מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: **19.12.2019**
מספר תיק: **771-2019**

חוות דעת שמאי מכריע לעניין:
היטל השבחה
גוש 6110 חלקה 223
"מתחם דפנה ארלוזורוב"
תל אביב

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

לכבוד:

מר גולן עומר יחזקאל
ע"י מר דני טרשנסקי, שמאי מקרקעין
שמאי בעלי הזכויות ("המבקש")
<u>בדוא"ל</u>

הועדה המקומית לתו"ב תל אביב-יפו
ע"י מר אדי גרשטיין, שמאי מקרקעין
שמאי הועדה ("המשיבה")
<u>בדוא"ל</u>

א.נ.,

<u>שומה מכרעת להיטל השבחה</u>
<u>גוש 6110 חלקה 223, תת חלקה 16,</u>
<u>"מתחם דפנה ארלוזורוב", תל אביב</u>

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון עקב אישור תכנית בנין עיר, ומימוש זכויות בדרך של מכר.

הוצגו בפני שומות הצדדים:

חוות דעתו של מר אדי גרשטיין, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו מיום 19.02.2019 (להלן: שמאי הועדה").

חוות דעתו של מר דני טרשנסקי, שמאי מקרקעין מטעם בעל הזכויות במקרקעין מיום 26.05.2019 (להלן: "שמאי המבקש").

<u>פירוט המסמכים שהוגשו מצד שמאי המבקש</u>

1. דרישת תשלום היטל השבחה של הועדה המקומית מתאריך 02.05.19.
2. נסח רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים מיום 21.05.19.
3. העתק שומת השבחה של הועדה המקומית.
4. העתק מחוזה המכר של הנכס הנדון מיום 10.12.15.

<u>פירוט המסמכים שהוגשו מצד שמאי המשיבה</u>

1. תגובת שמאי המשיבה לשומה האחרת מטעם המבקש, מיום 25.06.2019.
2. הוראות תכנית תא/מק/1/3885 (507-0484493) כולל נספח "מסמך מלווה לטבלת איזון והקצאה" לתכנית (2/2017).
3. מסמך ממשרד עו"ד גולדפרב לעירית תל אביב בדבר פרויקט פינוי בינוי-מתחם דפנה ארלוזורוב (ייפוי כוח + טבלת בעלי הזכויות שחתמו על הסכם התקשרות) מתאריך 21.03.2017.

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

בתאריך 18.08.2019 נערך דיון בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים והח"מ.

שמאי הצדדים, קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

שמאי הצדדים קיבלו את פרוטוקול הישיבה וקיבלו אפשרות להגיש תגובות והערות לפרוטוקול.

לצורך מתן חוות הדעת ביקרתי במתחם הנכס הנדון ובסביבתו במספר מועדים בעבר ולאחרונה בתאריך 25.09.2019.

להלן חוות דעתי:

1. **<u>מטרת ההערכה</u>**
הכרעה במחלוקת בין הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו, (להלן: "המשיבה") לבין בעל הזכויות בנכס (להלן: "המבקש") לענייך גובה ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון, עקב אישור תכנית בנין עיר ומימוש זכויות בדרך של מכר.

2. **<u>תאריך ביקור בנכס</u>**
ביקרתי בנכס הנדון (ביקור חיצוני) ובסביבתו בתאריך 25.09.2019.

3. **<u>המועד הקובע</u>**

תכנית	המועד הקובע
תא/3885	28.07.2015

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

4. פרטי הנכס

גוש	6110
חלקה	223
שטח חלקה	2,221 מ״ר
תת חלקה	16
שטח רשום	73.90 מ״ר (37/810 חלקים ברכוש המשותף)
זכויות	בעלות פרטית
מהות הנכס	דירת מגורים בקומה שנייה
כתובת הנכס	ארלוזורוב 198, תל אביב

5. תיאור הסביבה והנכס

5.1. הנכס הנדון הינו דירת מגורים בקומה השנייה, המהווה חלק מבניין מגורים וותיק בן 3 קומות מעל קומת קרקע/עמודים, המצוי מעברו הדרומי של רחוב ארלוזורוב, בסמוך לדרך נמיר, בחלק המרכזי של העיר תל אביב. רחוב ארלוזורוב מהווה ציר תנועה ראשי המסתעף מרחוב הירקון במערב, עד דרך נמיר במזרח. דרך נמיר מהווה ציר תנועה מרכזי וסואן.

5.2. הבניין בנוי בתחום חלקה 223 ששטחה הרשום 2,221 מ״ר, מבנה מגורים טורי וותיק הכולל 3 כניסות ו-22 יח״ד.
הדירה הנדונה מצויה בכניסה השלישית מרחוב ארלוזורוב (כניסה דרומית), הצמודה לרחוב דפנה שמדרום.
שטחה הרשום של היחידה – 73.90 מ״ר.

5.3. המבנה הינו חלק ממתחם מגורים לתכנון הידוע כ״מתחם דפנה ארלוזורוב״, הממוקם בין דרך נמיר, רחוב ארלוזורוב ורחוב דפנה.

5.4. הסביבה הקרובה מאופיינת כיום בבניינים טוריים וותיקים בני 3-4 קומות מעל קומת קרקע/עמודים, ובקרבה למוסדות ציבור (בית חולים, בתי משפט, קריית הממשלה וכיו״ב).
הפיתוח הסביבתי מלא.

משרד : קיבוץ הגושרים, ״הבית הכחול״
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא״ל: dmmsns@gmail.com

6. <u>מצב תכנוני</u>

6.1 **תכנית 206** אושרה ע"י הועדה המקומית ביום 28.12.1947.
בהתאם לתכנית, החלקה מסווגת ביעוד "אזור מגורים 2"
שטח מגרש מינימלי: 750 מ"ר
זכויות הבניה: 25% משטח המגרש
מספר הקומות: בתים משותפים בני 3 קומות מעל ק' עמודים

6.2 **תכנית G** פורסמה למתן תוקף בתאריך 11.06.1964.
בהתאם לתכנית, החלקה מסווגת ביעוד "אזור מגורים 2".
הוראות הבניה:
שטח מגרש מינימלי: 750 מ"ר
רוחב מינימלי של חזית מגרש: 20 מ'
זכויות הבניה: 25% (בקומת עמודים 60% משטח קומה)
נספח: 12 מ"ר
גובה מקסימלי: 3 קומות מעל ק' עמודים

6.3 **תכנית 1015** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 1332 בתאריך 19.01.1967.
מטרת התכנית – הרחבת רח' דפנה ל-13 מ' ול-10 מ' כדי לקבל כביש ברוחב 6 מ' ו-7 מ' ומדרכה ברוחב 2 מ' ו-3 מ'.

6.4 **תכנית 879** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 1462 בתאריך 11.07.1968.
מטרת התכנית – להתיר קומה נוספת עליונה במקרה של שימוש בקומת העמודים לחניה.

6.5 **תכנית 1680** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 2770 מתאריך 10.12.1981.
מטרת התכנית הינה לקבוע הוראות בדבר בניה על גגות בניינים.
ניתן לאשר חדרי יציאה לגג מהדירות בקומות העליונות, בתנאים.
שטח חדר היציאה לגג (כולל מדרגות פנימיות) לא יעלה על 23 מ"ר וגובהו לא יעלה על 2.5 מ'.

6.6 **תכנית "מ"** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 2829 מתאריך 24.06.1982.
התכנית קובעת הוראות לעניין אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן, בבניה חדשה ובבניה קיימת.
בתכנית בה אחוזי הבניה הינם עד 38% לקומה, יוספו 7% בניה לקומה.

בתחום תכנית G, מגורים 2 - זכויות הבניה כלהלן:
אחוזי הבניה: 32% לקומה
סה"כ אחוזי בניה: 128%
מספר הקומות: 5 מעל קומת עמודים
צפיפות: יח"ד אחת לכל 75 מ"ר מגרש

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

6.7 **תכנית "ע"** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 3275 מיום 28.11.1985.
התכנית קובעת הוראות ותנאים לבניית מרתפים.
בבנייני מגורים תותר הקמת קומת מרתף אחת בהיקף קומת הקרקע בגובה 2.20 מ'.
השימושים המותרים: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות, מדרגות, שירותים כלליים לשירות הדיירים בלבד. את יתרת השטח ניתן להקצות למחסנים לדיירי הבית בשטח של 6 מ"ר כ"א. לא יותר שימוש למגורים.
הועדה המקומית רשאית להתיר קומת מרתף תחתונה נוספת לחניה, בתנאים.

6.8 **תכנית "ס"** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 3672 מתאריך 25.06.1989.
התכנית מתירה הקמת דירת גג על בניינים קיימים הכוללים לפי התכנית הראשית 2-3 קומות ללא קומת עמודים או קומה מפולשת או קומת עמודים בנויה חלקית.
הוראות לבנייה או הרחבה של דירת גג בשטח שלא יעלה על 150 מ"ר, בכפוף לתנאים.

6.9 **תכנית "ג"** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 4208 מיום 21.4.1994.
התכנית קובעת הוראות לבניה על גגות בתים (מחליפה את תכנית 1680).
חדרי היציאה לגג בשטח של 23 מ"ר לכל דירה, יותרו כתוספת לדירות בקומה העליונה, בתנאים.

6.10 **תכנית ע/1** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 5167 מיום 18.3.2003.
התכנית (מחליפה את "ע") קובעת הוראות ותנאים לבניית מרתפים.
בהתאם לתכנית, בבנייני מגורים ניתן לבנות שתי קומות מרתף בתכסית של עד 80% משטח המגרש.
גובה קומת מרתף עליונה והקומה שמתחתיה נטו לא יהיה גדול מ-4 מ'.
גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו לא יהיה גדול מ-3.5 מ'.
תותר בניה של עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שרות כלליים, בתנאים.
התכליות המותרות – שטחי שירות כלליים ושטחי שירות נלווים למגורים.
לא יותרו מגורים במרתף.
מחסנים דירתיים – בשטח של 12 מ"ר מחסן לכל יח"ד, שאינו עולה על מס' יחידות הדיור.

6.11 **תכנית מתאר ארצית תמ"א/38** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 5397 מיום 18.05.2005.
תחולת התכנית הינה לגבי מבנים קיימים שהוצא לגביהם היתר קודם ליום 1.1.1980 (למעט מבנים שתקן ישראלי 413 פטר אותם מתחולתו).

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

6.12 **תמ"א/38/1-**שינוי מס' 1א' פורסם למתן תוקף ב-י.פ. 5704 מיום 16.08.2007, שמטרתו שינוי הוראות בתכנית הראשית - הבהרות שונות.

6.13 **תמ"א/38/2-**שינוי מס' 2 פורסם למתן תוקף ב-י.פ. 6069 מיום 10.03.2010 - שינוי והבהרה של הוראות שונות בתכנית הראשית.
נקבע כי הועדה המקומית רשאית לאשר הריסת מבנה אשר נקבע כי יש צורך בחיזוק שלו בפני רעידות אדמה ע"פ הוראות תמ"א/38 וניתן להקים במקומו בנין חדש בתוספת תמריצי הבניה כאמור בתמא/38, בתנאים המפורטים.

6.14 **תמ"א/38/3-**שינוי מס' 3 פורסם למתן תוקף ב-י.פ. 6430 מיום 11.06.2012 - שינוי הוראות שונות בתמא/38 ובתיקונים לתמ"א.

6.15 **תמ"א/38/3א'-**פורסם למתן תוקף ב-י.פ. 7416 מיום 13.12.2016.
התכנית קובעת הוראות חדשות לחישוב שטחים במסלול של הריסה ובניה.

6.16 תכנית **תא/3885** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 7075 מיום 13.07.2015.
מטרות התכנית:
- פיתוח והתחדשות מתחם דפנה-ארלוזורוב-נמיר במתכונת של "פינוי בינוי".
- חיזוק מערך המגורים והגדלת מס' יחידות הדיור באזור.
- הסדרת מערך התנועה והרחבת הדרכים ברחובות המקיפים.
- יצירת דופן עירונית פעילה לרחובות ארלוזורוב ונמיר.
- קביעת 200 יח"ד להשכרה.

מתחם התכנית מחולק ל-6 מגרשי מגורים (501-506) עם חזית מסחרית.
סה"כ מס' היחידות בתכנית - 1,434 יח"ד.

חלקה 223 הנדונה כלולה במתחם 501 ששטחו 7.72 דונם, ביעוד "אזור מגורים ד'".

<u>להלן זכויות הבניה במגרש 501:</u>

<u>שטח עיקרי</u> מעל מפלס הכניסה:	
מגורים ומסחר -	41,113 מ"ר
מרפסות -	4,692 מ"ר
שטחי ציבור -	600 מ"ר
<u>שטח שירות</u> מעל מפלס הכניסה:	
מגורים ומסחר -	14,390 מ"ר
קולונדות -	940 מ"ר
שטחי ציבור -	210 מ"ר
<u>שירות</u> מתחת לכניסה:	<u>30,880 מ"ר</u>
סה"כ-	88,133 מ"ר

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

- **סה"כ מספר יחידות –391 יח"ד (מתוכן – 54 יח"ד להשכרה)**
- בינוי - מגדל 30 קומות מעל קומת כניסה, בניה מרקמית -8 קומות

- **התכנית קובעת תנאים והוראות בינוי כלהלן:**
  - לפחות 20% מהדירות תהיינה דירות בגודל עד 63 מ"ר עיקרי/יח"ד.
  - במגרש 501 יוקצו בין 500-1,200 מ"ר למסחר.
  - ניתן יהיה להמיר עד 15% מהשטחים העיקריים למגורים ומסחר לשימוש תעסוקה ו/או מלונאות.
  - <u>קווי בניין</u> -
לדרך נמיר – 5 מ', בהמשך לרחוב דפנה – 4 מ', לרח' ארלוזורוב -5 מ'.

- **<u>תנאים למתן היתר בניה הינם בין היתר</u>:**
  - הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לאישור הועדה המקומית.
  - תנאי להוצאת היתר בניה לכל מתחם יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה למתחם זה, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
  - תנאי לקבלת היתר למגדל המגורים בכל מתחם הינו קבלת היתר לבניה למבנה המרקמי, החצר הפנימית והשצ"פ הכלול בתחום המימוש.
  - תנאי להיתר בנייה בכל מתחם מגורים הינו תכנון והבטחת ביצוע שטחי ציבור.

<u>חניה</u>:
- החניה במתחמי המגורים תהיה בתת הקרקע בלבד.
- תקן החניה למגורים – חניה אחת/לדירה. בנוסף, תוקצה חנית אורחים בשיעור של 20% ממספר היחידות וכן 60 מקומות חניה לרכב פרטי למסחר, פתוחים לציבור.

- <u>מימוש התכנית</u> – זמן משוער לביצוע תכנית - 20 שנים מיום אישורה.

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

7. <u>הזכויות בנכס</u>

בהתאם לנסח רישום מרוכז, העתק רישום מפנקס בתים משותפים, לשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו מתאריך 21.05.2019, הזכויות רשומות כדלקמן:

גוש	6110
חלקה	223
תת חלקה	16
שטח רשום	73.90 מ"ר (החלק ברכוש המשותף – 37/810)
בעלות	עומר גולן - בשלמות
הערות	-הערת אזהרה לטובת – ברנד דנה וגבאי עוז -הערת אזהרה לטובת בנק דיסקונט -הערה בדבר העברה לזרים (מדינת ישראל)

<u>חוזה מכר:</u>

ביום 10.12.2015 נמכרה תת החלקה שבנדון (16) ממר עומר גולן לה"ה דנה ברנד ועוז גבאי.
התמורה - סך של 2,800,000 ₪.

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

8. <u>תמצית שומות הצדדים</u>

הוצגו בפני שומות הצדדים, שעיקרן מובא להלן:

8.1. <u>שומת הועדה המקומית (הועדה)</u>

מר אדי גרשטיין, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית, העריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס כדלקמן:

<u>השבחה עקב אישור תכנית תא/3885 למועד קובע 28.07.2015:</u>

<u>מצב קודם</u>

שטח דירה	מקדם משוקלל	שווי למ"ר בנוי	סה"כ
73.9 מ"ר	104.7%	33,000 ₪	**2,554,233** ₪

<u>מצב חדש (מגרש **501**)</u> -

סעיף	שטח עיקרי	שווי למ"ר	סה"כ
391 יח"ד	41,113 מ"ר		
שטח למסחר קרקע	850 מ"ר	12,000 ₪	10,200,000 ₪
54 יח"ד להשכרה	3,510 מ"ר	10,500 ₪	36,855,000 ₪
337 יח"ד רגילות	32,021 מ"ר	16,500 ₪	529,006,500 ₪
מרפסות 12 מ"ר/יח"ד מגולמות בשווי למ"ר			
<u>הפחתות</u>			
פיתוח שצ"פ 610 (200 מ"ר * 600 ₪)			120,000 ₪
פיתוח שצ"פ 611 (1,200 מ"ר*600 ₪)			720,000 ₪
פיתוח חצר פנימית (1,400 מ"ר*600 ₪)			840,000 ₪
הרחבה ופיתוח דרך (3200 מ"ר*400 ₪)			1,280,000 ₪
עלויות הריסה (11,500 * 250 ₪)			2,887,500 ₪
הקמת מבנה ציבור (600 * 8,000 ₪)			4,800,000 ₪
סה"כ שווי מגרש 501 מצב חדש			**565,414,000** ₪
שווי יחסי של תת חלקה 16 (0.748%)			4,229,297 ₪
שווי מצב קודם – תת חלקה 16			2,554,233 ₪
השבחה לתת חלקה 16 כזמין			**1,675,063** ₪
דחייה עד להכנת תכנית איחוד וחלוקה+תכנית עיצוב (4שנים,6%)			79.2%
סך ההשבחה לאחר דחיה			**1,326,807** ₪
היטל השבחה			**663,404** ₪

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

8.2. <u>שומת בעלי הזכויות בנכס (המבקש)</u>

מר דני טרשנסקי, שמאי מקרקעין מטעם בעל הזכויות בנכס, העריך כי לא חלה השבחה בשווי הנכס כדלקמן:

<u>תחשיב עקב אישור תכנית תא/3885 למועד קובע 28.07.2015:</u>

מצב קודם

שטח דירה רשום	**73.90 מ"ר**
מקדם משוקלל	104.74%
שווי מ"ר בנוי	₪ 33,000
שווי הדירה כבנויה	₪ 2,554,233
שטח בניה מכוח תמא 38	25 מ"ר
שויי הבנוי מכוח התמא (80% ודאות) ובדחיה	₪ 293,048
סה"כ שווי מצב קודם	₪ **2,847,281**

מצב חדש

סעיף	**שטח עיקרי**	**שווי מ"ר**	**סה"כ**
מסחר קומת קרקע	850 מ"ר	₪ 12,000	₪ 10,200,000
שטח עיקרי מגורים סחיר	32,061 מ"ר	₪ 16,500	₪ 529,006,500
שטח עיקרי דירות השכרה	3,510 מ"ר	₪ 7,000	₪ 24,570,000
סה"כ שווי מגרש **501** ברוטו			₪ **563,776,500**
<u>הפחתות</u>			
שטחי ציבור (810 * 8,000 ₪)			₪ 6,480,000
פיתוח חצר פנימית ושצ"פ (3,860 מ"ר*750 ₪)			₪ 2,895,000
הרחבה ופיתוח הדרך (3200 מ"ר*400 ₪)			₪ 1,280,000
עלויות הריסה (11,500 * 300 ₪)			₪ 3,465,000
עלויות עודפות בגין חניה (95 חניות) (3808 מ"ר*2,500 ₪)			₪ 9,520,000
עלות פינוי דיירים ודיור חלופי (128 יח"ד*180,000 ₪)			₪ 23,040,000
סה"כ הפחתות			₪ **46,680,000 (-)**
סה"כ שווי מצב חדש ברוטו (לאחר הפחתות)			₪ **517,096,500**
הפחתה בגין עירוב שימושים והגדלת צפיפות			0.9
מקדם דחיה למימוש ומושע			0.44
סה"כ שווי מצב חדש			₪ **206,637,327**
שווי יחסי של תת חלקה 16 כדחוי (0.748%)			₪ **1,545,647**
שימוש ביניים (72,000 ₪/שנה, 4%, 12 שנה)			₪ 675,725
שווי מצב חדש כזמין			₪ **2,221,373**
השבחה			שלילית

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

9. עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה

9.1. הסכמות הצדדים

אני מקבל את עמדת שמאי הצדדים כי בשל נתוני הנכס הנדון, לא חלה השבחה עקב אישור תכניות 1680, "ע", "ס", "ג" ו-ע/1.

9.2. הנושאים השנויים במחלוקת:

בין הצדדים קיימות מחלוקות עיקריות בנושאים הבאים:

- שאלת ההשבחה עקב אישור תכנית תא/3885.
- העלויות/הפחתות בשל דרישות התכנית.

9.3. פירוט עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה:

9.3.1 שאלת ההשבחה עקב אישור תכנית תא/3885

עמדת שמאי המשיבה:

- מהות ההשבחה/אופן חישוב ההשבחה:

השווי במצב קודם

ע"פ שווי דירת המגורים הנדונה כבנויה סה"כ 2,554,233 ₪.
(לפי שווי מ"ר בנוי בסיסי בסך של 33,000 ₪/מ"ר, ומקדם משוקלל 104.7% (מקדם קומה 95%, מקדם כיוון 105% ומקדם מצב הדירה 105%).

השווי במצב חדש

הנכס נשוא השומה מהווה חלק ממגרש **501** בתחומו קיימות 6 חלקות עליהן 6 בניינים (חלקות 219-224), סה"כ 128 יח"ד.

שווי כולל של מגרש 501 הנדון בו כלול הנכס הנדון, מתבסס על הנתונים הבאים[1] –

שווי קרקע למסחר – 12,000 ₪/מ"ר (850 מ"ר)
שווי למ"ר מבונה דירות להשכרה – 10,500 ₪/מ"ר[2] (3,510 מ"ר)
שווי למ"ר מבונה דירות רגילות - 16,500 ₪/מ"ר (32,061 מ"ר)

[1] הוצגו נתוני שווי למסחר ונתוני שווי למגורים
[2] 70% משווי מ"ר מבונה עיקרי בקומה תחתונה

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

<u>הפחתות במצב חדש</u>
עלויות הקמת שטחי ציבור לטובת העיריה.
פיתוח השצ"פ ופיתוח חצר פנימית.
הרחבה ופיתוח דרך.
עלויות הריסת מבנים קיימים.
סה"כ הפחתות – סך של 10,647,500 ₪.

דחייה – הובאה בחשבון דחייה של 4 שנים בשיעור היוון 6%, בגין התארגנות, הכנת תכנית עיצוב, תכנית איחוד וחלוקה, פינוי וכיוב'.

ההשבחה מחושבת לכלל מגרש **501** וממנה נגזרת ההשבחה היחסית של היחידה הנדונה (0.748%) מסך ההשבחה.

- <u>תחשיב ההשבחה</u> -כמפורט בסעיף 8.1 לעיל.

- <u>להלן תמצית נתוני עסקאות שהוצגו-</u>

תיאור	מחיר למ"ר בנוי בממוצע
עסקאות מהמתחם הנדון - דירות מגורים – דרך נמיר, רח' דפנה	32,743 ₪
עסקאות מהסביבה הקרובה - דירות מגורים בניינים וותיקים	32,830 ₪
שווי מ"ר בנוי – דירה בקומת קרקע במרכז המבנה	33,000 ₪
שווי מ"ר קרקע מבונה במתחם	16,500 ₪

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

עמדת שמאי המבקש:
במצב קודם – הובא בחשבון שווי הדירה הבנויה + פוטנציאל תכנוני מכוח תמא 38. ניתן להרחיב את הדירה ב-25 מ״ר.
שווי מ״ר בנוי מגורים - 33,000 ₪/מ״ר.
הובא בחשבון מקדם וודאות למימוש של 80% + דחיה למימוש (12 שנים, בשיעור היוון 7%).
תימוכין לעמדתו, בהחלטות וועדת ערר (ערר רון צין-85143/13, ערר אביבה אליסיאן ואח׳- 075/15/49 (26.12.2017), דן הוד-85151/16) ובהחלטות של שמאים מכריעים.
כתימוכין ובקרה, הובאה בחשבון הסכם המכר לפיו התמורה מהווה 2,800,000 ₪.

במצב חדש – נשוא חוות הדעת מהווה חלק ממתחם תכנון **501**, הכולל 391 יח״ד מתוכן 54 יח״ד להשכרה לצמיתות.
הובאה בחשבון הפחתה בגין צפיפות גבוהה ושימושים מעורבים, מושע ודירות קטנות, העמסה על תשתיות, הוספת שירותי מסחר, וכן, רעש.
השמאי עורך תחשיב השבחה אשר ממנו עולה כי לא חלה השבחה כלהלן:
שווי כולל של מגרש **501** הנדון בו כלול הנכס הנדון, מתבסס על הנתונים הבאים–
שווי קרקע למסחר – 12,000 ₪/מ״ר (850 מ״ר)
שווי למ״ר מבונה דירות להשכרה – 7,000 ₪[3] (3,510 מ״ר)
שווי למ״ר מבונה מגורים - 16,500 ₪/מ״ר (32,061 מ״ר)

<u>הפחתות במצב חדש</u>
-עלויות הריסת מבנים קיימים.
-עלויות עודפות לחניה - יש להקצות חניה לאורחים בשיעור של 20% מהיח״ד, דהיינו כ-78 חניות+17 חניות בגין מסחר, סה״כ 95 מקומות חניה.
-עלויות הקמת שטחי ציבור לטובת העיריה.
-עלויות פיתוח השצ״פ.
-עלות הרחבת כביש ופיתוח דרך.
-עלויות בגין דיור חלופי.

דחייה – הובאה בחשבון דחייה של 12 שנים, 7%, בגין הכנת תכנית איחוד וחלוקה, הכנת תכנית עיצוב אדריכלי למתחם כולו, המותנית בהסכמה של 80% מבעלי הזכויות, התארגנות ומושע.

[3] על פי שומה מכרעת של הח"מ (6110/221)

משרד: קיבוץ הגושרים, ״הבית הכחול״
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא״ל: dmmsns@gmail.com

שימוש ביניים – הובא בחשבון שימוש ביניים עד להתארגנות לפי דמ"ש חודשיים של 6,000 ₪, ל-12 שנים לפי שיעור היוון 4%. מהתחשיב עולה כי לא חלה השבחה. (מפורט לעיל סעיף 8.2).

להלן תמצית השגות שמאי המבקש על שומת הועדה:

- לעניין מקדם דחיה ומושע – התקופה של 4 שנים שהובאה בחשבון אינה ריאלית. קיים מרכיב מושע גדול מאוד (128 יח"ד קיימות) ולכן, ראויה דחיה ארוכה יותר של 15 שנים.
- עלויות הקמת מבנה ציבור – הובא בחשבון שטח עיקרי בלבד. יש להוסיף גם 210 מ"ר שטחי שירות.

להלן תמצית תגובת שמאי המשיבה לטענות שמאי המבקש:

- **לעניין זכויות ע"פ תמא 38** – בהחלטת רון ציין לא נקבע כי יש להביא בחשבון אוטומטית את התמא במצב קודם אלא נקבע כי יש לבדוק היתכנות לקבלת היתר מכוחה ורק כשזה יוכח, יש להביאה בחשבון. במקרה הנדון לא הוצגה כל בדיקה לגבי ההיתכנות של התמא ולגבי אפשרות תוספת הזכויות של 25 מ"ר לכל דירה.
במועד הקובע לא נעשתה כל פעולה תכנונית בגין התמא או הגשת בקשה להיתר מכוחה.
- **לעניין החלטת וועדת ערר (075/15/49) שהוצגה** – מדובר בהחלטה בנושא תביעת פיצויים לפי סעיף 197. לא ניתן להסיק מהחלטה זו מסקנה המנוגדת לפסיקת ביהמ"ש העליון בעניין "אליק רון" והחלטות נוספות של וועדות ערר. מכאן כי תמא 38 אינה מקנה זכויות ולא ניתן להתחשב בה במקרה הנדון במצב קודם.
מטרת התמא אינה הענקת זכויות בניה בכל הארץ ללא תנאי, אלא עידוד חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה ומשלא חוזק הבניין אין להתחשב בזכויות.
תימוכין לעמדתו אף בשורת החלטות של שמאים מכריעים (טיומקין 10 תל אביב, עוזיאל 38, י-ם, רח' אבן שושן 8 ת"א, הרצל 35, כפר סבא).
- **לעניין הדירות להשכרה במצב חדש** – שווי הדירות מוערך כנכסים מניבים לצמיתות. שווי קרקע לדירה לצמיתות מהווה כ-70% משווי מ"ר מבונה בדירה רגילה זהה בשוק החופשי.
קיימת אבחנה בין מכרזים לדירה להשכיר בהן ישנן מגבלות והוראות ברורות לגבי תקופת ההשכרה (20 שנה), מגבלת זהות השוכרים ודמי השכירות. במקרה הנדון אין כל מגבלה לגבי דמי השכירות או זהות השוכרים אן כל מגבלה אחרת, למעט השכרה.

- **לעניין הדחייה** –
קיימת החלטה להפקיד תכנית איחוד וחלוקה ביחס ל-3 מתחמים בתכנית (כ-2.5 שנים מאישור התכנית הנדונה).
החלטה לאישור תכנית עיצוב לכלל התכנית התקבלה ב-5.2017.
תכנית איחוד וחלוקה למגרש הנדון אושרה ביום 17.04.2019 (י.פ. 8219 מיום 2.5.2019). כתימוכין, הוצג נספח התכנית + לוח הקצאות. עובדה זו מצביעה על נכונות הנחת העבודה כי קיימת סבירות גבוהה כי הדחייה הראויה הינה 4 שנים עד שהפרויקט ייצא לפועל.
כמו כן, הוצגה טבלה של מספר הכרעות שמאים מכריעים לעניין תקופת דחייה לשיעור היוון לתכנית איחוד וחלוקה, בהן מדובר על תכנית איחוד וחלוקה פשוטה של איחוד מס׳ חלקות למגרש אחד.
זאת ועוד, גם תהליכי חתימות של הדיירים במתחם זה ובמתחמים אחרים מצביעים על פוטנציאל התממשות התכנית בלוח זמנים סביר.
- **לעניין עלויות הריסה צפויות** – יש להביא בחשבון כי יש לקזז עלויות אלו אל מול עלות אגרות והיטלים (כ-450 ₪/מ״ר המופחת מחשבון אגרות בעת הוצאת היתר).
- **לעניין עלות הקמת חניות עודפות** – חניות האורחים משביחות את הדירות בפרויקט ואינן מהוות מטלה. החניות יכולות להיות מושכרות לבעלי דירות בסביבה.
לפיכך, אין להפחית את מלוא עלות הקמת החניות משווי הקרקע.
תרומת חניה צמודה לדירה בתל אביב באזור הנדון הינה כ-300,000 ₪.
תרומת חניית אורחים – כ-240,000 ₪.
עלות בנית מקום חניה – כ-87,500 ₪.
מכאן כי תרומה עודפת לחניית אורחים הינה – 152,500 ₪.
בשומת הועדה הובא בחשבון כי תרומת החניות שוות לעלות בנייתן בלבד.
- **לעניין עלות מימון דמי שכירות לדיירים**–
אין זה נכון להפחית עלות פינוי דיירים בתקופת הבנייה (מימון דמי שכירות בתקופה זו) מאחר וההשבחה מחושבת לבעלי המקרקעין/הדירות אשר אינם בבעלות היזם.
ההשבחה צריכה להיבחן מנקודת מבט בעל הנכס ולא מנקודת מבט היזם הנאלץ לשלם בהסכם מסחרי דמי שכירות בתקופת הבניה.
לעלות זו אין כל השפעה על שווי המקרקעין במועד אישור התכנית. אין מקום לקזז הוצאה שתחול על היזם בעתיד.

את העלות היזם מפחית מהתמורה לבעלי המקרקעין, אך מאידך את סכום ההפחתה הבעלים מקבלים מהיזם, ואין לגרוע אותה משווי הקרקע.

- לעניין מודל התחשיב –אין לקבל את צורת התחשיב של השמאי, מאחר והתחשיב שהוצג יוצר לגישתו עיוות.

הכרעה:

להלן התייחסות ומסקנות בדומה לעקרונות ומסקנות בשומות קודמות אותן ערכתי במתחם הנדון (תיקים 2144-2017, 2214-2017, 2240-2017):

א. לעניין הזכויות ע"פ תמא 38 והשווי במצב קודם–

כאמור, שמאי המבקש מביא בחשבון את פוטנציאל תוספת הזכויות לדירה הנדונה ע"פ תמא 38. מנגד, טוען שמאי המשיבה כי אין להתחשב בזכויות ע"פ התמא כזכויות מוקנות ולא ניתן לייחס אותן במצב קודם.

הדירה הנדונה נמכרה כחצי שנה לאחר המועד הקובע.

אני מקבל כי שווי הזכויות במצב קודם הינו השווי שנקבע בשומת המשיבה המהווה שווי מתואם וסביר למועד הקובע.

ככל שקיים פוטנציאל להרחבה ושיפור במצב קודם הרי שלטעמי הוא כלול בשווי מצב קודם. (הפוטנציאל ככל שקיים נובע מזכויות עתידיות על פי תכנית תמא 38 על תיקוניה בשווי הדירה).

לגבי תכנית 3885 הרי שמדובר בתכנית מתאר המהווה בסיס לתכניות עתידיות, וסביר כי שוק המקרקעין אינו מטמיע אותה באופן מידי ובסמוך לאישורה, אלא רק בחלוף זמן עד שהיא באה לידי ביטוי בערכי השווי.

ב. השווי במצב חדש והדחיה שיש להביא בחשבון -

מאחר ומדובר בתכנית החלה על מתחם גדול ומאוכלס במתכונת של "פינוי בינוי", הרי שבמועד הקובע יש להביא בחשבון כי על מנת לממש הזכויות בכל מתחם, נדרש הליך תכנוני מורכב הכולל הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ואישור תכנית איחוד וחלוקה, ובכפוף למילוי עוד מספר תנאים ודרישות כמפורט בתכנית.

התכנית כאמור כוללת הוראה לזמן ביצוע של 20 שנים מיום אישורה.

לפיכך, הדחייה שהובאה בחשבון ע"י שמאי המשיבה של 4 שנים בלבד אינה סבירה לטעמי.

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

אני בדעה כי מן הראוי להביא בחשבון את גודל המתחם ואת היקף הזכויות במתחם. לפיכך, תקופת הדחייה הראויה למתחם הנדון הינה כ- 12 שנים בשיעור היוון 7%, המגלמת אף את אלמנט המושאע, מורכבות הביצוע והסיכון- מקדם דחייה 0.444.

ג. <u>העלויות להפחתה הנובעות מדרישות התכנית</u>:
שמאי המשיבה מפרט את העלויות אותן יש לקזז מהשווי במצב החדש כמפורט בסעיף 8.1 לעיל, סך של כ- 10,647,500 ₪.
שמאי המבקש מביא בחשבון אף הוא עלויות (כמפורט בסעיף 8.2 לעיל) בגין דרישות התבע בתוספת עלות בלתי מכוסה להקמת חניון תת קרקעי לחניות הנדרשות עבור אורחים וכן, מקומות חניה למסחר, סה"כ 95 מקומות (לפי 40 מ"ר ברוטו למקום * 2,500 ₪).

סך עלות עודפת ל- 3,808 מ"ר – סך של -	9,520,000 ₪
סה"כ הפחתות – סך של	46,680,000 ₪

לאחר עיון בהוראות התכנית, אני מגיע למסקנה כי השטחים אותם יש להביא בחשבון בתחשיב העלויות הינם כלהלן:

- <u>שטח שצ"פ לפיתוח</u> – בהתאם לפרוטוקול הדיון בנוגע לתכנית איחוד וחלוקה למתחם 1 הנדון, מיום 22.11.2017 עולה כי השטח הכולל של המתחם הינו כ-13 דונם.
  שטח השצ"פ מהווה כ-1,685 מ"ר.
  שטח החצר הפנימית ע"פ הוראות התכנית –לא יפחת מ-1,400 מ"ר. סה"כ שטח שצ"פ לפיתוח – 3,085 מ"ר.

- <u>שטח מבנה ציבור</u> – בהתאם לטבלת זכויות והוראות בנייה – שטח מבנה ציבור מתוך השטח העיקרי - 600 מ"ר עיקרי + 210 מ"ר שירות, סה"כ 810 מ"ר.

- <u>הרחבה ופיתוח דרך</u> –אני מקבל את השטח כפי שחישב שמאי המשיבה (כ-3,200 מ"ר).

- <u>עלויות הריסת בינוי קיים</u> – בהתאם לשטח הקיים - 11,550 מ"ר.

- <u>עלות פינוי דיירים לתקופת הבנייה</u> –
  מעבר להוצאות ההריסה כאמור לעיל, מדובר במתחם הכולל 6 בניינים עם 128 יחידות דיור מאוכלסות.
  כאמור לעיל, כפי שקבעתי בשומות קודמות במתחם הנדון, אני סבור כי יש להביא בחשבון מטלה נוספת של עלות פינוי הדיירים למשך תקופת הבנייה ולנכות אותה מהשווי המצב החדש.

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

מדובר במתן פתרון מגורים לדיירי המבנים הקיימים בגין פינויים למשך תקופת הבנייה.
יובא בחשבון פרק זמן להקמת הפרויקט של מינימום שנתיים וחצי–לפי שכ"ד ממוצע של כ-6,000 ₪/לדירה, כ-72,000 ₪ לשנה ולתקופה של שנתיים וחצי סך של 180,000 ₪ לדירה.
סה"כ הוצאה בגין 128 יחידות - סך של - 23,040,000 ₪.

לעניין זה יוער כי אינני מקבל את גישת שמאי המשיבה כי אין לעלות זו כל השפעה על שווי המקרקעין במועד אישור התכנית וכי אין להפחיתה מהשווי המצב החדש.
ראוי להדגיש כי לצד ההפחתה האמורה, הבאתי בחשבון תוספת שווי למצב החדש בגין שימוש ביניים בדירה לכל תקופת הדחייה ברוטו, עד למימוש הבנייה, ובמקרה הנדון תוספת שווי בסך של כ-675,000 ₪ למצב החדש. יתרת תוספת השווי נטו, לאחר ניכוי עלות פינוי הדייר מסתכמת בסך כ-500,000 ₪.

- <u>הוצאות עודפות בגין חניות תת קרקעיות</u> –

אני בדעה כי יש להביא בחשבון עלויות עודפות לחניות הנדרשות ע"פ התבע, מעבר לתקן הנדרש למגורים ומסחר במגרש 501, כלהלן:
מספר היחידות המותרות במגרש 501 – 391 יח"ד לפי תקן של מקום חניה אחד לכל דירה.
מספר מקומות החניה הנדרשים למסחר בכל המגרשים 501-506– סה"כ 60 מקומות.

מספר מקומות החניה הנדרשים (מעבר לתקן) עבור אורחים – פתוחים לציבור במגרש 501 שעלותם אינה מכוסה:
מגורים - 20% X 391 = 78 חניות
מסחר - 17 חניות מתוך 60
סה"כ - 95 חניות

<u>סה"כ עלות הקמה של מקום חניה תת קרקעי:</u>
35 מ"ר/מקום חניה X 2,500 ₪/מ"ר = 87,500 ₪.

<u>סה"כ עלות עודפת ל-95 מקומות:</u>
87,500 ₪ X 95 מקומות – סך של 8,312,500 ₪.

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

להלן סיכום עלויות להפחתה שיובאו בחשבון:

הקמת מבנה ציבור (810 * 8,000 ₪)	6,480,000 ₪
פיתוח שצ"פ – (3,085 מ"ר * 700 ₪)	2,159,500 ₪
הרחבה ופיתוח דרך – (3,200 מ"ר * 400 ₪)	1,280,000 ₪
עלויות הריסה (11,500 * 300 ₪)	3,465,000 ₪
עלויות בגין פינוי דיירים לתקופת הבנייה	23,040,000 ₪
עלות עודפת לחניה תת קרקעית	8,312,500 ₪
סה"כ	**44,737,000** ₪

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

ד. <u>ערכי השווי למועד הקובע</u>

שמאי המשיבה נוקב בערכי השווי:
מגורים – סך של 16,500 ₪ למ״ר מבונה עיקרי.
מגורים שכירות – סך של 10,500 ₪ למ״ר מבונה עיקרי.
מסחר – סך של 12,000 ₪ למ״ר מבונה עיקרי.

שמאי המבקש נוקב בשווי של 17,000 ₪/למ״ר מבונה עיקרי הן למגורים והן למסחר.
מגורים שכירות – לא הוצג שווי.

על בסיס ניתוח הנתונים שהוצגו לעיל, נתוני השווי למגורים ומסחר כפי שהוצגו ע״י שמאי המשיבה הינם סבירים.
(השווי למגורים מגלם שטחי שירות ומקום חניה).

לעניין שווי מגורים לשכירות – בהתאם לניתוח וחילוץ שווי קרקע מתקבל סך של כ-7,000 ₪/למ״ר מבונה.

ה. <u>דרך תחשיב ההשבחה</u>

בתחשיב ההשבחה הובא בחשבון מצב קודם כמפורט לעיל.
מצב חדש – הובא בחשבון שווי החלק היחסי של היחידה מתוך שווי קרקע של מגרש 501 הנדון, בהתאם להוראות התכנית, ובדחיה ל-12 שנה כמפורט לעיל, בתוספת שווי שימוש ביניים בדירה קיימת לתקופת הדחייה, המבטא דמי שכירות ראויים ל-12 שנים (לפי 6,000 ₪/לחודש מהוון בשיעור של 4%), סך של כ-675,000 ₪.

כביקורת לשומתי, בחנתי את אומדן סבירות תוצאת ההשבחה מנקודת מבט של רוכש סביר/דייר במתחם הקיים במועד הקובע, הרואה את התמורה העתידית הצפויה להתקבל בפרויקט הנדון, המהווה דירה חדשה וגמורה הכוללת ממ״ד, מרפסת ומקום חניה תת קרקעי.
שווי של דירת התמורה יעמוד על סך כ-3,500,000 ₪-4,000,000 ₪ ובממוצע כ-3,750,000 ₪/לדירה, נכון למועד הקובע.
את התמורה ראוי לדחות לתקופה של כ-12 שנה בשיעור היוון 6%, מתקבל כ- 1,863,000 ₪.
בתוספת שווי שימוש ביניים בדירה קיימת לפי ערך נוכחי של כ-675,000 ₪, מתקבל ערך נוכחי במצב חדש בסך כ- 2,538,000 ₪ (נמוך משווי הנכס במצב קודם).
מכאן עולה כי אף באומדן הבקרה לא מתקיימת השבחה.

משרד : קיבוץ הגושרים, ״הבית הכחול״
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא״ל: dmmsns@gmail.com

10. <u>עקרונות ושיקולים בהערכה</u>

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, עקב אישור תכנית תא/3885, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

10.1 עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עליית 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 ב"מצב הקודם" משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני ב"מצב החדש", בכל אחד מהמועדים הקובעים (עפ"י הלכת פמיני).

10.2 בחישוב ההשבחה במקרה שבנדון, הבאתי בחשבון את מצבו התכנוני של הנכס במצב קודם ובמצב חדש, לאחר אישור התכנית.

10.3 המועד הקובע להערכה הינו המועד כמפורט בסעיף 3 לעיל.

10.4 הבאתי בחשבון כי הזכויות בנכס הינן זכויות בעלות פרטית.

10.5 הנחת העבודה הינה כי מימוש הזכויות בנכס הינו בדרך של מכר.

10.6 הבאתי בחשבון את מיקומו של הנכס בחלק המרכזי של העיר תל אביב.

10.7 הבאתי בחשבון נתוני שוק רלוונטיים של נכסים ברי השוואה בסביבת הנכס, בסמוך לתאריך הקובע להערכה.

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

11. <u>תחשיבי שומה</u>

- <u>השבחה עקב אישור תכנית תא/3885 למועד קובע 28.07.2015:</u>

<u>מצב קודם</u>

שווי דירה קיימת	**2,554,233** ₪ [4]

<u>מצב חדש</u>

מהות	שטח עיקרי	שווי למ"ר	סה"כ
391 יח"ד + מסחר	41,113 מ"ר[5]		
שטח למסחר ק' קרקע	850 מ"ר	12,000 ₪	10,200,000 ₪
54 יח"ד להשכרה	3,510 מ"ר	7,000 ₪	24,570,000 ₪
337 יח"ד רגילות	32,021 מ"ר	16,500 ₪	529,006,500 ₪
סה"כ שווי מגרש 501 ברוטו			**563,776,500** ₪
<u>עלויות להפחתה</u>			
הקמת מבנה ציבור (810 * 8,000 ₪)			6,480,000 ₪
פיתוח שצ"פ – (3,085 מ"ר * 700 ₪)			2,159,500 ₪
הרחבה ופיתוח דרך – (3,200 מ"ר * 400 ₪)			1,280,000 ₪
עלויות הריסה (11,500 * 300 ₪)			3,465,000 ₪
עלויות בגין פינוי דיירים לתקופת הבנייה			23,040,000 ₪
עלות עודפת לחניה תת קרקעית			8,312,500 ₪
סה"כ עלויות			**44,737,000** ₪ **(-)**
סה"כ שווי מצב חדש נטו			**519,039,500** ₪
שווי יחסי של תת חלקה 16 (0.748%)			3,882,417 ₪
מקדם דחייה[6]			**0.444**
שווי מצב חדש כדחוי			1,723,800 ₪
תוספת שווי בשימוש ביניים			675,000 ₪
סה"כ שווי מצב חדש (מעוגל)			**2,398,800** ₪
שווי מצב קודם (מעוגל)			**2,554,200** ₪
השבחה לתת חלקה 16 הנדונה			**לא חלה**

[4] בהתאם לשומת המשיבה כמפורט לעיל
[5] כולל שטח מרפסות של 4,692 מ"ר ומסחר
[6] 12 שנים בשיעור היוון 7%

12. <u>סיכום שומה</u>

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

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה 50%
תא/3885	**28.07.2015**	**"0"**	**"0"**

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או ענין בנכס נשוא חוות הדעת.

ועל זאת באתי על החתום,

מוטי דיאמנט

שמאי מכריע

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com