת פרלמן, שנערכה עבור עיריית תל אביב ואשר לפיה רכשה המבקשת חלק מהשטחים המהווים את מגרש הנכס, ואשר במסגרתה חושבו השטחים שבקומת הקרקע ביעוד למגורים, כאשר לטענת שמאי המבקשת, ואפשרות זו אף נלמדת, משני היתרי בניה שהוצגו ואשר במסגרתם הותרה בנייה בקומת הקרקע.

בכל הכבוד, אין בידי לקבל טענה זו. את הזכויות המותרות במקרקעין יש לקבוע לפי ההוראות בתכניות החלות על המקרקעין.

עובר לאישורה של תכנית תא/4515, על מגרש הנכס חלות הוראותיה של תכנית תא/1595 אשר ממסמכיה עולה במפורש, כי הבנייה המותרת בקומת הקרקע הינה לשימושי מסחר בלבד.

כך, בקביעת אחוזי הבנייה בקומת הקרקע- 27.5% צוין בסוגריים "(חנויות)", ובאחוזי הבנייה לקומות העליונות- 160%, צוין בסוגריים "(מגורים)".




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

בהמשך, בסעיף השימושים המותרים נקבע, כי לא ישמש הבניין לשום תכלית אחרת מהתכליות המפורטות, כאשר קומת הקרקע תשמש לחנויות בחזית, והחלק האחורי יהיה פתוח לחניה, טעינה ופריקה. הקומות העליונות ישמשו למגורים בלבד.

עוד נקבע, כי השימושים המותרים יהיו בהתאם לאזורי מגורים 1 ו- 2 שבתכנית 44, פרט לשימושים של מעבדות, בתי מלון, פנסיונים ובתי מלאכה. עיון בהוראותיה של תכנית 44 מעלה שבאזור דירות 1 ו- 2 הותרו שימושים מגוונים, ובכללם מגורים, וכן רשימת עסקים ומלאכות, הכוללת גם בתי מלון ופנסיונים, מעבדות, ובתי מלאכה שונים (חיטים ותופרות, כובענים, סנדלרים, חשמלאים).

ולכן, נכון לעמדתי לקבוע, שההפניה להוראותיה של תכנית 44 הינה לעניין השימושים המסחריים שנקבעו בתכנית זו.

גם בהיתרי הבנייה אליהם הפנה שמאי המבקשת אין כדי לתמוך בטענתו, הן מהטעם שאין די ב- 2 היתרים כדי לבסס טענת פרשנות שהיא שונה מעמדת הוועדה המקומית, והן בשל העובדה שההיתרים שהוצגו הינם למגרשים שאינם בתחומה של תכנית תא/1595.

לפיכך, בקביעת שוויו של מגרש הנכס ב"מצב קודם" יובא בחשבון ששטחי הבנייה בקומת הקרקע הינם לשימושי מסחר בלבד.

**<u>מקומות חניה</u>**

לעמדת שמאי המשיבה, אין כל תרומת שווי לחניות ב"מצב קודם" מאחר ומיקומם ההכרחי הינו בקומת מרתף. מנגד נטען על-ידי שמאי המבקשת, כי בתשריט תכנית תא/1595 סומן שטח לחניה עילית ומה שנראה כרמפת ירידה למרתף, במשותף עם שטח דומה במגרש מס' 5, והוראות התכנית מתייחסות לחניה תת-קרקעית בקונטור המגרש.

כפי שנטען על-ידי שמאי המבקשת, בתשריט תכנית תא/1595 אכן סומן בעורף המגרש שטח לחניה פרטית, כך שאין כל מניעה תכנונית מלמקם בשטח זה מקומות חניה.

כמו כן, גם אם יימצא שאת מקומות החניה יש להתקין בקומת המרתף, הרי שלא ניתן לקבוע מראש שהן לא תורמות לשוויו של מגרש הנכס.

שטח המגרש הינו 438 מ"ר. בניכוי שטח קולונדה בחזית לרחוב הגדוד העברי של כ- 44 מ"ר, תכסית קומת קרקע של כ- 170 מ"ר (27.5% משטח חלקת המקור) ושטחי שירות/ציבור של כ- 30 מ"ר, יתרת שטח החצר הינה כ- 194 מ"ר, ולפי מפתח מקובל של 25 מ"ר שטח חצר למקום חניה עילי, הרי שביתרת שטח המגרש ניתן להתקין כ- 8 מקומות חניה.

לפי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) (תיקון), התשמ"ג-1983, באזור א', שהוא אזור הנמצא ברדיוס של 300 מ' מכל יציאת הולכי רגל מתחנה, תקני החניה לשטחי מסחר הינם 1 מקום חניה לכל 50 מ"ר (מספר מרבי). עם זאת, בהוראות המעבר של תקנות




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

אלה נקבע, כי עד להפעלת המתע"ן, יחושבו מקומות החניה הדרושים באזור א' לפי האמור באזור ב'- 1 מקום חניה לכל 30 מ"ר (מספר מרבי).

יובא בחשבון, כי עבור שטחי המסחר היו מותקנים 5 מקומות חניה, ועבור שטחי המגורים ניתן היה להתקין עוד 3 מקומות חניה עיליים.

חפירת קומת מרתף תחייב בניית רמפת ירידה אשר תפחית את שטח החצר הפנויה בכ- 60 מ"ר ובכך תפגע באפשרות התקנת מקומות החניה העיליים למגורים.

לפי הוראותיה של תכנית תא/1595, ככל שקומת המרתף תשמש לחניה בלבד, הרי שניתן לבנותה עד לגבולות המגרש, למעט השטח שמתחת לקולונדה.

להבנתי, בשל גודלו של המגרש, ואילוצי בנייה של גרעין מדרגות וגרעיני הממ"דים, ניתן יהא למקם בקומת מרתף אחת כ- 7 מקומות חניה בלבד.

כך שלכל מקום חניה נדרשת בנייה של כ- 58 מ"ר שטחי מרתף, שעלותם כ- 160,000 ₪[12].

לפיכך, גם בהינתן שווי של 220,000 ₪ למקום חניה, הרי שבניכוי מע"מ ויזמות, לא נותרת יתרה חיובית לקרקע.

לפיכך יובא בחשבון, כי ב"מצב קודם" ניתן היה להתקין במגרש הנכס 3 מקומות חניה עיליות לטובת שטחי המגורים.

להלן נתוני מכירה של מקומות חניה בעיר תל אביב בשנת 2021, כפי המדווח במערכת מידע נדל"ן של מיסוי מקרקעין:

| מס"ד | גו"ח | רחוב | מחיר בש"ח |
|---|---|---|---|
| 1 | 6213/965 | רמז 26 | 400,000 |
| 2 | 7430/24 | ג'ורג' אליוט 3 | 420,000 |
| 3 | 6768/2 | פיכמן 2 | 225,000 |
| 4 | 7079/45 | יפת 13 | 190,000 |
| 5 | 7321/161 | בית אל | 105,300 |
| 6 | 7430/24 | ג'ורג' אליוט 3 | 450,000 |
| 7 | 7430/24 | ג'ורג' אליוט 3 | 420,000 |
| 8 | 7101/19 | מרדכי מקלף | 435,000 |
| 9 | 7101/19 | מרדכי מקלף | 300,000 |
| 10 | 9018/78 | האגוז | 150,000 |
| 11 | 7104/289 | החשמונאים | 110,000 |
| 12 | 6885/32 | איינשטיין | 201,883 |

[12] . לפי מחירון דקל לחודש יולי 2021, עלות חניה תת-קרקעית הינה 2,230 ₪ למ"ר, ובנוסף הובאו בחשבון עלויות עקיפות בשיעור של 25%.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)


## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

| | | | |
|---|---|---|---|
| 13 | 7321/155 | בית אל | 50,000 |
| 14 | 6933/136 | בלפור | 200,000 |
| 15 | 6768/2 | פיכמן | 150,000 |
| 16 | 6110/404 | מנחם בגין | 250,000 |
| 17 | 9018/78 | האגוז | 150,000 |
| 18 | 7082/106 | הרצל | 250,000 |
| 19 | 6933/136 | בלפור | 200,000 |
| 20 | 7444/4 | לבונטין | 250,000 |
| 21 | 7221/18 | לוי אשכול | 190,000 |
| 22 | 6911/153 | בוגרשוב | 300,000 |
| 23 | 6110/418 | מנחם בגין | 290,000 |
| 24 | 7104/289 | קרליבך | 120,000 |
| 25 | 7437/12 | לאן | 335,000 |
| 26 | 6212/539 | דה האז | 418,482 |
| 27 | 6951/39 | הנביאים | 400,000 |
| 28 | 6636/368 | קהילת לודז | 200,000 |
| 29 | 6649/290 | ברודצקי | 200,000 |
| 30 | 6631/129 | אבא אחימאיר | 150,000 |
| 31 | 6884/26 | ארתור רובינשטיין | 230,000 |
| 32 | 6110/404 | מנחם בגין | 250,000 |

ממוצע המחירים בטבלה שלעיל הינו 257,000 ₪ למקום חניה, ובניכוי עסקאות החורגות מסטיית התקן (מעל ל- 345,000 ₪ ומתחת ל- 170,000 ₪)- 253,000 ₪.

בהתאמה למיקום הנכס יובא בחשבון שווי מקום חניה של 200,000 ₪, ובניכוי מע"מ ויזמות בשיעור של 18%- 145,000 ₪, ועבור 3 מקומות חניה עיליים- 435,000 ₪.




רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965**


**שווי מ"ר מבונה מגורים**

להלן עסקאות בדירות מגורים שאותרו בסביבתו של מגרש הנכס, סמוך למועד הקובע, לא כולל דירות בקומה עליונה:

| מועד | גו"ח | כתובת | קומה | שטח (מ"ר) | מחיר (₪) | התאמת מועד | מחיר למ"ר (₪) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 02.11.21 | 6943/15 | איגר 14 | 1 | 50 | 1,734,000 | 0.96 | 33,293 |
| 02.11.21 | | | 3 | 50 | 1,742,000 | 0.96 | 33,446 |
| 04.11.21 | | | 4 | 50 | 2,360,000 | 0.96 | 45,312 |
| 04.11.21 | | | 3 | 50 | 2,350,000 | 0.96 | 45,120 |
| 12.11.21 | | | 5 | 50 | 2,300,000 | 0.96 | 44,160 |
| 31.10.21 | | | 2 | 68 | 2,410,000 | 0.96 | 34,024 |
| 04.11.21 | | | 2 | 68 | 2,445,000 | 0.96 | 34,518 |
| 04.11.21 | | | 4 | 68 | 3,139,000 | 0.96 | 44,315 |
| 31.01.22 | | | 5 | 67 | 3,275,000 | 0.92 | 44,970 |
| 01.02.21 | 6946/31 | הגדוד העברי 59 | 2 | 49 | 1,829,000 | 1.1 | 41,059 |
| 02.09.21 | | | 4 | 50 | 1,945,000 | 1.0 | 38,900 |
| 17.01.22 | | | 2 | 50 | 1,950,000 | 0.93 | 36,270 |
| 17.01.22 | | | 3 | 50 | 1,940,000 | 0.93 | 36,084 |
| 17.01.22 | | | 2 | 50 | 1,940,000 | 0.93 | 36,084 |
| 10.05.21 | 6943/24 | יסוד המעלה 35 | 2 | 50 | 1,950,000 | 1.05 | 40,950 |
| 03.09.21 | | | 3 | 50 | 1,945,000 | 1.0 | 38,900 |
| 07.04.21 | 6943/26 | יסוד המעלה 31 | 3 | 50 | 1,850,000 | 1.07 | 39,590 |
| 30.06.21 | | | 3 | 50 | 1,915,000 | 1.02 | 39,066 |
| 14.07.21 | | | 4 | 50 | 1,900,000 | 1.02 | 38,760 |
| 30.12.21 | 8941/6 | הגדוד העברי 18 | 5 | 78 | 3,600,000 | 0.94 | 44,308 |
| 04.01.22 | | | 2 | 50 | 2,500,000 | 0.94 | 48,000 |
| **ממוצע** | | | **3** | **55** | | | **39,863** |




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

בניכוי ערכים החורגים מסטיית התקן (מחירים הנמוכים מ- 35,377 ₪/מ"ר וגבוהים מ- 44,350 ₪/מ"ר), מתקבל מחיר ממוצע למ"ר פלדלת של 39,880 ₪ לדירה בשטח של 55 מ"ר בקומה ממוצעת 3.

לפי בדיקותיי, בבניינים שלעיל, מרבית מקומות החניה הינם במתקני חניה ממוכנים, ולכן יובא בחשבון שווי מקום חניה של 150,000 ₪ (75% משווי חניה רגילה), המהווה כ- 7% משווי הדירה.

כך שבניכוי שווי חניה מתקבל שווי של 37,100 ₪ למ"ר פלדלת בנוי, בדירה בשטח ממוצע של 55 מ"ר. לפיכך יובא בחשבון שווי של 36,500 ₪ למ"ר פלדלת בנוי בדירה ששטחה 67 מ"ר פלדלת ("מצב חדש").

בניכוי מע"מ, יזמות (20%), ועלות בניה של 7,600 ₪[13], מתקבל שווי של כ- 18,400 ₪ למ"ר פלדלת מבונה.

להלן ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות לנכסים בסביבה:

| שמאי/ת מכריע/ה | גו"ח | כתובת | שטח דירה (מ"ר) | שווי מ"ר מבונה (₪) | מועד קובע |
|---|---|---|---|---|---|
| ג'רבי | 6946/23 | נווה שאנן 46 | | 13,000 | 30.05.18 |
| אלי כהן | 6943/71 | נווה שאנן 13 | 53 | [14]13,500 | 11.07.18 |
| דוד דדון | חלקות 15-17 בגוש 6943 | איגר 14-16 | 51 (פלדלת) | 14,890 | 22.05.19 |
| פז | 8938 / 3, 4, 9<br>8936/6<br>8940/ 1, 2, 5 | מתחם התחנה המרכזית הישנה | 81 (פלדלת) | 14,000 | 01.03.20 |
| טיגרמן | 6943/23 | יסוד המעלה 37 | 56 (פלדלת) | 14,700 | 06.05.20 |

בהתחשב בערכי השווי שנקבעו בשומות המכריעות שלעיל (לאחר התאמתם למועד הקובע), יובא בחשבון שווי של 18,000 ₪ למ"ר פלדלת מבונה ב"מצב חדש".

[13] . לפי מחירון דקל לחודש יולי 2021, עלות בנייה למ"ר מגורים בבניינים בגובה של 3-8 קומות הינה 4,880 ₪. הובאה בחשבון העמסה של 20% בגין שטחים ציבוריים עיליים ומרפסות ו- 30% עלויות עקיפות.

[14] . השווי למ"ר מבונה אקוויוולנטי.




רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)


## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

---

**<u>שוליות</u>**

ב"מצב קודם" שטח פלדלת של דירה ממוצעת בקומות הטיפוסיות הינו כ- 94 מ"ר, וב"מצב חדש" כ- 67 מ"ר, ובשל כך מביא שמאי המשיבה בחשבון שוליות בשיעור של 15% להפרש שטח הדירה, ובסך-הכול תוספת שווי ב"מצב חדש" שהיא שוות ערך ל- 49.10 מ"ר מבונה.

שמאי המבקשת טוען לשוליות של 4% בכלל שטח הדירה, ובהתאם לכך, לפי תחשיביו, תוספת השווי ב"מצב חדש" הינה שוות ערך ל- 53.59 מ"ר מבונה.

לעמדתי, לאור הפרש שטח הדירות (הקטנה בשיעור של כ- 29%) נכון להביא בחשבון השפעה גדולה יותר על השווי למ"ר מבונה.

יצוין, כי לפי נתוני השווי שבשומת המבקשת, השווי הממוצע למ"ר בנוי בדירה ששטחה הממוצע 82 מ"ר הינו 42,613 מ"ר, ובדירה ששטחה הממוצע 53 מ"ר- 46,357 ₪, כך שבגין הקטנה של כ- 35% משטח הדירה, השווי למ"ר <u>בנוי</u> עלה בכ- 9%.

לפיכך, ועל דרך הזהירות, ובהתחשב גם בעובדה שב"מצב חדש" עלויות הבניה הקבועות (מטבח, חדרים רטובים) מועמסים על שטח דירה קטן יותר, יובא בחשבון הפרש של 8% בשווי המ"ר המבונה.

מאחר והשווי למ"ר מבונה שנקבע לעיל הינו לגודל הדירה ב"מצב חדש", אזי הפרש השווי בשל גורם השוליות יובא בחשבון על-ידי הפחתה של 8% משטחי המגורים בקומות הטיפוסיות ב"מצב קודם".

**<u>מקדמי הפחתה נוספים</u>**

לטענת שמאי המבקשת, נכון להפחית משווי הזכויות ב"מצב חדש" בגין מגרש פינתי, דירה עורפית נוספת ועירוב שימושים.

מאחר והעסקאות שלעיל, לפיהן נקבע השווי למ"ר מבונה, כולן בנכסים שבהם קומת הקרקע מסחרית, לא מצאתי לנכון להפחית מהשווי בשל עירוב שימושים.

גם את הטענה להפחתה בשל דירה עורפית נוספת לא מצאתי לנכון לקבל מאחר ולא הוכח שהכיוון העורפי נחות בהשוואה לדירה הפונה לרחוב בני ברק. עם זאת תובא בחשבון הפחתה בשיעור של 2% משווי הזכויות ב"מצב חדש" של שטחי המגורים שבקומות הטיפוסיות, בשל הגדלת הצפיפות בקומה.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**
**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965**


---

**<u>מסחר</u>**

להלן עסקאות לחנויות חדשות בסביבת הנכס הקרובה:

| תאריך | גו"ח | כתובת | מחיר | שטח רשום | מחסן[15] | מחיר למ"ר |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 28.01.18 | 6946/77 | הגדוד העברי 35 | 1,300,000 | 46 | 36 | 20,313 |
| 29.09.20 | 6943/26 | יסוד המעלה 31 | 1,700,000 | 64 | | 26,563 |
| 04.04.21 | 6946/77 | הגדוד העברי 35 | 1,800,000 | 79 | | 22,785 |
| 08.06.22 | 6946/31 | הגדוד העברי 59 | 1,000,050 | 68 | | 14,707 |
| 15.06.22 | 6946/31 | הגדוד העברי 58 | 720,000 | 48 | | 15,000 |
| 22.06.22 | 6943/58 | נווה שאנן 33 | 503,100 | 21 | | 23,957 |
| **שווי מ"ר בנוי (₪)** | | | | | | **20,554** |

בהפחתת יזמות (25%) ועלות בניה של 5,500 ₪ למ"ר מעטפת (כולל העמסת עקיפות ושטחים ציבוריים), מתקבל שווי של כ- 10,950 ₪ למ"ר מבונה, שהוא בשיעור של 60% משווי מ"ר מבונה פלדת.

יובא בחשבון ששווי מ"ר מבונה למסחר בקומת מרתף הינו בשיעור של 40% משווי מ"ר מבונה למסחר בקומת קרקע, ובשיעור של 24% משווי מ"ר מבונה פלדלת למגורים.

**<u>תחשיב ההשבחה</u>**

| רכיב | שטח (מ"ר) | מקדם | מר"א |
|---|---|---|---|
| **"מצב קודם"** | | | |
| שטחי מסחר עיליים | 169.68 | 0.60 | 101.81 |
| אחסנה למסחר בקומת מרתף | 169.68 | 0.24 | 40.72 |
| מחסנים למגורים בקומת מרתף | 78.00[16] | 0.40 | 31.20 |
| מגורים בקומות א'-ד' | 1,131.20 | 1.00 | 1,131.20 |
| דירת גג | 183.82 | 1.25[17] | 229.78 |
| סה"כ מר"א פלדלת | | | 1,534.71 |
| הפחתה בשל שוליות[18] | | | (90.5) |
| **סה"כ מר"א פלדלת בניכוי שוליות** | | | **1,442.21** |
| שווי מר"א פלדלת | | | 18,000 ₪ |
| **שווי זכויות** | | | **25,995,780 ₪** |
| שווי 3 מקומות חניה עיליות | | | 435,000 ₪ |

---

15. הובא בחשבון במקדם שווי 0.5.
16. 6 מ"ר ליח"ד.
17. הובא בחשבון שהשטחים בקומה גבוה יותר מקומה ממוצעת
18. 8% משטחי המגורים בקומות הטיפוסיות.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965**


| | | | |
|---|---|---|---|
| **סה"כ שווי (מעוגל)** | | | **₪ 26,431,000** |
| **"מצב חדש"** | | | |
| שטחי מסחר | 109.98 | 0.60 | 65.99 |
| אחסנה למסחר בקומת מרתף | 109.98 | 0.24 | 26.40 |
| מחסנים למגורים בקומת מרתף | 126.00 | 0.40 | 50.40 |
| מגורים בקומות א'-ד' | 1,339.75 | 0.98 | 1,312.96 |
| דירת גג | 174.17 | 1.25 | 217.71 |
| **סה"כ מר"א פלדלת** | | | **1,673.46** |
| תוספת בשל קומה ממוצעת גבוהה יותר[19] | | | 13.40 |
| **סה"כ מר"א** | | | **1,686.86** |
| שווי מר"א | | | ₪ 18,000 |
| **שווי (מעוגל)** | | | **₪ 30,363,000** |
| **השבחה** | | | **₪ 3,932,000** |

**12. <u>השומה</u>**

לאור כל המפורט לעיל, ולאחר שבחנתי את מאפייני הנכס, שומות הצדדים וטיעוניהם, אני בדעה, כי ההשבחה הכוללת החלה בנכס מושא שומה זו, הינה כהלן:

| תוכנית | מועד קובע | השבחה ב (₪) | היטל השבחה ב (₪) |
|---|---|---|---|
| תא/4515 | 21.08.2021 | 3,932,000 | 1,966,000 |

להיטל ההשבחה שלעיל יתווספו הפרשי הצמדה כקבוע בסעיף 9 לתוספת השלישית.

יגאל יוסף, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה




[19] . תוספת של 1% לשטחי המגורים בקומות הטיפוסיות בשל קומה ממוצעת גבוהה יותר ב- 0.5 קומה.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**