משה נדם, שמאי מקרקעין
יוסף מגן, שמאי מקרקעין
ויקטוריה אברמוב, שמאית מקרקעין

30 יוני 2019
מספר מינוי: **379-2019**

בעניין: **סירי יחיאל ואחר'** — **המבקש**
השמאי ערן לס

המשיבה
הועדה המקומית לתו"ב תל אביב
גב' אילנית שגב לוזון
השמאי עמית זיו

שומה מכרעת לעניין היטל השבחה
גוש 6636, חלקה 432 תת חלקה 2
רח' קהילת לודג' 31, תל אביב

1. מטרת השומה
בהתאם להודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין מיום 21/02/2019 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, לשמש כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה בנכס הנדון בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, הנדרש בנכס הנדון כתוצאה מאישור תכניות וזאת בשל מימוש זכויות בדרך של מכר.

2. המועדים הקובעים לשומה
2.1. 06/09/1985 — 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית 2204.
2.2. 13/12/1985 — 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית ע'.
2.3. 06/05/1994 — 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית ג'.
2.4. 02/04/2003 — 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית ע1.
2.5. 16/07/2003 — 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית תא/2204 א'.
2.6. 04/09/2007 — 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית ג'1.

3. מועד הדיון
הדיון נערך במשרדי בתאריך 01/05/2019 בנוכחות שמאי הצדדים, אשר קיבלו את הפרוטוקול.

4. מסמכים שהוגשו
עיינתי במסמכים אשר הוגשו על ידי שמאי הצדדים.

5. מועד הביקור בנכס
ביקור חיצוני בנכס נערך ביום 14/05/2019 ללא נוכחות הצדדים.

6. פרטי המקרקעין

גוש	6636
חלקה	432
שטח החלקה	522 מ״ר.
תת חלקה	2
תאור	זכות חלקית מחלקה בייעוד בניין מגורים.
כתובת	קהילת לודג׳ 31, שכונת הדר יוסף, תל אביב.
זיהוי	בהתאם לתשריט היתר הבניה והפורטל הגיאוגרפי העירוני.

7. תאור הנכס והסביבה

סביבת הנכס הנדון מהווה את שכונת הדר יוסף, בצפון מזרח העיר תל אביב. הסביבה מאופיינת ברובה בבתי מגורים חד ודו קומתיים ותיקים לצד בניינים בני 3-6 קומות. קיים פיתוח עירוני מלא. רחוב קהילת לודג׳ הינו פנימי בשכונה ומהווה דרך חד סטרית המקיפה את דרום השכונה.

חלקה 432 בעלת צורה דמוית טרפז בעלת חזית מערבית לרחוב קהילת לודג׳ ועליה בנוי מבנה מגורים הכולל 6 דירות בשתי קומות, 3 דירות בקומה. גג המבנה שטוח.

הנכס מהווה חלק מחלקה 432 (4/16 חלקים) הרשום כדירת מגורים (תת חלקה 2), הממוקמת בקומת הקרקע וכלואה בין שתי דירות כך שכיווני האוויר הינם למזרח ומערב.

8. רישוי

<u>רישיון לבניה מספר 835 מיום 21/11/1954</u>

רישיון לבניית בניין בן 2 קומות הכולל 6 יח״ד, כאשר שטח דירה ממדידה גראפית כ- 55 מ״ר.

9. מצב משפטי

9.1. פרטי רישום

בהתאם להעתק רישום מפנקס בתים משותפים (נסח טאבו), אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 29/08/2018, עולה כי הזכויות רשומות, כדלקמן:

גוש	6636
חלקה	432
שטח חלקה	522 מ״ר.
תקנון	מצוי

תת חלקה	2
שטח תת חלקה	54.89 מ״ר.
קומה	ראשונה.
החלק ברכוש המשותף	4/16.
בעלות	קרן קיימת לישראל בשלמות.
חכירות	סירי חיים, עמיר ברכה, זוהר מיכל, דאר שרה, גמליאל שושנה, סירי יחיאל. לכל חוכר 1/6 מהזכויות (2/12). סיום חכירה מהוונת ביום 31/03/2049.

9.2. הסכם מכר

בהתאם להסכם מכר מיום 06/09/2018, נרכשו מלוא הזכויות בנכס מהמבקשים.

9.3. תיק בית משותף

בהתאם למסמכי התיק בית משותף, הדירה הנדונה בת שני חדרים, הול ושרותים, ממוקמת בקומת הקרקע, דירה אמצעית ושטחה כ- 58 מ״ר.

10. המצב התכנוני

10.1. תכנית 254

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 321 מיום 26/11/1953.

התכנית מחלקת חלקות בהתאם למסומן בתשריט לצרכי שכון עולים, כאשר הנכס מסווג **באזור מגורים א/2- 2 קומות**, מגרש מספר 225 בשטח 522 מ״ר, בו יותרו זכויות כדלקמן:

זכויות בניה	25%
קומות	2
קו בניין	חזית 5 מ׳, צדדי 3 מ׳, אחורי 7 מ׳.

10.2. <u>תכנית 2204</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3240 מיום 22/08/1985.

התכנית משפרת את תנאי הדיור בשכונת הדר יוסף, תוך מציאת פתרון בלעדי המתאים לאזורי הדיור השונים, בהתייחס למרקם הקיים ולמרקם העתידי על ידי שינוי יעוד של אזורי המגורים השונים, קווי בניין, הגדלת צפיפות ברוטו, קביעת הנחיות מקלוט, התווית דרכים וקביעת הנחיות לחניה. התכנית מסווגת את הנכס כחלקה 432 **באזור מגורים 4 קומות** - בינוי **טיפוס G**, כאשר המבנה הקיים מסומן **להריסה**. זכויות הבניה כדלקמן:

שטח מגרש במ"ר		500-550	551-600
קומה	זכויות בניה	יח"ד לקומה	יח"ד לקומה
קרקע - עמודים	12%		
א	45%	3	3
ב	40%	2	3
ג	35%	2	2
ד	30%	3	3
ה	25%	דופלקסים	דופלקסים
סה"כ (ללא ק. עמודים)	175%	10	11

גודל ממוצע של דירה בטיפוס G הינו 87.5 מ"ר.

קומת הקרקע תכלול חדר מדרגות ומעלית, חדר אשפה, מחסן ואפשרות למקלט על קרקעי.

קומת מרתף תשמש למבני עזר כגון: מקלט, חדר הסקה.

תנאי למתן היתר בניה להרחבה כולל את סילוק כל הבנייה, אשר אינה תואמת לתכנית זו.

המבנים ייבנו <u>בקיר משותף</u>, כמסומן בתשריט ובהתאם לנספח הבינוי. כל מבנה יתוכנן כיחידה מדורגת, הכוללת נסיגות הדרגתיות של 2 מ' בכל קומה בחזית הבניין ובליטות של 0.6 מ' מצידו האחורי של הבניין. המבנה יכלול מרפסות לא מקורות ושטח קומת קרקע מפולשת חלקית (למעט גרעין הבניין) לשימוש גינון, מתקני משחק וריצוף נדרש.

כמו כן, סומן שביל הולכי רגל לביטול בין החלקות וקיימת הוראה לפיה במקרים בהם בין שתי חלקות קיימות שביל להולכי רגל אשר בוטל, יצטרף שטח השביל שבוטל בחלוקה שווה לשני המגרשים הגובלים בו.

בהתאם לתוספת שטחי שירות לתכנית 2204, אשר אושרה בוועדה המקומית בשנת 1992 נקבעו שטחי השירות כדקלמן:

מתחת למפלס הכניסה — מרתפים לפי תכנית ע'.

קומת קרקע/עמודים — שטח מחסן 15 מ"ר וכפי שנקבע בטבלת זכויות הבניה בטיפוס G.

מעל מפלס הכניסה מרחבים מוגנים (ע"פ חוק הג"א), ושטחי גרעין הבניין כמפורט:

סוג בניין	2 או 3 דירות בקומה
בניין גבוה (מעל 12 מטר)	
עם מעלית אחת	35 מ"ר לקומה
עם שתי מעליות	45 מ"ר לקומה

על הגג בהתאם לתכניות 1680 ו/או ג'.

10.3. <u>תכנית ע'</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 28/11/1985.

התכנית קובעת הוראות להקמת **מרתפים** ויחולו על כל התכניות שאינן כוללות הוראות מפורטות לגבי מרתפים, בין אם תכניות תקפות או תכניות שטרם אושרו למתן תוקף, בעת כניסת תכנית זו לתוקף.

בבתי דירות, התכנית מתירה הקמת מרתף לפי גודל קומה טיפוסית, ניתן לבנות יותר מקומת מרתף אחת- בתנאי שתשמש רק את צרכי החניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מדרגות וכדומה. את יתרת השטח, מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית לפי 6 מ"ר לדירה. גובה תקרת הקומה 2.2 מ'.

10.4. <u>תכנית ג'</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 מיום 21/04/1994.

התכנית קובעת הוראות לבנייה על גגות בתים ומתירה, בין היתר, **חדרי יציאה לגג** בגגות שטוחים בשטח של 23 מ"ר ובגובה מרבי של 2.5 מ' ובהתאם להתניות המפורטות בתקנון התכנית, לרבות היקף בניה מותרת בשיעור 50% משטח הגג, כאשר לא תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל קומה חלקית, אשר שטחה פחות מ-90% מהקומה שמתחת. לחילופין, התכנית מאפשרת בניית עליית גג בחלל גג משופע, אשר יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים, בתנאי כי רום הגג לא יעלה על 6 מ' מרצפת הקומה העליונה (מדוד) ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג, גובה המרזב מעל פני הרצפה יהיה לא יותר מ- 2.5 מ' ולא פחות מ- 2 מ' וכן שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40%.

10.5. <u>החלטת ועדה מספר 117ב'-11 מיום 06/11/1996</u>

החלטה זו הינה **תוספת שטחי שרות לתכנית 2204** המקנה זכויות לבניית בליטות וגזוזטראות, ותוספת שטחי שירות לשטח בקומת הכניסה לבניין המקורה באופן כלשהוא, בגובה שלא עולה על שתי קומות ושאינו סגור ביותר משני קירות, לבליטות החורגות מקיר חיצוני של בניין ביותר מ-0.5 מ' ולבליטות (גומחה או גבלית) שגובהן הפנימי אינו עולה על 60% מגובה אותה קומה ואשר בולטות מקיר חיצוני של בניין ביותר מ-0.5 מ'. אין באמור כדי להוסיף שטחי שירות למבנים אשר נבנו לפני מרץ 1992.

10.6. <u>תכנית ע/1</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18/03/2003.

התכנית מאפשרת בניית 2 קומות **מרתף** בהיקף 80% משטח המגרש. בסמכות הועדה להתיר 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים ושטח מרתף גדול יותר בתנאים הקבועים בתכנית. גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה לא יעלה על 4 מטר. תותר בניית מחסנים בקומות המרתף בשטח של 12 מ״ר ליח״ד.

10.7. <u>תכנית מק/2204 א׳</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5201 מיום 01/07/2003.

התכנית מסווגת את הנכס **באזור מגורים ד׳ עם מבנה קיים המסומן להריסה**. התכנית נועדה להקל על יישום הבניה באזור אשר תכלול הריסת הקיים ובניית מבנים חדשים בשכונת הדר יוסף. במסגרת התכניות נקבעו הוראות בינוי ועיצוב חדשות, שינוי בקווי בניה, תוספת 2 קומות מרתף והשלמת הקומה החמישית. הוראות הבניה הינן כדלקמן:

קומות	5 מעל קומת הכניסה.
שטח קומה	50% משטח המגרש.
מרתף	2 קומות בשטח המגרש.
קווי בניין	חזית 4 מ׳, חזית קדמית הפונה לשטח ציבור פתוח 1.5 מ׳, אחורי 5.5 מ׳, צדדי בקיר משותף קו ״0״ (ע״פ התכנית הראשית) או 4 מ׳ בהסכמת המגרש השכן.

יותרו חדרי יציאה לגג ע״פ תכנית ג׳, כאשר תותרנה בקשות להעברת שטח חדרי היציאה לגג לקומות התחתונות בתנאי פרסום הקלה. בנוסף, יותרו שטחי שירות שהוחלט עליהם במסגרת הוראות המעבר של תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) תשנ״ב, 1992, החלטת הועדה המקומית בפרוטוקול 115 ב׳, החלטה מספר 2 בתאריך 06/04/1994.

10.8. <u>תכנית ג/1</u>

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

התכנית מרחיבה את הזכויות לבניית **חדרי יציאה לגג** בגגות שטוחים מכל דירה עליונה, ע״פ ההוראות הבאות:

<u>בבנייה בשלבים</u> - על בניין קיים, שטח חדר יציאה לגג 40 מ״ר או 65% משטח הגג, הקטן מבניהם.

<u>בבניה בו זמנית</u> – תבוטל מגבלת השטח לחדר יציאה לגג ובלבד שתכסית הבנייה הכוללת על הגג עד 65% משטחו. בבניינים חדשים בלבד, ניתן לאחד את חדרי הגג לדירות גג. שטח דירת גג לא יפחת מ-80 מ״ר כולל כל שטחי השירות בדירה. סך כל הבניה על הגג לא יעלה על 65% משטחו. חדרי יציאה לגג ייבנו בנסיגה של 2.0 מ׳ לפחות מקו החזית הקדמית או האחורית של הבניין. לא תותר יציאה לגג מעל קומה חלקית ששטחה קטן מ- 80% מהקומה שמתחת.

10.9. <u>תכנית תא/5000</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22/12/2016.

תכנית מתאר מקומית (כוללנית) תל אביב-יפו, אשר אינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה. התכנית קובעת, בין היתר, הוראות להכנת תכניות עתידיות, קביעת אזורי ייעוד והגדרת שימושים ושטחי בנייה מרביים, אותם ניתן לקבוע בתכניות בכל אזור ייעוד. תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת, אשר אושרה טרם תחילתה של תכנית זו, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו. תכנית למימוש זכויות הנגזרות מתמ"א 38 ללא הגדלה בזכויות התקפות מכח תכניות קודמות והתמ"א, לא תחשב כסותרת תכנית זו, אך אין בהוראה זו לכשעצמה, כדי להגביל את שיקול דעת הוועדה לעת דיון בתכנית עתידית או בקשה להיתר מכח תמ"א 38 על פי כל דין.

התכנית מסווגת את הנכס ברובע 2 אזור תכנון 204, אזור מגורים בבנייה עירונית עד 8 קומות.

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

חוות דעתי זו נערכה, בין היתר, בכפוף לעקרונות הגורמים והשיקולים הבאים:

11.1. הנכס מהווה את תת חלקה 2, חלקה 432 בגוש 6636 וממוקם בצפון מזרח תל אביב, ברחוב קהילת לודג' 31, שכונת הדר יוסף.

11.2. הובאה בחשבון רמת הפיתוח העירוני בסביבת הנכס.

11.3. הובאו בחשבון נתוני הנכס, התכנון וערכי הקרקע, למועדים הקובעים לשומה.

11.4. חוות הדעת מושתתת על הנחיות בית המשפט העליון (פס"ד ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים).

11.5. חוות הדעת נערכה להשבחה בגין אישור תכניות ובשל מימוש זכויות בדרך של מכר.

12. עיקרי טענות הצדדים

12.1. שטח מגרש לחישוב זכויות

שמאי המשיבה - בהתאם להוראות תכנית 2204, שביל הולכי הרגל מדרום לחלקה בוטל וצורף לשטח החלקות הסמוכות, כך שלפי דף המידע התכנוני של הועדה המקומית, זכויות הבניה נגזרות משטח 558.78 מ״ר. הבעלות בשביל (חלקה 492) הינה על שם עיריית תל אביב, לכן ההשבחה [1] בגין התכניות המאושרת מחושבת בגין הזכויות של חלקה 432 מסה״כ הזכויות, קרי 558.78 מ״ר / 522 מ״ר וסה״כ 93% מסך הזכויות.

שמאי המבקש – חלקה 492 (הגובלת לנכס) סומנה עד תכנית 2204 א׳ כשביל הולכי רגל ולאחריה כשטח השלמה לחלקות הקיימות. מאחר וטרם נרכשו הזכויות הקינייניות בשבילים (שטח השלמה), הרי שלא ניתן לחייב את בעלי הזכויות בחלקה בתשלום היטל השבחה בגין זכויות המיוחסות לשטח זה. לפיכך, שטח החלקה לחישוב זכויות הינו 522 מ״ר בלבד, ללא שטח ההשלמה.

12.2. תכנית 2204

שמאי המשיבה	שמאי המבקש
מהות ההשבחה התכנית מרחיבה את זכויות הבניה. הנכס מהווה דירה אמצעית בקומת הקרקע, בשטח 60 מ״ר וחלקה היחסי 4/16 מהרכוש המשותף של כלל החלקה והבניין.	מהות ההשבחה תוספת זכויות בניה.
מצב קודם תכנית 254 מתירה זכויות בניה של 50% בשתי קומות, כאשר במדרגה זו לבנוי תרומה לשווי (דירה בשטח 60 מ״ר). שטח החלקה הינו 522 מ״ר.	מצב קודם אין מחלוקת.
מצב חדש תכנית 2204 מסווגת את הנכס באזור מגורים ד׳ - בו מותרת הקמת בניין מגורים מטיפוס G וזכויות בניה של 175% עיקרי בבנייה מדורגת ע״פ נספח בינוי, כאשר סה״כ 11 יח״ד בחלקה. שטח החלקה לחישוב זכויות 558.78 מ״ר,	מצב חדש תכנית 2204 מאפשרת זכויות בניה של 175% ל-10 יח״ד, כאשר השטחים הקומתיים מחולקים בהתאם להוראות התכנית.

[1] בהתאם לתחשיבים המתוקנים המצורפים לתגובת המשיבה.

שמאי המשיבה	שמאי המבקש
כאשר לחלקה חלק יחסי של כ- 93% מהזכויות (522 / 558.78). <u>שוליות</u> בהתאם לזכויות הבניה מכוח התכנית, מתקבלות יח"ד בשטח 78-104 מ"ר ליח"ד, כך שאין שוליות שטחים ביחידות אלו. <u>העדר זמינות</u> לאור הבעלות המשותפת בחלקה במימוש תוספת זכויות הבניה ובבינוי הקיים על החלקה, נקבעה דחייה בגין העדר זמינות במקדם 0.42 (15 שנים, 6%), בדומה להכרעת יצחקי בגו"ח 6636/312. <u>פטור 140 מ"ר</u> אין התייחסות.	<u>שוליות</u> לתוספת שטחי הבניה נקבעה במקדם שוליות 0.85, בהתאם להכרעת ניזרי. <u>העדר זמינות</u> בהתאם להכרעת ניזרי, הובאה בחשבון דחייה של 22 שנים. <u>פטור 140 מ"ר</u> באם הדירה שתתקבל תהא קטנה מ- 140 מ"ר, הרי שלגביה ניתן לקבל פטור לפי ס' 19 ג' (2).
<u>ערכי שווי</u> בהתאם לחוברת "מקרקעין וערכם" מחודש דצמבר 1985, נקבע שווי מ"ר אקו' כממוצע ערכים לאזור בינוני בסך 520 ₪ (350 $, שע"ח 1.495). <u>מקדמים</u> העדר זמינות (15 שנים, 6%) 0.42 חלק יחסי ברכוש המשותף 4/16 חלק יחסי בזכויות 0.93	<u>ערכי שווי</u> בהתאם להכרעת נזרי בגו"ח 6636/364, מתקבל שווי מ"ר אקו' של כ- 374 ₪ (250 $, שע"ח 1.495). <u>מקדמים</u> העדר זמינות (22 שנים, 6%) 0.28 חלק יחסי 4/16 שוליות והגדלת צפיפות 0.85

שמאי המשיבה		שמאי המבקש

תחשיב השבחה

מצב קודם		
שטח חלקה 432	522	
זכויות בניה	50%	
שטח עיקרי	261	
שווי מ"ר אקו'	520	₪
שווי ביניים	135,720	₪

מצב חדש		
שטח לחישוב זכויות (חלקות 432ו-492)	558.78	
זכויות בניה	175%	
שטח עיקרי	977.9	
שווי מ"ר אקו'	520	₪
שווי ביניים	508,490	₪

הפרש שווים	372,770	₪
חלק יחסי בזכויות (558.78 / 522 מ"ר)	93%	
החלק של חלקה 432	348,233	₪
חלק יחסי ברכוש המשותף	4/16	
בניכוי תרומת הבנוי (250 ש"ח * 60 מ"ר)	-15,000	₪
העדר זמינות (15 שנים, 6%)	0.42	
השבחה	30,067	₪

תחשיב השבחה

מצב קודם	
שטח חלקה 432	522
זכויות בניה	50%
שטח עיקרי	261

מצב חדש	
שטח חלקה 432	522.00
זכויות בניה	175%
שטח עיקרי	913.5
שוליות שטחים	0.85
שטח אקו'	776

תוספת שטח אקו'	515	
העדר זמינות (22 שנים, 6%)	0.28	
שווי מ"ר אקו'	373.75	₪
בניכוי תרומת הבנוי (כ- 250 ש"ח * 60 מ"ר)	-15,249	₪
שווי ביניים	38,215	₪
חלק יחסי ברכוש המשותף (4/16)	0.25	
השבחה	9,554	₪

12.3. <u>תכנית ע'</u>

שמאי הצדדים תמימי דעים, כי במועד אישורה של התכנית, אין כדאיות כלכלית להקמת מרתף, לפיכך לא נוצרה השבחה.

12.4. <u>תכנית ג'</u>

שמאי הצדדים מסכימים, כי לאור הוראה בתכנית 2204 לבנייה בבינוי מדורג, שטח הקומה העליונה הינו פחות מ- 90% משטח הקומה שמתחתיה, לכן אין אפשרות למימוש התכנית ואין השבחה בגינה.

12.5. <u>תכנית ע'1</u>

שמאי המשיבה	שמאי המבקש
<u>מהות ההשבחה</u> התכנית קובעת הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ומחליפה את תכנית ע'. ההשבחה מתכנית זו מיוחסת להגדלת מחסנים דירתיים מ- 6 מ"ר (תכנית ע') ל-12 מ"ר. <u>העדר זמינות</u> כאמור, תוספת זכויות הבניה הובאה בדחייה בגין העדר זמינות במקדם 0.56. <u>חלופה כלכלית</u> במועד הקובע תמו חייו הכלכליים של המבנה, סומן להריסה בתכנית 2204 ונוספו זכויות בניה רבות, כך שבחינה בדרך של חלופה כלכלית כפי שבשומת המבקש אינה נכונה.	<u>הובאו בחשבון 2 חלופות:</u> 1. <u>חלופה א' – כלכלית</u> התייחסות לתועלת הכלכלית של תוספת מחסנים בקומת המרתף אל מול התועלת הכלכלית של המבנה הקיים ומתקבל כי התכנית אינה משביחה את הנכס. עלות הבניה השחוקה מהווה 20% מעלות בניה חדשה במועד הקובע, סה"כ 890 ש"ח. 2. <u>חלופה ב' - בהתאם לשיטת המשיבה</u> התכנית מרחיבה את שטחי המחסנים הדירתיים (10 יח"ד) ל -12 מ"ר במקום 6 מ"ר. הובאה בחשבון דחייה להעדר זמינות של 10 שנים במקדם 0.56.
<u>ערכי שווי</u> בהתאם להכרעת וירניק בסביבת הנכס, שווי למ"ר מחסן אקו' הינו 900 ₪. <u>מקדמים</u> העדר זמינות (10 שנים, 6%) 0.56 חלק יחסי 4/16	<u>ערכי שווי</u> אין מחלוקת. <u>מקדמים</u> העדר זמינות (10 שנים, 6%) 0.56 חלק יחסי 4/16

שמאי המשיבה	שמאי המבקש

שמאי המשיבה

<u>תחשיב השבחה</u>

תוספת שטח מחסן לכל יח"ד	6	
יח"ד	11	
שווי מ"ר אקו' מחסן	900.00	₪
מחסנים (6 מ"ר * 11 יח"ד)	59,400	₪
העדר זמינות (10 שנים, 6%)	0.56	
חלק יחסי בזכויות (558.78 / 522 מ"ר)	93%	
חלק יחסי ברכוש המשותף (4/16)	0.25	
השבחה	7,746	₪

שמאי המבקש

<u>תחשיב השבחה</u>

חלופה א' - כלכלית		
שטח בנוי במועד הקובע	235.43	
עלות בניה שחוקה	890	₪
סה"כ שווי הבנוי	209,056	₪
תועלת כלכלית בתוספת מחסנים במרתף	108,000	₪
לפיכך, אין כדאיות כלכלית בהריסת המבנה הקיים		

חלופה ב - ע"פ גישת המשיבה		
יח"ד	10	
תוספת שטח למחסן	6	
שווי מ"ר אקו' לאחסנה	900	₪
העדר זמינות (10 שנים, 6%)	0.56	
חלק יחסי	25%	
השבחה	7,538	₪

12.6. <u>תכנית מק/2204 א'</u>

שמאי המשיבה	שמאי המבקש

שמאי המשיבה

<u>מהות ההשבחה</u>

הוראות התכנית מבטלות את הבינוי המדורג במבנה, ולפיכך מתאפשרת בניית חדרי יציאה לגג בשטח 23 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה (תכנית ג').

ההשבחה מחושבת ל-3 חדרי יציאה לגג בהתאם ליחידות הדיור המותרות בקומה בתכנית 2204.

<u>חלופה משפטית</u>

בהתאם לשומת המבקש ע"פ תיקון 126 לא ניתן לגבות היטל השבחה מדירה טיפוסית בגין חדרי גג, אלא בעת מימוש בבקשה להיתר. במקרה הנדון השימוש המיטבי הינו בהריסת המבנה הקיים וניצול כלל זכויות הבניה ע"י חלוקה לפי החלק היחסי ברכוש המשותף ולא הצמדתן לדירה מסוימת.

שמאי המבקש

<u>מהות ההשבחה</u>

התכנית מאשרת זמינות לזכויות בנייה 3 חדרי יציאה לגג בשטח 23 מ"ר לדירה עליונה (תכנית ג'), וזאת לאור ביטול בינוי מדורג.

<u>הובאו בחשבון 2 חלופות:</u>

1. חלופה א' משפטית – בהתאם לתיקון 126 לחוק התו"ב ופס"ד ברגר, לא ניתן לגבות מדירה טיפוסית היטל השבחה בגין חדרי יציאה לגג, זאת מאחר ואלה ניתנות למימוש לדירות בקומת העליונה ובעת מימוש בדרך של בקשה להיתר.
2. חלופה ב' שמאית – העדר זמינות ומושע במקדם 0.56.

שמאי המשיבה	שמאי המבקש
<u>העדר זמינות</u> תוספת הזכויות הובאה בדחייה בגין העדר זמינות במקדם 0.56.	
<u>ערכי שווי</u> בהתאם לניתוח עסקאות השוואה בגישת החילוץ בסביבת הנכס (מבנים טיפוס G) והכרעות בסביבה, שווי למ״ר אקו׳ הינו 3,900 ₪.	<u>ערכי שווי</u> בהתאם להכרעת ניזרי, שווי למ״ר אקו׳ הינו 3,268 ₪ (760 $).
<u>מקדמים</u>	<u>מקדמים</u>
העדר זמינות (10 שנים, 6%) 0.56	העדר זמינות (10 שנים, 6%) 0.56
חלק יחסי 4/16	חלק יחסי 4/16
חדר יציאה לגג 1.30	חדר יציאה לגג 1.30
מדרגות 1.00	מדרגות 1.00

<u>שמאי המשיבה – תחשיב השבחה</u>

מהות	שטח במ״ר	מקדם אקו׳	סה״כ
חדרי יציאב לגג (3 * 23 מ״ר)	69	1.3	89.7
ניכוי שטח מדרגות (4 מ״ר ליח״ד)	-12	1	-12
סה״כ אקו׳			77.7
שווי למ״ר אקו׳			₪ 3,900
חלק יחסי בזכויות (558.78 / 522 מ״ר)			93%
חלק יחסי ברכוש המשותף (4/16)			0.25
העדר זמינות (10 שנים, 6%)			0.56
השבחה			₪ 39,518

משה נדם בע״מ
רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 4527703
טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 nadammoshe@gmail.com

שמאי המבקש – תחשיב השבחה

חלופה א' משפטית – בהתאם לפס"ד ברגר ותיקון 126 אין לגבות היטל השבחה בעת מימוש במכר.

חלופה ב' שמאית

תוספת חדרי יציאה לגג	3	
שטח חדר יציאה לגג	23	
מקדם חדר יציאה לגג	1.3	
הפחתת חדר מדרגות (4 מ"ר ליח"ד)	-12	
תוספת שטח אקו'	77.7	
העדר זמינות (10 שנים, 6%)	0.56	
שווי מ"ר אקו'	3,268	₪
חלק יחסי	25%	
השבחה	35,447	₪

12.7. תכנית ג'1

שמאי המשיבה	**שמאי המבקש**
	חלופה א' משפטית - בהתאם לתיקון 126 לחוק התו"ב ופס"ד ברגר, אין השבחה.
מהות ההשבחה התכנית הרחיבה את זכויות הבניה בקומת הגג ומאפשרת בניית דירת גג.	חלופה ב' – שמאית - מהות ההשבחה אין מחלוקת.
מצב קודם תכנית ג' מאפשרת בנית חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר לדירה בקומה העליונה. מספר חדרי היציאה לגג המחושבים הינו 3.	מצב קודם אין מחלוקת.
מצב חדש התכנית מאפשרת בבניינים חדשים הקמת דירות פנטהאוז בשטח של עד 65% משטח הגג, כך שנוסף מחסן בשטח 12 מ"ר בקומת המרתף. תרומת יציאה למרפסת מחדר מגורים גבוהה יותר ממרפסת חדר יציאה לגג. לא סביר להפחית שטחי שירות בשיעור 20%	מצב חדש התכנית מאפשרת איחוד חדרי היציאה לגג ובינוי דירת גג בשטח כולל של 65% משטח קומת הגג, כאשר שטחה מעל 80 מ"ר. עקב מגבל שטח יח"ד מינ', ניתן להסב את חדרי הגג ליח"ד אחת בלבד, כאשר שטחי השירות מהווים כ- 20% מסך השטח המותר לבניה בקומה זו.

שמאי המשיבה		שמאי המבקש	
משטחי הבניה, כפי שבשומת המבקש שכן דירה יחידה בקומה העליונה אינה זקוקה למבואה קומתית של כ- 30 מ״ר. <u>העדר זמינות</u> נקבעה דחייה בגין העדר זמינות של 6 שנים במקדם 0.70.		 <u>העדר זמינות</u> נקבעה דחייה בגין העדר זמינות של 6 שנים במקדם 0.70.	
<u>ערכי שווי</u> בהתאם לניתוח עסקאות השוואה בגישת החילוץ בסביבת הנכס (מבנים טיפוס G) והכרעות בסבביבה, שווי למ״ר אקו׳ הינו 6,240 ₪. <u>מקדמים</u>		<u>ערכי שווי</u> בהתאם להכרעות בסביבת הנכס, שווי למ״ר אקו׳ הינו 5,000 ₪. <u>מקדמים</u>	
חדר יציאה לגג	1.00	חדר יציאה לגג/דירת גג/שירות	1.00
מרפסת גג	0.40	מרפסת גג	0.50
דירות גג	1.30	מחסן	0.25
מחסן	0.25	העדר זמינות (6 שנים, 6%)	0.70
העדר זמינות (6 שנים, 6%)	0.70	חלק יחסי	4/16
חלק יחסי	4/16		

שמאי המשיבה – תחשיב השבחה

חישוב קונטור קומה טיפוסית	
שטח לחישוב זכויות	558.78
זכויות בניה	175%
שטח עיקרי	977.9
תוספת ממ"דים (11 יח"ד * 12 מ"ר)	132
סה"כ	1,109.9
קונטור קומה טיפוסית (5 קומות)	222.0
פנטהאוז (65%)	144.3
יתרת מרפסת גג	77.7

מצב קודם			
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
חדרי יציאב לגג (3 * 23 מ"ר)	69	1.3	89.7
ניכוי שטח מדרגות (4 מ"ר ליח"ד)	-12	1	-12
סה"כ אקו'			77.7
שווי למ"ר אקו'			₪ 6,240
סה"כ - ביניים			₪ 484,834

מצב חדש			
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
דירת גג	144.3	1	144.3
מרפסת גג	77.7	0.4	31.1
מחסן	12	0.25	3
סה"כ אקו'			178.4
שווי למ"ר אקו'			₪ 6,240
סה"כ - ביניים			₪ 1,112,926

הפרש	₪ 628,092
חלק יחסי בזכויות (558.78 / 522 מ"ר)	93%
חלק יחסי ברכוש המשותף (4/16)	0.25
העדר זמינות (6 שנים, 6%)	0.7
השבחה	₪ 103,409

שמאי המבקש – תחשיב השבחה

חלופה א' משפטית – אין השבחה.

חלופה ב' שמאית:

מצב קודם			
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
חדרי יציאה לגג - 3 חדרים	69.00	1.00	69.00
יתרת מרפסת גג	113.70	0.50	56.85
סה"כ			125.85
שווי מ"ר אקו'			₪ 5,000
שווי מצ ב קודם			₪ 629,250

מצב חדש			
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
דירת גג	118.80	1.00	118.80
מרפסת גג	63.90	0.50	31.95
מחסן (קומת מרתף)	12.00	0.25	3.00
הפחתת שטחי שירות (20% משטח עיקרי)	29.70	1.00	29.70
סה"כ *			124.00
שווי מ"ר אקו'			₪ 5,000
שווי מצ ב חדש - ביניים			₪ 620,000
			אין השבחה

* בתחשיב קיימת טעות סופר ומתיקונה מתקבל סה"כ אקו' מצב חדש 183.45 מ"ר וסה"כ השבחה 50,400 ש"ח.

13. <u>הכרעה - כללי</u>

ההשבחה בנכס, המהווה חלק מחלקה (4/16) הרשומה כדירה (תת חלקה 2), בחלקה 432, בגוש 6636 וזאת בשל מימוש בדרך של מכר.

הדירה ממוקמת בקומת קרקע בבניין דירות הכולל 6 יח״ד בשתי קומות, הבנוי על חלקה אשר שטחה 522 מ״ר, בשכונת הדר יוסף בצפון מזרח העיר.

<u>בניה טורית</u>

החל ממדרגת ההשבחה הראשונה במצב החדש לנכס קיר משותף עם מבנה שכן היוצר בניה טורית הכוללת דירות כלואות ודירות קיצוניות ועל כן בוצעה התאמה ביחס לשווי מ״ר אקו׳ בסביבה ללא קיר משותף או טורי אחר. לפיכך, דירה כלואה מוערכת במקדם 0.9 ודירה קיצונית במקדם 0.95.

<u>שוליות שטחי הדירות</u>

בהרחבת שטח דירה מעבר ל- 100 מ״ר קיימת תרומה פחותה לשווי של כל מ״ר נוסף ולפיכך נקבע מקדם של 0.9 מעבר ל-100 מ״ר עיקרי ראשוני.

<u>מקדמים</u>

שטחים עיקריים וממ״דים במקדם 1. מרפסות (זיז ובינוי מדורג) 0.4, מרפסות גג (יציאה מחדר מגורים) 0.5 ומרפסות חדרי גג/ גג עליון 0.2. שטחי שירות 0.8, אחסנה במרתף 0.2. חצר דירות גן 0.25.

14. <u>הכרעה לתכנית 2204</u>

14.1. <u>מהות ההשבחה</u>

התכנית מרחיבה את זכויות הבניה בנכס.

14.2. <u>מצב קודם</u>

בהתאם לתכנית 254, זכויות הבניה בחלקה 50% בשתי קומות, קרי כ-261 מ״ר ל- 6 דירות, כאשר 3 מהן דירות גן.

<u>בינוי טורי</u>

כאמור, מדובר בבניה טורית, כאשר במקרה זה הבינוי המתקבל הינו דירה כלואה ו-2 דירות קיצוניות בכל קומה, כך שהמקדם המשוקלל הנו 0.933.

<u>תרומת הבנוי לשווי</u>

השימוש המיטבי במצב הקודם מתקבל בהרחבת המבנה הקיים בהתאם ליתרת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות. לפיכך, תרומת הבנוי לשווי הנה 350$ למ״ר, בהסתמך על ביטאון ״מקרקעין וערכם״ מיוני 1985, עמוד 52 וכן על ״מקרקעין וערכם״ מחודש יוני 1987, עמוד 41, נספח א׳ – ״פרויקט צמרות״, עלות בנית מבנה חדיש בבנייה רוויה בסך 440 $ למ״ר.

<u>בניה על/לצד הקיים</u>

קיימת יתרת זכויות בניה שניתן לבנותה, המחייבת ביצוע התאמות לבניין הקיים, אשר אינן קיימות במגרש פנוי ועל כן נקבע מקדם 0.9 המגלם התאמות אלו.

14.3. <u>מצב חדש</u>

התכנית מסווגת את הנכס כבניין מטיפוס G, אשר יבנה בקיר משותף עם מבנה שכן, בו תותר בניית 10 יח״ד בשטח מגרש של 500-550 מ״ר או 11 יח״ד בשטח מגרש של 551-600 מ״ר עם זכויות בניה של 175% ב – 5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, כאשר הקומות העליונות (4 ו- 5) כדירות דופלקס וכל קומה תבנה בנסיגה כלפי הקומה שתחתיה, באופן שמתקבלות מרפסות, מרפסות גג ומרפסות גג עליון (קומה חמישית). לאור הבנוי בנכס (6 דירות בנות עד שני חדרים) ולאור זכויות הבניה הבלתי מנוצלות, קיימת כדאיות כלכלית בהריסת המבנה ובניית בניין מגורים חדש, בניצול מלוא זכויות הבניה.

<u>שטח מגרש לחישוב זכויות</u>

שמאי המשיבה קובע את השטח לחישוב זכויות החל מתכנית זו כ- 558.78 מ״ר, הכולל חלק מחלקה 492 מ״ר אשר סומנה בתכנית זו כשביל הולכי רגל לביטול ואילו שמאי המבקש בדעה כי השטח לחישוב זכויות הינו שטח החלקה בלבד 522 מ״ר.

אמנם שטח החלקה הינו 522 מ״ר, אך בתשריט התכנית, חלקה 492 (שטח של 89 מ״ר) סומנה כשביל הולכי רגל לביטול בין הנכס לחלקה מדרום, זאת בשל בנייה בקיר משותף וכמו כן קיימת הוראה בתכנית, לפיה במקרים בהם בין החלקות קיים שביל להולכי רגל אשר בוטל, יצטרף שטח השביל שבוטל בחלוקה שווה בין המגרשים הגובלים בו.

לפיכך, הריני סבור כי השטח לחישוב זכויות הינו כפי שנקבע בדף המידע של עיריית תל אביב-יפו, המהווה מידע רשמי ותקף, כשטח של 558.78 מ״ר, אך בשל העובדה שחלקה 492 הינה בבעלות אחרת (העירייה), הרי שלחלקה 432 הנדונה קיים חלק יחסי בזכויות בשיעור כ- 93% (522 / 558.78). משמעות שטח לחישוב זכויות גדול יותר הינה מתן צפיפות של 11 יח״ד וכן תוספת זכויות.

<u>מורכבות קניינית</u>

בנכס ישנם 6 דירות ולצורך הריסת הקיים ובניית בניין חדש, קיימת מורכבות קניינית המחייבת התארגנות וקבלת הסכמת כל דיירי הבניין, כאשר אומדן התקופה הנדרשת הנה כ- 7 שנים ועל כן הזכויות לבניין החדש מחושבות בדחייה של 7 שנים (6%, מקדם 0.67).

מעיון בתיק בניין של חלקה 214 בסביבת, עולה כי כעבור כ-6 שנים (ביום 03/07/1991) מיום אישור התכנית, הופק היתר בניה אשר מספרו 2-920038 להריסת הקיים והקמת בניין חדש בן 5 קומות בהתאם לתכנית. היתר זה מלמד על משך הזמן הסביר כדחייה עד להתארגנות הדיירים וקבלת היתר בניה ועל אפשרויות מימוש הזכויות, כפי שקונה סביר רואה לנגד עיניו, ולפיכך איני מקבל את גישת שמאי הצדדים, לפיה בוצעה דחייה של 15 שנים לגישת המשיבה ו-22 שנים לגישת המבקש.

<u>דמ"ש בתקופת הביניים</u>

מאחר והזכויות במצב החדש אינן זמינות ומחושבות בדחייה בשל המורכבות הקניינית עד להתארגנות הדיירים והריסת המבנה הקיים, הרי שבתקופת הביניים קיימת הנאה מהכנסות מדמי שכירות של הדירות הקיימות. דמ"ש חודשיים הראויים לדירת 3 חדרים בסביבה 300$, ובהתאמה לנכס אומדן דמ"ש הינו 100$ לדירת חדר (4 יח"ד) ו- 200$ לדירת שני חדרים (2 יח"ד) וסה"כ 9,600$ לשנה (דמ"ש שנתיים ל-6 הדירות בבניין).

<u>בינוי טורי</u>

מדובר בבניין טורי עם קיר משותף למבנה שכן, הכולל דירה 1 כלואה ו- 2 דירות קיצוניות בכל קומה, פרט לקומה ג' בה 2 דירות קיצוניות, על כן במקרה זה מתקבל מקדם משוקלל לבינוי טורי עם קיר משותף 0.938 וזאת ביחס לבניינים רגילים, בהם אין בניה טורית וקיר משותף עם מבנה שכן.

<u>פטור 140 מ"ר</u>

שמאי המבקש מציין, כי באם הדירה שתתקבל תהא קטנה מ- 140 מ"ר, הרי שלגביה ניתן לקבל פטור לפי ס' 19 ג' (2).

היות ושאלת מתן הפטור מכוח סע' 19(ג) לתוספת השלישית לחוק והעמידה בתנאיו הינה בסמכות הועדה המקומית וכן מדיניות הועדה המקומית לבניין המסומן להריסה, מתייתרת הצגת חלופה למקרה שיינתן פטור זה.

14.4. <u>ערכי שווי</u>

א. שמאי המבקש קובע שווי של כ- 374 ₪ למ"ר אקו' ואילו שמאי המשיבה קובע שווי של 520 ₪ למ"ר אקו'.

ב. בהעדר עסקאות השוואה למועד הרלוונטי, בחנתי את הנתונים המופיעים בבטאון "מקרקעין וערכם" לחודש דצמבר שנת 1985, לפיהם שווי לחדר באזור בינוני בתל אביב בגבולות 7,000$ ל – 10,000$. לפיכך ולאור הבינוי בשכונה, מתקבל כי שווי מ"ר אקו' בסך של כ – 280$[2] (25 מ"ר / 7,000$) , שהם כ – 400 ₪.

ג. בהכרעות בסביבת הנכס נקבעו ערכי השווי כדלקמן:

הכרעות	גו"ח	שווי		הערה
בלטר	6636/366	523	₪	
נזרי	6636/364	374	₪	
יצחקי	6636/254	478	₪	לשנת 87
אושרת	6636/219	314	₪	
פריאל	6636/243	510	₪	
פרימו	6636/125	351	₪	לתכנית ע'

ד. בהתאם להכרעתי בגו"ח 6636/516, נקבע שווי למ"ר אקו' בסך 400 ₪.

לאור כל האמור לעיל, אני סבור כי ראוי לקבוע שווי מ"ר אקו' בסביבה לסך 400 ₪.

[2] שער חליפין 1.495 ₪ לדולר.

14.5. <u>תחשיב השבחה</u>

שטח מגרש	522			שטח מגרש לחישוב זכויות		558.78
מהות	**מצב קודם**			**מצב חדש**		
	שטח	מקדם	מ״ר אקו׳	שטח	מקדם	מ״ר אקו׳
עיקרי	261.00	1.00	261.00	977.87	1.00	977.87
שוליות (בדירות הדופלקס)				7.33	-0.10	-0.73
חצר	391.50	0.25	97.88	-	0.25	-
מרפסות	-	0.4	-	55.88	0.40	22.35
מרפסות גג	-	0.50	-	27.94	0.50	13.97
מרפסות גג עליון		0.20		27.94	0.20	5.59
סה״כ מ״ר אקו׳			358.88			1,019.04
שווי מ״ר אקו׳			₪ 400			₪ 400
מורכבות קניינית			1.00	7 שנים, 6%		0.67
בניה טורית			0.933			0.938
בניה על ולצד קיים			0.90			-
תרומת הבנוי והפיתוח (שע״ח 1.495)	260	$ 350	₪ 136,045	דמ״ש שנתיים לתקופת הביניים (7 שנים, 4%)		₪ 86,141
סה״כ שווי			₪ 256,627			₪ 340,287

שווי מצב חדש	₪	340,287
שווי מצב קודם	₪	256,627
השבחה	₪	83,660
חלק יחסי לחלקה 432		93.42%
חלק יחסי ברכוש המשותף		25.0%
השבחה למבקש	₪	**19,538**

15. <u>הכרעה לתכנית ע׳</u>

התכנית קובעת הוראות בדבר בניית מרתפים ומתירה שימושים לחניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מדרגות וכדומה, כאשר את יתרת השטח ניתן להקצות למחסנים דירתיים 6 מ״ר ליח״ד. שמאי הצדדים תמימי דעים כי התכנית אינה תורמת לשווי הנכס. אני בדעה, כי אין בתכנית זו להשפיע על שוויו של הנכס במועד פרסומה, שכן על פי תכנית 2204 הזכויות בנכס הנן לבניית מבנה מגורים בבנייה רוויה מעל קומת עמודים, כאשר שווי המרתפים מתכנית זו מתקזז עם עלות בנייתם.

16. <u>הכרעה לתכנית ג׳</u>

התכנית מאפשרת תוספת חדרי גג לדירות בקומה העליונה.

הנני סבור, כי בשל הבינוי המדורג, אשר נקבע בתכנית 2204 הכולל קומה עליונה חלקית (כ-83%), הרי שלא ניתן ליישם בנכס בניית חדרי גג ע״פ התכנית וזאת בהתאם לגישת שמאי הצדדים.

17. <u>הכרעה לתכנית ע'1</u>

התכנית מרחיבה את זכויות הבניה במרתף ומאפשרת בניית מחסנים דירתיים בשטח של 12 מ"ר ליח"ד, לעומת תכנית ע', בה הותרה בניית מחסנים בשטח של 6 מ"ר ליח"ד. עם זאת, הריני סבור, כי אין בתכנית זאת משום השפעה על שוויו של הנכס, שכן הבינוי אשר הותר בו הנו מעל קומה מפולשת. בנסיבות אלה עלות בניית מרתפי אחסנה של 12 מ"ר ליח"ד מתקזזת עם תרומתם לשווי כבנוי ועל כן התכנית אינה משביחה.

18. <u>הכרעה לתכנית מק/2204 א'</u>

18.1. <u>מהות ההשבחה</u>

התכנית מבטלת את החובה בבנייה מדורגת בין הקומות ומאפשרת שינוי בתמהיל הדירות בבניין.

18.2. <u>מצב קודם</u>

בהתאם לתכנית 2204 ניתן לבנות מבנה מדורג בן 5 קומות על עמודים, כאשר כל קומה בנסיגה כלפי הקומה שתחתיה ובסה"כ 175% ובתוספת שטחי שירות (בהתאם לתוספת לתכנית 2204). עוד נקבע, כי קומות 4 ו- 5 יבנו כדירות דופלקס ובקומת הקרקע יותרו שטחי שירות בשיעור 18% משטח המגרש. כמו כן, קיימת שוליות בשווי שטחי הדירות העיקריים העולים על 100 מ"ר.

בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית, במדרגת השבחה זו קיימות זכויות לבניית ממ"ד בשטח 7.5 מ"ר ליח"ד וכן מרפסות שמש (גזוזטראות), בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים).

<u>בינוי טורי</u>

כאמור, מדובר בבניין טורי עם קיר משותף למבנה שכן, הכולל דירה 1 כלואה ו- 2 דירות קיצוניות בכל קומה, פרט לקומה ג' בה 2 דירות קיצוניות, על כן במקרה זה מתקבל מקדם משוקלל לבינוי טורי עם קיר משותף 0.938 וזאת ביחס לבניינים רגילים, בהם אין בניה טורית וקיר משותף עם מבנה שכן.

<u>מצב חדש</u>

תכנית מק/2204 א' אשר נועדה לתמרץ ולעודד את הבניה באזור, קבעה הוראות בינוי ובכללן ביטול חובת הבניה המדורגת, התפלגות יחידות הדיור בין הקומות וביטול החובה לבנייה בקיר משותף.

הבינוי המיטבי מתקבל ב- 2 דירות בקומה בכל אחת מ - 4 קומות ובקומה החמישית 3 דירות, תוך ויתור על בנית דירות דופלקס בקומות חלקיות, על מנת לבנות 3 חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר כ"א תוך ביצוע הפחתה של 5 מ"ר עיקרי לצורך התקנת גרם מדרגות פנימי. בהתאם לתוספת לתכנית 2204, שטחי השירות בבניין גבוה (מעל 12 מ' בצפיפות קומתית 3-2 יח"ד) הם 35 מ"ר לקומה עם מעלית אחת.

<u>בינוי טורי</u>

בהתאם לשימוש המיטבי, היות והבניה אינה בקיר משותף, הרי שאין הפחתה לבניה טורית/ קיר משותף.

<u>העדר זמינות</u>

לאור העדר הזמינות בשל המורכבות הקניינית בחלקה, הצדדים חישבו את שווי תוספת הזכויות בדחייה של 10 שנים בשיעור היוון 6% (במקדם 0.56).

לגישתי במצב תכנוני זה, זכויות הבניה בנכס זמינות וכדאיות לבניה ומשכך אין מקום לביצוע הפחתה להעדר זמינות. עצם קיומה של מורכבות קניינית, באה לידי ביטוי כבר במדרגת ההשבחה הקודמת, ואין מקום להביאה בבחינת ההשבחה למדרגה זו, שכן תהא זו הפחתה כפולה.

כמו כן, שמאי המבקש קובע כי ע"פ תיקון 126 לחוק התו"ב ופס"ד ברגר, לא ניתן לגבות היטל השבחה בגין חדרי יציאה לגג בעת בקשה למימוש במכר של דירות טיפוסיות.

הריני סבור, כי היות והמבנה מסומן להריסה כבר במצב הקודם והשימוש המיטבי מתקבל בבנייה חדשה, הרי שזכויות חדרי היציאה לגג אינן ניתנות לשיוך לדירה ספציפית, אלא תורמת לכל בעלי החלקה כסל זכויות מותרות. לפיכך, איני מקבל את הגישה המשפטית אותה הציג שמאי המבקש.

18.3. <u>ערכי שווי</u>

א. שמאי המשיבה קובע שווי של 3,900 ₪ למ"ר אקו' (2,184 ₪ למ"ר בדחיה להעדר זמינות 0.56).

ב. שמאי המבקש קובע שווי של כ- 3,268 ₪ למ"ר אקו' (1,830 ₪ למ"ר בדחייה להעדר זמינות).

ג. להלן ניתוח עסקת השוואה בגו"ח 6636/513, אשר איתרתי במערכת מידע נדל"ן, המהווה חלקה הכוללת מבנה להריסה בדומה לנכס, ולה מבנה שכן עם קיר משותף:

שטח מגרש במ"ר	737	צפיפות יח"ד	14
עסקה מיום	10/03/2004	זכויות בניה	1.75
מהות	שטח	מקדם	סה"כ
עיקרי	1,289.75	1.00	1,289.75
ממ"ד	105.00	1.00	105.00
שטחי שירות	330.55	0.80	264.44
חדרי יציאה לגג מתכנית ג'	46.00	1.00	46.00
הפסד מדרגות	-10.00	1.00	-10.00
מרפסות + מרפסות זיז	144.00	0.40	57.60
מרפסות גג	49.80	0.50	24.90
מרפסות גג עליון	250.68	0.20	50.14
סה"כ מ"ר אקו'			**1,827.82**
מחיר החלקה (ללא מע"מ)	507,935 ₪ * 8 דירות		₪ 4,063,480
שווי מ"ר אקו' - בניה טורית			₪ 2,223
מקדם בניה שאינה טורית			0.937
התאמה לזמן			0.95
שווי למ"ר אקו' (ללא מע"מ)			₪ 2,254

ד. בהכרעות בסביבת הנכס, נקבעו ערכי שווי הבאים לתכנית זו:

הכרעות	גו"ח	שווי		דחיה	שווי דחוי	
נזרי	6636/364	4,000	₪	0.55	2,200	₪
יצחקי	6636/254	3,737	₪	0.5	1,868	₪
אושרת	6636/219	3,740	₪	0.5583	2,088	₪
שדה	6636/417	3,540	₪	0.56	1,982	₪
בלטר	6636/366	4,425	₪	0.558	2,469	₪

לאור כל האמור לעיל, אני בדעה כי שווי מ"ר אקו' בסביבת הנכס הנו 2,200 ₪.

18.4. <u>תחשיב השבחה</u>

שטח מגרש לחישוב זכויות	558.78								
מהות	**מצב קודם**			**מצב חדש**					
	שטח	מקדם	מ"ר אקו'	שטח	מקדם	מ"ר אקו'			
עיקרי	977.87	1.00	977.87	977.87	1.00	977.87			
שוליות (בדירות הדופלקס)	7.33	-0.10	-0.73	-	-0.10	-			
ממ"ד	82.50	1.00	82.50	82.50	1.00	82.50			
שטחי שירות	240.58	0.80	192.46	275.58	0.80	220.46			
חדרי יציאה לגג מתכנית ג'		1.00		69.00	1.00	69.00			
הפסד מדרגות		1.00		-15.00	1.00	-15.00			
מרפסות	103.88	0.40	41.55	96.00	0.40	38.40			
מרפסות גג	27.94	0.50	13.97	36.00	0.50	18.00			
מרפסות גג עליון	50.44	0.20	10.09	143.07	0.20	28.61			
סה"כ מ"ר אקו'			**1,317.70**			**1,419.84**			
בניה טורית			0.938			1.000			
שווי מ"ר אקו'			2,200	₪		2,200	₪		
סה"כ שווי			2,717,766	₪		3,123,657	₪		

שווי מצב חדש	3,123,657	₪
שווי מצב קודם	2,717,766	₪
השבחה	405,890	₪
חלק יחסי לחלקה 432	93.42%	
חלק יחסי ברכוש המשותף	25.0%	
השבחה למבקש	**94,793**	₪

19. הכרעה תכנית ג'1

19.1. מהות ההשבחה

התכנית מרחיבה את זכויות הבניה בגג, לרבות בניית דירות גג.

19.2. מצב קודם

המצב הקודם תואם לזכויות במצב החדש למדרגת ההשבחה הקודמת, כאשר הזכויות בגג בהתאם לתכנית ג' הנן ל – 3 חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר ליח"ד ואחסנה במרתף 12 מ"ר ליח"ד לפי תכנית ע'1, אשר במועד קובע זה תורמים לשווי הנכס.
בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית, במדרגת השבחה זו שטח הממ"ד גדל ל- 12 מ"ר ליח"ד.

19.3. מצב חדש

תכנית ג'1 מאפשרת הרחבת זכויות הבניה במספר חלופות, כאשר המיטבית ביניהן מתקבלת בבנייה בו זמנית של בניינים חדשים - דירות גג בתכסית 65%, כאשר שטח כל דירת גג (כולל שטחי שירות) לא יפחת מ-80 מ"ר. את דירות הגג יש לבנות בנסיגה של 2 מ' מחזית קדמית ולאור תכסית הקומה הטיפוסית, מתקבל כי השימוש המיטבי בבינוי דירת גג (פנטהאוז) אחת בלבד, כאשר יתרת הזכויות בחלקה נותרו ללא שינוי ביחס לזכויות במצב הקודם.

19.4. ערכי שווי

א. שמאי המשיבה קובע שווי כזמין של 6,240 ₪ למ"ר אקו' (כ- 4,368 ₪ למ"ר בדחיה להעדר זמינות 0.70).
ב. שמאי המבקש קובע שווי של 5,000 ₪ למ"ר אקו' (כ- 3,500 ₪ למ"ר בדחייה להעדר זמינות).
ג. בהכרעות בסביבת הנכס, נקבעו ערכי שווי כדלקמן:

הכרעות	גו"ח	שווי		דחיה	שווי דחוי	
בלטר	6636/366	5,000	₪	0.70	3,500	₪
נזרי	6636/364	6,000	₪	0.70	4,200	₪
יצחקי	6636/254	6,350	₪	0.63	3,984	₪
שדה	6636/417	6,000	₪	0.56	3,360	₪

ד. להלן ניתוח עסקת השוואה אשר איתרתי במערכת מידע נדל"ן בחלקה שכנה (גו"ח 6636/216):

שטח מגרש במ"ר	702.22	צפיפות יח"ד	14
עסקה מיום	14/05/2008	זכויות	1.75
מהות	שטח	מקדם	סה"כ
עיקרי	1,228.89	1.00	1,228.89
ממ"ד	168.00	1.00	168.00
שטחי שירות	325.33	0.80	260.27
דירת גג	154.20	1.00	154.20
שוליות מעל 100 מ"ר	54.20	-0.10	-5.42
ממ"ד לדירות הגג	12.00	1.00	12.00
שירות לדירות הגג	44.00	0.80	35.20
מרפסות +מרפסות זיז	169.00	0.40	67.60
מרפסות גג	113.18	0.50	56.59
אחסנה מרתף	180.00	0.20	36.00
סה"כ מ"ר אקו'			2,013.32
מחיר החלקה משוקלל (ללא מע"מ)	1,042,500 ₪ * 8 דירות		₪ 7,220,779
שווי מ"ר אקו' - בניה טורית			₪ 3,587
מקדם בניה שאינה טורית			0.937
שווי מ"ר אקו' (ללא מע"מ)			₪ 3,828

לאור האמור לעיל, הריני סבור, כי שווי מ"ר אקו' בסביבה במועד הקובע הנו 3,800 ₪.

19.5. <u>תחשיב ההשבחה</u>

שטח מגרש לחישוב זכויות	558.78					
מהות	**מצב קודם**			**מצב חדש**		
	שטח	מקדם	מ"ר אקו'	שטח	מקדם	מ"ר אקו'
עיקרי	977.87	1.00	977.87	977.87	1.00	977.87
ממ"ד	132.00	1.00	132.00	132.00	1.00	132.00
שטחי שירות	275.58	0.80	220.46	275.58	0.80	220.46
חדרי יציאה לגג/ דירות גג	69.00	1.00	69.00	120.03	1.00	120.03
שוליות (דירת פנטהאוז)				20.03	-0.10	-2.00
ממ"ד לדירת הגג				12.00	1.00	12.00
שירות לדירת הגג				35.00	0.80	28.00
מרפסות זיז	96.00	0.40	38.40	132.00	0.40	52.80
מרפסות גג	36.00	0.50	18.00	89.94	0.50	44.97
מרפסות גג עליון	143.07	0.20	28.61			
אחסנה מרתף	132.00	0.20	26.40	144.00	0.20	28.80
סה"כ מ"ר אקו'			**1,510.74**			**1,614.93**
שווי מ"ר אקו'			₪ 3,800			₪ 3,800
סה"כ שווי			₪ 5,740,827			₪ 6,136,729

שווי מצב חדש	₪ 6,136,729
שווי מצב קודם	₪ 5,740,827
השבחה	₪ 395,903
חלק יחסי לחלקה 432	93.42%
חלק יחסי ברכוש המשותף	25%
השבחה למבקש	**₪ 92,461**

20. <u>הכרעה לתכנית תא/5000</u>

בהתאם לתיקון 126 לחוק התכנון והבניה, הכרעתי אינה כוללת את תכנית תא/5000, המהווה תכנית כוללנית ואינה מוגדרת כתכנית לבחינת ההשבחה: "תכנית" – תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת ולמעט תכנית כוללנית".

21. <u>השומה</u>

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה, אשר נוצרה בגין אישורן של תכניות בנכס הנדון, ובשל מימוש בדרך של מכר המהווה את תת חלקה 2 בחלקה 432 בגוש 6636, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל ההשבחה
2204	06/09/1985	₪ 19,538	₪ 9,769
ע'	13/12/1985	אין השבחה	
ג'	06/05/1994	אין השבחה	
ע'1	02/04/2003	אין השבחה	
מק/2204 א'	16/07/2003	₪ 94,793	₪ 47,397
ג'1	04/09/2007	₪ 92,461	₪ 46,230
5000	06/01/2017	אין השבחה	

סכום ההיטל יוצמד כחוק.

משה נדם, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע