עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

מס' מינוי: 1879-2022

מספרנו: 1775-04

<u>החלטת שמאי מכריע</u>

היטל השבחה

תת חלקה 3, חלקה 115 בגוש 6337

רח' בית אל 3

תל-אביב-יפו

דצמבר 2022

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תאריך	:	19/12/2022
מס' מינוי	:	1879-2021
מספרנו	:	1775-04

לכבוד המבקש,
גיורא צור טנא
מיוצג ע"י שלומי מערבי, שמאי מקרקעין
במייל: maaravis@bezeqint.net
א.נ,

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית לתכנון ובניה "תל אביב - יפו"
מיוצגת ע"י גדעון קרול, שמאי מקרקעין
במייל: gideon@gcarol.co.il
א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

תת חלקה 3, חלקה 115 בגוש 6337

רח' בית אל 3, תל אביב-יפו

1. כללי

בהתאם להודעת מנהל תחום שמאות מכריעה במנהלת היחידות המקצועיות משרד המשפטים ובהתאם להוראות סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965 (להלן: "התוספת השלישית") מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, כשמאי מכריע לעניין היטל ההשבחה לנכס הנדון.

2. מטרת ההחלטה

2.1. הכרעה במחלוקת בין הצדדים באשר לגובה ההשבחה שחלה במקרקעין הנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

2.2. מהות ההשבחה: ההשבחה נבחנה עקב אישור תכנית תא/4242 (507-0523845).

2.3. מימוש זכויות: מימוש מלוא הזכויות בנכס בדרך של מכירה, לפי הסכם מכר מיום 09/02/2022.

3. דיון מקצועי

הדיון בנושא נערך בהסכמת הצדדים באמצעות שיחת וידאו באפליקציית "זום" בתאריך 31/10/2022. פרוטוקול של עיקרי הדיון הועבר לצדדים.

4. מועד ביקור בנכס

נערך ביקור חיצוני בנכס הנישום ובסביבתו ע"י החת"מ בתאריך 11/12/2022.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

5. נתוני זיהוי/פרטי הנכס

מיקום הנכס	:	רח' בית אל 3, שכונת נווה שרת, תל אביב - יפו
מהות הנכס	:	דירת מגורים בקומה ראשונה בבנין מגורים בן 4 קומות מעל קומת קרקע
גוש	:	6337
חלקה	:	115
שטח החלקה הרשום	:	1,448 מ"ר
תת חלקה	:	3
שטח הדירה[1]	:	55 מ"ר
החלק ברכוש המשותף	:	1/16
הזכויות בנכס	:	בעלות

6. המועד הקובע

להלן המועד הקובע להערכת ההשבחה בנכס הנדון:

מהות ההשבחה	המועד הקובע[2]
תכנית תא/4242	10/07/2021

7. פירוט המסמכים שהוצגו

להלן פירוט המסמכים, שהוצגו ע"י שמאי הצדדים:

7.1. עמדת המשיבה מפורטת בשומה מס' 100747/22 מיום 04/07/2022, שנערכה ע"י השמאי גדעון קרול (להלן-"שמאי המשיבה").

7.2. עמדת המבקש מפורטת בשומה מיום 06/09/2022, שנערכה ע"י השמאי שלומי מערבי (להלן-"שמאי המבקש"), בצרוף מסמכים.

7.3. תגובת שמאי הועדה המקומית לתכו"ב (המשיבה) מיום 18/10/2022.

7.4. נסח רישום מס' 370641 מיום 07/09/2022 המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב-יפו.

7.5. הסכם מכר מיום 09/02/2022.

7.6. מסמכי רישום בית משותף.

7.7. חוזה שכירות מיום 09/12/2019.

---

[1] על פי נסח רישום.

[2] על פי סעיף 119 (א) לחוק התכנון והבניה תחילתה של תכנית היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון.
על פי סעיף 10(א) לחוק הפרשנות: "מקום שנקבעה תקופה קצובה במספר ימים מיום פלוני-אותו יום לא יבוא במניין הימים".

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

8. תיאור הנכס והסביבה

הנכס הנדון ידוע כתת חלקה 3 חלקה 115 בגוש 6337 ומהווה דירת מגורים בקומה ראשונה בבנין מגורים בן 4 קומות מעל קומת קרקע, ברח' בית אל 3, שכונת נווה שרת, תל אביב - יפו.

נווה שרת היא שכונה צפון מזרחית של תל אביב, באזור עבר הירקון, מעבר לנחל הפרדסים, מצפון מערב לקריית עתידים, מדרום לצהלה ומזרחית לרמת החייל. ממזרח ומצפון לשכונה מצויים שטחים חקלאיים. הסביבה מאופיינת בעיקרה במבני מגורים בבניה רוויה ותיקה בני 2-5 קומות לצד התחדשות עירונית.

רחוב בית אל הינו רחוב דו סטרי, חצי מעגלי, המחבר את רחוב דבורה הנביאה ורחוב הצנחנים. הנכס הנדון מצוי מעברו הצפוני של הרחוב.

חלקה 115 בעלת צורה הנדסית א-רגולרית ושטחה הרשום הינו 1,448 מ"ר. לחלקה חזית דרומית לרח' בית אל ועליה מצוי מבנה מגורים ותיק בן 4 קומות מעל קומת קרקע, הכולל 4 יח"ד בכל קומה ובסה"כ 16 יח"ד. המבנה אינו מצויד במעלית ומקומות חניה.

המבנה הנדון כלול בתכנית פינוי בינוי המיועדת לפינוי 22 מבני מגורים קיימים ובינוי 13 מבנים חדשים.

תת חלקה 3 מהווה דירת מגורים בקומה ראשונה בכיוונים צפון-מערב ושטחה הרשום הינו 55 מ"ר.

אין מחלוקת לעניין זה, יתר פירוט ראו שומות הצדדים.

9. המצב המשפטי-הזכויות בנכס

נסח רישום

בהתאם לנסח מס' 370641, העתק רישום מפנקס בתים משותפים שהופק ביום 07/09/2022, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב-יפו, עולים הפרטים הבאים:

גוש	:	6337
חלקה	:	115
תת חלקה	:	3
שטח החלקה	:	1,448 מ"ר
תאור הנכס	:	דירה בקומה ראשונה
שטח תת-החלקה	:	55 מ"ר
בעלויות	:	טנא גיורא צור, החלק בנכס - 1/2 צור טנא אדר מורן, החלק בנכס - 1/2
החלק ברכוש המשותף	:	1/16
הערות	:	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל, הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960

הערת אזהרה סעיף 126 לטובת יחיא דודי ויחיא שירן
הערת אזהרה סעיף 126 לטובת בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ, שם הלווים: יחיא דודי ויחיא שירן
הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבניה לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו, תכנית מפורטת מס' 4242 פורסמה להפקדה בילקוט פרסומים 8996 בתאריך 22/07/2020

<u>הסכם מכר</u>

עפ"י הסכם מכר שנחתם ביום 09/02/2022, נמכרו הזכויות בנכס הנדון הידוע כתת חלקה 3, חלקה 115 בגוש 6337, רח' בית אל 3, תל אביב.

אין מחלוקת לעניין זה, יתר פירוט ראו שומות הצדדים.

10. <u>המצב התכנוני</u>

להלן התכניות הרלוונטיות לחישוב ההשבחה:

<u>תכנית 738</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 1933 מתאריך 12/07/1973.
התכנית מסווגת את החלקה הנדונה בייעוד אזור מגורים א'.

<u>תכנית 1680</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 2770 מיום 10/12/1981.
התכנית קובעת הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתים. בהתאם להוראות התכנית הוועדה המקומית רשאית לאשר יציאות לגג בתנאים כדלקמן:

- היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג, ולא מחדר המדרגות של הבניין ובתנאי שלמבקש הזכות הבלעדית לשימוש והשטח צמוד לדירותו.
- השטח הבנוי של היציאה לגג כולל מדרגות לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו.
- היציאות לגג יבנו צמוד למגדל מדרגות כללי.
- גובה היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.

<u>תכנית ע'</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 28/11/1985.
התכנית קובעת הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם.
רשאית הועדה המקומית להתיר הקמת קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה בבנין.
השימושים המותרים: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות, מדרגות, חדרי שרותים כללים לשרות הדיירים בלבד כגון אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים בתנאי שירשמו עם ציון כרכוש משותף. יתרת השטח יוקצה למחסנים לדיירי הבית בלבד לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה. שטח המרתף - לפי גודל קומה טיפוסית.

<u>תכנית ג'</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 4208 בתאריך 21/04/1994.

התכנית מחליפה את תכנית 1680 וקובעת הוראות בנייה על גגות, כדלקמן:

<u>גגות שטוחים</u>

חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות) ובגובה 2.5 מ'. שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבנייה העיקריים המותרים. היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מדירת המבקש.

היקף הבניה בגגות השטוחים לא יעלה על 50% משטח הגג.

בניה מעל גג קומה חלקית - לא תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ- 90% מהקומה שמתחת.

<u>פרגולות</u>

התכנית מאפשרת הקמת פרגולות מעל גגות בתים בשטח שלא יעלה על 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לחדר יציאה לגג.

<u>תכנית 2691</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 4490 מיום 11/02/1997.

מטרת התכנית הינה שיפור יישום תכניות הדיור בעיר ע"י הגמשת ההוראות לביצוע ההרחבות.

<u>תכנית 2710</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 4540 מיום 03/07/1997.

התכנית התירה הקמת מעלית במבנה קיים בהתאם לאישור הוועדה המקומית. הוועדה רשאית לסרב להקמת המעלית אם תשוכנע כי הבניה עלולה לפגוע בשכנים, בעיצוב המבנה, באיכות הסביבה ומכל שיקול תכנוני אחר.

<u>תכנית 2732</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 4799 מיום 29/08/1999.

מטרת התכנית הינה שיפור תנאי הדיור בשכונת נווה שרת ע"י תוספת זכויות בניה להרחבת דירות בבנינים בני 3-8 קומות ללא תוספת יחידות דיור, קביעת שטח עיקרי מקסימלי של 119 ליחידת דיור מורחבת, תוספת שטחי שירות לרווחת הדיירים ולשיפור תפקוד המבנים.

בקומת עמודים תותר בניה של חדר אחסנה משותף בשטח של עד 20 מ"ר ומחסנים דירתיים עד 5 מ"ר לכל דירה.

בנוסף, תותר תוספת שטחי שרות ללובי הבנין עד 30 מ"ר.

היתרי בניה יונתו בבנית אגפים שלמים, אולם, הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניה ברצף מלמטה כלפי מעלה בכל אגף. כל תוספת בניה תותנה בשיפוץ חזיתות הדירות המורחבות, כולל חלקי חזית שלא ישונו במסגרת ההרחבה.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

<u>תכנית ע/1</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 5167 מתאריך 18/03/2003.

התכנית מהווה שינוי מס' 1 לתכנית ע' - מרתפים.

תותר בניית שתי קומות מרתף בגובה של עד 4 מ' לקומה ובשיעור של עד 80% משטח המגרש.

השימושים המותרים: שטחים נלווים, שטחי שירות כלליים ומחסנים. התכנית מאפשרת מחסנים דירתיים בשטח של 12 מ"ר ליח"ד.

<u>תמ"א 38 - על תיקוניה (חיזוק מבנים לרעידת אדמה)</u>

התכנית אושרה סופית ע"י ממשלת ישראל ביום 27/3/2005 ונכנסה לתוקף ביום 18/05/2005 בי.פ מס' 5397.

תכנית	י.פ.	מתן תוקף	מהות
תמ"א 38	5397	18/05/2005	מתאר ארצית לחיזוק מבנים
תמ"א 38/1/א	5704	16/08/2007	תיקון 1
תמ"א 38/2	6099	04/02/2010	תיקון 2
תמ"א 38/3	6430	11/06/2012	תיקון 3
תמ"א 38/3/א	2138	08/12/2016	תיקון 3 א'

<u>מטרות התכנית:</u>

- לקבוע הסדרים תכנוניים כחלק ממכלול רחב של הסדרים כלכליים, חוקיים ואחרים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידתם בפני רעידות אדמה.
- לקבוע הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה ולשם כך לזהות ולאפיין סוגי המבנים שיש לחזק.
- לעודד ביצוע חיזוק מבנים כאמור ע"י תוספת בניה באמצעות:
- קביעת הסדרים תכנוניים שיאפשרו מתן היתרי בניה לשינויים במבנים לצורך חיזוקם מכוח תכנית זו.
- קביעת תנאים למימוש תוספות הבניה שיותרו בגין חיזוק המבנים.
- לקבוע הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.
- לקבוע הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש אחר כאמור בסעיף 20א', כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.
- לקבוע הנחיות לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה.
- חיזוק מבנה קיים ע"פ תכנית זו לא יותר אלא אם מהנדס בחן את עמידות המבנה בפני רעידות אדמה וקבע בכתב כי יש לחזקו.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

<u>תיקון 3 לתמ"א 38:</u>

אישור התיקון פורסם בי.פ 6430 מיום 11/06/2012, להלן ההוראות הרלוונטיות:

- **סגירה ומילוי של קומה מפולשת** - יכולה לשמש לצורך הוספת יח"ד במבנה או לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות הרחבת הדירות בקומה הראשונה של הבנין.
- **הקמת עד שתי קומות נוספות למבנה** בתנאים הבאים:

א. הקומה או הקומות הנוספות לא יחרגו מקו ההיקף של הקומה שמתחתיהן, למעט חריגות נחוצות עפ"י הדרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה.

ב. שטחה של הקומה או הקומות הנוספות לפי סעיף קטן זה במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות דיור יחושב על בסיס הקומה המורחבת.

ג. התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה או יחידת דיור שמיועדת להרחבה, אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א – 1951.

ד. הקמת קומה או קומות נוספות עפ"י האמור בסעיף קטן זה יכולה לשמש גם לצורך הוספת יחידת דיור במבנה וגם להרחבת דיור של הדירות בקומה העליונה של הבניין.

- **הקמת קומה חלקית על הגג** בתנאים הבאים:

א. הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה.

ב. שטחה של קומה חלקית על הגג לפי סעיף זה במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדירו הקיימות במבנה קיים, יחושב על בסיס הקומה המורחבת.

ג. תוספת בניה לפי סעיף קטן זה תוכל לשמש לצורך הרחבת יחידות דיור בקומה שמתחתיה, או/ו לשם הוספת יחידות דיור חדשות בשטח זה, בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.

ד. התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור שמיועדת להרחבה, אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת המקלט, בהתאם להוראות ההתגוננות האזרחית, התשי"א 1951.

ה. על אף האמור בפסקה א', וככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבנייה על גגות בתים (להלן: תכנית גגות), תוספת זכויות הבניה שתותר מכוח הוראות סעיף זה תהיה בהתאם להיקף הזכיות שנקבעו בתכנית הגגות או כאמור בפסקה א', בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית כאמור.

ו. כללה בקשה להיתר תוספת זכויות בניה מכוח הוראות פסקה ה', בהתאם לתכנית גגות, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכוח הוראות התמ"א.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

- **הרחבת קומות קיימות בבניין** - ההרחבה תתבצע בהתאם לקווי הבניין על פי תכנית מאושרת, תותר חריגה של קווי בניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור.
- **הרחבת קומות לצורך תוספת יח"ד חדשות בבניין** - השטח הכולל של האגף הנוסף לא יעלה על השטח הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים אליו מוצמד האגף. שטח האגף יכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה.
- **הרחבת קומות לצורך הרחבת יח"ד הקיימות במבנה קיים** - תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים. ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף והיא תכלול מרחב מוגן.

<u>תיקון 3א' לתמ"א 38:</u>

אשור התיקון פורסם בי.פ 2138 מיום 08/12/2016.

להלן הוראות תיקון 3א' - **הריסת מבנה והקמתו מחדש** - שינוי לס' 14 א':

א. תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יח"ד הבנויה כדין בבנין הטעון חיזוק.

ב. תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין בבנין לפי הפירוט הבא:

1. שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבנין הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת.
2. שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבנין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות.
3. שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבנין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות.
4. שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן ארבע קומות או יותר.

לעניין סעיף זה:

- קומה בתת הקרקע לא תבוא במנין הקומות הקיימות בבנין הטעון חיזוק.
- קומה חלקית על גג ששטחה פחות מ-50% משטח קומה טיפוסית לא תבוא במנין הקומות הקיימות כאמור.
- קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית.
- "קומה טיפוסית מורחבת" - שטחה של קומה טיפוסית בבנין הטעון חיזוק, לאחר הרחבתה ב-13 מ"ר לכל דירה שבנויה בה כדין. שטחה של כל קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה.

ג. תוספת שטחי בניה, אם בבנין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

ד. תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן דירתי בשטח הקבוע בסעיף 151(ג) לחוק, לכל יחידת דיור שתיבנה.

ה. תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים ושטחים למחסנים - עד 6 מ״ר לכל יחידת דיור שתבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.

<u>שינוי לסעיף 22 - שמירת זכות נועדה המקומית לסרב להיתר בניה</u>

״ועדה מקומית רשאית לשקול, בין השאר, הוראות של תכנית כוללית לרבות תכנית כוללית שהוחלט להפקידה, או מסמכי מדיניות שהוכנו על ידה, במסגרת שיקוליה בבקשה להיתר לפי תכנית זו״.

<u>תכנית ג׳1</u>

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

התכנית מתירה בניה על גג שטוח בתנאי ששטח הקומה העליונה הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה.

השטח הבנוי לחדר יציאה לגג לא יעלה על שטח של 40 מ״ר לכל יח״ד עם אפשרות להגדלת תכסית הבניה על הגג עד ל-65% משטחו בבניה בו זמנית.

כל בניה בשלבים על הגג תיבנה בנסיגה של 2 מ׳ לפחות מקו החזית הקדמית של הבניין ומשאר קווי חזיתות הבניין תידרש נסיגה של 1.2 מ׳ לפחות.

לחלופין, בחלל גג משופע תותר בניית עליית גג, רום הגג לא יעלה על 7 מ׳, מדוד מרצפת הקומה העליונה, השיפוע 40%-50%.

<u>תכנית תא/5000</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 7407 מיום 22/12/2016.

התכנית הינה תכנית מתאר כוללנית וקובעת הוראות כלליות אשר ינחו את הכנתן של תכניות מתאר מקומיות חלקיות ותכניות מפורטות חדשות.

התכנית קובעת את אופן הפיתוח הפיזי בעיר: אילו אזורים בעיר ייעודו למגורים, לתעסוקה, למסחר, לשימושים ציבוריים או לייעודי קרקע אחרים. אילו מקומות ראוי לשימור ואילו לפתח, מהן ההוראות וההנחיות בהיבטים תחבורתיים, סביבתיים והיבטים רבים נוספים בעלי השפעה על הפיתוח הפיזי של העיר.

בהתאם לתשריט אזורי ייעוד, החלקה הנדונה מסווגת כחלק ממתחם 208 ״נווה שרת״, בייעוד לאזור מגורים בבנייה עירונית ומתחם להתחדשות עירונית.

היטל השבחה בהתייחס לתכנית זו יקבע בהתאם לתיקון 126 לאחר אישור תכנית מפורטת.

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

<u>תכנית תא/4242 (507-0523845)</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 9692 מיום 21/06/2021.

תכנית פינוי בינוי בשכונת נווה שרת במתחם אח"י דקר.

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

התכנית כוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים ומחלקת את חטיבת הקרקע ל- 3 מתחמי איחוד וחלוקה.

בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון, תת חלקה 3 הנדונה כלולה במצב היוצא במתחם א', 204426/10000000 חלקים ממגרש מס' 1, ביעוד מגורים ד'.

כמו כן, במגרש זה הוקצו חלקים מתחת לקו לטובת עירית תל אביב בגין שטחים ציבוריים - 225731/10000000.

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

א. פינוי בשלבים של בניני מגורים קיימים (הכוללים 451 יח"ד) ובניה מחדש של 1159 יח"ד ב-7 מגדלי מגורים, ו-6 מבני מגורים מרקמיים. ב-3 ממבני המגורים ישולבו שטחי מסחר מקומי וב-3 ישולבו מבנה ציבור.

ב. קביעת שטחים ציבוריים פתוחים וזיקות הנאה ליצירת מערך של שבילים ירוקים ציבוריים היוצרים רצף של פעילות הולכי רגל לאורך ולרוחב המתחם ולרבות שדרה ציבורית ירוקה בלב השכונה.

ג. קביעת דרכים חדשות וביטול דרכים קיימות.

ד. קביעת זכויות בנייה והוראות בינוי לשימוש המגורים, המסחר ולשימושים ציבוריים.

ה. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל ולרכב בתכנית.

ו. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש בשטח התכנית ללא הסכמת כל הבעלים.

<u>יעודי קרקע ושימושים:</u>

<u>מגורים ד':</u>

- מגורים.
- 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 שימושים: משרדים ושימושים בעלי אופי ציבורי.
- בתאי שטח 1 ו-2 בקומת קרקע ו/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 לתכנית זו.
- לא יותרו דירות גן.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

הוראות:

- שטח ממוצע ליח"ד בתכנית הינו 78 מ"ר עיקרי.
- תמהיל הדירות המוצע בתכנית:
  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.

<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>הוראות הבניה במגרש 1:</u>

<u>מגורים ד'</u>

גודל מגרש	2,117 מ"ר
שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת	9,360 מ"ר
שטח שרות מעל הכניסה הקובעת	5,050 מ"ר
שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת	200 מ"ר
שטח שרות מתחת לכניסה הקובעת	5,850 מ"ר
תכסית	60%
מס' יח"ד	120
מס' קומות מעל הכניסה הקובעת	27
מס' קומות מתחת לכניסה הקובעת	4
מרפסות בנוסף לשטח העיקרי	1,440 מ"ר
קוי בנין	כמסומן בתשריט

<u>מבנים ומוסדות ציבור</u>

שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת: 600 מ"ר

יותר עד 10% מתוך סך כל שטחי הבניה עבור שימושים נלוים. תותר הוספת שטח לבניית שטח מסחר בהיקף של עד 10% מסך השטח הכולל המותר לבניה.

שטח שרות מעל הכניסה הקובעת: 550 מ"ר כולל 350 מ"ר ארקאדה.

מס' קומות: בקומת הקרקע בלבד.

<u>חניה:</u>

תקן החניה יהיה התקן התקף בעת מתן היתר הבניה ומכסימלי, תקן החניה למגורים 1:1. תקן החניה לרכב דו גלגלי יהיה תקן מינ' לפי תקן החניה הארצי התקף לעת מתן היתר בניה.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

החניה בתת הקרקע תותר בתחום המגרש בקוי בניין אפס למרתפים ובהתאם להסדרי תנועה וחניה מפורטת שאושרה ע"י הרשויות המוסמכות.
לא תותר הצמדת מקומות חניה, פרט לשימוש מגורים.

<u>תנאים למתן היתרי בניה (עיקריים):</u>

1. תנאי להיתר בניה ראשון הוא הריסת המבנים בתחום הדרך במתחם ג' (תאי שטח 514,202).
2. תנאי להיתר בניה במתחם א' יהיה הבטחת הריסתם של כל המבנים בתא שטח 200.
3. תנאי להיתר בניה במתחם ב' יהיה הבטחת הריסתם של כל המבנים בתא שטח 201.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה התקשרות עם חברת ניהול.

<u>הריסות ופינויים:</u>

1. מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועד להריסה, המבנים יהרסו בשלבים כמפורט בסעיף 7.1.
2. עד הריסתם, מבני המגורים לא יחשבו כשימוש חורג בתכנית.

<u>שלבי ביצוע:</u>

1. תנאים למתן היתר בנייה הראשון בתכנית- הריסת בניינים שכתובתם: אח"י דקר 8, אח"י דקר 10.
2. מתחם ג': היתר לבניינים בתא שטח 6, 8- בהתאם לנספח השלביות:
   א. תנאי להיתר בניה בתא שטח מס' 8, הריסת בניינים שכתובתם: אח"י דקר 5, אח"י דקר 7.
   ב. תנאי להיתר בניה בתא שטח מס' 6, הריסת בניינים שכתובתם: אח"י דקר 12, אח"י דקר 14, בית אל 9, בית אל 11.

   סך הכל 128 יח"ד בשלב.
3. מתחם א': היתר לבניינים בתאי שטח מס' 1,2,3- בהתאם לנספח השלביות:
   א. תנאי להיתר בניה ראשון במתחם, הריסת הבניין שכתובתו: אח"י דקר 21.
   ב. תנאי להיתר בניה בתא שטח מס' 1, הריסת בניינים שכתובתם: בית אל 3, בית אל 5.
   ג. תנאי להיתר בניה בתא שטח מס' 2, הריסת מבנים שכתובתם: אח"י דקר 17, אח"י דקר 19, אח"י דקר 21, אח"י דקר 27 ואח"י דקר 29.
   ד. תנאי להיתר בניה בתא שטח 3, הריסת מבנים שכתובתם: אח"י דקר 25, אח"י דקר 27, אח"י דקר 29, אח"י דקר 31.

   סך הכל 173 יח"ד בשלב.
4. מתחם ב': היתר בניה לבניינים בתאי שטח מס' 4,5,9,10- בהתאם לנספח השלביות:
   א. תנאי להיתר ראשון במתחם, הריסת בנינים שכתובתם: אח"י דקר 37, אח"י דקר 39.

ב. תנאי להיתר בניה בתא שטח מס' 4, הריסת מבנים שכתובתם: אח"י דקר 24, אח"י דקר 26 ואח"י דקר 28.

ג. תנאי להיתר בניה בתא שטח מס' 5, הריסת מבנה שכתובתו: אח"י דקר 33.

ד. תנאי להיתר בניה בתא שטח מס' 9, הריסת מבנה שכתובתו: אח"י דקר 30, אח"י דקר 28.

ה. תנאי להיתר בניה בתא שטח מס' 10, הריסת מבנים שכתובתם: אח"י דקר 20, אח"י דקר 22.

סך הכל 150 יח"ד בשלב.

<u>רישוי והיתרים</u>

רשיון בניה מס' 52 מיום 20/04/1965 לבנין בית בן 5 קומות המכיל: בקומה א' - מקלט 2 מחסנים 2 תאי גז, ביתן פחי אשפה, מקום לאופנים, שטח פתוח וגדר ובקומות ב', ג', ד', ה' 4 דירות בנות 2 חדרים וח"ש בכל קומה.

להלן סיכום שטחי הבניה כמפורט בתכנית הבקשה:

קומה	שטח במ"ר	שטח מרפסות במ"ר
קרקע	54.8	
מקלט	25.2	
א'	221.2	29.8
ב'	221.2	29.8
ג'	221.2	29.8
ד'	221.2	29.8
סה"כ	**964.8**	**119.2**

11. <u>תמצית ההשבחה ופירוט עמדות הצדדים</u>

להלן תמצית ההשבחה, עפ"י שומות הצדדים:

מהות ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה בשומת המשיבה	ההשבחה בשומת המבקש
תכנית תא/4386	14/12/2018	₪ 513,205	₪ 200,000

להלן תמצית עמדות הצדדים בשומות:

<u>עמדת שמאי הועדה המקומית לתכו"ב (המשיבה)</u>

<u>תכנית 4242</u>

<u>שווי במצב קודם</u>

שווי היחידה הנדונה הוערך בהתאם לתכניות מאושרות והיתרי הבניה.

בחישוב השווי הובא בחשבון גיל הבנין, מצבו הפיזי והבינוי הקיים.

היחידה ממוקמת בקומה ראשונה בבנין ושטחה 63 מ"ר.

עפ"י תכנית 2732 ניתן להרחיבה עד לשטח שלא יעלה על 119 מ"ר עיקרי ובכפוף למגבלות קווי הבניין להרחבה בתשריט.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

שווי במצב חדש

השווי הוערך בהתאם להוראות תכנית 4242. התכנית הינה תכנית פינוי בינוי. בהתאם לטבלת הקצאה שצורפה לתכנית, לנכס הנדון הוקצו חלקים במגרש מס' 1 שיעודו אזור מגורים ד' בו הותרה הקמת 120 יח"ד בגובה של 27 קומות ושטח יח"ד ממוצע הינו 90 מ"ר פלדלת.

סה"כ חלקים מוקצים במגרש - 204426/10000000.

בנוסף במגרש זה הוקצו חלקים מתחת לקו לטובת עירית תל אביב בגין שטחים ציבוריים במגרש - 225731/10000000.

להלן סה"כ שטח סחיר מוקצה לנכס הנדון במגרש מס' 1:

חלקים מוקצים במגרש	2.0443% -
חלקים מוקצים לעירייה במגרש מתחת לקו	2.2573% -
שטח סחיר במגרש	97.7427% -
חלקים סחירים מוקצים במגרש לנכס הנדון	2.0915% -

לאור האמור לעיל השווי במצב חדש הוערך בהתאם לחלקים הסחירים שהוקצו לנכס הנדון במגרש 1, תוך הבאה בחשבון של הפחתה בגין מורכבות הפרויקט, הכוללת את מרכיב המושע, ודחייה עקב הצורך בארגון הדיירים, אישור תכנית עיצוב וכד'. כמו כן הובאו בחשבון שווי בשימוש בתקופת הדחיה ועלויות בניית השטחים הציבוריים ושטחי חניה עבורם (10 מקומות חניה).

ערכי שווי

שווי מ"ר בנוי/נטו לדירות 2 חדרים - 32,000 ₪ למ"ר, בהתבסס על עסקאות השוואה לדירות ותיקות שאינן כלולות במתחם 4242 תוך התאמה למיקום, גודל, זמן והפחתה של 8% לנטרול פוטנציאל ספציפי להתחדשות עירונית (דחיה של שנה וחצי בריבית 6% המבטא פרק זמן סביר לקידום תכנית פינוי בינוי).

שווי מ"ר מבונה - 14,200 ₪ למ"ר, בהתבסס על חילוץ מעסקאות השוואה לדירות חדשות בבניה במתחם הנדון ובמתחם הצנחנים.

תחשיב השבחה

מצב קודם	
שטח הדירה במ"ר (נטו)	55
שווי/מ"ר בנוי (נטו)	32,000 ₪
סה"כ שווי מצב קודם	**1,760,000 ₪**

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

מצב חדש				
מהות	**שטח (במ"ר)**	**שווי/מ"ר מבונה**	**מקדם**	**שווי**
מגורים עיקרי עילי	9360	₪ 14,200	1	₪ 132,912,000
שטחי שירות ממ"ד (120 יח"ד)	1440		1	₪ 20,448,000
מגורים עיקרי תת קרקעי	200		0.3	₪ 852,000
סה"כ				₪ 154,212,000
ניכוי עלויות הקמת מבני ציבור	1150	₪ 8,500		₪ -9,775,000
ניכוי עלות חניה למבני ציבור	400	₪ 3,000		₪ -1,200,000
סה"כ שווי מגרש 1 כזמין				₪ 143,237,000
חלקים סחירים מוקצים במגרש				2.09147%
סה"כ שווי חלקים מוקצים במגרש				₪ 2,995,760
דחייה לביצוע (n=5, i=6%)			74.73%	₪ 2,238,606
הפחתה למורכבות הפרויקט ומושע- 8%			92%	₪ 2,059,518
שווי בשימוש בתקופת הדחייה/דמ"ש בתקופת הדחיה (n=5, i=4%, pmt= 4,000X12)				₪ 213,687
סה"כ שווי מצב חדש				**₪ 2,273,205**
השבחה				**₪ 513,205**

<u>עמדת שמאי המבקש</u>

<u>תכנית 4242</u>

<u>מצב קודם</u>

דירת מגורים ותיקה בשטח רשום של 55 מ"ר, ושטח רישוי של 63 מ"ר, עם אפשרות הרחבה לשטח עיקרי של 119 מ"ר, בתוספת ממ"ד בשטח של 12 מ"ר, ובסה"כ שטח דירה מורחבת של 131 מ"ר, בתוספת מרפסת שניתן להוסיף לדירה.

ניתן להוסיף חניה לדירות בחצר הנכס, שהינה חצר גדולה ופנויה עם קומת עמודים.

המבנה הקיים אינו מבנה שיכון רגיל, אלא מבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים, עם 4 דירות בכל קומה, ובסה"כ 16 דירות.

הצפיפות הקיימת בחלקה 115 ששטחה הרשום 1,448 מ"ר, עם 16 יח"ד, הינה 11 יח"ד לדונם.

<u>מצב חדש</u>

חלק משלב א', מגרש מס' 1, שבו נכללות, בין השאר, חלקות מגורים 115 ו- 116, עם בניה רוויה קיימת למגורים, המסומנים להריסה.

זכויות הבניה במגרש מס' 1, הינם לשטח עיקרי של 9,360 מ"ר ו- 120 יח"ד, המהווה שטח עיקרי של 78 מ"ר ליח"ד, ב- 27 קומות, המהווה 4.6 יח"ד לקומה בממוצע (בקומות הנמוכות 5-6 דירות בקומה).

התכנית קובעת כי במקרה של הקמת ממ"ק במקום ממ"ד, יצורפו 8 מ"ר לדירה, כאשר בשל הצפיפות קיימת סבירות להקמת ממ"ק במגדל המגורים, כך ששטח הדירה במקרה זה הינה 86 מ"ר ליח"ד, ובמידה וייבנה ממ"ד שטח של 90 מ"ר ליח"ד, בתוספת מרפסת.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

הצפיפות במבנה החדש הינה 2.117 דונם / 120 יח"ד הינה 56.7 יח"ד לדונם.
בנוסף, נדרש לבנות במגרש 1 מבנה ציבור בשטח של 600 מ"ר עיקרי, בתוספת 550 מ"ר שירות (מתוכם 350 מ"ר קולונדה), וכן חניה במרתף עבור שטחי הציבור (10 חניות).
החלק היחסי של חלקת משנה 3 במגרש מס' 1, בהתאם לטבלת האיחוד והחלוקה, הינו בשיעור של 2.044%.
לצורך מימוש הזכויות במגרש מס' 1 נדרש להשלים את הדרישות הקבועות בתכנית 4242 לשם קבלת היתר בניה, כמפורט לעיל, וכן להגיע להסכמות בשני המבנים המסומנים להריסה, כך שקיימת הפחתה ודחייה למושעא בזכויות מגרש מס' 1.

<u>גישות לבחינת השבחה בפרויקט פינוי בינוי</u>

קיימות 2 גישות להערכת השבחה בנכס המהווה חלק ממתחם פינוי בינוי.
גישה אחת הינה גישת ההשוואה לעסקות, דהיינו, בהתאם לעסקאות הנערכות לדירות המגורים במתחם, וההשבחה נאמדת בהתאם להפרש בשווי העסקאות שנערכות בפועל.
הערה: בפרויקט פינוי בינוי לא חל היטל השבחה על הבעלים, כך שהמחיר לפני ולאחר תחילת התכנית אינו מבטא למעשה את ההשבחה, שכן היא אינה חלה כאמור על הבעלים, אלא על יזם.
גישה אחרת, מתבססת על אומדן שווי השוק של הזכויות בתכנית כשהן זמינות לבניה, תוך ביצוע התאמות והפחתות לגבי משתנים שונים, ובכלל זה, דחייה למושעא, דחייה בשל הוראות התכנית, אומדן הפחתה לעלות שטחי ציבור וכו'.
הגישה הנכונה לבחינת ההשבחה הינה גישת ההשוואה, אך למען הזהירות, נבחנית גם ההשבחה בגישת האומדנים וההתאמות / ההפחתות.

<u>בחינת ההשבחה בגישת ההשוואה</u>

הנכס הנדון נמכר לאחר תחילת התכנית ביום 9.2.2022 במחיר של 2,290,000 ₪, כאשר המועד הקובע הינו ביום 11.7.2021.
לאחר תחילת התכנית המשיכה עליית המחירים המהירה, כך שקיימת עליית מחירים בשיעור, מצטבר, של 8.3%.
דהיינו, בהתאמה למועד הקובע מחיר המכירה הינו כ- 2,115,000 ₪.
הנכס הנדון נרכש ביום 19.3.2019 במחיר של 2,000,000 ₪.
כעולה מעסקאות ההשוואה, קיימות עסקאות ברמת מחירים של מעל ל- 1,850,000 ₪, עוד בשנת 2018, כאשר ממועד זה חלה עליית מחירים מהירה בשוק החופשי, כך שביחס למועד הקובע השווי הקודם גבוה עוד יותר.
בהתחשב בעסקאות ההשוואה, ובהתאמה למועד הקובע ביום 19.3.2019, הרי שהשווי במצב קודם הינו לכל הפחות, בסך של 1,915,000 ₪.
בהתאם לגישת ההשוואה ההשבחה הינה לפיכך בסך של 200,000 ₪.

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

בחינת ההשבחה בדרך של אומדנים והתאמות/הפחתות

אומדן ההשבחה נערך לגבי הזכויות במגרש תמורה מס׳ 1, שבו הקצאת זכויות לבעלי חלקות 115 וגם 116, ובנוסף הקצאת זכויות לעיריית תל אביב, כמטלה ציבורית.
בהתאם לנספח השלביות של תכנית 4242 יש להרוס תחילה את המבנה ברחוב אח״י דקר 21 לפני כל מתן היתר בניה במתחם א׳ שבו מצוי הנכס, המהווה רק חלק ממגרש מס׳ 2, וכן נדרש לעמוד בדרישות התכנית לשם מתן היתר בניה, וכן להגיע להסכמה לבניה במגרש 1 עצמו.

תחשיב השבחה

מצב חדש				
מהות	**שטח במ״ר**	**שווי מ״ר מבונה**	**שווי מבונה**	**הערה**
מגורים עיקרי עילי	9,360	14,200	132,912,000	
תוספת עיקרי בממ״ק	960	14,200	13,632,000	לפי 120 יח״ד * 8 מ״ר
עיקרי תת קרקעי	200	4,260	852,000	מועדון ולא למגורים
סה״כ			147,396,000	
הפחתה לשילוב מבנה ציבור במבנה מגורים		0.95	140,026,200	
ניכוי הקמת מבנה ציבור	1,150	-8,500	-9,775,000	
ניכוי עלות חניה למבנה ציבור	400	-3,000	-1,200,000	
סה״כ שווי מגרש 1 כזמין			129,051,200	בטבלת ההקצאה והאיזון שווי מגרש מס׳ 1 כזמין הינו 115,019,065 ₪
חלק יחסי סחיר	2.044%	97.74%	2.0912%	
סה״כ שווי חלקים מוקצים במגרש			2,698,717	
דחייה לביצוע		74.73%	2,016,638	
הפחתה למורכבות פרויקט ומושעא		92%	1,855,307	
שווי בשימוש בתחופת הדחייה			213,687	
סה״כ שווי במצב חדש - במעוגל			**2,070,000**	
מצב קודם				
שטח דירה רשום במ״ר			55	
שווי מ״ר רשום			34,000	
שווי במצב קודם			**1,870,000**	לכל הפחות 1,915,000 ₪
ההשבחה			**200,000**	

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

הערה: במצב חדש נקבע בהוראות התכנית כי יינתן שטח עיקרי של 8 מ״ר במקום ממ״ד של 12 מ״ר במקרה של הקמת ממ״ק, וכאמור בצפיפות בניה של כ- 57 יח״ד לדונם סביר כי הבניה תהיה בממ״ק.

לעניין שווי הנכס במצב קודם, אלמלא הבניה במסגרת פינוי בינוי, הדירה הקיימת נהנית מ- 2 כיווני אוויר, במבנה קטן של 16 דירות, על עמודים, וניתן להרחיבה עד לשטח כולל של 131 מ״ר, בתוספת מרפסת.
הבניה בסביבת הנכס כוללת מבני שיכון טוריים, עם מספר כניסות, ללא קומת עמודים, לצד מבנה מגורים כפי הנכס הנדון הבנוי מעל קומת עמודים, כמבנה עם כניסה אחת.
הדירה הקיימת הינה בשטח רשום של 55 מ״ר, ושטח רישוי של כ- 63 מ״ר, כאמור עם אפשרות להרחבה לשטח של 131 מ״ר, בעוד במצב חדש שטח הדירה הינו 86-90 מ״ר.
חלקה 115 הינה בשטח של 1,448 מ״ר, ומאפשרת הסדרת חניה בתחום החלקה, כאשר קיימת קומת עמודים בנכס.
בהתחשב בכך ששטח הדירה ללא זכויות בניה נוספות הינו לכל הפחות לפי 22,000 ₪/מ״ר רשום, של 55 מ״ר, הרי ששווי הדירה הינו 1,210,000 ₪, ואילו זכויות הבניה של תוספת 76 מ״ר, לפי 12,500 ₪/מ״ר מבונה, מקנים לדירה שווי במצב קודם העולה על 2,100,000 ₪, לפני התאמות.
לפיכך, שווי הדירה במצב קודם הינו כ-, 1,915,000 ₪ לפחות.
בנוסף, ההרחבות בתחום שכונת נווה שרת אינן אחידות בגודלן, כאשר ההרחבה בנכס הנדון משמעותית הן בגודל התוספת המותרת והן ביחס לגודל הדירה לאחר ההרחבה, וכן ביחס לאופי הנכס הנדון עצמו בבינוי שאינו מבנה שיכון.
לעניין זה, בתחום תכנית 2297 שממזרח לנכס, בשכונת נווה שרת, הרחבות הבניה המותרות הינן מצומצמות באופן מהותי ביחס לזו של תכנית 2732 שקבעה כאמור שטח עיקרי של 119 מ״ר ליח״ד.

<u>תגובת המשיבה</u>

להלן תמצית תגובת שמאי המשיבה מיום 18/10/2022:

<u>שווי מצב קודם</u>

שמאי המבקש טוען כי שווי מצב קודם לא יפחת מ- 1,915,000 ₪. לטענה זו לא הוצגו ופורטו נתונים ותחשיב ברור המצביעים על כך. בחוות דעתו פורטו עסקאות מכר ממתחם הנדון-מתחם 4242.
בהתחשב בפס״ד לוסטרניק, לעניין המצב התכנוני הקודם אין להביא בחשבון עסקאות השוואה סמוכות למועד הקובע הכלולות בתחום התכנית תא/4242, שכן עסקאות אלה משקפות ציפייה ספציפית להתחדשות עירונית. מועד ביצוען של אותן עסקות מהן גוזר השמאי את השווי היה כאשר התכנית המשביחה הייתה בשלבי אישור מתקדמים. לכן קיימת עדיפות לבחינת עסקאות השוואה לנכסים דומים, ככל הניתן, במאפייניהם לנכס הנדון שאינם נכללים בתכנית זו, המגלמים ציפייה כללית בלבד להתחדשות עירונית.

בכל זאת, באם מנתחים עסקאות במתחם הנדון יש מקום להפחית את מרכיב ההשבחה ותוספת השווי הנובעת מהתכנית החדשה הנמצאת בהליכי אישור מתקדמים על מנת לא ליצור עיוות בהשבחה הנגזרת מאישור התכנית.

מציין שמאי המבקשים כי שטח הדירה עפ"י היתר הינו 63 מ"ר וקיימת יתרת זכויות בניה לניצול עד לשטח של 131 מ"ר.

בהמשך לדבריו, מציין כי ניתן לאמוד שווי למ"ר בנוי רשום ללא זכויות בניה נוספות לפי 22,000 ₪/למ"ר, כך ששווי הדירה ללא זכויות בניה נוספות הינו 1,210,000 ₪.

לא הוצג ו/או צוין כיצד הגיע לשווי/מ"ר בנוי רשום ללא זכויות בניה נוספות. שמאי המבקש טוען כי שווי זכויות הבניה הנוספות (שטח של 76 מ"ר לטענתו), הינו 890,000 ₪ לפי שווי מ"ר/מבונה רשום של 12,500 ₪.

כאמור, גם לשווי/מ"ר מבונה לא הוצג ו/או צוין המקור לקביעתו.

שמאי המבקש מציין כי לדירה יתרת זכויות בניה של 76 מ"ר רשום. שטח זה אינו נכון.
תחשיב יתרת זכויות הבנייה צריך להתייחס לשטח הדירה ברוטו כדלקמן: עיקרי עד 119 מ"ר בתוספת ממ"ד, סה"כ 131 מ"ר ברוטו. תחשיב שמאי המבקש יוצר עיוות, וזאת לאור התבססותו של שטח רשום. יחס נטו ברוטו לדירה כ-15%, לפיכך שמאי המבקש מחשב שווי נכס במצב קודם לפי שטח ברוטו של כ-151 מ"ר.
לאור כך, לא ניתן להתבסס על שווי מצב קודם שקבע שמאי המבקש. גם לפי גישתו זו של השמאי המוטעית השווי במצב קודם היה צריך להיות נמוך משמעותית.
וזאת מכיוון שבהתבסס על שווי הדירה ללא זכויות בניה לשטח ברוטו של 63 מ"ר (55 מ"ר רשום) - 1,210,000 ₪ המשקפים שווי/מ"ר ברוטו של 19,200 ₪ ובהפחתה לשוליות, בינוי ע"ג קיים ומושע ליתרת זכויות הבניה לניצול, שווי הנכס במצב הקודם היה צריך להיות נמוך יותר.

להלן תחשיב אלטרנטיבי לשיטת חישוב שמאי המבקש:
שווי הנכס ללא זכויות בניה נוספות (63 מ"ר):
1,210,000 ₪ / 63 מ"ר = 19,200 ₪ שווי מ"ר בנוי ברוטו
שווי מ"ר מבונה בהתאם לקביעת שמאי המבקש 10,000 ₪.

תחשיב יתרת זכויות בניה נוספות לנכס:
68 מ"ר X 0.9 (מקדם שוליות) X 0.7 (מקדם מושע) X 0.8 (מקדם בינוי ע"ג קיים) X 10,000 ₪ = 342,720 ₪.

שווי הנכס: 342,720 ₪ + 1,210,000 ₪ = 1,552,720 ₪.

סה"כ שווי הנכס במצב הקודם לפי שיטת שמאי המבקש - 1,552,720 ₪

ההפחתות הינן על הצד הזהיר וזאת בהתחשב בכך שמרבית ההרחבות בבניינים בסביבה לא מומשו.

<u>שווי מצב חדש</u>

עפ"י טבלת הקצאה ואיזון, הזכויות של הדירה נשוא חוות הדעת מוקצות במצב החדש במגרש מס' 1.

בתחשיב שווי מגרש מס' 1, שמאי המבקשים מביא בחשבון הפחתה של 5% בגין עירוב שימושי מבני ציבור בקומת הקרקע של בניין המגורים.

בחוות דעת המשיבה לא ניתנה הפחתה לנושא זה.

עירוב שימושים מהווה טרנד מוביל אשר אינו פוגע בשווי הנכס והינו חלק מהתפישה האורבנית להעשרת המרחב הציבורי בפעילות מגוונת במהלך שעות היממה.

בנוסף לכך, עפ"י סעיף 4.1.2.2 לתקנון התכנית: תתקיים הפרדה בין הכניסה לבניני המגורים לשימוש המסחרי והשימוש למבנה הציבור, ואלו לא יהיו תלויים זה בזה, ומכאן כי השימוש הנ"ל לא יהווה הפרעה לשימושי המגורים.

לאור האמור לעיל, אין להביא בחשבון הפחתה כל שהיא לעירוב שימושים במקרה זה.

לחיזוק טענתו מפנה לשומות מכריעות, בהן גם כן בחרו השמאים המכריעים לא להביא בחשבון הפחתה לעירוב שימושים.

בנוסף, מציין כי חלק מעסקאות השוואה (גו"ח 6882 - מתחם צנחנים מתחם שעבר גם כן הליך פינוי בינוי) מגלמות דירות בניני מגורים עם חזית מסחרית בהן מותר שימושים מעורבים כגון: משרדים, מסחר, מרפאות, גני ילדים וכו'.

כך ובמידה וימצא השמאי המכריע לנכון כי עירוב שימוש ציבורי בבניין מגורים עם הפרדה, יש בו בכדי להשפיע בצורה כזו או אחרת על השווי (לעיתים אף מהווה יתרון), הרי שנתון זה כבר מגולם בשווי/מ"ר מבונה ואין מקום לבצע התאמה נוספת.

ניתן לראות בפירוט עסקאות השוואה בשומת המשיבה, שלא קיים הבדל בין שווי/מ"ר בנוי למגורים בין בניינים בהן שימוש מעורב בקומת הקרקע (גו"ח 6882 - מתחם צנחנים) לבין עסקאות בהן אין שימוש מעורב/ ציבורי בקומת הקרקע.

<u>בניית ממ"ק במקום ממ"ד</u>

עפ"י הערות ברמת הטבלה לסעיף 5 בתקנון התכנית, עולה מסעיף ז' כי ניתן יהיה להקים מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחביים מוגנים דירתיים. ככל שיוקמו מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים, יתווספו לכל דירה בבניין בו יוקם מרחב מוגן קומתי שטח עיקרי של 8 מ"ר.

שמאי המבקש טען כי הבינוי במגרש מס' 1 יכלול ממ"ק בכל קומה ותוספת 8 מ"ר עיקרי לדירה בהתאם לאמור לעיל. בשומת המשיבה, הובא בחשבון תוספת 12 מ"ר עבור שטח ממ"ד לכל יח"ד המהווה את הבינוי היעיל והטוב ביותר.

מפירוט תמהיל הדירות המוצע בתכנית עולה כי כל דירה תכלול ממ"ד.

בנוסף לכך, שמאי המשיבה סבור שהשימוש היעיל והטוב במקרקעין הינו הקמת יח"ד בתוספת ממ"ד ולא בנית ממ"ק קומתי בתוספת 8 מ"ר שטח עיקרי, ולראיה לכך שווי המגרש אליו מגיע שמאי המבקש בתחשיב שווי מצב חדש (טרם הפחתות וניכויים כלשהן) לעומת השווי המוצג בשומת המשיבה.

התייחסות לסבירות תוצאה - שווי הנכס מצב חדש

עסקת מכר נשוא חוות הדעת

הדירה הנדונה נמכרה בתאריך 09/02/2022 בתמורה של 2,290,000 ₪.

מעיון בחוזה הרכישה לא צוין כי המוכר חתם על חוזה פינוי בינוי מול יזם בשונה מדירות אחרות שנמכרו במתחם.

מכאן, כי יתכן ומוכרי הדירה לא היו מודעים לאישורה של תכנית 4242 והשפעותיה על נושא השווי. ניתן ללמוד מכך מעסקה נוספת אשר פורטה.

לדעת שמאי המשיבה, התמורה בעסקה זו נמוכה ואינה משקפת את מחירי השוק בשכונת נווה שרת, ובמתחם הנדון בפרט.

במתחם הנדון אין היקף גדול של עסקות וזאת עקב רמת ההיצע הנמוכה לעומת רמת הביקוש הגבוהה. בעלי הנכסים מודעים למשמעות הכלכלית של דירה בצפון העיר תל אביב הנמצאת בתחום תכנית מאושרת של פינוי בינוי ולאור רמת היצע נמוכה זו כמעט ואין עסקות. מכאן כי ישנה עדיפות להערכת שווי הנכס במצב החדש כפי שהוערך בשומת המשיבה.

עסקת השוואה אחת, גם אם הינה מיוחסת לנכס הנדון, אינה מהווה נתון מהימן עליו ניתן להתבסס. עפ"י סעיף 4 לתקן מס' 2 בדבר: "יישום גישות הדומה בשומות מקרקעין לנכסים בנויים למגורים, משרדים, תעשיה מלאכה ומסחר" במשרד המשפטים, ביסוס השווי באמצעות גישת ההשוואה יכלול 3 מחירי השוואה תקפים רלוונטים לפחות.

לאור האמור לעיל, לא ניתן לבסס את שווי הנכס במצב החדש בהתבסס על עסקת השוואה זו בלבד.

בתחשיב שווי הנכס במצב החדש עפ"י גישת ההשוואה אותו מציג שמאי המבקש מבוצעת התאמה לזמן של 8.3% (בהתבסס על מדד שינוי במחירי שוק הדירות אותו מציג) ממועד עסקת המכר ועד למועד הקובע.

השינוי המוצג הינו שינוי לכלל מחירי הדירות בשוק ללא התייחסות פרטנית לשכונת נווה שרת ו/או המתחם נשוא חוות הדעת.

התכנית הנדונה אושרה חודשים ספורים לפני עסקת המכר, ולא בהכרח ישנה עלית מחירים קונקרטית בסביבה עליה צריך לבצע התאמה.

מכאן, ועד אשר לא יוכח כי אכן ישנה עליית מחירים בסביבה, ואם כן, מה מקדם עליית המחירים הראוי לבצע לעסקת השוואה זו ביחס למועד הקובע יש להתייחס למחיר המוצג בחוזה כפי שהוא, דהיינו, 2,290,000 ₪ על כל מקרה עסקה לא נחתמת "מהיום למחר" כך שסביר להניח שהתמורה סוכמה פרק זמן טרם חתימה כך שלא היה צריך לבצע התאמה כל שהיא בגין זמן.

במידה ויוחלט כי יש להביא מקדם התאמה מציין כי בניתוח שווי/ מ"ר מבונה למגורים במצב החדש לחוות דעת המשיבה לא בוצעה התאמה לזמן לעסקאות השוואה שנמכרו מס' חודשים לפני המועד הקובע, כך שגם לשווי המצב החדש יש לבצע התאמה ראויה לזמן.

עפ"י טבלאות הק צאה ואיזון ובהתחשב בחלקה היחסי של העירייה במגרש, לנשוא חוות הדעת חלק יחסי סחיר של כ- 2.0912% אשר מהווים כ- 2.5 יח"ד במצב החדש וסה"כ כ- 226 מ"ר מבונה פלדלת מסך שטח המגרש.

בחוות דעתו של שמאי המבקש הוערך שווי מצב חדש של 2,070,000 ₪.

בהתאם לטבלאות הקצאה ואיזון המצורפות לתכנית, שווי הנכס במצב החדש הינו כ- 2,400,000 ₪.

שכונת נווה שרת הינה שכונה מתפתחת בעלת רמת ביקוש טובה למגורים ולכן, ובהתחשב בזכויות הבניה המוקצות לדירה במצב החדש, שווי הנכס שקבע שמאי המבקש הינו נמוך ואינו תואם את נתוני שוק המקרקעין באזור זה.

לצורך ביסוס טענה זו, מציג שמאי המשיבה נתוני מכר/היצע לדירות מגורים בתחום המתחם הנדון.

נראה כי שווי דירת מגורים במצב החדש גם בהתאם לנתוני ההשוואה נעה בין 2,300,000 ₪ - 2,400,000 ₪ לאחר התאמה לזמן.

12. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים בהערכה</u>

בבואי להעריך את ההשבחה בנכס הנדון, התחשבתי בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:

א. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עלית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, במועד הקובע.

ב. החלטה זו מתייחסת להשבחה בגין תכנית תא/4242, עקב מימוש מלוא הזכויות בנכס בדרך של מכירה, לפי הסכם מכר מיום 09/02/2022.

ג. הובאו בחשבון הנתונים הפיזיים של הנכס, אפיוני הסביבה, רמת הפיתוח.

ד. המועד הקובע להערכת ההשבחה בהתאם למפורט בפרק 6.

ה. יעוד וזכויות הנכס - עפ"י תכניות בנין עיר מאושרות (ראה מצב תכנוני).

ו. הובאו בחשבון מחירי נכסי מקרקעין בסביבת נשוא השומה למועד הקובע.

ז. תיאור הנכס והסביבה והמפורט בפרק התכנוני והקניני (מצב משפטי של הזכויות בנכס).

ח. עקרונות שמאים, הוראות החוק והפסיקה לקביעת ההשבחה.

13. <u>הכרעה</u>

לאחר שקראתי את שומות ותגובות הצדדים, שמעתי ולמדתי את עמדותיהם, ערכתי ביקור (חיצוני) בנכס הנדון ובסביבתו, עיינתי בתמונות פנים של הנכס, בתכניות בנין עיר, ובכלל החומר והנתונים הרלוונטיים, הגעתי לכלל הדעה והמסקנות כדלקמן:

<u>גישת חישוב ההשבחה</u>

שמאי המשיבה ערך את תחשיבו בהתאם לאומדן שווי של הזכויות במגרש תוך ביצוע התאמות נדרשות לדחיה, מושע, מורכבות הפרויקט והפחתת עלות מבנה ציבור.

מנגד, שמאי המבקש בדעה כי הגישה הנכונה לבחינת ההשבחה הינה גישת ההשוואה בהתאם להפרש בשווי העסקאות לדירות המגורים במתחם. למען הזהירות, נבחנה ע"י שמאי המבקש גם ההשבחה בגישת האומדנים וההתאמות.

<u>הכרעה:</u>

כעולה מפס"ד בעמ"נ 52383-10-20 אשדר חברה לבניה בע"מ והחלטות ועדות ערר שיפורטו להלן, גישת ההשוואה היא הגישה העדיפה בעת קביעת שווי ההשבחה לתכנית פינוי בינוי.

בהתאם להחלטת ועדת ערר לתכנון ובניה פיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב בעררים מס' תא/85224/14 ותא/85227/14 אשדר חברה לבניה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב מיום 20/04/2020 עולה, בין היתר, כדלהלן:

*"לעניין הערכת ההשבחה בפועל. לטעמנו בקביעת ההשבחה על דירות אלו, בהתאם לשווים במועד הקובע, **יש לתת משקל כמעט מוחלט לעסקאות ההשוואה במתחם הפינוי בינוי.** במקרים מסוימים, ניתן יהיה להשוות לעסקאות במתחמי פינוי-בינוי אחרים או, ככל שישנם, אזורי ייחוס שאין בהם פוטנציאל לפינוי בינוי"...*

*..."אין לדעתנו מקום ללמוד גזרה שווה לעניין עסקאות השוואה בין פרויקט פינוי בינוי למקרים אחרים, בהם לא נדרשה התערבות מתמרצת של המחוקק. **שווי שוק של דירה במתחם פינוי בינוי מגלם מאפיינים ייחודים גם ביחס שבין שוק פינוי בינוי לשוק משוכלל וגם בין פרויקט פינוי בינוי אחד למשנהו ולכן כאמור יש לתת משקל רב לעסקאות לדירות בתחום הפרויקט הנשום עצמו כמו גם לעסקה נשוא השומה.** משום כך, במרבית המקרים מחיר המכירה משקף ומגלם באופן מיטבי את כלל המרכיבים לרבות אי הודאות, הדחיה בקבלת דירת התמורה, ההסתברות לקיומו של דייר סרבן וההוצאות השונות. במרבית המקרים ולא בכולם, שכן מצאנו לעיתים שהיזם עצמו רוכש דירות בפרויקט מעבר לשווים בשוק מסיבות ספקולטיביות כאלה ואחרות". **(ההדגשות אינן במקור ע.ס.).***

כמו כן, במסגרת החלטת ועדת ערר לתכנון ובניה פיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב בערר מס' תא/8199/0718 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו נ' מר יובל קיכל והגב' ליאת רבינוביץ' מיום 06/09/2020, פורטו המתודות השמאיות שבהן ניתן לשום את המצב החדש בתכנית פינוי בינוי:

א. *"**שומה בדרך של השוואה ישירה, על פי מחירי הדירות לאחר אישור התכנית. בגישה זו נמדדת תגובת השוק לתכנית החדשה באופן ישיר שאינו מצריך התאמות רבות. גישת ההשוואה הישירה נחשבת לנכונה והרצויה ביותר, הן על פי התקינה השמאית והן לפי פסיקה ענפה.** כפי שיפורט להלן, גישה זו לא ננקטה במסגרת השומה המכרעת והצדדים אינם טוענים כנגד כך.*

ב. *שומת שוויו העתידי של המגרש לכשיתפנה (בגישת ההשוואה או ע"י חילוץ) ולאחר מכן היוון השווי העתידי לערך נוכחי בתאריך הקובע, וייחוס הערך המתקבל לבעל הדירה המסוימת על פי חלקו היחסי בנכס הקיים, תוך ביצוע התאמות לשם שקלול גורמי הדחיה, אי הוודאות, הסיכון והמושע. גישה זו בוחנת את שווי המקרקעין בהתבסס על מחיר מכירת המגרש כולו כריק במועד בו ניתן להוציא את הבניה אל הפועל עוד בטרם הבניה על פיו. את שווי המגרש כריק, במסגרת חלופה זו ניתן לבחון בגישת ההשוואה, תוך הסקת מסקנות אודות שוויו משווים של מגרשים דומים. או לחילופין ניתן להסיק את שוויו של המגרש כריק בטרם בניה על פי שוויו כבנוי בקיזוז כל העלויות לבנייתו לרבות הוצאות שונות ובכלל הוצאות הריסה (שיטת החילוץ מאוזכרת בסעיף 57 בעניין אשדר). כפי שיפורט להלן, זו הגישה העיקרית שננקטה בשומה המכרעת.*

ג. *שומה בגישת היוון ההנאות העתידיות לבעל המקרקעין - דהיינו על פי שוויה העתידי של דירת התמורה שיקבל בעל המקרקעין בעתיד, בתוספת ערכן של הנאות נוספות אותן יקבל (כגון השתתפות בשכ"ד בתקופת הביניים, ונשיאה בהוצאות שונות), והיוון ערכים אלו, כל אחד בהתאם למועדו, למועד הקובע של אישור התכנית. בחינה זו, מניחה כי הדירות וכלל הזכויות שיועברו לידי היזם, הינן זכויות שמשקפות את עלויות הבניה לשם הוצאת הפרויקט לפועל ועל כן אין להביאן בחשבון בבחינת השווי לבעלים. מנגד, נקודת הזמן לביצוע הבחינה הינה השלמת הבניה לכדי דירת תמורה. גישה זו רואה בעסקה כעסקת קומבינציה בה בעלי הדירות תורמים את רכיב הקרקע ואילו היזם את גורם היזמות והוא אף נושא בכל עלויות התכנון וההקמה וכידוע בעסקה כזו ניתן לחשב את שווי הקרקע על פי התמורה אותה יקבל בעל הקרקע בסיום הפרויקט, ובכפוף להיווני התמורות כאמור לעיל. כפי שיפורט להלן, גישה זו ננקטה כביקורת בשומה המכרעת."* **(ההדגשה אינה במקור ע.ס.).**

זאת ועוד, בהחלטת ועדת ערר לתכנון ובניה פיצויים והיטלי השבחה מחוז ירושלים בערר מס' 8128/19 + 8127 + 8126 + 8012/20 ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' 1. אמבה אייהלו 2. אמבה אלמנש, לאה כהן ודוד אוחיון מיום 09/06/2021, נקבע, בין היתר, כדלהלן:

*"המקרה שבפנינו מוכיח, באותיות קידוש לבנה, שהחלטת ועדת הערר בערר (ת"א) 85224/14 **אשדר חברה לבנייה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב** (פורסם בנבו, 20.4.2020) (להלן: "**עניין אשדר**") נכונה וצודקת. בסופו של יום, שומת הוועדה*

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

המקומית נערכה כך שההשבחה נבחנה ביחס למגרש כולו. במצב זה השווי במצב הקודם נקבע בהתאם לשווי הדירות הבנויות (מקרקעין) ושווי המצב החדש נקבע כשווי זכויות הבנייה החדשות (הקרקע), הנגזר משווי הדירות החדשות בקיזוז כל העלויות להוצאת הפרויקט מן הכוח אל הפועל. אלא שכפי שקבענו בהחלטתנו האמורה, גישה זו יכולה בקלות להביא לגביית מס שאיננו מס אמת, שכן גישה זו מחייבת לשקלל רכיבים שונים "החל מאלמנטים שבחנה הוועדה המקומית במסגרת בחינת תקן 21 וכלה במקדמי אי וודאות". גישה זו הוכחה בעררים שבפנינו ככזו המביאה בקלות לאבסורד ולתוצאה לא צודקת, כפי שכתבנו בעניין אשדר, וזאת "בשל רגישותם של המקדמים בפרויקט של פינוי בינוי, ביסוס על הנחות שטרם נולדו...".

*לא זו בלבד, כפי שקבענו **בעניין אשדר**, יש לתת משקל מוחלט לעסקאות השוואה במתחם הפינוי בינוי, ככל שישנן, וודאי כאשר עסקאות ההשוואה במתחם סמוכות למועד הקובע. זאת קבענו משום שפרויקט פינוי בינוי "הינו פרויקט רווי סיכונים, הן ליזם אך גם לבעלי המקרקעין. לא מדובר בשוק משוכלל, אלא מדובר בשוק בעל מאפיינים ייחודיים, כאשר כל מקרה צריך להיבחן לגופו".*

בעמ"נ 52383-10-20 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' 1. אשדר חברה לבניה בע"מ 2. נורית ואברהם וונדר, מיום 26/08/2021, בית המשפט קיבל את עמדת העוררת על החלטת ועדת ערר בעררים מס' תא/85224/14 ותא/85227/14 אשדר חברה לבניה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב מיום 20/04/2020, כפי שפורטה לעיל:

*"כפי שחזר ונשנה בהלכה "**לשם חישוב שווי ההשבחה יש להעריך את שוויים של המקרקעין בשוק החופשי לפני אישור התכנית המשביחה ('המצב הקודם') ולאחריה ('המצב החדש'). ההפרש בין סכומים אלה הוא שווי ההשבחה ממנו נגזר סכום ההיטל. כמו כן, הערכת השווי תיעשה בהתאם למבחן אוניברסלי, המניח שוק משוכלל שבו קונה סביר מוכן לשלם תמורה המשקפת את הערך האובייקטיבי של המקרקעין בנקודת הזמן הנתונה" (בר"מ 7255/17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' בורשטיין**, [פורסם בנבו] פסי' 13 (22.3.2021) (להלן: "**עניין בורשטיין**").*

קביעה זו יפה גם לפרויקטים של פינוי-בינוי"...

*..."אעיר, כי אין בהחלטתי זו כדי לקבוע כי דווקא שיטת המערערת היא בהכרח המתודה השמאית הנכונה לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי-בינוי (וראו למשל ערר (ת"א) 8199-07-18 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו נ' קיכל**, [פורסם בנבו] פסי' 23 (6.9.2020) לעניין המתודות השונות בחישוב השבחה בפרויקט פינוי-בינוי, במסגרתו מוצגת גם המתודה שהתקבלה על ידי ועדת הערר). אמנם, לשיטת המערערת יש יתרונות בהקשר של פרויקט פינוי-בינוי, אולם כל עוד חישוב ההשבחה נעשה בהתאם להוראות הדין, אין יתרון גורף לשימוש במתודה אחת על פני השנייה". **(ההדגשות הינן במקור).***

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

<u>גישה ראשונה - ההשוואה הישירה</u>

בגישה זו ההשבחה מחושבת בדרך של השוואה ישירה, על פי מחירי הדירות לאחר אישור התכנית ומחירי דירות שאינם מושפעים מהתכנית הנדונה.

לצורך בחינת ההשבחה בגישה זו, בחנתי עסקאות מכר ממאגר מידע נדל"ן מאתר רשות המסים.

לאחר המועד הקובע, אותרה עסקה אחת מיום 09/02/2022, בה נמכרה תת חלקה 3 בגו"ח 6337/115 בסך של 2,290,000 ₪, אשר מהווה את הנכס הנדון. לאחר התאמה לזמן, מתקבלת במצב החדש דירה בשווי של כ- **2,210,000** ₪.

לאור קושי במציאת עסקאות השוואה לאחר המועד הקובע, בתחום התכנית הנדונה, ההשבחה בגישה זו תשמש כבקרה בלבד.

כפי שיפורט בהמשך, שווי מ"ר בנוי הראוי לנכס הנישום במצב הקודם הינו 34,000 ₪, המהווה שווי דירה בסך של כ- **1,870,000** ₪.

לאור האמור והמפורט לעיל, מתקבלת השבחה בסך של **340,000** ₪.

<u>גישה שניה - שוויו העתידי של המגרש לכשיתפנה, היוון השווי העתידי לערך נוכחי בתאריך הקובע וייחוס הערך המתקבל לבעל הדירה על פי חלקו היחסי בנכס הקיים, תוך ביצוע התאמות לשם שקלול גורמי הדחיה, אי הוודאות, הסיכון והמושע:</u>

<u>שווי מצב קודם</u>

לפי קביעת שמאי המשיבה, שווי הדירה במצב הקודם הינו 1,760,000 ₪ בהתבסס על שווי מ"ר בנוי בסך 32,000 ₪ מעסקאות השוואה לדירות מגורים ותיקות בבניה רוויה, שאינן כלולות במתחם 4242, תוך הפחתה של 8% (דחיה של שנה וחצי בשיעור היוון 6%) לנטרול פוטנציאל ספציפי להתחדשות עירונית.

מנגד, שמאי המבקש בבחינת ההשבחה בדרך של אומדנים והתאמות קבע כי שווי הדירה במצב הקודם הינו 1,870,000 ₪ לכל הפחות בהתבסס על שווי מ"ר בנוי בסך 34,000 ₪. בשומת המבקש לא הוצג כיצד הגיע לשווי מ"ר בנוי.

לצורך בחינת ערכי השווי במצב הקודם, בחנתי עסקאות מכר של דירות מגורים, כמפורט להלן:

- דירות מגורים ותיקות בסביבת הנכס, אשר אינן מושפעות מהתכנית הנדונה, תוך מתן הפחתה של כ- 5% לנטרול פוטנציאל לאישור תכנית התחדשות עירונית:

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

גו"ח	תאריך	כתובת	שטח במ"ר	תמורה	למ"ר מתואם
7321/129/48	02/10/2020	רמה 19	54	₪1,915,000	₪37,059
7321/129/13	17/09/2020	רמה 11	54	₪1,750,000	₪34,028
7321/133/72	05/03/2020	אדירים 2	65	₪2,000,000	₪33,231
7321/133/59	20/01/2020	אדירים 4	65	₪2,000,000	₪33,538
7321/133/64	24/11/2020	אדירים 4	66	₪2,000,000	₪31,515
7321/133/73	23/08/2021	אדירים 2	65	₪2,200,000	₪33,677
7321/133/36	15/11/2021	אדירים 6	65	₪2,400,000	₪36,185
7321/64/62	03/05/2021	רמה 24	47	₪1,850,000	₪39,755
7321/64/74	10/11/2020	רמה 20	47	₪1,765,000	₪39,055
7321/64/53	04/01/2021	רמה 24	46	₪1,710,000	₪38,289
7321/64/47	26/04/2021	רמה 22	46	₪1,785,000	₪39,386
7321/64/15	07/03/2021	רמה 14	46	₪1,750,000	₪38,804
7321/143/70	16/06/2020	רמה 26	64	₪1,935,000	₪32,200
ממוצע					₪35,902
סטיית תקן					₪2,864
גבול עליון					₪38,765
גבול תחתון					₪33,038
ממוצע בגבולות סטיית תקן					₪35,144
הפחתה לנטרול ציפיות				0.9434	₪33,155
שווי מ"ר בנוי					**₪33,150**

- דירות מגורים ותיקות במתחם הנדון, **<u>לפני הפקדת</u>** התכנית:

גו"ח	תאריך	כתובת	שטח במ"ר	תמורה	למ"ר בנוי
6337/115/3	19/03/2019	בית אל 3	55	₪2,000,000	₪36,364
6337/115/4	05/09/2019	בית אל 3	55	₪1,960,002	₪35,636
6337/66/42	18/08/2019	אחי דקר 19	65	₪2,020,000	₪31,077
6337/119/6	18/06/2020	אחי דקר 29	40	₪1,300,000	₪32,500
7321/113/12	22/08/2019	אחי דקר 26	50	₪1,700,002	₪34,000
7321/114/11	30/06/2020	אחי דקר 28	50	₪1,815,000	₪36,300
7321/107/18	23/06/2020	בית אל 11	60	₪2,095,000	₪34,917

<u>לסיכום:</u>

לאחר ששקלתי את עמדות הצדדים, בחנתי את מכלול נתוני השווי שהציגו בשומותיהם וכן נתונים נוספים כפי שפורטו לעיל, ולאחר ביצוע כל ההתאמות הנדרשות לנכס הנדון, אני קובע כי השווי מ"ר בנוי הראוי לנכס הנישום הינו **34,000** ₪, בהתאם לעמדת שמאי המבקש.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

<u>שווי מצב חדש</u>

קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים לנושאים שלהלן:

- <u>מקדם דחיה ומקדם הפחתה למורכות הפרויקט ומושע</u> - הפחתה של כ- 25.27% המבטאת דחיה של 5 שנים בשיעור היוון 6% וכן הפחתה של 8% למורכבות הפרויקט ומושע.
- <u>עלות הקמת מבנה ציבור + עלות חניה למבנה ציבור</u> - עלות הקמת מבנה ציבור מחושבת בהתאם ל- 8,500 ₪ למ"ר ועלות חניה - 3,000 ₪ למ"ר.
- <u>דמ"ש בתקופת שימוש הביניים</u> - 4,000 ₪ לחודש.
- <u>מקדמי שווי</u> - מקדם מגורים עיקרי עילי - 1, עיקרי תת קרקעי - 0.3 וממ"דים - 1.
- <u>חלק סחיר מוקצה במגרש</u> - 2.09147%[3].

לאחר שבחנתי את שומות ותגובות הצדדים, אני מקבל את הסכמתם לנושאים המפורטים לעיל, לאחר שמצאתי כי הם סבירים ותואמים את מאפייני הנכס הנדון ומורכבות הפרויקט, בהתאם לתכנית המאושרת.

<u>שטחי ממ"ד/ממ"ק</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון בשומתו שטחי ממ"דים ל- 120 יח"ד, בשטח כולל של 1,440 מ"ר.

מנגד, שמאי המבקש בדעה כי יש להביא בחשבון שטח ממ"ק 8 מ"ר ליח"ד ובסה"כ 960 מ"ר לאור צפיפות הבניה במגרש (כ-57 יח"ד/דונם).

<u>להלן הכרעתי בנושא:</u>

בהוראות המפורטות בתכנית הנדונה, ליעוד מגורים ד', תמהיל הדירות המוצעות הינו כולל ממ"ד. אולם, בהערות לטבלת זכויות הבניה מצוין כי ניתן יהיה להקים מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים וככל שיוקמו מרחבים מוגנים קומתיים, יתווספו לכל דירה בבנין שטח עיקרי של 8 מ"ר.

לצורך הכרעתי בסוגיה, בחנתי את הביקוש למרחבים מוגנים בבנינים דומים בסביבה.

מהיתר בניה מס' 20-1047 מיום 16/04/2020, פרויקט מתחם "הצנחנים", בגו"ח 6882/9-16, עולה כי בכל 6 המבנים מתוכננים ממ"דים (ולא ממ"קים) לדירות 3, 4 ו- 5 חדרים.

לאור האמור לעיל, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה ובתחשיב ההשבחה יבואו בחשבון ממ"דים דירתיים.

[3] שטח סחיר במגרש - 97.7427% (2.2573% - חלק מוקצה לעירייה במגרש - 100%)
חלק מוקצה במגרש - 2.0443%
חלק סחיר מוקצה במגרש - 2.09147% (2.0443%/97.7427%).

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

ערכי שווי מ"ר מבונה

לצורך בחינת ערכי השווי במצב החדש, בחנתי עסקאות מכר לדירות מגורים חדשות בסביבת הנכס, במתחם פינוי בינוי "הצנחנים", בחלקות על רחוב הצנחנים (13-16) הכוללות שימושים מעורבים של מסחר בקומת הקרקע ומגורים בקומה העליונה:

גו"ח	תאריך	שנת בניה	שטח במ"ר	תמורה		למ"ר בנוי	
6882/13/1	15/03/2021	2024	120	3,960,000	₪	33,000	₪
6882/13/10	15/03/2021	2024	120	3,960,000	₪	33,000	₪
6882/13/11	15/03/2021	2024	109	3,690,000	₪	33,853	₪
6882/13/12	15/03/2021	2024	109	3,630,000	₪	33,303	₪
6882/13/13	15/03/2021	2024	120	4,000,000	₪	33,333	₪
6882/13/14	15/03/2021	2024	120	3,730,000	₪	31,083	₪
6882/13/15	15/03/2021	2024	109	3,540,000	₪	32,477	₪
6882/13/16	15/03/2021	2024	109	3,540,000	₪	32,477	₪
6882/13/2	15/03/2021	2024	120	3,760,000	₪	31,333	₪
6882/13/3	15/03/2021	2024	109	3,390,000	₪	31,101	₪
6882/13/4	15/03/2021	2024	120	3,670,000	₪	30,583	₪
6882/13/5	15/03/2021	2024	120	3,940,000	₪	32,833	₪
6882/13/6	15/03/2021	2024	120	3,990,000	₪	33,250	₪
6882/13/7	15/03/2021	2024	109	3,630,000	₪	33,303	₪
6882/13/8	15/03/2021	2024	109	3,630,000	₪	33,303	₪
6882/13/9	15/03/2021	2024	120	3,880,000	₪	32,333	₪
6882/14/1	15/03/2021	2024	120	4,000,000	₪	33,333	₪
6882/14/10	15/03/2021	2024	120	3,910,000	₪	32,583	₪
6882/14/12	15/03/2021	2024	109	3,540,000	₪	32,477	₪
6882/14/13	15/03/2021	2024	120	3,610,000	₪	30,083	₪
6882/14/14	15/03/2021	2024	120	3,910,000	₪	32,583	₪
6882/14/15	15/03/2021	2024	109	3,600,000	₪	33,028	₪
6882/14/16	15/03/2021	2024	109	3,390,000	₪	31,101	₪
6882/14/2	15/03/2021	2024	120	3,970,000	₪	33,083	₪
6882/14/3	15/03/2021	2024	109	3,600,000	₪	33,028	₪
6882/14/4	15/03/2021	2024	109	3,770,000	₪	34,587	₪
6882/14/5	15/03/2021	2024	120	3,960,000	₪	33,000	₪
6882/14/6	15/03/2021	2024	120	3,970,000	₪	33,083	₪
6882/14/7	15/03/2021	2024	109	3,300,000	₪	30,275	₪
6882/14/8	15/03/2021	2024	109	3,510,000	₪	32,202	₪
6882/14/9	15/03/2021	2024	120	3,610,000	₪	30,083	₪
6882/15/1	15/03/2021	2024	120	3,880,000	₪	32,333	₪
6882/15/10	15/03/2021	2024	120	3,520,000	₪	29,333	₪

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

6882/15/10	15/03/2021	2024	120	₪ 3,790,000	₪	31,583
6882/15/11	15/03/2021	2024	109	₪ 3,630,000	₪	33,303
6882/15/12	15/03/2021	2024	109	₪ 3,720,000	₪	34,128
6882/15/13	15/03/2021	2024	120	₪ 3,760,000	₪	31,333
6882/15/14	15/03/2021	2024	120	₪ 3,940,000	₪	32,833
6882/15/15	15/03/2021	2024	109	₪ 3,690,000	₪	33,853
6882/15/2	15/03/2021	2024	120	₪ 3,960,000	₪	33,000
6882/15/3	15/03/2021	2024	109	₪ 3,720,000	₪	34,128
6882/15/4	15/03/2021	2024	109	₪ 3,270,000	₪	30,000
6882/15/6	15/03/2021	2024	120	₪ 3,550,000	₪	29,583
6882/15/7	15/03/2021	2024	109	₪ 3,390,000	₪	31,101
6882/15/8	15/03/2021	2024	109	₪ 3,540,000	₪	32,477
6882/15/9	15/03/2021	2024	120	₪ 3,880,000	₪	32,333
6882/16/1	15/03/2021	2024	120	₪ 3,820,000	₪	31,833
6882/16/10	15/03/2021	2024	120	₪ 3,850,000	₪	32,083
6882/16/11	15/03/2021	2024	109	₪ 3,750,000	₪	34,404
6882/16/12	15/03/2021	2024	109	₪ 3,510,000	₪	32,202
6882/16/13	15/03/2021	2024	120	₪ 3,760,000	₪	31,333
6882/16/14	15/03/2021	2024	120	₪ 3,990,000	₪	33,250
6882/16/15	15/03/2021	2024	109	₪ 3,510,000	₪	32,202
6882/16/16	15/03/2021	2024	109	₪ 3,690,000	₪	33,853
6882/16/2	15/03/2021	2024	120	₪ 3,850,000	₪	32,083
6882/16/3	15/03/2021	2024	109	₪ 3,600,000	₪	33,028
6882/16/4	15/03/2021	2024	109	₪ 3,330,000	₪	30,550
6882/16/5	15/03/2021	2024	120	₪ 3,550,000	₪	29,583
6882/16/6	15/03/2021	2024	120	₪ 3,580,000	₪	29,833
6882/16/7	15/03/2021	2024	109	₪ 3,770,000	₪	34,587
6882/16/8	15/03/2021	2024	109	₪ 3,360,000	₪	30,826
6882/16/9	15/03/2021	2024	120	₪ 4,000,000	₪	33,333
ממוצע					₪	32,281
סטיית תקן					₪	1,332
גבול עליון					₪	33,612
גבול תחתון					₪	30,949
ממוצע בגבולות סטיית תקן במעוגל					₪	**32,400**

לאור המקובץ לעיל, בהתאמה לגודל ולאחר הפחתת מע"מ (17%), רכיב היזמות (25%) ועלויות בניה (כ- 9,000 ₪), מתקבל שווי מ"ר מבונה בגבולות 14,200 ₪, כמוסכם על ידי שמאי הצדדים.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

<u>שימושים מעורבים</u>

שמאי המבקש הביא בחשבון בתחשיבו הפחתה של 5% לשילוב מבנה ציבור במבנה מגורים.

מנגד, שמאי המשיבה טוען כי עירוב שימושים מהווה טרנד מוביל אשר אינו פוגע בשווי הנכס והינו חלק מהתפישה האורבנית להעשרת המרחב הציבורי בפעילות מגוונת במהלך שעות היממה.

בנוסף, בהוראות התכנית מצוין כי תתקיים הפרדה בין הכניסה לבניני המגורים לשימוש המסחרי והשימוש למבנה הציבור ואלו לא יהיו תלויים זה בזה.

כמו כן, חלק מעסקאות ההשוואה בגוש 6882 מגלמות דירות בניני מגורים עם חזית מסחרית בהן מותר שימושים מעורבים כגון משרדים, מסחר, מרפאות, גני ילדים וכו'.

<u>הכרעה:</u>

כמפורט לעיל, עסקאות המכר שנבחנו מגלמות דירות מגורים מעל חזית מסחרית, בה מותרים השימושים, בהתאם לתכנית תא/4370, כדלהלן: משרדים, מסחר, מרפאות, גני ילדים פרטיים, פעוטונים פרטיים. לפיכך, אני סבור כי ערכי השווי למ"ר מבונה מגלמים את ההפחתה בגין שימושים מעורבים.

<u>תחשיב השבחה</u>

מצב חדש				
מהות	**שטח במ"ר**	**שווי מ"ר מבונה**	**מקדם**	**שווי**
מגורים עיקרי עילי	9,360	₪14,200	1	₪ 132,912,000
שטחי שירות ממ"ד (120 יח"ד)	1,440	₪14,200	1	₪ 20,448,000
מגורים עיקרי תת קרקעי	200	₪14,200	0.3	₪ 852,000
סה"כ				₪ 154,212,000
עלויות הקמת מבנה ציבור	1,150	₪8,500		₪ -9,775,000
עלות חניה למבנה ציבור	400	₪3,000		₪ -1,200,000
סה"כ שווי מגרש 1 כזמין				₪143,237,000
חלק סחיר מוקצה במגרש				2.09147%
סה"כ שווי חלקים מוקצים במגרש				₪ 2,995,760
מקדם דחיה (N=5, I=6%)			74.73%	₪ 2,238,606
מקדם הפחתה למורכבות הפרויקט ומושע			92.00%	₪ 2,059,518
שווי בשימוש ביניים (דמ"ש 4,000 ₪ לחודש, 5 שנים, 4%)				₪ 213,687
סה"כ שווי מצב חדש				**₪ 2,273,205**

מצב קודם	
שטח הדירה במ"ר	55
שווי מ"ר בנוי	₪ 34,000
סה"כ שווי מצב קודם	**₪ 1,870,000**

השבחה, במעוגל	**₪ 403,000**

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

14. <u>החלטה</u>

לאור האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל ההשבחה אשר יחולו במקרקעין שבנדון, הידוע כתת חלקה 3 חלקה 115 בגוש 6337, רח' בית אל 3, תל אביב - יפו, עקב מימוש מלוא הזכויות בנכס בדרך של מכר, כמפורט להלן:

תכנית	המועד הקובע	סה"כ ההשבחה	היטל ההשבחה (50%)
תא/4242	10/07/2021	₪ 403,000	₪ 201,500

היטל ההשבחה יוצמד עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק, המבקש יהיה פטור מתשלומי פיגורים, בתקופת הליך ההחלטה, בה התנהל הדיון בפני ועד 30 יום לאחר מועד מסירת החלטה זו לצדדים.

15. <u>תצהיר</u>

הנני מצהיר כי החלטתי זו נעשתה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס נשוא הכרעה זו.

ניתנה היום, 19/12/2022

ולראיה באתי על החתום,



רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com