יצחק ברמן
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין (B.Sc.), מוסמך במינהל עסקים (MBA)
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה

תאריך : 9.2.17

מס' תיק : 1561

בענין : שמואל ברנד ואח'

ע"י מרים דונין, עו"ד, ודני טרשנסקי ואריה קמיל, שמאי מקרקעין

<u>המבקשים</u>

נ ג ד

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל-אביב

ע"י שמואל פן, שמאי מקרקעין

<u>המשיבה</u>

<u>החלטת שמאי מכריע</u>

<u>חלקה 49 (חלק) בגוש 6885, מגרש 10 ב'</u>

<u>רחוב לוי אשכול 51</u>

<u>תל-אביב</u>

1. **<u>מטרת ההחלטה</u>**

מטרת החלטה זו הינה הכרעה במחלוקת באשר לגובה ההשבחה בנכס הנובעת מאישור תכניות בנין עיר שיפורטו בסעיף 3 להלן ומאישור הקלות, עקב מימוש באופן של אישור בקשה להיתר בנייה.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

יצחק ברמן
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין (B.Sc.), מוסמך במינהל עסקים (MBA)
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה

2. פרטי הנכס

סוג הנכס	:	מגרש בנייה שעליו הולכים ונבנים שני בנייני מגורים בבנייה רוויה
כתובת	:	רחוב לוי אשכול 51, תל-אביב
גוש	:	6885
חלקה	:	49 (חלק)
שטח החלקה	:	3,651 מ״ר
מגרש	:	10 ב׳

3. המועדים הקובעים לשומה

גורם השבחה	מועד קובע
תכנית 1680	25.12.81
תכנית ״ע״	13.12.85
תכנית ״ל1״	27.6.88
תכנית 1111/א/1-ב.מ./9	5.11.93
תכנית ״ע1״	2.4.03
תכנית ״ג1״	4.9.07
תכנית תא/מק/1111א4	30.5.08
אישור הקלות	29.5.13

4. מסמכים שהוצגו

4.1 עמדת המשיבה מפורטת במסמכים הבאים של מר שמואל פן:

4.1.1 לוח שומה מס׳ 40979 מיום 12.2.09 ביחס לתכניות בנין עיר.

4.1.2 שומה מס׳ 300330 מיום 29.4.15 ביחס להקלות.

4.2 עמדת המבקשים מפורטת בשומה מס׳ 7870 מיום 1.11.15 של ה״ה דני טרשנסקי ואריה קמיל.

4.3 הסכם השבחה ופיתוח מיום 2.1.95 שנחתם בין עיריית תל-אביב והועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל-אביב לבין המנהלים מטעם בית המשפט לניהול שטח הגוש הגדול (6896) בתל-אביב, בענין גוש 6896 חלקה 1 (״הגוש הגדול״) (הוצג ע״י שמאי המבקשים).

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

5. **<u>דיון שנערך</u>**

נערך דיון במשרדי ביום 13.12.15 בנוכחות הרשומים מטה:

ב"כ המבקשים	-	עו"ד מרים דונין
שמאי המבקשים	-	מר דני טרשנסקי
		מר אריה קמיל
		מר אהרון שני
שמאית המשיבה	-	גב' אמיליה אשור

6. **<u>הביקור בנכס</u>**

ביקרתי בנכס ביום 9.11.16 יחד עם אפרת כרמיאל, עובדת במשרדי.
בהסכמת הצדדים נערך הביקור בלא נוכחות מטעמם.

7. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון הינו מגרש בנייה, מגרש 10 ב', המהווה חלק מחלקה 49 בגוש 6885, שעליו הולכים ונבנים שני בניינים בבנייה רוויה, ברחוב לוי אשכול 51, תל-אביב.
המגרש ממוקם בצד המערבי של רחוב לוי אשכול, באזור שמדרום לרחוב איינשטיין, מול שכונת שיכון ל'.
סביבת הנכס הינה האזור המכונה "הגוש הגדול" בצפון-מערב העיר תל-אביב, בסמוך לשדה התעופה שדה דב ולשכונות המגורים שיכון ל' ורמת אביב החדשה.
האזור מיועד לבנייה למגורים אשר תאופיין בעיקרה בבנייה רוויה בבניינים גבוהים.
בסביבה קיים פיתוח סביבתי-עירוני חלקי.
שטחה הרשום של החלקה 3,651 מ"ר, ולה צורת ריבוע עם פינה דרום-מערבית קטומה, חזית מזרחית לרחוב לוי אשכול באורך של כ- 60 מ' ועומק ממוצע של כ- 61 מ'.

8. **<u>המצב התכנוני</u>**

8.1 **<u>מצב קודם</u>**

תכנית	ילקוט פרסומים	תאריך פרסום	עיקרי התכנית
"ל"	278	19.2.53	

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

1111	1515	27.3.69	התכנית מסווגת את החלקה בקטע תכנון 2 ברובע ה' בייעוד מגורים. התכנית קובעת כי תוכן תכנית מפורטת לגבי כל שטח רובע מגורים או לקטע תכנון או לכל חלק ממנו כפי שייקבע ע"י הועדה המקומית. חלוקת השטחים הקיימת והמסומנת בתשריט תבוטל ותשונה לאור התכנון אשר ייקבע בתכניות המפורטות הנ"ל. שום בנייה לא תורשה בשטח התכנית לפני הסדר חלוקת שטחים מחודשת עפ"י התכניות המפורטות הנ"ל. הצפיפות בכל שטח רובעי המגורים לא תעלה על 6 יח"ד לדונם ברוטו. עפ"י ההתייחסות, הפרשנות והנוהג של הועדה המקומית - שטח יחידת דיור ממוצעת - 100 מ"ר.[1]

8.2 **מצב חדש**

8.2.1 **תכניות בנין עיר**

תכנית	ילקוט פרסומים	תאריך פרסום	עיקרי התכנית
1680	2770	10.12.81	התכנית מתירה בניית חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר, כולל מדרגות פנימיות, לכל דירה בקומה העליונה. גובה חדרי היציאה לגג : עד 2.50 מ'.
"ע"	3275	28.11.85	מטרת התכנית הינה לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם. התכנית התירה בבנייני מגורים הקמת מרתף בהיקף הבנין, לפי גודל קומה טיפוסית. השימושים המותרים : חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקני תברואה, מעליות, מדרגות וחדרים לשירות הדיירים. בשטח שנותר תותר הקמת מחסנים בשטח של עד 6 מ"ר ליח"ד.
"ל1"	3565	12.6.88	עפ"י הוראות התכנית נקבע שטח דירה של 110 מ"ר בממוצע. שטח זה כולל שטח מרפסות מקורות וחדרי יציאה לגג.
1111/ א/1- ב.מ./9	4151	21.10.93	מטרת התכנית הינה תכנון מחדש של השטח הכלול בה וקביעת הוראות להקמת שכונת מגורים חדשה שתכלול כ- 3,000 יח"ד, שטח בנוי של כ- 2,400 מ"ר למסחר מקומי ומרכז מסחרי רובעי הכולל משרדים בשטח בנוי של כ- 21,000 מ"ר. החלקה הנדונה מסווגת בשטח לאיחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים ומיועדת למגורים. לשטח המיועד לאיחוד וחלוקה מחדש תוכן תכנית מפורטת הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש ותבוסס על הבינוי העקרוני וחלוקת

[1] תכניות שאושרו בהתאם לתכניות "ל" ו- 1111 קבעו בהוראותיהן כי שטח ממוצע של יחידת דיור יהיה 100 מ"ר.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

			המגרשים כפי שנקבעו בתכנית זו. עפ"י תשריט התכנית, על החלקה הנדונה מתוכננת בניית שני בנייני מגורים, בניינים 208 ו- 209 : - בנין 208 בן 5 קומות וכולל 12 יח"ד. - בנין 209 בן 9 קומות על קומת עמודים וכולל 36 יח"ד. שטח ממוצע ליח"ד : 120 מ"ר עיקרי. מרתפים : עד גבול המגרש למעט קו בנין קדמי. חדרי יציאה לגג : לפי תכנית 1680, במבנים שאין בהם קומת גג חלקית.
"ג"	4208	21.4.94	התכנית מתירה בניית חדר יציאה לגג מכל דירה שבקומה העליונה בבנין, בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר. כן מתירה התכנית בניית פרגולות בשטח שלא יעלה על שליש משטח הגג הפנוי.
"ע1"	5167	18.3.03	עפ"י התכנית ניתן לבנות שתי קומות מרתף, בגבולות המגרש. בנוסף לשתי קומות המרתף הנ"ל תותר בניית עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים ובלבד שהועדה המקומית שוכנעה כי שטחים אלה דרושים לתיפקוד הבנין וכי אין בהם כדי להוסיף מקומות חניה מעל לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבנייה ו/או מעל לתקן החניה כפי שנקבע בתכנית הראשית. גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו (מפני הריצפה ועד תחתית התיקרה) לא יהיה גדול מ- 4.0 מ'. גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו לא יהיה גדול מ- 3.5 מ'. השימושים המותרים בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה, ובקומת המרתף בבתים צמודי קרקע : שטחים לשימושים עיקריים מתוך השטחים העיקריים המותרים עפ"י התכנית הראשית, שטחים נילווים ושטחי שירות כלליים, הכל כמפורט בטבלה שבתקנון התכנית. בשאר קומות המרתף (התחתונות) : שטחי שירות כלליים כמפורט בטבלה שבתקנון התכנית. לא יותרו מגורים בקומות מרתף. שטחים נילווים ושטחי שירות כלליים עפ"י תכנית זו יהיו בנוסף לזכויות הבנייה ולשטחי הבנייה המותרים עפ"י התכנית הראשית, למעט שימושים שהוקצו להם שטחים בתכנית הראשית ולגביהם קיימת חפיפה בין תכנית זו לבין התכנית הראשית, אשר יהיו על חשבון השטחים המותרים בתכנית הראשית. בבנייני מגורים מותרת בניית מחסנים דירתיים בשטח מירבי של 12 מ"ר לכל יח"ד ובמספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור בבנין. כל מחסן יוצמד ליחידת דיור ויירשם בהתאם בלישכת רישום המקרקעין.
"ג1"	5705	20.8.07	התכנית מהווה שינוי לתכנית "ג". התכנית מאפשרת בכל דירה בקומה העליונה בניית חדר יציאה לגג

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

			בשטח של עד 40 מ״ר, ובתכסית בנייה בשיעור מירבי של 65% משטח הגג, כולל שטח חדר המדרגות וחדרים טכניים. מותרת הקמת פרגולות בשטח של שליש משטח הגג הפנוי או בשטח של 10 מ״ר, לפי הגדול יותר. בבניינים חדשים בבנייה בו זמנית יותר צירוף שטחי הבנייה על הגג לדירות גג. שטח דירת גג לא יפחת מ- 80 מ״ר כולל כל שטחי השירות הבנויים בדירה. סך כל הבנייה על הגג לא יעלה על 65% משטחו. הבניה על הגג תתאפשר בתנאי ששטח הקומה העליונה הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה.
תא/מק/ 4א1111	5805	15.5.08	התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים. מטרת התכנית הינה לבצע איחוד וחלוקה מחדש על מנת לאפשר בניית מיתחם מגורים ובו 198 יח״ד. המגרש הנדון מסומן כמגרש 10 ב׳ באזור למגורים, ומהווה חלק ממבנן 3. המגרש כולל שני בניינים - בנין 208 ובנין 209. בנין 208 הינו בן 5 קומות וכולל 12 יח״ד. בנין 209 הינו בן 9 קומות על קומת עמודים וכולל 36 יח״ד. סה״כ במגרש : 48 יח״ד. שטח ממוצע ליח״ד : 120 מ״ר עיקרי. שטחי שירות : בהתאם לתכנית ״ל1״. מספר הקומות לא כולל חדרי יציאה לגג ומרתפים. מרתפים : עד גבול המגרש למעט קו בנין קדמי. חדרי יציאה לגג : בהתאם לתכנית 1680 במבנים בהם אין קומת גג חלקית.

דרישת המשיבה מתייחסת להשבחה בגין התכניות הבאות:[2]

1680, ״ע״, ״ל1״, 1111/א/1-ב.מ./9, ״ע1״, ״ג1״ ו- תא/מק/1111א4

8.2.2 **<u>רישוי</u>**

8.2.2.1 **<u>בקשה להיתר בנייה מס׳ 12-1850</u>**

בקשה להיתר בנייה מס׳ 12-1850 נדונה ואושרה בתנאים ע״י ועדת המשנה של המשיבה, בישיבתה מס׳ 0009-13-2 ביום 29.5.13.

הבקשה הינה להקמת שני בניני מגורים, בני 7 קומות מעל קומת עמודים ו- 11 קומות מעל קומת עמודים + דירות גג + מרתפים, ובהם 58 יח״ד.

[2] ובנוסף, השבחה בגין אישור הקלות כפי שיפורט בהמשך.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

יצחק ברמן
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין (B.Sc.), מוסמך במינהל עסקים (MBA)
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה

במרתפים: חניה ומחסנים לשימוש דיירי הבנין.

בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר אופניים ודירת שומר.

על הגג: דירות גג.

בחצר: שטחים מרוצפים, גינון, נטיעות וגדרות.

החלטה מס' 34 של ועדת המשנה לתכנון ולבנייה מס' 2-13-0009 מיום 29.5.13:

א. לדחות את ההתנגדויות.

ב. לאשר את הבקשה להקמת שני בנייני מגורים - בן 7 קומות מעל קומת עמודים ודירת גג, ובן 11 קומות מעל קומת עמודים ושתי דירות גג, מעל שתי קומות מרתף, עבור 58 יח"ד סה"כ, כהקלה ל:

1. תוספת 10 יח"ד כולל 3 דירות גג - 20% עפ"י שבס.
2. 10% הקלה בקו בנין צידי לצפון ודרום.
3. תוספת שתי קומות.
4. הגבהת גרעין המדרגות ב- 1 מ' מעל פני הגג לצרכי בטיחות.
5. הקלה מסעיף 9.4 לתכנית "ג1" ע"י הקמת יח"ד על הגג במקום חדרי יציאה לגג במסגרת תוספת יחידות דיור עפ"י שבס.
6. הקמת בריכות שחיה במרפסות הגג של דירות הגג.

שטחי הבנייה:

קומה	עיקרי			שטחי שירות (208+209)					מרפסות לא מקורות	מרפסות גג לא מקורות	סה"כ כל שטחי הבנייה
	209	208	סה"כ	מקלט	אחסנה	חניה	אחר	סה"כ			
מרתף	-	-	-		376.00	1,922.40	303.00	2,601.40			2,601.40
מרתף	-	-	-		466.00	1,785.60	433.40	2,685.00			2,685.00
קרקע	49.96	-	49.96	12.70			1,177.92	1,190.62	-	-	1,240.58
1	368.48	205.41	573.89	76.20			154.33	230.53	75.87	-	804.42
2	368.48	221.73	590.21	76.20			154.33	230.53	75.87	-	820.74
3	368.48	221.73	590.21	76.20			154.33	230.53	75.87		820.74
4	368.48	221.73	590.21	76.20			154.33	230.53	75.87		820.74
5	389.30	221.73	611.03	76.20			149.96	226.16	75.87		837.19
6	356.40	221.73	578.13	63.50			149.96	213.46	64.83		791.59
7	389.30	232.24	621.54	76.20			149.96	226.16	75.87		847.70
8	356.40	**165.57**	521.97	50.80			117.14	167.94	39.86	108.77	689.91
9	409.10	-	409.10	50.80			89.47	140.27	50.90		549.37
10	389.10	-	389.10	38.10			89.47	127.57	39.86		516.67
11	440.46	-	440.46	50.80			88.96	139.76	50.92		580.22
12	**279.90**	-	279.90	25.40			57.19	82.59		211.13	362.49
גג עליון	-	-	-					-			-
סה"כ מעל הקרקע	4,533.84	1,711.87	6,245.71	749.30				3,436.65	701.59	319.90	9,682.36
סה"כ מתחת לקרקע	-	-			842.00	3,708.00		5,286.40			5,286.40
סה"כ	4,533.84	1,711.87									-

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ

מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115

e-mail: berman8@012.net.il

8.2.2.2 **<u>בקשה להארכת תוקף לבניה חדשה מס' 15-1825</u>**

רשות הרישוי, בישיבתה מס' 15-0096-1 ביום 20.9.15, אישרה בקשה מס' 15-1825 להארכה חריגה לתוקף החלטת הועדה הקודמת ל- 90 יום מיום ההחלטה.

9. <u>הזכויות בנכס</u>

9.1 <u>רישום</u>

עפ"י נסח רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין בתל-אביב, שהופק ביום 14.10.15 באמצעות האינטרנט, רשומה החלקה הנדונה, חלקה 49 בגוש 6885, בבעלות בעלים שונים.
שטח החלקה - 3,651 מ"ר.
על החלקה רשומות הערות שונות רבות.

9.2 <u>הסכם מכר</u>

עפ"י שומות הצדדים נמכרו 0.603762 חלקים מהנכס הנדון.
זכויות אלו הינן הזכויות הנדונות בהחלטה זו (להלן: "**הזכויות הנדונות**").

10. <u>שומות שמאי הצדדים</u>

10.1 <u>תכנית 1680 (המועד הקובע - 25.12.81)</u>

10.1.1 <u>שמאי המשיבה</u>

<u>מהות ההשבחה</u>:
חדרי יציאה לגג בבנייני מגורים.
<u>ערכי שווי</u>:
200 ש"ח שווי קרקע לחדר יציאה לגג.
<u>השבחה</u>:
מקדם דחייה (27 שנים, 7%): 0.16
השבחה לדונם: 2 חדרי יציאה לגג X 200 ש"ח/חדר X 0.16 = 64 ש"ח
החישוב לזכויות הנדונות נעשה בדרך של חישוב ההשבחה לכל נישום בהתאם לשטח ברוטו נכנס במ"ר של אותו נישום מחולק ב- 1,000 מ"ר.

השבחה לזכויות הנדונות: 272.66 ש"ח

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

10.1.2 **<u>שמאי המבקשים</u>**

ההשבחה שנקבעה ע"י שמאי המשיבה מקובלת על שמאי המבקשים.

השבחה לזכויות הנדונות: 272.66 ש"ח

10.2 **<u>תכנית "ע" (המועד הקובע - 13.12.85)</u>**

10.2.1 **<u>שמאי המשיבה</u>**

<u>מהות ההשבחה</u>:

מחסנים דירתיים בשטח של 6 מ"ר לכל יח"ד.

<u>ערכי שווי</u>:

100 $ שווי קרקע למ"ר מחסן.

<u>השבחה</u>:

מקדם דחייה (23 שנה, 7%): 0.21

השבחה לדונם: 6 מחסנים X 6 מ"ר X 100 $/מ"ר X 1.48 ש"ח/$ X 0.21 = 1,119 ש"ח

החישוב לזכויות הנדונות נעשה בדרך של חישוב ההשבחה לכל נישום בהתאם לשטח ברוטו נכנס במ"ר של אותו נישום מחולק ב- 1,000 מ"ר.

השבחה לזכויות הנדונות: 4,767.36 ש"ח

10.2.2 **<u>שמאי המבקשים</u>**

שמאי המבקשים מעירים כי קיימת פסיקה הקובעת כי לא חלה השבחה בגין תכנית זו היות שלא ניתן היה לזהות במועד הקובע עליית ערך בשוק החופשי, אולם, לדבריהם על הצד הזהיר, מקובלת עליהם ההשבחה שנקבעה ע"י שמאי המשיבה.

השבחה לזכויות הנדונות: 4,767.36 ש"ח

10.3 **<u>תכנית "ל1" (המועד הקובע - 27.6.88)</u>**

10.3.1 **<u>שמאי המשיבה</u>**

<u>מהות ההשבחה</u>:

שינוי שטח דירה ממוצע מ- 100 מ"ר + חדרי יציאה לגג ל- 110 מ"ר כולל חדרי יציאה לגג.

<u>ערכי שווי</u>:

900 $ שווי קרקע למ"ר מבונה.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

השבחה:

מצב קודם:

2 X 23 מ״ר X 1.4 =	64.4	מ״ר
100 מ״ר X 6 יח״ד =	600	מ״ר
שטח אקויולנטי לדונם:	664.4	מ״ר

מצב חדש:

2 X 23 מ״ר X 1.4 =	64.4	מ״ר
110 מ״ר X 6 יח״ד - 46 מ״ר =	614	מ״ר
שטח אקויולנטי לדונם:	678.4	מ״ר

השבחה במ״ר אקויולנטי לדונם: 14 מ״ר

מקדם דחייה (20 שנה, 7%): 0.26

השבחה לדונם: 14 מ״ר X 900 $/מ״ר X 1.6197 ש״ח/$ X 0.26 = 5,300 ש״ח (במעוגל)

החישוב לזכויות הנדונות נעשה בדרך של חישוב ההשבחה לכל נישום בהתאם לשטח ברוטו נכנס במ״ר של אותו נישום מחולק ב- 1,000 מ״ר.

השבחה לזכויות הנדונות: 22,573.90 ש״ח

10.3.2 **שמאי המבקשים**

שמאי המבקשים מעירים כי קיימת פסיקה הקובעת כי לא חלה השבחה בגין תכנית זו בשל אי-הבהירות בהוראותיה, אולם, לדבריהם על הצד הזהיר, מקובלת עליהם ההשבחה שנקבעה ע״י שמאי המשיבה.

השבחה לזכויות הנדונות: 22,573.90 ש״ח

10.4 **תכנית 1111/א/1-ב.מ./9 (המועד הקובע - 5.11.93)**

10.4.1 **שמאי המשיבה**

מהות ההשבחה:

התכנית הסדירה זכויות וקבעה בינוי וחלוקה לבניינים. הבנייה כפופה לאיחוד וחלוקה מחדש.

ערכי שווי:

במצב קודם, אזור למגורים ללא תכנון - שווי קרקע ליח״ד בשטח ממוצע של 110 מ״ר - 80,000 $ לאחר הפחתה של 20% בגין דחייה וסיכון ביחס למצב החדש.

במצב חדש - שווי קרקע ליח״ד בשטח של 120 מ״ר - 95,000 $ בהתחשב בדחייה עד לאישור תכנית איחוד וחלוקה.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

השבחה:

מצב קודם: $ 80,000

מצב חדש: $ 95,000

השבחה ליח"ד: $ 15,000

השבחה לכל התכנית:

198 יח"ד X 15,000 $/יח"ד X 2.938 ש"ח/$ = 8,725,000 ש"ח

החישוב לזכויות הנדונות נעשה בדרך של חישוב ההשבחה לכל נישום בהתאם לשטחו היחסי של הנישום בתכנית מחולק בסך שטח התכנית.

השבחה לזכויות הנדונות: 1,169,134 ש"ח

10.4.2 **שמאי המבקשים**

מהות ההשבחה:

תוספת 10 מ"ר ליח"ד בזמינות נמוכה.

ערכי שווי:

227 $ למ"ר מבונה.

השבחה:

תוספת שטח ליח"ד: 10 מ"ר

תוספת שטח לכל התכנית (198 יח"ד): 1,980 מ"ר

שווי למ"ר אקויולנטי בגוש הגדול: 227 $/מ"ר = 660 מ"ר / 150,000 $/דונם

שווי למ"ר אקויולנטי בדחייה: 193 $

השבחה לכל התכנית: 382,616 $

השבחה בש"ח לכל התכנית: 1,124,126 ש"ח

השבחה לחלק היחסי הנדון (0.13789): 155,001 ש"ח

10.5 **תכנית "ע1" (המועד הקובע - 2.4.03)**

10.5.1 **שמאי המשיבה**

מהות ההשבחה:

הגדלת מחסנים דירתיים מ- 6 מ"ר ל- 12 מ"ר ל- 198 יח"ד וכן פוטנציאל להצמדת מרתף ל- 4 דירות גן.

ערכי שווי:

300 $ שווי קרקע למ"ר מחסן.

השבחה:

מקדם דחייה (5 שנים, 7%): 0.7

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

מקדם פוטנציאל הצמדת מרתף לדירות הגן: 0.6

הגדלת מחסנים:

198 יח"ד X 6 מ"ר/יח"ד X 300 $/מ"ר X 4.671 ש"ח/$ X 0.7 = 1,165,321 ש"ח

הצמדת מרתפים:

4 יח"ד X 80 מ"ר/יח"ד X 500 $/מ"ר X 4.671 ש"ח/$ X 0.7 X 0.6 = 313,891 ש"ח

סה"כ השבחה לתכנית: (במעוגל) 1,479,200 ש"ח

החישוב לזכויות הנדונות נעשה בדרך של חישוב ההשבחה לכל נישום בהתאם לשטח יחסי של הנישום חלקי סה"כ שטח התכנית.

סה"כ השבחה לזכויות הנדונות: 198,214 ש"ח

10.5.2 **<u>שמאי המבקשים</u>**

שמאי המבקשים מאמצים את תחשיב ההשבחה שנקבע בלוח השומה, למעט מרכיב ההצמדה של שטחי המרתף לקומת הקרקע אשר לא נוצל במימוש הנדון, שכן תכנית העיצוב מנעה זאת היות שלא הותרו דירות גן בבניינים אלה, ולפיכך יש להפחית כ- 20% מהיטל ההשבחה הנדרש המיוחס להצמדה זו של המרתף, כך שהיטל ההשבחה הינו 80,000 ש"ח.
למעשה הפחיתו שמאי המבקשים 25% ונקטו בהיטל השבחה בסך של 74,330 ש"ח בלבד.

השבחה: 148,660 ש"ח

10.6 **<u>תכנית "ג1" (המועד הקובע - 4.9.07)</u>**

10.6.1 **<u>שמאי המשיבה</u>**

<u>מהות ההשבחה</u>:
הגדלת חדרי יציאה לגג ב- 17 מ"ר, לפי שני חדרי גג לכל אחת מארבעת הבניינים שבהם ייבנו חדרי גג.

<u>ערכי שווי</u>:
2,000 $ שווי קרקע למ"ר מבונה.

<u>השבחה</u>:
מקדם חדר יציאה לגג: 1.5
מקדם דחייה (2 שנים, 7%): 0.9
השבחה:

8 חדרי גג X 17 מ"ר/חדר X 2,000 $/מ"ר X 1.5 X 0.9 X 4.137 ש"ח/$ = 1,519,000 ש"ח

החישוב לזכויות הנדונות נעשה בדרך של חישוב ההשבחה לכל נישום בהתאם לשטח יחסי של הנישום חלקי סה"כ שטח התכנית.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

השבחה לזכויות הנדונות: 1,488,648 ש"ח

מאוחר יותר הוצג ע"י שמאי המשיבה תחשיב חדש לתכנית זו תוך מתן הסבר כי התחשיב אינו נכון ואינו מהווה את התחשיב הסופי כפי שחושב בעת הכנת טבלאות לוח השומה.

להלן התחשיב החדש:

שטחים אקויולנטיים:

מצב קודם:

מספר חדרי גג:	14 חדרים
מקדם חדר גג:	1.5
שטח חדר גג:	23 מ"ר
סה"כ מצב קודם:	483 מ"ר

מצב חדש:

מס' יח"ד בקומה עליונה בתכנית:	24 יח"ד
שטח ברוטו ליח"ד: 120 מ"ר X 1.2 =	144 מ"ר
סה"כ שטח בקומה עליונה:	3,456 מ"ר
שטח חדרי גג (65%):	2,246.4 מ"ר
השבחה במ"ר אקויולנטי:	1,763.4 מ"ר

ערכי שווי:

7,000 ש"ח שווי קרקע למ"ר מבונה.

מקדם דחייה (2 שנים, 7%): 0.9

השבחה לתכנית:

1,763.4 מ"ר X 7,000 ש"ח/מ"ר X 0.9 = 11,109,420 ש"ח

החישוב לזכויות הנדונות נעשה בדרך של חישוב ההשבחה לכל נישום בהתאם לשטחו היחסי של הנישום בתכנית מחולק בסך שטח התכנית.

השבחה לזכויות הנדונות: 1,488,648 ש"ח

10.6.2 **שמאי המבקשים**

מהות ההשבחה:

הגדלת חדרי יציאה לגג ב- 17 מ"ר.

ערכי שווי:

6,832 ש"ח למ"ר מבונה.

מקדם חדר גג: 1.3

מקדם דחייה (3.5 שנים, 7%): 0.79

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

השבחה למיתחם:

8 חדרי גג X 17 מ"ר/חדר X 6,832 ש"ח/מ"ר X 1.3 X 0.79 = 953,137 ש"ח

השבחה לחלקים הנדונים (60.38%): 575,504 ש"ח

10.7 **<u>תכנית תא/מק/1111א4 (המועד הקובע - 30.5.08)</u>**

10.7.1 **<u>שמאי המשיבה</u>**

<u>מהות ההשבחה</u>:

זמינות בשיעור של 12%, בהתבסס על פס"ד סי אנד סאן.

<u>ערכי שווי</u>:

שווי קרקע ליח"ד אקויולנטית:

מצב קודם - 800,000 ש"ח.

מצב חדש - 900,000 ש"ח.

<u>השבחה</u>:

חישוב יחידות דיור אקויולנטיות:

מקדמי שווי לדירות: דירה רגילה - 1, דירת גג - 1.85, דירה עם חדר יציאה לגג - 1.45.

מצב קודם:

השווי מחושב לפי שטח יחסי בשווי התכנית, לפי שווי קרקע ליח"ד של 800,000 ש"ח.

מספר מגרש	שטח מגרש	מספר בנין	מס' יח"ד לבנין	בינוי	מס' קומות	דירות רגילות	דירות גג	דירות עם חדרי יציאה לגג	מס' יח"ד למגרש	מס' יח"ד אקוי'	מקדם שווי	
2 א	2,483	200	17	ע+5+ ד. גג	5	15	2	0	34	18.7000	1.0148	₪ 30,361,320
		201	17	ע+5+ ד. גג	5	15	2	0		18.7000	1.0148	
2 ב	3,114	202	17	ע+5+ ד. גג	5	15	2	0	34	18.7000	0.9653	₪ 28,808,472
		203	17	ע+5+ ד. גג	5	15	2	0		18.7000	0.9604	
2 ג	3,861	204	12	5	5	9	0	3	48	13.3500	0.9797	₪ 39,485,068
		205	36	ע + 9	9	32	0	4		37.8000	0.9597	
10 א	3,147	206	17	ע+5+ ד. גג	5	15	2	0	34	18.7000	0.9996	₪ 29,248,296
		207	17	ע+5+ ד. גג	5	15	2	0		18.7000	0.9555	
10 ב	3,568	208	12	5	5	9	0	3	48	13.3500	0.9894	₪ 39,078,274
		209	36	ע + 9	9	32	0	4		37.8000	0.9428	
			198			172	12	14	198	214.5000		₪ 166,981,430

סה"כ שווי מצב קודם בתכנית: 39,078,274 ש"ח

מצב חדש:

השווי מחושב בהתאם ליחידות המוקצות לפי שווי קרקע ליח"ד של 900,000 ש"ח.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

מספר מגרש	שטח מגרש	מספר בנין	מס' יח"ד לבנין	בינוי	דירות רגילות	דירות גג	דירות עם חדרי יציאה לגג	מס' יח"ד למגרש	מס' יח"ד אקוי'	מקדם שווי	מס' יח"ד אקוי' משוכלל	סה"כ שווי מגרש	שווי יח"ד ממוצעת
2 א	2,463	200	17	ע + 5 + ד.	15	2	0	34	18.7000	1.0148	18.9758	₪ 34,156,485	₪1,004,603
		201	17	ע + 5 + ד.	15	2	0		18.7000	1.0148	18.9758	₪ -	
2 ב	3,110	202	17	ע + 5 + ד.	15	2	0	34	18.7000	0.9653	18.0511	₪ 32,409,531	₪ 953,222
		203	17	ע + 5 + ד.	15	2	0		18.7000	0.9604	17.9595	₪ -	
2 ג	3,861	204	12	ע +9	9	0	3	48	13.3500	0.9797	13.0790	₪ 44,420,702	₪ 925,431
		205	36	ע +9	32		4		37.8000	0.9597	36.2773	₪ -	
10 א	3,134	206	17	ע + 5 + ד.	15	2	0	34	18.7000	0.9996	18.6925	₪ 32,904,333	₪ 967,775
		207	17	ע + 5 + ד.	15	2	0		18.7000	0.9555	17.8679	₪ -	
10 ב	3,552	208	12	ע +9	9	0	3	48	13.3500	0.9894	13.2085	₪ 43,963,058	₪ 915,897
		209	36	ע +9	32		4		37.8000	0.9428	35.6394	₪187,854,109	
			198		172	12	14	198	214.5000		208.7268		

השווי הינו לפי מספר יחידות הדיור המוקצות מוכפל בשווי של 915,897 ש"ח, בהתאם לשווי שהתקבל בטבלה דלעיל ליח"ד ממוצעת במגרש 10 ב' הנדון.

השבחה לזכויות הנדונות: 4,163,368 ש"ח

10.7.2 **<u>שמאי המבקשים</u>**

<u>מהות ההשבחה</u>:

זמינות בזכויות הבנייה.

<u>ערכי שווי</u>:

100,000 ש"ח ליח"ד.

<u>חישוב מספר יחידות דיור אקויולנטיות</u>:

מקדמי השווי למגרשים - עפ"י הנקבע בשומת שמאי המשיבה.

מס' בניין	מס' יח"ד לבניין	דירות רגילות 1	ד. עם חדרי יציאה לגג 1.3	דירות גג 1.5	מס' יח"ד אק'	מקדם שווי	מס' יח"ד אק'
200	17	15	0	2	18	1.0148	18.2664
201	17	15	0	2	18	1.0148	18.2664
202	17	15	0	2	18	0.9653	17.3754
203	17	15	0	2	18	0.9604	17.2872
204	12	9	3	0	12.9	0.9797	12.63813
205	36	32	4	0	37.2	0.9597	35.70084
206	17	15	0	2	18	0.9996	17.9928
207	17	15	0	2	18	0.9555	17.199
208	12	9	3	0	12.9	0.9894	12.76326
209	36	32	4	0	37.2	0.9428	35.07216
סה"כ	198	172	14	12			202.56159

מקדם דחייה עד להכנת תכנית עיצוב ארכיטקטוני שאושרה בדצמבר 2010 (2 שנים, 6%): 0.89

החלק היחסי בזכויות:

סך השטח של כלל בעלי מגרש 10 ב' בתכנית תא/מק/1111א: 4 7.259 דונם

החלק היחסי של המבקשים:

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

0.6038 X 7.259 דונם =	4.383	דונם
סך השטח באיחוד וחלוקה:	31.787	דונם
החלק היחסי של המבקשים:	0.13788606	

השבחה:

202.56159 יח"ד X 100,000 ש"ח/יח"ד X 0.13788606 X 0.89 = 2,485,797 ש"ח

10.8 **<u>הקלות (המועד הקובע - 29.5.13)</u>**

10.8.1 **<u>שמאי המשיבה</u>**

<u>מהות ההשבחה</u>:

- תוספת 7 יח"ד עפ"י שב"ס - שיפור תכנון לשטחי הדירות הנוספות.
- 10% הקלה בקוי בנין צידיים לצפון ולדרום - שיפור תכנון לשטח החורג.
- תוספת שתי קומות - העברת שטחי בנייה מכל הקומות לקומות העליונות.
- הגבהת גרעין המדרגות ב- 1 מ' מעל פני הגג לצרכי בטיחות.
- בניית דירות על הגג במקום חדרי יציאה לגג - תוספת 3 דירות פנטהאוז במקום חדרי גג.

<u>ערכי שווי</u>:

13,000 ש"ח למ"ר מבונה.

<u>השבחה</u>:

תוספת שתי קומות:

	<u>בנין 209</u>	<u>בנין 208</u>
שטח עיקרי מבוקש בקומות הנוספות:	829.56 מ"ר	453.97 מ"ר
מקדם השבחה:	10%	7%
השבחה:	1,078,428 ש"ח	413,113 ש"ח

10% הקלה בקוי בנין:

ההקלה מאפשרת שיפור תכנון לשטח החורג.

מקדם השבחה: 0.2

	<u>בנין 209</u>	<u>בנין 208</u>
שטח חריגה:	100 מ"ר	45 מ"ר
השבחה:	260,000 ש"ח	117,000 ש"ח

תוספת יחידות דיור:

מקדם השבחה: 0.15

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

	בנין 209	בנין 208
שטח יח"ד ממוצעת בבנין:	103.90 מ"ר	110.45 מ"ר
יחידות דיור בשיפור תכנון:	5 יח"ד	2 יח"ד
השבחה:	1,013,035 ש"ח	430,755 ש"ח

תוספת דירות גג:

בנין 209

מצב קודם:

תאור	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ שטח אקו'	
שטח בניה	279.90	1.1	307.89	
מרפסות	269.09	0.25	67.27	
סה"כ			375.16	מ"ר

מצב חדש:

תאור	שטח במ"ר	מקדם בהתחשב בקומה וגובה פנימי	סה"כ שטח אקו'	
דירות פנטהאוז	279.90	1.5	419.85	
מרפסות גג	269.09	0.45	121.09	
סה"כ			540.94	מ"ר

השבחה במ"ר אקויולנטי: 165.78 מ"ר

השבחה: 2,155,114 ש"ח

בנין 208

מצב קודם:

תאור	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ שטח אקו'	
שטח בניה	165.57	1.1	182.13	
מרפסות	108.77	0.25	27.19	
סה"כ			209.32	מ"ר

מצב חדש:

תאור	שטח במ"ר	מקדם בהתחשב בקומה וגובה פנימי	סה"כ שטח אקו'	
דירת פנטהאוז	165.57	1.5	248.36	
מרפסות גג	108.77	0.45	48.95	
סה"כ			297.30	מ"ר

השבחה במ"ר אקויולנטי: 87.98 מ"ר

השבחה: 1,143,766 ש"ח

סה"כ השבחה בגין הקלות בבנין 209: 4,506,577 ש"ח

סה"כ השבחה בגין הקלות בבנין 208: 2,104,634 ש"ח

סה"כ השבחה בגין הקלות בשני הבניינים: 6,611,211 ש"ח

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

10.8.2 **שמאי המבקשים**

ערכי שווי:

10,000 ש"ח למ"ר מבונה.

השבחה:

תוספת שתי קומות:

תחשיב א'				
בניין	**209**		**208**	
קומה חדשה	11	12	7	8
שטח שהועבר לקומה החדשה	**440.46**	**279.90**	**232.24**	**165.57**
מס' קומות במצב הקודם (כולל גג)	10	10	6	6
קומה ממוצעת במצב קודם	5	5	3	3
תוספת גובה ממוצעת (בקומות)	**6**	**7**	**4**	**5**
השבחה ממוצעת לקומה	**0.5%**	**0.5%**	**0.5%**	**0.5%**
סה"כ השבחה לקומה	13.2138	9.7965	4.6448	4.13925
סה"כ שטח אק' שנוסף לבניין	23.0103		8.78405	
השבחה				
סה"כ מ"ר אק' שנוסף	31.8			
שווי מ"ר מבונה	₪ 10,000			
סה"כ השבחה ל100% בעלות	₪ **317,944**			

תחשיב ב'	
מהות	**ערך**
סה"כ השטח בקומות הנוספות	1118.17
מקדם השבחה כולל	3%
תוספת	33.5451
שווי למ"ר מבונה	₪ 10,000
סה"כ השבחה ל100% בעלות	₪ **335,451**

השבחה ממוצעת	₪	326,697
היטל השבחה ל - 100% בעלות	₪	**163,348.63**

10% הקלה בקוי בנין:

השטחים המצויים בתחום החורג מקו הבנין הינם שטחים מתוך סל הזכויות ולא זכויות מוקנות. מאחר שמדובר בהקלה עיצובית, מקדם ההשבחה הראוי הינו 0.1.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

פירוט השטחים ומאפייניהם המצויים בתחום החריגה מקוי הבנין כפי שנמדדו מהיתר הבנייה:

קומה	שטח עיקרי	מרפסות	ממ"ד
1	13.7	3.5	2.6
2	11.5	2.9	2.6
3	11.5	2.9	2.6
4	11.5	2.9	2.6
5	15.5	3.7	2.6
6	14.7	3.0	2.6
7	14.7	3.2	2.6
8	5.7	6.9	2.6
9	9.66	3.7	2.6
10	9.66	3.7	2.6
11	9.66	3.7	2.6
12	3		
סה"כ	130.78	40.1	שטח פטור
מקדם אק'	1	0.25	
סה"כ שטח אק'	140.805		

מהות	ערך	
סה"כ תוספת אק'	140.805	
מקדם השבחה	10%	
סה"כ תוספת אק'	14.08	
שווי למ"ר מבונה	10,000	₪
סה"כ השבחה ל100% בעלות	140,805	₪
היטל השבחה ל 100% בעלות	**70,403**	₪

תוספת יחידות דיור:

בניין	209	208	הערות
מס' יח"ד מצב קודם	36	12	
שטח ממוצע ליח"ד במצב קודם	**117 מ"ר**	**129 מ"ר**	
מס יח"ד מצב חדש	41	14	
שטח ממוצע ליח"ד במצב החדש	**103 מ"ר**	**110 מ"ר**	
שטח שהפך משולי לעיקרי (בדירה ממוצעת)	14 מ"ר	18 מ"ר	
סה"כ שטחים שהפכו משולי לעיקרי	**513 מ"ר**	**221 מ"ר**	מס' יח"ד במצב קודם * שטח ממוצע שהפך ממנו לעיקרי
מקדם השבחה 10%	**51 מ"ר**	**22 מ"ר**	
השבחה	512,680 ₪	220,900 ₪	שווי למ"ר מבונה 10,000 ₪
סה"כ השבחה ל 100% בעלות	733,580 ₪		
היטל השבחה ל100% בעלות	**366,790** ₪		

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

תוספת דירת גג:

בניין 209

	תאור	שטח במ"ר	מקדם	שטח אק'
מצב חדש	דירת גג	279.9	1.5	419.85
מצב קודם	חדרי יציאה לגג	279.9	1.3	363.87
סה"כ				55.98

בניין 208

	תאור	שטח במ"ר	מקדם	שטח אק'
מצב חדש	דירת גג	165.57	1.5	248.355
מצב קודם	חדרי יציאה לגג	165.57	1.3	215.241
סה"כ				33.114

השבחה		
תוספת מ"ר אק'	89.094	
שווי מ"ר מבונה	10,000	₪
סה"כ השבחה ל100% בעלות	890,940	₪
היטל השבחה ל100% בעלות	**445,470**	₪

סה"כ השבחה בגין הקלות בשני הבניינים: 2,092,022 ש"ח

11. <u>דיון והכרעה</u>

11.1 <u>תכנית 1680</u>

שמאי המשיבה נקט בשווי של 200 ש"ח לחדר יציאה לגג ובמקדם דחייה של 0.16 (27 שנה, 7%).

שמאי המבקשים אימצו את עמדת המשיבה.

<u>הכרעה</u>:

בדקתי את הסכמת שמאי הצדדים ואני מאמץ הסכמה זו.

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

מקדם דחייה (27 שנים, 7%): 0.161

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

השבחה לדונם : 2 חדרי יציאה לגג X 200 ש"ח/חדר X 0.161 = 64.4 ש"ח

אני מקבל את גישת החישוב שננקטה ע"י שמאי המשיבה, שעל פיה חישוב ההשבחה לזכויות הנדונות נעשה בהתאם להשבחה לדונם מוכפל בשטח ברוטו נכנס במ"ר של המבקשים מחולק ב- 1,000 מ"ר.

סך השטח של כלל בעלי מגרש 10 ב' בתכנית תא/מק/1111א4 : 7,259 מ"ר.

החלק היחס של המבקשים עפ"י חוזה המכר : 0.6038.

השבחה לזכויות הנדונות :

64.4 ש"ח/דונם X 7.259 דונם X 0.6038 = 282.26 ש"ח

11.2 **<u>תכנית "ע"</u>**

שמאי המשיבה נקט בשווי של 100 $ למ"ר מחסן ובמקדם דחייה של 0.21 (23 שנה, 7%).

שמאי המבקשים אימצו את עמדת שמאי המשיבה, אולם ציינו כי קיימת פסיקה הקובעת כי לא חלה השבחה בגין תכנית זו היות ולא ניתן היה לזהות במועד הקובע עליית ערך בשוק החופשי.

<u>הכרעה:</u>

בדקתי את הסכמת שמאי הצדדים ואני מאמץ הסכמה זו.

בשונה מעמדת שמאי המבקשים אני סבור כי התכנית משביחה בכך שהיא מאפשרת בניית מחסן בשטח של 6 מ"ר לכל יח"ד, וזאת גם אם עקב השיעור הזעיר של ההשבחה ביחס לשווי הדירה כולה קיים קושי ממשי לזהות עליית ערך בשוק הדירות עקב השבחה זו.

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

מקדם דחייה (23 שנה, 7%) : 0.211

השבחה לדונם : 6 מחסנים X 6 מ"ר X 100 $/מ"ר X 1.4861 ש"ח/$ X 0.211 = 1,129 ש"ח

השבחה לזכויות הנדונות :

1,129 ש"ח/דונם X 7.259 דונם X 0.6038 = 4,948.39 ש"ח

11.3 **<u>תכנית "לז"</u>**

שמאי המשיבה נקט בשווי של 900 $ למ"ר מבונה אקויולנטי ובמקדם דחייה 0.26 (20 שנה, 7%).

שמאי המבקשים אימצו את עמדת המשיבה ואת סכום ההשבחה שננקטה ע"י שמאי המשיבה, אולם ציינו כי קיימת פסיקה הקובעת כי לא קיימת השבחה בגין אישור התכנית בשל אי הבהירות בהוראותיה.

<u>הכרעה:</u>

בדקתי את הסכמת שמאי הצדדים ואני מאמץ הסכמה זו.

בשונה מעמדת שמאי המבקשים אני סבור כי התכנית משביחה.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ

מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115

e-mail: berman8@012.net.il

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

מצב קודם:		
2 X 23 מ״ר X 1.5 =	69	מ״ר
100 מ״ר X 6 יח״ד =	600	מ״ר
שטח אקויולנטי לדונם:	669	מ״ר
מצב חדש:		
2 X 23 מ״ר X 1.5 =	69	מ״ר
110 מ״ר X 6 יח״ד - 46 מ״ר =	614	מ״ר
שטח אקויולנטי לדונם:	683	מ״ר
השבחה במ״ר אקויולנטי לדונם:	14	מ״ר

מקדם דחייה (20 שנה, 7%): 0.258

השבחה לדונם:

14 מ״ר X 900 $/מ״ר X 1.6197 ש״ח/$ X 0.258 = 5,265 ש״ח

השבחה לזכויות הנדונות:

5,265 ש״ח/דונם X 7.259 דונם X 0.6038 = 23,076.41 ש״ח

11.4 **<u>תכנית 1111/א/1-ב.מ./9</u>**

11.4.1 **<u>זמינות</u>**

שמאי המשיבה

עפ״י תכנית 1111 המאושרת משנת 1969 ומהווה תכנית ״כתמים״, כלולה החלקה באזור מגורים בו תותר בנייה לפי תכנית מפורטת. עד לאישור תכנית 1111/א/1-ב.מ./9 בשנת 1993 לא חלה כל התקדמות תכנונית סטטוטורית לצורך קידום פיתוח השטח ו/או הבנייה בתחומו. תכנית 1111/א/1-ב.מ./9 קבעה תכנון מחדש של השטח וסימנה את הנכס הנדון לאיחוד וחלוקה מחדש.

במועד הקובע היה ברור שלא מדובר במימוש בטווח הקרוב, אולם אין ספק שהתכנית קרבה משמעותית את המימוש ובכך היא השביחה את הקרקע.

בהערכת שווי קרקע למועד קובע בעבר יש לשום את הקרקע לאותו תאריך בהתעלם מכל הליך תכנוני או כל השפעה אחרת שהיתה לשוק על הקרקע במועד מאוחר יותר.

שמאי המבקשים התעלמו מהוראות התכנית וההתקדמות התכנונית שהיא מחילה על המקרקעין והעריכו את ההשבחה כתוספת שטח של 10 מ״ר עיקרי ליח״ד ממוצעת בלבד.

לא זו היתה מטרת התכנית, שכאמור קידמה באופן משמעותי את האפשרות העתידית

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

לבנייה. היא קבעה ייעודי קרקע, זכויות בנייה, שלבים למתן היתרי בנייה וכו', וזוהי ההשבחה המשמעותית בתכנית. מרגע שאושרה התכנית, ההליך היחיד שמנע את המימוש הוא תכנית איחוד וחלוקה, לעומת המצב הקודם שבו החלקה היוותה חלק מחטיבת קרקע מאד גדולה שיועדה למגורים עפ"י תכנית שאושרה בשנת 1969. מ- 1969 עד 1993 לא חלה שום התפתחות תכנונית בקרקע, ולכן התכנון כפי שאושר ב- 1993 הינו משמעותי ביותר לעליית שוויים של המקרקעין.

שמאי המבקשים

בדומה למצב הקודם, תכנית 1111/א/1-ב.מ./9 הינה תכנית מיתארית ואינה מאפשרת את ניצול הזכויות. לא נוצרה כל ודאות תכנונית ולא שופרו הזכויות כתוצאה מאישור התכנית, מאחר שהשטח הנדון הוחרג ונקבע שוב כשטח לאיחוד וחלוקה, ועל כן בשני המצבים התכנוניים נותרו הזכויות לא זמינות הדורשות תכנון מפורט הכולל הליך של איחוד וחלוקה. לכן לא קיימת השבחה במרכיב הזמינות.

יתירה מכך, למרות תוספת השטחים נגרם נזק תדמיתי למקרקעין היות שלאחר 24 שנים של המתנה לזמינות הזכויות שוב תהיה דחייה, וזאת בניגוד לשאר חלקי התכנית. מדובר בפגיעה תדמיתית וביצירת חששות בקרב משקיעים. חששות אלה מעלים את רמת אי-הוודאות והדבר בא לידי ביטוי בהפחתה בשווי השוק.

שמאי המבקשים מציינים כי מאישור תכנית 1111 עד לניצול הזכויות עברו כ- 39 שנים.

התכנית קובעת בינוי עקרוני בלבד לגבי המיתחם לאיחוד וחלוקה ובעיקר חלוקה למגרשים. אין טבלאות איזון וחלוקה ועל כן אין בבינוי זה ממש כדי להשפיע על הקונה הסביר. בנוסף התכנון בסיסי וצפוי ואין בו חידוש משמעותי.

למעט תוספת של 10 מ"ר ליח"ד לא חל שינוי מהותי היות שהצפיפות נותרה 6 יח"ד לדונם כבמצב הקודם.

באם תיקבע השבחה בגין שוליות בשטחים כנטען בהשבחה לתוספת יח"ד בהקלה הרי ראוי לבצע בצורה סימטרית הפחתה בגין שוליות בשל תוספת שטח ליח"ד.

יש לבחון את הקרקע הנדונה בהתאם למה שקרה בסביבתה המיידית - בין השאר היה הסכם בין בעלי הקרקע בגוש הגדול לבין הועדה המקומית, וקונה סביר היה מצפה לערכים דומים של היטל השבחה ואף פחות מכך מאחר שהקרקע דנן כלולה במיתחם שאינו זמין לבנייה וכפוף לתכנית איחוד וחלוקה שאמורה לקחת לפחות 5-6 שנים.

<u>הכרעה</u>:

במחלוקת בין הצדדים, לאחר שלמדתי את טענותיהם ההדדיות, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי חרף העובדה שבמועד הקובע אין מדובר במימוש בטווח קרוב, הרי שהתכנית יצרה התפתחות תכנונית חיובית, קבעה ייעודי קרקע, זכויות בנייה, שלבים למתן היתרי בנייה וכו', קירבה במידה משמעותית את מועד אפשרות המימוש, ובכך השביחה את שווי המקרקעין.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

ההליך היחיד הנדרש בטרם מימוש הוא אישור תכנית איחוד וחלוקה, וזאת לעומת המצב הקודם שבו החלקה היוותה חלק מחטיבת קרקע מאד גדולה שיועדה למגורים עפ"י תכנית שאושרה בשנת 1969, וזאת כאשר בפרק הזמן הארוך, בן 24 שנים, שחלף מ- 1969 עד 1993, לא חלה שום התפתחות תכנונית בקרקע, כך שאישור התכנית הנדונה מהווה צעד משמעותי ביותר לקידום האפשרות העתידית לבנייה.

אציין כי איני מקבל את עמדת שמאי המבקשים כי נגרמו נזק תדמיתי למקרקעין, חששות בקרב משקיעים או הפחתה בשווי השוק.

בנוסף, אני סבור כי אין הפחתת שווי עקב שוליות בהגדלת שטח הדירה הממוצעת מ- 110 מ"ר ל- 120 מ"ר, וזאת בהתחשב באזור הנכס וברמת הביקוש השוררת בו לדירות בשטח גדול.

11.4.2 **<u>ערכי שווי</u>**

שמאי המשיבה

שווי במצב החדש נקבע בסך של 95,000 $ ליח"ד בשטח ממוצע של 120 מ"ר, בהתחשב בדחייה עד לאישור תכנית איחוד וחלוקה.

שווי במצב קודם נקבע בסך של 80,000 $ ליח"ד בשטח ממוצע של 110 מ"ר, בהפחתה של 20% בגין דחייה וסיכון ביחס למצב החדש.

שמאי המבקשים

עפ"י חוברות "מקרקעין וערכם" מחודשים יולי 1991, ינואר 1992 ויולי 1992, שוק המקרקעין באותה תקופה היה מצוי בקיפאון ממושך. הגבול העליון של השווי בגוש הגדול עמד על 150,000 $ לדונם.

שטח אקויולנטי לדונם הינו 660 מ"ר = 100 מ"ר X 6 יח"ד + 23 מ"ר X 2 X 1.3.

לפיכך מתקבל שווי למ"ר מבונה בגבולות של 227 $.

שמאי המבקשים מציינים שומה מכרעת של השמאי המכריע עאטף עאלם בענין חלק מגו"ח 6885/46, מגרש 2 ג', שכונת הגוש הגדול (להלן: "**שומת עאלם**"), שבה עמדת המשיבה לתכנית זו היתה כי תוספת השווי הינה בגין הסדרת זכויות, קביעת בינוי וחלוקה לבניינים, והיא מוערכת בתוספת של 30% לעומת המצב הקודם, כ- 132,210 ש"ח לדונם = 45,000 $ X 2.938 ש"ח/$, וזאת בניגוד לכ- 264,420 ש"ח לדונם בלוח השומה. כמו כן המשיבה נקטה בשווי לדונם של 150,000 $ לעומת 570,000 $ שנקבע בלוח השומה.

בעלי המגרשים בתחום התכנית שלגביהם לא נקבע צורך בתכנית איחוד וחלוקה, חתמו על הסכם עם הועדה המקומית לפיו נקבע סכום כולל לתשלום בגין אגרות בנייה והיטל השבחה ופיתוח בסך של 9,000 $ ליח"ד כאשר היטל ההשבחה היווה כ- 50% (כ- 4,500 $) ליחידת דיור זמינה. מכאן כי סכום זה מהווה את הרף העליון של היטל ההשבחה בניגוד לסך של 7,500 $ שנקבע ע"י שמאי המשיבה ליחידה לא זמינה.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

<u>הכרעה</u>:

אתייחס להפניית שמאי המבקשים לשומת עאלם.
בשומת עאלם, שעניינה חלקה סמוכה מאד לחלקה הנדונה, נקט שמאי הועדה המקומית, שהינו שמאי המשיבה דנן בשווי של 150,000 $ לדונם, ובהשבחה, כתוצאה מקידום התכנית הנדונה, בשיעור של 30%, דהיינו 45,000 $ לדונם.
שמאי הצדדים שם נקטו שניהם בשווי של 150,000 $ לדונם, שווי המבוסס על "מקרקעין וערכם", והשמאי המכריע עאלם קיבל שווי זה, קיבל את מקדם ההשבחה שבו נקט שמאי הועדה המקומית, וקבע: "**הכרעה - מקדם השבחה סביר בגין קידום התכנון והעלאת הציפיות בקרב תושבים בכך שמימוש הבניה בחלקה מתקרב מוערך לדעתי לפי כ- 6 שנים בשער היוון של 6% = 30%**".
אני מחליט לפעול עפ"י שומת עאלם, דהיינו שווי של 150,000 $ לדונם והשבחה בשיעור של 45,000 $ לדונם.

11.4.3 **<u>תחשיב ההשבחה</u>:**

השבחה לדונם: 45,000 $.

השבחה לזכויות הנדונות:

45,000 $/דונם X 7.259 דונם X 0.6038 X 2.938 ש"ח/$ = 579,474 ש"ח

11.5 **<u>תכנית "ע1"</u>**

שמאי המשיבה

ההשבחה עקב אישור תכניות בנין עיר חושבה בהתאם ללוח (שלא פורסם), כלומר למקרה של מכר ולא להיתר בנייה, אולם אנו דנים במימוש לפי בקשה להיתר בנייה. לפיכך יש לבחון את ההשבחה בהתאם לשטחי הבנייה שאושרו בתכנית הבקשה להיתר מכוחה של התכנית.

שמאי המבקשים

יש לבחון את תכנית הבקשה להיתר ולחייב בהתאם למימוש המבוקש בפועל, כאשר ההיתר אינו כולל הצמדה לדירות גן מאחר שאין כלל דירות גן.

<u>הכרעה</u>:

קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים כי במימוש הנוכחי של אישור בקשה להיתר בנייה אין דירות גן ולפיכך אין מקום לחייב בהיטל השבחה בגין הצמדת מרתפים לדירות גן, שכאמור אינן נבנות.
בין שמאי הצדדים קיימת הסכמה גם בענין שווי מחסנים ומקדם הדחייה למחסנים. בדקתי ערכים אלה ואני מקבל ומאמץ את הסכמת הצדדים.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

השבחה לתכנית בגין הגדלת מחסנים:

198 יח"ד X 6 מ"ר/יח"ד X 300 $/מ"ר X 4.671 ש"ח/$ X 0.7 = 1,165,321 ש"ח

השבחה לזכויות הנדונות:

1,165,321 ש"ח X 0.13788606 = 160,682 ש"ח

11.6 **<u>תכנית "ג1"</u>**

11.6.1 **<u>שטח לחיוב</u>**

שמאי המשיבה

התכנית מתירה בבנייה בו זמנית בניית חדרי יציאה לגג בתכסית כוללת שלא תעלה על 65% משטח הגג.

בסעיף 9.4 נקבע כי בכל תכנית בשכונות עבר הירקון בה מוגדר שטח רצפות מותר הכולל גם את חדרי היציאה לגג, ניתן יהיה לאשר בניית חדרי יציאה לגג עפ"י הוראות תכנית זו. שטח חדרי היציאה לגג יהיה בנוסף לשטח המותר בתכנית הראשית, ולא יקנה אישור לתוספת יחידות דיור על הגג.

יש לבחון את המימוש המבוקש בהתאם לתכנית הבקשה להיתר. השטחים המבוקשים הינם כדלקמן:

בנין 209: שטח עיקרי - 279.90 מ"ר

מרפסות גג - 269.09 מ"ר

בנין 208: שטח עיקרי - 165.57 מ"ר

מרפסות גג - 108.77 מ"ר

יש לחשב את ההשבחה בהתאם לשטחים הנ"ל.

שמאי המבקשים

ישנה הסכמה עם שמאי המשיבה בענין זה.

<u>הכרעה</u>:

מדובר בנתונים עובדתיים ונתונים אלה מוסכמים ע"י שמאי הצדדים.

אנקוט כמובן בנתונים אלה.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ

מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115

e-mail: berman8@012.net.il

11.6.2 **<u>ערכי שווי</u>**

שמאי המשיבה

שווי למ״ר מבונה - 2,000 $.

מאוחר יותר נקב שמאי המשיבה בשווי של 7,000 ש״ח למ״ר מבונה.

שמאי המבקשים

שווי למ״ר מבונה - 6,832 ש״ח.

ערכי השווי בתכנית זו נבחנו מספר פעמים ע״י שמאים מכריעים ונקבעו בין היתר כדלקמן:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	שווי למ״ר (ש״ח)
נאוה סירקיס	6884/17	יחזקאל שטרייכמן 1	6,826
שמואל רוזנברג	6883/17	אמיר גלבוע 1	6,500
דורית פריאל	6883/15	מארק שאגאל 10-12	7,000
משה נדם	6885/28	יובל נאמן 7	7,000
ממוצע:			**6,832**

שמאי המשיבה

השווי עליו התבססו שמאי המבקשים מתייחס לשווי מ״ר עיקרי ממוצע.

בנוסף, יש להביא בחשבון את שווי מרפסות הגג בהתאם למבוקש. מקדם למרפסת גג בבינוי של חדרי יציאה לגג הינו 0.25.

שמאי המשיבה מציין עיסקות השוואה:

תאריך העיסקה	גו״ח	חלקים שנמכרו	תמורה	מחיר ליח״ד	הערות
29.10.06	6885/15	4.0315 יח״ד	684,000 $	170,000 $	בנין 12 במבנן 2
19.12.06	6884/14	0.6634 יח״ד	118,000 $	178,000 $	
21.12.06	6885/13	35 יח״ד	8,400,000 $	240,000 $	מגרש 8 במבנן 2
10.8.10	6885/11	0.0884 יח״ד	175,000 ש״ח	1,980,000 ש״ח	בנין 17 ל- 17 יח״ד

שמאי המבקשים וב״כ המבקשים

היו עיסקאות במגרש הספציפי המפורטות בסעיף 11.8 להלן. לכן לא צריך ללכת לאזורים אחרים עם פקטורים של תוספות או הפחתות.

בנוסף, שני הבניינים הנדונים חזיתיים לרחוב לוי אשכול והדבר מהווה חסרון. המיקום נחות ביחס לחלקות אחרות ולכן הענין עובר לאורך כל התכניות. יש הפרש גדול בין נכסים שנמצאים על רחוב לוי אשכול לבין נכסים אחרים.

בנכס הנדון יש חסרונות ולכן גם בפנטהאוז לא ניתן יהיה לראות ים. יהיה נוף אורבני בלבד.

בעיית המושע בנכס הנדון היתה קשה במיוחד והיא צריכה להשפיע על המחיר במידה משמעותית.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ

מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115

e-mail: berman8@012.net.il

הכרעה:

מכל הנתונים דלעיל, ובהתבסס בין השאר על הערך שננקט ע"י שמאי המשיבה בתחשיבו המאוחר, ובהתחשב בעובדה שהבניינים הנדונים חזיתיים לרחוב לוי אשכול וכי קיימת בנכס הנדון בעיית מושע משמעותית במיוחד, אני מגיע למסקנה כי השווי הראוי בנכס הנדון במועד הקובע הינו 6,900 ש"ח למ"ר מבונה.

11.6.3 **תחשיב ההשבחה:**

מצב קודם:

7 חדרי יציאה לגג (3 חדרים בבנין 208 ו- 4 חדרים בבנין 209) בשטח של 23 מ"ר כ"א, סה"כ 161 מ"ר.

מצב חדש:

שטח עיקרי כולל, בשני הבניינים, של 165.57 מ"ר + 279.90 מ"ר = 445.47 מ"ר.

המקדמים שיובאו להלן מגלמים את שטחי מרפסות הגג.

השבחה בשטח אקוויולנטי:

מצב קודם:

161 מ"ר X 1.4 = 225.40 מא"ק

מצב חדש:

445.47 מ"ר X 1.3 = 579.11 מא"ק

השבחה בשטח אקוויולנטי: 353.71 מא"ק

דחייה: 3 שנים, 7% - 0.816.

השבחה:

353.71 מ"ר X 6,900 ש"ח/מ"ר X 0.816 = 1,991,529 ש"ח

השבחה לזכויות הנדונות:

1,991,529 ש"ח X 0.6038 = 1,202,485 ש"ח

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

11.7 **<u>תכנית תא/מק/1111א4</u>**

11.7.1 **<u>דחייה</u>**

שמאי המבקשים

מקדם דחייה - 0.89 (2 שנים, 6%). הדחייה הינה בגין הצורך באישור תכנית עיצוב ארכיטקטונית. החובה להגשה ואישור של תכנית עיצוב ארכיטקטונית קבועה בסעיף 18 לתכנית 1111/א/1-ב.מ./9.

להערכת שמאי המבקשים הדבר לא הובא בחשבון בשומת שמאי המשיבה.

שמאי המשיבה

שווי הקרקע כפי שהובא בחשבון משקף את הדחייה הראויה עד לזמינות הקרקע ומימוש הזכויות ולכן אין להביא בחשבון דחייה נוספת מעבר להשבחה של 100,000 ש"ח ליח"ד, שקבעו שמאי שני הצדדים.

שמאי המשיבה התבסס על פס"ד סי אנד סאן לפי השבחה של 12% משווי הקרקע, כפי שנקבע בפסק הדין, ואין מקום לדחייה נוספת.

שמאי המבקשים

אין דמיון לפס"ד סי אנד סאן מאחר ששם נדרשה תכנית מפורטת בלבד כשסל הזכויות היה מוגדר ומוקנה בתכנית המיתארית ואילו בענייננו יש תנאים נוספים של תכנית עיצוב ותנאים נוספים.

<u>הכרעה</u>:

אני מקבל את עמדת שמאי המבקשים. בענייננו נדרשת עפ"י התכנית המשביחה הכנת תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני שתוכן לכלל התכנית או לקטעים, עפ"י שיקול דעת מהנדס העיר.

תשריטי הבינוי והעיצוב הארכיטקטוני יאושרו ע"י הועדה המקומית ויהוו מסגרת מחייבת את כל הבניינים הכלולים בהם. היתרי בנייה יוצאו עפ"י תכניות אלו בלבד.

תשריט העיצוב הארכיטקטוני יכלול בין השאר הנחיות מפורטות לפיתוח בהתחשב בתכנית הפיתוח הכללית, וכן הוראת והנחיות לטיפול אקוסטי כמפורט בנספח האקוסטי המצורף לתכנית.

משך זמן של שנתיים להכנת תכנית הבינוי והעיצוב הארכיטקטוני, כפי שהוערך ע"י שמאי המבקשים, הינו פרק זמן סביר, וזאת לאור היקפה של התכנית הנדרשת, גם אם תוכן לקטעים בלבד, ולרמת הפירוט הרב הנדרש בה.

פרק זמן זה הינו בנוסף לדחייה בגין הזמינות בשיעור של 12% עפ"י פס"ד סי אנד סאן.

מקדם הדחייה לשנתיים בשיעור היוון של 6% - 0.890.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

11.7.2 **<u>ערכי שווי</u>**

שמאי המשיבה

שווי ליח״ד במצב קודם - 800,000 ש״ח. מחושב לפי חלק יחסי בקרקע בהתאם לבינוי בתכנית 1111/א/1-ב.מ./9 ובהתחשב בתכנון המאושר עד למועד הקובע לפי שווי קרקע ליח״ד ממוצעת של 120 מ״ר.

שווי ליח״ד במצב חדש - 900,000 ש״ח. מחושב לפי ההקצאה של כ״א מבעלי הקרקע בטבלת האיחוד וחלוקה, בהתחשב במקדמי השווי למגרשים לפי שווי קרקע ליח״ד ממוצעת של 120 מ״ר ובהתבסס על פס״ד סי אנד סאן שקבע 12% השבחה ליח״ד.

שמאי המשיבה מציין נתוני שווי נוספים לקרקעות זמינות לבנייה:

תאריך העיסקה	גו״ח	חלקים שנמכרו	תמורה (ש״ח)	מחיר ליח״ד (ש״ח)	הערות
5.9.10	6885/15	0.1173 יח״ד	200,000	1,705,000	בנין 13
4.1.11	6885/15	חלקים		1,770,000	בנין 17, 17 יח״ד
7.12.10	6883/17		+ 40,000,000 72,000 היטל השבחה על הקונה לזכויות של 18 יח״ד	2,225,000	בנין מס׳ 133 בשלמות

שמאי המבקשים

שווי השבחה ליח״ד - 100,000 ש״ח.

<u>הכרעה</u>:

אני מאמץ את הסכמת שמאי הצדדים כי ההשבחה בגין שיפור הזמינות בהתאם לפס״ד סי אנד סאן הינה בשיעור של 100,000 ש״ח ליח״ד אקויולנטית.

11.7.3 **<u>תחשיב ההשבחה</u>:**

ההשבחה במגרש 10 ב׳ הנדון:

מס׳ בנין	מספר יח״ד לבנין	דירות רגילות	מקדם דירות רגילות	דירות עם חדרי יציאה לגג	מקדם דירות עם חדרי יציאה לגג	מספר יחידות דיור אקויולנטיות	מקדם שווי	מספר יחידות דיור אקויולנטיות
208	12	9	1	3	1.4	13.2	0.9894	13.06008
209	36	32	1	4	1.4	37.6	0.9428	35.44928
סה״כ	**48**	**41**		**7**				**48.50936**

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

השבחה:

48.50936 יח"ד X 100,000 ש"ח/יח"ד X 0.890 = 4,317,733 ש"ח

השבחה לזכויות הנדונות:

4,317,733 ש"ח X 0.6038 = 2,606,806 ש"ח

11.8 **הקלות**

11.8.1 **ערכי שווי**

שמאי המשיבה

שמאי המשיבה נוקט בשווי של 13,000 ש"ח למ"ר מבונה, בהתבסס על העיסקאות הבאות:

- עיסקאות ב"גוש הגדול":

תאריך העיסקה	גו"ח	חלקים שנמכרו	תמורה (ש"ח)	שווי ליח"ד (ש"ח)	הערות
27.10.14	6885/52		58,056,870 + מע"מ	2,015,000	מיכרז של רמ"י. החלקה בתחום תכנית 1111/א4 ומיועדת להקמת בנין ל- 34 יח"ד
10.8.10	6885/11	0.0884 יח"ד	175,000	1,980,000	בנין 17 ל- 17 יח"ד
5.9.10	6885/15	0.1173 יח"ד	200,000	1,705,000	בנין 13 ל- 26 יח"ד + 100 מ"ר מסחר
4.1.11	6885/15	חלקים		1,770,000	בנין 17 ל- 17 יח"ד
7.12.10	6883/17	בשלמות	40,072,000	2,225,000	בנין 133 ל- 18 יח"ד. היטל השבחה על הקונה.

- עיסקאות לדירות פנטהאוז בשכונת "הגוש הגדול":

תאריך	כתובת	נטו	קומה	מחיר	שווי מ"ר
31.12.2013	יובל נאמן 6	125	10	₪ 5,950,000	₪ 47,600
10.10.2013	אמיר גלבוע 16	130	10	₪ 9,200,000	₪ 70,769
6.3.2013	אמיר גלבוע 16	200	10	₪ 7,900,000	₪ 39,500
27.1.2013	גלבוע אמיר 15	111	7	₪ 6,500,000	₪ 58,559
23.1.2013	לוי אשכול 57	130	11	₪ 5,375,104	₪ 41,347
7.8.2012	יאשה חפץ 8	150	10	₪ 8,600,000	₪ 57,333
22.12.2011	גלבוע אמיר 15	150	7	₪ 7,258,620	₪ 48,391
25.2.2010	לוי אשכול 63	130	11	₪ 6,300,000	₪ 48,462
31.1.2010	לוי אשכול 69	110	12	₪ 5,350,000	₪ 48,636

בהתחשב במיקום הנכס הנדון וברמת הפיתוח הסביבתי מעריך שמאי המשיבה את השווי לפי 13,000 ש"ח למ"ר מבונה.

שמאי המבקשים

שמאי המבקשים נוקטים בשווי של 10,000 ש"ח למ"ר מבונה, בהתבסס על עיסקות השוואה ופסיקות של שמאים מכריעים, כדלקמן:

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

- עיסקות השוואה:

1. חוזה מיום 13.9.10, גו"ח 6896/129, נמכרו 685/12324 חלקים בנכס (המגרש הנדון) המהווים 0.63 יח"ד בתכנית תא/1111א4, 525,000 ש"ח, היטל השבחה על המוכר - העיסקה משקפת מחיר של כ- 833,333 ש"ח ליח"ד (כולל מחסן בשטח של 12 מ"ר מתוקף תכנית "ע1" וחלק יחסי בזכויות הבנייה על הגג מתוקף תכנית "ג1"), וכ- 6,100 ש"ח למ"ר מבונה אקויולנטי.

להלן ניתוח הזכויות ליח"ד:

מרכיב	שטח	מקדם	שטח אק
שטח עיקרי ליח"ד	120	1	120.00
שטח יחסי בג1	9.3	1.3	12.13
חלק יחסי בע1	12	0.4	4.80
סה"כ שטח אק'			136.93
שווי קרקע ליח"ד			₪ 833,333
שווי מ"ר אק'			₪ 6,086

2. הסכם מיום 10.2.11, גו"ח 6896/142, נמכרה יחידת דיור אחת במגרש 2 ג', 830,000 ש"ח - העיסקה משקפת מחיר של 6,100 ש"ח למ"ר מבונה אקויולנטי.
3. חוזה מיום 23.8.12, גו"ח 6885/46, נמכרו 26.1168 יח"ד ממגרש 2 ג', 1,018,501 ש"ח ליח"ד - העיסקה משקפת מחיר של כ-7,500 ש"ח למ"ר מבונה.

- שומות מכריעות:

שמאי מכריע	גו"ח	מועד קובע	שווי למ"ר (ש"ח)	הערות
משה נדם	6885/25	21.12.11	11,000	
	6885/28	12.12.12	10,285	בהתבסס על מיכרזי רמ"י ועיסקאות מרשות המיסים, נקבע 8,000 ש"ח למ"ר כולל שטחי שירות. נעשתה התאמה ליחס ברוטו נטו למ"ר עיקרי. עמדת הועדה המקומית היתה כי השווי הינו 11,000 ש"ח למ"ר מבונה.
אריה אריאל	6883/20	14.3.12	10,000	

לאור כל האמור לעיל ובהתחשב במרכיב המושע ובמיקום הנכס בחזית לרחוב לוי אשכול, מעריכים שמאי המבקשים את השווי לפי 10,000 ש"ח למ"ר מבונה.

שמאי המשיבה

שמאי המבקשים לא הציגו נתונים רלבנטיים למועד הקובע.

בסמוך לנכס קיים היצע רחב של מחירי דירות שנמכרו. בנוסף קיים מיכרז[3] של רמ"י בתכנית זו ממש, על מגרש 2 א', במיקום דומה מאד, גם הוא על רחוב לוי אשכול, מ- 2014, לפי 2,015,000 ש"ח קרקע ליח"ד ממוצעת. המיכרז מייצג באופן נכון ומהימן את התנהגות שוק המקרקעין לקרקע ריקה וזמינה לבנייה.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

משווי זה ומעיסקאות נוספות בתחום הגוש הגדול ביצע שמאי המשיבה התאמות כך ששווי של 13,000 ש"ח למ"ר מבונה הוא נכון.

רוב העיסקאות של דירות פנטהאוז קודמות למועד הקובע ולפיכך יש לבצע התאמות לזמן.

ב"כ המבקשים

העיסקה של המיכרז של המינהל הינה חריגה מן הטעמים הבאים:

1. המדינה היתה הבעלים בשלמות ומכרה את זכויותיה. המדינה הינה עוסק מורשה ולכן יש לחלץ את מרכיב המע"מ.
2. המגרש אינו ברח' לוי אשכול.
3. המגרש הינו פנימי, פונה לכיכר עם חזית מאד רחבה וממנו נשקף נוף לים.

שמאי המבקשים

בשומת השמאי המכריע משה נדם שצוינה לעיל, בגו"ח 6885/28, רח' יובל נאמן 7, תל-אביב (להלן: "**שומת נדם**"), ביחס להקלות לאותו מועד קובע, הועדה המקומית, באמצעות השמאי פן שמאי המשיבה דנן, נקטה בשווי של 11,000 ש"ח למ"ר מבונה, והשמאי המכריע קבע שווי של 10,285 ש"ח למ"ר מבונה.

הדירה ברח' לוי אשכול 63 הינה דירה מיוחדת. לא נעשה שם "שבס" וזו דירה יחידה בקומה ובנוסף העיסקה כללה גם זכויות לתכנית "ג1" והיא לא בת השוואה.

שמאי המשיבה

חטיבת הקרקע הנדונה וכן קרקעות בגוש הגדול מאופיינות ע"י רכישה בעיקר של רוכשים פרטיים כך ששווי השוק מגלם מע"מ. לכן, בהתאם לפסיקה, אין להפחית את המע"מ לענין היטל השבחה.

<u>הכרעה</u>:

שומת נדם עוסקת בחלקה 28 בגוש 6885, הגובלת בחלקה דנן (לשתי החלקות גבול משותף באורך של כ- 10 מ'), אולם חלקה זו הינה ברחוב פנימי, רח' פרופ' יובל נאמן, בעוד שהחלקה דנן הינה על רחוב לוי אשכול הסואן.

בשומת נדם, שמועדה הקובע הינו 12.12.12 (המועד הקובע דנן - 29.5.13), ייצגו את הצדדים אותם השמאים כבעניינו. שמאי שני הצדדים הסכימו כי השווי הראוי הינו 11,000 ש"ח למ"ר מבונה ואילו השמאי המכריע קבע שווי של 8,000 ש"ח למ"ר מבונה אקויולנטי, כאשר שווי זה מגלם גם את שטחי המרתפים, קומת העמודים ועוד.

בשומה מכרעת נוספת, בענין גו"ח 6885/23, רח' יהודה עמיחי פינת רחוב אייזק שטרן, קבע השמאי המכריע משה נדם, למועד קובע 20.10.10, שווי של 10,500 ש"ח למ"ר מבונה, וזאת בהסתמך על שומה מכרעת נוספת שערך, בגו"ח 6630/775, רח' אלי כהן 11-9, רמת אביב החדשה, תל-אביב, שבה קבע שווי של 11,000 ש"ח למ"ר מבונה למועד קובע 21.12.11.

[3] המיכרז צוין לעיל.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

בנוסף, כמובא בשומת נדם, נקבעו בסביבת הנכס הנדון הכרעות כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי (ש"ח למ"ר מבונה)
מוטי דיאמנט	6884/17	יחזקאל שטרייכמן 6	10.2.10	10,000
שאול אשרת	6885/9	יהודה עמיחי 3	28.7.10	8,500
גבע בלטר	6885/23	יהודה עמיחי 8 אייזק שטרן 17	27.8.10	11,000
בצלאל קציר	6885/14	יהודה עמיחי 11	23.2.11	10,000

בהתחשב בנתונים הנ"ל ובהתאמה למועד הקובע ולמיקומו של הנכס הנדון על רחוב לוי אשכול, אני קובע כי השווי הראוי בנכס הנדון במועד הקובע הינו 11,000 ש"ח למ"ר מבונה.

11.8.2 **<u>תוספת קומות</u>**

שמאי המשיבה

ההקלה מאפשרת העברת שטחים מכל הקומות לקומות העליונות.

בבנין 209 המשמעות היא שמועברים שטחים מ- 10 קומות לקומה הגבוהה ביותר בבנין.

שמאי המשיבה נוקט במקדם השבחה בשיעור של 10% לבנין 209 ובמקדם השבחה בשיעור של 7% לבנין 208.

השבחה ממוצעת של 0.5% לכל השטח כפי שהביאו בחשבון שמאי המבקשים איננה סבירה.

שמאי המבקשים

הובא בחשבון מקדם תוספת שווי של 0.5% לקומה או לחילופין מקדם כולל של 3% לשטח המנויד, בהתחשב בעבודה כי הנכס הנדון אינו בקו הים, הוא בעל חזית לרחוב לוי אשכול, קיימות מגבלות של שדה התעופה, מספר הקומות בבניינים נמוך יחסית, וכן כי חלק מההשבחה מגולמת בתוספת יחידות דיור.

כמו כן, הפרמיה הנוספת שנגבית ע"י היזמים מהווה ברוב המקרים תוספת מחיר ולא שווי ובשל כך הינה גמישה מאד ואינה משקפת את השווי הראוי, כך שניתן לראות כי ההשפעה של תוספת הקומה בד"כ נשחקת בדירות יד שנייה.

<u>הכרעה</u>:

מדובר בתוספת של שתי קומות כאשר שטחי בנייה מועברים מכל הקומות לקומות העליונות.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

שיעור עליית השווי עם העלייה בקומות:

קביעות של שמאים מכריעים בסביבה:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שיעור עלייה
מוטי דיאמנט	6884/17	יחזקאל שטרייכמן 6	6% לתוספת קומות 8 ו- 9
שאול אשרת	6885/9	יהודה עמיחי 3	6% בממוצע לתוספת קומות 9 - 7. שיעור זה ננקט ע"י שמאי שני הצדדים.
גבע בלטר	6885/23	יהודה עמיחי 8 אייזק שטרן 17	5% לתוספת קומה 10 10% לתוספת קומה 11 בשומה המכרעת נכללה טבלה שתפורט בהמשך.
בצלאל קציר	6885/14	יהודה עמיחי 11	4% לתוספת קומות 8 - 6

משומת בלטר:

בחרתי לבחון את שיעור ההשבחה בגין תוספת הקומות בהתבסס על עסקאות מסביבת הנכס הנדון ובסמוך למועד הקובע, על מנת לנטרל שוליות וגורמים אחרים בוצעה השוואה של דירות בגדלים זהים ובאותו בנין, כדלקמן:

מס"ד	תאריך	גוש	חלקה	כתובת	קומה	שטח נטו	מחיר	מ"ר מבונה	תוספת לקומה
1	01/11/2010	6883	21	יאשה חפץ 16	2	100	₪2,650,000	₪ 12,276	2.81%
	21/11/2010	6883	21	יאשה חפץ 16	3	100	₪2,700,000	₪ 12,621	
2	20/07/2011	6885	13		4	110	₪2,567,950	₪ 10,100	5.38%
	15/09/2011	6885	13		3	113	₪2,486,750	₪ 9,177	
	24/11/2011	6885	13		3	110	₪2,550,673	₪ 9,992	
3	03/06/2010	6884	7	רובינשטיין 4	5	100	₪2,500,000	₪ 11,241	3.92%
	08/05/2011	6884	7	רובינשטיין 4	3	110	₪2,550,000	₪ 9,987	
4	11/02/2010	6884	46	רובינשטיין 7	2	110	₪2,200,000	₪ 7,793	8.72%
	15/04/2010	6884	46	רובינשטיין 7	8	110	₪2,849,999	₪ 11,868	
5	31/07/2011	6884	46	שטרייכמן 11	1	108	₪2,725,000	₪ 11,401	1.44%
	18/10/2011	6884	46	שטרייכמן 11	3	110	₪2,827,999	₪ 11,730	
6	27/05/2010	6883	68	חפץ יאשה 7	4	128	₪3,150,000	₪ 10,972	10.01%
	17/06/2010	6883	68	חפץ יאשה 7	7	130	₪3,849,999	₪ 14,265	
								ממוצע	5%

מניתוח הנתונים עולה כי קיימת שונות בתוספת המחיר לקומה. בחישוב ההשבחה יובא בחשבון שיעור השבחה של 5% לתוספת קומה אחת ו – 10% לתוספת שתי קומות.

לשם אילוסטרציה, בשומה מכרעת שערכתי בענין גו"ח 8263/148, רח' גד מכנס 19, נתניה, קבעתי בענין דומה כדלקמן:

"**<u>בהתבסס על נתוני המכירה בפועל בפרויקט הנדון</u>** (ההדגשה אינה במקור - י.ב.), **ובהתחשב בעיסקאות במועדים סמוכים זה לזה, מתקבל כדלקמן:**

קומה	תאריך	מחיר (ש"ח)	שיעור העלייה במחיר
2	17.9.15	2,250,000	

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

3	21.5.15	2,354,280	
3	16.3.15	2,500,000	
	בממוצע לקומה 3	2,427,140	מקומה 2 ל- 3: 177,140 ש"ח
4	21.4.15	2,507,820	
4	24.4.15	2,507,820	
	בממוצע לקומה 4	2,507,820	מקומה 3 ל- 4: 80,680 ש"ח
5	30.4.15	2,655,000	מקומה 4 ל- 5: 147,180 ש"ח
7	2.2.15	2,850,000	מקומה 5 ל- 7: 195,000 ש"ח ובממוצע לקומה: 97,500 ש"ח
6	4.5.14	2,835,372	
8	2.7.14	2,903,953	מקומה 6 ל- 8: 68,581 ש"ח ובממוצע לקומה: 34,290 ש"ח

ממוצע העלייה לקומה שהתקבל מן הנתונים הנ"ל: 103,358 ש"ח.

המחיר הממוצע של העיסקאות הנ"ל: 2,572,655 ש"ח.

השיעור הממוצע של עליית השווי לקומה ביחס למחיר הממוצע: 4.0%.

מאחר שמדובר בעליית שווי של שטחים בנויים, אנקוט ביחס לערכי הקרקע בעלייה של 5% לקומה".

לאור כל האמור לעיל, ועל הצד הזהיר, אני קובע כי שיעור העלייה בבנין הנדון הינו 1.5% לקומה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

בנין	209		208	
מספר קומות במצב הקודם	9		5	
קומה ממוצעת במצב הקודם	5		3	
קומה חדשה	10	11	6	7
שטח שהועבר לקומה החדשה (מ"ר)	389.1	440.46	221.73	232.24
הגבהת השטח (קומות)	5	6	3	4
תוספת שווי לקומה (%)	1.5	1.5	1.5	1.5
שטח שהושבח (מ"ר)	29.18	39.64	9.98	13.93
סה"כ שטח שהושבח לבנין (מ"ר)	68.82		23.91	
שווי מ"ר מבונה (ש"ח)	11,000		11,000	
השבחה ל- 100% בעלות (ש"ח)	757,063		263,035	
השבחה ל- 100% בעלות לשני הבניינים (ש"ח)				1,020,098

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ

מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115

e-mail: berman8@012.net.il

11.8.3 **<u>הקלה בקוי בנין</u>**

שמאי המבקשים

על ההקלה בשטחי הממ"דים חל פטור.

שמאי המשיבה

משמעות העובדה כי בפועל חורג שטח הממ"ד היא שללא הקלה היה צורך לתכנן באופן שונה את השטחים העיקריים על מנת ששטח הממ"ד ייכלל בתחום קוי הבנין.

<u>הכרעה</u>:

מדובר בהקלה בשיעור של 10% בקוי בנין צידיים לצפון ולדרום.
מאחר שמדובר בזכויות קיימות שלא יכלו להיכלל במסגרת קוי הבנין ללא ההקלה, אני קובע, על הצד הזהיר, מקדם השבחה של 0.15 (שמאי המשיבה נקט במקדם 0.2 ואילו שמאי המבקשים נקטו במקדם 0.1).
בניגוד לעמדת שמאי המבקשים לא מדובר בהקלה עיצובית בלבד אלא בהקלה ממשית בשטחים חשובים ופונקציונליים.
בדקתי את השטחים שנמדדו ע"י שמאי המבקשים ומצאתי כי הם נכונים.
איני מקבל את עמדת שמאי המבקשים כי על ההקלה בשטחי הממ"דים חל פטור. זאת מן הטעם שאין מדובר בבניית הממ"דים כשלעצמה, בנייה שהיתה מתחייבת גם אילולא נדרשה הקלה, אלא בתוספת שטחים עיקריים מאחר שאילולא אושרה הקלה לממ"דים לא היתה מתאפשרת בנייתם של שטחים עיקריים אלה והיתה נגרמת הפחתה בשיעור השטחים העיקריים.

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

שטח עיקרי:		
130.78 מ"ר X 1 =	130.78	מא"ק
מרפסות:		
40.1 מ"ר X 0.4 =	16.04	מא"ק
ממ"דים:		
28.6 מ"ר X 1 =	28.60	מא"ק
סה"כ:	175.42	מא"ק

השבחה ל- 100% בעלות לשני הבניינים:

175.42 מ"ר X 11,000 ש"ח/מ"ר X 0.15 = 289,443 ש"ח

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

11.8.4 **<u>תוספת יחידות דיור</u>**

שמאי המשיבה

ההקלה מאפשרת גמישות ושיפור של תכנון הדירות בבנין.

ההשבחה חושבה בגישה מקילה בשיעור של 15% משטח הדירות הממוצעות הנוספות.

אין בכתבות כלליות בעיתונות כדי להעיד בדבר ההשבחה בבנין הנדון שבו הותרו תוספת של שתי קומות ותוספת יחידות דיור המאפשרות שיפור של תכנון הבנין.

שמאי המבקשים

השינוי שנגרם בשל תוספת יח״ד הינו שינוי בשטח הממוצע של יח״ד כדלקמן:

בניין	לא כולל ממ״ד		כולל ממ״ד	12 מ״ר
	מצב קודם	מצב חדש	מצב קודם	מצב חדש
209	117 מ״ר	103 מ״ר	129 מ״ר	115 מ״ר
208	129 מ״ר	110 מ״ר	141 מ״ר	122 מ״ר

בטווחים אלה באזור הנדון לא קיימת השבחה כתוצאה מהקטנת שטחי הדירות.

צפון העיר תל-אביב מאופיין באוכלוסייה מבוססת ובביקוש לדירות מגורים למשקי בית משפחתיים. עפ״י השנתון הסטטיסטי לשנת 2014 השטח הממוצע לדירה באזורים אלה הינו בין 110 מ״ר ל- 140 מ״ר.

ניתן לראות כי הריכוז הגדול ביותר של דירות גדולות בעיר מצוי באזור צפון העיר ובין היתר בגוש הגדול. מדובר בעיקר בבנייה חדשה, מה שמעיד על ביקושים גבוהים לדירות אלו.

בנוסף, שוק המקרקעין באזור הנדון אינו מבחין באופן מובהק בהפרשי שווי שולי בין דירות בגודל של כ- 135 מ״ר ל- 120 מ״ר. השינוי המהותי ניכר בטווחים נמוכים. מאחר ששוק המקרקעין מאופיין בבנייה יוקרתית, סלון או מטבח רחב תורם באופן משמעותי לשווי הדירה.

כך קבע גם השמאי המכריע מוטי דיאמנט בשומה מכרעת בענין גו״ח 6884/17, רח׳ יחזקאל שטרייכמן 6, לאחר ניתוח עיסקאות במיתחם שמהן עלה כי היתרון לבניית דירות קטנות באזור הינו נמוך.

דוגמא נוספת הינה סקר רחב היקף שנערך ע״י חברת אלדר שיווק נדל״ן המתבסס על נתוני משרד השיכון ממנו מתקבל כי ברבעון הראשון של שנת 2014 תוספת של חדר חמישי בדירת 4 חדרים בתל אביב הינה כ- 25% ממחיר דירת 4 חדרים, דהיינו כשווה ערך לחדר רגיל ולא נופל ממנו.

שמאי המבקשים נקטו במקדם השבחה משוקלל בשיעור של 10% לשווי קרקע לשטח המנויד, בהתחשב בשוליות השטחים והעלויות. שמאי המבקשים סבורים כי יש לקזז מול השוליות הנטענת בשטחים את תוספת העלות השולית של שטחים אלו מאחר שעלות הקמתם במצב הקודם כאשר היוו שטחים שוליים בדירה, נמוכה יותר לעומת עלותם במצב החדש כאשר הם משמשים בחלקם להקמת מטבח או שירותים שעלותם גבוהה יותר. כמו כן ככל שקטן שטח הדירה יחס העלויות הקבועות למ״ר גבוה יותר. הפרשים אלה לא באים לידי ביטוי מלא במחיר הדירה.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

בנוסף יש להביא בחשבון כי מול היתרון בתוספת הצפיפות קיימים חסרונות כגון הגדלת הצפיפות לקומה ושינוי בבינוי הדירות שלעיתים גורר אילוצים תכנוניים רבים כגון דירות מוארכות ועוד.

<u>הכרעה</u>:

מדובר בתוספת של 7 יחידות דיור עפ"י שבס, ללא תוספת של שטחי בנייה.
אני מקבל את עמדת שמאי המבקשים, לאור כל הטעמים שפורטו בעמדתם לעיל, כי באזור הנדון, שבו קיים ביקוש רב לדירות גדולות, מקדם ההשבחה בגין הפיכת שטחים שוליים לעיקריים הינו 10%.

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

בנין	209	208
שטח יח"ד ממוצעת במצב החדש (מ"ר)	103.75	110.45
מספר יחידות דיור שנוספו	5	2
מקדם השבחה	10%	10%
שווי מ"ר מבונה (ש"ח)	11,000	11,000
השבחה ל- 100% בעלות (ש"ח)	570,625	242,990
השבחה ל- 100% בעלות לשני הבניינים (ש"ח)	813,615	

11.8.5 **<u>תוספת דירות גג</u>**

שמאי המשיבה

ההקלה מסעיף 9.4 לתכנית "ג1" שהופכת חדרי יציאה לגג לדירות גג במסגרת תוספת יחידות דיור עפ"י שבס, יוצרת דירות פנטהאוז חדשות נוספות מעבר לצפיפות המותרת.
דירת גג בשכונות צפון-מערב העיר תל אביב נחשבת למוצר יוקרתי ומבודל בשוק המקרקעין, המאפשר ניצול אופטימלי של שטח הבנייה על הגג, תוך מתן אפשרות ליציאה ישירה אל מרפסת הגג בפרטיות מירבית. דירות הגג מהוות מוצר מבוקש במיוחד בגלל שטחן הגדול, מרפסת הגג הצמודה לדירה והפרטיות. עקב מיעוט ההיצע מחירי דירות גג גבוהים באופן משמעותי ממחיר דירה סטנדרטית בבנין.
שמאי המשיבה נוקט במקדמים כדלקמן:
במצב הקודם - מקדם 1.1 לשטח עיקרי, מקדם 0.25 למרפסות.
במצב החדש - מקדם 1.5 לדירת פנטהאוז, מקדם 0.45 למרפסות.

שמאי המבקשים

השטחים בשני המצבים התכנוניים מצויים באותה קומה ובעלי מאפיינים דומים כך שעיקר ההשבחה הינה בתוספת הצפיפות, כאשר התוספת לשווי הקומה מגולם בערכים הממוצעים

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

למ״ר מבונה. על כן הובאו בחשבון מקדמי שווי המגלמים את ההפרש הראוי בין דירת גג לחדר יציאה לגג והמגלמים את הבינוי הנוכחי כולל מאפייני המרפסות והחזית לרחוב לוי אשכול.

שמאי המבקשים נוקטים במקדם 1.3 לחדרי יציאה לגג במצב הקודם ובמקדם 1.5 לדירת גג במצב החדש.

מקדם של 1.85 בין דירת פנטהאוז (בגילום המרפסת) לבין דירה טיפוסית ממוצעת הוא גבוה משמעותית ואינו משקף את הבניינים דנן. מקדם 1.4 הוא המקדם הראוי.

שמאי המשיבה

שמאי המשיבה גילם את שטח המרפסת וקיבל כי המקדם המגולם הינו 1.85 לקרקע. בהתחשב בעובדה שאין שינוי בעלויות הבנייה, מקדם 1.4 לבנוי יביא למקדם גבוה משמעותית מ- 1.4 כאשר מדובר בקרקע.

<u>הכרעה</u>:

מדובר בתוספת של 3 דירות פנטהאוז במקום חדרי גג לדירות שבקומה העליונה שמתחת לקומת חדרי הגג (קומת הגג).

הקלה זו הופכת חדרי יציאה לגג לדירות גג (פנטהאוז), וההקלה לתוספת יחידות דיור יוצרות דירות פנטהאוז חדשות נוספות, מעבר לצפיפות המותרת.

דירות גג באזור הנדון נחשבות למוצר יוקרתי ומבוקש מאד בשוק המקרקעין. מדובר בדירות במיפלס אחד בקומת הגג עם יציאות אל מרפסות גג בשטח נרחב למדי.

לאור זאת אני קובע כי המקדם הראוי לדירות אלו באזור הנדון ובמועד הקובע הינו 1.6, כאשר מקדם זה מגלם גם את מרפסות הגג.

המקדם במצב הקודם, כחדרי יציאה לגג, הינו 1.3.

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

בנין	209	208
שטח דירות הפנטהאוז (מ״ר)	279.90	165.57
מצב קודם - מקדם 1.3 (מא״ק)	363.87	215.24
מצב חדש - מקדם 1.6 (מא״ק)	447.84	264.91
השבחה בשטח אקויולנטי (מא״ק)	83.97	49.67
שווי מ״ר מבונה (ש״ח)	11,000	11,000
השבחה ל- 100% בעלות (ש״ח)	923,670	546,370
השבחה ל- 100% בעלות לשני הבניינים (ש״ח)	1,470,040	

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

11.8.6 **<u>סך ההשבחה בגין ההקלות</u>**

סך ההשבחה בגין כל ההקלות לשני הבניינים ל- 100% בעלות: 3,593,196 ש"ח

12. **<u>ההערכה</u>**

לאור האמור לעיל, ובהתבסס על נתוני השוק, הגעתי לכלל דיעה כי ההשבחה והיטל ההשבחה הנובעים מאישור התכניות וההקלות הנדונות בנכס הנדון, הינם כדלקמן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה לזכויות הנדונות (ש"ח)	היטל השבחה לזכויות הנדונות (ש"ח)
תכנית 1680	25.12.81	282.26	141.13
תכנית "ע"	13.12.85	4,948.39	2,474.19
תכנית "ל1"	27.6.88	23,076.41	11,538.20
תכנית 1111/א/1- ב.מ./9	5.11.93	579,474	289,737
תכנית "ע1"	2.4.03	160,682	80,341
תכנית "ג1"	4.9.07	1,202,485	601,242
תכנית תא/מק/1111א4	30.5.08	2,606,806	1,303,403
אישור הקלות	29.5.13	3,593,196	1,796,598

על סכומי היטל ההשבחה תחול הצמדה כקבוע בחוק, החל מן המועד הקובע של כל גורם השבחה.

ניתנה היום, 9.2.17.

יצחק ברמן, מהנדס בנין
שמאי מקרקעין
שמאי מכריע

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il